

REFERAT Klima- og Planudvalget d. 15-05-2025

Mødedato Torsdag d. 15. maj 2025 kl. 16:00

Mødested Byrådsstue Ivar Huitfeldt

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

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Småbyggeri i det åbne land.....	4
Forslag til lokalplan 1116 - Boliger nord for Køge Idrætspark.....	5
Lokalplan 3-11 - Registrering af de resterende bevaringsværdige træer i lokalplanen.....	8
Opfølgning på landsrettens dom i sag om Køge Eventyrland på Ejbyvej 20.....	10
Ansøgning om landzonetilladelse til minigolfbane på Ejbyvej 20.....	12
Nyt vejnavn til Vordingborgvej 156A – 158G.....	14
Håndhævelse af påbud om støj fra bolignær fodboldbane.....	16
Separatkloakering i Ølby Lyng.....	18
Køge Afløb A/S Takster 2025 Legalitetsgodkendelse.....	19
Godkendelse af nyt regulativ for Lellinge Vandværk.....	20
Orientering fra formanden.....	21
Orientering fra forvaltningen.....	22
Eventuelt.....	23
Lukket: Eventuelt.....	24
Lukket: Underskriftsblad KPU.....	25

Punkt 64: Godkendelse af dagsorden

Beslutning

Godkendt.

Afbud fra Jørgen Petersen (C).

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 65: Småbyggeri i det åbne land

2025-005572

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget drøfter temaoplæg om småbyggeri i det åbne land.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget anmodede på udvalgs mødet den 27. marts 2025 om et oplæg samt en temadrøftelse om muligheder for småbyggeri i landzonen, jf. sagsbehandling efter Planlovens §35, stk. 1. Eventuelt med henblik på at udarbejde et administrationsgrundlag.

Generelt om landzoneadministration

Hovedreglen foreskriver, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. Planlovens §35, stk. 1.

For småbyggerier gælder, at der efter Planlovens §36, stk. 1, nr. 8, ikke kræves landzonetilladelse til opførelse af garager, carporte, udhuse, drivhuse og lignende bygninger på højst 50 m², når disse opføres i tilknytning til enfamiliehuse eller sommerhuse, og byggeriet ikke medfører oprettelse af en ny bolig.

Bilag til drøftelse

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet et arbejdsnotat med udgangspunkt i gældende lovgivning, og Planklagenævnets praksis.

På mødet vil forvaltningen gennemgå emnet i form af eksempler som oplæg til drøftelsen.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Drøftet.

Bilag

Bilag 1 - Administrationsgrundlag for småbyggeri i det åbne land

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 66: Forslag til lokalplan 1116 - Boliger nord for Køge Idrætspark

2022-009016

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, Økonomiudvalget og Køge Byråd, at

1. det besluttes, om der i lokalplanen skal stilles krav om opsamling af tagvand til toiletsyl og tøjvask
2. forslag til lokalplan 1116 – Boliger nord for Køge Idrætspark samt tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021, sendes i offentlig høring.

Baggrund og vurdering

Formålet med lokalplan 1116 er at give mulighed for opførelse af rækkehuse, etageboliger og op til 150 m² kontor- eller serviceerhverv på ejendommen "Trekantsgrunden" på Stensbjergvej nord for Køge Idrætspark. Grunden er i dag lokalplanlagt til aflastningsparkering for Køge Idrætspark.

Køge Kommune har solgt Trekantsgrunden på baggrund af et skitseprojekt. Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i en revideret udgave af skitseprojektet og i dialog med køberne. Grunden er solgt som et led i finansieringsmodellen for Køge Idrætspark. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 2,7 ha. Syd for lokalplanområdet ligger Køge Idrætspark. Nord for lokalplanområdet ligger ældre villaer og rækkehuse i Fuglevejsskvarteret. Lokalplanområdet fremstår i dag som et grønt område med grupper af træer og tæt beplantning langs Grønningen og Københavnsvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen muliggør en randbebyggelse i 2-4 etager, som kan skærme bebyggelsens udendørs opholdsarealer for støj fra Stensbjergvej, Københavnsvej og Køge Idrætspark. Bebyggelsen udformes, således, at dens højde gradvist stiger fra den laveste del ved Fuglevejsskvarteret til den højeste del ved krydset mellem Stensbjergvej og Københavnsvej.

Den nye bebyggelse får vejadgang fra Stensbjergvej via Grønningen. Grønningen spærres i den forbindelse således, at der ikke åbnes forbindelse for biler mellem Stensbjergvej og Fuglevejsskvarteret.

Lokalplanen fastsætter en parkeringsnorm på 1 parkeringsplads pr. bolig, hvilket afviger fra kommuneplanens generelle norm på 1,5 parkeringsplads pr. bolig for tæt-lav- og etagebyggeri. Den reducerede parkeringsnorm begrundes med Trekantsgrundens centrale placering i Køge By, der sikrer nem adgang til kollektiv transport og regionale stier.

Lokalplanen fastsætter, at mindst 15 pct. af arealet skal anvendes til fælles opholdsarealer, hvilket afviger fra kommuneplanens generelle krav om mindst 20 pct. fælles opholdsareal for boliger. Som kompensation planlægges etablering af private haver og terrasser til rækkehuse samt private altaner på nord- og vestvendte facader, hvor støjgrænseværdierne kan overholdes.

Lokalplanen stiller desuden krav om:

- Etablering af en cykelsti langs Københavnsvej. Cykelstien skal erstatte en eksisterende sti over Trekantsgrunden, som er en del af en overordnet stiforbindelse til Ølby Station
- Facade- og tagmaterialer, vinduesprofiler mv. fremstår i samme farve således, at den nye bebyggelse fremstår som en markant og robust arkitektonisk helhed, der kan modsvare Køge Idrætsparks volumen, Stensbjergvej og Københavnsvej
- Forskydninger, mønstermurværk og recesser, eller skift i materialer med det formål at sikre rumlig variation, underopdeling og detaljering i de relativt lange facadeforløb
- Græsarmerede parkeringspladser med det formål at "opbløde" det relativt store befæstede parkeringsareal
- Beplantning langs Grønningen således, at Grønningen fortsat har en grøn afgrænsning mod syd og boliger nord for Grønningen er skærmet mod lys fra den nye bebyggelses parkeringsplads
- Beplantning langs Stensbjergvej og Københavnsvej. Beplantningen skal fungere som en visuel og funktionel buffer, der afskærmer boligerne fra vejene

Lokalplanen udlægger tilstrækkeligt areal til regnvandsbassiner, så hverdagsregn inden for Trekantsgrunden kan forsinkes i tilstrækkelig grad inden udløb til kloak. Skybrudsvand tilbageholdes i lavninger i terrænet, med overløb til parkeringspladsen ved den nye bebyggelse. Eksisterende strømningsveje sikres ved krav om anlæg af en nedsænket cykelsti langs Københavnsvej.

Forslag til lokalplan 1116 kan ses på lokalplaner.koege.dk under fanen "under udarbejdelse". Forslaget kan også ses i

bilag 1.

Opsamling af regnvand til brug til tøjvask og toiletskyl

Generelt skal regnvand tilbageholdes eller forsinkes på egen grund, inden det ledes til regnvandskloakken, hvis grunden er bebygget og befæstet ud over det tilladte i Regn- og Spildevandsplan 2021-2026.

Der er meget begrænset restkapacitet i kloakken på Stensbjergvej, og den høje grundvandsstand i lokalplanområdet vil i våde vinterperioder gøre nedsivning meget vanskelig i praksis. Derfor skal der anlægges nye regnvandsbassiner til forsinkelse af vand fra parkeringsplads og tage. Dette reducerer de grønne fællesarealer for beboerne, og i våde perioder kan fællesarealerne være uanvendelige til ophold og leg.

Opsamling af tagvand til toiletskyl og tøjvask kan bidrage til at reducere behovet for regnvandsbassiner. Området skal bebygges med boliger i overvejende to etager samt enkelte 3- og 4-etagers boliger. Forvaltningen vurderer derfor, at der er en passende sammenhæng mellem tagflade, vandmængder og antal boliger, således at opsamling af tagvand kan integreres som en del af regnvandshåndteringen.

Dansk Vand- og Afløbsforening har opgjort vandforbruget i en husholdning til 29 pct. for toiletskyl og 13 pct. for tøjvask, hvilket samlet udgør 42 pct. af det totale vandforbrug i husstanden. Afhængigt af husstandens størrelse kan genbrug af tagvand udgøre mellem 21 m³ og 50 m³ per år per bolig. Med 106 boliger svarer det til mellem 2.226 m³ og 5.300 m³. Samtidig kan der spares en tilsvarende mængde grundvand.

Bygherre ønsker ikke at opsamle regnvand til toiletskyl og/eller tøjvask. De gør opmærksom på, at opsamling af regnvand ikke var en del af udbuddet for Trekantsgrunden. Dette vil medføre øgede udgifter til både anlæg og drift, og hvis det bliver et krav i lokalplanen, vil de regulere købesummen.

Kommuneplan

Lokalplan 1116 giver mulighed for bolig og erhverv i et rammeområde, som i kommuneplanen er udlagt til sports- og idrætsanlæg samt offentlige formål. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2021 i forbindelse med lokalplanen.

Med kommuneplantillæg nr. 6 oprettes et nyt rammeområde, 3BE07, som udlægger lokalplanområdet til blandet bolig og erhverv i op til 4 etager.

Forslag til kommuneplantillæg 6 kan ses på kommuneplan.koege.dk under fanen "tillæg". Forslaget kan også ses i bilag 2.

Miljøvurdering

Lokalplan 1116 og kommuneplantillæg nr. 6 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer, og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens §10. På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da planområdet udgør et forholdsmæssigt mindre område i Køge By, og planerne muliggør tæt-lav og etagebolig i et område, som allerede er tæt bebygget med bl.a. tæt-lav og etageboliger.

På lokalplaner.koege.dk under fanen "under udarbejdelse" ses screeningen under overskriften "Øvrige bilag" på lokalplanforslagets egen side.

Kommunikation

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at en offentlig høring på 8 uger er passende i forhold til Planlovens §24 og anbefaler, at der afholdes et borgermøde med adgang for alle interesserede den 10. juni klokken 17-18.30 i kantinen på Køge Rådhus.

Borgermødet annonceres på koege.dk, og der sendes invitation til umiddelbare naboer.

Økonomi

Sagen har økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, idet salg af Trekantsgrunden forudsætter lokalplan.

Beslutning

Ad 1: Udvalget anbefaler, at der stilles krav om opsamling af regnvand til toiletskyl.

Ad 2: Anbefales overfor Økonomiudvalget og Byrådet.

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 1116

Bilag 2 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 6

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 67: Lokalplan 3-11 - Registrering af de resterende bevaringsværdige træer i lokalplanen

2025-004726

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget beslutter, hvorvidt en temalokalplan for bevaringsværdige træer inden for afgrænsningen af Køge bymidte, Lokalplan 3-11, skal sættes på lokalplanlisten.

Baggrund og vurdering

I 2024 modtog Køge Kommune en henvendelse fra Danmarks Naturfredningsforening DN Køge.

I henvendelsen skriver DN Køge, at de i 2024 har kontrolleret, hvor mange af de i lokalplan 3-11 udpegede bevaringsværdige træer, der stadig er tilbage. Denne registrering har givet anledning til en række spørgsmål og kommentarer fra DN Køge. Henvendelsen var ledsaget af registreringsmaterialet, og er vedlagt som bilag.

I september 2024 afholdte forvaltningen et møde med DN Køge, hvor registreringsmaterialet blev gennemgået. På mødet gjorde DN Køge opmærksom på, at de har registreret, at ca. 200 af de bevaringsværdige træer, der er udpeget i Lokalplan 3-11, er forsvundet. Ca. 65 træer står stadig på den angivne lokalitet. Derudover er der registreret 125 nye træer.

I den forbindelse stillede DN Køge følgende spørgsmål:

- Hvordan er accept for fjernelse dokumenteret?
- Er der ved dispensation til fjernelse af de bevaringsværdige træer stillet krav om nyplantning?
- Har forvaltningen siden lokalplanens godkendelse tjekket, om §6's ordlyd bliver efterlevet?
- Hvorfor udarbejdes der en lokalplan – hvis den ikke reelt efterleves?

Spørgsmålene blev drøftet grundigt på mødet, og forvaltningen forklarede, hvordan lokalplanen administreres i forhold til de markerede bevaringsværdige træer. Som afslutning på mødet blev det besluttet at undersøge, om der er politisk vilje til at udarbejde en temalokalplan for bevaringsværdige træer i Køges bymidte. Lokalplanen vil skulle prioriteres i forhold til øvrige lokalplaner.

Køge Kommune tager først endelig stilling til omfang og udformning af en evt. temalokalplan for bevaringsværdige træer i bymidten, når og hvis en planproces opstartes via en startredegegørelse.

Forvaltningen er generelt opmærksom på de bevaringsværdige træer, som indimellem kan komme i vejen for nye projekter, samt træer, der enten er syge eller udgør en fare for forbipasserende. I de fleste tilfælde stiller forvaltningen krav om nyplantning på udvalgte steder i nærheden af det fældede træ. Derudover sker der en tilplantning i byen hos private grundejere, hvor kommunen sjældent inddrages. Det er værd at bemærke, at det er et fælles ansvar for alle grundejere i bymidten at leve op til lokalplanens bestemmelser.

Forvaltningen registrerer ikke fældede og genplantede træer, da et sådant tilsyn forudsætter ressourcer, som ikke er til rådighed i forvaltningen.

Forvaltningen vurderer, at en ny temalokalplan vil have størst effekt, hvis der samtidig afsættes tid til tilsyn og opfølgning. Vurdering af behovet for en ny temalokalplan bør ses i lyset af, at der allerede er plantet 125 nye træer i bymidten.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Udvalget ønsker, at en temalokalplan optages på lokalplanlisten, og anbefaler, at Teknik- og Ejendomsudvalget samtidig revurderer Køge Kommunes Træpolitik.

Bilag

Bilag 1 - Efterlevelse af lokalplan 3-11 fra 1983 - Bykerne - bevaringsværdige træer

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 68: Opfølgning på landsrettens dom i sag om Køge Eventyrland på Ejbyvej 20

2025-005862

Indstilling

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

1. udvalget tager til efterretning, at forvaltningen tager skridt til at berigtige Østre Landsrets påbud om at nedtage allerede etablerede udendørs foranstaltninger, der er opført som led i etableringen af Køge Eventyrland
2. udvalget træffer beslutning om, hvorvidt kommunen skal indgå i en dialog om de mulige anvendelser af ejendommen i henhold til Planlovens §35 og §37.

Baggrund og vurdering

Østre Landsret stadfæstede den 4. juli 2024 byrettens dom, som lyder, at Køge Eventyrland og Morten Bonavent skal anerkende, ikke at have været berettiget til at foretage ændringer på ejendommen beliggende på Ejbyvej 20 i form af anlæg og etablering af ankomstveje, parkeringspladser, cafeteria, toiletter, minigolfbane, megalabyrint, sansehaver og junglesti, som led i etableringen af en udendørs legepark med henblik af åbningen heraf for offentligheden.

Landsretten påbød desuden Køge Eventyrland og Morten Bonavent at fjerne de allerede etablerede foranstaltninger, som blev opført som led i etableringen af den udendørs legeplads, senest den 4. oktober 2024.

De opførte anlæg mv. er ikke fjernet, og forvaltningen har endnu ikke taget skridt til at berigtige landsrettens dom.

Baggrunden for sagen er, at Klima- og Planudvalget den 6. februar 2020 besluttede at meddele afslag på landzonetilladelse til en udendørs legepark på ca. 2 ha. Køge Eventyrland meddelte i foråret 2020, at de ville åbne parken for offentligheden, hvorefter kommunen via Retten i Roskilde fik nedlagt forbud mod at åbne parken. Dette forbud blev stadfæstet af Østre Landsret i 2020.

Ejer sendte den 4. oktober 2024 en mail til en række byrådspolitikere og til forvaltningen, hvor pågældende oplyser, at de tager dommen til efterretning, og at de vil indsende fem landzoneansøgninger til kommunen:

1. Åbning for offentligheden af vores minigolf-bane
2. Åbning for offentligheden af vores kæmpelabyrint
3. Åbning for offentligheden af den samlede nye haveafgrænsning (ca. 2 hektar)
4. Brug af lokaler til forsamlingshus og arrangementer
5. Brug af matrikel til B&B

Den første ansøgning er modtaget, og den forelægges Klima- og Planudvalget på en særskilt sag på dagsordenen.

Ejer er af den opfattelse, at de kan udvide deres haveafgrænsning til at omfatte legeparken, som derefter er lovliggjort. Dermed mener de, at de ikke behøver at nedtage den.

Ejer forventer, at Køge Kommune enten godkender ét eller flere af deres kommende landzoneansøgninger, eller indgår i dialog om, hvilken brug af deres matrikel, politikerne mener, der må være i forhold til Planlovens §35 og §37.

Ejer har flere gange draget paralleller til især Landbrugsmuseet på Ejbyvej 32, som eksempel på andre turismevirksomheder, der er godkendt. Her meddelte Roskilde Amt i 1997 landzonetilladelse til museum med frilandsaktiviteter i bygningssættet og haven på en tidligere landbrugsejendom.

Forvaltningen har i flere år vejledt ejer til at ansøge om et projekt, der på tilsvarende vis etableres i bygningssættet og den hidtidige have (på et samlet areal på ca. 1 ha). Forvaltningen har ikke modtaget en sådan ansøgning.

Forvaltningen vurderer, at der ikke er nye oplysninger fra ejer, der kan berettige en ændret afgørelse i forhold til projektet på 2 ha, der blev afslået i 2020, og som dommen fra Østre Landsret nu har fastslået kræver landzonetilladelse – både indendørs og udendørs.

Vedrørende de elementer, der skal fjernes fra ejendommen, fastslår dommen "*at nedtage allerede etablerede foranstaltninger, som er opført som led i etableringen af den udendørs legeplads*". Ifølge byrettens afgørelse omfatter dette også indvendige installationer som cafeteria og toiletter mv.

Det kan imidlertid ikke udelukkes, at det etablerede køkken og toiletterne kan godkendes som lovlige anvendelser jf. Planlovens §37. Ejer har dog endnu ikke anmeldt relevante anvendelser, men har i mailen fra oktober 2024 varslet, at de vil komme.

Efter §37 kan der uden landzonetilladelse indrettes en række erhverv mv. i overflødiggjorte bygninger, hvis de ikke om- eller tilbygges væsentligt. Det gælder specifikt håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål, en bolig samt lager- og kontorformål.

Forvaltningen har søgt foreløbig rådgivning hos kommunens eksterne advokat, der anbefaler, at fogedretten i Roskilde anmodes om at tillade, at

- Køge Kommune foretager en selvhjælpshandling bestående i en lovliggørelse af Køge Eventyrland
- Køge Kommune kan lade et privat firma udføre arbejdet, og at dette kan ske i henhold til et tilbud fra det private firma, som vedlægges rekvisitionen til fogedretten. Det er så op til fogedretten at foretage udlæg hos Køge Eventyrland og Morten Bonavent for udgifterne til lovliggørelsen

Sammenfattende kan forvaltningen konkludere, at kommunens generelle tilsynsforpligtigelse og Planlovens §63 medfører, at de etablerede udendørs anlæg skal fjernes.

Ejer har en umiddelbar ret til at indrette visse former for erhverv i eksisterende bygninger – på visse betingelser, og hvis de anmeldes efter Planlovens §38.

Derudover kan udvalget tage stilling til, om de mener, kommunen skal indgå i dialog om, hvilken brug af ejendommen der er mulig i forhold til Planlovens §35 og §37. Herunder særligt, om ejer igen skal opfordres til at sende en ansøgning om et mindre projekt i eksisterende bygninger og indenfor den hidtidige haveafgrænsning i et omfang, der svarer til Landbrugsmuseet på Ejbyvej 32.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Ad 2: Udvalget godkendte, at der kan iværksættes dialog om de mulige anvendelser af ejendommen.

Bilag

Bilag 1 - Afslag på ansøgning om landzonetilladelse til etablering af legeland

Bilag 2 - Dom

Bilag 3 - Sagshistorik - Eventyrland

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 69: Ansøgning om landzonetilladelse til minigolfbane på Ejbyvej 20

2024-019022

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at der ikke træffes en ny afgørelse, med henvisning til tidligere afslag til et tilsvarende projekt.

Baggrund og vurdering

Køge Eventyrland A/S har på ejendommen Ejbyvej 20 ansøgt om landzonetilladelse til ændret anvendelse af et haveareal. Haven ønskes anvendt til fritidsformål, så den del af haven, der er indrettet som minigolfbane, åbnes for offentligheden.

Det fremgår ikke af ansøgningen, hvor stort arealet er, men ud fra luftfoto er arealet opmålt til ca. 4.000 m². Minigolfbanen ligger ca. 30 meter fra ejendommens bygninger.

Klima- og Planudvalget besluttede den 8. april 2021 at meddele afslag på landzonetilladelse til minigolfbane, sø og parkeringspladser på et samlet areal på ca. 1 ha. Ejer påklagede denne afgørelse til Planklagenævnet, som den 17. december 2021 stadfæstede kommunens afslag. Nævnet udtalte bl.a., at det ansøgte var i strid med de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn i området, da der er tale om et markant anlæg i det åbne land.

Minigolfbanen indgår desuden i det samlede projekt, Køge Eventyrland. Byrådet har i 2018 afvist at udlægge arealet til rekreativt område i kommuneplanen, og Klima- og Planudvalget meddelte i februar 2020 afslag til en udendørs legepark på ca. 2 ha.

Østre Landsret har ved dom af 4. juli 2024 fastslået, at de foretagne ændringer på ejendommen Ejbyvej 20 kræver landzonetilladelse, og at både de foretagne ændringer og åbning af parken forbydes.

Byggeri, anlæg samt ændret anvendelse af bygninger og arealer kræver landzonetilladelse.

Det er korrekt, at brugen af en del af en mark som privat have ikke anses for en ændret anvendelse i henhold til Planloven. I den foreliggende sag involverer det imidlertid en inddragelse af mindst 4.000 m² til en have, som efterfølgende åbnes for offentligheden med en minigolfbane. Denne situation vil kræve en landzonetilladelse både til lovliggørelse af anlægget, herunder minigolfbanen, og til ændringen af anvendelsen fra privat have til et offentligt rekreativt område.

Det generelle hensyn bag landzonebestemmelserne er at sikre en klar grænse mellem by og land. Hensynet skal ses i lyset af et ønske om ikke at sætte uhensigtsmæssige begrænsninger for de fremtidige udviklingsmuligheder for landbrug, skovbrug og fiskeri og svække erhvervenes investeringssikkerhed. Forlystelsesparker er en type erhverv, der ikke er naturligt hjemmehørende i landzonen, og skal derfor i hovedreglen henvises til en placering ved by og station, eller områder af landzonen med større rekreative og turistmæssige interesser. Ejendommen Ejbyvej 20 ligger i et udpræget landbrugslandskab uden rekreative eller turistmæssige interesser.

Landzonen skal herudover forbeholdes bl.a. kulturhistoriske, landskabelige og naturmæssige interesser. Ejendommen er beliggende i et udpeget særligt bevaringsværdigt kulturmiljø (Højelse) og indenfor kirkeomgivelserne til Højelse Kirke, hvor kommuneplanen tilsigter en ekstra skærpet landskabelig beskyttelse.

Vurdering

Forvaltningen vurderer, at der ikke bør træffes en ny afgørelse i denne sag. Klima- og Planudvalget har tidligere meddelt afslag to gange, hvilket er blevet stadfæstet af henholdsvis Planklagenævnet og Østre Landsret. Såfremt udvalget ønsker at træffe en ny afgørelse, kan forvaltningen alene indstille til et afslag, jf. sagens historik og idet en tilladelse vil være i strid med formålet bag landzonebestemmelserne.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kortbilag Ejbyvej 20

Bilag 2 - Ansøgning om landzonetilladelse

Fraværende Jonas Bjørn Whitehorn, Jørgen L Petersen

Punkt 70: Nyt vejnavn til Vordingborgvej 156A – 158G

2023-015825

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender navneændringen fra Vordingborgvej til Skovly, for den private fællesvej på vejstrækningen Vordingborgvej 156A til 158G i Herfølge.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har tidligere godkendt udstykning på Vordingborgvej 158, som ligger imellem de nuværende adresser 158 A - G (bilag 1). Der kan dog ikke gives en korrekt adresse til udstykningen, da der ikke kan tildeles nye adresser mellem bogstavsbetegnelserne A - G.

Teknik- og Miljøforvaltningen har modtaget en henvendelse fra ejeren af Vordingborgvej 156A, der skriver på vegne af beboerne på vejstrækningen Vordingborgvej 156A og 158A-158G. Beboerne ønsker at få vejnavnet "Skovly" til strækningen og oplyser, at det er navnet på den oprindelige ejendom, som de enkelte parceller er udstykket fra.

Udover lovens krav om, at der skal kunne tildeles entydige adressebetegnelser til nyudstykkede parceller, i form af vej- og husnummer, er begrundelsen for det nye vejnavn også, at det på nuværende tidspunkt er svært for bl.a. post, fragtmænd og besøgende at finde frem til de rigtige adresser på vejstrækningen med den nuværende bogstavsrække.

Høring af de berørte ejere

Forvaltningen har foretaget en høring om ønsket om vejnavnsændringen blandt de ni berørte grundejere (bilag 2). Der er indkommet fem høringssvar.

Ejerne af Vordingborgvej 158, 158B og 158E bekræfter, ligesom ansøger, at de ønsker det nye vejnavn.

Ejer af Vordingborgvej 158A er også ejer af vejen, og vedkommende har ikke tidligere hørt om ønsket. Vedkommende forventer en del administrativt besvær med at skifte vejnavn og adresser, og foreslår i stedet at placere en oversigtstavle ved starten af vejen for at afhjælpe problemet.

Ejeren af gartneriet på Vordingborgvej 158C har telefonisk oplyst, at chauffører for udenlandske kunder muligvis vil få svært ved at finde vej såfremt, at ejendommens adresse ændres.

Forvaltningens vurdering

På trods af uenigheden blandt beboerne vedrørende det foreslåede nye vejnavn, anbefaler forvaltningen, at vejnavnet ændres som foreslået. Dette vil i første omgang sikre, at den nyudstykkede ejendom får tildelt det korrekte husnummer.

Desuden vil det lette eventuelle fremtidige udstykninger og sikre tildelingen af korrekte adresser til nye ejendomme i området. Alternativt vil det være nødvendigt at tildele nye husnumre eller bogstavbetegnelser til samtlige adresser på denne del af Vordingborgvej, for at løse problematikken, hvilket potentielt kan skabe endnu større forvirring.

I 2023 gav Køge Kommune tilladelse til udstykning af en boligejendom på nr. 158E. Eftersom de øvrige ejendomme i området er tilsvarende store, kan det ikke udelukkes, at der kommer flere ansøgninger om udstykning. Hertil kommer Planlovens muligheder for at indrette erhverv i overflødiggjorte bygninger. Begge forhold kan udløse behov for at tildele nye husnumre på vejen i fremtiden – og flere af disse eventuelt inde i mellem bogstavsbetegnelserne A – G.

Området ligger i Fingerplanens landområde, som kan inddrages i kommuneplanlægningen, når et behov for byudvikling kan dokumenteres. Dette er endnu ikke aktuelt.

To nye alternativer

På baggrund af udvalgets beslutning den 27. marts 2025 har forvaltningen i vedhæftede notat belyst to alternative løsninger.

I forslag nr. 1 får den nye grund nr. 158E – og nuværende E-G rykkes til F-H. Dette kan skabe forvirring, da adresserne 158E-158G allerede er i brug.

I forslag nr. 2 får den nye grund nr. 158H – og nuværende E-G rykkes til K-M. Det betyder, at alle fire matrikler får nye adresser, der ikke før har været i brug.

Forvaltningen vurderer fortsat, at et nyt vejnavn, Skovly, vil være mest fremtidssikret. Det vil samtidig fjerne risikoen for nummerforvirring, da ingen ejendomme fremover får 158 E-G.

Uanset hvilket forslag der besluttet, skal der gennemføres en partshøring med en varighed på fire uger, efterfulgt af en endelig beslutning med en klagefrist på yderligere fire uger. Ved klagefristens udløb opretter Køge Kommune de nye adresser i DAR (Danmarks Adresseregister), hvorefter borgerne selv registrerer adresseændringen på Borger.dk. Denne proces vil være identisk, hvis der besluttet et nyt vejnavn.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Sagens forløb

27/03/2025 Klima- og Planudvalget

Udsat.

Udvalget ønsker at få undersøgt om en løsning om kun at give adresseændring til de sidste 3 matrikler i nummerrækken, kan løse problemet.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Kortoversigt Vordingborgvej 156A-158G

Bilag 2 - Vordingborgvej 156A-158G - Samlede høringssvar på vejnavnsændring

Bilag 3 - Alternative løsninger for adresser til Vordingborgvej 158E – 158G

Fraværende Jørgen L Petersen, Jonas Bjørn Whitehorn

Punkt 71: Håndhævelse af påbud om støj fra bolignær fodboldbane

2021-013296

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender, at påbuddet sættes i bero, indtil Miljøstyrelsen offentliggør en ny vejledning.

Baggrund og vurdering

Klima- og Planudvalget har på mødet den 5. september 2024 besluttet at meddele påbud til Kultur- og Idrætsafdelingen om, at anvendelsen af kunstgræsbanen, bane 11 på Køge Idrætspark, maksimalt må give et støjbidrag på 45 dB(A)Lr, målt ved skel til nærmeste boliger. Påbudsafgørelsen blev truffet på baggrund af, at forvaltningen havde modtaget klager fra en nabo over støjgener fra boldklubbens brug af boldbanen den seneste årrække.

Samtidig besluttede udvalget, at kunstgræsbanen ikke må anvendes efter kl. 18 i sommermånederne (juni - september, begge inkl.) før de støjdæmpende foranstaltninger er gennemført.

Vej, Park og Byrum(VPB) bistår Kultur- og Idrætsafdelingen med valg og etablering af rette støjløsning for banen.

Den mindste af de mulige støjskærme, som kan bringe støjen ned under 45 dB hos nærmeste naboer, vil ifølge VPB koste omkring kr. 2 millioner. Denne støjskærm vil være 3,5 m høj og 231 m lang, og løbe langs den ende af banen, der ligger op til boligerne.

Vej, Park og Byrum har afholdt 2 borgermøder, hvor en del naboer til kunstgræsbanen deltog. De to møder afdækkede, at klagerne primært stammer fra én nabo, som bor nærmest banen. Denne nabo har udtrykt ønske om flytning af banen eller etablering af en støjskærm. De øvrige naboer til kunstgræsbanen er i mod støjskærmen, som de mener, vil tage udsynet fra deres huse og skygge for aftensolen.

Køge Boldklub har behov for at maksimere brugen af boldbanen, herunder også efter kl. 18 i sommerperioden. Banen er indhegnet og lever op til DBU's krav for afvikling af officielle fodboldkampe, hvilket de omkringliggende græsbaner ikke opfylder.

Forvaltningen er blevet bekendt med, at Kommunernes Landsforening har bedt Miljøstyrelsen om at fremkomme med en revideret vejledning til kommunernes regulering af støjen fra de mange bolignære idrætsanlæg. Miljøstyrelsen har overfor forvaltningen bekræftet, at der pågår et arbejde med at præcisere, hvordan Miljøstyrelsen mener, at støj fra disse idrætsanlæg skal reguleres. Miljøstyrelsen forventer at udsende en vejledning til kommunerne inden for den nærmeste fremtid, som vil give klarhed over, hvordan kommunerne bør regulere udendørs idrætsanlæg som f.eks. boldbaner.

En ny vejledning om støj fra idrætsaktiviteter fra Miljøstyrelsen kan betyde, at støjskærmen ikke behøver være nær så omfattende, som de nuværende støjberegninger angiver.

Med henblik på at opfylde officialprincippet og sikre, at alle relevante oplysninger er medtaget i valget af den bedste støjløsning, kan kommunen vælge, at afvente den nye vejledning fra Miljøstyrelsen, og dermed udsætte håndhævelsen af påbuddet.

En udsættelse af håndhævelsen vil forlænge perioden med støjpåvirkning af naboerne, især i sommerperioden.

Det er dog forvaltningens vurdering, at det bør tages med i vurderingen af sagen, at langt størstedelen af naboerne ikke ønsker en høj støjskærm samtidig med, at antallet af klager begrænser sig til en.

I den forbindelse skal det bemærkes, at Miljøloven foreskriver, at antallet af klager ikke har betydning for kommunernes pligt til at håndhæve miljøreglerne. Det er dog forvaltningens vurdering, at der i den konkrete sag kan tages hensyn til flertallet ved at sætte påbuddet i bero, mens vi afventer Miljøstyrelsens nye vejledning. Dette begrundes med at den nye vejledning forventes indenfor få måneder, og det tyder på, at den stiller lempeligere krav til støjgrænser og dermed vil give mulighed for en bedre løsning for flertallet i området.

Kommunikation

Naboerne skal orienteres såfremt, at udvalget træffer beslutning om at sætte påbuddet i bero, indtil der kommer en ny vejledning fra Miljøstyrelsen.

Økonomi

Sagen kan få økonomiske konsekvenser for Køge Kommune, da opretholdelse af påbuddet på nuværende tidspunkt kan medføre valg af en unødigt omkostningstung løsning, hvis Miljøstyrelsen snart indfører mere lempelige regler på området.

Beslutning

Godkendt.

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 72: Separatkloakering i Ølby Lyng

2025-005766

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget tager orienteringen om separatkloakering i Ølby Lyng til efterretning.

Baggrund og vurdering

I forbindelse med vedtagelsen af Spildevandsplan 2021-2026 i 2020 blev det besluttet, at genoptage arbejdet med den resterende separatkloakering i Ølby Lyng.

Beslutningen om separering af Ølby Lyng fremgår af spildevandsplanen og er begrundet i behovet for at reducere antallet af overløb fra fællessystemet til Lagunen samt behovet for at reducere udgifter til transport og rensning af tag- og overfladevand.

De resterende områder er:

- Ølby Lyngs nordlige del med erhvervsområdet nord for Egedesvej
- Ølby Lyngs sydøstlige del med boligområderne syd for Snogebækken langs Københavnsvej og ned til omkring Steinmannsvej

KLAR Forsyning har nu undersøgt, hvilken effekt den tidligere gennemførte separering har haft på antallet af overløb, samt hvad den miljømæssige effekt er ved at separere de resterende områder.

Den overordnede konklusion af undersøgelsen er, at

- den indtil i dag gennemførte separering har medført en markant reduktion i udledningen af forurenende stoffer til Lagunen
- separeres de tilbageværende områder, vil det medføre en forøget udledning af visse forurenende stoffer til Lagunen – især miljøfremmede stoffer

Mens separeringen af Ølby Lyng har været på pause, grundet de store byudviklingsprojekter og det heraf afledte økonomiske pres på Køge Afløb, er der kommet et øget fokus på vandmiljøet og miljøfremmede stoffer, hvilket bl.a. har foranlediget en ændret forvaltningspraksis inden for vurdering af separate regnvandsudledninger.

Set i lyset af nuværende forvaltningspraksis og den kendsgerning, at separering vil medføre en forøgelse i udledningen af visse miljøfremmede stoffer til den Natura 2000-beskyttede lagune, anser forvaltningen det ikke længere som værende muligt at gennemføre en fuld separering af Ølby Lyng.

Borgerne i Ølby Lyng har de seneste år oplevet problemer med vand på terræn under stormflodssituationerne i oktober 2023 og januar 2024. Det skal her understreges, at disse problemer var opstået, uanset hvordan området havde været kloakeret og kan således ikke kædes sammen med den manglende separering.

Forvaltningen forventer at udarbejde et tillæg til spildevandsplanen med en aflysning af den resterende separatkloakering i Ølby Lyng. Dette vil blive forelagt udvalget til beslutning på et senere tidspunkt.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Taget til efterretning.

Udvalget ønsker en temadrøftelse, før tillægget til spildevandsplanen behandles.

Bilag

Bilag 1 - Beslutningsnotat vedr. genoptagelse af separatkloakering i Ølby Lyng

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 73: Køge Afløb A/S Takster 2025 Legalitetsgodkendelse

2025-005590

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at takstbladet for 2025 med vejafvandingsbidrag for Køge Afløb A/S legalitetsgodkendes.

Baggrund og vurdering

Efter indstilling fra KLAR Forsynings bestyrelse har generalforsamlingen i Køge Afløb A/S godkendt budgettet for 2025 samt takstbladet for 2025. Se bilag 1 der inkluderer både det samlede budget og anlægsbudgettet.

I henhold til Betalingsloven for spildevandsforsyningsselskaber mv. (LBK nr. 187 af 19/02/2025) samt betalingsvedtægten for Køge Afløb A/S, har Køge Afløb A/S v/KLAR Forsyning anmodet Køge Kommune om følgende:

- Legalitetsgodkende taksterne for 2025 for Køge Afløb A/S
- Stille garanti for en byggekredit på 102,7 mio. kr., der efterfølgende kan omlægges til et anlægslån

Der er budgetlagt anlægsinvesteringer for 156,4 mio. kr. i 2025. I bilag 1 findes en samlet oversigt over planlagte anlægsprojekter i 2025.

Med de angivne budgetforudsætninger, er der beregnet et lånebehov på 86,0 mio. kr.

På baggrund af den udmeldte indtægtsramme fra Forsyningssekretariatet/Vandtilsynet under Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen for Køge Afløb A/S for 2025, samt drifts- og anlægsbudgettet for samme år, er det besluttet, at taksten for det variable vandaflædningsbidrag i 2025 skal stige fra 49,38 kr./m³ til 55,05 kr./m³ målt vandforbrug, inklusive moms og afgifter.

Vejbidrag fastholdes uændret på 4,0 pct.

Det fulde tilslutningsbidrag for kloakering, der inkluderer både regnvand og spildevand, fastsættes til 81.120,25 kr. inkl. moms pr. boligenhed eller pr. påbegyndt 800m² matrikulært erhvervsareal. Såfremt kloakeringen alene omfatter spildevand, fastsættes tilslutningsbidraget til 48.672,15 kr. inkl. moms pr. boligenhed eller pr. påbegyndt 800m² matrikulært erhvervsareal.

Taksten for en ordinær tømning eller en ekstra tømning af en standard bundfældningstank eller standard samletank hæves til 1.687,50 kr. inkl. moms.

Det fulde takstblad kan ses på KLAR Forsynings hjemmeside (klarforsyning.dk).

Anmodning om garantistillelse behandles i særskilt sag.

Økonomi

Sagen har ingen direkte økonomiske konsekvenser for Køge Kommune. Det forventes dog, at driftsudgifterne til spildevandsafledning for kommunale ejendomme og institutioner vil stige.

Beslutning

Godkendt.

Bilag

Bilag 1 - Budget 2025 og takstblad 2025 Køge Afløb

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 74: Godkendelse af nyt regulativ for Lellinge Vandværk

2024-001768

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller til Klima- og Planudvalget, at udvalget godkender nyt regulativ for Lellinge Vandværk.

Baggrund og vurdering

Lellinge Vandværk har fremsendt forslag til nyt regulativ til godkendelse af Køge Kommune.

Regulativet beskriver de nærmere regler om retten til forsyning med vand samt de forpligtelser, der påhviler ejendommens ejer, herunder vilkår om vandmåling og ansvar for vedligeholdelse af rørledninger. Regulativet fastlægger også forhold omkring lukning af vand, forsyning til erhverv- og brandtekniske installationer med mere.

Vandværkets nuværende regulativ trådte i kraft den 1. januar 2010 og er dermed ikke tidssvarende.

Det nye regulativ er baseret på Miljøstyrelsens normalregulativ for almene vandforsyninger fra 2014 samt en branchevejledning fra Danske Vandværker og DANVA fra december 2024, version 1.4.

Teknik- og Miljøforvaltningen skal godkende vandværkets regulativ efter Vandforsyningsloven §55, stk. 2. Forvaltningen 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.

Forvaltningen har gennemgået forslaget samt kommenteret udvalgte ændringer af sproglig og indholdsmæssig karakter, hvorefter det er tilrettet. Vandværkets tilrettede forslag til regulativ er vedlagt som bilag.

Forvaltningen vurderer, at regulativet er i overensstemmelse med gældende lovgivning samt kommunens vandforsyningsplan.

Forvaltningen anbefaler, at regulativet godkendes.

Økonomi

Sagen har ingen økonomiske konsekvenser for Køge Kommune.

Beslutning

Udsat.

Bilag

Bilag 1 - Regulativ for Lellinge Vandværk - 2025

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 75: Orientering fra formanden

Indstilling

- Konference om Øresundsvandssamarbejdet den 9. april
- Bestyrelsesmøde i KIMO Danmark den 9. maj
- Havets Folkemøde den 28. juni
- Ny dato for udvalgs møde i august

Beslutning

Formanden orienterede også om Byplanmødet, som afholdes den 2.-3. oktober i Vejle.

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 76: Orientering fra forvaltningen

Indstilling

- Ny funktion: Information til Klima- og Planudvalget
- Afgørelse fra Planklagenævnet om sommerhusområdet Dyndet
- Afgørelse fra Planklagenævnet om endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 1114 - Boliger på Kimmerslevvej

Beslutning

Intet yderligere.

Forvaltningen orienterede også om:

- Afgørelsen om maskinstation på Slimmingevej
- BNBO-påklage fra ministeriet
- Injuriesag

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 77: Eventuelt

Beslutning

Mette Wigand Bode (V) spurgte til:

- Om Køge Kommune har mere restriktive dokumentationskrav til erhvervmæssig affaldshåndtering end andre kommuner.
- Hvordan reglerne for udskiftning af glastagsten med ovenlysvinduer i lokalplanområdet på Anemonevej skal forstås.

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 78: Lukket: Eventuelt

Fraværende Jørgen L Petersen

Punkt 79: Lukket: Underskriftsblad KPU

Fraværende Jørgen L Petersen