

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 15-08-2019

Mødedato	Torsdag d. 15. august 2019 kl. 13:00
Mødested	Byrådsstue Ivar Huitfeldt
Mødedeltagere	Thomas Kampmann, Marie Møller, Niels Rolskov, Erling Larsen, Torben Haack, Mette Jorsø, Ken Kristensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
3. Økonomiske budgetredegørelser for Klima- og Planudvalget.....	4
Mødekalender 2020 - Klima- og Planudvalget.....	5
Landzonetilladelse til nedrivning og genopførelse af bolig.....	6
Smedetoften 3 - etablering af seniorbofællesskab.....	8
Nørre Boulevard 12 - 16 - opførelse af boligbyggeri.....	10
Endelig vedtagelse af lokalplan 1084 for STC III - del 1.....	12
Opfølgning på krav til byggerierne på Søndre Havn.....	13
Foreløbig opsamling på erfaringer med nye affaldsordninger.....	15
Godkendelse af revideret betalingsvedtægt og takst for leje af bimålere.....	17
Vandindvindingstilladelser til 7 af HOFORs kildepladser i Køge Kommune.....	18
Orientering fra formanden.....	20
Orientering fra forvaltningen.....	21
Eventuelt.....	22
Lukket: Startredegørelse for ny lokalplan.....	23
Lukket: Eventuelt.....	24

Punkt 103: Godkendelse af dagsorden

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Torben Haack (F) deltog ikke i punkterne 106 - 109 og 111 - 118.

Punkt 104: 3. Økonomiske budgetredegørelser for Klima- og Planudvalget

2018-018834

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender 3. økonomiske budgetredegørelse pr. 30. juni 2019 på området under nuværende forudsætninger.

Baggrund og vurdering

På Klima- og Planudvalgets område forventes budgettet overholdt på nuværende tidspunkt.

Klima- og Planudvalgets anlægsbudget

Af vedhæftede notat for anlægsområdet fremgår, at anlægsbudgettet forventes overholdt i indeværende år.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Notat vedr. 3 Økonomiske budgetredegørelse 2019 for Klima- og Planudvalget

Punkt 105: Mødekalender 2020 - Klima- og Planudvalget

2019-013395

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at mødekalender for udvalget for 2020 godkendes.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalgets møder planlægges som udgangspunkt til 1. torsdag i måneden kl. 16.00 - dog med følgende ændringer:

- Mødet i januar afholdes 2. torsdag grundet nytår,
- Juli holdes mødefri,
- Mødet i august afholdes 2. torsdag grundet sommerferie,
- Mødet i oktober afholdes 2. torsdag grundet Byplanmøde 1. - 2. oktober.

Forslag til mødeplan er herefter følgende:

- 9. januar kl. 13.00
- 6. februar
- 5. marts
- 2. april
- 7. maj
- 4. juni
- 13. august kl. 13.00
- 3. september
- 8. oktober kl. 13.00
- 5. november
- 3. december

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Møderne i marts, maj og december afholdes kl. 13.00.

Punkt 106: Landzonetilladelse til nedrivning og genopførelse af bolig

2019-008014

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller overfor Klima- og Planudvalget, at ansøgningen om landzonetilladelse sendes i naboorientering. Såfremt der i høringsperioden ikke indkommer væsentlige bemærkninger, meddeles der landzonetilladelse til nedrivning og genopførelse af ny bolig på vilkår, der skal sikre hensynet til det udpegede kulturmiljø.

Baggrund og vurdering

LE34 har på vegne af ejer af ejendommen Hegnedevej 2, 4140 Borup, søgt om landzonetilladelse til nedrivning af eksisterende bolig og opførelse af ny. Eksisterende ejendoms samlede bygningsareal er på 137 m², heraf 115 m² boligareal.

Ansøgningen

Den nye ejendom vil få et samlet bebygget areal på 232 m², hvoraf boligen vil udgøre 161 m² opført i 1½ etage med udnyttet tagetage. Derudover ønskes opført en fritliggende garage 71 m². Boligen opføres med en smal bygningskrop med ydermure i mursten. Taget udføres som sadeltag på 45 grader og med betonteglsten og gesimser. Huset orienteres i samme retning og med omtrentlig den samme placering som den eksisterende bebyggelse, der nedrives. Ansøger påpeger, at byggestilen er tilsvarende det nyopførte byggeri ved siden af på Hegnedevej 1.

Det eksisterende hus er et rødt bindingsværkshus med stråtag, opført i 1777. Det ligger synligt og meget markant ved indkørsel til landsbyen fra syd. Ifølge ansøger fremstår huset i ringe stand og bærer præg af manglende vedligehold, samt tilbygninger og reparationer, som ikke er udført i tråd med husets arkitektur.

Kommuneplan 2017

Ejendommen ligger i landzone i kommuneplanens rammeområde 13BE04 "Hegnede", der er udlagt til blandet bolig og erhverv. I kommuneplanen er ejendommen beliggende indenfor et område med landskabelige værdier, og i et område udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø.

Landsbyen er en mindre landsby med 3-4 gårdanlæg og nogle enkelte huse. Landsbyen har velbevarede spor fra tiden før udstykningen i form af gamle vejforløb, gårdenes placering i landsbykernen og gadekæret.

Kulturmiljøet er sårbart overfor nedrivning og manglende vedligeholdelse af bygninger samt om- og tilbygninger, der ikke i stil og materialer harmonerer med den lokale byggeskik. Desuden er det sårbart overfor byggeri og anlæg udenfor den eksisterende bebyggelse, da dette kan ødelægge den gamle bevaringsværdige bebyggelsesstruktur.

Vurdering

Kommunen skal lægge vægt på kommuneplanens udpegninger og retningslinjer, men der skal altid foretages en konkret vurdering i hver enkelt tilfælde - i denne sag særligt med udgangspunkt i retningslinje 3 og 5.

Boligen på Hegnedevej 2 er i sig selv ikke bevaringsværdig, men huset ligger og er meget markant ved indkørslen til landsbyen, og byggestilen indeholder en fortælling om tidligere tiders boligbebyggelser og traditioner, hvoraf der kun er få bygninger tilbage i landsbyen.

Ved afslag på landzonetilladelse har ejer af ejendommen mulighed af at renovere og udvide boligen op til 500 m² uden landzonetilladelse og dermed uden vilkår om en bestemt byggestil. Hvis ejer ikke mener at have råd til at renovere boligen til tilfredsstillende boligforhold, er der risiko for, at bygningen om få år står ubeboet og forfalden tilbage.

Ved landzonetilladelse til nedrivning og genopbygning af boligen kan Teknik- og Miljøforvaltningen indgå i dialog med bygherre om ny bebyggelse og placering og fastsætte særlige vilkår i en landzonetilladelse om omfang og materialer m.m., der forholder sig til det særlige kulturmiljø i Hegnede.

Ved udarbejdelse af bevarende lokalplan for Hegnede Landsby kan kommunen udarbejde bindende bestemmelser for de enkelte bebyggelser i Hegnede landsby og sikre det særlige velbevarede kulturmiljø for hele området.

Projektet med nedrivning og genopførelse af bolig er i sig selv for lille til, at det udløser lokalplanpligt. Forvaltningen har dog lokalplanret, hvis det skønnes nødvendigt for at sikre væsentlige beskyttelsesinteresser, som der er lagt op til i kommuneplanen.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 6. december 2012 blev det besluttet at give tilladelse til nedrivning af driftsbygninger og opførelse af en ny driftsbygning på Hegnedevej 1. Her var det udvalgets vurdering, at nedrivning af fire længer og opførelse af en ny driftsbygning ikke var i strid med kommuneplanens rammebestemmelser og retningslinjer.

Forvaltningen anbefaler i dette konkrete tilfælde, at der ikke udarbejdes lokalplan, men at der meddeles landzonetilladelse til nedrivning og genopførelse af ny bolig på vilkår, der skal sikre en placering og en byggestil, der respekterer det beskrevne kulturmiljø.

Forvaltningen har i den forbindelse kontaktet Museum Sydøstdanmark samt Køge Byarkiv og Køge Fonden. Museum og arkiv ligger ikke inde med oplysninger på ejendommen, men Køge Fonden har fremsendt vedhæftede planmæssige og arkitektoniske vurdering af ejendommen. Forvaltningen vil lade Køge Fondens vurdering ligge til grund for en evt. landzonetilladelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Ansøgning om landzonetilladelse Hegnedevej 2

Bilag 1 - Situationsplan

Bilag 2 - Facadetegninger

Bilag 3 - Udpegningsgrundlag

Udtalelse fra Køge Fonden

Punkt 107: Smedetoften 3 - etablering af seniorbofællesskab

2019-004340

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der gives afslag på nybyggeri til seniorbofællesskab på ejendommen Smedetoften 3.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget besluttede på udvalgsmødet den 6. juni 2019, at ansøgning om etablering af seniorbofællesskab på ejendommen Smedetoften 3 skulle sendes i naboorientering i hele landsbyen forud for eventuel dispensation og landzonetilladelse.

Ansøgningen har været i naboorientering i perioden 14. juni - 28. juni 2019.

Der er i perioden indkommet 15 indsigelser, som alle taler imod projektet. En af indsigelserne indeholder en underskriftindsamling, hvor 25 beboere fordelt på 16 adresser har skrevet under på teksten: *"Indsigelse mod projekterede seniorfællesskab, da det strider mod lokalplanen og ikke er forenelig med de nærmeste naboer, samt ikke passer ind i bybilledet. Det er fint nok med udstykning af tilladt enfamiliehus på grunden med facade til Ringsbjergvej og på linje med øvrige huse"*.

Ejeren af ejendommen "Nebbegaard", Smedetoften 3 i Ringsbjerg Landsby, har et ønske om at bygge og udleje et seniorbofællesskab for personer i alderen 50+.

Seniorbofællesskabet ønskes bygget som et rækkehus på 625 m² incl. garage til 5 boliger. Ejendommens samlede areal er på ca. 26.000 m², hvoraf de ca. 1.600 m² er indenfor lokalplanens afgrænsning.

Den del af ejendommen, som ønskes bebygget, er omfattet af Lokalplan 7-08, Ringsbjerg Landsby. Lokalplanen fastsætter en byggeret på 350 m² til opførelse af fritliggende enfamiliehus med krav om, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25%.

Det ansøgte kræver dispensation fra byggeretten på 350 m² til opførelse af en bygning på 625 m² samt fra kravet om fritliggende enfamiliehus til opførelse af rækkehus med 5 boligenheder.

Foruden dispensation fra lokalplanen kræver det ansøgte landzonetilladelse.

Ringsbjerg Bylaug afholdt borgermøde den 25. juni 2019, hvor både ansøger og en stor del af landsbyen var til stede. Fra Teknik- og Miljøforvaltningen deltog to repræsentanter. Der var stor enighed mellem borgerne om, at lokalplanen skal overholdes, og at der ikke skal dispenseres til seniorboliger på dette sted. Ligeledes var der stor enighed om, at man vil se positivt på evt. etablering af seniorboligfællesskab på "Nebbegaard", hvis dette kan lade sig gøre indenfor landzonereglerne.

Ansøger har efterfølgende oplyst, at etablering af seniorbofællesskab på "Nebbegaard" vil kræve, at de gamle staldbygninger nedrives og nyt opføres, da det vil blive for dyrt at renovere.

På borgermødet blev det nævnt, at flere af landsbyens beboere var med ved udarbejdelse af Lokalplan 7-08, hvilket er grunden til, at de ønsker at lokalplanen skal overholdes.

Forvaltningen vurderer, at der ikke bør dispenseres fra Lokalplan 7-08 til byggeri af seniorbofællesskab. De mange indsigelser fra landsbyens beboere har påpeget, at et stort længehus til fem boliger vil afvige fra lokalplanens intentioner og muligheder for nybyggeri. Hertil kommer, at det ikke kan sikres, at bestemte aldersgrupper vil bebo de nye boliger. Forvaltningens indstilling bygger på Planloven og lokalplanen samt på kommunens landdistriktspolitik, hvor det er beskrevet, at udviklingen med nye boformer skal ske i dialog med landsbyborgerne.

Ligeledes vurderer forvaltningen, at der ikke bør gives landzonetilladelse til etablering af seniorbofællesskab i de eksisterende bygninger på "Nebbegaard", da dette er i strid med Planlovens landzoneregler. Derudover vurderer forvaltningen, at nyopførelse af flere boliger på "Nebbegaard", vil kunne danne præcedens, da der ligger mange andre nedlagte landbrug i det åbne land.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Smedetoften 3 - Høringssvar samlet

Punkt 108: Nørre Boulevard 12 - 16 - opførelse af boligbyggeri

2019-009930

Indstilling

Teknik - og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at projektet til nyt boligbyggeri sendes i naboorientering med henblik på at meddele dispensation til byggeriet.

Baggrund og vurdering

Ejendommen Nørre Boulevard 12-16 rummede tidligere en Irma-butik med tilhørende parkeringsplads. Bygningerne er nu nedrevet, og bygherre ønsker at opføre boligbyggeri på ejendommen.

I den forbindelse er ejendommen Quistgårdsvej 9 erhvervet med henblik på nyt byggeri i sammenhæng med det ønskede byggeri på Nørre Boulevard.

Bygherre ønsker at opføre to bygningslænger mod henholdsvis Nørre Boulevard og Quistgårdsvej samt en mindre bygning i det mellemliggende gårdrum. Det samlede byggeri vil kunne rumme 24 lejligheder med en bebyggelsesprocent på 80. Etagearealet vil blive ca. 3.330 m².

Nørre Boulevard 12-16 er omfattet af bevarende lokalplan 3-28. Quistgårdsvej 9 er omfattet af bevarende lokalplan 3-11.

Byggeriets omfang

Den samlede bebyggelse opføres som to længer i 2,5 etagers højde - 12,5 meter høj mod Nørre Boulevard og 10,5 meter mod Quistgårdsvej. Begge bygninger lægger sig i fortovslinjen, hvorved de indordner sig i den bestående bygningsstruktur i området.

Mellem disse to længer, åbner bebyggelsen for et indre gårdrum med ophold og parkering. Samtidig gives der plads til en mindre beboelsesbygning i to etager. Denne bygning placeres op mod naboejendommen mod syd.

Facader og detaljering

Facaderne mod Nørre Boulevard udformes i respekt for omgivelserne og henter inspiration fra de omgivende ejendommers arkitektur, bygningsdetaljering og facaderytme. Samtidig er facaderne bearbejdet i et formsprog, som bringer dem ind i en nutidig kontekst. I den forbindelse ønsker bygherre at gøre opmærksom på, at moderne krav til niveaufri adgang, samt andre byggetekniske forhold, gør, at proportionerne på nybyggeri normalt vil adskille sig fra ældre byggeri, fx med hensyn til facadehøjder.

Mod Quistgårdsvej og i det indre gårdrum er den arkitektoniske reference til facaderne mod Nørre Boulevard tydelig, men den arkitektoniske udformning er i højere grad rettet mod et nutidigt formsprog.

Alle facader vil fremstå som pudsede facader i varierende gule farver. På taget vil der bliver lagt røde vingeteglsten.

Parkering, vejadgang og friarealer

Der er i projektet udlagt 30 p-pladser, hvilket er mere end den p-norm, der i Kommuneplan 2017 er fastsat for bymidten på 0,75 p-plads pr. bolig, svarende til 18 p-pladser i dette tilfælde.

Vejadgang til boligerne sker via to indkørsler på Quistgaardsvej. I projektet er der skitseret en mulig vejadgang fra Nørre Boulevard ved den hidtidige indkørsel til Irma-butikken.

Bebyggelsen udformes med et fælles gårdrum, samt små haver til lejlighederne i stueetagen og altaner til de øvrige lejligheder.

Plan- og bevaringsforhold

Nørre Boulevard 12-16 strækker sig helt ned til Quistgårdsvej og er omfattet af bevarende lokalplan 3-28 (delområde C1, centerområde). Lokalplanen fastsætter bl.a., at forhusbebyggelse mod gade skal opføres som sluttet bebyggelse i 2,5 etage, højst 12,5 meter høje. Side- og baghusbebyggelse må opføres i 1,5 etage i højst 8,5 meters højde. Der er mulighed for en bebyggelsesprocent på 90.

Ejendommen Quistgårdsvej 9 er en villa fra 1935 og er omfattet af bevarende lokalplan 3-11, delområde LBT3. Området udlægges til tæt-lav boligbyggeri i 1,5 etager og højst 8,5 meter højt. Der åbnes samtidig for byggeri i 2,5 etager og en max højde på 10,5 meter i særlig tilfælde. Lokalplanen fastsætter ikke en bebyggelsesprocent, men Kommuneplan 2017 fastsætter en bebyggelsesprocent på 90 for rammeområde 3C02, som ejendommen er omfattet af.

Begge lokalplaner stiller krav om 1 p-plads pr. 100 m² boligareal. P-normen for Køge By stiller dog kun krav om 0,75 p-plads pr. bolig, som fastsat i Kommuneplan 2017, hvilket svarer til et behov for 18 p-pladser. Projektet indeholder mulighed for, at nogle af de udlagte 30 p-pladser kan konverteres til opholdsareal.

Dispensation til nybyggeri

På grund af bevaringsbestemmelserne i begge lokalplaner kræver det nye boligbyggeri dispensation fra bevaringsbestemmelserne. Dette er normal procedure i forbindelse med tilladelse til byggeri eller ændring af bestående bevaringsværdig bebyggelse. Planlovens § 15, stk. 2 fastsætter denne mulighed. Samtidig kræver det dispensation fra de byggeretsgivende bestemmelser i lokalplan 3-28 og fra kompetencenormen i lokalplan 3-11 at opføre byggeri i 10,5, meters højde.

Vurdering

Det er Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det samlede byggeri, udført som to længer mod henholdsvis Nørre Boulevard og Quistgårdsvej, vil indpasse sig i omgivelserne, som forudsat i de to gældende lokalplaner. Samtidig

disponeres bebyggelsen, så der tages størst mulig hensyn til naboejendommene.

Forvaltningen vurderer samtidig, at facadeudformningen tager udgangspunkt i omgivelsernes arkitektur og indfører sig i disse samtidig med, at der tilføjes et nutidigt formsprog.

Nabohøring

Inden der kan meddeles dispensationen fra de to bevarende lokalplaner, sendes projektet i naboorientering. I den forbindelse vil der blive holdt et møde på ejendommen for alle interesserede.

Forvaltningen foreslår, at mødet holdes mandag den 2. september 2019 kl. 17 - 18.

Efter høring og sagsbehandling vil projektet igen blive forelagt Klima- og Planudvalget til endelig godkendelse.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Quistgaarden facader mod Nr Boulevard

Quistgaarden Perspektiv fra Nørre Boulevard

Bebyggelsesplan

3D område visualisering

Punkt 109: Endelig vedtagelse af lokalplan 1084 for STC III - del 1

2018-011493

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalg, Økonomiudvalg og Byråd, at lokalplan 1084 for STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved samt kommuneplantillæg nr. 1 vedtages endeligt med redaktionelle ændringer samt ændringer som beskrevet i høringsnotatet (se bilag 1).

Baggrund og vurdering

Byrådet vedtog den 26. marts 2019 at sende forslag til lokalplan 1084 for STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved og kommuneplantillæg nr. 1 i offentlig høring. Der er indkommet 2 høringssvar i høringsperioden og 1 høringssvar efter høringsperioden.

Efter udbygning af de første to etaper af Skandinavisk Transport Center (syd for Lille-Sydbanen) er der efterspørgsel på arealer med plads til erhverv i stor skala. Køge Kommune ønsker derfor at udvikle erhvervsarealerne i Køge Nord. Lokalplan 1084 med kommuneplantillæg nr. 1 giver mulighed for større lager- og transportvirksomhed i første del af STC III. Lokalplan 1084 med kommuneplantillæg nr. 1 giver desuden mulighed for at udvide et eksisterende erhvervsområde i Ll. Skensved op mod STC III med mindre, lokale virksomheder. De indkomne høringssvar indeholder bl.a.:

- Indsigelse mod lokalplanens mulighed for at bygge logistik - og transportvirksomheder i op til 30 meters højde,
- Ønske om et vedtaget budget for de beplantningsbælter der er udlagt i lokalplanen som forudsætning for den endelige vedtagelse af lokalplanen,
- Indsigelse mod udvidelsen af det eksisterende erhvervsområde i Ll. Skensved.

Der er udarbejdet et høringsnotat, i hvilket der redegøres for høringssvarene samt forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen. Den væsentligste ændring omhandler en bestemmelse med krav om en max. højde på 20 meter for bygninger med facadelængde på mere end 150 meter.

Forvaltningen har desuden haft dialog med Erhvervsstyrelsen og Vejdirektoratet, som har ønsket en række ændringer i lokalplanen og kommuneplantillægget med det formål at præcisere planernes forhold til fingerplanen. Ændringerne fremgår af høringsnotatet.

Økonomi

Indstillingen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, da den medfører salg af offentligt areal.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Anbefales.

Bilag

Bilag 1 - høringsnotat

Bilag 2 - aftale med Erhvervsstyrelsen

Bilag 3 - samlede høringssvar

Bilag 4 - forslag til lokalplan 1084

Punkt 110: Opfølgning på krav til byggerierne på Søndre Havn

2019-013778

Indstilling

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

1. rette henvendelse til Boligministeren med henblik på at give kommunerne bedre muligheder for at regulere gener i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder,
2. afholde møde med Køge Kyst om eventuelle nye muligheder for at regulere støj og - og vibrationsforhold,
3. at Byggelovens § 12A ikke tages i anvendelse i dette område,
4. at stærkt støjende arbejde som hovedregel ikke længere må finde sted i juli måned i Køge Kyst-området,
5. uddelegere afgørelser om politianmeldelse til forvaltningen, for firmaer på Søndre havn, der overskrider støjgrænserne eller arbejdstider.

Baggrund og vurdering

Inden byggerierne på Søndre Havn gik i gang, vurderede Teknik- og Miljøforvaltningen, at der var behov for en bedre kontrol med de gener, naboejendommene blev påført ud fra erfaringerne med byggerierne i Stationsområdet. Kommunens forskrift for bygge- og anlægsaktiviteter havde derfor et afsnit om byggeloven og vibrationer. Forskriften er løbende blevet opdateret, og bestemmelser om vibrationer er udtaget, så forskriften fastsætter grænseværdier efter miljølovgivningen og et administrationsgrundlag, der vejleder om grundvandssænkning og vibrationer, der ikke har lovfaste grænseværdier.

Inden første byggetilladelse på Søndre Havn i februar 2016, stillede forvaltningen derfor krav om, at ethvert projekt skulle udarbejde en støj- og vibrationshandleplan der gav forvaltningen mulighed for løbende at kontrollere bygge- og anlægsaktiviteters påvirkning af naboejendomme. Denne er senere udvidet med grundvandspåvirkninger og ændret navn til paraplyhandlingsplan. Køge Kyst og Køge Kommune har udarbejdet en overordnet paraplyplan med generelle oplysninger om området og eksempler på aktiviteter, der forventes at give anledning til gener. Det er fortsat de enkelte entreprenører og bygherrer, der er ansvarlige for at tilrettelægge og udføre arbejderne, så de overholder gældende forskrifter og lovgivning.

Inden byggerierne blev påbegyndt, har Køge Kyst foretaget en fotoregistrering af naboejendomme som forberedelse af byggemodningen. Registreringen blev udført af Arkitekterne i Køge. Fotoregistreringerne stilles til rådighed for såvel bygherrer i Køge Kyst og berørte grundejere i området. Forvaltningen bad i foråret 2017 SWECO om en gennemgang og fotoregistrering af bygninger ved Søndre Havn hos de ejere, der var interesserede i en gennemgang af deres bygning og registrering af eventuelle skader. For at sikre en uvildig og upartisk dokumentation, fik forvaltningen en uvildig rådgiver GEO til at gennemgå (validere) registreringen og billederne fra SWECO's notat.

Køge Kyst har endvidere tilbudt alle grundejere i området gratis bygningskyndig vejledning hos et uvildigt firma, såfremt der er bekymring for skader eller konstateret skader på ejendommen. Så vidt forvaltningen er orienteret, har ingen taget imod dette tilbud. Køge Kyst har endvidere tilbudt enkelte grundejere at betale for ophold udenfor området, mens byggeriet står på – kun i forbindelse med støjgener fra ramning af SH 2-3 – ikke generelt omkring byggeriet. Heller ikke dette tilbud er blevet benyttet.

Der har af flere omgange været klager fra beboere i området ved Køge Kyst-byggerierne på Søndre Havn. Klagerne handler særligt om støj- og vibrationsgener og enkelte henvendelser om skader på bygninger. Forvaltningen har derfor løbende stillet krav til de bygherrer og entreprenører, der arbejder på Søndre Havn samt fortaget generelt tilsyn med byggepladserne. I forbindelse med erfaringerne og henvendelser fra naboer har forvaltningen løbende revideret handleplanen, herunder udtaget konkrete anbefalinger til vibrationsgrænser for konkrete bygninger. Kravet til komfortvibrationer er ligeledes fjernet fra forskriften og paraplyplanen, da der ikke er konkrete grænseværdier, samt at forvaltningens erfaringer med måling viste, at der ikke var en praktisk tilgængelig målemetode.

Paraplyplanen har i praksis medført, at der ikke kan bygges i området, uden der opsættes målere med løbende støj- og vibrationsmåling, der kan tilgås direkte af forvaltningen. Alle målinger, som forvaltningen har adgang til offentliggøres løbende på kommunens hjemmeside: www.bygkoge.dk

Der er i sommeren 2019 konstateret et mindre antal overskridelser af entreprenørens handleplan for bygningsvibrationer i forbindelse med pæleramning på byggefelt SH 2-3, der ligger langs Strandpromenaden. Overskridelserne er registreret på to ejendomme over flere dage men af meget kort varighed på få minutter for hver hændelse. Forvaltningen har vurderet, at der ikke er grundlag for at standse byggeriet på baggrund af målingerne, da entreprenøren ved overskridelser har fulgt handleplanen og har tilpasset sine arbejdsmetoder, så værdierne nedbringes. Der er (bortset fra en enkelt mindre episode) ikke sket overskridelser af støjgrænserne i forbindelse med arbejder på byggefelt SH 2-3.

Dagbladet har i løbet af sommeren haft en del artikler om Søndre Havn, herunder et indlæg fra professor Ellen Margrethe Basse om Køge Kommunes mulighed for og pligt til at udstede påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 42 for de komfortvibrationsgener, som byggeriet tilsyneladende medfører. Forvaltningen har på den baggrund bedt en ekstern advokat DLA Piper om en vurdering af muligheden, som omtalt i artiklen. Der er DLA Pipers vurdering, at forvaltningen

ved krav om arbejdstid og støjgrænser har brugt alle mulighederne i miljøbeskyttelsesloven, og at der ikke kan stilles supplerende krav.

Efter ønske fra det af udvalget nedsatte 4-mandsudvalg er der endvidere taget kontakt til det århusianske advokatfirma Energi og Miljø for at høre, om de har konkrete brugbare erfaringer med brugen af miljølovens §42. Advokatfirmaet har telefonisk oplyst, at det har de ikke, bortset fra metrobyggeriet i København, som denne sag ikke kan sammenlignes med. I en skriftlig mail af 7. august 2019 oplyser advokatfirmaet, at de overordnet er enige i konklusionerne i DLA Pipers notat.

I det særligt nedsatte 4-mandsudvalg har det endvidere været drøftet, om kommunen ved fremtidige bygge- og anlægsarbejder skal benytte sig af Byggelovens §12A, der indeholder følgende bestemmelse:

"Når jordbundsforholdene eller andre forhold i et område er af en sådan beskaffenhed, at de indebærer en risiko for skade på omliggende bygninger, kan kommunalbestyrelsen beslutte, at der skal kunne stilles særlige krav til bygningernes funderingsmetode i det pågældende område, herunder at bygninger ikke må udføres med kældre, og at der ikke må foretages midlertidige eller permanente sænkninger af grundvandstanden i forbindelse med et byggearbejde.

Kommunalbestyrelsens beslutning efter [stk. 1](#) er bindende for ejere og indehavere af andre rettigheder over de pågældende ejendomme uden hensyn til, hvornår retten er stiftet. Kommunalbestyrelsen giver ejerne meddelelse om beslutningen og lader den tinglyse på ejendommene".

Forvaltningens vurdering er, at der ikke i dette område er tale om særlige jordbundsforhold, som vil kunne begrunde, at der fremover ikke må udføres kældre eller gennemføres grundvandssænkning. Der foreligger jo allerede konkrete erfaringer med byggerier på Køge Kyst-området, som netop har etableret P-kældre, og enkelte steder er der også gennemført grundvandssænkninger. Det kan derfor ikke anbefales at iværksætte et større kortlægningsarbejde samt inddrage de mange berørte borgere i en proces med tinglysning af nye særlige restriktioner på deres ejendomme.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Indstillingens pkt. 1, 2, 4 og 5 anbefales.

Stramning af reglerne om arbejde i juli måned og delegation af kompetence til politianmeldelse vil gælde i hele kommunen.

Pkt. 3 om Byggelovens § 12A tages der først stilling til ved et efterfølgende møde.

Ved kommende paraplyplaner vil der blive redegjort for tidligere rapporter om vibrationsforhold.

Bilag

EnergiogMiljø vurdering af DLA Piper notat om MBL 42

COWI støjvurdering af pælefundering

Til John Kellberg

Til Jens Ole

Til Jens Ole Pedersen og Jeanette Hornuff

Information om støj og vibrationer

Forskrift for nedrivnings- bygge- og anlægsaktiviteter

DLA Piper - Notat om MBL 42

HP Byg Måle- og handlingsplan

Paraplyplan 2019

SWECO notat - fotoregistrering

Paraplyplan 2017

Punkt 111: Foreløbig opsamling på erfaringer med nye affaldsordninger

2019-011108

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at der tages stilling til valgmulighed 1, 2, 3 eller 4.

Baggrund og vurdering

Pr. 1. maj 2019 trådte nye affaldsordninger for husstande i Køge Kommune i kraft. Dette indebar i korte træk følgende ændringer:

- Udfasning af sækkeløsning for dagrenovation ved alle boliger (og virksomheder) i kommunen,
- Indførsel af sortering i mad- og restaffald (i 2-delt beholder) ved alle énfamilieboliger,
- Udfasning af 2-delte beholdere til indsamling af glas og papir,
- Indførsel af 4-delte beholdere til papir, plast, glas og metal ved alle énfamilieboliger med individuel opsamling af disse fraktioner,
- Ved ejendomme med fælles opsamling af papir og glas: Skift fra en 2-delt beholder til papir/glas til 2 stk. separate beholdere/-containere til henholdsvis papir og glasemballager,
- Ændring af haveaffaldsordningen, så der fremover kun indsamles haveaffald i 240l beholdere (tidligere papir/glas-beholder) - ikke bundter og sække. Kun husstande med individuel opsamling af papir, plast, metal og glas (i 4-delt beholder) er nu omfattet af haveaffaldsordningen,
- Ændring af storskraldsordningen, så tømmefrekvensen nedsættes fra 9 til 6 gange årligt,
- Ejendomme i landzone skal fremover, forud for afhentning/tømning af storskrald og haveaffald, bestille afhentning/tømning (senest 5 dage før afhentning),
- Påligning af ½ genbrugspladsgebyr (i forhold til helårsboliger) på sommerhuse, så de fremover også betaler for brug af genbrugspladserne.

Teknik- og Miljøforvaltningen har samlet de foreløbige erfaringer med implementering og drift af de nye ordninger i vedlagte bilag 1. En egentlig evaluering på de nye ordninger må dog afvente, til der er indhøstet en del flere erfaringer, herunder bl.a. med 14-dages-tømning af beholdere til mad- og restaffald og at der er indhøstet flere data om mængde og kvalitet af de indsamlede affaldsfraktioner. Denne evaluering vil derfor først kunne gennemføres i løbet af forår/sommer 2020.

Den problematik, som springer mest i øjnene efter et par måneders drift, er dog klart, at en meget stor del af borgerne har problemer med at få plads til plastemballagerne i den 4-delte beholder. Det skal nævnes, at de øvrige kommuner, som har denne løsning (4-delt beholder og tømmefrekvens på hver 4. uge) oplever de samme udfordringer i forhold til plastmængder og kapacitet i beholderne. Forvaltningen er i gang med at undersøge, hvilke muligheder der er for at afhjælpe plastproblemet. Nedenfor er kort ridset nogle foreslåede løsninger op med tilhørende forudsætninger samt omtrentlig tidshorisont for eventuel gennemførsel:

1. "Genindførsel" (på midlertidig eller mere permanent basis) af indsamling af plast- og metalemballager (i klare plastsække) som en del af storskraldsordningen, hver 2. måned. Tømningsfrekvensen på hver 4. uge for de 4-delte beholdere fastholdes. Tidshorisont for ændringen vil afhænge af, hvor hurtigt ny(e) biler kan indkøbes. Løsningen vil kræve en omlægning af storskraldsordningen, incl. anskaffelse af én eller flere biler og ansættelse af mere mandskab.
2. "Ekstra-sæk"-ordning for plastemballager, ved hjælp af særskilt (komprimator)bil, som kører sammen med 4-kammerbilen – Ikke optimal på grund af logistikken, idet det forventes, at disse biler kommer til at køre uforholdsmæssigt mange kilometer i forhold til den ekstra indsamlede mængde. Tidshorisonten vil bl.a. afhænge af, hvor hurtigt ekstra bil(er) kan indkøbes.
3. Permanent ændring af tømmefrekvens til hver 3. eller hver anden uge. Tømning hver 3. uge er ikke nogen "god" frekvens, idet det bl.a. er vanskeligt at ruteplanlægge efter. Herudover vil ændringen muligvis ikke tilgodese *alle* husstande, idet nogle husstande vurderes at have så store mængder af plastemballager, at kun tømning hver anden uge fuldt ud vil kunne løse problemet. I begge tilfælde vil der skulle indkøbes mere end 1 ekstra 4-kammerbil (sandsynligvis mellem 2 og 4 ekstra 4-kammerbiler) og ansættes tilsvarende mandskab, hvorfor ordningen vil blive *væsentlig* dyrere at drive. Ligeledes vil der være tale om en lang tidshorisont før ændringen vil kunne gennemføres, idet der vil skulle gennemføres EU-udbud af indkøbet. Endelig vil det naturligvis kræve helt ny ruteplanlægning m.v. Tidshorisont: Mindst 2 år.
4. Indkøb og montering af føler i de 4-delte beholdere, som kan registrere og sende besked til renovatøren om, at den er ved at være fuld og derfor snart skal tømmes. Ruteplanlægningen sker herefter automatisk via særskilt software, og der vil derfor ikke være nogen fast tømmefrekvens, hvorfor det ikke vil være muligt at have en tømme kalender for hele året / en længere periode. Teknologien kan godt implementeres i de nuværende beholdere, men der vil være

tale om ret voldsomme investeringer, især i indkøb af følere, men også i at få dem installeret i beholdere (i alt i størrelsesordenen omkring 1.500 kr. pr. beholder. Hertil kommer så et månedligt abonnement på software på omkring 40 - 50 kr. pr. føler. Der vil være tale om en meget omkostningstung løsning, hvor tidshorisonten for gennemførelse også må forventes at være forholdsvis lang, og hvor løsningen i virkeligheden kun/primært sigter på situationer, hvor der er tale om forholdsvis få beholdere, som er placeret på en sådan måde, at der er langt at køre ud til den enkelte beholder, hvorfor der vil kunne spares mange kørte kilometer på at forsyne de pågældende beholdere med følere.

De fleste af / alle de foreslåede løsninger vil selvsagt kræve tilpasning af affaldsregulativ, beregning og fastsættelse af nye gebyrer samt en ekstra informationsindsats.

Det skal tilføjes, at udvidelsen af pantsystemet, pr. 1. november 2019, således at det kommer til at omfatte alle typer af plast- og glasflasker til juice, saft, most og smoothies, forventes at betyde lidt mindre mængder af brugte plastemballager i beholderne. Ændringen er dog næppe nok til at afhjælpe pladsproblemerne fuldt ud.

Økonomi

Der vil være øgede omkostninger forbundet med alle de skitserede løsningsmuligheder, hvilket som udgangspunkt vil medføre højere affaldsgebyr. En egentlig beregning på omkostningsstigninger kræver dog et lidt større analyse- og beregningsarbejde og et sikrere datagrundlag.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Der arbejdes videre med model 1.

Bilag

Evaluerings - Kort opsamling vedr. alle ordninger

Punkt 112: Godkendelse af revideret betalingsvedtægt og takst for leje af bimålere

2019-013042

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Klima- og Planudvalget godkender de fremsendte ændringer til betalingsvedtægten for Køge Afløb A/S.

Baggrund og vurdering

Bestyrelsen i Køge Afløb A/S har på et møde den 13. februar 2019 godkendt en revideret betalingsvedtægt og takst for leje af bimålere.

Køge Afløb's bestyrelse anmoder Køge Kommune om at legalitetsgodkende revision af betalingsvedtægten og taksten for leje af bimålere.

Ændringerne i betalingsvedtægten omfatter følgende:

- Afsnit 4.2.3 – opsætning af bimålere på erhvervsjendomme: Ønskes der opsat en bimåler (vandmåler) til brug for opgørelse af fradrag for vand medgået i produktionen på en erhvervsjendom, skal bimåleren fremover ejes og lejes af spildevandsselskabet. Ændringen gennemføres for at sikre anvendelse af godkendte vandmålere, og for at disse kontrolleres som beskrevet i bekendtgørelsen om målerteknisk kontrol med målere. Der indføres en takst på takstbladet for leje af bimålere.
- Afsnit 9 – acontofakturering: Ændringen omfatter primært en præcisering af, at der foretages acontofakturering. Det er vurderet nødvendigt at oplyse dette for, at der må opkræves aconto.
- Bilag 1 - skelbrønde: Ejerskabet af skelbrønde er privat. Ændringen omfatter primært en præcisering af, at skelbrønde til ejendomme med facade i skel, hvor skelbrønden derfor står i vejareal, også er private.

Lejen for en bimåler i 2019 udgør 350 kr. ekskl. moms.

Den reviderede betalingsvedtægt er vedlagt som bilag.

Økonomi

Revisionen af Betalingsvedtægt for Køge Afløb A/S har ingen økonomisk betydning for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Udkast til Betalingsvedtægt Køge Afløb A S 2019

Punkt 113: Vandindvindingstilladelser til 7 af HOFORs kildepladser i Køge Kommune

2017-004180

Indstilling

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

Baggrund og vurdering

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

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

Der er ansøgt om fornyelse af vandindvindingstilladelse på følgende kildepladser:

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

HOFOR har yderligere en kildeplads, Gummersmarke kildeplads, som har fået fornyet vandindvindingstilladelse tilbage i 2005. Samlet set vil HOFOR have tilladelse til at indvinde op til 8.405.000 m³/år grundvand i Køge Kommune. HOFOR har nedlagt Ejby kildeplads i 2017, som havde tilladelse til at indvinde 500.000 m³/år.

Teknik- og Miljøforvaltningen har behandlet ansøgningerne og udarbejdet tilladelser med vilkår. Det er pålagt HOFOR at sikre medianminimumsvandføringen i Køge Å som kompensation for vandindvindingen i området. Ligeledes er der indgået neddroslingsaftale for Slimminge, Svenstrup og Kimmerslev kildepladser, således at den samlede

indvindingsmængde for de tre kildepladser, neddroslas fra en tilladelsesmængde på 3,45 mio. m³/år til 2,9 mio. m³/år.

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

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

Tilladelserne, inkl. bilag, er vedlagt.

Med de stillede vilkår i vandindvindingstilladelserne vurderer forvaltningen, at vandindvindingen kan indgå i en bæredygtig udnyttelse af grundvandsressourcen i området.

Kommunikation

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

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

05-09-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Udsat.

Bilag

Vandindvindingstilladelse _Almsgård kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Kimmerslev kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Nr Dalby kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Ravneshave kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Slimminge kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Spanager kildeplads

Vandindvindingstilladelse _Svenstrup kildeplads

Punkt 114: Orientering fra formanden

Indstilling

- Ide om sti langs med Skensved Å,
- Møde om virksomhed med jordoplag på Bækgårdsvej,
- Budget 2020.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

- Møde om byggeaktiviteter på Sdr. Havn mandag den 19. august 2019 kl. 16.30.

Punkt 115: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Arbejdet med VVM-redegørelse for kystsikringsprojektet "Køge Dige" nærmer sig sin afslutning og vil blive fremlagt for udvalg/byråd på oktobermøderne,
- Status for lokalplanarbejdet for STC III, nord for Egedesvej.

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Godkendt.

Punkt 116: Eventuelt

Sagens forløb

15-08-2019 Klima- og Planudvalget

Beslutning ikke frigivet

Beslutning

Intet.

Punkt 117: Lukket: Startredegørelse for ny lokalplan

2019-001457

Punkt 118: Lukket: Eventuelt