



KØGE KOMMUNE



Planstrategi 2020

Bæredygtig udvikling set gennem FN's verdensmål

Indhold

01	Indledning – om planstrategi og verdensmål	4
02	Vision.....	8
03	Den fortsatte byudvikling	12
04	Herfølge Vest	16
05	Hastrup Øst	18
06	Køge Nordøst	20
07	Erhvervsudvikling	22
08	Trafik, energi og skovrejsning.....	28
09	Planlægning siden vedtagelse af Planstrategi 2016.....	30

Planstrategi 2020

Juni 2020

Køge Kommune

Torvet 1
4600 Køge

Planstrategien er udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen



Køge By med Køge Bugt og Stevns i baggrunden. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

01

Indledning – om planstrategi og verdensmål

Byrådet har besluttet at revidere Kommuneplan 2017 med særlig fokus på temaerne i denne planstrategi:

- › **Indarbejdelse af nye byudviklingsarealer fra Fingerplan 2019**
- › **Erhvervsområder**
- › **Andre plantemaer, der er en naturlig konsekvens af kommunens arbejde med FN's Verdensmål og ambitionen om at blive en CO₂-neutral kommune inden 2050.**

Strategi for Køge Kommunes udvikling

Køge Kommune oplever fortsat en kraftig udvikling, og vi er godt i gang med at blive en af de mest attraktive kommuner for nye virksomheder og borgere. Det medfører et ansvar.

Vi vil sikre, at udviklingen sker, så vi i fællesskab skaber en endnu bedre kommune. Det er vores ambition, at det sker med størst mulig fokus på kvalitet og bæredygtighed.

Planstrategi 2020 er byrådets strategi for, hvordan kommunen skal udvikles, især på det fysiske område, og skal ses som en paraply for de analyser, undersøgelser og politikker, vi vil benytte os af. Det betyder, at planstrategien ikke i sig selv giver svarene i forhold til den kommende udvikling og planlægning – men den viser de trængsten, der i løbet af 2020–21 vil føre til næste kommuneplan, fx vedtagelse af en ny boligpolitik eller en ny erhvervsstrategi.

På baggrund af en vurdering af udviklingen og den gennemførte planlægning siden den seneste kommuneplanrevision, er planstrategien byrådets forslag til, hvilke dele af Kommuneplan 2017, der skal revideres.

De 17 verdensmål

Verdensmålene udgør 17 konkrete mål og 169 delmål, som forpligter alle FN's 193 medlemslande til at reducere uligheder, sikre god uddannelse og anstændige jobs til alle og sikre bæredygtig, økonomisk vækst. De fokuserer desuden på at fremme biodiversitet og på at styrke partnerskaber.

Alle indsatser er tæt forbundne, og det kræver en integreret indsats at nå i mål. Byrådet vil arbejde med alle FN's 17 verdensmål. Nogle vil dog være særlig relevante for planstrategiens tre udvalgte hovedtemaer.

Verdensmålene kan forstås som pejlemærker på det universelle, gode liv. Ved at arbejde med verdensmålene kommer vi nærmere de forhold, der skaber trivsel for Køge Kommunes borgere.

Skal Køge Kommune leve op til verdensmålene, skal der tages højde for kommunens udvikling særligt i forhold til dens påvirkning på kommunens natur og borgernes muligheder for at leve et sundt liv.



“Den bundløse kærlighed, vi har til et område, er det stærkeste redskab, vi som byrådspolitikere har, når vi udvikler vores kommune og vores byer”

– Marie Stærke, Borgmester



Kommuneplan 2021-33

Kommuneplan 2017 blev vedtaget for et år siden, og i den forbindelse blev der arbejdet indgående med strategier for udviklingen af kommunen, strategier som naturligvis stadig er aktuelle.

Den gældende plan giver bl.a. mulighed for at udbygge Universitetshospitalet med 3.000 nye arbejdspladser, udvide Skandinavisk Transport Center og Køge Havn, bygge nye boliger på Søndre Havn, i Køge Nord og i alle kommunens små og store bysamfund.

Det er nu tid til at revidere visse dele af planen. Det er der tre vigtige årsager til, nemlig nye muligheder for udvikling af nye byområder, vores erhvervsudvikling, og ikke mindst spørgsmålet om, hvordan vi skaber en bæredygtig udvikling med udgangspunkt i FN's 17 verdensmål.

Byområder

Fingerplan 2019 har givet Køge Kommune mulighed for at udvikle nye byområder i Herfølge og i Hastrup Øst. Hertil kommer den forestående udbygning i Køge Nord og et nyt stort byudviklingsområde i den Nordøstlige del af Køge, hvor SUN Chemical ligger i dag. Disse byudviklingsområder skal indarbejdes og prioriteres i en ny kommuneplan, før de kan realiseres.

Erhvervsudvikling

Med udsigt til succes og udsolgt i transportcentret og i den nye del af Køge Havn, ønsker byrådet at overveje en ny erhvervsprofil. Hvilke nye brancher og arbejdspladser bliver der behov for i

fremtiden, og hvordan kan de udvikles i synergi med vores styrkepositioner – og skal der udlægges nye erhvervsarealer?

Bæredygtig udvikling

Vi har ambitioner om at gøre udviklingen endnu mere bæredygtig. Det vil vi gøre ved at tage afsæt i FN's 17 Verdensmål. Vi skal sikre, at det ikke bliver vækst for vækstens egen skyld. Det skal være en bæredygtig vækst, både økonomisk, socialt og miljømæssigt. Arbejdet med bæredygtig udvikling vil i de kommende år blive tilrettelagt og prioriteret ud fra FN's verdensmål og ud fra kommunens engagement i projektet DK2020, hvor kommunen inden udgangen af 2020 skal vedtage en klimaplan, der lever op til Parisaftalens målsætninger.

Byrådet arbejder konstant med at udarbejde strategier for en bæredygtig udvikling i forhold til energi, miljøbelastning, byudvikling, biologisk mangfoldighed og borgerinddragelse. Det er bl.a. sket ved vedtagelse af Naturstrategi 2019 og Strategisk Energiplan 2016.

Arbejdet med den lokale Agenda 21 Strategi bliver i planstrategien beskrevet på et overordnet, strategisk niveau. Det primære arbejde, herunder udarbejdelsen af en revideret klimaplan og borgerinddragelsen, vil ske i løbet af 2020.

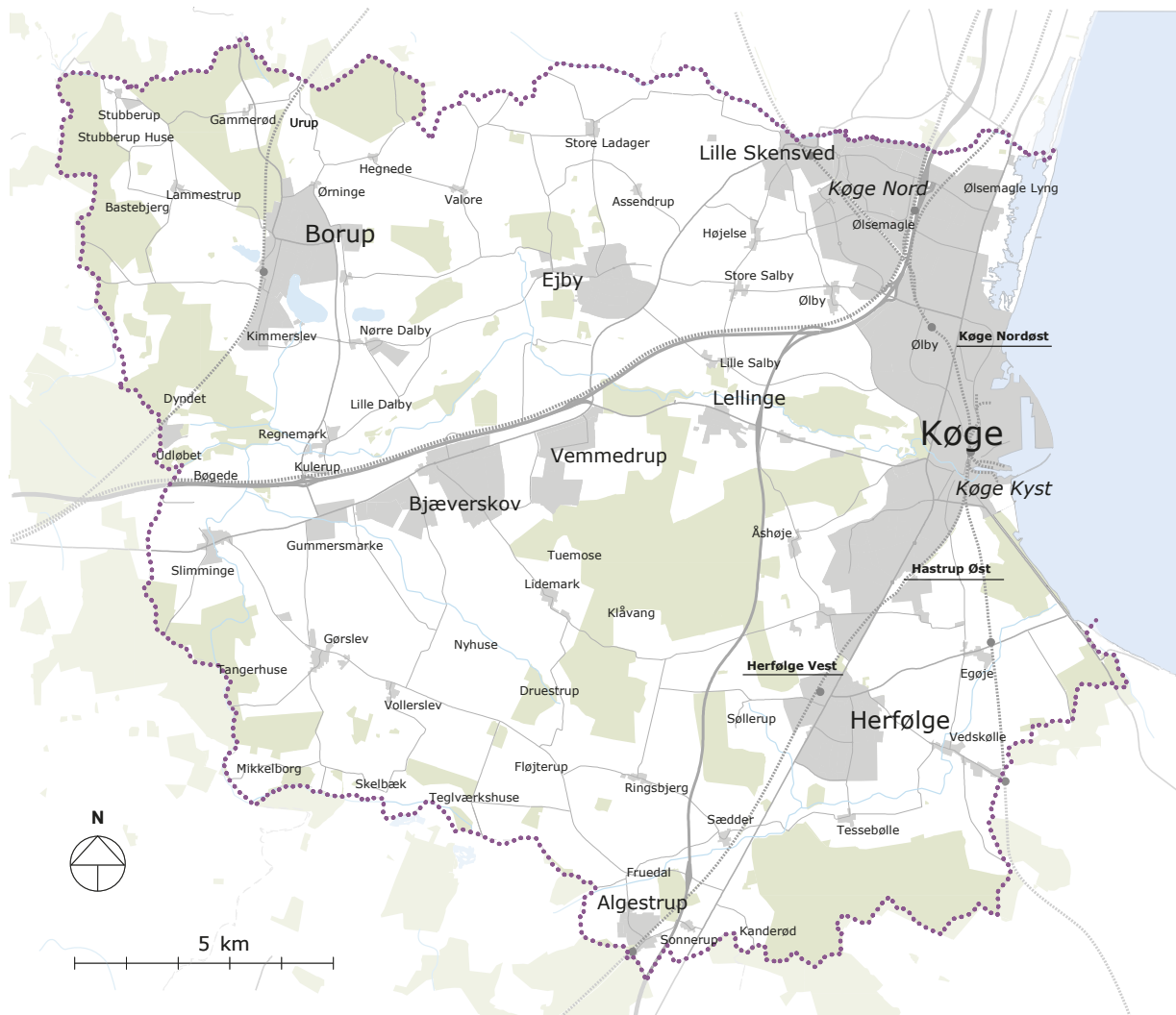
En ny klimaplan

Køge Kommune er med i et samarbejde, kaldet DK2020, som omfatter 20 danske kommuner, der ønsker at gå forrest i forhold til at udarbejde ambitiøse klimaplaner.

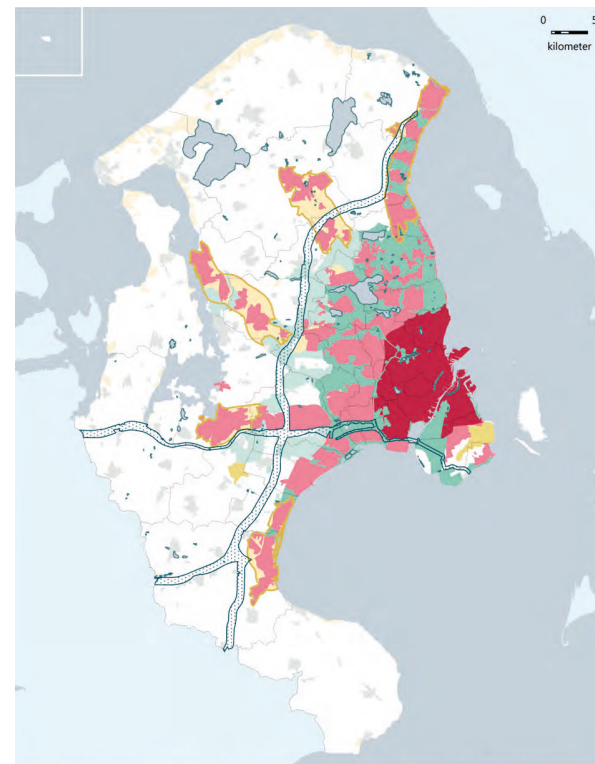
Igennem DK2020 skal Køge Kommune udvikle en klimaplan, der lever op til Parisaftalens mål om en udledning, der svarer til en global temperaturstigning på maksimal 1.5°C.

Klimaplanen skal konkretisere, hvordan Køge Kommune bliver CO₂ neutral senest i 2050. Den skal tage højde for, hvor meget kommunen udleder, og beskrive hvilke tiltag, kommunen vil implementere for at reducere udledningen.

Klimaplanen skal også sikre Køge Kommune mod de konsekvenser af klimaforandringerne, som vil påvirke kommunen i fremtiden.



Køge Kommune med byer og landsbyer. De tre nye muligheder for byudvikling er understreget.



Fingerplan 19. Fingerplanen er statens direktiv for udviklingen i hovedstadsområdet. Princippet er, at den bymæssige udvikling primært sker ved bydannelse og byfortætning inden for de eksisterende byområder og ved at forlænge og "fortykke" byfingrene, hvor der er mulighed for god, kollektiv trafikbetjening.

02

Vision

Køge som Sjællands regionale kraftcenter og porten til København

Køge Kommune er i 2033 Sjællands bæredygtige kraftcenter – bindeleddet mellem hovedstaden og Sjælland. Køge by tilbyder alt, der kan forventes af en moderne købstad: boliger til alle, arbejdspladser i mange brancher, en levende bymidte, moderne og højklasset infrastruktur samt adgang til natur og strand.

De mange små bysamfund, landsbyerne og det åbne land skaber en sammenhæng med en stor variation i bolig- og erhvervsmuligheder, landbrug og skove samt mulighed for oplevelser i natur og landskab.

Køge i 2033

Køge Kommunes centrale placering og infrastruktur giver gode muligheder for at udvikle kommunen til gavn for borgere og virksomheder – både nye og gamle.

Køge Kommune har i den kommende 12-års planperiode udviklet sig til Sjællands bæredygtige kraftcenter.

Kommunen tilbyder alt, der kan forventes af en moderne kommune med historisk forankring. Vi har en velfungerende købstad, boliger til alle, arbejdspladser i mange brancher, moderne og højklasset infrastruktur samt let adgang til natur og strand.

De mange små bysamfund, landsbyerne og det åbne land skaber en sammenhæng med en stor variation i bolig- og erhvervsmuligheder, landbrug og skov samt mulighed for oplevelser i naturen og i det åbne land.

Nye byområder

I 2033 er de nye bydele i Søndre Havn og Køge Nord udviklet sammen med den nye udvidelse af Herfølge, udvikling i Hastrup Øst og ved det tidligere SUN Chemical er en ny, kystnær bydel under udvikling. Disse bydele komplementerer hinanden og resten af byen med moderne boliger til alle typer af familier og husstande.

Byens mange arbejdspladser på hospitalet, i havnen og i transportcentret – samt i alle de nye virksomheder, er grundlaget for aktive borgere,

der handler i byens mange butikker. Køge Nord er blevet det naturlige valg for større, regionale kontorer, og hotellerne her og på Collstrop-grunden tiltrækker både erhvervsfolk og turister.

Møllebankerne i Borup er fuldt udbygget, og omfartsvejen leder den gennemkørende uden om bymidten. Der er skabt nye aktiviteter i Borup Kulturhus, og det omgivende center er styrket som et lokalt indkøbsområde.

I alle de mindre bysamfund er der opført seniorboliger, og der er skabt nye boliger ved fortætning af de eksisterende parcelhusområder. Disse tiltag har sat gang i en positiv udvikling, hvor nye børnefamilier flytter ind i de parcelhuse, som er blevet ledige, efter at mange af de tidligere beboere er flyttet til mindre boliger.

Alt i alt har vi opnået at skabe boligområder, som består af blandede familie- og ejerformer i forskellige slags boliger.



Byliv ved stationsbroen ved Køge Station. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

Nye tiltag

Et nyt kulturhus i Køge er taget i brug, og sammen med underføringen har det styrket sammenhængen mellem den gamle by og havnen.

Køge Idrætspark er fuldt udbygget med moderne faciliteter. Der er etableret erhverv i bygningerne omkring fodboldbanen, som tilføjer idrætsparken nogle udadvendte funktioner og der binder stadion-byggeriet sammen med den øvrige by.

Besøgscenter Borgring ved Lellinge er sammen med de øvrige fire ringborge i landet udpeget som UNESCO-Verdensarv og har centralt besøgscenter i Køge.

Køge Marina er udviklet med nyt vandrehjem og mange andre attraktive tilbud knyttet til det maritime miljø ved inderhavnen og i marinaen.

Hele kommunen hænger sammen via gang- og cykelstier og busruter, og der er plantet nye, bynære skove, som er attraktive for både rekreation og motion, ligesom det har styrket naturgrundlaget.



Borgring ved Lellinge. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

Langsigtet bæredygtig planlægning

Vækst og velstand i 2033 forudsætter, at der tages højde for de klimaforandringer, der forventes i de kommende år.

Vi stiller allerede i dag krav om bæredygtighed i vores nye byområder. Fx i planlægningen af friarealerne i Køge Kyst og ved DGNB-certificering i Køge Nord.

Vi vil fortsat understøtte udviklingen af nye og bæredygtige bo- og leveformer. Det kunne være meget små boliger "tinyhouses", lokale madskove, hvor beboerne dyrker afgrøder tæt på deres boliger eller og omdannelse af de store parcelhusområder, der er bygget i en tid, hvor familiemønstrene til en vis grad så anderledes ud, end de gør i dag.

Udviklingen af boliger, erhvervsområder og infrastruktur med udgangspunkt i verdensmålene og de ambitiøse klimamål betyder, at Køge Kommune i 2033 er blevet førende inden for grøn omstilling i den fysiske udvikling – en udvikling, der bliver fulgt verden over.



Køge Nord Station er omdrejningspunktet for den igangværende byudvikling i Køge Nord. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

03

Den fortsatte byudvikling

Vi vil

- › Indarbejde nye boligområder i Herfølge Vest og Hastrup Øst
- › Vurdere muligheder for nye boligområder i Borup
- › Vurdere muligheder for byomdannelse til boliger på erhvervsarealer ved Køge Nordøst
- › Kvalificere planlægningen for boligtyper, særligt samspillet mellem familieboliger, mindre boliger og bofællesskaber
- › Udarbejde principper for placering af seniorboliger
- › Løbende undersøge behovet for nye institutioner
- › Indarbejde FN's verdensmål og Parisaftalens klimamål i vores byudvikling.

Attraktiv kommune at bo i

Frem mod 2033 forventer vi ca. 10.000 flere borgere og en høj efterspørgsel efter alle slags boliger i kommunen:

- > Børnefamilier efterspørger mere plads og nye boligformer
- > Seniorer og ældre efterspørger mindre boliger
- > Unge efterspørger små budgetvenlige boliger
- > Plejekrævende borgere skal kunne finde egnede boliger

Da vi forventer, at der fortsat vil blive behov for ca. 400 boliger om året i de kommende 12 år, er det nødvendigt at kigge på nye muligheder for byudvikling.

Igangværende byudvikling

I vores igangværende byudviklingsområde Køge Kyst går det stærkt, og vi forventer i løbet af 10–12 år at se en fuldt udbygget bydel med ca. 4.000 nye borgere.

Omkring Køge Nord station er vi langt med forberedelserne til en ny bydel med en bred vifte af nye boligtilbud. De første af ca. 1.600 boliger forventes indflyttet om få år. Udviklingen i Køge Nord vil forløbe over de kommende ca. 15 år.

I Borup understøtter vi en fortsat positiv befolkningsudvikling med ca. 200 planlagte boliger i det nye boligområde ved Møllebankerne.

Nye muligheder

Køge Kommune har med vedtagelsen af Fingerplan 2019 fået mulighed for at igangsætte planlægningen af to nye byudviklingsområder. Det er områderne vest for Herfølge Station (Herfølge Vest), og området øst for Ravensborg mellem Lille Syd jernbanen og Egøjevej (Hastrup Øst).

På lidt længere sigt vil der åbne sig mulighed for endnu et stort byudviklingsområde mellem Københavnsvej og Køge Bugt på tidligere erhvervsarealer ved SUN Chemical nær de attraktive naturområder ved Ølsemagle Revle.

I den kommende Kommuneplan 2021 skal der fastlægges en overordnet rækkefølge for de kommende store byudviklingsprojekter. Vi ønsker at indlede planlægningen af Herfølge Vest og området ved Hastrup Øst gennem helhedsplaner og senere detaljeret planlægning.



Byudviklingsområdet Køge Kyst er ved at tage form og er et attraktivt nyt boligområde. Foto: Køge Kyst

De nye områder skal planlægges i forhold til hinanden, og vi skal sikre, at områderne hver især bliver udviklet med afsæt i deres særlige kvaliteter og potentialer, så de tilsammen kan bidrage til et varieret og attraktivt boligudbud i kommunen.

Alle områder skal ikke udvikles på én gang, da vi ønsker en afbalanceret udvikling, tidsmæssigt og geografisk, så vi løbende kan tilbyde nye og attraktive boliger.

Når området Køge Nordøst ved SUN Chemical er klar til byudvikling, vil vi intensivere planlægningen af dette område. Det kræver i første omgang, at der tages hånd om områdets omfattende forurening – et arbejde, der allerede er indledt.

Der kan samtidig være behov for at se på den videre udbygning af de mindre byer. Fx i hvilken retning Borup evt. skal udbygges efter Møllebankekerne – eller om Lille Skensved kan indarbejdes i byfingern. I både Ejby, Lellinge, Algestrup og Bjæverskov er der allerede muligheder for mindre boligprojekter.

Vi vil også undersøge, om det er muligt at styrke byudviklingen i Vemmedrup, fx om der kan ske byudvikling omkring gartnerbyen i den sydlige del af Vemmedrup.

Nye boligtyper og rokade i boligmassen

Køge Kommune rummer allerede i dag mange gode boliger, og i de kommende år vil vi skabe rammer for endnu flere.

Vi mangler især boliger til singler i alle aldre og til familier med andre behov end den traditionelle

kernefamilie. Andelen af ældre vil stige i forhold til det nuværende niveau, og derfor vil flere ældreegnede boliger i nærområdet være relevante at arbejde med. Vi vil forsøge at skabe rammerne, så de svarer til efterspørgslen fra denne befolkningsgruppe.

Når vi bygger mindre boliger til par og enlige, bliver det muligt at frigøre større, familieegnede boliger, som kan overtages af børnefamilier. På den måde udnyttes boligmassen bedre, og der skabes grobund for aktivitet og fornyelse i de eksisterende boligområder.

I Køge ønsker vi generelt at blande boligtyper og ejerformer.

Fortætning og nye byområder

Nye boligområder kræver plads, og mange vil gerne bo centralt i de eksisterende byområder. Derfor bygger vi flere steder højt og tæt – og ofte på udtjente erhvervsområder, hvor den eksisterende infrastruktur kan udnyttes. Vi har samtidig fokus på muligheden for at fortætte i den eksisterende by.

Vi ønsker fortsat byudvikling i nye områder, hvor det kan understøtte en eksisterende bystruktur. Derfor peger vi på nye områder ved Herfølge Vest, Hastrup Øst og Køge Nordøst.

Det er ligeledes et mål, at også de mindre bysamfund får tilført nye boliger, og at det også helt lokalt bliver muligt af flytte til en ny og mindre bolig.

Bæredygtig byudvikling

Vi vil indarbejde klimatilpasning i byudviklingen og skabe gode vilkår for den sociale bæredygtighed, bl.a. ved at sikre nye byrum og bynær natur, der gør udelivet attraktivt og styrker det lokale fællesskab.

Vi vil arbejde for byer og boligområder, som er attraktive hele døgnet. Derfor vil vi forsøge at blande forskellige former for aktiviteter, hvor dette er muligt.

Vi vil sikre bæredygtigt byggeri, når kommunen selv er bygherre og vil indgå i dialog om bæredygtighed med udviklerne, når kommunen ikke er bygherre.

Vi vil passe på vores byer og landsbyer og fortsat sikre den identitet, som er særlig for Køge Kommune. Det er fx vores bevaringsværdige landsbyer og kulturmiljøer og sidst men ikke mindst vores bymidter, hvor Køge By har en særstatus på landsplan.

Bæredygtig byudvikling

Fortætning

Ved fortætning af byen undgår vi at inddrage nye arealer til byudvikling, og den eksisterende infrastruktur udnyttes bedre. Fortætning omkring stationerne styrker brugen af den kollektive transport.



Mobilitet

Ved at nedsætte behovet for individuel bilkørsel og prioritere at gøre det nemt og sikkert at komme rundt på cykel og til fods – også for børn, gangbesværede og borgere med handicap, styrker vi en bæredygtig infrastruktur.



Bynatur

Ved at minimere inddragelse af nye byområder og arbejde med at få natur ind i byerne, arbejder vi for et sundt liv for alle og for at give bedre forhold for naturen. Samtidig understøttes den lokale biodiversitet, og borgerne sikres adgang til naturen.



Nye boligformer

Ved at understøtte etablering af nye boligformer vil vi arbejde for boliger for alle og dermed arbejde for en blandet by. Det kan ske ved eksperimenter med små hjem (tinyhouses) eller ejerformer, hvor beboerne deler fælles faciliteter. Dette bidrager til øget inklusion og til at mindske ulighed.



Klimarobust byudvikling

Nybyggeri har konsekvenser for klima og miljø. Det medfører stor CO₂-udledning, og byggebranchen er samtidig den branche, der producerer de største mængder affald. Gennem samarbejde og bevidste strategier vil vi sikre klimarobust byggeri og byområder, der kan modstå klimaforandringerne og deres konsekvenser.

Klimabevidst byudvikling kan også indbefatte etablering af passiv køling og lokal regnvandshåndtering.

Vi vil tænke CO₂-lagring ind i bygningerne. Et middel til dette kan fx være ved anvendelse af træ i husbyggeri.



Kulturarv

Ved at passe på vores kulturarv sikrer vi fundamentet for vores identitet og begrænser anvendelsen af nye ressourcer.



Partnerskab

Byrådet ønsker, at nye byudviklingsområder udvikles i samarbejde med lokale aktører, som grundejere og nuværende og kommende borgere.



04

Herfølge Vest

Vi vil

- › **Udarbejde og vedtage en helhedsplan for Herfølge Vest i den kommende planperiode**
- › **Indtænke behov for nye vejreservationer, for offentlig service mv.**
- › **Planlægge for at Herfølge Vest indgår som prioriteret byudviklingsområde.**

Herfølge Vest

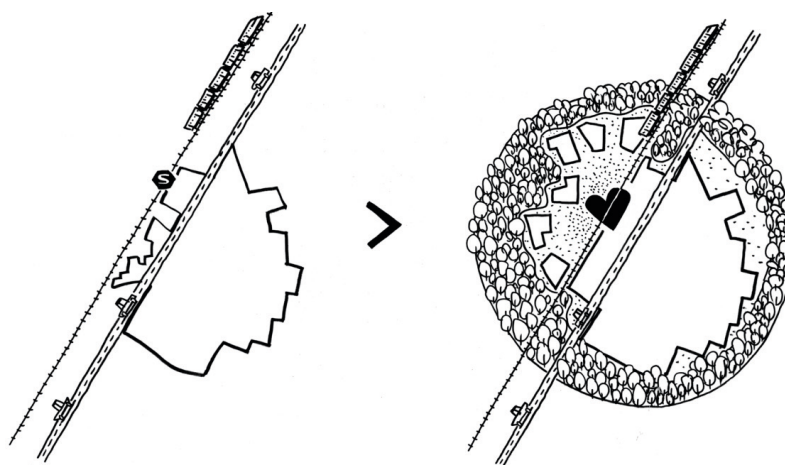
Ved sidste revision af den statslige planlægning, Fingerplan 2019, blev det muligt for Køge Kommune at sætte en ny byudvikling i gang vest for Herfølge Station. Det betyder, at Køge Kommune nu kan planlægge for en regional byudvikling på store arealer vest for Herfølge By. I alt er området på ca. 100 ha, hvilket svarer til størrelsen af det kommende boligområde i Køge Nord.

Det er målet at udvikle et attraktivt og alternativt boligområde med forskellige boligtyper, som tiltrækker forskellige befolkningsgrupper og giver en alsidig beboersammensætning.

Der skal udarbejdes en helhedsplan for Herfølge Vest, som skal sikre sammenhæng mellem den nye bydel og det eksisterende Herfølge, og den skal sikre, at naturen og landskabet indgår som et attraktivt element i boligområdet og giver det en særlig identitet.

Helhedsplanen søges udarbejdet i tæt samarbejde med Herfølge Borgerforening og andre interessenter.

Når området er indarbejdet i Kommuneplan 2021, vil det umiddelbart derefter kunne lokalplanlægges.



Skitse til udvikling af Herfølge Vest.
Illustration: Vandkunsten Architects og
WERK Arkitekter ApS

05

Hastrup Øst

Vi vil

- > **Udarbejde og vedtage en helhedsplan for Hastrup Øst**
- > **Indtænke behov for nye vejreservationer, for offentlig service mv.**
- > **Planlægge for at Hastrup Øst indgår som prioriteret byudviklingsområde.**

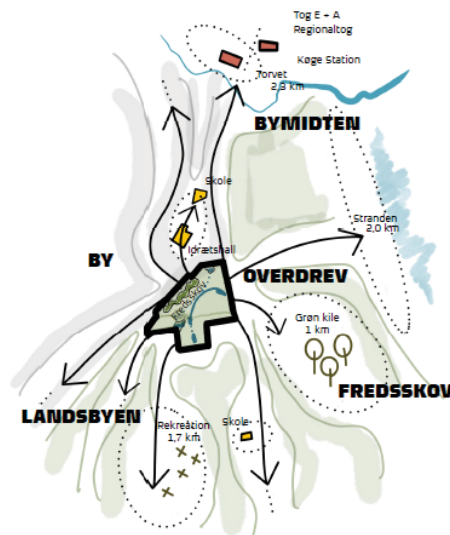
Hastrup Øst

Ved den seneste revision af den statslige planlægning, Fingerplan 2019, blev det muligt for Køge Kommune at igangsætte en ny byudvikling i Hastrup Øst, øst jernbanen ved Ravnsborg-området.

Området er indtil videre betjent af Egøjevej, men på længere sigt vil Orkestervej vest for jernbanen blive ført under banen og betjene den nye bydel. Indlemmelsen i fingerplanen betyder, at Køge Kommune nu kan planlægge for en regional byudvikling i Hastrup Øst. Området omfatter arealer på ca. 30 ha.

Byrådet ønsker, at området udvikles som et nyt boligområde, der supplerer det øvrige udbud af boliger i Køge. Der ønskes en bæredygtig byudvikling i overgangen mellem by og land med blandede boligformer i en levende bydel.

Helhedsplanen for området udarbejdes med fokus på, at de første områder vil kunne lokalplanlægges umiddelbart efter vedtagelse af den nye kommuneplan.



Skitse til udvikling af Herfølge Vest.
Illustration: ARKITEMA ARCHITECTS

06

Køge Nordøst

Vi vil

- › **Udarbejde en helhedsplan for Køge Nordøst**
- › **Helhedsplanen skal sætter rammerne for den kommende udvikling af boliger og erhverv**
- › **Indtænke behov for nye vejreservationer, for offentlig service mv.**
- › **Planlægge for at Køge Nordøst indgår som prioriteret byudviklingsområde.**

Køge Nordøst

SUN Chemical overvejer at lukke fabrikken ved Københavnsvej i Køge og i stedet udvikle grunden til byformål – primært boliger og evt. detailhandel eller andet erhverv nærmest Københavnsvej. Fabrikksområdet er jordforurenet, men en oprensning af området er undervejs.

Da der er tale om et stort byudviklingsprojekt, har kommunen valgt en helhedsorienteret tilgang til at vurdere projektet. Området omfatter mere end 20 ha, og i den nærmere planlægning skal det vurderes, hvor stort et areal, der kan indgå i byudviklingen, og dermed også den specifikke anvendelse og antallet af boliger.

Placeringen tæt på Ølby Station betyder, at der kan planlægges for intensiv bolig- og erhvervsudvikling i relation til Fingerplanens bestemmelser. Området er samtidig velegnet som aflastningsområde til større udvalgswarebutikker.

Området ligger tæt på Ølsemagle Revle og Lagunen, der begge rummer store naturbeskyttelsesværdier, og er udpeget som Natura 2000-område og beskyttede naturtyper efter Naturbeskyttelsesloven.



Det potentielle byområde Køge Nordøst omfatter området ved virksomheden SUN Chemical. Området er velbeliggende med god infrastruktur og tæt på Ølsemagle Revle og Lagunen. Revlen er Natura 2000-område.

07

Erhvervsudvikling

Vi vil

- › **Definere en ny erhvervsprofil i samarbejde med erhvervslivet, der skal skabe flere arbejdspladser og nye synergier på tværs af brancher og virksomheder**
- › **Undersøge behovet for at udlægge nye arealer til virksomheder og arbejdspladser, der kan medvirke til at realisere den nye erhvervsprofil**
- › **Undersøge behovet for at ændre ældre lokalplaner for at styrke de fysiske rammer for virksomhedernes fortsatte udvikling**
- › **Undersøge behovet for at planlægge for store udvalgs varebutikker i et egentligt aflastningsområde i området omkring Københavnsvej/Lyngvej uden at svække detailhandlen i bymidten**
- › **Sammen med handelsstandsforeningerne sikre levende bymidter, til gavn for både bosætning, erhverv og turisme**
- › **Styrke erhvervs- kultur- og kystturismen.**

Et erhvervsliv i positiv udvikling

Køge Kommune er i kraft af den gode beliggenhed begunstiget af en positiv udvikling, hvor vækst i bosætning og erhverv understøtter hinanden.

Den hidtidige planlægning har skabt muligheder for mange store transport-virksomheder i Skandinavisk Transport Center, nye havne- og produktionsvirksomheder på de nye havnearealer samt kontorerhverv i Køge Nord og på Collstrop-grunden. Hertil kommer muligheden for produktions- og servicevirksomheder ved Bellingeparken, i relation til i relation til Universitetshospitalet.

Byrådet ser et stort potentiale i fortsat at kombinere den regionale, nationale og internationale erhvervsudvikling med Køges særlige styrker.

Nye muligheder

På trods af vores styrker inden for transportvirksomhed, er der imidlertid behov for at undersøge den fremtidige erhvervsprofil. Vi ønsker at undersøge, om vi fortsat skal satse på transport- og logistikområdet, eller om vi skal se på, om andre brancher, som fx cleantech-virksomheder, kunne være et supplement til erhvervsudviklingen.

I den forbindelse vil byrådet overveje den fremtidige planlægning af erhvervsområderne i Køge Nord for at sikre, at planlægningen både tilgodeser erhvervsvirksomheder, men også den ønskede boligplanlægning.

Byrådet har allerede indledt et samarbejde med erhvervslivet via Connect Køge ved et nyligt afholdt erhvervstopmøde.

På dette møde udtrykte virksomhederne ønske om at sætte fokus på at opdyrke innovative og bæredygtige virksomheder, der bygger på de stedlige kompetencer. Det gælder både de transportmæssige styrker med havn, jernbane og motorvej, og det gælder også de kompetencer, vores virksomheder og arbejdskraft allerede har inden for fx medicovirksomhed, fødevarer og produktion.

Ved mødet blev det udtrykt, at det afgørende i planprocessen er, hvilke præferencer de enkelte brancher har til lokalisering, og hvor nye erhvervsområder vil ligge mest hensigtsmæssigt i forhold til byudvikling, infrastruktur, miljø og beskyttelsesinteresser. Her blev det anbefalet at se mulighederne både i Køge, Herfølge, Bjæverskov og Borup.

I det videre arbejde vil det blive undersøgt, om der kan udlægges et nyt erhvervsområde ved Herfølge-afkørslen til Sydmotorvejen. Her kan desuden etableres god forbindelse til Vestmotorvejen ved Borup-afkørslen, og der vil være mulighed for etablering af et parkér- og rejsanlæg.

Landbrug og fødevarer bygger allerede på de stedlige ressourcer og kompetencer, men der skal skabes mulighed for at udvikle det traditionelle landbrug i retning af en mere bæredygtig produktion. Moderne landbrug skal i dag producere et bredere sortiment samt dække flere af leddene i værdikæden frem til forbrugeren. Der ligger store potentialer i en større grad af forarbejdning af råvarer på landet og i de synergier, der kan opstå mellem landbrug og hhv. produktion, sundhed, kultur og turisme. Landbruget vil derfor få behov for nye bygninger samt udlæg af nye erhvervsområder.



Køge Nord Station giver pendlere nem adgang til arbejdspladserne i Køge og i det øvrige hovedstadsområde.
Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk



Køge bymidte. Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

Fokus på de eksisterende erhvervsområder

Vi har ikke tidligere fokuseret så meget på de små og mellemstore virksomheder i de gamle erhvervsområder. De er alle stort set udbyggede, og der er kun få ledige byggegrunde. Det kan betyde, at eksisterende virksomheder har svært ved at udvide, eller at nye virksomheder ikke kan finde lokaler eller ejendomme til nybyggeri.

I nogle erhvervsområder er der desuden efterspørgsel på lokaler til kultur, fritids- og butiksføremål, som ikke passer med lokalplanen.

I planprocessen vil vi undersøge mulighederne for omdannelse eller transformation af de gamle erhvervsområder. I det omfang de nuværende virksomheder har pladsproblemer, kan det overvejes at ændre i de gamle lokalplaner eller udlægge nye erhvervsområder.

En stærk detailhandel

Kommuneplanen sikrer allerede, at vi værner om Køge bymidte ved at samle så mange butikker som muligt.

Alligevel er der grund til at styrke bymidten – ikke mindst, da antallet af butikker forsat forventes at falde, bl.a. på grund af stærkt stigende internethandel. I 2016 udgjorde nethandel 20% af det samlede forbrug af udvalgsvarer i Danmark. Det er derfor mere nødvendigt end nogensinde at arbejde strategisk med vores byer.

En stærk bymidte kan medvirke til at tiltrække butikstyper, som understøtter en levende bymidte. Det gælder fx butikker med unika og luksus eller andre specialbutikker.

Vi skal forsat skabe plads til de større butikker, der på grund af bevaringsværdierne i bymidten, ikke kan være i den. Vi har allerede butiksområderne i Den Hvide By og området ved Gl. Lyngvej, hvor der ligger en del store udvalgswarebutikker, og på Collstrop-grunden er der mulighed for et mindre antal nye, store butikker.

Vi skal undersøge, om der er behov for nye områder til de store butikker.

Plangrundlaget kan skabes ved at genoverveje planerne for de nuværende områder eller måske inddrage noget af grunden ved SUN Chemical, Køge Nordøst.

I Ølby-centret kan der arbejdes på at åbne centret ud ad til og skabe en indbydende front ud mod universitetshospitalet og de mange mennesker, der vil komme til sygehuset hver dag.

I Borup kan der arbejdes for at styrke Borupcentret bl.a. ved at koncentrere handlen i centret, få forskellige aktiviteter ind i butikscentret eller forbedre de fysiske rammer.

I Herfølge skal butikker og bymidten tænkes sammen med den kommende byudvikling i Herfølge Vest – enten i form af nyt centerområde eller af stærke akser mellem byens nye og gamle mødesteder.

Turisme

Køge Kommune har et stort og uudnyttet potentiale inden for erhvervsturisme. I kommuneplanen er der allerede givet muligheder for nyt hotelbyggeri i Køge Nord og på Collstrop-grunden, og generelt byder bymidten på mange indkøbs- og spisesteder. Køges velbevarede, historiske og hyggelige bymidte er samtidig interessant for kulturturisme. Et bymiljø med oplevelser, lokale varer, stort udbud, gode åbningstider og tilgængelighed er både til gavn for byens indbyggere og turister – uanset om deres formål er forretning eller fritid.

Kulturturisme hænger også sammen med kystturisme – og også hér ligger der gode muligheder, hvis vi kan etablere attraktioner og faciliteter, som kan tiltrække besøgende. Kommunen arbejder allerede for at skabe mere aktivitet i Køge Marina og et nyt besøgscenter ved Borgring. Begge projekter kan styrkes ved at kæde dem sammen med outdoor-oplevelser, cykel- og vandreruter til de rekreative områder.

Fælles for alle de gode ideer er, at de kræver medvirken fra private erhvervsdrivende og operatører, og der skal være et tilstrækkeligt kundegrundlag til at skabe en forretning. Meget kan etableres inden for gældende planrammer, men kommunen vil understøtte bæredygtige ideer ved at udarbejde de nødvendige nye planrammer.



Køge Kommune ønsker at sikre et godt og meningsfuldt fritidsliv for alle. Foto: Josefine Madsen / Køge Kommune

Bæredygtige virksomheder

Erhvervsstrategier og -indsatser skal understøtte vores arbejde med FN's verdensmål og DK2020.

Det betyder efterspørgsel efter flere virksomheder med grønne profiler, som udvikler og producerer bæredygtige produkter. Virksomhederne skal understøttes i bæredygtig vækst, cirkulær økonomi og vedvarende energi eller ved tilrettelæggelse af grønne omgivelser og vandhåndtering.

Nye teknologier og konkurrenceparametre

Der er skabt mange teknologier, der betyder nye muligheder for automatisering og digitalisering. Det drejer sig om robotteknologi, nye muligheder for at indsamle data, kunstig intelligens, autonome køretøjer og kvantecomputere.

Erhvervsindsatsen skal give små- og mellemstore virksomheder mulighed for at blive integreret i varekæder, og skabe klynger, så de lokale virksomheder bliver knyttet tættere sammen og kan understøtte hinanden. Disse tiltag vil understøtte en bæredygtig teknologiuudvikling.



Nyt arbejdsmarked

Udvikling af nye virksomhedstyper i kommunen vil skabe jobs og derved mindske fattigdom. Ved at oprette partnerskaber kan forskellige aktører inddrages i udviklingsprocessen, hvilket kan sikre en bæredygtig erhvervsudvikling og nye arbejdspladser.

Nye teknologier kan bevirke, at varer kan produceres lokalt, i høj kvalitet og med færre omkostninger. Det kan betyde nye typer af virksomheder og jobs i fremtiden, hvor digitalisering fortsat er et afgørende konkurrenceparametre.



Vedvarende energi

Vi vil lægge vægt på, at eksisterende virksomheder bliver energieffektive, fremmer bæredygtig produktion og har adgang til vedvarende energi. Virksomhederne kan danne klynger for at energioptimere energistrømme og etablere fælles anlæg med blokvarme og fjernkøling eller afsætte overskudsvarme til fjernvarmeanlægget.



Klimatilpasning

Gennem planlægning og erhvervsudviklingsstrategier minimeres risikoen for de lokale virksomheder ved klimaforandringer.

Virksomhederne kan medvirke ved at nedside eller tilbageholde regnvand samtidig med at der laves tiltag, der fremmer bynatur og biodiversitet via "grønne" tage og facader eller "vilde" områder i erhvervsområderne. Naturen skal dermed spille en vigtig rolle i planlægningen af erhvervsområderne, og målet er, at planlægningen ikke resulterer i et nettotab af natur og biodiversitet.

Cirkulær økonomi og symbioser

Der er stigende interesse for at arbejde med cirkulær økonomi, hvor produkter og materialer anvendes flere gange eller indgår i nye produkter. Det kræver innovationsevne og kreativitet at gentænke produkter og materialer samt udvikle nye forretningsmodeller.

Der skal være mulighed for plads til symbioser, cirkulær økonomi, affaldsforebyggelse, bæredygtige udnyttelse af naturressourcer eller mindskning af risiko for forurening af sårbar natur.



08

Trafik, energi og skovrejsning

Trafik

- › Sikre arealreservation til omfartsvej øst om Borup
- › Ophæve vejreservationer sydøst om Ll. Skensved
- › Indarbejde ny linjeføring til en Stevnsvej
- › Indgå i forhandling om Ring 5
- › Sikre sammenhængende cykelstier mellem Borup, Ejby og Køge, ved Køge Dige og sikre supercykelsti til København.

Energi

- › Undersøge mulighederne for at udlægge områder til solcelleanlæg eller andre energianlæg.

Skovrejsning

- › Undersøge mulighederne for udlæg af nye skovrejsningsområder
- › Sikre muligheder for flere rekreative oplevelser.

Andre plantemaer

En kommuneplan indeholder mange andre emner end byudvikling og erhverv.

Nedenstående emner vil indgå i arbejdet med at revidere kommuneplanen, da vi har fået ny viden på disse områder. Der kan også vise sig behov for mindre planændringer.

Trafik

I forhold til den gældende kommuneplan vil vi indarbejde en mere konkret arealreservation til den kommende omfartsvej øst om Borup. På den måde kan vi i planprocessen afklare vejens mulige påvirkning af landskabet og af naboer i Borup og i landsbyerne.

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 var der et politisk ønske i byrådet om at ophæve vejreservationerne sydøst om Lille Skensved og Stevnsvejens hidtidige forløb nord om Herfølge. I planprocessen vil vi i dialog med Staten søge disse reservationer ophævet. Samtidig kan en reservation til den nye Stevnsvej indarbejdes, når statens undersøgelser foreligger. Hvis staten ændrer på planlægningen af Ring 5, kan det også medføre ændringer i kommuneplanen. Indtil videre er det en proces, Køge Kommune følger nøje, men der foreligger ingen konkrete udspil fra Staten.

Der skal planlægges for nye cykelstier, der styrker sammenhængene i kommunen. Vil vi derfor undersøge behovet for at udlægge reservationer til nye cykelstier i kommunen. Målet er, at både de lokale og de regionale stier styrkes, så flere kan cykle til de daglige mål som arbejde, skole eller indkøb – og med turisme og rekreation for øje. Arbejdet kan fx omfatte en færdiggørelse af cykelstien Ejby – Køge, cykelsti på Køge Dige eller en supercykelsti mod København.

Energi

I løbet af 2020 vil byrådet revidere den strategiske energiplan fra 2016. Det kan medføre, at vi i kommuneplanlægningen vil undersøge, om der kan udlægges områder til nye solcelleanlæg eller andre energianlæg.

Varmeplanlægning er ikke et krav i kommuneplanen, men vi vil overveje, om planen skal indeholde opdateret viden om fjernvarmeudbygningen i VEKS-området eller omkring Borup Fjernvarme.

Skovrejsning

For at sikre lettere adgang til rekreative oplevelser tæt på byer eller landsbyer – og for at styrke naturgrundlaget vil vi fortsætte arbejdet med at finde velegnede arealer til skovrejsning. Der findes allerede mange områder i kommunen, hvor der kan plantes ny skov. Flere landsbysamfund har ønsket mulighed for ny skov tæt på landsbyerne på arealer, hvor det i dag ikke er muligt at rejse skov. Vi vil undersøge, om der er nogle af disse områder, hvor skovrejsning kan prioriteres i forhold til landskabsværdier eller kulturhistorien.



Foto: Martin Håkan / CoverGanda.dk

09

Planlægning siden vedtagelse
af Planstrategi 2016

Gennemført planlægning

Der er siden vedtagelse af Kommuneplan 2017 den 26. marts 2019 vedtaget to kommuneplantillæg og tre lokalplaner. Der er ikke udarbejdet nogen VVM-redegørelser i perioden. To af de vedtagne lokalplaner er for Skandinavisk Transport Center og Køge Nord Station, hvilket vidner om den store udvikling, der sker i Køge Nord nu. Det er et billede, der kommer til at tegne sig i årene frem. Derudover er vedtaget en lokalplan for boliger i Lille Skensved på baggrund en tidligere fingerplans muligheder for byudvikling.

Siden Planstrategi 2016 er der udarbejdet 16 lokalplaner og ni kommuneplantillæg. Der er ikke udarbejdet nogen VVM-redegørelser i perioden. Den gennemførte planlægning for denne periode er mere jævnt fordelt over hele kommunen med boligudbygning i Borup, Herfølge, Ølsemagle, Bjæverskov, Lellinge samt i Køge. Dertil kommer en planlægning for et multihus i Lellinge, for Køge Idrætspark, Køge Kyst og Køge Nord samt en temalokalplan, der forbyder spillehaller i fem lokalcentre.

Nedenfor kan ses de tillæg, som er vedtaget siden vedtagelse af Planstrategi 2016 frem til februar 2020 samt de vedtagne lokalplaner for samme periode.

Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2017

- Nr. 1 STC III – del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved
- Nr. 6 Besøgscenter ved Borgring

Kommuneplantillæg til Kommuneplan 2013

- Nr. 15 Ølsemagle Landsby
- Nr. 20 Boliger på Pilevej i Herfølge
- Nr. 21 Stationsområdet i Køge
- Nr. 23 Boliger ved Vordingborgvej i Køge
- Nr. 24 Boliger på Tangmosevej i Køge
- Nr. 25 Køge Idrætspark
- Nr. 26 Møllebankerne etape II og III i Borup
- Nr. 28 Nyt boligområde på Søndre Havn i Køge
- Nr. 29 Boliger i Lellinge

Lokalplaner

- 1048 Køge Nord Stationsområde etape 1, juni 2019
- 1074 Boliger på Højelsevej, juni 2019
- 1084 STC III – del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved, august 2019

-
- 1025 Møllebankerne etape II og III, december 2017
 - 1042 Dagligvarebutik og boliger i Herfølge Bymidte, maj 2018
 - 1044 Ølsemagle Landsby, juni 2017
 - 1059 Boliger ved Pilevej – Herfølge, september 2017
 - 1062 Multihus på Lellinge Station, marts 2018
 - 1063 Boliger ved Vordingborgvej, februar 2017
 - 1060 Stationsområdet, august 2016
 - 1066 Parkeringsanlæg ved Køge Nord Station, august 2017
 - 1068 Boliger ved Køge Å, marts 2018
 - 1070 Kildebjerg Agre og Tofter – et boligområde i Bjæverskov, oktober 2017
 - 1071 Køge Idrætspark, marts 2018
 - 1072 Boliger ved Tangmosevej 88, september 2017
 - 1075 Forbud mod spillehaller i fem lokalcentre, marts 2018
 - 1078 Boliger i Lellinge, august 2018
 - 1080 Rækkehuse på Søsvinget, november 2017
 - 1081 Nyt byområde på Søndre Havn, januar 2018