

# Høringsnotat for Lokalplan 1091 for boliger på Ejbovej

## Indsigelser og ændringsforslag

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

<p><b>Forvaltningen indstiller, at Lokalplan 1091 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</b></p>		<p><b>Efter dialog med Bolig- og Planstyrelsen indstiller forvaltningen, at afsnit "Fingerplan" på s. 8 i redegørelsen suppleres med teksten:</b></p> <p><i>Fingerplan 2019</i> <i>Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde (byområde). I henhold til bestemmelserne i Fingerplan 2019 skal byudvikling i det øvrige hovedstadsområde være af lokal karakter og ske i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund.</i> <i>Det er Køge Kommunes vurdering, at nye boliger på dette sted er af lokal karakter, idet lokalplanområdet ligger mellem Bjæverskov Centret og Bjæverskov Ældrecenter.</i> <i>Der er i dag ca. 1225 boliger i Bjæverskov by og med opførelse af de nye boliger, vil antallet stige til ca. 1275 boliger. Der er behov for senioregnede boliger i Bjæverskov, hvilket de nye boliger inden for lokalplanområdet vil kunne dække. Derudover vil nye boliger kunne tiltrække flere borgere til Bjæverskov og dermed kunne styrke det lokale bysamfund.</i></p> <p><b>Efter dialog med Bolig- og Planstyrelsen indstiller forvaltningen, at redegørelsen suppleres med et afsnit med overskriften "Produktionsvirksomhed af national interesse" med teksten:</b></p> <p><i>Produktionsvirksomhed af national interesse</i> <i>Lokalplanområdet ligger over for virksomheden William Cook Europe A/S, som af Bolig- og Planstyrelsen er vurderet at være en produktionsvirksomhed af national interesse. Virksomheden er ikke godkendelsespligtig iht. Miljølovens kap. 5, og den er ikke en risikovirksomhed. Virksomheden reguleres derfor alene efter Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser samt påbud om egenkontrol af ethylenoxid i luftafkast fra sterilisationsrum.</i> <i>Kontrollen sker i luftafkastet ud fra Miljøstyrelsens luftvejledning, og vilkåret vil ikke blive skærpet uanset hvor mange boliger, der etableres omkring</i></p>
---	--	--

			<p><i>virksomheden.</i>  <i>Virksomheden har ikke støjende aktiviteter udendørs, så Køge Kommune vurderer ikke, at nye boliger langs Ringstedvej vil udløse nye skærpede støjkrav til virksomheden.</i></p> <p>Øvrige redaktionelle ændringer i redegørelsen tilpasses i henhold til ændringer i bestemmelserne.</p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	A/B Duevang	<p>1. Det fremgår af § 1 i lokalplanen at formålet med lokalplanen er at sikre, at bebyggelsen i størrelse, materialevalg og i farver får et godt samspil med den omgivende bebyggelse.  Vi vil gerne foreslå at overflader med respekt for områdets bebyggelse ændres således, at facader fremstår med en muret overflader og tagbelægningen udføres med tagsten.</p> <p>2. Eksisterende stiareal ønskes bevaret i bredde og placering.  Den i lokalplanen påtænkte nye cykelsti</p>	<p>Ad 1</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for at facader skal fremstå i træ eller tegl, enten ubehandlet eller i farven sort, hvid eller i jordfarver ud fra en fastlagt farveskala.  I forhold til tagsten giver lokalplanen mulighed for hhv. ubehandlede, uglaserede lertegl, tagpap, naturskifer og vegetation.</p> <p>Området øst for lokalplanområdet er opført i røde/gule teglsten og med røde tage mens området syd-vest for lokalplan området er et blandet parcelhuskvarter med byggeri i forskellige materialer. Mod vest ligger Bjæverskov Centret som er opført i gule teglsten med tagpap på tagene. Derudover er der småbygninger i andre materialer.</p> <p>Alle de materialer som indgår i lokalplanen vurderes at være traditionelle danske materialer som vil kunne indgå i samspil med omgivelserne.  Intentionen har været, at bebyggelsen skal være i nutidig arkitektur med en materialitet som er tilpasset den omkringliggende by.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller, at lokalplanen fastholder muligheden for at vælge flere materialer på facader og tage.</i></p> <p>Ad 2</p> <p>Den eksisterende tværgående fællessti har i dag en bredde på 3,5 m mens den i lokalplanforslaget er reduceret til 1,8 m. Bredden er reduceret for at give plads til den ønskede placering af bebyggelsen. Den tværgående sti har i</p>

		<p>langs Ejbovej og skel mod A/B Duevang ønskes sløjfet og flyttet til ny tilkørselsvej.</p> <p>3. Vi er glade for at der etableres støjværn langs vest skel mod centerbebyggelsen, håber at den udføres som en støjvæg og ikke som en vold.</p> <p>4. Har kommunen overvejet om det vil være muligt at etablere en fælles varmforsyning i området?</p> <p>5. Da den påtænkte bebyggelse vil medføre øget trafik på Ejbovej, ser vi gerne at der bliver etableret et bump på Ejbovej midt imellem rundkørslen ved daginstitutionerne og fodgængerovergangen ved centeret. Dette for at få bilister til at sænke farten idet der køres alt for stærkt på strækningen.</p>	<p>lokalplanforslaget status af gangsti, mens der syd om lokalplanområdet (langs Ejbovej) udlægges areal til en ny fællessti for både cykler og gående. De enkelte stier vil blive afmærket med skilte for henholdsvis gangsti og fællessti samt evt. med opsatte bomme.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller, at lokalplanen fastholder stiforløbene som vist på kortbilag 4.</i></p> <p>Ad 3 Bygherre oplyser, at der ikke umiddelbart er planer om at udføre støjafskærmning mod centerbebyggelsen som en vold. Hvilken form for støjafskærmning der vælges, afhænger af støjberegninger som bliver udarbejdet i forbindelse med projekteringen af projektet.</p> <p>Ad 4 Bygherre er ikke interesseret i at indgå i fælles forsyning, da deres koncept bygger på opvarmning med el-paneler/solceller.</p> <p>Kommunen er i gang med at undersøge muligheden for en alternativ kollektiv varmforsyning i Bjæverskov, men tidligst i 2023 vil et egentligt varmeprojekt kunne realiseres.</p> <p>Ad 5 Sagen oversendes til Teknik- og Ejendomsudvalget som beslutter hvilke projekter som skal prioriteres i forhold til øget trafikikkerhed.</p>
--	--	--	---

2	Bendt Lundsberg og Per Hansen, Bjæverskov	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Efter flere henvendelser fra de omkringboende skal stisystemet i sin nuværende udformning bevares, da de cyklister, de er så få, der kommer øst fra, vil bruge den smallere sti at køre på, hvilket vil være til gene for gående og rollatorbrugere.</li> <li>2. Byggeriet skal være udført i mursten, således at det harmonerer plejehjemmet.</li> <li>3. Støj fra varmepumper er ikke beskrevet.</li> </ol>	<p>Ad 1 Se svar på indsigelse nr. 1 ad 2.</p> <p>Ad 2 Se svar på indsigelse nr. 1 ad 1.</p> <p>Ad 3 Hvis byggeriet udføres med varmepumper vil evt. støj fra disse skulle overholde Bygningsreglementet. Bygherre oplyser, at hvis der etableres varmepumper vil disse sandsynligvis blive placeret inde i bygningerne.</p>
---	---	---	---