



# NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Planafdelingen

Dato

Dokumentnummer

11. juli 2018

2018-002029-72

## Bilag 1 - opsummering af modtagne bemærkninger

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

### *Bevaring af Tuen som naturområde*

De fleste indkomne henvendelser indeholder ønske om, at Tuen bevares som naturområde og som en del af det samlede ådalsforløb omkring Kimmerslev Møllebæk. Området har stor værdi for mange og bruges flittigt som udflugtsmål og til cykel- og gåture. Flere nævner, at de er flyttet til Borup pga. Tuen og den øvrige natur i Borup.

www.koege.dk  
Tlf. 56 67 67 67Kontakt:  
Eva Schønnemann  
Tlf. +45 56 67 24 73  
Mail tmf@koege.dk

Der gives udtryk for, at man bør bevare grønne åndehuller i byerne, særligt i byer som Borup, der oplever befolkningstilvækst. Der stilles spørgsmålstejn ved, om 27 ekstra boliger på Tuen er vigtigere for kommunen end et naturområde. Det bemærkes desuden, at Tuen siden 2003 er blevet en vigtig oase for beboerne i det nye boligområde i Borup Øst.

Mange mener, at Køge Kommune bør købe ejendommen Svend Brasch Vej 1 med henblik på at forhindre bebyggelse på Tuen. Der stilles forslag om en Borup Fællesjord efter samme model som Køge Fællesjord. Borup Borgerforening bemærker dog, at de prioriterer en omfartsvej omkring Borup højere, end kommunens eventuelle tilbagekøb af ejendommen.

### **Forvaltningens kommentar:**

**Recreation og natur er en central del i kommunens planlægning, og netop Borup er kendetegnet ved store natur- og landskabskvaliteter, der rækker helt ind mellem boligområderne. Ejendommen Svend Brasch Vej 1 er i dag en privatejet matrikel, der allerede er lokalplanlagt til 27 parcelhuse, og prisen for et kommunalt køb med henblik på at skabe et offentligt tilgængeligt naturområde vil skulle tage udgangspunkt i den planlagte byggeret.**

### *Ny lokalplan eller ej?*

Såfremt det ikke kan lade sig gøre at bevare Tuen som naturområde, ønsker mange, at lokalplan 116 med tillæg, som giver mulighed for 27 parcelhuse i 1 etage og max. 6,5 meters højde, fortsat skal være gældende for Svend Brasch Vej 1. Flere nævner dog, at det kunne accepteres at give mulighed for andre tagformer og materialer med det formål at indpasse bebyggelsen i naturen.

Der gives udtryk for, at en ny lokalplan for Svend Brasch Vej 1 vil være uretfærdig i forhold til de borgere, som allerede har bygget efter den gældende lokalplan 116, og som har overholdt lokalplanens bestemmelser og haft en forventning om, at bebyggelse på Tuen også skulle opføres i overensstemmelse med lokalplanen.

Inden vedtagelse af den gældende lokalplan 116 i 2003 var hele Tuen udlagt til rekreativt område i en lokalplan fra 1979. Lokalplan 116 blev vedtaget trods stor modstand fra borgerne. Modstanden medførte vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan 116 i 2006. Formålet med tillægget var at sikre, at bebyggelse på Tuen blev indpasset i naturen. Flere giver udtryk for, at kommunen ikke bør ændre på den gældende lokalplan blot for at imødekomme en bygherres ønsker.

En henvendelse indeholder ønske om en ny lokalplan for boliger på Tuen. Der gives udtryk for, at mulighederne indeholdt i den gældende lokalplan (der nævnes gule mursten og røde tegltage) ikke er forenelige med ønsker om en bebyggelse, som er indpasset i naturen (der nævnes materialer i afdæmpede farver og sedumbelagte tage). Det bemærkes, at mange interesserede købere ønsker en ny lokalplan.

***Forvaltningens kommentar:***

**Kommunen har en generel interesse i, at de områder der er kommune- eller lokalplanlagte til byudvikling også bliver bebygget. I tilfældet med Tuen ligger der en uudnyttet byggemulighed, som påvirker muligheden for at inddrage nye arealer i kommuneplanlægningen.**

*Borgerinddragelse og proces*

Flere udtrykker utilfredshed med den korte varsel ved indkaldelse til borgermødet den 16. maj samt undren over, at igangsættelse af lokalplanen blev behandlet på lukket dagsorden.

Der stilles ønske om inddragelse af borgerne i forbindelse med eventuel udarbejdelse af forslag til en ny lokalplan for boliger på Tuen, samt at forslaget sendes i høring i mindst 4 uger.

Flere udtrykker bekymring i forhold til den projektudvikler, som ejer af Tuen entrerer med, da det angiveligt flere steder fremgår, at han er konkurs. Der gives udtryk for undren over kommunens samarbejde med projektudvikler. Flere er vrede over, at der allerede er fældet træer i lokalplanområdet som forberedelse til byggemodning.

Der stilles spørgsmål til om, der allerede er givet byggetilladelse til boliger på Tuen, og hvad ejer af Svend Brasch Vej 1 lovligt kan foretage sig på ejendommen pt. Mange undrer sig over, at ejer af ejendommen har sat parcelhusgrunde til salg, inden der er truffet endelig beslutning om Tuens fremtid.

***Forvaltningens kommentar:***

**Klima- og planudvalget har ønsket en tidligere borgerinddragelse i forbindelse med lokalplanlægningen, herunder et borgermøde inden**

**egentlig opstart af et lokalplanarbejde. Borgermødet den 16. maj var første forsøg på et sådant møde, og forvaltningen tager bemærkningerne om borgermødets form og indkaldelsen til dette med i det videre arbejde med tidlig borgerinddragelse. Når der evt. foreligger et lokalplanforslag skal det sendes i offentlig høring i mindst 4 uger.**

**Kommunen må ikke lægge en projektudviklers økonomi, uddannelse eller baggrund i øvrigt til grund for planlægningen. Det er herudover i princippet irrelevant for planlægningen, hvem der ejer en givet ejendom, da planlægningen fortsat gælder, hvis ejendommen skifter hænder.**

**Der er ikke givet byggetilladelse til byggeri på Tuen. Der er heller ikke indhentet godkendelser til byggemodning. Ejer af ejendommen kan ansøge om tilladelser efter den gældende lokalplan, og såfremt der ansøges om tilladelse til forhold, som ikke er i strid med den gældende lokalplan, skal kommunen give tilladelse.**

**Ejer af ejendommen har lov til at fælde træer på sin ejendom samt til at frasælge grunde. Udstykning af grunde kræver dog en udstykningstilladelse, og en handel kan ikke afsluttes, før udstykningen er godkendt af kommunen.**

#### *Byplan Borup*

Flere mener, at bebyggelse på Tuen er i strid med Byplan Borup og de dialogmøder, som blev afholdt i forbindelse med byplanen. Af byplanen fremgår ønsket om at bevare Tuen som naturområde.

#### **Forvaltningens kommentar:**

**Af Byplan Borup fremgår ønske om, at Tuen efter udlæg af boliger bevares som grønt område, og det blå-grønne landskabstræk gennem byen fremhæves i planen. Det har dog ikke været muligt med byplanen at bevare hele Tuen som grønt område, da byplanen ikke kan aflyse den gældende lokalplan 116, som giver mulighed for boliger på en del af Tuen.**

#### *Naturbeskyttelse*

Mange giver udtryk for, at Tuen er et unikt område for Borup, fordi der her findes uplanlagt, vild natur. Biodiversiteten er en særlig kvalitet. Flere nævner, at der findes et rigt planteliv samt bl.a. insekter, fugle og padder på Tuen.

Flere spørger, hvorfor byggefeltene i den gældende lokalplan 116 ligger indenfor åbeskyttelseslinjen omkring Kimmerslev Møllebæk. Og hvordan man kan tillade bebyggelse i et område med § 3-beskyttet natur. Det nævnes også, at der er registreret bilag 4-arter på Tuen.

Der bliver stillet spørgsmål til, hvorvidt den gældende lokalplan er forældet i forhold til naturbeskyttelse og klimasikring. Naturen er blevet mere mangfoldig siden vedtagelsen af den gældende lokalplan fra 2003, og Tuen

er blevet mere "våd". Det nævnes bl.a. at overkørslen til Tuen fra Møllevej ofte er oversvømmet.

***Forvaltningens kommentar:***

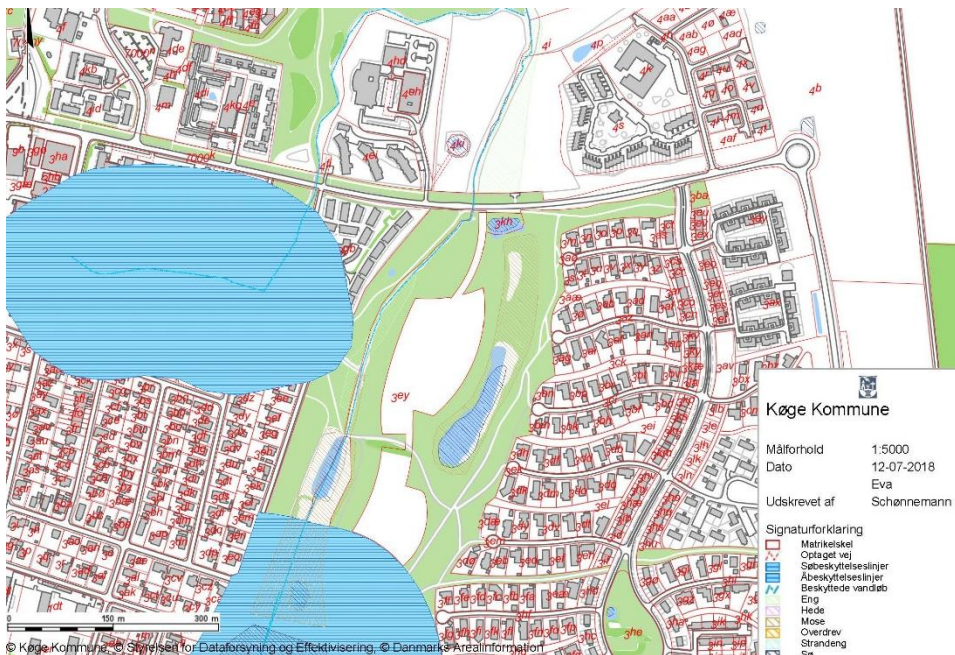
**Ikke alle vandløb er omfattet af åbeskyttelseslinje. Byggefelterne i den gældende lokalplan ligger ikke inden for åbeskyttelseslinje, da der ikke gælder åbeskyttelseslinje for den del af Kimmerslev Møllebæk, som løber umiddelbart vest for lokalplanområdet.**

**På kortet på næste side ses beskyttede naturtyper og beskyttelseslinjer omkring afgrænsningen af den gældende lokalplan 116 (lokalplanområdet svarer til matr.nr. 3ey).**

**For beskyttede vandløb og beskyttede naturtyper gælder det efter naturbeskyttelseslovens § 3, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af disse. Bilag 4-arter er arter, som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver, og levevilkårene for disse arter må ikke forringes.**

**Kommunen har ved besigtigelse i april 2018 vurderet, at der ikke er opstået § 3-beskyttet natur inden for lokalplanområdet. Der er ikke registreret bilag 4-arter inden for lokalplanområdet.**

**Såfremt det beslattes, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for boliger på Tuen, vil naturbeskyttelse og klimasikring kunne indgå som et tema. Lokalplanen kan f.eks. stille krav om beplantningsbælter, som kan fungere som korridor for dyr, eller permeabel belægning som muliggør nedsivning af regnvand. Der er dog mange forhold omkring naturbeskyttelse og klimasikring, som ikke reguleres i en lokalplan, men i naturbeskyttelsesloven, spildevandsplanlægningen mv. Og i forbindelse med byggemodning og byggetilladelse til byggeri skal kommunen sikre, at der ikke foretages ændringer i §-3 beskyttet natur, at levevilkår for bilag 4-arter ikke forringes, samt at ny bebyggelse er klimasikret. Det gælder også såfremt det beslattes, at det fortsat skal være lokalplan 116 med tillæg, der skal være gældende for boliger på Tuen.**



### *Skolevej gennem Tuen*

Flere udtrykker utilfredshed med vejudlægget til en ny bebyggelse på Tuen, som medfører, at to af de tre stier, som forbinder boligområdet i Borup Øst med det gamle Borup, krydses af biltrafik.

### **Forvaltningens kommentar**

**Hvis Tuen udbygges, som det er muliggjort i den gældende lokalplan, dvs. således at stier krydses af biltrafik, vil der i trafikplanlægningen være fokus på de ændrede, fysiske forhold, således at der sikres forsvarlige forhold på stierne gennem Tuen.**

### *Byggeplads og trafik*

Der gives udtryk for utilfredshed med udsigten til en byggeplads på Tuen. Det nævnes, at der har været byggeri i Borup Øst de sidste 10 år. Der gives desuden udtryk for bekymring for tung trafik til og fra Tuen i forbindelse med byggeri, da vejene i Borup allerede er overbelastede.

### **Forvaltningens kommentar**

**Byggepladser og tung trafik er en uundgåelig del af byudviklingen. Forholdene omkring byggepladser reguleres af Køge Kommunes forskrift for udførelse af bygge- og anlægsaktiviteter. Formålet med forskriften er at begrænse gener i form af støj, støv og vibrationer i forbindelse med bygge- og anlægsaktiviteter, herunder nedrivning.**