

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 31-05-2023

Mødedato Onsdag d. 31. maj 2023 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
2. Økonomiske budgetredegørelse for Klima- og Planudvalget.....	4
Godkendelse af elkedel til spids- og reservelast for Borup Varmeværk.....	6
Status på kollektiv varmforsyning i Køge Kommune.....	8
Navngivning af private fællesveje i Møllebankerne.....	10
Godkendelse af nyt regulativ for Vollerslev-Gørslev Vandværk og Vandværket Lyngen.....	11
Status for Pangea Park.....	12
Regler for reklamer i det offentlige rum.....	14
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1107, Karlemoseparken samt Kommuneplantillæg nr. 3.....	15
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1077 - Boliger på Vamdrupvej samt kommuneplantillæg nr. 5.....	16
Endelig vedtagelse af Lokalplan 1115 - Dagligvarebutik på Værkstedsvej/Egedesvej.....	18
Aflysning af forslag til Lokalplan 1108, Køge Idrætspark.....	19
Bevarende lokalplaner.....	21
Fælles studietur mellem Klima- og Planudvalget og Teknik- og Ejendomsudvalget.....	23
Orientering fra formanden.....	24
Orientering fra forvaltningen.....	25
Eventuelt.....	26
Lukket: Prioritering af lokalplaner maj 2023.....	27
Lukket: Råderum til Klima- og Planudvalget	28
Lukket: Eventuelt.....	29
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	30

Punkt 98: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Mette Wigand Bode (V) havde meldt afbud til mødet.

Fraværende Mette Wigand Bode, Thomas Kielgast

Punkt 99: 2. Økonomiske budgetredegørelse for Klima- og Planudvalget

2022-018787

Indstilling

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

1. 2. Økonomiske budgetredegørelse for 2023
2. en budgetneutral omplacering vedr. varme- og energiplanlægningen mellem Klima- og Planudvalget og Økonomiudvalget i forbindelse med en indgået aftale mellem KL og regeringen. Tilskuddet skal være med til at understøtte varmeplanlægningen, hvilket betyder et tilskud på ca. 0,616 mio. kr. i 2023, 0,128 mio. kr. i 2024 og 0,064 mio. kr. i 2025.

Baggrund og vurdering

Tre gange årligt udarbejder Teknik- og Miljøforvaltningen en økonomisk redegørelse til Klima- og Planudvalget på baggrund af budgettet og de forventede udgifter.

1. Økonomiske redegørelse har fokus på budgetforudsætningerne. 2. og 3. Økonomiske redegørelse er en opfølgning efter henholdsvis 2. og 3. kvartal.

Efter de enkelte udvalgsredegørelser har været behandlet i fagudvalgene præsenteres en samlet redegørelse for Økonomiudvalget og Byrådet.

Kommunens budget er overordnet delt i tre bevillingskategorier: Drift, Anlæg og Finansiering.

Drift er yderligere opdelt i tre underkategorier: Service, Indkomstoverførsler og Andet. Bevillingerne er yderligere opdelt i en række aktivitetsområder.

Byrådet har kompetence til at flytte budgetmidler mellem Drift, Anlæg og Finansiering samt mellem fagudvalgene.

Herudover har de kompetence til at flytte mellem Service og Indkomstoverførsler og Andet indenfor fagudvalgene.

Fagudvalget har kompetence til at flytte mellem aktivitetsområder indenfor underkategorierne Service og Andet indenfor fagudvalget.

Nedenfor er Klima- og Planudvalgets organisering angivet:

Service:

Området omfatter opgaver indenfor naturforvaltning og administration, grundvand og vandforsyning, naturstrategi, virksomheder og industrispildevand, jordforurening, grøn omstilling, klimaplan og energi- og varmeplanlægning.

Andet:

Derudover renovationsområdet, som består af 6 fraktioner generel administration, ordninger for dagrenovation, storskrald og haveaffald, glasemballage, papir, pap og metal, farligt affald, genbrugsstationer og øvrige ordninger.

Budgetramme – Anlæg:

Udvalget er opfølgningsansvarligt for anlægsprojekter på det skattefinansierede område, herunder Køge Dige.

Klima- og Planudvalgets driftskorrekationer:

På Klima- og Planudvalgets skattefinansieret område forventes budgettet overholdt på nuværende tidspunkt for områderne:

- Byudvikling og bolig- og miljøforanstaltning
- På Natur- og miljøområdet.

Tilskud vedr. varme- og energiplanlægning, budgetneutral omplacering

Der er i løbet af 2022 indgået en aftale mellem KL og regeringen om fremrykket varmeplanlægning. Det betyder, at Køge Kommune også har fået tildelt et tilskud på ca. 0,616 mio. kr. i 2023, 0,128 mio. kr. i 2024 og 0,064 mio. kr. i 2025 til at understøtte varmeplanlægningen.

Der søges en budgetneutral udgiftstillægsbevilling i forbindelse med varmeplanlægningen på 0,616 mio. kr. i 2023, 0,128 mio. kr. i 2024 og 0,064 mio. kr. i 2025. Modposten er bloktilskuddet under Økonomiudvalget.

Renovationsområdet, til orientering

På det takst- og gebyrfinansierede område indenfor renovationsområdet vil det løbende være nødvendigt at tilpasse udgifterne og indtægterne til de nye tiltag, som sker løbende, men først kan reguleres i taksterne 1-2 år efter.

Det "nye styresignal", som er udstukket i 2022, betyder, at der ikke er fradrag for momsudgiften fra leverandørerne for borgerne på renovationsområdet.

Der har desuden været merudgift til reservedele af låg på området for genanvendelige fraktioner og til stigende udgifter generelt i forbindelse med den stigende inflation, der har været i samfundet. Udviklingen på området vurderes igen til 3. ØR 2023.

Taksterne ændres løbende på baggrund af udviklingen i renovationsområdet. Området er gebyrfinansieret og skal over en årrække hvile i sig selv.

Økonomi

Se ovennævnte.

Beslutning

Ad 1: Godkendt

Ad 2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Notat, drift vedr. 2. ØR 2023 for Klima- og Planudvalget

Fraværende Thomas Kielgast, Mette Wigand Bode

Punkt 100: Godkendelse af elkedel til spids- og reservelast for Borup Varmeværk

2023-002755

Indstilling

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

1. projektforslag for elkedel til fjernvarmeproduktion hos Borup Varmeværk godkendes.
2. der stilles vilkår om, at projektet påbegyndes senest to år efter godkendelsen er meddelt.

Baggrund og vurdering

Borup Varmeværk A.m.b.a. har ansøgt Køge Kommune om godkendelse af etableringen af en elkedel til produktion af fjernvarme.

Projektforslag om kollektiv varmforsyning skal i henhold til varmforsyningslovens §4 (LBK nr. 2068 af 16/11/2021) godkendes af kommunalbestyrelsen. Denne beslutningskompetence er delegeret til Klima- og Planudvalget.

Forudsætning for godkendelse af et projektforslag for kollektiv varmforsyning er, at det opfylder de formelle krav i projektbekendtgørelsen (BEK nr. 818 af 04/05/2021), hvor et ufravigeligt krav er, at projektet vurderes at være samfundsøkonomisk fordelagtigt. Den kommunale godkendelse giver adgang til, at der kan foretages retlige eller faktiske dispositioner i projektet.

Beskrivelse af projektet

Borup Varmeværk ønsker at etablere en 5 MW elkedel til spids- og reservelast med henblik på helt at udfase brugen af olie til spids og reservelast. Elkedlen vil indgå i et overordnet billede for Borup Varmeværks omstilling til en mere grøn varmeproduktion, som baseres på vedvarende energi. Elkedlen etableres som spids- og reservelast til værkets to halmkedler, som er værkets grundlast. Det giver mulighed for at anvende el til varmeproduktion, når prisen på el er lav, og det kan bidrage til en mere fordelagtig gennemsnitlig varmepris og komme forbrugerne til gode.

Elkedlen tilkobles og placeres i forlængelse af det eksisterende varmekværk på adressen Bækgårdsvej 62, 4140 Borup.

Elkedlen vil have et grundareal på 36 m² og maksimalt være 8 meter høj, hvormed den får et rumfang på 288 m³.

Samfundsøkonomi

De samfundsøkonomiske beregninger viser, at en realisering af projektet betyder en samfundsøkonomisk fordel på 1,2 mio. kr.

Selskabs- og brugerøkonomi

Projektets investeringspris anslås til 12,4 mio. kr., og det forventes, at Borup Varmeværk vil ansøge om fuld finansiering via Kommunekredit. Projektets realisering kan bidrage til en reduceret varmepris hos forbrugerne.

Høring af berørte parter

Projektforslaget har været i høring hos berørte parter i henhold til projektbekendtgørelsen. Idet projektet ikke forudsætter arealafståelse eller servitutpålæg er den eneste høringsspart elnetselskabet Cerius. Cerius bemærker i sit høringssvar, at tilslutning til elnettet for en 5 MW elkedel kan have en behandlingstid på 1½-2 år, inden tilslutning kan ske.

VVM-screeningsafgørelse

Projektforslaget er ledsaget af en VVM-ansøgning jf. miljøvurderingslovens § 18, idet projektet fremgår af lovens § 16 (bilag 2), hvorfor et projekt ikke kan påbegyndes inden, der er foretaget en screening af, om projektet kan have væsentlige indvirkninger på miljøet. Teknik- og Miljøforvaltningen har på baggrund af en screening vurderet, at det ansøgte, ikke vil medføre væsentlig påvirkning af miljøet og således ikke er omfattet af krav om miljøvurdering jf. miljøvurderingsloven § 21 stk. 1.

Forvaltningens vurdering af projektforslaget

Projektforslaget vurderes at opfylde alle formelle krav i projektbekendtgørelsen, herunder at den samfundsøkonomiske analyse viser en positiv samfundsøkonomi. Realisering af projektet er i overensstemmelse med Køge Kommunes Varmeplan, hvor Borup indgår som et fjernvarmeområde. Realisering af projektet medvirker til at udfase brugen af fossile brændstoffer og understøtter den grønne omstilling. Med målsætning om en hurtigere grøn omstilling går udviklingen i energi og varmesektoren meget stærkt. Derfor opleves, at projekter, som er højaktuelle i dag, mister værdi i løbet af få år. Realiseringen af projektet bør derfor ses i denne kontekst og have en begrænset tidshorison for påbegyndelse. Dette under hensynstagen til, at en elnettilslutning kan tage op til to år. Bindende aftale om elnettilslutning anses i denne sammenhæng for påbegyndelse af projektet.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at projektforslaget kan godkendes i henhold til varmforsyningsloven og projektbekendtgørelsen samt bidrager positivt til Køge Kommune DK 2020 Klimaplan. Godkendelsen bør følges af et vilkår om, at projektet påbegyndes senest 2 år efter tilladelsen er meddelt.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Ad 2: Godkendt.

Udvalget udbeder sig en plan for udfasningen af eksisterende oliekedel.

Bilag

Projektforslag - Elkedel Borup Varmeværk

Høringssvar fra Cerius netselskab

Fraværende Mette Wigand Bode, Thomas Kielgast

Punkt 101: Status på kollektiv varmforsyning i Køge Kommune

2023-008487

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at orientering om status på kollektiv varmforsyning tages til efterretning.

Baggrund og vurdering

Status på samfundsøkonomisk vurdering af Køge Varmeplan 2022

Rådgivningsfirmaet PlanEnergi udarbejder pt. en samfundsøkonomisk vurdering af Køge Varmeplan 2022. Opgaven består af to faser, hvor der indledende screenes 18 mindre byer for fjernvarmepotentiale. På baggrund af screeningsresultaterne forventes udarbejdet en samfundsøkonomisk vurdering af Køge Varmeplan 2022, således at den lever op til kravene i ”Cirkulæreskrivelse om kommunal varmeplanlægning og projektgodkendelse”. For projektforslag, der fremsendes til myndighedsbehandling i 2023, og som er i overensstemmelse med Køge Varmeplan 2022, vil kravet om en samfundsøkonomisk beregning kunne undlades, da der kan henvises til den samlede samfundsøkonomiske vurdering af varmeplanen.

I Køge Fjernvarmes forsyningsområde, Køge By-bånd, vurderer konsulenten, at det grundlag som foreligger er for usikkert til at foretage en konkret samfundsøkonomisk beregning på. Dette skyldes, at afgrænsningen af delområderne til fjernvarme, som er udlagt i Køge Varmeplan 2022, med stor sandsynlighed vil ændre sig ved det endelige projektforslag. Dette har ikke betydning for hvilke områder som forsynes, men det påvirker den beregningsteknisk del, hvoraf den samfundsøkonomiske vurdering indgår. Det vil derfor ingen reel værdi have at foretage en konkret samfundsøkonomisk vurdering af det varmforsyningsområde, som i dag henhører under Køge Fjernvarmes forsyningsområde. Derfor foretages en overordnet vurdering af den samfundsmæssige fordelagtighed i delområderne, som evt. kan bruges til stillingstagen til, hvordan det endelige projektforslag skal udformes.

PlanEnergi afleverer hele den samfundsøkonomiske rapport ultimo maj 2023, hvorefter den sendes i høring hos direkte berørte parter jf. projektbekendtgørelsen.

Status på fjernvarmeudrulningen i Køge Bybånd

I Nylandsvej kvarteret er der taget første spadestik, og fjernvarmeprojektet har været i udbud. Endelig indgåelse af kontrakt sker inden ultimo juli. Fjernvarmforsyning af Nylandsvej kvarteret er desuden ændret, så det sker ”direkte” fra transmissionsledningen beliggende langs jernbane og ikke via en stor ledning sydfra, som det fremgår af det godkendte projektforslag. Derfor skal der etableres en vekslerstation, som ønskes placeret ved Egedesvej. Ved denne placering kan vekslerstationen forsyne både Nylandsvej kvarteret og erhvervsområdet nord for Egedesvej - de to områder har ca. samme forbrug. VEKS har dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen om køb af grund samt tilladelser. Vekslerstationen skal derudover have sin egen projektgodkendelse jf. varmforsyningsloven, da den ikke indgår i tidligere godkendte projektforslag. Inden sommerferien sker endnu en markedsføring af fjernvarmeudrulningen i Nylandsvej kvarteret og markedsføring påbegyndes i erhvervsområdet, hvor der også er dialog med enkeltstående ejere.

Det godkendte fjernvarmeprojekt for ”Midtbyen” af Køge, fra 2021, har endnu ikke været i udbud, men det planlægges pt. Dog graves der allerede fjernvarme ned flere steder i midtbyen, hvor ejendomme godkendt i projekt fra 2011 forsynes med fjernvarme.

Indenfor det område, som omhandler ”2011- fjernvarmeprojektet”, ligger flere ejendomme under 300 m², som ikke er godkendt til fjernvarme. De kan ikke blot forsynes ved stikledningsprincippet, idet der er tale om mange ejendomme på striben. Derfor udarbejder Køge Fjernvarme pt. et projektforslag for alle de enkeltstående ejendomme, som ligger i umiddelbar tilknytning til midtbyprojektet og er under 300 m² (knap 300 ejendomme). Dermed kan alle ejendomme i hele Køge midtby modtage samme tilbud om fjernvarme fra Køge Fjernvarme og er ikke begrænset af at være omfattet af forskellige projektforslag.

Køge Fjernvarme har også igangsat udarbejdelse af projektforslag for den resterende fjernvarmeudbygning af hele Køge Bybånd. Hvordan dette projekt udformes er fortsat under afklaring, da det omhandler et meget stort område, hvor hvert delområde skal kunne bære hver for sig. Ligeledes skal det afklares, hvilken udbygningstakt der bør planlægges for, når det tages i betragtning, hvad der i praksis er realiserbart med de nuværende priser for fjernvarmeudrulning.

Status Bjæverskov Fjernvarme A.M.B.A

Der er udarbejdet projektforslag for Bjæverskov, som har modtaget en betinget godkendelse fra forvaltningen. Denne er til brug for at søge Energistyrelsen om tilskud fra fjernvarmepuljen. Tilskuddet fra Fjernvarmepuljen er en forudsætning for realisering af projektet. Pt. afventes svar fra Energistyrelsen om, der opnås tilsagn om tilskud, hvilket forventes svar på inden sommerferien. Efter svar fra Energistyrelsen tages stilling til det videre forløb. Der er dialog med forvaltningen om køb af areal og diverse tilladelser, men der er ikke fremsendt noget egentligt projekt. Den endelige projektgodkendelse er en forudsætning for, at der kan foretages både retlige og fysiske dispositioner jf. projektet. Derpå skal et udbud afklare, hvorvidt projektet kan bære med de aktuelle priser for realisering af fjernvarmeprojekter, hvorfor man først tager stilling til realisering herefter.

Status på varmforsyning i Vemmedrup

Initiativgruppen for fjernvarme i Vemmedrup er i en afklaringsproces om, hvilken model for varmforsyning de skal anbefale borgerne. Forvaltningen har understøttet afklaringen ved at få udarbejdet forskellige modeller for varmforsyning. De modeller, der er i spil, er henholdsvis: Tilslutning til Bjæverskov Fjernvarme mod en ekstra betaling, etableringen af egen varmeproduktion i Vemmedrup udrullet som termonet eller at indgå aftale med E.ON, om oprettelse af et lokalt A.M.B.A. Samme model som i Ejby, se nedenfor. Afklaring af varmforsyningsmodel for Vemmedrup forventer initiativgruppen at have inden sommerferien, og de indkalder derfor også til et informationsmøde i løbet af juni.

Status på varmforsyning i Ejby

Initiativgruppen har dialog med E.ON om, at E.ON opretter et lokalt A.M.B.A., som de også administrerer og drifter i 10 år mod en procentvis betaling. Herefter overgår det til de lokale andelshavere at administrere og drifte fjernvarmeselskabet. E.ON's tilbud sker ud fra en model, som de har tilbudt flere mindre byer, hvor et potentiale for fjernvarme er til stede. Bliver de enige om en aftale, fremsender de inden udgangen af 2023 et projektforslag til godkendelse.

Status på Borup Fjernvarme

Borup Fjernvarme har fremsendt et projektforslag til godkendelse af en ny elkedel, som er første led i deres omstilling til mere grøn varmeproduktion. De har netop haft deres eget strategimøde, hvor de er ved at finde deres retning for den fremtidige udvikling. For udstykningerne på Møllebankerne er der efter længere forhandlinger indgået aftale om fjernvarmforsyning. Inden Køge Kommunes øvrige arealer i Møllebankerne udbydes til salg, skal det undersøges, hvad der er muligt i forhold til tinglysning af tilslutningspligt til fjernvarme. Det undersøges pt., om det er juridisk bindende for en fremtidig ejer, hvis Køge Kommune som ejer tinglyser tilslutningspligt til fjernvarme. Såfremt det er en juridisk mulighed, så kan en følgende problematik om opsætning af varmepumpe i et tæt bebygget område undgås.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker, at:

1. Bjæverskov og Vemmedrup opfordres til at samtænke deres projektansøgninger, så borgerne i begge områder opnår ensartet varmepris.
2. Borup Varmeværk pålægges at indsende et projektforslag, som dækker Nr. Dalby. Det ønskes undersøgt, om forvaltningen kan bistå i udarbejdelsen af sådan en ansøgning.
3. Der fortsat er fokus på at vejlede borgere om alternative varmeløsninger til fjernvarme.
4. At blive særskilt orienteret om den nyligt modtagne samfundsøkonomiske vurdering for Køge Kommunes varmeplan, samt forvaltningens bemærkninger hertil.

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 102: Navngivning af private fællesveje i Møllebankerne

2023-007949

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at de private fællesveje i Møllebankerne navngives fra nord: Glentehøj, Gøgehøj, Vågehøj, Mejsehøj, Spurvehøj, Svalehøj, Drosselhøj og Ravnebakken i syd.

Baggrund og vurdering

Byrådet har i 2017 vedtaget lokalplan 1025 - Møllebankerne - Boligområde - etape II og III i Borup. Lokalplanen muliggør en boligbebyggelse bestående af parcelhuse og tæt/lav boligbebyggelse indeholdende flere private fællesveje.

Området udgør et kuperet terræn og boligområdet etableres på det højeste sted i landskabet. Fra boligområdet er der et brat fald ned mod Kimmerslev Møllebæk.

Selve boligområdet Møllebankerne har vejadgang fra Vestre Ringvej og de enkelte boligveje via adgangsvejen Kragehøj. Der har ikke været nogle umiddelbare gamle stednavne, som har været brugbare i navngivningen. Derfor foreslås det at videreføre fugletemaet, som har været anvendt i tidligere etaper af udviklingen af boligområderne i Møllebankerne.

Det foreslås, at stikvejene/boligvejene, som udgår fra Kragehøj navngives med følgende vejnavne fra nord: Glentehøj, Gøgehøj, Vågehøj, Mejsehøj, Spurvehøj, Svalehøj, Drosselhøj og Ravnebakken i syd.

Økonomi

Indstillingen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Oversigtskort Møllebankerne

Nye navne Møllebankerne

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 103: Godkendelse af nyt regulativ for Vollerslev-Gørslev Vandværk og Vandværket Lyngen

2023-002400

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender nyt regulativ for Vollerslev-Gørslev Vandværk og Vandværket Lyngen.

Baggrund og vurdering

Vollerslev-Gørslev Vandværk og Vandværket Lyngen har fremsendt forslag til nyt regulativ til godkendelse af Køge Kommune.

Vandværkerne har udarbejdet et regulativ hver, men de er enslydende.

Regulativerne beskriver de nærmere regler om retten til forsyning med vand og om de forpligtelser, der påhviler ejendommens ejer, herunder vilkår om vandmåling og ansvar for vedligeholdelse af rørledninger. Regulativerne fastlægger også forhold omkring lukning af vand, forsyning til erhverv og brandtekniske installationer med mere. Vandværkernes nuværende regulativ er fra 2009 og er ikke tidssvarende.

De nye regulativer er baseret på Miljøstyrelsens normalregulativ for almene vandforsyninger fra 2014 samt en branchevejledning fra Danske Vandværker og DANVA fra 2022.

Kommunen skal godkende vandværkers regulativer efter vandforsyningsloven § 55, stk. 2. Kommunen skal sikre, at regulativets bestemmelser ikke strider mod gældende lovgivning eller mod kommunale bestemmelser - og dermed er kommunens kompetence en legalitetsgodkendelse. Med denne godkendelse føres regulativet til tidssvarende forhold, og samtidig ophæves det tidligere regulativ.

Teknik- og Miljøforvaltningen har gennemgået forslaget og kommenteret udvalgte ændringer af sproglig og indholdsmæssig karakter, hvorefter det er tilrettet. Begge vandværkers tilrettede forslag til regulativ er vedlagt. Forvaltningen vurderer, at regulativerne er i overensstemmelse med gældende lovgivning samt kommunens vandforsyningsplan.

Forvaltningen anbefaler, at regulativerne godkendes.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Regulativ for Vandværket Lyngen 2023

Regulativ for Vollerslev Gørslev Vandværk 2023

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 104: Status for Pangea Park

2020-059525

Indstilling

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

1. forvaltningen bemyndiges til at meddele en ny treårig dispensation og landzonetilladelse, hvis de nødvendige byggeansøgninger modtages senest den 15. juni 2023.
2. forvaltningen bemyndiges til at udstede straksforbud mod at drive dyrepark på ejendommen, hvis der ikke er ansøgt om byggetilladelser senest den 15. juni 2023.

Baggrund og vurdering

Pangea Dyrepark fik i juni 2020 en midlertidig dispensation fra lokalplan 21 og midlertidig landzonetilladelse til dyrepark på Gummersmarkvej 7a.

Klima- og Planudvalget besluttede den 2. juni 2022, at der meddeles forlænget dispensation og landzonetilladelse til Pangea Park indtil 1. juli 2023 betinget af, at bygninger og vejadgang blev lovliggjort efter gældende lovgivning. De bygninger og publikumsområder, der ikke overholdte myndighedernes sikkerhedskrav skulle holdes lukket for offentligheden.

Den 30. juni 2022 meddelte kommunen afslag på en ansøgning om fritagelse for ansøgning om byggetilladelse til en række mindre bygninger og konstruktioner på ejendommen. Samtidig nedlagde kommunen i henhold til byggelovens § 14 stk. 1, omgående forbud mod brug af de samme bygninger og konstruktioner.

Vejadgangen er nu flyttet og lovliggjort af kommunen, men der er endnu ikke søgt om byggetilladelser. Dermed er betingelser for den meddelte dispensation ikke opfyldt. Det betyder reelt, at dyreparken ikke drives på et godkendt grundlag.

Der kan kun gives en midlertidig dispensation til dyreparken, da lokalplanens principper i form af formål og anvendelse udlægger ejendommen til erhvervsformål i form af industri- og større værkstedsvirksomhed, samt entreprenør- og oplagsvirksomhed.

En midlertidig dispensation kan gives, selvom det ansøgte strider mod en lokalplans principper, og den kan gives for maksimalt tre år. Ved udløbet af dispensationsperioden vil der kunne meddeles en ny dispensation for maksimalt tre år. En ny dispensation vil i princippet – hvis det er sagligt begrundet – kunne meddeles et ubegrænset antal gange. Det skal dog præciseres, at der ikke kan dispenseres til anlæg m.v., der ikke vil kunne fjernes, eller som på anden måde vil medføre en permanent ændring eller påvirkning af området. Ligeledes vil der som udgangspunkt ikke kunne dispenseres til meget omkostningsfulde konstruktioner, som kun vanskeligt vil kunne fjernes.

Der kan ikke vedtages ny lokalplan, der vil lovliggøre dyreparken, da den gældende Fingerplan 2019 udlægger området til transport- og distributionserhverv.

Vurdering

Vilkår i den midlertidige, forlængede dispensation og landzonetilladelse er ikke overholdt, idet der endnu ikke er søgt om lovliggørelse efter Byggeloven. Ejer af dyreparken har nu på femte år ikke søgt lovliggørelse af de bygningsmæssige forhold.

Teknik- og Miljøforvaltningen har efter Planlovens § 51, stk. 5 pligt til sikre lovliggørelse af ulovlige forhold. Denne pligt vurderes at være overholdt, idet der er indledt en dialog og en sagsbehandling med ejer. Dog har ejer indtil videre tilsidesat forvaltningens krav om at søge om byggetilladelse.

På baggrund af tidligere behandlinger i Klima- og Planudvalget anbefaler forvaltningen, at der kan meddeles en ny treårig dispensation og landzonetilladelse - forudsat, at der modtages byggeansøgning senest den 15. juni 2023, og at bygningerne kan lovliggøres. Hvis forvaltningen ikke modtager ansøgning om byggetilladelse, bør der udstedes straksforbud mod at drive dyrepark på ejendommen.

Fristen den 15. juni er sat med henblik på at kunne nå en sagsbehandling inden 1. juli 2023.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1 og 2: Godkendt, idet den 22. juni 2023 sættes som ny frist.

Jonas B. Whitehorn (A) stemmer imod, da han mener, at byggelovens instrumenter bør bringes i anvendelse i sagen i stedet for planloven.

Bilag

Midlertidig dispensation og landzonetilladelse til dyrepark på Ringstedvej 531 og Gummersmarkvej 7a

Pangea_brugsforbud

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 105: Regler for reklamer i det offentlige rum

2023-005358

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager orientering om regler for skilte og reklamer i det offentlige rum til efterretning.

Baggrund og vurdering

Teknik- og Miljøforvaltningen er blevet bedt om at redegøre for regler for opsætning af skilte og reklamer i det offentlige rum, primært langs indfaldsveje til byerne.

Ankomsten til byen sker hovedsageligt ad de store indfaldsveje, og da første indtryk er vigtigt, skal skiltningen være tilpasset stedet.

I det vedhæftede notat oplistes de lovgivninger, der kan være relevante i forhold til at regulere sådanne skilte.

Essensen er, at vej- og færdselslovgivning kun kan benyttes, hvor skilte vil være til gene for trafiksikkerheden.

I forhold til Planloven kan kommunen indsætte bestemmelser om skiltning i lokalplaner, og der kan udarbejdes særlige politikker for skiltning i kommunen.

Kommuneplanen kan indeholde tema-rammebestemmelser, som vil kunne hindre skiltning langs veje, hvis den er meget præcis i sine formuleringer og evt. er fulgt op med en tilknyttet temalokalplan.

Byggeloven kan ikke anvendes ved denne type sager.

På strækningen Vordingborgvej mellem Køge og Herfølge og på Københavnsvej i retning mod Solrød er der områder, som er domineret af erhverv, hvor der langs vejen skiltes for den enkelte virksomhed. På Stensbjergvej er der ligeledes erhvervsvirksomheder som har opsat skilte mod vejen, herunder ved Køge Idrætspark.

Dele af henholdsvis Vordingborgvej og Københavnsvej passerer boligområder, hvor reklameskiltningen er opsat på private hegn, hvilket kan opleves mere forstyrrende end gennem erhvervsområder. Det samme gør sig gældende på fx Strandvejen.

Hvis udvalget ønsker at regulere opsætning af reklameskilte langs de større veje i kommunen, vil en mulighed være at udarbejde en temalokalplan, der har som formål at hindre eller opstille retningslinjer for skilte og reklamer.

En temalokalplan kan indeholde retningslinjer som fx:

- Der må på en ejendom kun etableres skilte og reklamer for virksomheder med adresse på ejendommen.

eller:

- Reklamer må ikke opsættes på/ved boliger i blandede byområder, villakvarterer, rækkehus- og etageboligområde eller grønne områder.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker at få udarbejdet en temalokalplan til at regulere området nærmere.

Bilag

Notat om reklamer i det offentlige rum

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 106: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1107, Karlemoseparken samt Kommuneplantillæg nr. 3

2021-017473

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at Lokalplan 1107, Karlemoseparken, samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af ændringsnotatet.

Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 28. februar 2023 at sende forslag til Lokalplan 1107 – Karlemoseparken samt tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring. Der er indkommet tre høringssvar i høringsperioden.

Lokalplanen omfatter boligbebyggelsen Karlemoseparken og et kommunalt, grønt areal sydvest for bebyggelsen. Lokalplanen giver mulighed for at renovere de eksisterende boligblokke, at nedrive 9 ud af 66 opgange, samt at opføre nye tæt-lav boliger i 1-3 plan placeret på tværs af blokkene. Det er en forudsætning for at opføre ny bebyggelse, at de 9 opgange er nedrevet.

Lokalplanens realisering er afhængig af Boligselskab Sjællands køb af en del af det grønne område sydvest for Karlemoseparken, som ejes af Køge Kommune. Disse ejerforhold er endnu ikke afklaret.

Et af de indkomne høringssvar indeholder bl.a. bekymring for, om der i byggeperioden vil forekomme tung trafik på Karlemosevej, som vil kunne give skader på husene, og om der vil komme mere trafik på deres parkeringsplads. Derudover er der spørgsmål til, om buslommen (busadgangen) ved Lyngvej åbnes.

Som svar på bekymringen om tung trafik mm. kan forvaltningen oplyse, at hensynet til de omkringliggende byggerier vil indgå, når den konkrete planlægning af byggeriet går i gang. Det er ejers ansvar at fotografere og/eller på anden måde at dokumentere eventuelle skader som følge af byggeri.

Lykkebækparkens parkeringsplads og de interne veje er private, og Køge Kommune er derfor ikke myndighed. Vejadgangen fra Lyngvej, som i dag kun er for bustrafik, vil muligvis kunne åbnes i byggeperioden, men det vil kræve en indledende dialog mellem bygherre og vejmyndigheden om bl.a. trafiksikkerhed og andre konsekvenser, som åbningen vil kunne medføre.

Der er samlet en hvidbog med høringssvar, resumé af høringssvar og forvaltningens svar. Se bilag 1. Høringssvarene giver ikke anledning til ændringer, men forvaltningen foreslår følgende ændring i § 7.1 Facader og gavle, fra teksten "*Der må ikke anvendes materialer, som er blanke og reflekterende*" til teksten "*Der må ikke anvendes materialer, som er stærkt reflekterende og til gene for naboer. Forbuddet gælder ikke for vinduespartier.*" Se bilag 2.

Lokalplan 1107 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "LOKALPLANFORSLAG".

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Bilag 1, Hvidbog - Karlemoseparken

Bilag 2, Ændringsnotat

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 107: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1077 - Boliger på Vamdrupvej samt kommuneplantillæg nr. 5

2021-002744

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at lokalplan 1077 – Boliger på Vamdrupvej samt tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af ændringsnotatet.

Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 30. august 2022 at sende forslag til lokalplan 1077 – Boliger på Vamdrupvej samt tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2021 i offentlig høring. Der er indkom 42 høringssvar i høringsperioden.

Teknik- og Miljøforvaltningen indstillede lokalplanen til endelig vedtagelse i februar 2023. Klima- og Planudvalget besluttede at afvente stillingtagen i Økonomiudvalget og Byrådet, hvorefter Økonomiudvalget besluttede at sende sagen til fornyet drøftelse på Klima- og Planudvalget på baggrund af indsigelser mod lokalplanforslagets mulighed for bebyggelse i 2 etager samt udkørsel til Vandelvej.

Mette Wigand Bode (V) stemte imod, fordi lokalplanen vil betyde, at der kan bygges i 2 etager, frem for de nuværende 1,5 etager. Byggeprocenten sættes op fra 25% til 28%, der etableres en ekstra udkørsel i den nordlige del af grunden, og der gøres et for stort indhug i det grønne bælte mod de eksisterende naboer.

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Vamdrupvej 1, som tidligere husede Køge Vandrehjem. Ejendommen grænser mod nord, øst og vest op til parcelhuse i boligområdet Nørremarken. Mod syd afgrænses ejendommen af Ølbyvej.

Lokalplanområdet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjen fra en fredet rundhøj i områdets sydvestlige hjørne, hvorfor kun den del af ejendommen, som allerede er bebygget eller befæstet, kan udlægges som byggefelt i lokalplanen. Efter nedlæggelse af Køge Vandrehjem har Køge Kommune solgt ejendommen Vamdrupvej 1, med mulighed for opførelse af tæt-lav boliger og etageboliger i op til 2 etager, hvilket kræver en ny lokalplan, da den gældende lokalplan for Nørremarken udlægger ejendommen til offentligt formål samt et tillæg til kommuneplanen, som udlægger ejendommen til åben-lav bebyggelse i 1,5 etage.

De indkomne høringssvar indeholder bl.a.:

- Indsigelse mod indkørsel fra Vandelvej og forslag om ind- og udkørsel fra Vamdrupvej på grund af bekymring for øget trafik på Vandelvej, som er en lukket villavej.
- Indsigelse mod bebyggelse i 2 etager i op til 8,5 meters højde på grund af risiko for indbliksgener.
- Utilfredshed med tæt-lav- og etageboliger i 2 etager i et område med åben-lav bebyggelse i 1 og 1½ etage.
- Ønske om bevaring af randbeplantningen langs Vandelvej af hensyn til dyreliv og på grund af beplantningens skærmende og rekreative egenskaber.
- Indsigelse mod stiadgange til nye boliger fra Vandelvej på grund af bekymring for øget trafik og parkering på Vandelvej samt udtynding af randbeplantningen langs Vandelvej ved gennembrydning med stier.
- Ønske om, at afstanden mellem byggefelter og vejskel øges af hensyn til bevaring af randbeplantning samt for at minimere risikoen for indbliksgener.
- Indsigelse mod en miljøstation ved Vandelvej.

Der er samlet en hvidbog med resumé af høringssvar og forvaltningens svar. Se bilag 1. Der er desuden lavet et ændringsnotat, i hvilket der redegøres for forvaltningens forslag til ændringer på baggrund af høringssvarene. Se bilag 2. Høringssvarene i deres fulde længde kan ses i bilag 3.

På baggrund af høringssvarene foreslår forvaltningen følgende ændringer:

- En ny trafikal disponering med ind- og udkørsel ad en ny overkørsel fra Vamdrupvej umiddelbart syd for Ørnvej.
- Et lavere max. etageantal for bygninger langs Vandelvej således, at de kan opføres i max. 1½ og max. 8,5 meters højde, mens øvrige bygninger fortsat kan opføres i 2 etager i max. 8,5 meters højde.
- Udlæg af areal i lokalplanen til et 4 meter bredt beplantningsbælte langs Vandelvej og Vamdrupvej og krav om bevaring af beplantningen i en bredde af 2 meter målt fra vejskel samt en præcisering af, at randbeplantningen kun må udtyndes på en måde, så den fortsat fremstår med naturpræg og lavt plejeniveau.
- Adgang for boliger langs Vandelvej via en sti mellem den interne boligvej og Vamdrupvej således, at der ikke vil være adgange til de enkelte boliger gennem randbeplantningen fra Vandelvej.

Bygherre har revideret sit projekt på baggrund af forvaltningens ændringsforslag. Det reviderede projekt kan ses i bilag 4. Jf. planloven kan der foretages ændringer af et offentliggjort lokalplanforslag, inden lokalplanen vedtages endeligt. Hvis ændringerne væsentligt berører andre end dem, som har foranlediget ændringerne, kan lokalplanen først vedtages

endeligt, når de pågældende har haft mulighed for at udtale sig. Den nye trafikale disponering med en ny overkørsel fra Vamdrupvej har været sendt i partshøring hos beboere på ejendomme med skel til Vamdrupvej fra 15. december 2022 - 5. januar 2023. Der er indkommet 1 høringssvar, men ingen indsigelser imod en overkørsel fra Vamdrupvej. Forslag til lokalplan 1077 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "LOKALPLANFORSLAG".

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Bilag 1 - hvidbog

Bilag 2 - ændringsnotat

Bilag 3 _samlede høringssvar

Bilag 4 - revideret projekt

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 108: Endelig vedtagelse af Lokalplan 1115 - Dagligvarebutik på Værkstedvej/Egedesvej

2021-028026

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at forslag til Lokalplan 1115 – Dagligvarebutik på Værkstedvej/Egedesvej vedtages endeligt med de ændringer, der fremgår af ændringsnotatet.

Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 28. februar 2023 at sende forslag til Lokalplan 1115- Dagligvarebutik på Værkstedvej/Egedesvej i offentlig høring. Der er indkommet to høringssvar i høringsperioden.

Området ligger i kanten af et større erhvervsområde og grænser mod syd op til Egedesvej, som den adgangsgivende vej til området.

Lokalplanen giver mulighed for en ny enkeltstående dagligvarebutik på 1.200 m² til områdets lokale forsyning. Butikken skal opføres på en del af arealet på matr. nr. 8m Ølsemagle By, Ølsemagle - Egedesvej/Værkstedvej.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens arkitektur og materialer, beplantning generelt, skiltning og parkering.

De indkomne høringssvar indeholder bl.a.:

1. Bemærkning fra politiet: Vedr. skiltning og afmærkning af vej-, sti- og parkeringsforhold
2. Plan- og Landdistriktsstyrelsen: Planområdet ligger i nærmeste afstand af ca. 360 m fra virksomheden Novo Nordisk Pharmatech A/S, der er en risikovirksomhed. Der er derfor gennemført en høring hos berørte risikomyndigheder. Plan- og Landdistriktsstyrelsen har på baggrund af den gennemførte høring af risikomyndighederne ikke yderligere bemærkninger til planforslaget, herunder i forhold til den nationale interesse i risikovirksomheder.

Der er samlet en hvidbog med høringssvar, resumé af høringssvar og Teknik- og Miljøforvaltningens svar. Se bilag 1. Der er desuden lavet et ændringsnotat, i hvilket der redegøres for forvaltningens forslag til ændringer. Se bilag 2. Heraf fremgår desuden forvaltningens egne forslag om mindre ændringer af adgangs- og stiforhold ved butikken.

Lokalplan 1115 kan ses på Køge Kommunes lokalplanportal - lokalplaner.koege.dk under fanen "LOKALPLANFORSLAG".

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Bilag 1 - Hvidbog

Bilag 2 - Ændringsnotat til lokalplan 1115

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 109: Aflysning af forslag til Lokalplan 1108, Køge Idrætspark

2021-025002

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at

1. forslag til Lokalplan 1108, Køge Idrætspark og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 aflyses i sin nuværende form.
2. der udarbejdes et nyt forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplanen for Køge Idrætspark, som indeholder muligheden for at opføre boliger i form af ungdoms-/sportscollegeboliger ovenpå den vestlige sidebygning.
3. der udarbejdes en udbygningsaftale med bygherren for disse boliger om bidrag til infrastruktur.

Baggrund og vurdering

Byrådet besluttede den 28. februar 2023 at sende forslag til Lokalplan 1108, Køge Idrætspark og tillæg nr. 1 til kommuneplan 2021 i offentlig høring i seks uger.

Formålet med lokalplan 1108 er bl.a. at færdigudvikle Køge Idrætspark som et attraktivt område for idræts- og kulturlivet i Køge Kommune; og at sikre, at stadion kan afvikle fodboldkampe på superliganiveau, samt at stadion kommer til at fremstå som en arkitektonisk helhed.

Forslaget til lokalplan 1108 bygger videre på Lokalplan 1071, og muliggør desuden bl.a.:

- Nye overdækkede syd-, øst- og nordtribuner, så det samlede antal siddepladser bliver 6.000.
- Ny bebyggelse til liberalt erhverv og serviceerhverv mellem de tre eksisterende hjørnebygninger omkring stadion på henholdsvis nord- og østsiden samt i to nye etager ovenpå den vestlige omklædnings- og loungebygning.
- Parkering ved Ølbyvej, der tilfører yderligere 300 parkeringspladser til området.
- Et nyt stitracé for områdets bløde trafikanter syd for Køge Hallerne, der er adskilt fra parkeringsområdet, hvor bilerne kører, så cyklister og gående kan færdes i eget tracé.

Der er indkommet i alt 15 hørings svar i høringsperioden. Et hørings svar er fra en rådgiver på vegne af Køge Park Lounge (KPL). KPL ønsker, at lokalplanen åbner op for muligheden for at kunne opføre boliger i form af ungdoms-/sportscollege og erhvervsboliger og/eller blandede bolig- og erhvervsformål i de to etager ovenpå omklædningsbygningen. Boligerne suppleres med tilhørende depoter i terræn, fælles udendørs opholdsarealer på tagterrasse ovenpå taget af bygningen, solceller på taget samt yderligere to trappe- og elevatorårne uden for det udlagte byggefelt. KPL ønsker mulighed for at placere udkragende altangange, som skal kunne stabiliseres med etablering af søjler ud over byggefeltet.

Hvis Køge Kommune ønsker at imødekomme KPL's ønske om boliger samt de øvrige ovenfor nævnte ønsker, skal det nuværende forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan aflyses, og der skal udarbejdes nye planforslag. Indarbejdelse af muligheden for at etablere boliger i lokalplanens område betyder, at lokalplanens bestemmelser om anvendelse vil blive ændret væsentligt, og at der reelt vil foreligge et nyt forslag til lokalplan. Derfor indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, at forslaget til Lokalplan 1108 aflyses i sin nuværende form, og at der udarbejdes et nyt forslag til lokalplan og tillæg til kommuneplan, som forventes at blive fremlagt til politisk behandling i august. Der udarbejdes en udbygningsaftale med KPL om bidrag til infrastruktur, som forelægges sammen med den politiske behandling af lokalplanen.

KPL fremsætter i deres hørings svar desuden et forslag til krav om støj ved boligerne. Forvaltningen indstiller ikke at følge dette forslag i det nye lokalplanforslag. Forvaltningen indstiller, at krav om støj ved boliger svarer til de krav, som Køge Kommune stiller i andre byområder i Køge Kommune, som kan være belastede med støj. KPL's forslag er lempeligere end i andre byområder i Køge Kommune.

Kirkeministeriet har rejst en indsigelse overfor forslaget til lokalplan. Ministeriet vurderer, at planforslaget ikke er i overensstemmelse med Fingerplan 2019's bestemmelser om stationsnærhed, og derfor i strid med de nationale interesser, som ministeriet varetager. Stationsnær lokalisering skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport. Med de nye siddepladstribuner og ny bebyggelse til liberalt erhverv og serviceerhverv udlægges der flere intensive byfunktioner i området. Lokalplanområdet omkring selve idrætsparken ligger i fingerplanens ydre storbyområde, i et stationsnært område, men uden for stationsnært kerneområde. Forvaltningen skal derfor i planforslaget redegøre yderligere for supplerende virkemidler, som sikrer, at de trafikale effekter vil svare til de stationsnære kerneområder. Ministeriet vurderer, at Køge Kommune ikke har redegjort tilstrækkeligt herfor. Forvaltningen er derfor i gang med et analysearbejde, som kan indgå i redegørelsen til det kommende planforslag, således at forvaltningen undgår at modtage samme indsigelse mod et nyt forslag til lokalplan.

De øvrige hørings svar omhandler mange forskellige emner, som er beskrevet og kommenteret i den vedlagte hvidbog. Blandt disse emner er bl.a. følgende:

- Bekymring for, hvorvidt der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser i lokalplanområdet.

- Bekymring for, hvorvidt huse i nærliggende områder bliver påvirket af sætningsskader som følge af bygge- og anlægsaktiviteter i idrætsparken og på Trekantsgrunden.
- Gener fra eksisterende fodboldbane ved Ølbyvej i form af støj, lys og bolde, der skydes ind på naboejendomme.
- Bekymring for nedlæggelse af grønne områder, for eksempel Trekantsgrunden.
- Ønsker om indarbejdelse af krav om bæredygtigt byggeri og anden biodiversitet i lokalplanen.

Behandlingen af de fremsatte høringssvar vil blive videreført i forbindelse med behandlingen af høringssvar fra en ny lokalplan, når denne har været i høring.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1-3: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2021 - Køge Idrætspark

Lokalplan 1108 Køge Idrætspark - forslag 25.01.2023

Hvidbog

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 110: Bevarende lokalplaner

2020-053039

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at sagen drøftes.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med sagen om et evt. § 14 forbud mod nedrivning af en bolig på F.C. Hansensvej har Byrådet anmodet Klima- og Planudvalget om, til Byrådet, at fremlægge et løsningsforslag, der kan forhindre lignende sager i fremtiden. Teknik- og Miljøforvaltningens forslag til løsninger omfatter dels mere kommunikation og en bedre forventningsafstemning med både borgere og Byråd, dels brug af planlovens redskaber; kommuneplanrammer, § 14 forbud og bevarende lokalplaner. Forvaltningen vurderer, at alle disse redskaber er nødvendige at inddrage, hvis forvaltningen skal forholde sig til alle relevante bevaringsområder og til planmæssige ressourcer.

Det meste af det centrale Køge by, afgrænset af Ringvejen, Græsmarksvej, jernbanen og Sdr. Viaduktvej er udpeget som bevaringsområder i kommuneplanen. Hertil kommer mindre bydele øst for jernbanen samt de centrale, ældste dele af Borup og Herfølge.

De fleste af bevaringsområderne i Køge, Borup og Herfølge er allerede omfattet af bevarende lokalplaner. Følgende områder i Køge by er endnu ikke lokalplanlagte:

- Skovparken
- Ågade, F.C. Hansensvej og dele af Jernstøbervænget
- Dele af Strandvejen
- Villaområder mellem Nørre Boulevard og jernbanen
- Sydlige del af Stormøllevej

Hertil kommer, at flere kvarterer kan være blevet aktuelle at udpege som bevaringsområder, siden der senest har været set på dette emne. Det gælder fx Pedersvænge, som Klima- og Planudvalget allerede har sat på lokalplanlisten, og den nordlige del af Stormøllevej.

Indsatsen for at sikre kommunens bevaringsværdige ejendomme og kvarterer bør indledes med en screening af byernes bevaringsområder. Screeningen skal afdække hvilke byområder, der fortsat rummer særlig arkitektur og særligt velbevarede og tidstypiske ejendomme eller hele gadeforløb. Screeningen kan følges op med en prioritering af efterfølgende SAVE-registreringer og lokalplanlægning.

Dette overblik kan anvendes til at formulere mere konkrete rammer i kommuneplanen. I dag kan man kun læse i kommuneplanen, at *"området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier."*

Ved at oplyse om hvilken tidsperiode og arkitektur, der særligt ønskes bevaret, kan både ejere, byråd og forvaltning bedre aflæse, hvad der ønskes sikret gennem lokalplanlægningen. Konkrete og præcise kommuneplanrammer kan bruges til at regulere byggeri og ændret anvendelse, men de kan ikke bruges til at forhindre nedrivning – hvilket vil forudsætte en lokalplan.

Indtil der kan udarbejdes lokalplaner for alle bevaringsområder, kan der udstedes § 14 forbud, hvis der ansøges om at nedrive bevaringsværdig bebyggelse. I modsætning til sagen på F. C. Hansensvej vil forbuddet fremadrettet blive udstedt på et mere oplyst grundlag i form af den konkrete kommuneplanramme. Altså en langt bedre forventningsafstemning. Ud fra ovennævnte screening og prioritering kan der udarbejdes bevarende lokalplaner. Forvaltningen foreslår, at grundlaget for at udpege bevaringsværdige bygninger er SAVE-registreringer. Det er en velkendt metode, der systematisk vurderer bygninger ud fra fem parametre: Arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitets- og tilstandsværdi.

Hvis kommuneplanens rammer udbygges med mere konkret information om bevaringsværdigt byggeri, følger det af planlovens § 12, at byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse. Det betyder, at kommunen i sagsbehandling og planlægning skal arbejde for, at kommuneplanens bestemmelser omsættes til virkelighed. I praksis skal der altid foretages et konkret skøn, og i sagsbehandlingen skal forvaltningen inddrage hensynet til kommuneplanen som et vægtigt argument.

Kommuneplanens rammer har ikke direkte retsvirkning for borgere, men kommunen kan nedlægge forbud efter planlovens § 12 mod ny bebyggelse og ændret anvendelse – direkte efter kommuneplanens bestemmelser.

Et forbud mod nedrivning vil kræve et § 14 forbud, der skal følges op med en lokalplan.

Gennem den sædvanlige proces med inddragelse af grundejere og et forslag til lokalplan er det byrådet, der beslutter, hvilke bygninger og/eller bydele der skal udpeges som bevaringsværdige. Byrådet beslutter også de bestemmelser i lokalplanen, der skal regulere nedrivning, ombygning, nybyggeri mv.

Hvis en lokalplan indeholder et forbud mod nedrivninger, kan ejer efter planlovens § 49 forlange en ejendom overtaget af kommunen mod erstatning, men kun *"hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og*

afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud”.

Vedtagelse af en lokalplan med nedrivningsforbud kan i sig selv ikke udløse krav om overtagelse. Og det er ikke tilstrækkeligt at kræve overtagelse, blot fordi det bedre kan betale sig at nedrive et hus frem for at renovere det. Hvor vidt et nedrivningsforbud rammer en ejer særligt hårdt sammenlignet med tilsvarende ejendomme er op til Taksationskommissionen at vurdere konkret.

Økonomi

Teknik- og Miljøforvaltningen besidder de faglige kompetencer til at udarbejde bevarende lokalplaner, og planer kan udarbejdes indenfor forvaltningens nuværende budget. Det forudsætter dog, at planlægning og registrering koordineres med lokalplanlisten, og at planerne fordeles over en længere årrække. SAVE-registrering og evt. lokalplanlægning kan købes hos ekstern konsulent, hvis opgaven skal opprioriteres. Dette vil forudsætte tilførsel af økonomiske midler.

Beslutning

Drøftet.

Udvalget ønsker, at de i sagen nævnte områder af Køge By på sigt også beskyttes af bevarende lokalplaner.

Udvalget ønsker, at der som led i opdateringen af kommuneplanen, undersøges, om der er andre områder på tværs af kommunen, som også bør beskyttes af bevarende lokalplaner.

Bilag

Bevaringsområder i Kommuneplan 2021

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 111: Fælles studietur mellem Klima- og Planudvalget og Teknik- og Ejendomsudvalget

2023-008792

Indstilling

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

1. tager stilling til, om der skal planlægges en fælles studietur for de to udvalg
2. drøfter forslag til emner for studieturen.

Baggrund og vurdering

Fagudvalgene i Køge har i varierende udstrækning tradition for at tage på en eller flere studieture i løbet af en valgperiode. I denne og i forrige valgperiode har der ikke været gennemført studieture. I 2019 arrangerede Teknik- og Miljøforvaltningen en studietur til Skåne for Klima- og Planudvalget, som desværre blev aflyst på grund af afbud. Forvaltningen foreslår, at udvalgene tager stilling til, om forvaltningen skal planlægge en fælles studietur for de to fagudvalg, da der er mange emner, som går på tværs af de to udvalg. Udvalgene bedes tilkende interessen for:

- Gennemførelse af studietur i efteråret 2023?
- Lokation Danmark eller udlandet?
- Varighed fx to eller tre dage (en eller to overnatninger)?
- Ønsker til emner og besøgssteder?

Ideer til emner kunne fx være:

- Natur, biodiversitet og grønne områder
- Klimastrategier og klimahandlinger, klimatilpasning mv.
- Mobilitetsstrategier, cykling mv.
- Bæredygtigt byggeri, cirkulær økonomi mv.

Økonomi

Sagen har ingen umiddelbare økonomiske konsekvenser for Køge Kommune. Teknik- og Miljøforvaltningen bemærker, at afholdelse af studieture skal godkendes af Økonomiudvalget, og at den økonomiske ramme ligger på 10.000 kr. pr. deltager.

Beslutning

Ad 1: Udvalget ønsker, at en fælles studietur prioriteres, og at der arbejdes videre med ideen.

Ad 2: Fx inspiration til Geotermiske varmeprojekter.

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 112: Orientering fra formanden

Beslutning

Formanden orienterede om:

- Møde med firmaet Plan
- Møde i KIMO
- Møde med Landsbyforum

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 113: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Vandkvalitet i Køge Bugt
- Planklagenævnsafgørelse
- Aftale om ladestandere.

Beslutning

Drøftet.

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 114: Eventuelt

Beslutning

Udvalget ønsker, at Lokalplan 1114 - Boliger på Kimmerslevvej, fremlægges til behandling i sin oprindelige form med mulighed for byggehøjder i 2 etager.

Jonas B. Whitehorn spurgte til:

- Sag om vintercamping på Corona Camping
- Mulige besparelser på naturpleje/vandløbspleje

Udvalget ønsker at få rejst en tema-sag om naturpleje/vandløbspleje.

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 115: Lukket: Prioritering af lokalplaner maj 2023

2022-001271

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 116: Lukket: Råderum til Klima- og Planudvalget

2023-005524

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 117: Lukket: Eventuelt

Fraværende Mette Wigand Bode

Punkt 118: Lukket: Underskriftsblad KPU

Fraværende Mette Wigand Bode