

## Lokalplan 1082, Bjerggade Syd – høringsvar samlet

### 1) Borger

Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen

Efter gennemgang af ovennævnte Lokalplanforslag 1082 skal herved fremsættes nogle bemærkninger med tilhørende Indsigelser til de enkelte forhold.

01. Alt i alt er det en interessant, speciel løsning for en speciel bygning på dette specielle sted, der udtrykker sig som en ny væg mod det eksisterende, efterladte byrum. Imidlertid vil forslaget medføre, at der dannes endnu et efterladt byrum af nogenlunde samme størrelse.

#### *Indsigelse*

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.

02. Det er noget misvisende at tale om et 3-etages hus, der snarere er 4-etages. og meget højt i ft. byrummet og omkringliggende bygninger, særligt hele Bjerggade, hvilket fremgår særdeles tydeligt af illustrationen på forsiden lokalplanforslaget.

#### *Indsigelse*

Bygningen bør maksimalt have samme etageantal som eksisterende i Bjerggade. En ønsket etagehøjde på skitseret 280 cm inklusiv etageadskillelse sikrer ikke den tilstrækkelig god loftshøjde, som normalt anvendes i vor tid for butikker, jfr. diskussionen af forholdene, der i Rådhusstræde krævedes og tillod større loftshøjde ved butikksformål. Ved etageantal 3 og høj kælder som i Bjerggade vil nødvendig loftshøjde kunne opnås, da butiksgulve normalt ligger i terrænhøjde.

03. En udnyttelsesgrad på 200 % er meget vidtgående og særligt, da der ikke anvises friareal, som sikrer udeophold på ejendommen som helhed, idet de skitserede 60 kvm tagterrasse ikke udgør en acceptabel løsning.

#### *Indsigelse*

Udnyttelsesgraden er for høj og bør fastholdes ved den nugældende 130, og der bør kræves større udeopholdsareal ved eventuel anvendelse af Parkeringsfonden.

04. Bygningen er højere end gadens øvrige bebyggelser.

#### *Indsigelse*

Jfr. ovenfor, pos.02.

05. Facader agtes udført af betonelementer indfarvet med tilslag af knust rød tegl og en tagetage med beklædning af rødlige metalplader eller rødlige fibercementplader er fremmed på dette sted og ikke særligt hensynsfuldt overfor gaden som helhed.

#### *Indsigelse*

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 *mock up*, idet tidligere eksempler næppe alle er vellykkede. Det bør især iagttages, hvad ordet 'prægede' dækker over.

06. Det samme kan siges om det tilsvarende forslag om anvendelse af rødlige metalplader som facadebeklædning og tagdækning.

#### *Indsigelse*

Jfr. ovenfor, pos.05.

Med venlig hilsen  
Karsten Vibild  
Ved Engen 2b  
4600 Køge

## 2) KLAR Forsyning

Til Køge Kommune

KLAR Forsyning har modtaget nedenstående lokalplan til høring.

Generelt står der meget lidt om spildevand og regnvandshåndtering samt skybrudssikring.

KLAR Forsyning mener, at i bør bruge de samme afsnit om dette som i lokalplan 1067, der også er i høring. Nedenfor har jeg prøvet at kopiere afsnittet fra den lokalplan.

Nærværende plan er ikke fremsendt som PDF som fx lokalplan 1067, og det er derfor lidt sværere at kommentere den direkte i dokumentet – så derfor nedenstående kopi af tekster.

### *Skybrud*

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 i den nordvestlige del af lokalplanområdet. Se kort til venstre. [Disse lavninger vil forsvinde ved realisering af lokalplanen.](#)

- KLAR Forsynings bemærkning: Hvordan påvirker byggeriet de omkringliggende areal i forhold til skybrudssikring og "blue spot"

### *Spildevandsplan*

Området er omfattet af spildevandsplan 2012 – 2016.

Området er separat kloakeret. Ved ny bebyggelse skal det interne kloaksystem i planområdet ligeledes udføres som separat kloakeret.

Lokalplan

1067

*Stormflod 100 års hændelse i 2100*

*Signaturforklaring*

*Afløbsløse lavninger (markeret med blå, hvor vandet vil samle sig ved kraftig regnhændelse)*

15

Afløbskoefficienten **svarende til en 1 årshændelse** for regnvand for et cityområde er i spildevandsplanen fastsat til 0,60. For at beregne, hvor meget der må afledes fra området anvendes arealets størrelse (0,20 ha). For området må der udledes op til 13,2 L/s til regnvandskloak (0,20 ha x 0,60 x 110L/S/ha = 13,2 L/s). **Overskydende regnvandsmængder op til en 5 årshændelse skal tilbageholdes på grunden før det ledes til regnvandskloak. Regnmængder herudover (Skybrudssikring) skal i kontrollerede forløb ledes til omgivende veje.**

(DER SKAL VURDERES HVOR MEGET VAND EN 5 ÅRSHÆNDELSE VIL GIVE)

Køge Kommune har sendt et forslag til Regn- og spildevandsplan 2020 – 2025 i høring. – er denne plan udsendt som plan?

KLAR Forsynings bemærkninger:

Afløbskoefficienten er som udgangspunkt uafhængig af gentagelsesperioden.

Beskrivelsen skal deles, så afløbskoefficienten defineres, til af der maksimalt må afledes svarende til en afløbskoefficient på 0,6.

Endvidere skal beskrives, at der skal dimensioneres for en gentagelsesperiode på 5 år

### 3) Miljøstyrelsen

Til Køge Kommune Kommune

Miljøstyrelsen har i forbindelse med høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 9 for Køge Kommune følgende bemærkninger, for så vidt angår bilag IV-arter.

Miljøstyrelsen kan konstatere, at det ikke fremgår, at der er foretaget en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det følger imidlertid af det nationale hensyn 2.1.5 i *Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægningen*, at planforslag ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen vil indebære en beskadigelse eller ødelæggelse af bilag IV-arters yngle- eller rasteområder. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til planforslaget.

Det bemærkes, at ovenstående ikke er en indsigelse mod kommuneplantillægget, men blot en orientering om reglerne vedr. bilag IV-arter. Hvis der er spørgsmål til bilag IV-arter, kan undertegnede kontaktes.

Venlig hilsen

**Line Moody Nielsen**

Studentermedhjælper | Arter og Naturbeskyttelse

+45 20 12 86 60 | [linni@mst.dk](mailto:linni@mst.dk)

**Miljø- og Fødevareministeriet**

Miljøstyrelsen | Tolderlundsvej 5 | 5000 Odense C | Tlf. +45 72 54 40 00 | [mst@mst.dk](mailto:mst@mst.dk) | [www.mst.dk](http://www.mst.dk)

### 4) Erhvervsstyrelsen

Kære Karen

Jeg har af Anders fået oplyst, at du sidder med Køge Kommunes forslag til Kommuneplantillæg nr. 9 og Lokalplan nr. 1082 Bjerggade Syd.

Planområdet ligger i nærheden af produktions-, transport- og logistikvirksomheder af national interesse. Det fremgår af lokalplanforslaget, at der er udarbejdet støjberegninger med henblik på at tilrettelægge byudviklingen i forhold til den lovlige påvirkning fra havne- og erhvervsområder, men planforslagene indeholder ikke en redegørelse for, om realisering af planlægningen vil kunne have konsekvenser for produktionsvirksomheders drifts- og udviklingsmuligheder. Vil du kontakte mig vedrørende dette?

Med venlig hilsen

**Karin Jensen**

cand.scient

**ERHVERVSSTYRELSEN**

Plantilsyn og Dialog

Dahlerups Pakhus

Langelinie Allé 17

2100 København Ø

Telefon: +45 35291000

Direkte: +45 35291160

E-mail: [KarJes@erst.dk](mailto:KarJes@erst.dk)

[www.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.erhvervsstyrelsen.dk)

## 5) Banedanmark

Til Køge Kommune

Banedanmark har via abonnementet på Plandata fået besked om jeres fremlagte forslag til lokalplan 1082 for "Bjerggade Syd".

Vi skal for god ordens skyld oplyse, at vi ikke har bemærkninger til forslaget.

*Banedanmark er ansvarlig for behandlingen af de personoplysninger, vi modtager om dig. Læs mere om vores persondatapolitik på [banedanmark.dk](http://banedanmark.dk). Hvis du sender følsomme eller fortrolige oplysninger til os, opfordrer vi til, at du bruger din digitale postkasse på [borger.dk](mailto:borger.dk) eller [virk.dk](http://virk.dk)*

### **Christian Granzow Holm**

Studentermedhjælper

#### **Banedanmark**

Arealer & Forvaltningsmyndighed

Vasbygade 10

2450 København

[cghl@bane.dk](mailto:cghl@bane.dk)

[www.banedanmark.dk](http://www.banedanmark.dk)

## 6) FolkArkitekter

Til rette vedkommende.

Hermed fremsendes høringsvar til nærværende lokalplansforslag.

### Mulighed for boliger i stueetagen

Bygherre har foretaget en grundig undersøgelse af erhvervslejemål i Køge bymidte, herunder mulighed for synlighed i gadebilledet, logistik ift. eksisterende trafik af publikum, varelevering og biler samt det uhensigtsmæssig i indretning af erhverv i en gade som overvejende har boliger i stueetagen. Undersøgelsen er udarbejdet i samarbejde med fem lokale ejendomsmæglere. Herunder listes bekymringerne ved etablering af erhverv i stueetagen:

1. Der er meget begrænset synlighed for erhvervet, da det ikke ligger i naturlig forlængelse af Stationstorvet, men derimod i den helt anden ende med kørende biler og lastbiler forbi lejemålene fra Rådhusstrædet, Stationspladsen og parkeringspladsen mod Kavalerslippen. Der er derfor ikke en naturlig gående publikum forbi vinduerne.
2. Der er indskrænket udnyttelse af udearealerne, så man vil ikke kunne få mulighed for at skabe et attraktivt miljø udenfor (eksempelvis caféborde, gadeskiltning, vare-display eller lignende) som kunne generere publikum og øge ideen om at torvet strækker sig helt op til Bjerggade.
3. Ned ad Bjerggade (fra nærværende matrikel) rummer alle ejendomme boliger i stueetagen, lige på nær et lægehus overfor. Ned mod torvet ligger der heller ikke erhvervslejemål som generer publikum, men derimod kælderlejemål. Det er derved ikke naturligt, at der skal etableres attraktive nye erhvervslejemål på denne placering.
4. Samtlige fem ejendomsmæglere ser flere og flere erhvervslejemål i udbud eller som står tomme i Køge by, på trods af en øget tilflytning og højkonjunktur. Der er dermed risiko for at erhverv på denne adresse ikke kan udlejes og vil stå

tomme, eller alternativt at kvaliteten, af de lejere som kan tiltrækkes, ikke kan måle sig med kvaliteten af området omkring det nye stræde og Stationspladsen. Begge scenarier mener man ikke er Køge by er tjent med i et ellers attraktivt område.

Konklusion fra ejendomsmæglerne: Der er en stor risiko for tomme/dårlige erhvervslejemål på Bjerggade 2 pga. den lave attraktivitet jf. punkt 1-4, og forøgelse af erhvervslejeudbuddet med dalende efterspørgsel. Derimod ville boliger give mulighed for at forsætte Bjerggades naturlige boligkomposition, og skabe enormt attraktive boliger til eksempelvis seniorer eller familier med gå afstand til byens centrum. Dernæst vil parkeringspresset fra lejligheder være meget lavere end presset fra erhverv i et allerede udfordret Køge centrum.

Ved formødet i efteråret 2019 var der en bekymring fra et par borgere for støjgener fra erhverv i stueetagen pga. stigende aktivitet omkring disse erhverv, samt en øget trafik ved varelevering, renovation, parkering mv., som i forvejen er presset på dette sted. Denne bekymring for støjgener kan imødekommes ved at etablere boliger i stueetagen.

Bygherre ønsker derfor mulighed for at etablere boliger og/eller erhverv i stueetagen, og ønsker dermed en revision af lokalplansudkastet.

#### Altaner

Bygherre ønsker mulighed for at der kan etableres altaner på ejendommen fra 1. til 3.sal, da en altan til hver bolig kan øge livskvaliteten for de kommende beboere. Som arkitekter mener vi sagtens, at det nuværende projekt æstetisk kan løses smukt med altaner.

Dermed ønskes en revision af lokalplansudkastet med en tilladelse til at etablere altaner med en maksdybde på 1,3 meter og maksbredde på 3,5 meter, og at altanerne kan krave ud over matrikelskellet mod hhv. Stationstorvet, Rådhusstrædet og Bjerggade.

Med venlig hilsen

**Michael de Lichtenberg**

Arkitekt MAA

**folkarkitekter**

Folk Arkitekter ApS  
Ryesgade 19A, 3.sal  
2200 København N

Tlf. 26 74 56 15

[www.folkarkitekter.dk](http://www.folkarkitekter.dk)

