

Erhverv syd for Egedesvej



Vedtaget af Køge Byråd 28.02.2023

Vedtaget



Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	4
Lokalplanens indhold	8
Overordnet planlægning	12
Anden planlægning	15
Anden lovgivning	19
Servitutter	23
Miljøvurdering	24
Bestemmelser	25
§1 Formål	26
§2 Lokalplanområdet og zonestatus	27
§3 Områdets anvendelse	28
§4 Udstykning	29
§5 Veje, stier og parkering	30
§6 Bebyggelsens omfang og placering	32
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	34
§8 Ubebyggede arealer	35
§9 Skiltning og belysning	38
§10 Tekniske anlæg	40
§11 Forudsætninger for ibrugtagning	41
§12 Grundejerforening	42
§13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt m.v.	43
§14 Lokalplanens retsvirkninger	44
§15 Servitutter	45
Kort og bilag	46
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	47
Kortbilag 2 - Delområder	48
Kortbilag 3 - Veje og stier	49
Kortbilag 4 - Byggefelter	50
Servitutoversigt	51
Sammenfattende redegørelse	52

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt en lokalplan som forslag, sendes forslaget i offentlig høring i 2-8 uger. I den periode er det muligt at komme med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer, inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om en ny lokalplan, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag.

Midlertidige retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger træder i kraft ved planforslagets offentliggørelse. Det betyder, at ejendomme omfattet af forslaget ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endeligt vedtagne plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse, som er etableret inden offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil 1 år fra den offentlige bekendtgørelse.

Den endelige lokalplan

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft, når planen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort. Retsvirkningerne betyder at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse, som er etableret inden offentliggørelse af den endelige lokalplan, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives formålet med lokalplanen og hensigten med lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af lokalplanens forhold til overordnet planlægning, bl.a. fingerplanen og kommuneplanen samt en beskrivelse af anden planlægning og lovgivning, bl.a. sektorplaner, klimaplan og naturbeskyttelsesloven, som har betydning for lokalplanens udformning og realisering.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Udbygningen af tredje etape af Skandinavisk Transport Center - STC III er i gang, og der er efterspørgsel på flere arealer til erhverv i Køge Nord. Køge Kommune ønsker derfor at give mulighed for etablering af nye virksomheder syd for Egedesvej i forlængelse af STC III, del 1. Arealerne er omfattet af rammelokalplan 1046 - Køge Nord. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor en udvidelse af STC III kræver en ny lokalplan.

Lokalplan 1110 giver mulighed for erhverv i form af virksomheder inden for lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk samt administration og servicefunktioner tilknyttet områdets virksomheder.

I Kommuneplan 2021-2033 er lokalplanområdet udlagt som bufferområde mellem erhverv i STC III, del 1 og planlagte og eksisterende boliger øst for lokalplanområdet i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby. Øst for lokalplanområdet er planlagt for en landskabsvold som afskærmning mellem lokalplanområdet og boligerne. Der er foretaget støjberegninger med det formål at kortlægge mulighederne i lokalplanområdet ved etablering af den planlagte landskabsvold. Støjberegningerne har medført begrænsninger i lokalplanen for anvendelse, bygningshøjder og placering af kørearealer, parkering og arealer til af- og pålæsning. Begrænsningerne sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved lokalplanens realisering kan overholdes i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Lokalplanområdet

Oversigtskort



Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Lokalplanens afgrænsning (Luftfoto 2021)

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 36 ha. og ligger i byudviklingsområdet Køge Nord, som udvikles på baggrund af nye motorvejsramper ved Egedesvej og etablering af Køge Nord Station på KBH-Ringstedbanen.

Syd for lokalplanområdet ligger et beplantningsbælte med fredskovspligt langs Lille Sydbanen samt de første etaper af Skandinavisk Transport Center (STC I og II). Mod vest ligger STC III, del 1 samt LI. Skensveds eksisterende erhvervsområder. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Egedesvej. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af udlægget til en landskabsvold, som skal fungere som støjvold og visuel afskærmning mellem virksomheder i lokalplanområdet og boliger i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Lokalplanområdet fremstår i dag som kulturlandskab under omdannelse. Lokalplanområdet udgøres af åbne marker med spredte læhegn, men er præget af nærheden til motorvej, jernbaner, STC, LI. Skensveds industri, anlægsarbejde og byggemodning samt højspændingsledninger.

Lokalplanområdet krydses af Kapelstien, som forbinder LI. Skensved med Køge Nord Station gennem Ølsemagle Landsby.



Den nordlige del af lokalplanområdet. På billedet ses bl.a. Egedesvej, højspændingsledninger og beskyttede diger.



Den sydlige del af lokalplanområdet. På billedet ses bl.a. Kapelstien, regnvandsbassin, højspændingsledninger og erhvervsbebyggelse i STC I og II.



Et beskyttet dige i den nordøstlige del af lokalplanområdet

Lokalplanens indhold

Delområder

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i fire delområder 1, 2, 3a og 3b. Delområderne 1 og 2 kan anvendes til erhverv, mens delområderne 3a og 3b udlægges til tekniske anlæg i form af anlæg til håndtering af regnvand og støjafskærmning.

Øst for lokalplanområdet er planlagt for en landskabsvold som afskærmning mellem erhverv og boliger øst for lokalplanområdet. Delområde 1 er bedst afskærmet af landskabsvolden, og her giver lokalplanen mulighed for lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed og bygninger i op til 20 meters højde. Delområde 2 ligger, hvor landskabsvolden er lavest, og her giver lokalplanen mulighed for mindre lagervirksomhed, let industri og håndværksvirksomhed og bygninger med en højde på max. 12,5 meter.

Inden for både delområde 1 og 2 giver lokalplanen mulighed for administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed. Inden for delområde 2 kan administration og servicefunktioner desuden være knyttet til områdets øvrige virksomheder. På den måde gives yderligere mulighed for, at delområde 2 kan anvendes til mindre støjende aktivitet.

Veje og stier

Lokalplanen udlægger areal til en privat fællesvej med overkørsel fra Egedesvej. Den private fællesvej skal servicere fremtidige virksomheder inden for lokalplanområdet samt virksomheder i området vest for lokalplanområdet. Antallet af overkørsler fra den private fællesvej til lokalplanens delområde 1 begrænses i lokalplanen af hensyn til trafiksikkerheden. Delområdet forsynes således med to vejadgange, en på hver side af et beskyttet dige, som gennemskærer delområde 1.

Lokalplanen udlægger areal til en cykel-/gangsti i tilknytning til den private fællesvej.

Den private fællesvej udlægges, så den sydlige del af vejen fungerer som vendeplads samt adgangsvej for lokalplanens delområde 2. Anlæg af adgangsvejen til delområde 2 medfører gennembrydning af et beskyttet dige. Ved placering af adgangsvejen midt i delområdet, sikres det, at gennembrydning af diget sker på et sted, hvor diget er meget lidt synligt.



Fotos af området hvor den private fællesvej vil gennembryde diget.

Lokalplanen udlægger areal til en supercykelsti og gangsti ad Kapelstien, som udgør en del af forbindelsen for bløde trafikanter mellem LI. Skensved og Køge Nord Station. Af hensyn til trafiksikkerhed stiller lokalplanen krav om, at krydset mellem Kapelstien og den private fællesvej i lokalplanområdet udformes, så cyklister og gående har forkørselsret.

Lokalplanen udlægger areal langs Egedesvej til cykelsti og fortov på sydsiden af Egedesvej samt til en buslomme.

Byggefelter

Inden for lokalplanområdet findes en række fysiske bindinger, som begrænser placeringen af bebyggelse, og som danner udgangspunkt for lokalplanens udpegning af byggefelter. De fysiske bindinger udspringer af fortidsmindebeskyttelseslinjer omkring en fredet rundhøj samt en fredet bro, respektafstande til højspændings-, naturgas- og spildevandsledninger samt friholdelse af arealer omkring § 3-beskyttede søer, beskyttede diger samt fredskov syd for lokalplanområdet. Herudover er der udlagt arealer langs Egedesvej til buslomme, cykel-/gangsti og beplantningsbælte samt til et serviceareal til landskabsvold/ledningstracé på 17,5 meter langs lokalplanområdets østlige afgrænsning.



Eksempler på hvordan bebyggelsen kan placeres inden for lokalplanens byggefelter. Illustrationen til venstre viser et eksempel med to større virksomheder inden for delområde 1. Illustrationen til højre viser et eksempel, hvor delområde 1 udstykkes i mindre dele, f.eks. til placering af tre virksomheder samt et busdepot. Bygninger i delområde 2 skal placeres omkring den private fællesvej.

Bebyggelsen

Øst for lokalplanområdet er planlagt for en landskabsvold som afskærmning mellem erhverv og planlagte og eksisterende boliger øst for lokalplanområdet i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby. I forbindelse med miljøvurdering af lokalplan 1110 er der foretaget støjberegninger med det formål at kortlægge fremtidige virksomheders muligheder ved anlæg af den planlagte landskabsvold. Støjberegningerne har medført begrænsninger i lokalplanen for anvendelse, bygningshøjder og

placering af støjende aktiviteter i form af kørearealer, parkering samt af- og pålæsning af lastbiler. Begrænsningerne sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved lokalplanens realisering kan overholdes i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Lokalplanen viderefører principper for facader fra det øvrige STC. Lokalplanen stiller bl.a. krav om, at facader skal fremstå med en graduering fra mørk bund til lys top med det formål, at de markante bygningsvolumener smelter sammen med omgivelserne og himlen.

Skiltning og belysning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for delområde 1 om skiltning, der opsættes i en højde af mere end 3 meter over terræn. Formålet er at sikre, at skiltningen modsvarer de store bygningsvolumener og på den måde er med til at nedbryde skalaen. Det skal samtidig sikres, at skilte ikke skaber visuelle gener for naboer og forbipasserende.

Realisering af lokalplanen medfører belysning af veje og pladser og eventuel belysning af skilte, hvilket giver risiko for lysgener i omkringliggende boligområder. Lokalplanen indeholder specifikke krav om maksimal lyspunkthøjde, belysningskvalitet, farvegengivelse og lysspredning for at begrænse lysforurening. Lokalplanen indeholder desuden specifikke krav til lys i og på skiltning.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger arealer, bl.a. i forbindelse med beskyttede diger, § 3-beskyttede søer og fortidsminder, hvor der ikke kan etableres bebyggelse, parkering, oplag eller lignende. Der kan dog etableres stier, forsyningsbassiner og vejadgange inden for arealerne udenfor de dele, som ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, hvor der ikke må ske tilstandsændringer.

Lokalplanen skal sikre, at ubebyggede arealer etableres med fokus på biodiversitet. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelser om, at ubebyggede arealer skal fremstå med en blanding af hjemmehørende planter af forskellige arter og størrelser, f.eks. træer, buske, blomster, høje græsser, stauder og flerårige urter og fremstå med et lavt plejeniveau (naturpræg). Kun mindre områder må fremstå med højere plejeniveau, f.eks. servicearealer, rabatter og lignende. Lokalplanen stiller desuden krav om, at regnvandsbassiner skal udformes som beplantede lavninger eller grøfter.

Umiddelbart øst for lokalplanområdet er det planlagt en landskabsvold som afværgeforanstaltning mellem lokalplanområdet planlagte og eksisterende boliger i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby. Den sydligste del af støjvolden ligger inden for lokalplanområdet.

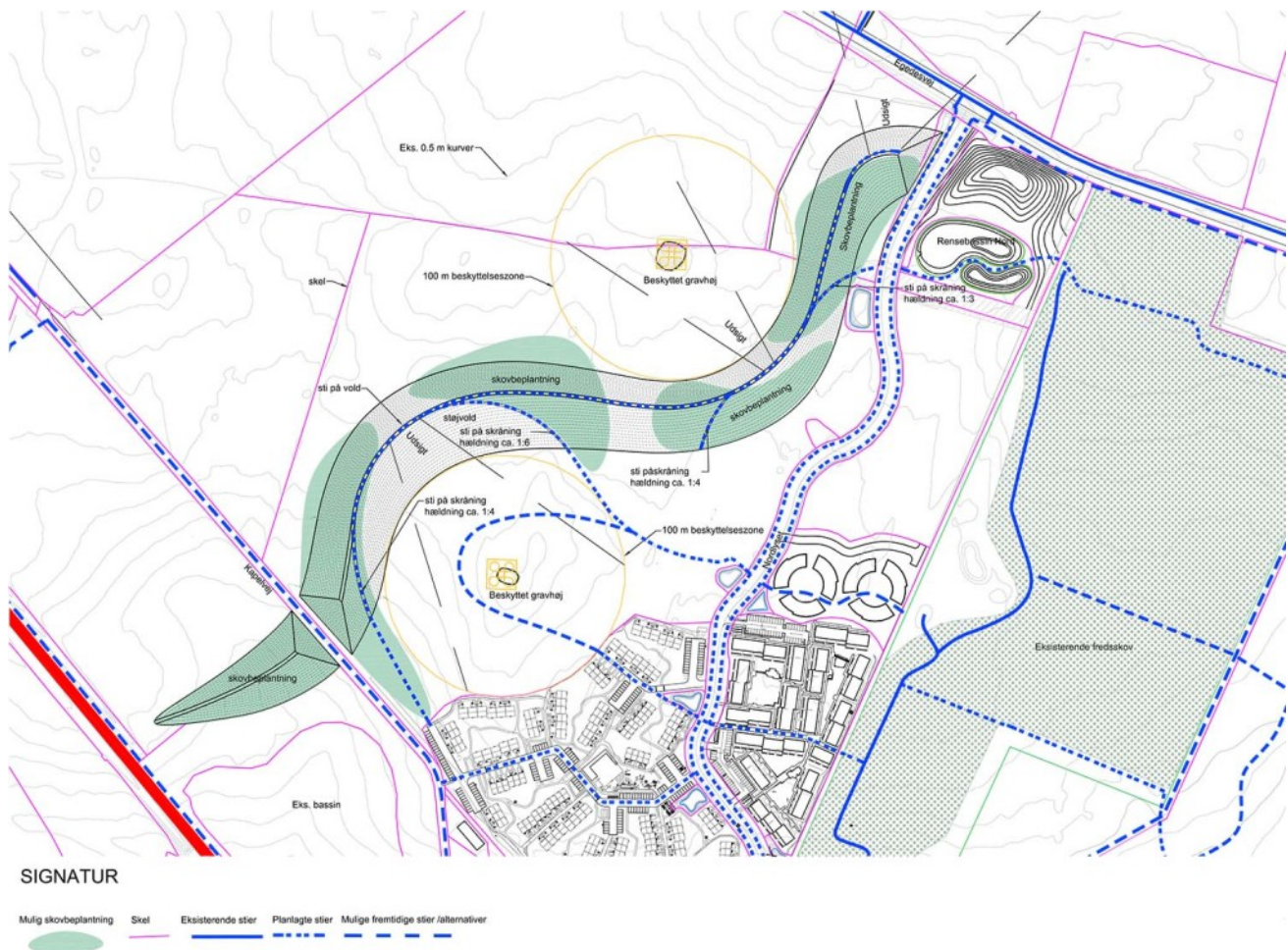


Illustration udarbejdet af Schønherr Landskabsarkitekter. Illustrationen viser den planlagte landskabsvold øst for lokalplanområdet.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som følsomt vandiindvindingsområde (FI), hvorfor plads- og vejvand ikke må nedsives. Lokalplanen stiller derfor krav om uigennemtrængelig befæstelse på pladser og veje samt kanter omkring disse. For at sikre vandbalance i området skal tagvand nedsives, og lokalplanen fastsætter et forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader) og arealer til regnbede, som sikrer 0-balance for grundvandsdannelsen.

Overordnet planlægning

Fingerplan

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens ydre storbyområde (byfinger samt landområde). I det ydre storbyområde skal planlægningen bl.a. sikre, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, samt at byudvikling tilrettelægges på en måde, så der skabes sammenhæng med eksisterende byområder.

Det er Køge Kommunes vurdering, at lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

- lokalplanen giver mulighed for optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik
- lokalplanen muliggør en udvidelse af erhverv på arealer, som ligger i forlængelse af eksisterende erhvervsområder og inden for det afgrænsede byområde Køge Nord.

Lokalplanområdet ligger udenfor stationsnært område, hvor der ikke kan placeres byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter, så som kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter. Formålet er bl.a. at sikre, at kontorlokaler med mange arbejdspladser placeres tæt ved kollektiv transport. Lokalplanen muliggør kontorerhverv i form af administration til virksomheder i området, det vil sige begrænsede kontorlokaler i forbindelse med lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed, let industri og håndværk, hvilke vurderes ikke at have en intensiv karakter.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 1E07 og 1R04 i Kommuneplan 2021-2033, for hvilke der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

1E07:

Navn:	Egedesvej øst
Generel anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Transport- og logistikvirksomheder. Erhvervsområde i form af virksomheder inden for lager, transport og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed.
B%:	50
Højde:	30 m. (20 m. for arealer øst for højspændingsledningen / 30 m. for arealer vest for højspændingsledningen. Højden på bygninger med facadelængde på mere end 150 meter ikke må overstige 20 meter.)

Bemærkninger:	Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet overføres til byzone. Rammeområdet beskriver principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen ifm. lokalplanlægning. Der kan i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration. Parkeringsnorm: maksimalt 1 p-plads pr. 50 m². Inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen må der ikke foretages tilstandsændringer. Dette rammeområde har funktion som et bufferområde mellem støjfølsom anvendelse i øst og støjende virksomheder i vest. Erhverv i dette rammeområde skal derfor være ikke-generende virksomheder, som kan overholde de vejledende støjgrænser på 40dB i skel mod støjfølsom anvendelse mod øst. I lokalplanlægningen kan der derfor også gives mulighed for let industri og håndværk. For den del af rammeområdet, der er udpeget som konsekvensområde omkring erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. retningslinje 2.2.5 i kommuneplanens afsnit om erhverv, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder. Og der skal foretages en konkret vurdering af behovet for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.
---------------	---

1R04:

Navn:	Grønt område i Køge Nord
Generel anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Beplantning, regnvands- og klimaanlæg, landskabstekniske anlæg
Bemærkninger:	Der må kun etableres fritidsformål på den østlige del af støjvolden, hvor miljøstyrelsens vedledende støjgrænser kan overholdes. Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet overføres til byzone. For den del af rammeområdet, der er udpeget som konsekvensområde omkring erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. retningslinje 2.2.5 i kommuneplanens afsnit om erhverv, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder. Og der skal foretages en konkret vurdering af behovet for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

Lokalplan

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1046 - Køge Nord, der fungerer som rammelokalplan for Køge Nord og suppleres med byggeretsgivende lokalplaner i takt med udbygningen. Med rammelokalplanen er lokalplanområdet udlagt til erhvervsområde med mulighed for lettere industri samt større lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder. Rammelokalplanen beskriver bl.a. principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen og fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang. Principperne videreføres i lokalplan 1110.

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1110 aflyses lokalplan 1046 for de dele, som ligger inden for lokalplan 1110.

Den del af lokalplanområdet, som indeholder udlæg til privat fællesvej, er omfattet af lokalplan 1084 - STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i LI. Skensved. Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1110 aflyses lokalplan 1084 for den del, som ligger inden for lokalplan 1110.

En mindre del af lokalplanområdet er ikke lokalplanlagt. Arealet er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinje, og lokalplan 1110 giver ikke mulighed for bebyggelse eller anlæg på arealet.

Kystnærhedszonen

En del af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Da lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra kysten, og arealerne mellem lokalplanområdet og kysten er tæt bebyggede, og da der ved lokalplanlægning er muliggjort bebyggelse i op til 30 meters højde øst og vest for lokalplanområdet, er det Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering med bygninger i op til 20 meters højde ikke vil påvirke kysten væsentligt.

Den større højde er en forudsætning for placering af lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder på arealer med optimal tilknytning til motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og størstedelen af lokalplanområdet er udpeget som følsomt vandindvindingsområde (FI).

I henhold til Køge Kommunes grundvandsredegørelse (2014) med supplerende vurdering i forbindelse med ændret anvendelse i kommuneplanen af den aktuelle grundvandsindvinding og sårbarheden af OSD og indvindingsoplande til almen vandforsyning fastlægger Kommuneplan 2021-2033 følgende krav for lokalplanlægningen:

- Alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, skal befæstes med tæt belægning således, at der ikke kan forekomme direkte nedsivning til grundvandet fra f.eks. vej- og parkeringsarealer. Med tæt belægning menes asfalt (ikke knust asfalt) med en tykkelse, som er beregnet til tung trafik.
- For at sikre O-balance for grundvandsdannelsen i området skal tagvand nedsives, og der skal fastsættes et forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader) og arealer til regnbede.
- Nedsivning af overfladevand langs render af parkeringsarealer og veje skal forhindres, f.eks. ved at forsyne disse med kant.
- Der må ikke anvendes bly, kobber og zink i bygningers inddækning, tagrender og facader.
- Udendørs oplag af grundvandstruende materialer må ikke finde sted.

Principperne for grundvandsbeskyttelse- og produktion er videreført i lokalplan 1110 for hele lokalplanområdet.

Anden planlægning

Støj

Lokalplan 1110 giver mulighed for virksomheder med støjende aktiviteter. Lokalplanen giver ikke mulighed for støjfølsom anvendelse.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1E07.

Rammeområdet er udpeget som bufferområde mellem støjfølsom anvendelse i øst (boliger i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby) og støjende virksomheder i vest (STC III). Ved planlægning af erhverv i rammeområdet skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i Køge Nord Skovby og Ølsemagle Landsby.

Der er planlagt for en afværgeforanstaltning i form af en landskabsvold mellem lokalplanområdet og boliger øst for lokalplanområdet. Den sydligste del af volden ligger inden for lokalplanafgrænsningen. I forbindelse med miljøvurdering af lokalplanen er der foretaget støjberegninger med det formål at kortlægge mulighederne i lokalplanområdet ved etablering af en landskabsvold som planlagt. Støjberegningerne har medført følgende bindinger i lokalplanen:

- Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder. Delområde 1 er bedst skærmet af landskabsvolden, og her giver lokalplanen mulighed for lager- transport- og fremstillingsvirksomhed og bygninger i op til 20 meters højde.
- Delområde 2 ligger tættest på boliger, og hvor volden er lavest, og her giver lokalplanen ikke mulighed for lager- transport- og fremstillingsvirksomhed, men kun let industri og håndværksvirksomhed svarende til miljøklasse 1-3. I Håndbog om miljø og planlægning beskrives virksomheder i miljøklasse 1-3, som virksomheder, der kan ligge med en afstand på ned til 100 meter fra boliger. Der er ca. 200 meter fra afgrænsningen af delområde 2 til eksisterende boliger Ølsemagle Landsby. Inden for delområde 2 giver lokalplanen mulighed for bygningshøjder på max. 12,5 meter.
- Lokalplanen forhindrer kørearealer, parkering samt af- og pålæsningsarealer på østsiden af bygninger, langs Kapelstien og langs fredskoven ved Lille Sydbanen. På den måde sikres det, at erhvervsbygningerne i sig selv fungerer som støjafskærmning.

I anlægsfasen må det forventes, at der vil forekomme støj fra anlægsaktiviteter. Støjgenerne vil blive behandlet i henhold til Køge Kommunes forskrifter.

Arealanvendelse indtil 500 meter fra risikovirksomhed

Virksomheden CP Kelco ligger inden for nærmeste afstand af 100 meter fra lokalplanområdet. Cp Kelco er risikovirksomhed iht. Risikobekendtgørelsen 372 af 25/04/2016 og udpeget som risikovirksomhed i Køge Kommuneplan 2021-2033.

Det vurderes, at realisering af lokalplan 1110 ikke vil påvirke risikoen for større ulykker på CP Kelco, i og med at lokalplanen ikke giver mulighed for følsom anvendelse som boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller anden anvendelse, hvor mange mennesker er samlet. Herudover fastsætter lokalplanen bestemmelse om, at der ikke må etableres virksomheder med anvendelse eller oplag, som kan skabe risiko for dominoeffekt.

Af punkt 1.2.1. i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning 2018, fremgår det, at risikoen for større uheld skal inddrages forud for planlægningen af arealer, der ligger nærmere end 500 meter fra en risikovirksomhed. Det indebærer bl.a., at kommunerne ved tilvejebringelse af planer, som berører risikovirksomheder og disses omgivelser, skal foretage en forudgående høring af risikomyndighederne.

Køge Kommune har i forbindelse med offentlig høring af lokalplan 1110 foretaget en forudgående høring af risikomyndighederne for CP Kelco. Risikomyndighederne har ikke haft bemærkninger til Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil medføre væsentlig påvirkning af risikoen for større ulykker på CP Kelco.

Produktionsvirksomheder

Virksomheden CP Kelco og de første etaper af Skandinavisk Transport Center (STC I og II) er i Køge Kommuneplan 2021-2033 udpeget som erhvervsområder forbeholdt større produktions- og logistikerhverv. Kommuneplanen fastlægger konsekvensområder omkring CP Kelco og STC I og II, inden for hvilke der kun kan planlægges for følsom anvendelse, hvis afværgeforanstaltninger kan sikre, at de nye anvendelser ikke vil medføre skærpede miljøkrav for virksomhederne. CP Kelco er ydermere udpeget som produktionsvirksomhed med national interesse, for hvilke det gælder, at kommunen i planlægningen skal sikre virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder, herunder at realisering af planlægningen ikke fører til skærpede miljøkrav for virksomheden.

Lokalplanområdet ligger nordøst for STC II. Lokalplan 1008 for STC II giver ligesom lokalplan 1110 mulighed for administration til virksomheder, hvorfor realisering af lokalplan 1110 ikke vil medføre ændrede miljøkrav i STC II.

Lokalplanområdet ligger i nærmeste afstand af under 100 meter fra CP Kelco. Lokalplanerne 1008 og 1084 giver mulighed for administration til virksomheder på arealer i STC II og III, som ligeledes ligger i nærmeste afstand af under 100 meter fra CP Kelco, hvorfor realisering af lokalplan 1110 ikke medfører risiko for skærpede miljøkrav for CP Kelco. Herudover giver lokalplan 1110 ikke mulighed for etablering af kontorlokaler på mere end 1.500 etagemeter.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger indenfor vedtaget forsyningsområde for fjernvarme.

Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra LI. Skensved Vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Køge Kommunes regn- og spildevandsplan. Det er den til enhver tid gældende spildevandsplan, der gælder for lokalplanområdet. Forsyning af lokalplanområdet kræver, at der kan etableres ledninger og bassiner både i og udenfor lokalplanområdet, hvilket kræver, at der udarbejdes et tillæg til Køge Kommunes regn- og spildevandsplan.

Overfladevand håndteres med udgangspunkt i regn- og overfladevandets naturlige strømningsveje og forsinkes til 0,75 l/s pr. reduceret hektar inden udledning til Skensved Å mod nord og 2 l/s pr. reduceret hektar inden udledning til Snogebækken mod syd. Vej- og pladsvand skal forsinkes på egen grund med en afledningskoefficient på 0,35 ved 110 l/s pr. reduceret hektar, mens tagvand skal nedsives på egen grund.

Affaldsplan

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Køge Kommunes erhvervsaffaldsregulativ.

Klimaplanen (DK2020)

Køge Kommune har i december 2020 vedtaget en klimaplan i bestræbelserne på at begrænse udslippet af drivhusgasser. Målet er at nedbringe CO₂-udledningen med 46% fra niveauet i 2017 til 2030 og CO₂-netneutralitet i 2050.

Lokalplanen bidrager til klimaplanens mål på følgende områder:

- Lokalplanen giver mulighed for erhverv tæt på eksisterende motorvejsramper og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik således, at eksisterende infrastruktur udnyttes optimalt.
- Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer grundvandsbeskyttelse samt 0-balance for grundvandsdannelsen.
- Lokalplanen stiller krav om regnvandshåndtering i beplantede lavninger eller grøfter og mangfoldig beplantning således, at lokalplanen bidrager til en øget biodiversitet.
- Lokalplanen stiller krav til bevaring af beplantning ifm. beskyttede diger således, at lokalplanen bidrager til at fastholde allerede lagret CO₂.
- Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller på tage og facader.

Ledningsanlæg

Der ligger en række eksisterende ledninger inden for lokalplanområdet, som i forbindelse med realisering af lokalplanen enten skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejere.

Nedenfor nævnes nogle af de ledningsanlæg, der findes inden for lokalplanområdet.

Højspændingsledning

Der løber en 132 kV luftledning langs lokalplanens vestlige grænse. I en afstand på 15 meter fra elforsyningsanlæggets yderste fase skal der indhentes en arbejdsinstruks hos Energinet ved arbejde, som foregår i en højde over 3 meter fra terræn, f.eks. vinduespolering. Energinet anbefaler derfor, at der ikke opføres bygninger inden for 15 meter fra yderste fase.

Herudover er følgende tinglyst for højspændingsledningen:

- Arealet under ledningsanlægget og inden for en vandret afstand af 9 meter fra de yderste ledninger må ikke benyttes til sportsbaner, oplagsplads og anden befærdet plads, og her må ikke opføres bygninger, anbringes stakke, stilladser, stiger og høje genstande eller etableres beplantning, som kan blive højere end 3 meter.
- Arealet under ledningsanlægget og i en afstand på 10 meter fra de yderste ledninger må ikke benyttes til anlæg for brandfarlige væsker, og her må ikke anlægges baner, veje, offentlige gangstier eller cykelstier eller placeres flagstænger og brønde til vandforsyning inden for arealet.
- Under ledningsanlægget og inden for en vandret afstand af 15 meter fra de yderste ledninger må der ikke anbringes tråde til elektriske hegn i større højde end 1 meter eller anbringes trådformede antenner.

Spildevandsledning

Der løber en spildevandsledning tilhørende CP Kelco langs sydsiden af Kapelstien. Der gælder visse restriktioner for ledningstracéet. Bl.a. er det uden forud indhentet tilladelse hos CP Kelco forbudt at bygge, plante træer eller buske med dybtgående rødder og i øvrigt at iværksætte noget, der kan være til hinder for adgangen til anlæggets beståen eller til hinder eller skade for eftersyn, reparation- eller vedligeholdelsesarbejder inden for et bælte af 2 meter på hver side af ledningen.

Naturgasledning

Der løber en naturgasledning på tværs af lokalplanens delområde 1 langs et beskyttet dige. Der gælder visse restriktioner inden for ledningstracéet. Bl.a. er der tinglyst en respektafstand på 5 meter på hver side af ledningen.

Vandledning

Der løber en vandledning tilhørende KLAR Forsyning på tværs af matrikel 4c. Der gælder visse restriktioner inden for ledningstracéet. Bl.a. er det uden skriftlig aftale med forsyningsselskabet forbudt at opføre bebyggelse eller etablere andre faste anlæg af nogen art, f.eks. vej og belægning inden for et bælte af 2 meter på hver side af ledningen. Inden for de 2 meter må der heller ikke foretages terrænregulering, plantering af træer eller buske med dybtgående rødder, anbringes depoter eller lignende eller foretages andet, der kan være til hinder eller til skade for ledningens beståen eller vanskeliggøre adgang i forbindelse med eftersyn eller udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Elkabel

Der løber et 10kV elkabel langs sydsiden af Kapelstien og tværs igennem matrikel 4c. Der gælder restriktioner inden for ledningstracéet.

Anden lovgivning

Vejloven

Anlæg af nye veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse, belysning, afvanding mv. Det gælder uanset, at vejen er udlagt i lokalplanen. Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000)

EU's naturbeskyttelsesdirektiver - fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede - Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km vest for nærmeste Natura 2000-område (Ølsemagle Strand og Staunings Ø). Udpegningsgrundlaget er naturtyper, først og fremmest den prioriterede naturtype strandeng, men også lagune og vadeblader. Med omdannelse af landbrugsarealer til by vurderes kvælstofudvaskning at falde, mens vurderingen er, at fosforudledningen vil ligge i samme niveau. I forbindelse med udledningstilladelser vil der blive stillet krav til reduktion af fosfor i regnvand svarende til BAT-krav.

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtede til generelt at beskytte både inden for og udenfor Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle- og rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Lokalplanområdet ligger inden for fokusområde for spidssnudet frø, stor vandsalamander og flagermus. Køge Kommunes virkemiddelkatalog for lokalplanlægning med fokus på bilag 4-arter beskriver indsatser i lokalplanlægningen, som kan opretholde og forbedre forholdene for flagermus, padder og firben. Forholdene for flagermus kan f.eks. opretholdes og forbedres ved bevaring af gamle træer og etablering af nye ledelinjer i landskabet. Forholdene for spidssnudet frø og stor vandsalamander kan f.eks. opretholdes og forbedres ved udgravning af nye vandhuller med flade breder og etablering af grønne passager mellem vandhullerne.

Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelse for beskyttede diger samt for træer på eller i forbindelse med digerne. På den måde bevares gamle træer til gavn for eventuelle flagermus. Lokalplanen stiller krav om regnvandshåndtering i beplantede lavninger eller grøfter og mangfoldig beplantering med forskellige arter og størrelser. På den måde skabes nye vandhuller og beplantede arealer til gavn for eventuelle frøer og salamandere. Lokalplanen udlægger desuden areal til ubebyggede arealer og stiller krav om beplantering med en blanding af hjemmehørende planter af forskellige arter og størrelser samt til et lavt plejeniveau. På den måde skabe grønne passager gennem området, bl.a. mellem regnvandsbassiner syd for Egedesvej og regnvandsbassiner ved Ølsemagle Landsby.

Køge Kommune har ikke kendskab til yngle- eller rasteområder for arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet.

Beskyttede naturtyper (§ 3)

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Der findes to beskyttede søer inden for lokalplanområdet, én i den vestlige del af lokalplanområdet og én i den sydlige del i forbindelse med et beskyttet vandløb. Se kortbilag 1.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om mindsteafstand til søer for bygninger og beplantning samt terrænregulering for at forhindre tilstandsændring i søerne.

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes en række beskyttede diger inden for lokalplanområdet.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger jf. museumslovens § 29a. Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af beskyttelse i museumsloven, men der kan fastsættes bestemmelse om bevaring af diger i lokalplaner. Et enkelt dige inden for lokalplanområdet ligger i landzone, men overføres med lokalplan 1110 til byzone.

Denne lokalplan fastsætter bestemmelse om bevaring af diger inden for lokalplanområdet, og ændring i tilstanden af diger kræver en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanens realisering forudsætter, at et enkelt dige gennembyrdes for at etablere en gennemkørsel. Realisering af lokalplanen forudsætter således at Køge Kommune meddeler dispensation fra lokalplanen til gennembyrning af diget.

Lokalplanen sikrer desuden med udlæg af arealer, som ikke kan bebygges eller anvendes til parkering eller oplag en afstand på mindst 8 meter mellem beskyttede diger og bebyggelse og anlæg.

Beskyttede fortidsminder

Der findes to beskyttede fortidsminder inden for lokalplanområdet - en rundhøj og en bro.

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af fortidsminder jf. museumslovens §§ 29e og 29f. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra beskyttede fortidsminder jf. naturbeskyttelseslovens § 18.

Lokalplanen sikrer med udlæg af arealer, som ikke kan bebygges, befæstes eller anvendes til parkering, oplag eller andet, at der ikke kan foretages ændringer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Kirkebyggelinje

Der må ikke opføres bebyggelse med en højde på over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke jf. naturbeskyttelseslovens § 19.

Kirkebyggelinjen omkring Ølsemagle Kirke rammer den sydøstlige spids af lokalplanområdet. Lokalplanen giver ikke mulighed for bebyggelse inden for kirkebyggelinjen.

Skovbyggelinje

For at sikre det frie udsyn til skoven og skovbrynet og for at bevare skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv forløber der en skovbyggelinje i en afstand af 300 meter fra skoven.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 meter fra skove jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Beskyttelsen gælder for alle offentlige skove uanset størrelse samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Inden for lokalplanområdet er der to skovbyggelinjer. Den ene udspringer fra fredskoven syd for Ølsemagle Landsby og kaster en skovbyggelinje over den sydøstlige spids af lokalplanområdet. Den anden udspringer fra fredskoven langs Lille Sydbanen og kaster en skovbyggelinje over store dele af den sydlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 65.

Jordforureningsloven

Køge Nord-området er med vedtagelsen af lokalplan 1046 udtaget af områdeklassificeringen for lettere forurenet jord i byzone. Lokalplanområdet er således ikke omfattet af områdeklassificeringen, og der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses, og Køge Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår, inden arbejdet kan genoptages jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Museumsloven

Køge Kommune skal i forbindelse med lokalplanlægning indhente udtalelse om bevaringsværdier fra Museum Sydøstdanmark jf. museumslovens § 23.

Museum Sydøstdanmark foretager arkæologiske forundersøgelser på de arealer i Køge Nord, hvor der planlægges anlæg og byggeri. Topografisk er arealerne velegnede til bebyggelser fra forhistorisk tid, og det anses for meget sandsynligt, at der findes væsentlige skjulte fortidsminder på arealerne. Forundersøgelser og udgravninger i området har tidligere vist omfattende spor efter bebyggelser i forhistorisk tid.

Der er foretaget forundersøgelser inden for lokalplanområdet.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttede sten- og jorddiger

Denne lokalplan fastsætter bestemmelse om bevaring af diger inden for lokalplanområdet, og ændring i tilstanden af digerne kræver en dispensation fra lokalplanen. Lokalplanens realisering forudsætter, at et enkelt dige gennembrydes for at etablere en gennemkørsel.

Læs mere i afsnittet **Beskyttede sten- og jorddiger**.

Skovbyggelinje

Lokalplanens realisering forudsætter en dispensation fra skovbyggelinjen omkring fredskoven syd for lokalplanområdet jf. naturbeskyttelseslovens § 65.

Læs mere i afsnittet **Skovbyggelinje**.

Højspændingsledning

Lokalplanens realisering forudsætter, at der dispenseres fra respektafstande i forbindelse med højspændingsledningen, som løber gennem lokalplanområdet, således, at der kan placeres veje under ledningstracéet.

Læs mere i afsnittet ***Ledningsanlæg.***

Jernbaneloven

Lokalplanens realisering på arealer i nærmeste afstand af Lille Sydbanen forudsætter en tilladelse efter jernbanelovens § 24, som fastsætter, at der ikke kan foretages udgravninger eller opfyldninger eller anbringes materiel eller materialer i en sådan nærhed af jernbaner, at der kan opstå fare for driften. Tilladelse efter jernbanelovens § 24 meddeles af Banedanmark.

Servitutter

Ejere og bygherrer er ansvarlige for at blive bekendte med tinglyste servitutter, der har betydning for lokalplanens realisering.

Køge Kommune har kendskab til følgende servitutter, som kan have betydning for lokalplanens realisering:

Matr.nr. 4n og 4c Ølsemagle By, Ølsemagle og 5f LI. Skensved By. Højelse m.fl.

Tinglyst: 11.09.1970

Titel: Dok om højspænding mv

Indhold: 120 kv luftledninger

Påtaleberettiget: SEAS NVE/Andel

Matr.nr. 4n og 5b Ølsemagle By, Ølsemagle og 5f LI. Skensved By. Højelse m.fl. Tinglyst: 04.09.1970

Titel: Dok om højspænding mv

Indhold: 120 kv luftledninger

Påtaleberettiget: SEAS NVE/Andel

Matr.nr. 5ao Ølsemagle By, Ølsemagle

Tinglyst: 29.08.1979

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, transformerstation mv

Indhold: 10 KV elkabler og transformator

Påtaleberettiget: SEAS NVE/Andel

Matr.nr. 4n Ølsemagle By, Ølsemagle og 5f LI. Skensved By, Højelse

Tinglyst: 20.03.1986

Titel: Dok om transformerstation mv

Indhold: 10 KV jordkabler og transformerstation

Påtaleberettiget: SEAS NVE/Andel

Matr.nr. 4c Ølsemagle By, Ølsemagle

Tinglyst: 27.05.2021

Titel: Deklaration om vandledninger

Indhold: Vandledninger

Påtaleberettiget: Lille Skensved Vandværk, A.M.B.A

En servitutoversigt kan ses under overskriften **Kort og bilag** i menuen til højre.

Ved offentliggørelse af den endeligt vedtagne lokalplan fortrænges tilstandsservitutter i strid med lokalplanens bestemmelser jf. planlovens § 18.

Miljøvurdering

Lokalplan 1110 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10 med det formål at afklare, hvorvidt planen forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8.

På baggrund af screeningen er der gennemført en miljøvurdering på parametrene støj, grundvand, beskyttede fortidsminder og trafiksikkerhed. En sammenfattende redegørelse af miljørapporten kan ses under overskriften **Kort og bilag** i menuen til højre.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvordan lokalplanområdet må anvendes, udstykkes og bebygges. Bestemmelserne har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Bestemmelserne er juridisk bindende, og der må ikke etableres forhold, som er i strid med lokalplanen.

§1 Formål

§1.1

Formålet med lokalplanen er:

- at give mulighed for udvidelse af Skandinavisk Transport Center samt for mindre virksomheder som håndværksvirksomheder, service og administration
- at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i boligområderne øst for lokalplanområdet med krav til anvendelse og bygningshøjder samt til placering af kørearealer, parkering samt arealer til af-og pålæsning på den vestlige side af bygningerne
- at sikre grundvandsressourcen med krav om tæt belægning samt facade- og tagmaterialer, som ikke udgør en risiko for grundvandet
- at udlægge Kapelstien til cykel- og stiforbindelse som en del af forbindelsen mellem LI. Skensved og Køge Nord Station.

§2 Lokalplanområdet og zonestatus

§2.1

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 4n, 5b, 19bn, 19bp, 19bq, 7000e og dele af matr.nr. 4c, 5ao, 5f, 5i, 48 og 7000i samt alle ejendomme, der udstykkes herfra efter 1. oktober 2022.

§2.2

En del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 1 ligger i landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres arealet til byzone.

§3 Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3a og 3b som vist på kortbilag 2.

§3.2

Delområde 1 må kun anvendes til erhvervsområde i form af lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder, let industri og håndværk samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom.

Delområde 2 må kun anvendes til erhvervsområde i form af let industri, håndværk og lagervirksomhed samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed på den pågældende ejendom eller til områdets øvrige virksomheder. Inden for delområde 2 må der ikke placeres virksomheder med mere end 4.500 etagemeter.

Delområde 3a og 3b må kun anvendes til teknisk anlæg i form af anlæg til håndtering af regnvand samt støjafskærmning. Anlæg til håndtering af regnvand skal udformes og beplantes som beskrevet i § 8.5. Inden for delområde 3b kan der desuden etableres buslomme samt cykel-/gangsti i tilknytning til Egedesvej.

§3.3

Der må ikke lokaliseres virksomheder med anvendelse eller oplag af større mængder af mobile forureningskomponenter som olie, benzin, opløsningsmidler, vejsalt og pesticider inden for lokalplanområdet.

Der må ikke etableres virksomheder med anvendelse eller oplag, som kan skabe risiko for dominoeffekt i forhold til den nærliggende risikovirksomhed, der har oplag af ammoniak. Der vil være fokus på stoffer, som reguleres af risikobekendtgørelsen.

§4 Udstykning

§4.1

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om udstykning.

§5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra privat fællesvej med overkørsel fra Egedesvej som vist på kortbilag 3.

Inden for delområde 1 må der kun etableres overkørsler fra den private fællesvej som vist på kortbilag 3. Der må desuden etableres op til 2 overkørsler fra den private fællesvej til matr.nr. 4a, Ll. Skensved By, Højelse.

I tilknytning til den private fællesvej skal der anlægges en cykel-/gangsti på min. 2,5 meters bredde.

§5.2

Kørearealer, parkering samt af- og pålæsningspladser skal placeres i tilknytning til den private fællesvej som i princippet vist på illustrationsplanerne nedenfor.

Kørearealer, parkering samt af- og pålæsningsarealer må således ikke placeres på østsiden af bygninger, langs Kapelstien eller langs fredskoven ved Lille Sydbanen.

Bestemmelsen gælder ikke for brandveje.

Note: Placering af kørearealer, parkering og af- og pålæsningsarealer på vestsiden af bygningerne i tilknytning til den private fællesvej er en forudsætning for, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i boligområderne øst for lokalplanområdet.



§5.3

Der skal udlægges areal til supercykelsti og gangsti i Kapelstiens forløb som vist på kortbilag 3. Stien skal udlægges i 5,5 meters bredde og anlægges med 3 meter

cykelsti, 1,5 meter gangsti og 1 meter rabat.

Der skal desuden udlægges areal til ledningsanlæg på begge sider af Kapelstien. Arealet skal være min. 15 meter bredt målt fra Kapelstiens midte.

Krydset mellem Kapelstien og den private fællesvej skal udformes, så cyklister og gående har forkørselsret.

§5.4

Der skal udlægges areal til buslomme/cykel-/gangsti på sydsiden af Egedesvej som vist på kortbilag 3. Arealet skal være min. 9,5 meter bredt målt fra vejkannten af Egedesvej.

§5.5

Der skal udlægges areal til min. 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal, og der må etableres max. 1 p-plads pr. 50 m².

Der må ikke etableres parkering inden for de ubebyggede arealer som vist på kortbilag 4.

§5.6

Der skal på hver enkelt ejendom udlægges areal til cykelparkering tæt på indgangen/indgangene.

§5.7

Alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, herunder parkeringsarealer, skal befæstes med fast ikke-permeabel belægning med en tykkelse, som er beregnet til tung trafik således, at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet, f.eks. beton eller asfalt.

Nedsivning af overfladevand fra veje og pladser skal forhindres ved etablering af kanter eller lignende omkring disse.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

§6.2

Inden for delområde 1 må bygningshøjden ikke overstige 20 meter.

Inden for delområde 2 må bygningshøjden ikke overstige 12,5 meter.

Afskærmning, tekniske installationer og taghuse må dog have et toppunkt på op til 2 meter over den fastsatte bygningshøjde, såfremt disse trækkes min. 5 meter tilbage fra facadelinjen.

Alle bygningshøjder måles fra eksisterende terræn eller fra et punkt fastsat af bygningsmyndigheden.

§6.3

Bygninger må kun placeres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 4.

Note: Byggefelterne er bl.a. placeret, så der sikres en mindsteafstand på 8 meter mellem bygninger og beskyttede diger og mellem bygninger og fredskov langs Lille Sydbanen således, at der bevares et vist indsyn til diger og skov. Der sikres desuden et 17,5 meter bredt bælte langs landskabsvolden øst for lokalplanområdet til bl.a. serviceareal og ledningstracé.

§6.4

Bygninger skal holde en afstand til søers vandkant svarende til min. bygningens højde over søers vandoverflade ved højeste forventede vandstand.

Note: Bestemmelsen skal forhindre tilstandsændringer i søer inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 3.

§6.5

For at sikre at den naturlige grundvandsdannelse ikke påvirkes, skal ejendomme disponeres således, at max. 90% af ejendommen udgøres af befæstet/bebygget areal og således, at det bebyggede areal (tagflader hvorfra der kan nedsives rent vand) udgør min. 20% og max. 50% af den enkelte ejendom. Befæstede arealer (veje, p-pladser osv.) må udgøre max. 45% af den samlede ejendom.

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1

Facader (herunder afskærmning af tekniske anlæg på tage) skal fremstå i blank eller pudset mur, beton eller lette facadeelementer i metal, fibercement eller stenmaterialer. Facader må desuden fremstå begrønnede med planter.

Mursten må ikke være maskinsten, men skal være blødstrøgne eller håndstrøgne. Mursten skal være teglsten.

§7.2

Facader (herunder afskærmning af tekniske anlæg på tage) skal farvesættes så de gradueres fra mørk til lys.

Facaderne kan udformes på en af følgende måder:

- Facaderne inddeles i felter i forskellige farvetoner således, at facaderne fremstår med sort, mørkegrå eller mellemgrå bund og hvid eller lysegrå top. Længden på det enkelte felt skal være min. 5 gange højden.
- Facaderne fremstår hvide eller lysegrå og begrønnes med planter således, at facaderne er dækket i mindst halvdelen af facadens højde.

§7.3

Der må ikke anvendes facade- eller tagmaterialer med et glanstal over 20 målt efter Teknologisk Instituts metode.

Note: Glanstallet er udtryk for hvor mange promille af lyset, der tilbageskastes, når en lysstråle rammer tagmaterialet i en vinkel på 60 grader. Det vurderes, at tagmaterialer med et glanstal over 20 kan give væsentlige gener fra refleksion.

§7.4

Af hensyn til grundvandet må facader, tage, tagrender og -rør ikke udføres i zink, bly, plastik eller kobber, og tagpap skal være registreret i byggevaredatabasen hos Miljømærkning Danmark.

§8 Ubebyggede arealer

§8.1

Inden for delområde 1 må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 2,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Inden for delområde 2 må der ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn. Der kan dog terrænreguleres ud over dette, hvis formålet er at sikre, at overfladevand kan afledes.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

Terrænregulering skal i plan og snit fremstå med bløde S-formede kurver og uden tekniske skråninger. Ved ikke-tekniske skråninger forstås skråninger med hældning på max. 1:3 eller fladere med afrundet top og bund.

Bestemmelsen gælder ikke for landskabsvold og regnvandsbassiner.

§8.2

Efter endt terrænregulering skal terrænet være udformet således, at vej- og pladsvand ledes naturligt mod rensebassiner, som placeres inden for delområde 3a og 3b som vist på kortbilag 2 og således, at overfladevand ledes væk fra bygninger.

§8.3

Der må ikke terrænreguleres nærmere søer end 5 meter, og terrænreguleringer må ikke fjerne søers opland.

Beplantning skal holde en afstand til søers vandkant svarende til min. beplantningens højde over søers vandoverflade ved højeste forventede vandstand.

Note: Bestemmelsen skal forhindre tilstandsændringer i søer inden for lokalplanområdet i overensstemmelse med naturbeskyttelseslovens § 3.

§8.4

Der skal udlægges areal til forsinkelsesbassiner og regnbede inden for lokalplanområdet med et samlet volumen, der er stort nok til, at spildevandsplanens

afløbskoefficient kan overholdes. Forsinkelsesbassiner må ikke placeres inden for de ubebyggede arealer som vist på kortbilag 4 med undtagelse af forsyningens bassiner.

§8.5

Forsinkelsesbassiner og regnbede må ikke fremstå med teknisk karakter, men skal fremstå som beplantede lavninger eller grøfter med bunddækkende beplantning af græsser, stauder og flerårige urter, evt. kombineret med træer og buske. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedstålende planter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.

Bassiner skal fremstå med flade brinker med en hældning på maks. 1:3 og/eller kanter udformet som støttemure med en max. højde på 0,5 meter.

Der må ikke opsættes faste hegn omkring anlæggene.

§8.6

Ubebyggede arealer som vist på kortbilag 4 skal friholdes fra bebyggelse og må ikke anvendes til oplag eller parkering.

Ubebyggede arealer skal fremstå beplantede med en blanding af hjemmehørende planter af forskellige arter og størrelser, f.eks. træer, buske, blomster, høje græsser, stauder og flerårige urter - og fremstå med et lavt plejeniveau (naturpræg). Kun mindre områder må fremstå med højere plejeniveau - f.eks. serviceareal, rabatter og lignende. Beplantning som etableres inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 1, må ikke blive højere end 3 meter.

Ubebyggede arealer skal fremstå ubefæstede. Der kan dog etableres stier og vejadgange inden for de dele af de ubebyggede arealer, som ligger uden for fortidsmindebeskyttelseslinjen som vist på kortbilag 1.

Der må ikke etableres faste hegn inden for ubebyggede arealer.

Note: For de dele af de ubebyggede arealer, som ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen som vist på kortbilag 1, gælder det jf. miljøbeskyttelseslovens § 18, at der ikke må ske tilstandsændringer.

§8.7

De beskyttede diger som vist på kortbilag 1 og 4 må ikke fjernes, gennembrydes eller ændres uden tilladelse fra byrådet. Træer på eller i forbindelse med diget må heller ikke fjernes uden tilladelse fra byrådet.

§8.8

Der skal udlægges areal til et 30-55 meter bredt beplantningsbælte i forlængelse af arealudlæg til buslomme, gang- og cykelsti som beskrevet i § 5.5 og som vist på kortbilag 3.

§8.9

Der skal udlægges areal til serviceareal og ledningsanlæg langs landskabsvolden øst for lokalplanområdet. Arealet skal være 17,5 meter bredt målt fra voldens fod.

§8.10

Udendørs oplag må kun finde sted i direkte tilknytning til bygninger. Udendørs oplag skal hegnes med ugenomsigtigt hegn i samme facademateriale som bebyggelsen eller med træ.

Træ skal være certificeret efter danske eller EU-standarder og fremstå med træets naturlige farve eller malet sort.

§9 Skiltning og belysning

§9.1

Der må ikke skiltes på østvendte facader eller gavle.

Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo. Der må således ikke skiltes med reklametekst, motto eller lignende.

§9.2

Inden for delområde 1 gælder følgende for skilte, der opsættes i en højde af mere end 3 meter over terræn:

- Der må på hver bygning kun skiltes på én facade eller gavl.
- Skiltning må kun udføres som enkeltbogstaver og/eller logo.
- Skilte må have en maxhøjde på 3 meter. Det enkelte skilt må have en samlet længde på max. 6 meter. Såfremt der opsættes flere skilte, må skiltene samlede længde udgøre max. halvdelen af facadens længde.
- Der må kun opsættes et skilt pr. lejer i bygningen. Ved opsætning af flere skilte, skal skiltene placeres i samme højde således, at skiltene overkant flugter.
- Skiltningen må ikke overskride facadens overkant, og der må ikke skiltes på tage.

§9.3

Der må ikke opsættes flagstænger.

Der må ikke opsættes facadeflag, bannere eller lignende.

§9.4

Belyste skilte og lysende skilte må kun udføres på en af følgende måder:

- Skiltet belyses med spots monteret på facaden i tæt forbindelse med skiltet og med afskærmning således, at det kun er skiltet, der belyses.
- Skiltet oplyses indefra på en måde, så det kun er bogstaverne og/eller logoets front og ikke bogstavernes og/eller logoets sider, der lyser.

§9.5

Der må ikke skiltes med projektor eller opsættes digitale reklameskilte, der viser løbende tekst og/eller levende billeder.

Udvendig belysning af bygningsfacader over 8 meters højde må ikke finde sted.

§9.6

Lyspunkthøjden for alle armaturer, herunder vejbelysning og funktionsbelysning på bygninger må ikke overstige 8 meter. For facader som vender mod den planlagte støjvold øst for lokalplanområdet gælder det, at lyspunkthøjden for funktionsbelysning på bygninger ikke må overstige 3 meter, samt at belysning skal være nedadrettet.

Armaturer skal være med vandret skærm med en hældning på max. 3 grader. Armaturer skal monteres på arme med en maksimal længde på 80 cm.

På veje og stier skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2800K og 3200K og en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på 70 eller højere i både vej- og parkbelysningsarmaturer.

På arbejdsområder, manøvrearealer, p-arealer, af- og pålæsningspladser og lignende skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2000K og 3200K og med en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på 65 eller højere.

§10 Tekniske anlæg

§10.1

Tekniske anlæg skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage således, at de er indeholdt i den enkelte bygnings volumen eller placeret bag afskærmning eller i taghuse. Bestemmelsen gælder ikke ventilationshætter, skorstene og anlæg til indvinding af solenergi.

§10.2

Solceller/solfangere må ikke medføre blændingsgener, dvs. at overfladen ikke må overstige en lysrefleksionsværdi på 7%, jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

§10.3

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller inden for lokalplanområdet.

§10.4

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

§11 Forudsætninger for ibrugtagning

§11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før,:

- veje, parkering og cykelparkering er etableret i overensstemmelse med § 5
- beplantning er etableret i overensstemmelse med § 8
- der er etableret tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand i overensstemmelse med § 8
- der er etableret tilslutning til bassiner til rensning af overfladevand.

§12 Grundejerforening

§12.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for grundejere inden for lokalplanområdet, senest når byrådet kræver det, eller nye grundejere skal optages i eksisterende grundejerforeninger. For forsyningsanlæg inden for lokalplanområdet gælder det dog, at grundejer er fritaget for medlemspligten.

Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt m.v.

§13.1

Ved den endelige godkendelse og offentliggørelse af denne lokalplan aflyses følgende lokalplaner for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

- Lokalplan 1046 - Køge Nord
- Lokalplan 1084 - STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i LI. Skensved

§14 Lokalplanens retsvirkninger

§14.1

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

§15 Servitutter

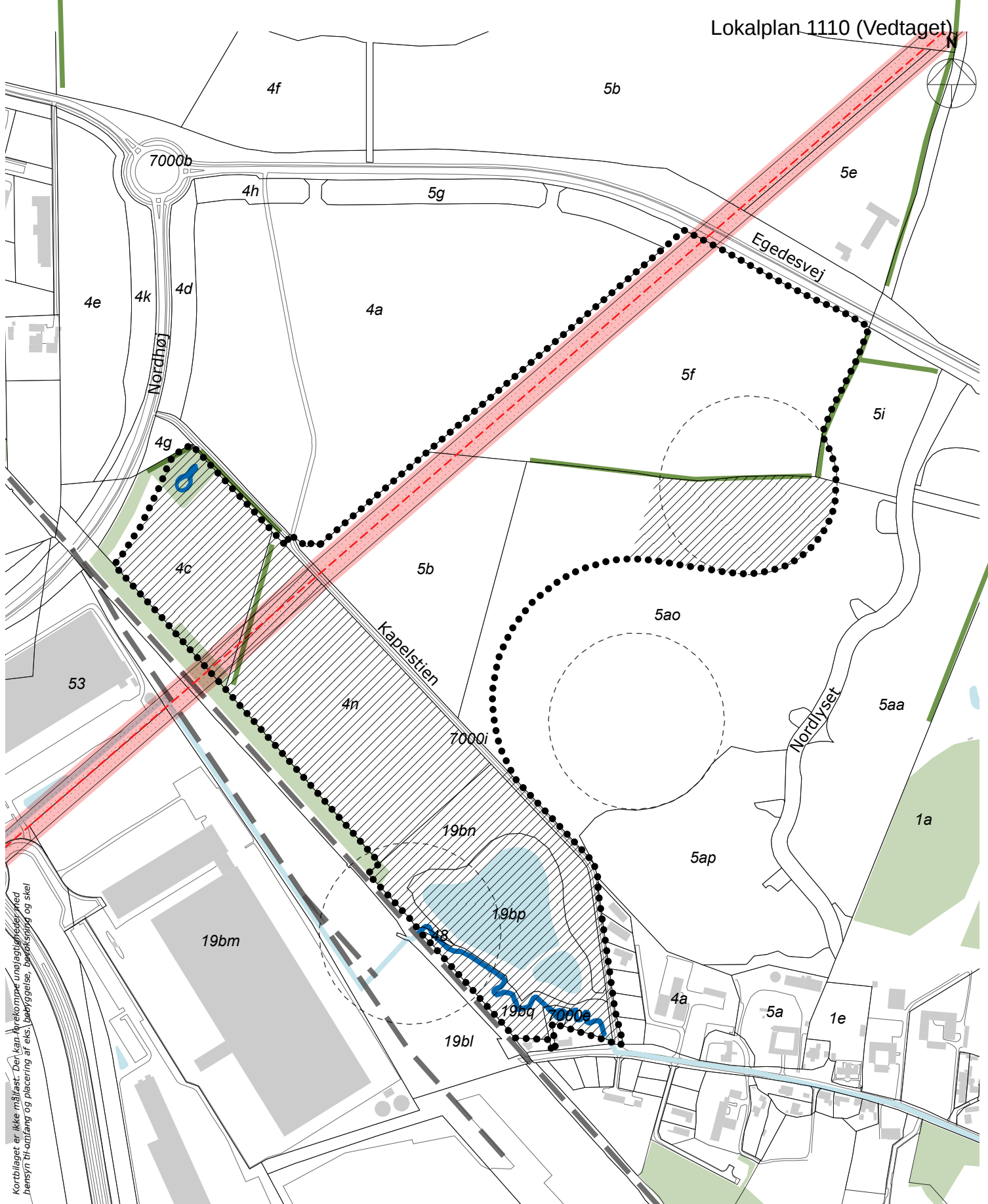
§15.1

Ved lokalplanens endelige vedtagelse ophører gyldigheden af tilstandsservitutter, hvis opretholdelse er i strid med lokalplanens formål, og hvis ikke bortfaldelse sker som følge af planlovens § 18.

Kort og bilag

Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., der viser lokalplanens fysiske afgrænsning og disponering af området.

Afhængig af den enkelte lokalplan, kan der også være andre bilag.



Kortbladet er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til afstand og placering af eks. bebyggelse, belysning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplan 1110
- Matrikel
- Jernbane
- Bygning
- Skov
- Sø/vandløb
- Beskyttede søer og vandløb

- Fortidsmindebeskyttelseslinje
- Beskyttede jord- og stendiger
- Højspændingsledning
- Respektafstand
- Servitutareal
- Areal som overføres til byzone

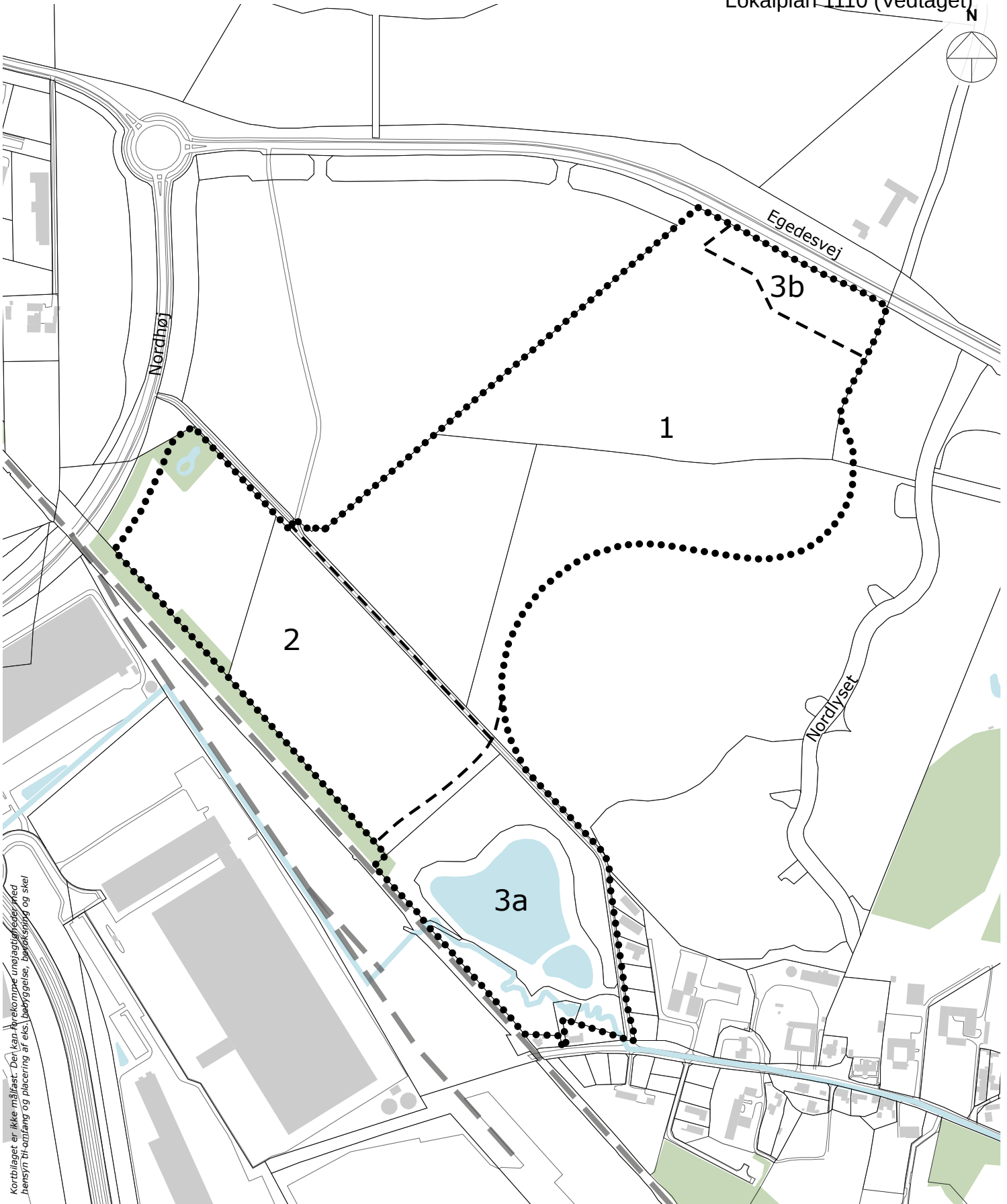
Kortbilag 1

Eksisterende forhold
Mål 1:6.000

Lokalplan 1110
Erhverv syd for Egedesvej

Køge Kommune 2023

0 100 200 m



Kortbladet er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til afstand og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplan 1110
- Matrikel
- Jernbane
- Bygning
- Skov
- Sø/vandløb
- - - Delområder

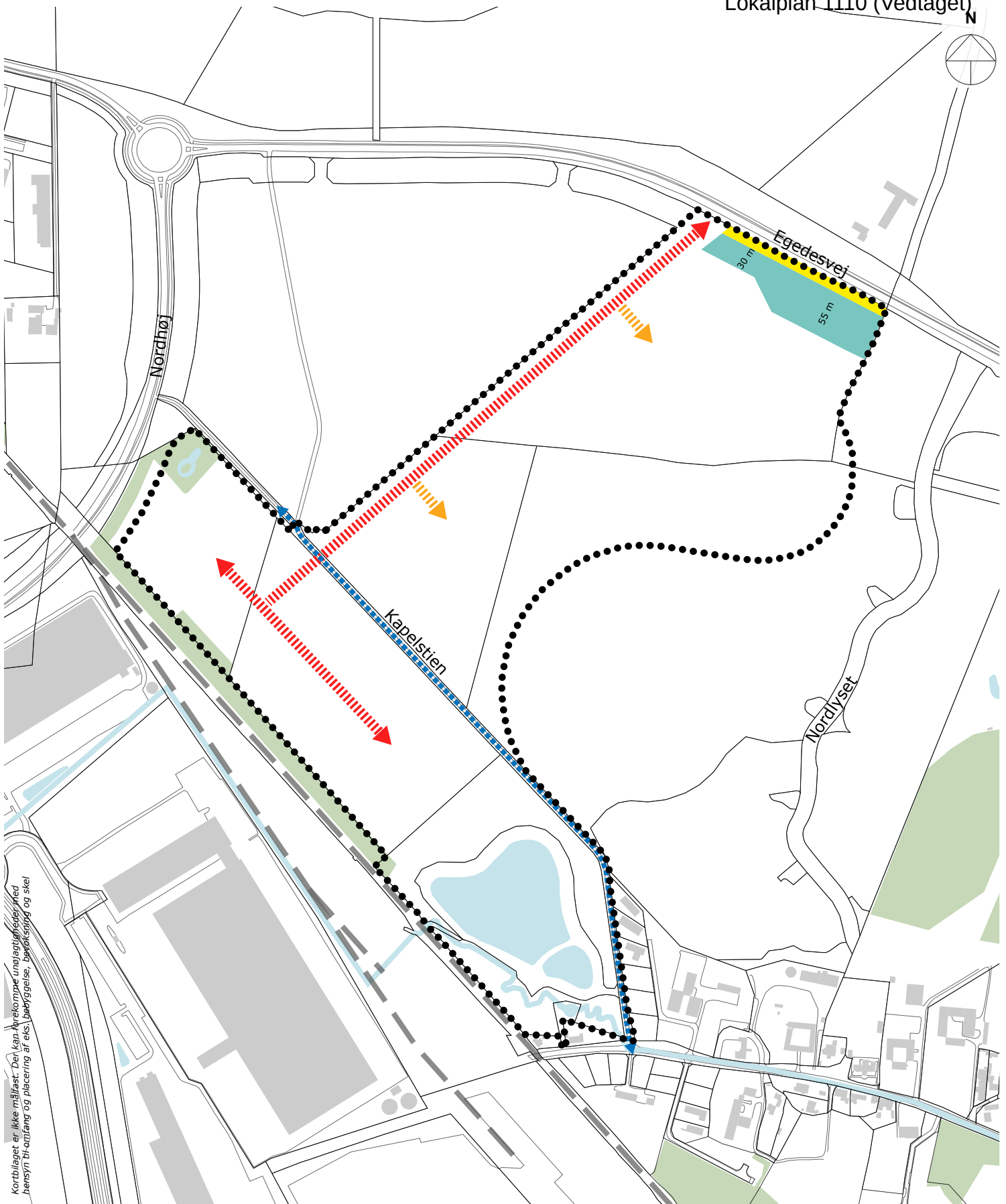
Kortbilag 2

Delområder
Mål 1:6.000

Lokalplan 1110
Erhverv syd for Egedesvej

Køge Kommune 2023

0 100 200 m



Kortbladet er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til afstand og placering af eks. bebyggelse, beplantning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplan 1110
- Matrikel
- Jernbane
- Bygning
- Skov
- Sø/vandløb

- ▬▬▬▬▬▬▬ Privat fællesvej
- ▬▬▬▬▬▬▬ Overkørsler
- ▬▬▬▬▬▬▬ Stiforbindelse
- Beplantningsbælte
- Areal udlagt til buslomme/gang- og cykelsti

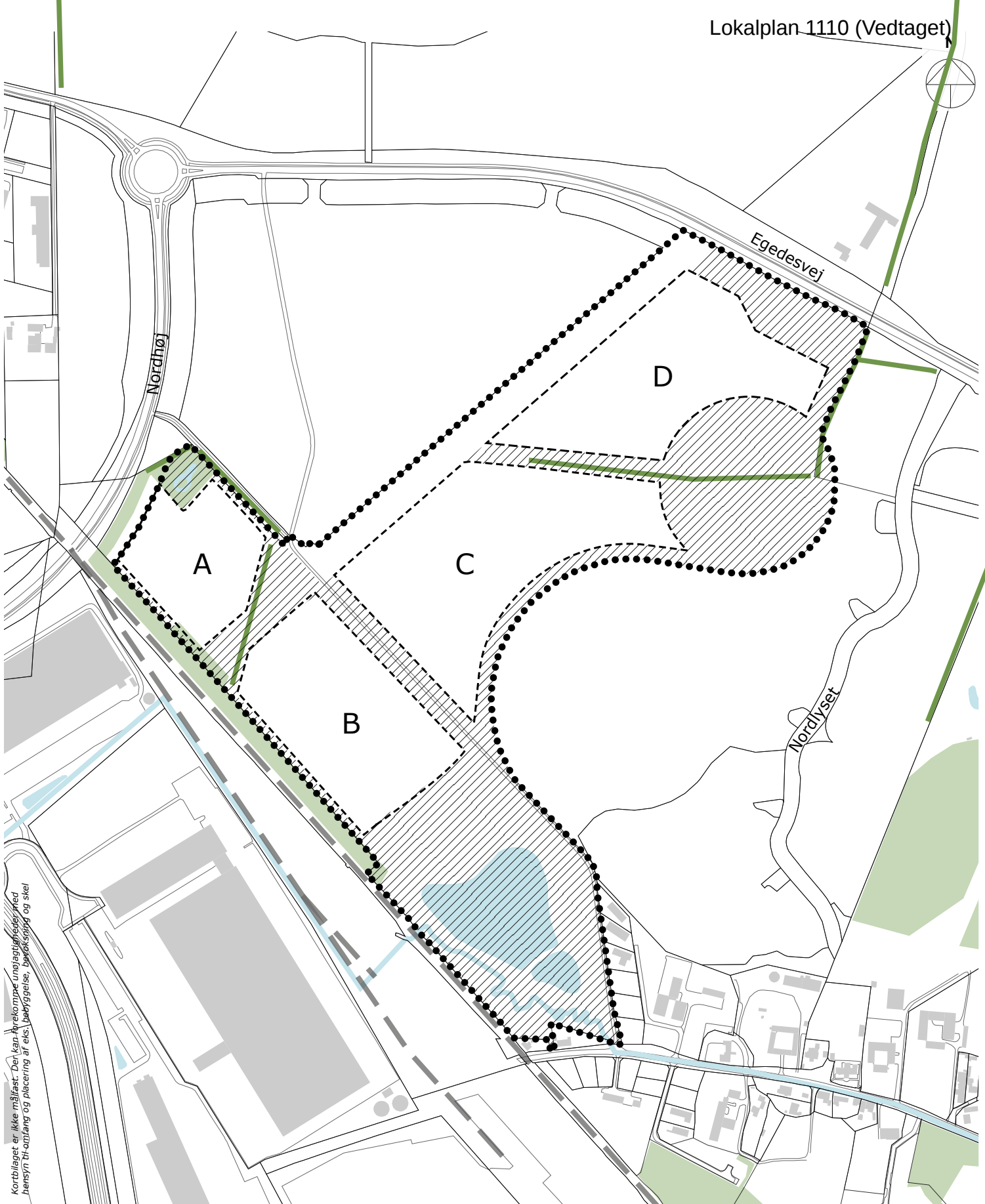
Kortbilag 3

Veje og stier
Mål 1:6.000

Lokalplan 1110
Erhverv syd for Egedesvej

Køge Kommune 2023

0 100 200 m



Signaturforklaring

- Lokalplan 1110
- Matrikel
- Jernbane
- Bygning
- Skov
- Sø/vandløb

- Byggefelter
- Ubebyggede arealer
- Beskyttede jord- og stendiger

Kortbilag 4

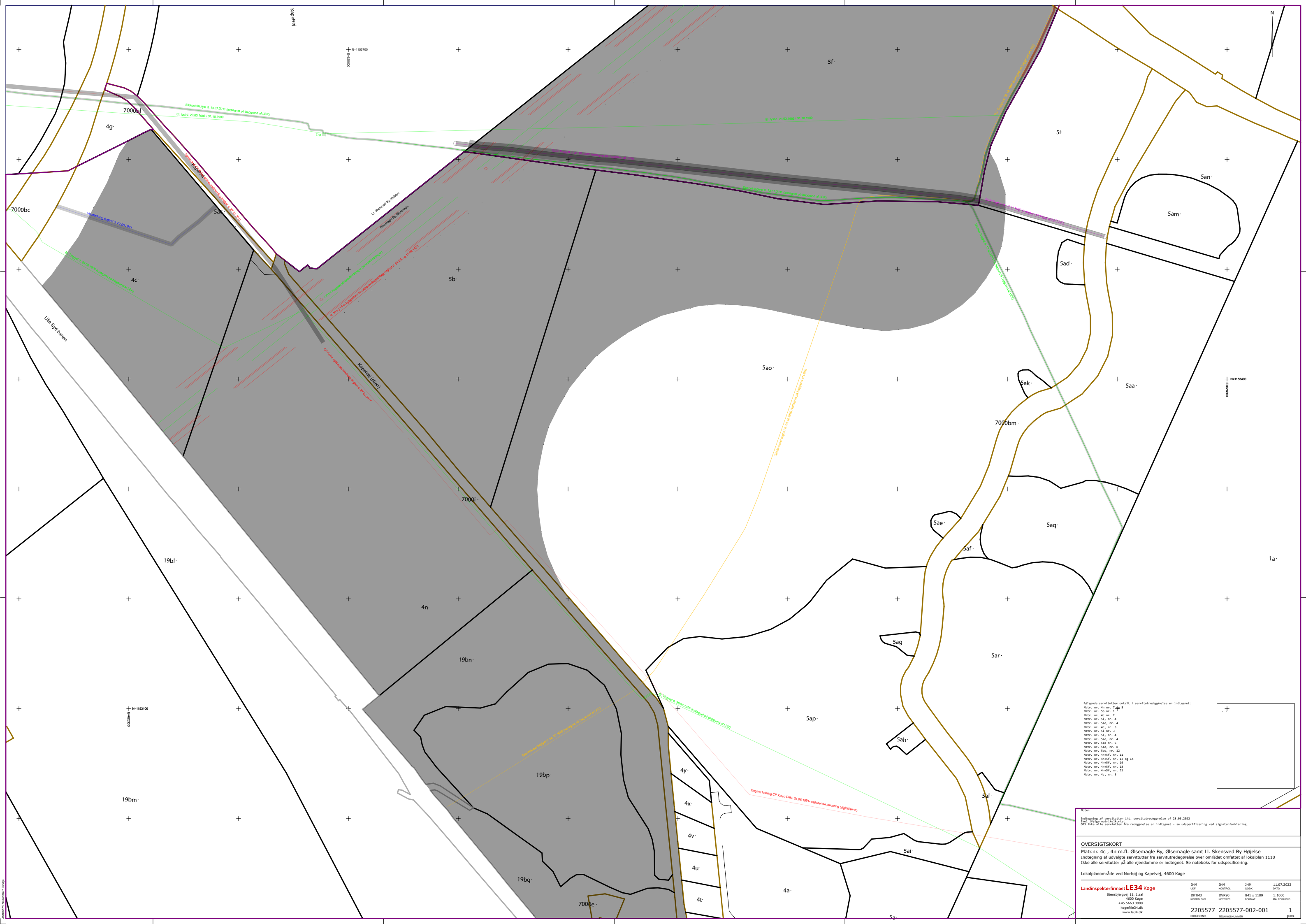
Byggefelter
Mål 1:6.000

Lokalplan 1110
Erhverv syd for Egedesvej

Køge Kommune 2023

0 100 200 m

Servitutoversigt



Følgende servitutter omtalt i servitutredegørelse er indtegnet:
Matr. nr. 4a nr. 7-8
Matr. nr. 5b nr. 1
Matr. nr. 4c nr. 2
Matr. nr. 5j, nr. 4
Matr. nr. 5ab, nr. 4
Matr. nr. 4c, nr. 5
Matr. nr. 5i nr. 3
Matr. nr. 5j, nr. 4
Matr. nr. 5ab, nr. 4
Matr. nr. 5ab nr. 6
Matr. nr. 5ab, nr. 8
Matr. nr. 5ab, nr. 12
Matr. nr. 4a nr. 11
Matr. nr. 4a nr. 13 og 14
Matr. nr. 4a nr. 16
Matr. nr. 4a nr. 18
Matr. nr. 4c, nr. 21
Matr. nr. 4c, nr. 5

Note:
Indtegning af servitutter iht. servitutredegørelse af 28.06.2022.
Se i øvrigt matrikelkortet.
NB: Ikke alle servitutter fra redegørelse er indtegnet - se udspecificering ved signaturforklaring.

OVERSIGTSKORT
Matr.nr. 4c , 4n m.fl. Ølsemagle By, Ølsemagle samt LI. Skensved By Højelse
Indtegning af udvalgte servitutter fra servitutredegørelse over området omfattet af lokalplan 1110
Ikke alle servitutter på alle ejendomme er indtegnet. Se noteboks for udspecificering.

Lokalplanområde ved Nørhøj og Kapelvej, 4600 Køge				JHM	JHM	JHM	11.07.2022
				LEP	KORTTIL	GDSE	DAVS
Landinspektørfirma: LE34 Køge				DKTM3	DVRSO	841 x 1189	1:1000
Stensbjergvej 11, 1.sal 4600 Køge +45 5663 3800 koge@le34.dk www.le34.dk				KOORD SYS	KOTERSYS	FORMAT	MAJFORMOLD
2205577				PROJEKTOR	UDGIVNINGSDATO		1
							JUD.

Sammenfattende redegørelse

KØGE KOMMUNE
FEBRUAR 2023

ADRESSE COWI A/S
Parallelvej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00

FAX +45 56 40 99 99

WWW cowi.dk

MILJØVURDERING AF FORSLAG TIL LOKALPLAN 1110 – ERHVERV SYD FOR EGEDESVEJ

SAMMENFATTENDE REDEGØRELSE

INDHOLD

1	Indledning	1
1.1	Opsummering	2
2	Integration af miljøhensyn	2
3	Ændringer til LP 1110 på baggrund af høringssvar	3
4	Alternativer	3
5	Overvågning	4

1 Indledning

Køge Kommune har udarbejdet forslag til *Lokalplan 1110 – Erhverv syd for Egedesvej*, som fastlægger rammerne for områdets udvikling og anvendelse til erhverv vest for Køge Nord Station og syd for Egedesvej.

Forslag til Lokalplan 1110 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden fra den 27. oktober 2022 til 16. december 2022.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Køge Kommunes ønske om at muliggøre bebyggelse på erhvervsarealer syd for Egedesvej. Erhvervsarealerne syd for Egedesvej er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor udbygning af erhvervsarealerne kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

PROJEKTNR.

DOKUMENTNR.

A243312

6

VERSION

UDGIVELSESDATO

BESKRIVELSE

UDARBEJDET

KONTROLLERET

GODKENDT

1.0

23.02.2023

SAMMENFATTENDE
REDEGØRELSE

JPKA

HKJO

JPKA

I forbindelse med forslag til Lokalplan 1110 er der udarbejdet en miljørapport med miljøvurdering af planen efter bekendtgørelse nr. 1976 af 27. oktober 2021 af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (herefter miljøvurderingsloven). Ifølge miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, skal der i forbindelse med den endeligt vedtagne plan udarbejdes en sammenfattende redegørelse, som beskriver:

- > hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- > hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- > hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- > hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal herudover offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

1.1 Opsummering

Der er i forbindelse med den offentlige høring indkommet i alt 6 høringssvar til forslag til lokalplanen. Der er ikke modtaget høringssvar med bemærkninger til miljøvurderingen.

Dialog med Bolig- og Planstyrelsen har givet anledning til at udtage muligheden for at etablere større kontorerhverv i forslaget til lokalplanen, men giver ikke anledning til ændringer i konklusionerne for miljørapporten.

Efter dialog med en potentiel grundkøber gives der mulighed for lagervirksomhed i delområde 2.

Der foretages herudover ikke nævneværdige ændringer til lokalplanen på baggrund af høringssvar til forslag til lokalplanen.

Ændringer i Lokalplan 1110 på baggrund af høringssvar har samlet set ikke givet anledning til ændringer i konklusionerne i miljørapporten.

2 Integration af miljøhensyn

Miljøvurderingen er gennemført med henblik på at sikre en integration af miljøforhold i Lokalplan 1110. Emnerne i miljørapporten er fastsat i afgrænsningsrapporten, hvor det blev vurderet, at påvirkningen på følgende miljøfaktorer skulle indgå i miljøvurderingen; biologisk mangfoldighed, flora og fauna, befolkningen og menneskers sundhed, grundvand, kulturarv og landskab.

I miljøvurderingen af Lokalplan 1110 er det vurderet at forslaget til lokalplanen ikke har væsentlige påvirkninger på nævnte ovenstående miljøfaktorer undtaget for landskab.

I miljørapporten er det vurderet, at den landskabelige påvirkning ved vedtagelse af forslaget til lokalplan 1110 vil være væsentlig. Den planlagte bebyggelse placeres nær de karaktergivende landskabselementer i og omkring lokalplanområdet, således at den eksisterende landskabskarakter vurderes at ændres væsentlig. Dog vurderes det også, at en vedtagelse af lokalplanen kan "fremhæve" fortidsminderne, som landskabselementer da disse "indrammes" af bebyggelse og af den kommende støjvold.

3 Ændringer til LP 1110 på baggrund af høringssvar

Der foretages følgende ændringer til Lokalplan 1110:

- > **§3.3** I dialog med Bolig- og Planstyrelsen har Køge Kommune udtaget anvendelsesbestemmelse § 3.3. Bestemmelsen gav mulighed for at etablere større kontorerhverv.
- > **§3.2** Ændres så der gives mulighed for etablering af lagervirksomhed. Herudover præciseres, at der ikke må placeres virksomheder med mere end 4.500 etagemeter.
- > **§5.1** Ændres og præciseres i forhold til etablering af overkørsler fra private fællesveje.
- > **§8.1** Ændres og præciseres så der gives mulighed for terrænregulering på op til +/- 2,5 meter inden for delområde 1, og op til +/- 1 meter inden for delområde 2. Yderligere terrænregulering tillades hvis formålet er at aflede overfladevand.

Der er herudover foretaget redaktionelle ændringer og præciseringer i lokalplanens redegørelsesafsnit.

De indkomne høringssvar giver ikke anledning til ændringer i miljørapportens vurderinger og konklusioner.

Høringssvar vurderes ikke at være relevant for miljøvurderingens konklusioner.

4 Alternativer

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af forslag til lokalplan 1110 foretaget flere støjanalyser af mulige placeringer af erhvervsanvendelser, bebyggelsesvolumener og -højder samt støjkloder med det formål at finde en optimal disponering af lokalplanområdets byggefelt og anvendelser i forhold til at minimere støjbredden til det kommende tilstødende boligområde mod øst.

5 Overvågning

I henhold til § 12 stk. 4 i miljøvurderingsloven skal myndigheden overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens eller programmets gennemførelse.

Overvågningen kan eksempelvis gennemføres for at identificere uforudsete negative virkninger på miljøet og træffe hensigtsmæssige afhjælpende foranstaltninger. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes.

Miljøvurderingen af forslag til Lokalplan 1110 viser at planen kan have en væsentlig landskabelig påvirkning. Det vurderes dog ikke at der er behov for en særskilt overvågning.