



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Planafdelingen

Dato Dokumentnummer

23. februar 2018 2017-002736-64

Notat om ændringer ved endelig vedtagelse

Dette notat beskriver de ændringer der skal foretage i lokalplanen som følge af Klima- og Planudvalgets indstilling til endelig vedtagelse af lokalplan 1068.

Notatet vurderer desuden behovet for ekstra høring inden endelig vedtagelse.

Sidst i notatet ses planforslaget kortbilag samt et nyt, tilrettet kortbilag.

1. De fysiske ændringer i byggeprojektet

Til behandling af sagen i Klima- og Planudvalget den 6. februar 2018 havde Vandkunsten udarbejdet et notat med to ændrede scenarier A og B for boligbebyggelsen.

Udvalget valgte at anbefale scenarie B, hvor den vestligste boligblok reduceres fra tre til to etager med mulighed for øgning af byggefelter ned til den dispenserede å-beskyttelseslinie, som erstatning for de bolig-m², der forsvinder ved B3's ændring fra 3 til 2 etager. jf. nyt kortbilag 2.

Dette resulterer i, at boligblokkene B2 og B3 vil overskride LP-forslagets byggefelter med ca. 4 meter mod syd.

Ved forlængelse af byggefelterne B2 og B3 opnås dog ikke de bolig-m², der mistes ved at reducere etageantallet på B3. Derfor har Vandkunsten efter KPU's behandling af sagen bearbejdet scenarie B og har forslået en yderligere udvidelse af byggefeltet B3 op til den vestlige cykelsti. Ved at opføre 2-etages rækkehuse i B3 med private haver/terrasser i det øgede areal op til cykelstien, vil den samlede byggeret kun blive reduceret med ca. 135 m². De private terrasser og haver skal være indeholdt i byggefelterne.

Denne ændring ligger uden for det projekt, der er behandlet af KPU, men forvaltningen kan anbefale løsningen med rækkehuse, når etageantallet reduceres, og når haver/terrasser anlægges til erstatning for de altaner, der udgør en del af indsigelsesgrundlaget.

Der foretages ingen ændringer for B1

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Anders Mosbæk Nielsen
Tlf. +45 56 67 24 34
Mail tmf@koege.dk

Nedenfor er listet de ændringer i lokalplanteksten, der skal følge et nyt kortbilag til lokalplanen.

§ 5.6 Der skal etableres stiforbindelser fra parkeringspladser til boligerne gennem boligblokkenes portåbninger. Stierne skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 meter.

Ændres til

§ 5.6 Der skal etableres stiforbindelser fra parkeringspladser til boligerne gennem boligblokkene B1 og B2s portåbninger. Stierne skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 m.

Forklaring: Idet det forventes, at der etableres rækkehuse i B3 er der ikke længere behov for en portåbning med opgangsforhold til etagebeboelser. B3 skal benytte skralderum i B2 og B1.

§ 6.3 Bygningshøjden på bebyggelse må ikke overstige 12 m målt fra terræn. Skorstene, udluftning og andet teknik skal være indeholdt i de max 12 m.

Ændres til

§ 6.3 Bygningshøjden på bebyggelsen må ikke overstige 12 m på B1 og B2 samt 9 m for B3 målt fra terræn. Henholdsvis 3 etager på B1 og B2 og 2 etager på B3. Skorstene, udluftning og andet teknik skal være indeholdt i de angivne højder.

§ 8.3 Der skal etableres private haver og terrasser i tilknytning til bygningerne. Mellem bebyggelserne skal de private opholdsarealer udføres således, at der sikres et offentligt tilgængeligt fællesareal med en bredde på min. 2,5 meter. Mod syd må private opholdsarealer etableres i en afstand på maksimalt 2,5 m fra sydvendt endegavl. Private opholdsarealer på terræn skal afskærmes med levende hegn med en maks. højde på 1,2 meter.

Ændres til

§ 8.3 Der skal etableres private haver og terrasser i tilknytning til bygningerne. Mellem bebyggelserne skal de private opholdsarealer udføres således, at der sikres et offentligt tilgængeligt fællesareal med en bredde på min. 2,5 meter. På B1 og B2's endegavle mod syd skal der etableres private haver/terrasser af en størrelse på 2m bredde fra gavl mod åen. Terrasser/haver skal etableres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 2. Private opholdsarealer på terræn skal afskærmes med levende hegn med en maks. højde på 1,2 meter.

Kortbilag 2 Byggefeltene B2 og B3 forlænges ned til afgrænsning af dispenseret å-beskyttelseslinje.

Byggefeltet B3 øges til kant af cykelsti mod vest, som en konsekvens af reducere til 2 etager. Byggefeltet vil fremover gøre det muligt at etablere rækkehuse i B3. Rækkehuse i stedet for tidligere terrasser i første og anden etage have mulighed for etablering af terrasser/haver i arealet ud mod cykelstien.

Redegørelsen

Teksten i lokalplanens redegørelse forhindrer ikke muligheden for at etablere boligblokke i henholdsvis 2, 3 og 3 etager. I det omfang det er nødvendigt, foretages konsekvensrettelser i den endelige lokalplan 1068, jf. forvaltningens oprindelige indstilling.

2. Ændringer ved endelig vedtagelse – planlovens § 27, stk. 2

En vedtagelse af lokalplan 1068, der justeres efter Vandkunstens alternative scenarie B samt KPU's anbefaling om at respektere den meddelte dispensation fra åbeskyttelseslinjen, vil betyde, at de to vestlige byggefelter rykkes 4 meter tættere på åen. Samtidig er det nu muligt at opføre den vestligste blok som rækkehuse, hvor haver og terrasser kommer tættere på naboen mod vest.

Disse ændringer skal ses i forhold til planlovens § 27, stk. 2, der fastlægger hvad der kan ændres ved endelig vedtagelse af en lokalplan – med eller uden fornyet høring.

Hvis ændringer på væsentlig måde berører andre myndigheder eller borgere m.fl. end dem, der er kommet med indsigelse på dette punkt, kan endelig vedtagelse ikke ske, før de pågældende har haft lejlighed til at udtale sig.

Hvis der er tale om en så omfattende ændring, at det reelt er et nyt planforslag, skal offentliggørelse og underretning ske efter samme regler som ved nye planforslag. Spørgsmål om rækkevidden af § 27 er et retligt spørgsmål, som kan påklages.

Indsigelser om indbliksgener er fremsat af de nærmeste naboer mod vest. De samme naboer har deltaget i den efterfølgende dialog med kommunen. De ændringer, der nu foreslås af KPU vil imødekomme indsigelserne. Ændringen fra 3-3-3 etager til 2-3-3 etager kan dermed foretages ved endelig vedtagelse uden yderligere høring, da forvaltningen ikke vurderer dette vil medføre konkrete, ændrede påvirkninger af omgivelserne.

Disse ændringer vil have den konsekvens, at de to byggefelter B2 og B3 rykkes 4 meter tættere på åen. Selvom den meddelte dispensation fra åbeskyttelseslinjen respekteres, kan naboer syd for åen påstå krav en ekstra høring.

Da den østligste boligblok ikke flyttes ved endelig vedtagelse, vurderes det at byggeriets samlede påvirkning ikke ændres væsentligt. Her tænkes særligt på sigtelinjer fra boliger syd for åen mod Åhavnen øst for lokalplanområdet. Hertil kommer, at de nærmeste boliger syd for åen ligger ca. 60 m fra de reviderede byggefelter – og dermed ca. 64 m fra

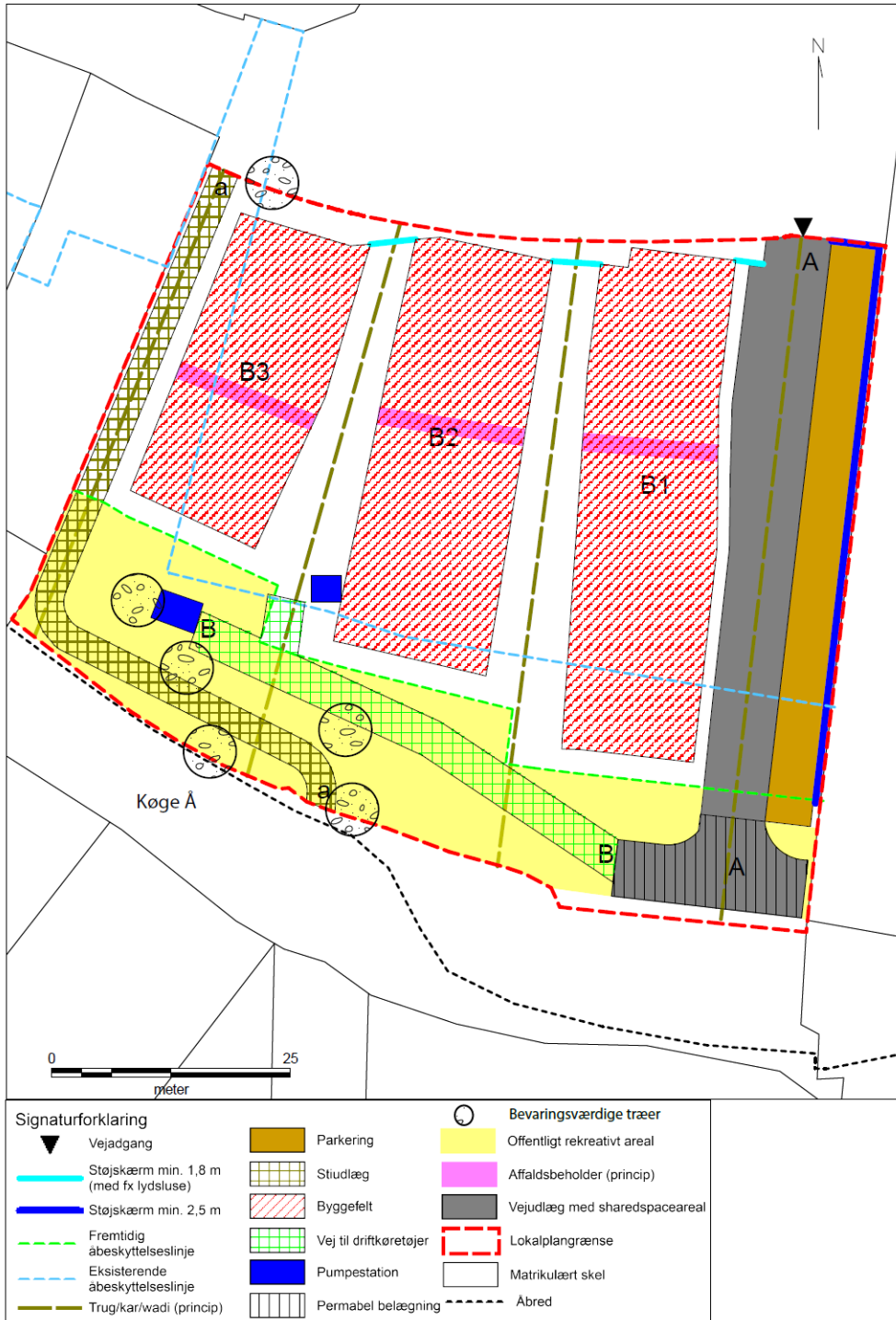
planforslagets byggefelter. Forholdsmæssigt er der tale om, at gavlene kun vil komme marginalt tættere på.

På denne baggrund vurderer forvaltningen, at de indstillede ændringer, ikke er så væsentlige, at der skal foretages yderligere, ekstra høring inden endelig vedtagelse af planen.

Forvaltningens vurdering understøttes af forvaltningslovens partsbegreb, hvor man skal have en væsentlig, individuel interesse i en sag for at have partsstatus. Den interesse, der kan ligge i byggeriets generelle fremtræden i bybilledet, er ikke en individuel interesse, men en generel interesse som varetages gennem kommunens planlægning.

Det skal dog understreges, at der er tale om faglige vurderinger, som kan påklages til Planklagenævnet, og evt. resultere i fornyet høring.

Planforslaget kortbilag 2



Nyt kortbilag 2

