
From: Martin Friis <friishavstokken@gmail.com>
Sent: 19. januar 2021 13:45
To: Anders Mosbæk Nielsen
Cc: Pia Nielsen
Subject: Re: Planmæssig forespørgsel Mazdavej 3, Køge

Hej Anders og Pia,

Tak for nedenstående mail samt efterfølgende telefoniske drøftelser af det påtænkte projekt. Som følge af disse drøftelser skal jeg hermed i henhold til den gældende byplanvedtægt søge kommunen om tilladelse/dispensation til at det skitserede projekt for Mazdavej 3 med et privatejet og erhvervsmæssigt drevet padelcenter, som ønskes opført på ejendommen.

Følgende fremgår det byplanvedtægten omkring anvendelsen i området:

§ 5, stk. 1

"Det af byplanvedtægten omfattede område forbeholdes til industri- og værkstedsvirksomhed, oplag samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som naturligt finder plads i industriområdet."

§11, stk. 1:

"Mindre betydende lempelser i bestemmelserne i denne vedtægt kan indrømmes af kommunalbestyrelsen"

Det påtænkte projekt indeholder opførelsen af en hal med dertilhørende faciliteter til brug som padelcenter, hvor der vil ske erhvervsmæssig udlejning af padelbaner på timebasis til private borgere, som et motionstilbud. Der skal være mulighed for omklædning, leje eller lån af udstyr mv.

Padelsporten er i stor fremdrift i Danmark, og der er en betydelig efterspørgsel efter sådanne centre, hvor privatpersoner eller virksomheder kan leje baner. Sporten er for langt størstedelens vedkommende en motionssport, som er kommet til fra udlandet de senere år, og som derfor ikke har grobund i en traditionel dansk foreningskultur, som en del af et almindeligt foreningsmæssigt fritidstilbud til børn, unge og voksne på samme måde som f.eks. badminton, tennis, håndbold eller lignende. Padeltennis er derfor her hjemme hovedsageligt baseret på privatejede og erhvervsmæssigt drevne centre, hvor der kan lejes baner på timebasis. Der er således ikke tale, om at det påtænkte projekt vil kommerialisere en ellers traditionel dansk foreningssport.

Erhvervsmæssig drift af et padelcenter i et industriområde skal i stedet sidestilles med tilsvarende drift af privatejede fitnesscentre, crossfitcentre mv. i sådanne områder, hvilket også har fundet indpas i mange erhvervsområder, da det er vanskeligt at placere disse motionsorienterede og pladskrævende erhverv andre steder. Der stilles naturligt nogle pladskrav til et padelcenter for at et sådan center kan rumme indendørs baner og samtidig skabe en ordentlig spilleoplevelse for brugerne. Der er således krav til hallens højde udenomsarealer omkring banerne mv., som skal opfyldes. En sådan hal passer derfor naturligt godt ind i et eksisterende

industriområde med kort afstand til nærliggende boligområder samt gode til- og frakørselsforhold, hvor der samtidig i området er andre bygninger af tilsvarende højde.

Samtidig er der i umiddelbar nærhed af den påtænkte placering på Mazdavej 3 på adressen unionsvej 10 allerede i dag placeret et crossfitcenter, som er underlagt den samme byplanvedtægt, hvorfor det forekommer nærliggende, at der tilsvarende kan indrømmes tilladelse/dispensation til et padelcenter på Mazdavej 3. Generelt har området udviklet sig markant siden byplanvedtægten blev udformet, og der er kommet en anden efterspørgsel efter erhvervstyper, der naturligt finder plads i et industriområde. Her tænkes også på virksomheder med behov for pladskrævende udstillingsfaciliteter i form af showroom mv., og jeg er bekendt med, at kommunen også i området har behandlet og godkendt et sådan projekt på en af de andre grunde, hvorfor det også af den grund forekommer nærliggende, at der kan etableres et **padelcenter** som volumenmæssigt vil være nogenlunde tilsvarende og i sagens natur holde sig indenfor kravene til bebyggelse i byplanvedtægten.

Måtte den fremtidige udvikling gå i en anden retning, således at der ikke længere vil være et behov for erhvervsmæssig udlejning af padelbaner, vil den påtænkte bygning samtidig have gode alternative anvendelsesmuligheder, som vil passe godt ind i det eksisterende industriområde og falde indenfor den tilladte benyttelse af grunden i henhold til byplanvedtægten.

Godt samspil med kommuneplanen

Idrætsområdet er defineret som en ønsket "driver" i udviklingen af nye og eksisterende byområder i Køge Kommune. Idræts- fritidslivet skal således integreres i arbejdet med kommunens øvrige centre og mindre byområder i f.eks. Køge Nord for at styrke lokalområdets kulturelle profil og identitet, som skal være en drivkraft for områdets udvikling.

Selvom det påtænkte projekt er et privatejet erhvervsprojekt med udlejning af baner mv., vil det samtidig være et privat tilbud til idræts- og fritidslivet, som er særdeles efterspurgt og vil styrke lokalområdets kulturelle profil og identitet på linje med tilsvarende tilbud om privatdrevne fitnesscentre i sådanne industriområder. Man opfylder således et kriterium om drift af erhvervsvirksomhed, som naturligt finder plads i et industriområde af denne karakter med kort afstand til nærliggende boligområder og gode infrastrukturforhold samtidig med, at projektet følger udviklingen og efterspørgslen af sådanne tilbud, som kun naturligt, hvis disse skal drives erhvervsmæssigt, kan placeres i sådanne områder, hvor udviklingen af de nære byområder samtidig er fulgt med og helt overordnet ønskes fremmet, som en del af kommunens overordnede planmål.

Med venlig hilsen
Martin Friis

Mobil: +45 40 40 94 47
E-mail: friishavstokken@gmail.dk

Den fre. 15. jan. 2021 kl. 14.06 skrev Anders Mosbæk Nielsen <anders.m.nielsen@koege.dk>:

Hej Martin

Vi oplever stor interesse for at etablere padeltennisbaner i og omkring Køge.
Som du sikkert allerede ved, har vi svært ved at anvise egnede steder.

Vi har allerede udtalt os på en anden forespørgsel på Mazdavej 3. Måske det er nogen du samarbejder med?

Mazdavej ligger i et lokalplanlagt område, der er udlagt til industri- og værkstedsvirksomhed. Dels oplever vi løbende et behov for erhvervslokaler - dels mener vi ikke, et erhvervsområde er velegnet til idræt, hvor der sikkert vil komme både unge og voksne spillere på cykel. Rent juridisk kan det være meget svært at dispensere fra lokalplanens bestemmelser om anvendelse til erhverv.

Indtil videre må vi pege på områder, der er udlagt til offentlige formål, herunder idræt.

Flere af vores politikere er meget opmærksomme på problemstillingen, så jeg regner med, at det er et emne, vi vil undersøge nærmere.

Jeg kan dog ikke love dig noget konkret mht. tidshorisont.

Emnet er både interessant ud fra et idræts- og sundhedsperspektiv, men også ud fra ovennævnte problemstilling om egnede bygninger eller områder.

Derfor kan det både være kommunens Kultur- og Idrætsudvalget samt Klima- og Planudvalg, der kan blive involveret.

Kan du komme med et bud på den optimale placering, hvis vi skulle gå ind i mere principielle overvejelser om placering af padelbaner?

Mvh.

Anders Mosbæk Nielsen
Teamleder

Byg og Plan
Teknik- og Miljøforvaltningen
Torvet 1, 4600 Køge
Tlf +45 56 67 24 34
Mobil 40130790

anders.m.nielsen@koege.dk
www.koege.dk



KØGE KOMMUNE

Køge Kommune behandler og gemmer dokumenter i alle sager elektronisk. Hvis du vil se de oplysninger, vi har registeret om dig, så kontakt raadhus@koege.dk, som vil hjælpe dig videre.

Du kan læse mere om vores persondatapolitik og dine rettigheder på <https://www.koege.dk/kommunen/Beskyttelse-af-persondata.aspx>

Fra: Martin Friis <friishavstokken@gmail.com>

Sendt: 29. december 2020 14:33

Til: Anders Mosbæk Nielsen <anders.m.nielsen@koege.dk>; Pia Nielsen <pia.nielsen.plan@koege.dk>

Emne: Planmæssig forespørgsel [Mazdavej 3, Køge](#)

Til rette vedkommende,

Jeg har en forespørgsel på at opføre en hal til Padeltennis på [Mazdavej 3](#).

Jeg tænker at bygge en hal med 3 indendørs Padelbaner samt 1-2 udendørs Padelbaner. Denne sport er i rivende udvikling og efterspørgslen på ledige baner er meget stor. Jeg vil gerne skabe et lokalt forankret projekt, hvor Padel sporten bliver endnu et aktivitetstilbud i Køge Kommune. Tanken er, at borgere i kommunen skal have den primære adgang til banerne via et bookingsystem, der sikrer dette, og en lejepris der ligger på niveau med andre steder på Sjælland. Først herefter udlejes eventuelle ledige baner til andre i det mulige omfang. Dermed sikres det, at dette aktivitetstilbud først og fremmest bliver målrettet kommunens borgere og dermed kommer disse til gode.

Med et sådan projekt, kan der således skabes et tilbud her i kommunen, som også har et lokalt fokus og gerne vil skabe et tilbud til kommunens borgere. Denne placering vil også kunne skabe en mere interesse for sporten samtidig med den smagfulde hal ud mod vejen.

Jeg tænker også at afholde åbenthus dage, hvor der vil være gratis prøvetime og hvor det er muligt at låne udstyr, for at skabe en større interesse.

Hallen vil være tilgængelig fra klokken 6.00 til 24.00

Udendørs banerne ikke være oplyst men åbne når vejret lyset er til det.

Jeg ser frem til at høre fra jer.

Med venlig hilsen
Martin Friis

Triblica A/S
Mobil: +45 4040 9447



Køge Kommune behandler og gemmer dokumenter i alle sager elektronisk. Hvis du vil se de oplysninger, vi har registeret om dig, så kontakt raadhus@koege.dk, som vil hjælpe dig videre.

Du kan læse mere om vores persondatapolitik og dine rettigheder på <https://www.koege.dk/kommunen/Beskyttelse-af-persondata.aspx>