

# Høringsnotat for Lokalplan 1082 Bjerggade Syd og Kommuneplantillæg nr. 9

## Indsigelser og ændringsforslag

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

	<b><i>Forvaltningen indstiller, at Lokalplan 1082 med tilhørende kommuneplantillæg nr. 9, vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</i></b>		
<b>Nr.</b>	<b>Afsender</b>	<b>Hovedindhold</b>	<b>Bemærkninger</b>
1	Ved Engen 2b 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Det burde overvejes, om der ved en mindre drejning af bygningen mod vest ville gøre denne til en naturlig afslutning af selve Bjerggade gaderum og samtidig danne blot ét enkelt nyt "efterladt" velproportioneret byrum, hvor sydgavlen fortsat vil udgøre den nordlige væg, og hvor der etableres et bedre samspil med den nye kommunale institution.</li><li>2. Bygningen bør maksimalt have samme etageantal som eksisterende i</li></ol>	<p>Ad 1. Lokalplanområdet dækker en enkelt matrikel og der gives mulighed for at opføre en bygning i hele matriklens fodspor. Grundens udformning giver naturlige begrænsninger og det vil ikke umiddelbart kunne lade sig gøre at dreje byggeriet. Bygningen er placeret mod syd på den smalleste del af grunden for at afslutte Bjerggade med mødet med en plads. Det "efterladte" mellemrum der opstår mellem nabobygningen og lokalplanens bygning er en gentagelse af den struktur der er i Bjerggade med enkeltstående bygninger med mellemrum imellem.</p> <p>Ad 2. Bygningshøjden spiller op til den nye bebyggelse mod stationen og optager samtidig højden fra de eksisterede bygninger i Bjerggade. Bygningen overholder de 15,5 meter som naboejendommen mod</p>

		<p>Bjerggade. En ønsket etagehøjde på skitseret 280 cm incl. etageadskillelse sikrer ikke den tilstrækkeligt gode loftshøjde, som normalt anvendes i vor tids butikker, jf. diskussionen af forholdene, der i Rådhusstræde krævedes og tillod større loftshøjde ved butikformål. Ved etageantal 3 og høj kælder som i Bjerggade vil nødvendig loftshøjde kunne opnås, da butiksgulve normalt ligger i terrænhøjde.</p> <p>3. Udnyttelsesgraden er for høj og bør fastholdes ved den nugældende 130, og der bør kræves større udeopholdsarealer ved eventuel anvendelse af Parkeringsfonden.</p> <p>4. Bygningen er højere end gadens øvrige bebyggelser, jf. pkt. 2.</p> <p>5. Det bør næsten være et must at anvende lertegl i facader og på tag. I hvert fald bør der inden en eventuel godkendelse af prægede (?) rødlige betonelementer kræves forud etableret en <i>mock up</i>, i det tidligere eksempler næppe alle er vellykkede. Det bør især iagttages, hvad ordet "prægede" dækker over.</p> <p>6. Det samme kan siges om det tilsvarende forslag om anvendelse af rødlige metalplader som</p>	<p>Rådhusstræde. Til sammenligning er de eksisterende etageejendomme i Bjerggade opført med høj kælder, mens denne bygning opføres uden kælder, men med højere tagkonstruktion. Bygherre har prioriteret at etablere tagboliger i stedet for en højere stueetage.</p> <p>Ad 3. På baggrund af områdets tæthed har forvaltningen tidligere vurderet at bebyggelsesprocenten kan hæves til max. 200%, hvis udvalget kan acceptere en lav andel af fælles opholdsarealer, jf. Klima- og Planudvalgets beslutning af 5. april 2018. Parkeringsfonden eksisterer ikke længere, men i forhold til parkeringspladser er det beskrevet i lokalplanens redegørelse, at der er dialog i gang med Køge Kyst om tilkøb af parkeringspladser i det nærliggende parkeringshus.</p> <p>Ad 4. Se ad 2.</p> <p>Ad 5. Der gives mulighed for anvendelse af nye materialer på ejendommen som skal markere overgangen mellem den nye bydel og det gamle Køge. Farvemæssigt tages udgangspunkt i de farver og nuancer som er i Bjerggade. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for opførelse af byggeri i røde mursten og tegltag.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at der ikke kan stilles krav om opstilling af <i>mock up</i>.</p> <p>Ad 6. Se ad 5.</p> <p><b>Forvaltningen indstiller, at høringssvarene i pkt. 1 ikke giver anledning til ændringer i Lokalplan 1082.</b></p>
--	--	---	--

		facadebeklædning og tagdækning.	
2	KLAR Forsyning	<p>1. KLAR forsyning anbefaler, at der indskrives mere tekst om spildevand, regnvandshåndtering og skybrudssikring. Der henvises til Lokalplan 1067, Boliger ved Rådhusstræde.</p>	<p>Ad 1. Forvaltningen indstiller at afsnit om spildevand, s 9, ændres og suppleres som følger:</p> <p><i>Spildevandsplan – eksisterende tekst, s. 9:</i> Området er omfattet af Køge Kommunes spildevandsplan. Området er separatkloakeret.</p> <p><i>Spildevandsplan - ny tekst s. 9:</i> Området er omfattet af Køge Kommunes spildevandsplan. Området er <i>fælleskloakeret</i>. Ved ny bebyggelse kan det interne kloaksystem i lokalplanområdet eventuelt udføres som fælleskloakeret.</p> <p><i>Skybrud – supplerende afsnit:</i> Ved skybrud i situationen, hvor afløbssystemerne ikke har kapacitet til at lede vandet væk, er der jf. Køge Kommunes "Blue spot" analysekort en risiko for opstuvning af regnvand på nabomatriklen, umiddelbart udenfor lokalplanområdet.</p> <p>Nærværende lokalplan fastsætter, at ny bebyggelse skal opføres med gulvkoter ved åbninger, som ligger over tilstødende vejkofter ved Bjerggade, Rådhusstræde og Stationspladsen.</p> <p>Der fastsættes en afløbskoefficient på <math>\varphi \times \text{Areal}, A \times Q, \text{regn} \Rightarrow 0,60 \times \text{areal} \times 140\text{l/s/ha} = 3,75\text{l/s}</math></p> <p>Forvaltningen indstiller at § 5, <i>Bebyggelsens omfang og placering</i>, suppleres med ny § 5.5 med følgende tekst: <i>Ny bebyggelse skal ved åbninger opføres med en minimum gulvkote, som ligger over de tilgrænsende vejkofter ved Bjerggade, Rådhusstræde og Stationspladsen.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller at § 7.4, <i>Tekniske anlæg</i> ændres:</p>

			<p>Nuværende tekst: Byggeriet skal tilsluttes kollektiv forsyning.</p> <p>Ny tekst: <i>Tag- og overfladevand skal ledes til kollektivt kloaknet i henhold til gældende spildevandsplan.</i></p>
3	Miljøstyrelsen	<p>1. Miljøstyrelsen mener ikke, at det fremgår, at der er foretaget vurdering af om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV arter.</p>	<p>Ad 1. Forvaltningen indstiller at teksten i afsnittet "Lokalplanens forhold til habitatdirektivet" s. 9 suppleres som følger:</p> <p>Nuværende tekst: Området er ikke udpeget som Natura 2000-område, og der er ikke registreret yngle- eller rasteområder for arter, opført på Habitatdirektivets bilag IV.</p> <p>Ny tekst: <i>I forbindelse med planarbejdet er der ikke konstateret flagermus på området, og det er endvidere vurderet, at træerne og bygningerne inden for lokalplanområdet ikke har karakter af oplagte yngle- eller overvintringslokaliteter for flagermus. Køge Kommune har dermed samlet vurderet, at lokalplanen ikke vil være til skade for særligt beskyttede arter af dyr og planter (bilag IV-arter) eller internationale naturbeskyttelsesområder jf. habitatbekendtgørelsen (Bekendtgørelse nr. 408 af 1.maj 2007 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter).</i></p>
4	Erhvervsstyrelsen	<p>1. Erhvervsstyrelsen bemærker at planområdet ligger i nærheden af produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse, men planforslagene indeholder ikke en redegørelse for, om realisering af planlægningen vil</p>	<p>Ad 1. Forvaltningen indstiller, at afsnittet Virksomhedsstøj, s. 10, suppleres som følger:</p> <p><i>Virksomhedsstøj s. – eksisterende tekst:</i> Lokalplanområdet ligger i et centerområde med blandede byfunktioner og i umiddelbar nærhed til havne- og erhvervsområder øst for</p>

		<p>kunne have konsekvenser for produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder.</p>	<p>jernbanen. Støjende aktiviteter på arealerne øst for jernbanen forventes opretholdt og udbygget, bl.a. som følge af udvidelse af erhvervshavnen. Det er derfor væsentligt, at de nye funktioner indenfor lokalplanområdet ikke bliver begrænsende for aktiviteterne i havne- og erhvervsområderne. På den baggrund er der udarbejdet støjberegninger med henblik på at tilrettelægge byudviklingen i forhold til den lovlige støjpåvirkning fra disse områder.</p> <p>Forslag til supplerende tekst: (er godkendt af Erhvervsstyrelsen)  <i>Resultatet af beregningerne har vist, at der på tidspunktet for udarbejdelsen, var mindre støjmæssige overskridelser indenfor lokalplanområdet. Der er sidenhen blevet opført en 15 meter høj bygning, som en ubrudt mur mellem lokalplanområdet og havne- og erhvervsområdet. Det er vurderet, at denne nye bygning skærmer lokalplanområdet i en grad så støjberegningerne overholdes og at boligbyggeri indenfor lokalplanområdet ikke har konsekvenser for de eksisterende virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.</i></p>
5	Banedanmark	<p>1. Ingen bemærkninger, men henviser til Jernbanelovens § 24.</p>	<p>Ad 1.  § 24. Der kan ikke uden tilladelse fra infrastrukturforvalteren 1) foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel i en sådan grad af infrastrukturens område, at der derved kan opstå fare for driften, 2) føres ledninger over, under eller langs med banen, 3) ledes vand til banen eller dennes grøfter, herunder ved opstemning, eller 4) foretages arbejder i niveauoverkørsler.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at Jernbanelovens § 24 ikke har relevans i forhold til denne lokalplan.</p>
6	Folkarkitekter	<p>1. Bygherre ønsker at lokalplanen giver mulighed for etablering af bolig og/eller erhverv i stueetagen.</p> <p>2. Bygherre ønsker mulighed for at etablere altaner på ejendommen fra 1. til 3. sal.</p>	<p>Ad 1.  Forvaltningen indstiller at der ikke gives mulighed for etablering af bolig i stueetagen. Den ønskede arkitektur lægger ikke op til boliger pga. høje vinduer som går helt ned til terræn. Ejendommens placering ligger ud mod en eksponeret plads, hvor der vil være en del færdsel til og fra Sundhedshuset. Dette kan føre til meget lukkede facader med</p>

			<p>nedrullede gardiner pga. indbliksgener fra de forbipasserende.</p> <p>Ad 2. Forvaltningen vurderer, at opsætning af altaner både arkitektonisk og i forhold til etablering af opholdsarealer vil være et plus for byggeriet. Opsætning af altaner i 1. sals højde vil dog kræve at etagehøjden i stueetagen fastsættes til min. 3,25 m fra overkant terræn til underkant altan. Altanerne vil hænge ud over fortovet, hvilket kan give en trykket oplevelse at gå under, hvorfor højden hæves.</p> <p>Forvaltningen indstiller at § 5, Bebyggelsens omfang og placering, suppleres med:</p> <p><i>§ 5.2 Der kan opsættes altaner på bygningens facade mod Bjerggade og mod parkeringsarealet mod nord, med en max. dybde på 1,3 meter og en max. bredde på 4,1 meter. Værn skal udføres i stål eller glas. Afstand fra overkant terræn til underkant altan skal være 3,25 m.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller ligeledes, at principsnittet på s. 16 slettes, samt at lokalplanen suppleres med illustration af facade med altaner.</p>
			<p>Forvaltningen foreslår at de første 2 linjer i § 8, skiltning, ændres som følger:</p> <p>Nuværende tekst: Skiltning på ejendommen må kun finde sted i forbindelse med de funktioner og erhverv, der i henhold til § 3 kan etableres.</p> <p>Ny tekst: <i>Skiltning må kun finde sted med baggrund i en virksomheds fysiske tilstedeværelse på den på gældende ejendom og etage.</i></p> <p>Redaktionelle rettelser: Der foretages konsekvensrettelser ud fra ovennævnte bemærkninger/indsigelser, herunder ændring af Kommuneplantillæg nr. 9 på baggrund af revideret skabelon.</p>

## Lokalplan 1082, Bjerggade Syd - Supplerende offentlig høring

<p>1</p>	<p>Ved Engen 2b 4600 Køge</p>	<p>1. Da altaner på nabohus i Bjerggade har delvist tilbagetrukne altaner, har disse en samlet, funktionel dybde i overensstemmelse med den tids rimelige standard. I det aktuelle projekt er valgt altaner hængt frit på facaden - et lidt fremmed element i gaden - og dens rummelighed, der ikke fremgår af det modtagne projektmateriale, bør naturligvis dimensioneres efter nutidig standard for møblérbarhed. Altanrækværkets håndliste og tremmebalustre af stål males i samme farve som facader, hvilket forekommer at være en interessant og smuk detalje.</p> <p>2. Den noget skematiske - og derved moderne copy/paste - facadeudformning med vinduer overalt fra gulv til loft, er meget fjern fra bygningerne i Bjerggade, som sandelig også har anvendt ganske almindelige vinduer i flere forskellige former. Dette er ikke at være moderne på den gode måde, men et noget fattigt og stereotyp skema, der nedkvalificerer vor egen nutid. Hvis der vælges betonelementer med spor, bør man ved eventuelle kendte referencer inden godkendelse have mulighed for at bedømme den</p>	<p>Ad 1. Altanernes rummelighed vurderes at være i overensstemmelse med den møblerbarhed, man forventer i dag. Bygherre arbejder ikke med den samme arkitektur, som de øvrige bebyggelser i Bjerggade, og mener derfor ikke at de indeliggende altaner bør kopieres.</p> <p>Ad 2. Bygherre ser ikke gentagelsen af vinduestyper som en nedkvalificering. Gennem arkitekturhistorien ses mange perioder med netop gentagelse af vinduesdimensioner og placeringer. Vinduerne skal dimensioneres og placeres således, at den samlede arkitektur for bygningen "går op". Bygherre mener at gentagelsen af vinduerne gør facaderne rolige, når der arbejdes med en bygning, hvor der er rigeligt på spil ift. den særlige udformning af bygningen med vinklede facader og tag. Derudover mener bygherre, at en differentiering af vinduerne udelukkende skal ske i den øverste tagetage, hvor der skiftes facademateriale og hvor vindueshøjden følger tagfodens hældning.</p> <p>Bygherre har valgt betonelementer med spor for at opnå en større stoflighed end det glatte betonelement, som man kender det. Skyggeeffekterne af sporene er med til at styrke facadeudtrykket, da det vil opleves skiftende over dagen, når solen flytter sig. Bygherre er meget opmærksom på, at det skal være den helt rigtige teglrøde farve og er derfor indstillet på at opføre en mock up.</p> <p>For at sikre den tilsigtede kvalitet i byggeriet og sammenhæng til omgivelserne foreslår forvaltningen, at lokalplanens § 6.1 ændres. Lokalplanen kan ikke stille krav om opstilling af <i>mock up</i>, da der ikke er handlepligt, men er tale om en kompetencenorm, der sætter rammerne for en evt. dispensation, som kan sikre det ønskede byggeri.</p> <p>§ 6.1, Bebyggelsens ydre fremtræden - nuværende tekst: "Facaden skal fra stueplan til 2. sal fremstå i præget beton indfarvet i teglrøde toner, let facadebeklædning som rødlige trapez plader,</p>
----------	-----------------------------------	---	---

		<p>færdige overflade, hvis farve som tidligere anført kan blive en noget trist afart af teglfarve, pga. cementindholdet i betonen. Prægningen med spor i betonen kan muligvis mildne udtrykket, men næppe afgørende bedre det. Muligheden for anvendelse af farvet blik i facader og tag bør helst udgå af lokalplanen.</p> <p>3. Det er fuldt forståeligt, at der ønskes det nye hus som formidlende overgangen fra gammelt til moderne. Dog forekommer bygningen, med sin konsekvente form i ft grunden, stadigvæk for høj med de fire etager nærmest Stationstorvet, og underetagen synes at få huset til nærmest at synke i jorden, og det skyldes i nogen grad den store overvægt fra øvrige etager. Der skal tillige erindres om nutidens krav til butikshøjde i stueetage, hvilket i hvert fald bør være afklaret inden godkendelse.</p>	<p>eller lette rødlige fibercementplader med prægning, eller som rødt murværk som resten af Bjerggade. Tagetagens facade på 3. sal kan udføres i andet materiale som fx. pladetag i metal.”</p> <p>§ 6.1, Bebyggelsens ydre fremtræden – forslag til ny tekst:  <i>”Facaden skal fra stueplan til 2. sal fremstå i rødt murværk som resten af Bjerggade.</i>  <i>Tagetagens facade på 3. sal kan udføres i andet materiale som fx. pladetag i metal.</i></p> <p><i>Byrådet kan desuden tillade facader i præget beton indfarvet i teglrøde toner, let facadebeklædning som rødlige trapez plader, eller lette rødlige fibercementplader med prægning, ud fra en af bygherre opstillet mock up”.</i></p> <p>Ad 3.  Det er bygherres ønske, at bygningen skal rejse sig mod Stationstorvet, hvilket kommer frem gennem formen med de vinklede facader.</p> <p>Bygherre overvejer at supplere facaden med en frise over stueetagen for at understreje overgangen fra underfacade til facaden over. En yderligere differentiering af etagehøjderne vurderes at kunne give en rodet facade. Dette vil skulle afklares i den endelige projektering.  Bygherre og forvaltningen har drøftet bygningens placering i forhold til fortovet og har på den baggrund vurderet at bygningen skal hæves en smule så soklen bliver lidt højere. Mod Strædet og stationspladsen falder terrænet, hvorfor man fra både stationspladsen og Strædet vil opleve en højere underfacade.</p> <p>Forvaltningen vurderer, at etageantallet afspejler det omkringliggende i Bjerggade og på Stationspladsen.</p> <p>Loftshøjde ved evt. indretning af butik i stueetagen afklares i byggesagsbehandlingen.</p>
--	--	---	--