

Høringsnotat for lokalplanforslag 1095 - Daginstitution og idræt ved Ravnsborg

Bemærkninger til høringen.

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i de indkomne indsigelser. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1095 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at stiudlæg mellem eksisterende springcenter og kommende udvidelse af springcenteret fjernes fra lokalplanens kortbilag 2. Følgende slettes i lokalplanens redegørelse s. 7 under Lokalplanens indhold: "Der er dog udlagt areal til en passage for gående mellem springcenteret og det kommende byggeri. Denne kan etableres som sti/glasgang langs det nuværende springcenters østlige facade."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at byggefeltet udvides en smule mod nordøst ved jernbanen samt at der tilføjes et stiudlæg nord og øst for padelbanen på lokalplanens kortbilag 2.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at § 6.1 ændres fra: "Facader skal fremstå i gul mur som eksisterende gule facader. Det er tilladt at anvende andet materiale i facaden i mindre partier. Facadematerialet må ikke være efterligninger af træbrædder. Facader skal godkendes af Byrådet."</p> <p>Til følgende ordlyd: " Facader skal fremstå i materiale og nuance, der forholder sig til facaderne på de eksisterende byggerier. Såfremt der anvendes gul mur må det kun ske som bygningens bund som eksisterende springhal i kombination med andet sekundært materiale. Facadematerialet må ikke bestå af kunstigt træ. Facader skal godkendes af Byrådet."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der til redegørelsesteksten s. 9 tilføjes: ... med hensyn til materiale- og farvevalg. Det er dog ikke ønsket, at</p>
---	--	--

			<p>ny bebyggelse opføres udelukkende i gul sten. I stedet søges det at skabe referencen gennem, fx en veksling i overfladebeklædninger og sammenstillinger af bygningskroppe, og herigennem spille materialerne op mod hinanden. Det er ligeledes muligt at anvende smudsafvisende/refleksionsfri pladebeklædning. Det er vigtigt, at det sikres, at facadebeklædninger og andre flader vil fremstå med en naturlig patina og ikke skæmmes af tilsmudsede overflader - hverken på kort eller langt sigt.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsesteksten s. 9 ændres: “Vendepladsen skal dimensioneres, så der er plads til at udrykningskøretøjer og renovationsbiler kan vende. Samtidig skal der på arealet være plads til en handicapparkeringsplads og daginstitutionens renovation.”</p> <p>Tilsvarende indstilles at følgende slettes fra § 4.5: “Der udlægges areal til en handicapparkeringsplads ved daginstitutionen.”</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes følgende ændring i lokalplanens bestemmelser:</p> <p>§7.9 “Der <u>skal</u> kun etableres støjhegn mod boligområdet Obovej kvarteret.”</p> <p>§ 11.1 “Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 7.9 nævnte støjskærm langs skel til Obovej er etableret, som erstatning for jordvold.”</p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Miljøstyrelsen Arter og	Hvis man vil fælde træer, som benyttes af flagermus er det vigtigt, at en evt.	Kommunen er opmærksom på forholdet. Jf. Artsfredningsbekendtgørelsen må hule træer og træer med

	Naturbeskyttelse	fældning sker på et tidspunkt hvor flagermusene ikke bruger opholdsstedet til ynglekoloni eller som vinterdvalsted. Der opfordres derfor til, at en evt. fældning eller flytning af hele træet sker i følgende perioder: sidst i august til midten af oktober eller slutningen af april til begyndelsen af juni.	spættehuller ikke fældes i perioden 1. november-31. august jf. § 6, stk. 4.
2	Banedanmark	Banedanmark skal høres ved byggeri (når der foreligger målfaste tegninger) i nærheden af banen jvf jernbanelovens §24 for at sikre at der ikke opstår fare for jernbanedriften.	Taget til efterretning.
3	Gymnastikforeningen Køge Bugt v. Formand Ernst Lykke Nielsen	1. Indsiger gør indsigelse mod lokalplanforslagets udlæg til passage mellem det eksisterende gymnastikcenter (hal 1) og kommende hal 2 af hensyn til gymnastikforeningens behov for passage som rent område for barfodsgymnaster og optimal udnyttelse af hal 1 og 2. Dette er i overensstemmelse med GF Obovejkkvarterets ønsker, idet al gående og cyklende trafik derved "tvinges" ud af orkesterkvarteret til Ravnsborgvej og videre til den store parkeringsplads nord for Ravnsborghallen. Der tages derved højde for forøgelsen af trafikanter fra det kommende boligområde - Hastrup Øst. Uden passage mellem eksisterende gymnastikcenter og kommende hal 2 vil daginstitutionsforældre m.fl. ikke have grund til at benytte nødparkeringspladsen, som opfylder	Ad. 1) Lokalplanforslagets udlæg til en passage mellem eksisterende springhal og kommende byggerier er begrundet i målet om et lokalområde med trafiksikre og lette tilgængelige adgangsforhold for bløde trafikanter fra boligområdet syd for lokalplanområdet til de mange faciliteter og foreningstilbud i og ved Ravnsborghallen. Der er dog mulighed for adgang langs og vest for Ravnsborghallen, ligesom en trampesti langs jernbanen giver adgang mellem boligområdet syd for og til lokalplanområdet. Forvaltningen indstiller, at stiudlæg mellem eksisterende springcenter og kommende udvidelse af springcenteret fjernes fra lokalplanens kortbilag 2. Følgende slettes i lokalplanens redegørelse s. 7 under Lokalplanens indhold: <i>"Der er dog udlagt areal til en passage for gående mellem springcenteret og det kommende byggeri. Denne kan etableres som sti/glasgang langs det nuværende springcenters østlige facade."</i>

		<p>ønsket for de nærmeste beboere. Hundeluftere og motionister fra kvartererne syd for Ravnsborg vil kunne komme ind på området via trampestien mellem institutionen og jernbanen.</p> <p>2. Af hensyn til evt. nabogener kan der opsættes støjskærm langs gymnastikcenterets sydlige facade. Der etableres ikke vinduer der kan åbnes mod syd. Ovenlysvinduer vil få åbning så "låget" åbner mod syd.</p> <p>3. Foreslår at overskudsgrunden fra udgravningerne for institutionen og hal 2 anvendes til en kælkebakke, som kan placeres helt nede ved jernbanen og gerne et stykke mod nord.</p>	<p>Ad. 2) Forvaltningen har forstået nabogenerne for parceller syd for lokalplanområdet mellem springcenter og regnvandsbassin, som værende af primær visuel gene. Støjgener fra springcenteret efter opførelsen er løst internt mellem gymnastikforening og naboer. Der er igangsat arbejde i forvaltningen og ETK omkring forbedring af beplantningen i skel syd for eksisterende springhal, for at imødekomme naboers ønske med hensyn til udsyn til springhallen.</p> <p>Ad. 3) Ideen er god, dog er det svært at finde et egnet areal til kælkebakke inden for området, som ikke forbeholdes til anden anvendelse. Langs jernbanen er en randbeplantning, som har fredskovsstatus og derfor ikke umiddelbart kan fældes. Det er derfor ikke muligt at placere en kælkebakke tæt på jernbanen. Dertil er lokalplanens mål at ændre mindst mulig af boldarealerne til anden anvendelse.</p>
4	Firmaidræt Køge, Ravnsborghallen og Køge Badminton Klub.	<p>1. Indsiger henstiller til, at padelbanernes placering bibeholdes og opfordrer til at daginstitution, gymnastik- og tumlehal placeres så skyggeeffekt ved padelbaner og cafeteria/udendørs hyggekrog undgås.</p> <p>2. Indsiger ønsker etablering af yderligere 3-4 baner, i forlængelse af de nuværende baner, mod nord og at dette indarbejdes i lokalplan 1095.</p>	<p>Ad. 1) Projektering af kommende byggeri tager udgangspunkt i så vidt muligt at undgå flytning af padelbanerne. Det kommende byggeri vil maksimalt få en højde på 10 meter. Byggeriet vil formentlig give skyggeeffekter og det foreslås, at det udendørs cafeområde evt. flyttes længere mod nord.</p> <p>Ad. 2) Der tages stilling ved konkret ansøgning. Anvendelse til udendørs padelbaner er i overensstemmelse med lokalplanens udlæg til rekreative arealer.</p>

		<p>Planlægger overdækning af en/to padelbaner, så der kan spilles hele året.</p> <p>3. Indsiger er betænkelig ved parkeringskapacitet og foreslår at grusparkeringspladsen ikke skal kunne benyttes uden for arbejdstid via opsætning af skilte, som kan overdækkes ved store arrangementer, hvor parkeringsbehovet er stort.</p> <p>4. Foreslår yderligere udvidelse af områdets nordlige parkeringsplads mod Egøjevej (nord) samt via inddragelse af mindre græsarealer/boldbaneareal.</p>	<p>Forvaltningen har modtaget et fornyet høringssvar fra høringsparten 20 dage efter høringsfristen. I dette ønskes 4 nye indendørs padelbaner i en ny bygning på ca. 1.500 m². Bygningen ønskes placeret nord for eksisterende padelbaner. Det kan ikke imødekommes på nuværende tidspunkt – ønsket har ikke været en del af lokalplanarbejdet eller høringen.</p> <p>Ad. 3) Der kan opsættes vejledende skilt ved Ravnsborgvej vedrørende grusparkeringspladsens anvendelse. Forholdet har ikke betydning for lokalplanens udarbejdelse.</p> <p>Ad. 4) Træerne langs Egøjevej kan ikke fældes, da dette er fredskovsarealer. Samtidig fungerer træer og beplantning i områdets rand som læ for naboer mod nord.</p>
5	Ravnsborgvej 15 På vegne af Ravnsborgvej 5-27	<p>1. Indsiger gør indsigelse imod forlængelse af den sydlige adgangsvej.</p> <p>2. Indsiger gør indsigelse mod anvendelse af den sydlige grusparkeringsplads. Der opleves uvedkommende parkering og gener af biltrafik, støj, støv og billygter, der lyser ind i boligerne på Ravnsborgvej 5-27, som frygtes forstærket af forældreparkering til kommende daginstitution.</p>	<p>Ad. 1) Grusvejen er nødvendig som adgangsvej for brand- og redningskøretøjer og renovation.</p> <p>Ad. 2) Lokalplanforslaget udlægger areal til en vendeplads til brug for at renovationsbiler kan vende, plads til affaldscontainere samt én handikapparkeringsplads.</p> <p>Det vurderes, at områdets eksisterende handikapparkeringsplads er tilstrækkelig også til den kommende daginstitution.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at redegørelsesteksten ændres: "Vendepladsen skal dimensioneres, så der er plads til at</p>

		<p>3. Generne er siden vedtagelse af lokalplan for springcenteret i 2014 forsøgt løst via opsætning af skilt med påskriften "adgang forbudt, ærindekørsel tilladt" ved overkørslen på Ravnsborgvej samt beplantning og plankeværk i skel, som indsiges oplever ikke vedligeholdes.</p> <p>Indsiger foreslår følgende løsninger på generne; - opsætning af bom ved adgangsvej ved overkørsel fra Ravnsborgvej, - udskiftning af skilt til påskriften "kun indkørsel med særlig tilladelse"</p> <p>4. Indsiger foreslår, at jordvolden mellem boldbaner og Obovej kvarteret bibeholdes, da den fungerer som støjvold og udgifter ved bortskaffelse kan spares.</p> <p>5. Indsiger foreslår, at daginstitution mm. i stedet etableres nord for hal 2 på stedet, hvor der i dag er padelbaner.</p>	<p><i>udrykningskøretøjer og renovationsbiler kan vende. Samtidig skal der på arealet være plads til en handicapparkeringsplads og daginstitutionens renovation."</i></p> <p>Tilsvarende indstilles at følgende slettes fra § 4.5: <i>"Der udlægges areal til en handicapparkeringsplads ved daginstitutionen."</i></p> <p>Ad. 3) En bom er uhensigtsmæssigt ift. flere forskellige renovationsbilers adgang. Der henvises til bemærkning under hørings svar 4.</p> <p>Plankeværk er opsat for at støtte skelbeplantningen i fortsat at vokse.</p> <p>Ad. 4) Den nærmere projektering af byggeriet har vist, at der ikke er plads nok, hvorfor fjernelse af jordvold kan blive nødvendig.</p> <p>Ad. 5) Det nye byggeri ønskes sammenbygget, for at opnå fordele ved dobbeltudnyttelse af tumlesal. Samtidig ønskes hal og tumlesal sammenbygget med springcenteret. Derfor er byggefeltet udlagt mod syd, ved det eksisterende springcenter.</p>
--	--	--	---

		<p>6. Indsiger spørger til tilladelsen til etablering og placering af padelbaner; af hvem og hvornår er den givet.</p> <p>7. Indsiger udtrykker undren over ændring af adgangsveje og byggefeltsændringer fra forhøring til lokalplanforslag.</p>	<p>Ad. 6) Etablering af udendørs padelbaner betragtes ikke som ændret anvendelse i forhold til udlægget til rekreativ anvendelse (boldbane) og er derfor i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, hvorfor den ikke kræver særskilt tilladelse.</p> <p>Ad. 7) Materialet fra forhøringen er skitseret uden forudgående bearbejdning af Teknik- og Miljøforvaltningen, dvs. det er en grov disponering. Lokalplanforslaget derimod afspejler forvaltningens senere faglige beregning og vurdering af diverse forhold; herunder trafiksikkerhed, brandveje, renovationsforhold, lysforhold, byggeprojektering mm.</p>
6	GF Obovej kvarteret	<p>1. Indsiger spørger til det kommende byggeris nærmere placering inden for det udlagte byggefelt.</p> <p>2. Indsiger påpeger, at udfordringer ved lokalplanforslaget kan løses ved en alternativ og nordlig placering af daginstitutionen, ved eksisterende nordlig parkeringsplads.</p> <p>3. Indsiger frygter, at den sydlige adgangsvej og vendeplads syd for daginstitutionen vil blive anvendt af forældre med nabogener til følge og foreslår derfor en alternativ nordlig adgangsvej øst for padelbanerne for brand- og redningskøretøjer samt renovation og handikapparkering, hvorved den nordlige parkeringsplads vil anvendes.</p>	<p>Ad. 1) Køge Kommune og Gymnastikforeningen Køge Bugt arbejder fortsat på projektering af byggeriet og der arbejdes med forskellige placeringsmuligheder inden for byggefeltet.</p> <p>Ad. 2) Der henvises til bemærkning under høringssvar 5.</p> <p>Ad. 3) Det er målet med lokalplanen, at mindst muligt boldbaneareal udlægges til anden anvendelse. Derfor ønsker kommunen ikke en nordlig adgangsvej til daginstitutionen.</p> <p>Som erstatning for jordvold vil Køge Kommune opsætte et støjhegn mellem lokalplanområdet og parcelgrundene på Obovej. Skellets træække bevares.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes følgende ændring i lokalplanens bestemmelser:</p> <p>§7.9</p>

		<p>Alternativt ønskes et krav om, at støjskærm skal opsættes som erstatning for jordvold og tydelig skiltning med adgangsforbud for alm. personkørsel ved Ravnsborgvej.</p> <p>4. Indsiger ønsker ikke stiadgang via trampesti langs regnvandsbassin i Obovej kvarteret og videre mellem springcenteret og kommende byggeri, for at undgå uvedkommende forældreparkering i Obovej kvarteret, som forventes øget med byudviklingen i Hastrup Øst.</p> <p>5. Indsiger mener, at lokalplanforslag og kommuneplantillæg kræver en miljøvurdering på baggrund af de nye anvendelses støjpåvirkning på boligområdet mod syd. Der foreslås derfor bibeholdelse af jordvold og forlængelse af denne langs springcenterets sydgavl og samtidig anlæg af adgangsvej til daginstitutionen via en ny nordlig adgangsvej øst for padelbanerne.</p>	<p><i>"Der skal kan etableres støjhegn mod boligområdet Obovej kvarteret."</i></p> <p>§ 11.1 <i>"Ny bebyggelse må ikke tages i brug før det i § 7.9 nævnte støjskærm langs skel til Obovej er etableret, som erstatning for jordvold."</i></p> <p>Ad. 4) Der henvises til bemærkning under hørings svar 3.</p> <p>Ad. 5) Den forventede støjpåvirkning fra daginstitutionens udendørs leg samt renovations- og brand og redningskørsel på adgangsvejen overskrider ikke støjgrænserne ved støjfølsom anvendelse. Det er derfor vurderet, at lokalplanen ikke kræver, at der udarbejdes en miljøvurdering.</p>
7	Køge FC v. bestyrelsen	<p>1. Indsiger ønsker bibeholdelse af det nuværende boldbaneareal til</p>	<p>Generelt: spørgsmål vedrørende ønsker til foreningsfaciliteter ligger uden for arbejdet med lokalplanen.</p> <p>Ad. 1) Det er formålet med lokalplanen at udlægge byggefeltet til</p>

		<p>fodboldklubben og rekreativt areal for naboer.</p> <p>2. Indsiger gør opmærksom på, at mange børn selv cykler og går til aktiviteter ved Ravnsborg, og der henledes opmærksomhed på trafiksikkerheden.</p> <p>3. Indsiger ønsker flere/egne omklædningsrum til klubbens medlemmer, som etableres af Kommunen og indtænkes i det kommende byggeri. Det vil løse nuværende mangler og forøge klubbens attraktivitet.</p> <p>4. Indsiger ønsker bibeholdelse og udvidelse af klublokale eller alternativt et nyt klublokale i det kommende byggeri. Den planlagte udvidelse af den nordlige parkeringsplads forudsætter at klubbens container til opbevaring af bolde fjernes, hvorfor der vil blive behov for et nyt depotrum.</p>	<p>daginstitution, tumlesal og hal samt udvidelsesmuligheder for Ravnsborghallen. Udgangspunktet med udarbejdelsen har samtidig været, at der inddrages mindst muligt boldbaneareal til anden anvendelse.</p> <p>Ad. 2) Det er forvaltningens vurdering, at der fortsat er tilstrækkelige trafiksikre stiadgange til lokalplanområdet.</p> <p>Ad. 3) Der er umiddelbart ikke indtænkt omklædningsrum til Køge FC's medlemmer i byggeri af gymnastikhal 2 fra Køge Kommunes side.</p> <p>Ad. 4) evt. flytning af klublokale til det kommende byggeri må bero på drøftelse med bygherre.</p>
8	Ravnsborgvej 6	<p>1. Indsiger påpeger, at der bør planlægges for endnu flere parkeringspladser, da der allerede er fyldt helt op på Ravnsborgvej ved større arrangementer. Dertil holder parkerede biler på Ravnsborgvej i stedet for ved parkeringen for lejligheder på Vordingborgvej 35. Forvaltningen</p>	<p>Ad. 1) Der peges på, at Teknik- og Ejendomsudvalget i oktober besluttede et parkeringsforbud langs Ravnsborgvej på strækningen. Forvaltningen har nu modtaget en skilteplan for Ravnsborgvej og derefter skal politiet godkende skilteplanen. Herefter bliver skiltene bestilt og opsat (forventelig januar/februar).</p>

		<p>har oplyst, at der er kommet p-forbud på Ravnsborgvej, men hvor er skiltene?</p> <p>2. Græsarealet ved Ravnsborglund som er reserveparkering i gældende lokalplan bliver ikke anvendt ved arrangementer i Ravnsborghallen.</p>	<p>Ad. 2.) Lokalplanen kan udlægge arealer til parkering, men den kan ikke regulere den konkrete trafikale adfærd. Vi antager, at trafikken dirigeres via midlertidig skiltning, når der er større arrangementer i Ravnsborghallen, for at lede bilister ind på græsarealet og undgå parkering langs Ravnsborgvej.</p> <p><i>Note: Høringssvaret er indkommet 1 dag efter høringsfristen.</i></p>
9	Firmaidræt Køge, Ravnsborghallen og Køge Badminton Klub.	Padeltennisklubben ønsker yderligere 4 indendørs padelbaner i en ny bygning på 1.500 m ² med en placering nord for eksisterende padelbaner på det der i dag er fodboldklubbens boldbaner.	<p>Etablering af yderligere byggeri inden for lokalplanområdet vil kræve bearbejdning samt en fornyet høring af nærværende lokalplanforslag. Alternativt en ny lokalplanproces.</p> <p>Det er ikke undersøgt, hvordan der kan være plads til dette byggeri, ligesom fx parkeringskapacitet, regnvandshåndtering mm. ikke er vurderet.</p> <p><i>Note: Høringssvaret er indkommet 20 dage efter høringsfristen.</i></p>