



TMF Plan

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk
Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Troels Wissing
Tlf.:
Mobil:
Mail: troels.wissing@koege.dk

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr: 2025-007195-4

Side 1/9

VVM-screeningsafgørelse - Udbygning af Køge Kyst, Søndre Havn med byggefelt SH3-5

Ansøger: Strandkvanen 8A ApS
Projekt: Køge Kyst, Søndre Havn, Boliger på byggefelt SH3-5
Placering: Strandkvanen 8A-P, Søndre Molevej 3 – 5, 4600 Køge, Matrikel nr. 20s, Køge Markjorder

1. Indledning og afgørelse

Strandkvanen 8A ApS har fremsendt en VVM-ansøgning i forbindelse med udbygning af Køge Kyst, Søndre Havn, med byggefelt SH3-5. I den forbindelse har Køge Kommune vurderet, at byggeprojektet er omfattet af miljøvurderingsloven (VVM).

Køge Kommune vurderer, at byggeprojektet med den pågældende placering ikke vil påvirke miljøet væsentligt, og derfor er projektet ikke omfattet af miljøvurderingspligten (VVM-pligten), og der skal derfor ikke udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM-redegørelse). Afgørelsen er truffet i henhold til miljøvurderingslovens § 21, og vurderingen er foretaget i henhold til kriterierne i miljøvurderingslovens bilag 6. Afgørelsen træffes på baggrund af ansøgers ansøgningsmateriale vedrørende projektet. Afgørelsen offentliggøres på Køge Kommunes hjemmeside: www.koege.dk.

Køge Kommune har vurderet, at der ikke er andre myndigheder, der er berørt af projektet. Derfor har Køge Kommune vurderet, at det ikke har været nødvendigt at høre andre myndigheder, jf. § 35, stk. 3, nr. 1, forud for afgørelsen.

Afgørelsen er ikke en tilladelse, men alene en afgørelse om, at projektet ikke skal gennemgå en miljøvurdering. Afgørelsen er desuden en forudsætning for, at det ansøgte projekt kan påbegyndes. Ansøger er ansvarlig for at indhente øvrige nødvendige tilladelser eller dispensationer for at realisere projektet.

Hvis projektet ændres væsentligt, er ansøger forpligtet til at ansøge igen med henblik på om ændringen er omfattet af krav om miljøvurdering.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 2/9

Afgørelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 3 år efter, at den er meddelt, jf. miljøvurderingslovens § 39.

2. Projektet

Strandkvanen 8A ApS ønsker at udbygge Søndre Havn, som er en del af byudviklingsområdet Søndre Havn under Køge Kyst P/S, med en boligejendom med etageboliger på byggefeltet SH3-5 med adressen Strandkvanen 8A-P og Søndre Molevej 3 – 5, matrikel 20s, Køge Markjorder. Projektet omfatter 85 boliger, som opføres som en åben gårdbebyggelse med en kombination af altangangs- og opgangshuse med ophøjet gård og parkeringskælder.

Anlægsperioden er fra primo 2025 og ultimo 2025.

3. Afgørelse og vurdering

Arealanvendelse og bebyggelse

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 1081, Nyt byområde på Søndre Havn – SH3 – og maritimt aktivitetsområde – MA2, delområde SH3. Delområde SH3 må anvendes til boligformål i form af etagebyggeri, kontor- og serviceerhverv og institutioner. Udstykning må kun ske i overensstemmelse med de principielt udlagte byggefelter. Etagearealet på byggefelt SH3-5 må maksimalt være 7.400 m². Mellem de enkelte byggefelter kan etagearealet justeres med +/- 10 % i forbindelse med detailprojekteringen.

Området er del af et ældre erhvervsområde i Køges Søndre Havn, som har været præget af forskellige typer af industri, oplagspladser og ubebyggede arealer. Arealerne er ejet af Køge Kyst P/S, og alle virksomheder på Søndre Havn fraflytter området i takt med byudviklingen af området.

Den nye bebyggelse skal ifølge lokalplanen opføres som karréer med gårdrum. Boligbebyggelsen skal opføres i varierende højder fra 3 til 7 etager. Den maksimale bygningshøjde må ikke overstige 24,5 meter målt fra terræn.

Selve boligprojektets grundareal på matrikel 20s er ca. 2.800 m² og svarer til det principielt udlagte byggefelt SH3-5 i lokalplan 1081. Ejendommen udstykkes som en sokkelgrund, og der skal derfor ikke befæstes yderligere areal uden for grunden.

Boligbebyggelsens samlede bruttoetageareal udgør 7.434 m². Desuden skal der etableres en parkeringskælder på 2.462 m², som ikke indgår i bruttoetagearealet. Bebyggelsen opføres efter BR-18

og certificeres til DGNB guld. Det ansøgte projekt er i overensstemmelse med principperne og bestemmelserne i lokalplan 1081.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 3/9

Jord og affald

Hele ejendommens areal er kortlagt med jordforurening på vidensniveau 1 (V1) i henhold til jordforureningsloven. Det er på baggrund af tidligere aktiviteter på arealet med påfyldning af flaskegas med tilhørende gasdepot samt salg af fast brændsel i form af kul, koks og briketter, pejsebrænde, træbriketter og træpiller.

Projektområdet er et offentligt indsatsområde, da der skal bygges boliger. Der er derfor søgt om tilladelse i henhold til jordforureningslovens § 8 til grave- og anlægsarbejdet i forbindelse med opførelse af byggeri og ændring af arealanvendelsen fra erhverv til følsom arealanvendelse i form af boliger. Se bilag 6.5 § 8-ansøgning.

Der er udført miljøundersøgelser i området af flere omgange. Undersøgelserne har vist, at der findes forurening i jorden med kulbrinter, tungmetaller og PAH samt en lettere forurening med kulbrinter i det terrænnære grundvand.

Projektet indebærer bortgravning af overskudsjord i byggefeltet til ca. 3 meter under terræn. Der vil ikke blive efterladt jordforurening under bygningen. Risikoberegning på den højeste koncentration af kulbrinter i grundvandet viser, at der ikke er risiko for indeklimaet i boligerne, og det forventes, at grundvandsforurening i byggefeltet yderligere vil mindskes, når der bliver bortgravet forurenede jord. Der vil derfor ikke være behov for at udføre afværgeforanstaltninger overfor indeklimaet i byggeriet med mindre, at nye forureningsforhold konstateres.

Der vil ikke skulle udføres nedrivningsarbejder, men asfalt og bærelag vil blive fjernet i forbindelse med rydning af grunden. Der forventes almindelig dagrenovation fra skurbyen i forbindelse med anlægsarbejderne.

Der vil være almindeligt husholdningsaffald og storskrald fra boligerne, når de er taget i brug.

Det er Køge Kommune vurdering, at forhold omkring jord og affald med det tilrettelagte anlægsarbejde ikke vil give anledning til væsentlige miljømæssige problemer. Håndtering af jord og affald sker efter gældende regler.

Projektområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD). Der skal udføres håndtering af grundvand inden for projektområdet i form af en grundvandssænkning.

Grundvandssænkningen vil foregå indenfor byggegruben, som afskærmes med spunsvægge, som nedføres de øverste jordlag, som består af sand og silt til et tørve-/gytjelag, som har en vandafskærende effekt. Spunsvæggene vil fungere som en barriere for indtrængen af grundvand i byggegruben, og derfor vil grundvandssænkningen ikke brede sig til de omkringliggende områder og kun foregå lokalt i byggegruben. Grundvandsspejlet forventes at skulle sænkes op til ca. 1,5 meter. Se bilag 6.4 Myndighedsansøgning – grundvandshåndtering.

Der etableres pejlespidser, og der vil blive anvendt en eksisterende monitoreringsboring til overvågning af grundvandsspejlet både inden for byggegruben og i omgivelserne.

Grundvandet forventes håndteret ved simpel lænsning fra byggegruben, evt. suppleret med sugespidser, hvis det bliver nødvendigt. Der forventes at blive oppumpet ca. 20.000 m³ under hele grundvandssænkningens varighed. Der forventes at blive oppumpet med et flow på 1 – 3 m³ i timen.

Det oppumpede grundvand udledes til Køge Havn. Det oppumpede grundvand vil gennemgå behandling via et mobilt renseanlæg i form af iltning, sedimentation, sandfiltrering og trykkulfilter inden udledning til havnen. Vandkvaliteten af det oppumpede grundvand kan overvåges ved prøvetagning både før og efter behandlingen af vandet. Der vil blive udledt 1 – 3 m³ oppumpet grundvand i timen. Der vil desuden blive ansøgt om nødafledning af oppumpet grundvand til spildevandskloak. Nødafledning vil forventes at være i tilfælde af en beredskabssituation og forventes at være kortvarig. Der søges om nødafledning af 20.000 m³ grundvand til spildevandskloak med et flow på op til 5 m³ i timen.

Grundvandssænkningen forventes at foregå i en periode fra februar 2025 til august 2025.

Når boligerne tages i brug vil spildevand fra husstandene blive ledt til spildevandsledningen, og der er placeret skelbrønd på matriklen.

Regnvand fra tage ledes til almindingerne og herfra ledes det til havnebassinet, som en del af LAR-løsningen for området (Lokal afledning af regnvand).

Det er Køge Kommunes vurdering, at projektet har taget højde for foranstaltninger og tiltag, der modvirker forurening i forbindelse med håndtering af grundvand, overfladevand og spildevand og vil

derfor ikke medføre negativ påvirkning af målsatte vandområder. Grundvandssænkningen er midlertidig og lokal og holdes inden for projektområdet, og derfor vil den ikke medføre negativ påvirkning i form af forurening af naboejendomme. Det oppumpede grundvand vil blive behandlet og renses inden udledning til havnebassinet eller kloak og vil derfor ikke medføre forurening af Køge Bugt. Regnvand kan i driftsfasen, når boligerne er taget i brug, håndteres inden for den planlagte LAR-løsning med afledning til almindinger.

Dato: 23. juli 2025

Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 5/9

Støj, støv, luft, lugt og lys

Bygge- og anlægsarbejde skal anmeldes til Køge Kommune i henhold til kommunens Forskrift for udførelse af nedrivnings-, bygge- og anlægsaktiviteter. Der er desuden udarbejdet en parablyhandlingsplan for vibrationer og grundvandshåndtering ved bygge- og anlægsaktiviteter i Køge Kommune.

I forbindelse med bygge- og anlægsarbejderne skal der udføres stærkt støjende anlægsarbejder. Der skal både nedvibreres spunsvægge, og der skal foretages ramning af jernbetonpæle. De øvrige bygge- og anlægsaktiviteter vil bestå i jordarbejde med gravemaskiner og lastbiler i forbindelse med udgravning af byggegrube samt støbning af fundamenter og opsætning af råruse med videre. Disse forventes at kunne overholde forskriftens fastsatte grænseværdier for støj.

Der vil forud for de stærkt støjende anlægsarbejder blive opsat en containerstøjskærm med en højde på 7,2 meter (3 containere stillet oven på hinanden) mod henholdsvis øst og syd med henblik på at afskærme de nærliggende naboejendomme mod øst og syd mod støj og vibrationer. Det gælder henholdsvis etageejendommene Strandkvanen 10 (SH3-4), Strandpassagen 3 (SH2-2), Søndre Molevej 2 (SH2-3), Søndre Molevej 6 (SH3-2) og Søndre Molevej 8 (SH3-3).

Anlægsarbejdet starter op i januar 2025 med etablering af byggeplads. Spunsningen foregår efter planen over 15 arbejdsdage i februar, hvorefter etablering af grundvandssænkning og udgravning af byggegruben kan udføres. Ramning af pæle foregår efter planen over 30 arbejdsdage i april og maj. Herefter kan støbning af fundamenter og bundplade foregå.

Der er foretaget støjberegninger for nedvibrering af spuns, hvor den støjmæssige belastning på facaderne på de nærliggende naboejendomme, som nævnt i det foregående, er vurderet. Der er foretaget en vurdering for fire scenarier for nedvibrering af henholdsvis en nordlig, en sydlig, en østlig og en vestlig spunsvæg. Støjberegningen viser, at selv med den opsatte containervæg vil støjgrænsen på 70 dB(A) ikke kunne overholdes på størstedelen af

facaderne. I de nederste etager – særligt i stueetagen – vil støjgrænserne kunne overholdes i flere af scenarierne. Det vurderes umiddelbart, at støjgrænsen for indendørs støj på 55 dB(A) i beboelsesrum med videre vil kunne overholdes i de nærliggende ejendomme, da mange byggerierne er udført med russervinduer.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 6/9

Der er desuden foretaget støjberegninger for nedramning af pæle for belastningen af facaderne på de nærliggende naboejendomme, svarende til det foregående. Der er foretaget vurderinger for to scenarier – henholdsvis uden opsætning af containervæg. Beregningerne viser, at scenariet med opsætning af en containervæg vil betyde en væsentlig reduktion på de nærliggende facader i de nederste etager. Det vil betyde, at støjgrænsen på 70 dB(A) vil kunne overholdes på facader i stue- og 1. etagen (på Søndre Molevej 6 dog kun i stueetagen). På de øvrige etager vil støjgrænsen blive overskredet (på facaderne af Søndre Molevej 2, som ligger ca. 90 meter SH3-5, vil støjgrænsen ikke blive overskredet). Containervæggen har ingen effekt på facaderne af 3. sal og 4. sal på nogen af ejendommene. Det vurderes umiddelbart, at støjgrænsen for indendørs støj på 55 dB(A) i beboelsesrum med videre vil kunne overholdes i de nærliggende ejendomme, da mange byggerierne er udført med russervinduer.

Der vil altså være væsentlige støjgener i forbindelse med dele af arbejdet med nedvibrering af spuns og ramning af pæle, selvom der opsættes en afskærmende containervæg. Generne vil dog udelukkende foregå i et begrænset antal dage.

Der er ydermere foretaget en vurdering af, hvilke bygninger der vil blive belastet af bygningsvibrationer ved nedvibrering af spuns og ramning af pæle. Bygninger inden for en afstand på op til 50 meter fra byggefelt SH3-5 er vurderet. Det er vurderet, at på bygninger med en afstand på mindre end 25 meter vil det være nødvendigt at opsætte vibrationsmålere ved arbejdet. På bygninger med en afstand på mellem 25 og 50 meter tilrådes vibrationsmålere alt efter grænseværdi og bygningstilstand. Det vurderes, at vibrationsbelastninger vil være kritiske på naboejendommene øst og syd for SH3-5. Der opsættes derfor vibrationsmålere på ejendommene Strandkvanen 10 (SH3-4), Strandpassagen 3 (SH2-2), Søndre Molevej 6 (SH3-2) og Søndre Molevej 8 (SH3-3) i forbindelse med udførelsen af de stærkt støjende anlægsarbejder.

Beregninger af støj og vibrationer i forhold til nedvibrering af spuns og pæleramning fremgår af bilag 6.6 til VVM-ansøgningen.

Boligerne vil ikke medføre støjgener, når de er taget i brug.

Projektet forventes ikke i øvrigt at give anledning til væsentlige forurenende gener i form af luftforurening, støv, lugt eller lys i forbindelse med anlægsarbejderne.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 7/9

Natur

De nærmeste arealer med beskyttede naturtyper i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3 er henholdsvis et overdrev, der ligger ca. 125 meter mod syd, og et beskyttet vandløb, der ligger ca. 135 meter nord for projektområdet (i havnebassinet). Der vil ikke ske påvirkning af vandløbet i havnebassinet, da oppumpet grundvand og andet overfladevand vil blive behandlet og rensset inden udledning. Desuden vil vandkvaliteten af det oppumpede grundvand blive overvåget både før og efter behandlingen af vandet. Overdrevet syd for området vil ikke blive påvirket, da der ikke vil ske udledning mod syd. Øvrige emissioner i forbindelse med anlægsarbejderne vil ikke medføre påvirkning af beskyttet natur. I driftsfasen vil der udelukkende blive ledt tagvand via almindingerne mod vandløbet ved havnebassinet.

Det nærmeste fredede område, Vallø Gods, ligger 600 meter syd for projektområdet. Det fredede område påvirkes ikke.

Nærmeste Natura 2000-område er Køge Å, som ligger ca. 1,25 kilometer nordvest fra projektet. Der ligger tre vandhuller i strandoverdrevet mod syd, som ved paddeundersøgelser i 2018 blev vurderet potentielt egnede som ynglevandhuller for padder i tilfælde af sæsoner med nedbør. Der var dog ikke padder ved besigtigelsen. Ved tidligere undersøgelser i 2007 har der været fund af bilag IV-arten springfrø. I øvrigt har Køge Kommune ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i de nærliggende arealer med beskyttet natur.

Natura 2000-områder er internationalt beskyttede naturområder og bilag IV-arter er internationalt beskyttede arter, jf. EU's habitatdirektiv (Rådets direktiv 92/43/EØF). Målsætningen for Natura 2000-områder er, at områdernes udpegede naturtyper og arter har gunstig bevaringsstatus.

Udpegningsgrundlaget for Natura 2000- området Køge Å er følgende arter og naturtyper:

- pignmerling,
- vandløb med vandplanter,
- bræmmer med høje urter langs vandløb eller skyggende skovbryn,
- næringsrige søer med flydeplanter eller store vandaks,
- vandløb med tidvis blottet mudder med enårige planter samt
- elle- og askeskove ved vandløb, søer og væld.

Projektet vurderes ikke at kunne påvirke Natura 2000-områder på grund afstanden. Emissioner fra projektet er fortrinsvist

begrænsede lokale forurenende emissioner, der ikke vil kunne påvirke Natura 2000-området i hverken anlægs- eller driftsfasen.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 8/9

Der forventes ingen negative påvirkninger af bilag IV-arter fra projektet. Der sker ingen forurenende emissioner af afledt spildevand eller andet, der kan påvirke de potentielle yngleområder for padder mod syd.

Køge Kommune vurderer på ovenstående baggrund, at byggeprojektet med den pågældende placering og påtænkte afværgende og kompenserende foranstaltninger ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet og naturen. Derfor er projektet ikke er omfattet af miljøvurderingspligten (VVM-pligten).

4. Hvad er VVM

VVM betyder Vurdering af Virkninger på Miljøet og er en planlægningsproces, der skal gennemføres før større projekter og anlæg kan sættes i gang.

Der skal udarbejdes en miljøkonsekvensrapport (VVM-redegørelse) for et projekt eller anlæg, hvis det:

enten er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 1 (Miljø- og Fødevareministeriets Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

eller er omfattet af lovens bilag 2, og at det på grund af dets art, dimensioner eller placering må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. En vurdering af bilag 2-projekters miljøpåvirkning - screening - skal ske ud fra kriterierne i lovens bilag 6.

Køge Kommune vurderer, at byggeprojektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 10b: Infrastrukturprojekter, Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg og punkt 10m: Arbejder i forbindelse med indvinding af grundvand og kunstig tilførsel af grundvand.

I ansøgningsskemaet er vist, hvilke miljø- og planmæssige kriterier, projektet skal vurderes ud fra i VVM-screeningen, jf. miljøvurderingslovens bilag 6. Se vedhæftede VVM-ansøgning.

5. Klagevejledning

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Miljø- og Fødevareklagenævnet **senest** 4 uger efter denne offentliggørelse.

Ifølge Miljøvurderingsloven kan der klages over retlige spørgsmål, dvs. spørgsmål om afgørelsens lovlighed, herunder tilvejebringelse, og ikke over afgørelsens hensigtsmæssighed.

Dato: 23. juli 2025
Dokumentnr.: 2025-007195-4

Side 9/9

Du klager via Klageportalen, som du finder på forsiden af Nævnenes Hus' hjemmeside, www.naevneneshus.dk. Du logger på klageportalen med MIT-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til Køge Kommune.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Køge Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Miljø- og Fødevareklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen med mindre, du er blevet fritaget for brug af klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Køge Kommune. Køge Kommune videresender herefter anmodningen til Miljø- og Fødevareklagenævnet, som herefter beslutter om du kan fritages.

Hvis du ønsker at indbringe sagen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter offentliggørelsen.

6. Sagens akter

6.1 VVM-ansøgningsskema

6.2 Oversigtskort

6.3 Kortbilag

6.4 Myndighedsansøgning – grundvandshåndtering med bilag

6.5 § 8-ansøgning med bilag

6.6 Støj- og vibrationsberegninger

Yderligere oplysninger vedrørende sagen kan indhentes hos Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Planafdelingen, Torvet 1, 4600 Køge eller TMF@koege.dk.