

Høringsnotat for lokalplan 1068 for Å-grunden

Indsigelser

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

Siden behandlingen i TMU er der tilføjet endnu en indsigelse (nr. 10), som er modtaget inden for høringsfristen. Indholdet er i store træk sammenfaldende med indsigelse ntr. 5.

	<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1068 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes en §: ophævelse af lokalplan, byplanvedtægter mm. Her indskrives: " Med denne lokalplans endelige vedtagelse, aflyses lokalplan 3-11 for den del af lokalplanen, der er omfattet af lokalplan 1068".</p> <p>Forvaltningen foreslår at der under §8 ubebyggede arealer tilføjes en § 8.5, der foreskriver at: "de markerede træer (piletræer) på kortbilag 2 skal bevares". Samtidig tilføjes træerne på kortbilag 2.</p> <p>Kortbilag 2 signaturforklaring tilrettes således at eksisterende åbeskyttelseslinie rettes til eksisterende parkeringsplads.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at der under §7 bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes en §, der foreskriver at: "karnapper på den vestlige facade på byggefelt B3 lukkes mod nord og vinkles således, at de udelukkende orienteres mod syd".</p> <p>Forvaltningen foreslår at: kortbilag 2 ændres således at byggefelt B3 rykkes 2m mod øst i den sydlige ende af længen jf. notat fra Køge Kyst scenarie A, side 6.</p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	John Larsen Åvænget 11	Å-grunden bør ikke bebygges. Den grund skal være til offentlig benyttelse med græs-borde-bænke osv.	Lokalplanområdet har tilbage til forrige kommuneplan 2009-2021 været udlagt til centerområde. Derudover har området indgået i "Udviklingsplanen for Køge" udarbejdet af Køge Kyst i 2011, hvori

	jldyk@webspeed.dk		<p>området er indgået med illustration af mulig udnyttelse til boligbebyggelse. Senest har kommuneplantillæg 7 fra 2012 dannet grundlag for realisering af Udviklingsplanen. Alle planer er politisk vedtaget og har været til offentlig debat. Se også besvarelse af punkt 4. Ad. 1.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
2	Andreas Bruun Åvænget 14 4600 Køge soland@mail.dk	Hyllinge Bro findes ikke i Køge. Broen hedder Höllingers Bro.	Navnet tilrettes – redaktionel rettelse.
3	Anders Bacher Fændediget 15 4600 Køge andersbacher@gmail.com	Tilslutter sig indsigelse fra Fændediget 12. Ønsker en varieret bygningshøjde feks. 2 etager mod eksisterende bebyggelse. Ærgerlig over den høje bebyggelsesprocent.	<p>Se besvarelsen af punkt 5 og besvarelsen af punkt 1 samt punkt 4 Ad. 1.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
4	karstenvibild@mail.dk	<ol style="list-style-type: none"> 1. Udnyttelsesgraden bør reduceres til max. 40% og med bygninger på max. 2½ etage. 2. Eksisterende å-beskyttelseslinie skal respekteres og den eks. beplantning skal afgrænse ny bebyggelses udstrækning. Parkering etableres i halvt nedgravede kældre tilpasset klimaændringer. Åbrinkerne samordnes som offentligt parkområde. 3. Lokalplanforslaget bør indeholde den del af Fændediget, som giver vejadgang til området, således at adgangsvej m.m. bliver fastlagt i lokalplanen inden vedtagelse. 4. Mulighed for disp. til bygningshøjde 	<p>Ad. 1. Byrådet vedtog i 2016, i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan 1060 for stationsområdet et kommuneplantillæg nr. 18, der giver mulighed for en bygningshøjde på 12m (15,5) og en bebyggelses% på 125. (bebyggelses% er angivet som et gennemsnit for rammen som helhed). Kommuneplantillæg 18 har muliggjort bebyggelsen i lokalplan 1068 og i resten af kommuneplanens rammeområde 3C18.</p> <p>Ad. 2. Byrådet har besluttet at muliggøre en parkbebyggelse på arealet mellem Fændediget og Køge Å. En parkbebyggelse der åbner sig mod åen og giver gennemsigtighed over åen til Digterkvarteret. Bebyggelsen muliggør offentlig adgang som en del af det øvrige parkområde langs åen. Det er vurderet at parkeringen til bebyggelsen etableres mest skånsomt langs banen og kan ikke nedgraves på stedet pga. grundvandets opdrift.</p> <p>Ad. 3. Det er ikke hensigtsmæssigt at lokalplanen indeholder</p>

		<p>på 15,5 bør udtages af redegørelsen.</p> <p>5. Tagpap med lister bør erstattes af zink med stående false.</p> <p>6. "...et fællesareal på 2,5 m bredde" på s. 8 i redegørelsen er uforståeligt.</p> <p>7. cykelstiens forløb mellem Höllingers Bro og stationen skal afklares før lokalplanens vedtagelse.</p> <p>8. Der bør udarbejdes en VVM redegørelse på projektet inden vedtagelse af planen.</p>	<p>vejarealet ved Fændediget. Hvis vejarealet fastlægges i lokalplanen er det vanskeligt at justerer færdselsforholdene, hvis omgivelserne ændres. Det vil sige at der fremover skal søges dispensation, hvis stier, fodgængerfelter osv. skal justeres i forhold til udviklingen. Derudover skal vejanlægget udføres inden kommunen kan give ibrugtagningstilladelse til byggeriet.</p> <p>Ad. 4. Kommuneplanrammen 3C18 giver mulighed for at dispensere til en bygningshøjde på 15,5 uafhængigt om det står i redegørelsen eller kun i kommuneplanrammen. Jf. lokalplanens § 6.3 har byrådet ønsket en bebyggelse på stedet på max 12m. Der er fortsat mulighed, i det resterende rammeområde at opføre bebyggelse i op til 15.5 ved særlige behov.</p> <p>Ad. 5. Forvaltningen ønsker ikke at der anvendes zink på tagfladerne, da zink udvasker metalioner og ikke er godt for miljøet.</p> <p>Ad. 6. Her menes, at der mellem boligstokkene og private haver/terrasser vil være en åben passage på minimum 2,5m meter</p> <p>Ad. 7. Cykelstiens forløb over lokalplanområdet er fastlagt i lokalplanen. Stiens krydsning af Fændediget er endnu ikke udarbejdet, men krydsningen er en del af det vejprojekt, som skal godkendes før der kan gives ibrugtagningstilladelse til lokalplanområdet.</p> <p>Ad. 8. Projektet er et mindre byudviklingsprojekt. Det er derfor vurderet at det ikke indgår på listen over projekter, der kræver VVM redegørelse eller VVM screening jf. miljøvurderingsloven.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at hørings svarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
5	<p>Anders Dahl Simonsen Fændediget 12 Anderssimonsen83@gmail.com</p>	<p>Etagehøjden på boligblokken på byggefelt B3 3 bør ændres fra 3 etager til 2 etager og der bør ikke opføres altaner på 1. sal. Samtidig kan boligstokken langs banen</p>	<p>En ændring af lokalplanens bygningsvolumen er ikke hensigtsmæssig i forhold til den generelle disponering af etagemeterne på grunden. Projektet og hele disponeringen af lokalplanområdet tager udgangspunkt i skalaen langs Fændediget samtidigt med at oplevelsen</p>

		<p>opføres i 4 etager. Begrundelsen for ændringen er, at det som udgangspunkt er en mere hensynsfuld overgang for eks. beboere og for miljøet og byens skala som helhed. Hertil kommer færre indbliksgener og bedre lysforhold for eks. beboere.</p> <p>Der henvises til BR15 og SBI anvisninger vedr. generelle kriterier/helhedsvurdering, bebyggelsens omfang, som skal være hensigtsmæssig ud fra en afvejning af en række hensyn herunder også indbliksgener.</p>	<p>af bebyggelsen fra Ivar Huitfeldtsvej mod nord og fra banen og Toldbod vej mod øst også er tilgodeset.</p> <p>Den foreslåede ændring vil medføre, at boligblokken langs banen vil blive 15 m. høj, hvilket vil bryde yderligere med eksisterende bebyggelse i "Digterkvarteret" og tilstødende bebyggelser i Stationsområdet.</p> <p>Desuden vurderes, at de indbyrdes dagslysforhold imellem længerne vil blive forringet og gå på kompromis med krav om dagslysforhold i den nye bebyggelse, med mindre man øger afstanden og dermed rykker hele bebyggelsen længere mod vest.</p> <p>Det er forvaltningens vurdering at de anvisninger som BR15 og SBI foreskriver er varetaget i projektet, men at der i bymæssige bebyggelser tæt på centrum nødvendigvis må ske fortætninger og heraf øget indbliksgener m.m.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
6	<p>Danmarks Naturfredningsforening i Køge v/ Henrik Petersen Heller.petersen@webspeed.dk</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1 Eks. åbeskyttelsesline bør respektere. En dispensation kan danne præcedens for spekulation i anden udstykning mod åen. 2 Arealet mellem ny bebyggelse og åen bør udlægges til en vild oase af naturlig beplantning. 	<p>Ad. 1. se besvarelsen af punkt 1 og punkt 4 ad.1.</p> <p>Ad. 2. Arealet udlægges til offentlig park med lettere beplantning således at arealet kan bruges til ophold samt til nødvendig cykel/gangsti samt mulighed for vedligeholdelse/tilgængelighed til pumpestationer.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
7	<p>Radikale Venstre Køge v/ søren Gommesen soren@gommesen.dk</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Afgrænsningen af den eks. parkeringsplads bør opretholdes som max grænse for bebyggelse mod åen. 2. Cykelstien over åen bør gå øst om de nye boliger. Linieføringen i forslaget er uhensigtsmæssig. 	<p>Ad. 1. Se besvarelsen i punkt af punkt 1 og punkt 4 ad.1.</p> <p>Ad. 2. Cykelstiens forløb over lokalplanområdet er udarbejdet i samarbejde med kommunens vejingeniører. Her er det vurderet, at det foreslåede forløb er det mest hensigtsmæssige. Stien skal kunne tilsluttes det videre trafikforløb gennem strædet og videre ud i Køges cykelstisystem.</p>

			Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.
8	Flemming Allermænd Havnen 17B, stuen 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> Den nuværende å-beskyttelseslinie bør gælde mellem den eks. parkeringsplads og åen. Der bør ikke dispenseres yderligere for bebyggelsens udstrækning mod åen. Det grønne areal mod åen bør ikke udsættes for større indgriben en højst muligt. 	<p>Ad. 1. Se besvarelsen i punkt 1, punkt 4 ad.1 og punkt 6 Ad. 2</p> <p>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene ikke giver anledning til ændringer i lokalplan 1068.</p>
9	Riinette Askgaard Strandvejen 5 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> Stiller spørgsmål til byggelinier og kommunens afgrænsning af matrikler indenfor lokalplanområdet, herunder matr. Skel midt i åen. Det giver ingen mening at henvise til byggeri før 1972 vedr. særbestemmelse i naturbeskyttelsesloven. Mener at forvaltningen tager fejl når man sidestiller en p-plads med en bygning og derfor henviser til "undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelsesloven, hvor å-beskyttelseslinien flyttes til en linieføring, der forbinder facaderne på bygninger lovligt opført før 1972. Mener at lokalplan 3-11 blev udarbejdet med det formål at fastholde grønne opholdsarealer i bymidten. Mener at kommuneplanramme 3C18 er udarbejdet for at sikre bykernens miljø og særpræg. Hvorfor stilles der ikke ens krav til beplantningen på begge sider af 	<p>Ad. 1. Byggelinier er ikke det samme som matrikulære afgrænsninger. En byggelinie fastsættes oftest i en lokalplan som en afgrænsning af nyt byggeri. Den matrikulære afgrænsning er ejendommens omfang. Ved ejendomme ned til Køge Å går den matrikulære afgrænsning midt i åløbet fordi åens brinker ændres over tid pga vandets bevægelse. Således har ejendomme ned til åen flydende skel og derfor må grundejere ned til åen ikke etablere nogen form for bolværk el.l., der kan hindre å-løbets naturlige bevægelse.</p> <p>Ad. 2. Der er søgt om dispensation fra åbeskyttelseslinien til realisering af boligprojekt. Den 26. september 2017 er der givet dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16, jf. samme lovs § 65 til gennemførelse af bebyggelsen.</p> <p>Ad. 3. En del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 3-11 - rammelokalplan for bykernen, her er området udlagt til offentligt grønt område. Den del af lokalplan 3-11, som er en del af lokalplan 1068 bliver aflyst med den endelige vedtagelse af lokalplan 1068.</p> <p>Ad. 4. Kommuneplanramme 3C18 er udarbejdet for at muliggøre realiseringen af Helhedsplanen for Køge – udarbejdet af Køge Kyst. Rammen giver mulighed for blandede byfunktioner, detailhandel, administration, service, boliger, kulturelle og offentlige formål med en bebyggelses% på 125 og en højde på 12 (15,5)m. Der står ikke noget i rammen om at sikre bykernes miljø og særpræg.</p>

		<p>åen??</p> <p>6. Beskyttelse af de forskellige fuglearter, der findes i åen bør tale for at, der ikke dispenseres fra å-beskyttelseslinien.</p> <p>7. I den for en lille del af området gældende lokalplan, 3-11 fremgår det at 3 eksisterende træer ikke må fjernes</p> <p>8. Problematisk at give mulighed for en bygningshøjde på op til 15,5m</p>	<p>Ad. 5. De eksisterende bebyggelser i Digterkvarterets side af åen består af enfamiliehuse med store haver ned mod åen uden offentlig adgang. På den nordlige side består arealet af 3 enfamiliehuse samt offentlige arealer. Ny bebyggelse planlægges som åben parkbebyggelse med offentlig adgang.</p> <p>Ad. 6. – se punkt 9 Ad. 2</p> <p>Ad. 7. overføres fra 3-11. Forvaltningen indstiller at de eksisterende 6 træer bevares i lokalplanområdet.</p> <p>Ad. 8. Kommuneplanramme 3C18 giver mulighed for en bygningshøjde i lokalplanområdet på 15,5 m. Lokalplanens bestemmelse §6.3 skærper rammen til en max tilladt højde på 12m. Se i øvrigt punkt 4 Ad. 4.</p> <p>Forvaltningen foreslår at der under §8 ubebyggede arealer tilføjes en § 8.5, der foreskriver at: "de markerede træer (piletræer) på kortbilag 2 skal bevares". Samtidig tilføjes træerne på kortbilag 2.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der tilføjes en §: ophævelse af lokalplan, byplanvedtægter mm. Her indskrives: " Med denne lokalplans endelige vedtagelse, aflyses lokalplan 3-11 for den del af lokalplanen, der er omfattet af lokalplan 1068". Samtidig tilrettes redegørelsen.</p>
10	Marianne og Jens Grubbe Fændediget 10, Køge	Tilslutter sig indsigelsen fra beboerne på Fændediget 12, om at regulere byggehøjderne i byggefelterne B1 og B3 for at mindske indbliksgenerne og samtidig give en blidere visuel overgang fra den eksisterende bebyggelse. De tilslutter sig ligeledes bemærkningerne vedrørende lysforhold og " Køgeskala". For at undgå sætningsskader på de	Se besvarelsen i punkt 5.

		<p>omkringliggende ejendomme i forbindelse med byggeriet på Ågrunden foreslås en række krav til bygherre.</p> <p>Forslag: Nedsæt hastigheden på Fændediget til 40 km/t og flyt det nordlige busstop til den sydlige del af Ivar Huitfeldtsvej, hvor der allerede er anlagt en stor P-lomme, som kun yderst sjældent benyttes til parkering.</p>	<p>Byggearbejder skal følge kommunens forskrift for bygge- og anlægsarbejder.</p> <p>Forslaget overdrages til Anlægsafdelingen, som skal godkende et vejprojekt.</p>
11	Notat fra Køge Kyst Havnen 39 4600 Køge	<p>For at for at tilgodese de anviste indblik og skyggegener og samtidigt sikre en bebyggelse der indpasser sig i den omkringliggende by foreslås to mulige ændringsforslag til lokalplan 1068.</p> <p>Scenarie A fastholde bebyggelsens oprindelige karakter og skala, men hvor den vestligste længe drejes så afstanden til skæl øges fra 7 til 9 m i den sydlige ende af længen. Dette giver nabobebyggelsen et "bredere" udkig til Åen. Mht. indbliksgener vil dette skabe en større afstand mellem bygningerne og muliggøre en tættere og højere beplantning langs cykelstien.</p> <p>Scenarie B anviser en ændring hvor man reducerer bygningshøjden i den vestligste længe fra 12m. til 9m. og i stedet forlænges den vestligste længe med 6m. og den midterste længe med 2,5m. mod syd. Dette sikrer at der ikke brydes med byens oprindelige højdeprofil på maks.12 m. Mht. indbliksgener vil afstanden være uændret i forhold til lokalplansforslaget men grundet ændringen af antal boliger i den pågældende længe vil antallet af vinduer med direkte indblik reduceres.</p>	<p>Forvaltningen foreslår, at der under §7 bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes en §, der foreskriver at: "karnapper på den vestlige facade på byggefelt B3 lukkes mod nord og vinkles således, at de udelukkende orienteres mod syd".</p> <p>Forvaltningen foreslår at: kortbilag 2 ændres således at byggefelt B3 rykkes 2m mod øst i den sydlige ende af længen jf. notat fra Køge Kyst scenarie A, side 6.</p>