

Møllebankerne - Boligområde - etape II & III

Tillæg nr. 26 til Køge Kommuneplan 2013



Indhold

Lokalplan 1025

Møllebankerne - Boligområde - etape II og III

Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	13
Køge Kommunes politikker og strategier	14
Miljøvurdering	15
Tilladelser fra anden myndighed	15

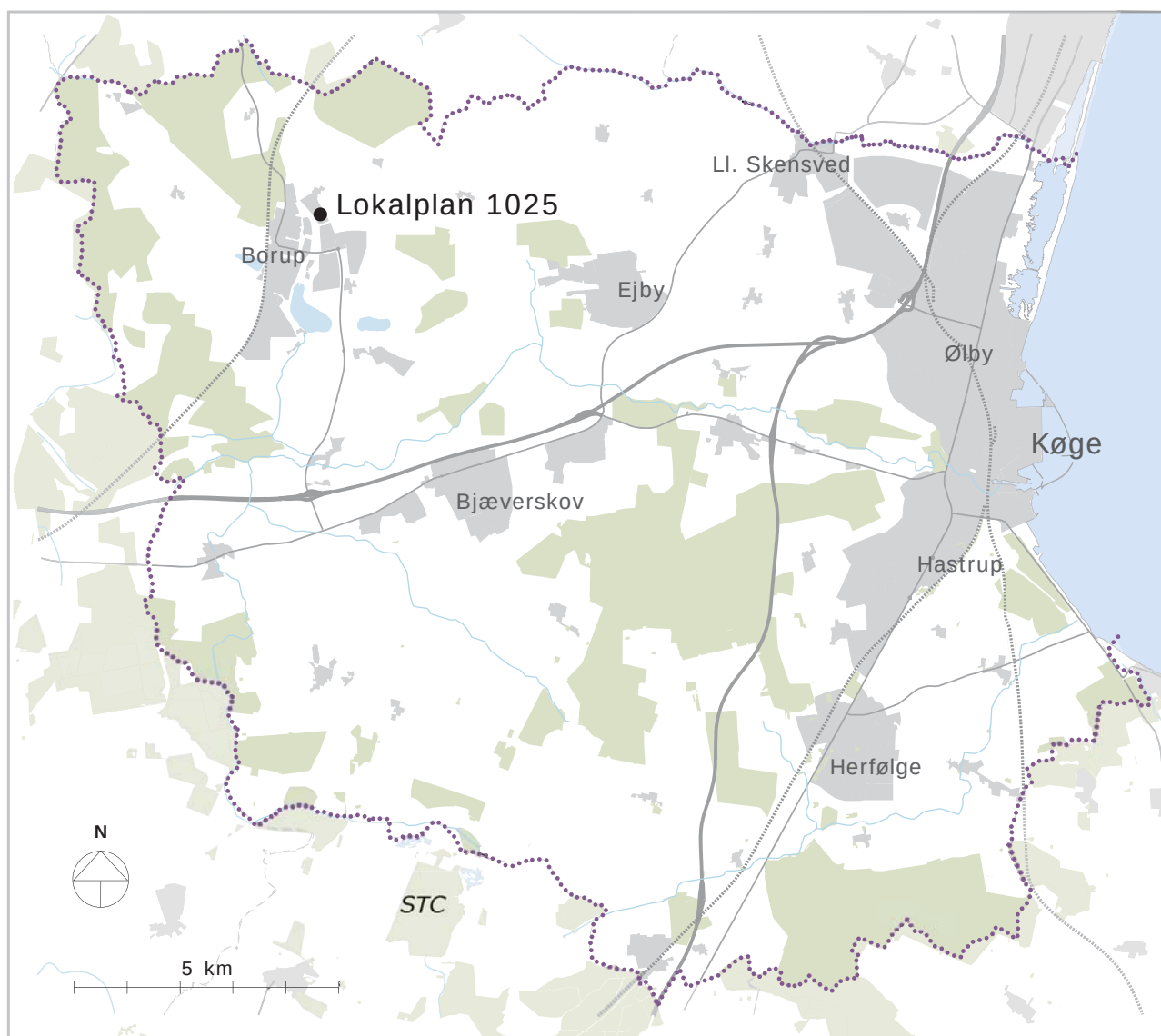
Kommuneplantillæg nr. 26 16

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	18
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Veje, stier og parkering	19
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8 Ubebyggede arealer	22
§ 9 Skiltning og belysning	26
§ 10 Teknisk anlæg	26
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	27
§ 12 Grundejerforening	27
§ 13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	27
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelsespåtegning	28

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort
Kortbilag 2 Delområder mv.
Kortbilag 3 Fælles Friarealer



Figur 1. Lokalplanens beliggenhed

Redegørelse

Lokalplan 1025

Møllebankerne - Boligområde - etape II og III

Lokalplanens formål og baggrund

Køge Byråd har besluttet at fortsætte udviklingen af et nyt boligområde i den nordøstlige del af Borup.

Lokalplan 1025 tager afsæt i lokalplan 1011 som blev vedtaget i 2010. Lokalplan 1011 - Møllebankerne etape I udlægger et boligområde med både tæt/lav og åben/lav bebyggelser.

Lokalplan 1025 udlægger etaperne II og III i Møllebankerne til svarende boligområde med både tæt/lav og åben/lav bebyggelser.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af ca. 200 boliger, i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse samt indpasning af offentlige funktioner, som f.eks. daginstitution m.m. og at bebyggelsen tilpasses terrænet.

Derudover skal lokalplan 1025 sikre en forlængelse af Vester Ringvej mod nord, samt grønne forbindelser og stier til de rekreative områder og til Borup Bymidte.

Arealet er privat ejet og udviklingen sker i samarbejde med grundejer.



Figur 2. Situationsplan

Møllebankerne

Navnet "Møllebankerne" stammer fra slutningen af 1700-tallet, hvor området i forbindelse med landboreformerne blev betegnet som 'Møllebankerne'.

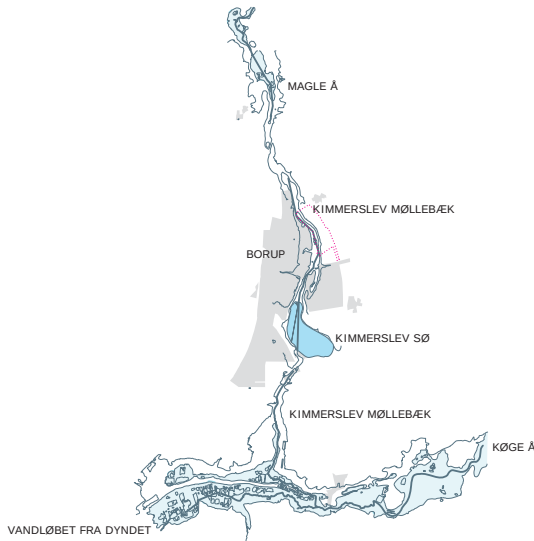
Møllenavnet har tilknytning til Borup Vandmølle, der blev anlagt i 1100-tallet og senere flyttet til Kimmerslev. Navnet Møllebankerne beskriver samtidig de landskabelige forhold i området (se afsnittet om terrænet).

Eksisterende forhold

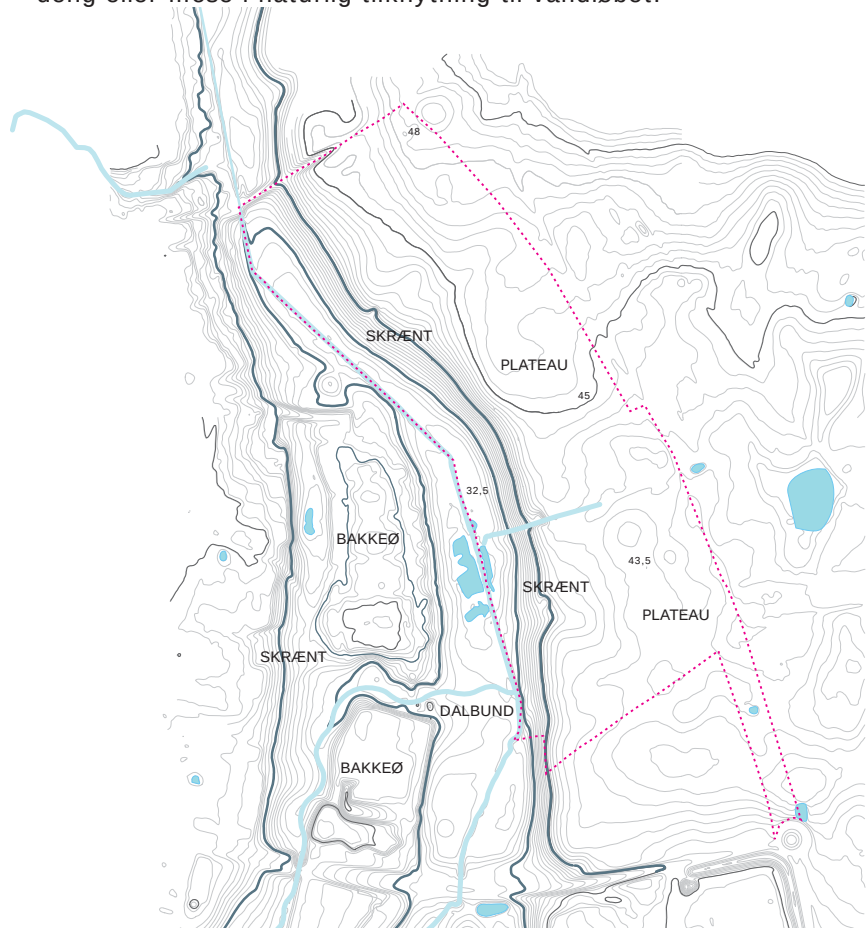
Lokalplanområdet ligger i udkanten af den østlige del af Borup mod det åbne land og omfatter ca. 22 ha landbrugsareal. Ørninge landsby ligger i det nordøstlige hjørne og grænser op til lokalplanområdet og Kløvestedvej løber parallelt med lokalplanområdet mod øst. Mod vest grænser området op til et eksisterende boligområde adskilt af ådalen. Ørningevej danner grænsen mod nord. Mod syd ligger Møllebankerne etape I - lokalplan 1011. Etape I og det nye lokalplanområde med etape II og III er adskilt af en grøn kile.

Overordnede landskabelige forhold

Det mest markante landskabstræk igennem Borup er det nord-sydgående dalstrøg langs Kimmerslev Møllebæk til Kimmerslev Sø, som illustreret på figur 3 - *Blåt forløb*. Efterhånden som der udbygges ved Møllebankerne vil ådalen blive en grøn kile gennem Borup. Lokalplanen muliggør at Dalstrøget kan udvikles som en landskabskile, hvor naturen får lov at udvikle sig. F.eks. som vådeng eller mose i naturlig tilknytning til vandløbet.



Figur 3. Blåt forløb
Overordnede landskabelige forhold



Figur 4. Terrænet



*Møllebankerne etape I
- set fra ådalen*



Boligbebyggelse ved Dalstrøget



*Ådalen ud fra anden etape
- set mod Møllevej*



*Ådalen ud fra tredje etape
- set mod Ørningevej*

Terrænet og bebyggelsen

Terrænet i området er svagt kuperet. Fra dalbunden ved Kimmerslev Møllebæk rejser terrænet sig med skrænter på ca. 10 meter fra dalbund til plateau (kote 32,5 - 42,5). I den nordligste del af lokalplanområdet fortsætter terrænet med at stige fra kote 43 til kote 48, som er højeste kote i lokalplanområdet. Se figur 4 - *Terrænet*. I lokalplanen er der fastlagt en byggelinje i kote 40 for at friholde skrænterne fra bebyggelse. Der er ligeledes bestemmelser i lokalplanen, der skal sikre, at terrænet på skrænterne efter udbygning af området fortsat fremstår i princippet som det oprindelige terræn. Lokalplanområdet ligger højt i landskabet - ca. 4 m højere end bebyggelserne ved Dalstrøget - og den nye bebyggelse vil opleves markant i området. Derfor er der særlige bestemmelser for den bebyggelse, der ligger på kanten til ådalen.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen fordeles i henhold til Køge Kommunes Boligbyggeprogram med ca. 2/3 tæt/lav bebyggelse og 1/3 åben/lav bebyggelse, dog med en forventning om en lidt højere grad af parcelhusbebyggelse, grundet den høje andel af tæt/lav bebyggelse i Møllebankernes etape I. Fordelingen mellem etape II og III forventes at være ca. 65 boliger i etape II og 135 boliger i etape III. Området er, grundet de landskabelige forhold, velegnet til en højere andel tæt/lav bebyggelse end åben/lav.

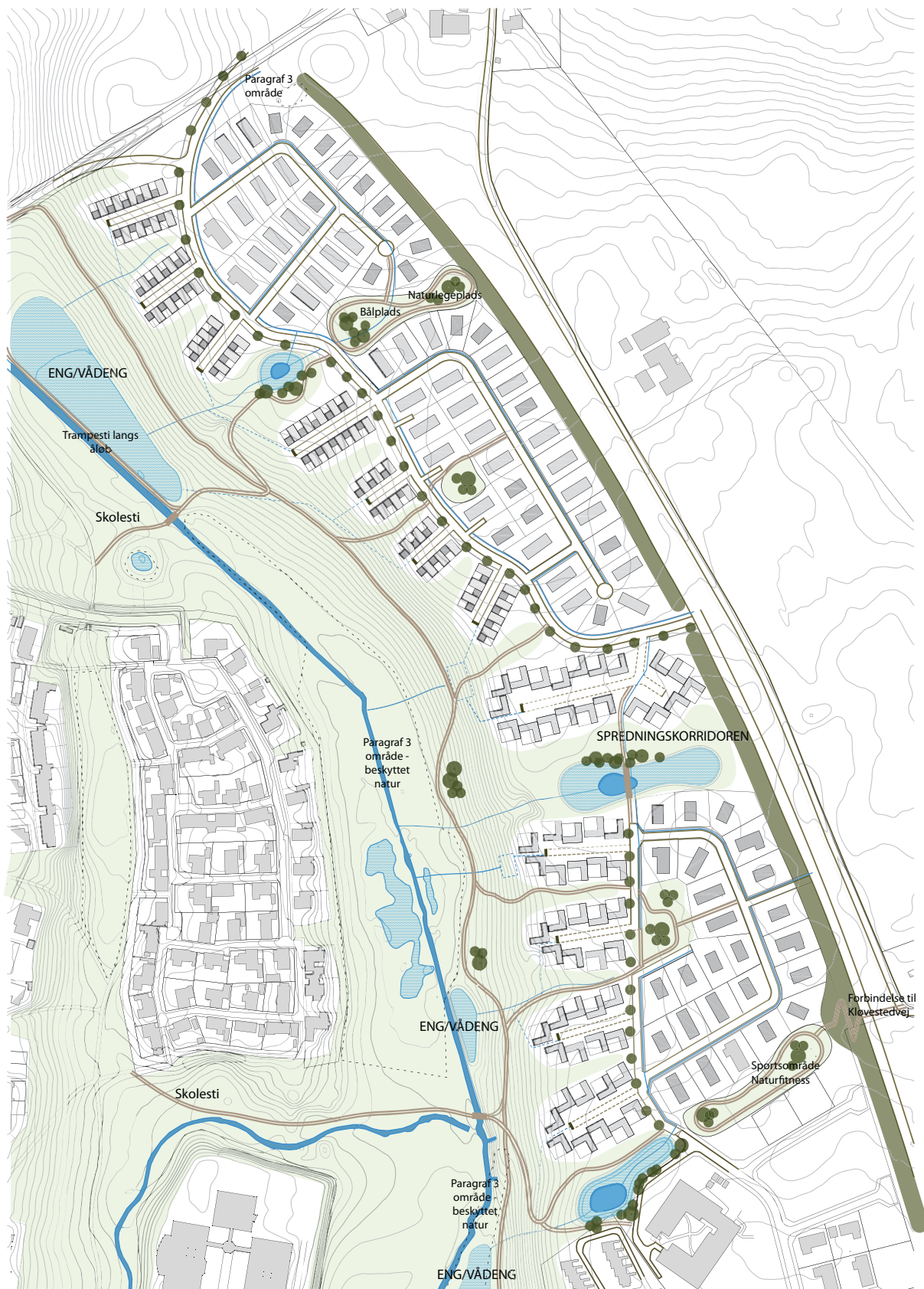
Bebyggelsen på kanten til ådalen, tæt/lav bebyggelse

På grund den landskabelige placering er det vigtigt, at bebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn. Den tæt/lave bebyggelse placeres i boliggrupper omkring et fællesrum, hvorfra der er adgang til alle boligerne. Boligerne placeres i rækker, med forskydninger i boligernes afstand ud mod vejen, så der skabes et område med varierende rummelighed og skiftende udsyn. Organiseringen af bebyggelsen i boliggrupper understreger samspillet mellem det bebyggede og landskabet, som fletter sig ind mellem boliggrupperne. Bebyggelsens samlede facade mod ådalen følger landskabskurverne samtidig med, at dens struktur er åben og giver mulighed for kig til ådalen fra den bagvedliggende bebyggelse.

Hver enkelt bolig placeres individuelt i forhold til terrænet, således at rækken af boliger vil terrassere med terrænets fald. Boligerne placeres højdemæssigt med udgangspunkt i terræn, så gulvkoten i den enkelte boligenhed svarer til terrænkoten i boligvejens midte. Boligvejene følger terrænets fald. Terrænspring imellem bolighederne samt i overgangen mellem enderækkehus og terræn optages gennem skråninger beplantet med bøgepur. Boligernes forarealer etableres så vidt muligt som plane flader med belagte indgangsstier og indkørsler samt forhaver med evt. græs. Hver bolig disponeres med en privat indkørsel med parkering på egen grund.

Hver bolig får have mod de små grønne kiler, som adskiller boliggrupperne. Haverne afgrænses enten med en støttemur ved hver enkelt boligenhed, så det fremstår som en del af boligenhedens facade. Alternativt omkranses hele boligklyngen af bøgepur, som afsluttes med en lav, beplantet skråning, så et åbent udtryk mod ådalen sikres. I hver enkelte boliggruppe skal bolighederne fremstå ensartede og med samme type tag og tagmateriale.

Figur 5.
 Illustrationsplanskitse - ikke målfast
 Tegningen viser et eksempel på, hvordan lokalplanområdet
 kan bebygges med rækkehuse, klyngehuse og parcelhuse



Adgangsarealet kan indeholde opholds- og legemuligheder, parkering og lignende.

Parcelhusbebyggelsen

Længst mod øst er terrænet mere fladt og velegnet til at placering af bebyggelser med behov for plane grundarealer. Parcelhusene placeres i tre boliggrupper adskilt af store grønne kiler, som er gennemgående og skaber kontakt og adgang til ådalen. Parcelhusbebyggelsen skærmes mod det åbne land og den fremtidige omfartsvej omkring Borup med en støjvold og et beplantningsbælte. Der er indlagt grønne fælles opholdsarealer i bebyggelsen samt i den nordlige og sydlige grønne kile.

Parcelhusfacader skal fremstå som mur og tage dækkes med naturmaterialer.

Stiforbindelser og grønne områder

I lokalplanen er der fastlagt tre grønne kiler, som har til formål at sikre grønne rammer og fælles friarealer til bebyggelsen med fri adgang til ådalen. Kilerne sikrer ligeledes arealer til håndtering af overfladevand samt spredningskorridor for padder mellem Kimmerslev Møllebæk og områderne øst for lokalplanområdet.

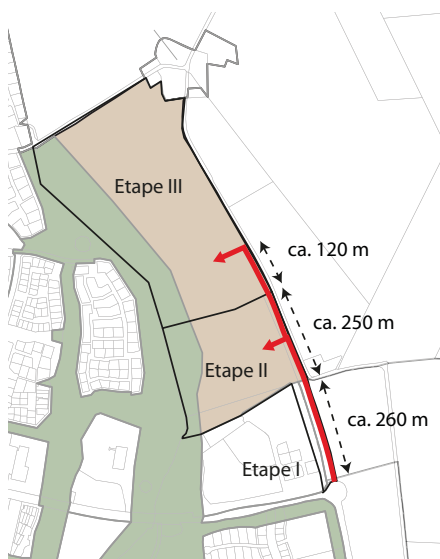
Arealet i ådalen ved Kimmerslev Møllebæk er et fælles friareal og naturområde med mulighed for at opstuve vand i særligt våde periode eller ved kraftig regn. Samtidig sikrer lokalplanen et rekreativt stiforløb, som på sigt vil forbinde Ørninge Landsby gennem dalstrøget til Kimmerslev sø.

I den sydlige kile udlægges en sti som sikrer, at der i fremtiden kan etableres en rekreativ forbindelse fra Valore Mosen øst for til Borup Sø vest for Borup by. Lokalplanen sikrer, at der anlægges en sti, der kobles på det eksisterende stinet, som forbinder boligområderne til Borup Skole og Bymidten. I den nordlige kile anlægges på samme måde en sti, der kobles på det eksisterende stisystem, med direkte forbindelse til boligområdet og Borup Idrætscenter.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet vejforsynes primært fra en forlængelse af Vestre Ringvej via to tilslutninger henholdsvis 350-400 meter og 600-650 m fra eksisterende rundkørsel ved Møllevej. Jf. figur 6. Vejprofilen bliver med samme profil som eksisterende Vestre Ringvej, og med en forventning om, at vejen over tid forlænges helt til Ryeskovvej og fungerer som omfartsvej nordøst om Borup. I lokalplanen er der en bestemmelse, der sikrer at der etableres en støjvold langs den østlige afgrænsning af området mod forlængelsen af Vestre Ringvej. Nordover langs området udlægges yderligere areal til beplantningsbælte. I dette areal kan der etableres støjvold, hvis det viser sig nødvendigt.

To fordelingsveje bugter sig fra Vester Ringvej gennem området. Den sydligste som en forlængelse af Møllebanken, der i en overgangsfase, indtil Vestre Ringvejs forlængelse er etaleret vil kunne vejforsyne udbygningen af Møllebankernes anden etape. Den nordligste som en forlængelse af Vestre Ringvej til Ørningevej. Disse to veje udformes med beplantningen, der følger princippet fra den eksisterende fordelingsvej i syd- Møllebanken. Boligerne vejforsynes fra sideveje til fordelingsvejen og Vester Ringvej, og kaldes i denne lokalplan for boligveje. Disse og alle øvrige veje internt i bebyggelsen får status som private fællesveje.



Figur 6. Vejforsyning

Ved en fuld udbygning af Møllebankerne (alle tre etaper), forventes området at bestå af omkring 300 boliger, hvilket vil generere en mertrafik på ca. 1.100 biler på et gennemsnitligt døgn. Afviklingen af mertrafikken til Møllebankerne vil fordele sig fra de tre indkørsler til området og den øgede trafik vurderes på baggrund af kapacitetsberegning ikke at forårsage afviklingsmæssige problemer.

Lokalplanområdet ligger ikke stationsnært, men busbetjenes fra Møllevej til stationen.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Køge Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013, rammeområde 6B18 og 6R02, der fastlægger områdets anvendelse til henholdsvis boligformål med mulighed for at indpasse offentlig institution og til rekreativt grønt område.

For rammeområde 6R02 gælder, at området skal planlægges under et og i sammenhæng med eksisterende byområde samt byudviklingsområdet Borup Øst. Arealernes nuværende naturprægede karakter skal i hovedtræk fastholdes, og anlæg af stier og andre faciliteter skal ske under hensyntagen hertil.

For rammeområde 6B18 gælder, at der ved udarbejdelse af lokalplan for området skal sikres, at de landskabelige kvaliteter i området bevares og bebyggelsesformerne fordeles og tilpasses terrænet, således at skrænten mod Kimmerslev Møllebæk friholdes for bebyggelse og terrænreguleringer. Ved lokalplanlægning skal der sikres sammenhæng til den grønne kile vest for områderne med beplantning og åbne grønne forbindelser og stiforbindelser til de rekreative områder og Borup bymidte. I den østlige del skal der etableres et beplantningsbælte som kan suppleres af en støjvold. Området, Møllebankerne etape II, skal vejforsynes fra en ny fordelingsvej i forlængelse af Vestre Ringvej.

Lokalplanområdets udlæg til forlængelsen af Vestre Ringvej fra rundkørslen og langs Møllebankernes etape I er omfattet af rammeområderne 6B19, der fastlægger områderne til henholdsvis beplantningsbælte og evt. støjvold eller lignende, og rammeområde 6B20 der fastlægger området til boligområde med visuel afskærmning for støj og trafik fra Vestre Ringvejs med levende hegn eller lignende.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013. I henhold til rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2013 må områdets tredje etape først udbygges i anden del af planperioden, hvorfor der i forbindelse med lokalplanen er udarbejdet kommuneplantillæg, som skal muliggøre en tidligere udbygning

Byplan Borup

Byrådet vedtog i juni 2017 Byplan Borup, som er en helhedsorienteret strategisk plan, der viser retningen for Borups udvikling. Fokus i Byplan Borup er på fysisk planlægning, men med inddragelse af forslag indenfor kultur og fritid, og bygger på inddragelse af borgernes mange ideer til, hvordan Borup skal udvikles. Et af planens hovedmål er, at bevare og styrke byen og landskabets mange kvaliteter og udnytte det potentiale, som udviklingen giver.



Udsigt til ådal
- set fra Spredningskorridoren



Det åbne markdræn med beplantning i Spredningskorridoren

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byplan Borup, og i særlig grad i forhold til ønskerne om naturområde i ådalen med udvidelse af det rekreative stisystem.

Lokalplan 1011 - Møllebankerne

Lokalplan 1011 – Møllebankerne, som muliggør udbygning af etape I, aflyses for det område, der er omfattet af denne lokalplan.

Zoneforhold

Ved vedtagelse af lokalplanen 1025 overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanens forhold til EU-habitatdirektivet

Der er registreret mange paddearter i området omkring lokalplanområdet. Tre af de registrerede arter (springfrø, stor vandsalamander og spidssnudet frø) er omfattet af den særlige beskyttelse for arter på Habitatdirektivets bilag IV. Dette betyder at arternes yngle- og rasteområder er beskyttet, uanset hvor de forekommer. Der er desuden registreret 'brun frø'. Brun frø dækker over både springfrø, spidssnudet frø og butsnudet frø, som kan være umulige at artsbestemme i visse livsstadier. Alle paddearter er fredede i Danmark i artsfredningsbekendtgørelsen.

Realisering af lokalplanen vil ikke berøre de vådområder, hvor der er registreret padde.

Lokalplanen udlægger en bred spredningskorridor (grøn kile) midt i lokalplanområdet mellem etape II og etape III, som forbinder naturarealerne ved Kimmerslev Møllebæk med levesteder for padde i landbrugsområdet øst for lokalplanområdet. Korridoren er lagt der, hvor der tidligere har været et markskel med en åben drænggrøft, som har kunnet fungere som spredningsvej for individer af padde mellem bestandene øst og vest for lokalplanområdet og andre dyr. Den åbne drænggrøft, der er delvis omsluttet af bevoksning, midt i området bevares, og kan fremover anvendes som afløb for overfladevand. Etablering af vådbassiner og beplantning, som på sigt kan fungere som nye yngle- og rastesteder for padde, i de grønne kiler i lokalplanområdet, vil forbedre forholdene for padde i området.

Forlængelsen af Vestre Ringvej vil udgøre en øget barriere for spredning af padderne til området øst for lokalplanområdet, men ved etablering af en paddepassage og de beskrevne forbedrede forhold vurderes områdets samlede økologiske funktionalitet ikke at blive påvirket væsentligt ved gennemførelsen af lokalplan 1025. Samlet vurderes lokalplanen ikke at medføre væsentlige påvirkninger på naturen, dyr eller planter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vandforsyning

Lokalplanområdet vandforsynes fra Borup Vandværk.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser. Særligt grundvandstruende aktiviteter og anlæg skal som hovedregel placeres uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet udlægges til boligformål uden særligt grundvandstruende aktiviteter. Jordbunden består primært af moræneler, hvorfor nedsivningspotentialer er

minimalt, og realisering af lokalplanen vil således ikke udgøre risiko for grundvandet.

Håndtering af overfladevand

Al afledning af regnvand / overfladevand skal naturligt afledes til Kimmerslev Møllebæk, hvor der er skærpede krav til udledning for boligområderne. Muligheder for forsinkelse af overfladevand er derfor indarbejdet i bebyggelsesplanen. Lokalplanen sikrer at regnvand kan håndteres i et separat afvandingssystem, hvor de eksisterende terrænfald i lokalplanområdet udnyttes, og der terrænreguleres så lidt som muligt. Håndtering af overfladevand integreres i bebyggelsens grønne rum og vejarealer, samt i de rekreative arealer i lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af følgende regnvands-system:

Langs fordelingsvejene sikres plads til en grøn grøft, hvor regnvandet kan opsamles. Ved boligvejene kan vandet føres væk fra vejen, enten via rør eller som en integreret del af vejen. Afvanding af forlængelsen af Vestre Ringvej vil ske til vejgrøfter mellem omfartsvejen og Kløvestedvej, og føres dermed ikke til bassinerne ved bebyggelsen.

Omkring boligbebyggelsen i den østlige del af lokalplanområdet ledes overfladevand til bassiner i de grønne kiler. Herfra ledes vandet via grønne grøfter til vådengsarealer, der vil fungere som overrislingsareal, som tilbageholder vandet inden det ledes videre til Kimmerslev Møllebæk. Bebyggelsen på kanten til ådalen afvander til regnbede og vandet ledes via grønne grøfter til vådengsarealerne i ådalen. I alt vil vandet fra bebyggelserne ledes til tre forskellige vådengsarealer, der derfor bliver periodevist oversvømmet. Fra enkelte af boligvejene afledes vand til faskiner i skråningen, hvorfra der også vil være udløb til de større vådengsarealer

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er ikke omfattet af den nuværende Spildevandsplan for Køge Kommune. Der skal således udarbejdes tillæg til den eksisterende spildevandsplan. Ejendommene i lokalplanområdet separat kloakeres, og spildevand ledes til Borup Renseanlæg, og overfladevand ledes til Kimmerslev Møllebæk.

Klimatilpasning

Boligerne indenfor lokalplanområdet er placeret højt i terrænet, med naturligt fald mod ådalen omkring Kimmerslev Møllebæk. Under ekstreme nedbørshændelser vil der ikke gælde samme skærpede krav til udledning, som under normale forhold. Regnvands-systemet som er indarbejdet i lokalplanen er beregnet ud fra en 'worst case' beregning, hvor grøfterne ikke er medtaget. Beregningen af den samlede bassinvolumen er foretaget ud fra en såkaldt fremskrivning af CDS regn med en gennemsnitperiode på 5 år og tilføjet en sikkerhedsfaktor, der indeholder en klima- og modelusikkerhedsfaktor. Beregningen af bassinvolumen tager derfor højde for at regnmængden, som følge af klimaforandring ændres og øges.

Bebyggelsen vurderes som følge af den høje beliggendehed ikke at være truet af oversvømmelse ved ekstremregnhændelser, forudsat, at bebyggelsens koter og terrænkoteringen afstemmes, så regnvand ikke kan strømme overfladisk ind i boligerne, fx ved at hæve gulvkoten 10-15 cm over det omkringliggende terræn og vejmidter. På den baggrund vurderes området ikke at være truet

af oversvømmelse ved ekstremregnhændelser, og lokalplanen indeholder derfor ikke særlige tiltag i forhold til f.eks. skybrudsikring af boligområdet.

I lokalplanens delområde A3 er tre parcelhusgrunde placeret i en lavning i terrænet (kote 42,5-43) Dette område fremgår af Køge Kommunes 'Bluespot' kortlægning, som et område, der potentielt vil blive oversvømmet, idet vandet naturligt vil søge til lavninger i terræn. Derfor kan terrænet for de tre berørte matrikler om nødvendigt hæves, så det når koten for det omkringliggende terræn (kote 43,5).

Strategisk energiplan - Varmeplan

For at nå de nationale mål om 40 % reduktion af CO₂ udledning i 2030 har Køge Kommune udarbejdet en strategisk energiplan med forslag til indsatser, blandt andet indenfor varmeforsyning. Den primære indsats på dette område er en udbygning af fjernvarme, med en målsætning om at 80 - 90 % af husstandene i områderne med fjernvarme er tilsluttet fjernvarmenettet i 2035.

Lokalplanområdet ligger indenfor Borup Varmeværks forsyningsområde, hvor ny bebyggelse som udgangspunkt skal tilsluttes.

Ved etablering af jordvarme skal der ved vandrette jordslanger være min. 50 m til nærmeste vandforsyningsboring. Ved lodrette skal der være min. 300 m til nærmeste vandforsyningsboring.

Affald

Der skal afsættes plads til affaldssortering i lokalplanområdet i henhold til Køge kommunes "Regulativ for husholdningsaffald".

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at der etableres grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet. Der kan med fordel oprettes en grundejerforening, som dækker hele området ved Møllebankerne, dvs. også den allerede næsten færdigudbyggede etape I. Nærværende lokalplan kan dog ikke fastsætte bestemmelser herom.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Ifølge Køge Museum er der flere steder omkring lokalplanområdet fremkommet arkæologiske fund. Der er for eksempel tæt ved lokalplanområdet mod sydvest fundet arkæologiske levn i form af mindst syv bopladser især fra ældre jernalder men også fra yngre stenalder. Dette sandsynliggør, at der er arkæologisk arv i lokalplanområdet.

Fortidsminder – herunder bo- og gravpladser, kulturlag og lignende - er omfattet af museumslovens kapitel 8 § 23 - § 29, Sikring af kultur- og naturarv.

For at undgå, at der under anlægsarbejdet fremkommer beskyttet arkæologisk arv, som kan medføre anlægsstop, kan bygherren, eller den for hvis regning et jordarbejde skal udføres, anmode Køge Museum om at tage stilling til, hvorvidt et jordarbejde vil berøre væsentlige fortidsminder, som ifølge museumsloven skal udgraves. Museet skal inden for en frist på 4 – 6 uger fremsende en binden-

de udtalelse, der i dette tilfælde vil være baseret på en arkæologisk forundersøgelse. Udgiften til en forundersøgelse skal afholdes af bygherren, eller den for hvis regning jordarbejdet skal udføres, jf. museumslovens § 26, stk. 2.

Skulle der ved et kommende anlægsarbejde dukke ukendte arkæologiske levn op, vil de være beskyttet ifølge museumslovens § 27, og arbejdet skal standses og anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Kulturhistoriske interesser

Områdets nordlige del grænser op mod Ørninge landsby som er bevaringsværdig og det nordligst beliggende areal på ca. 3.8 ha (100-200 meter fra Ørningevej) indgår som en del af et større område med kulturhistorisk bevaringsværdi.

Lokalplanen sikrer, at der er afstand fra landsbyen til den kommende boligudstyknings.

Naturbeskyttelsesloven

Beskyttet vandløb

Kimmerslev Møllebæk, der ligger i den vestligste del af lokalplanområdet er beskyttet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Kimmerslev Møllebæk er et ca. 6,3 km langt vandløb, der har udløb i Køge Å. Køge Å er Natura 2000-område (habitatområde) og er i vandområdeplanen fra 2016 målsat til god økologisk tilstand. Der er derfor skærpede krav til udledning af overfladevand. Kimmerslev Møllebæk er ikke målsat i vandplanområdet på den nærmeste strækning, og der er ingen åbeskyttelseslinje.

Beskyttede naturtyper

I ådalen er der en række naturområder, vandløb, eng, mose og vandhuller, omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 samt et vandhul i lokalplanområdets nordlige del ved Ørningevej, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3. Sidstnævnte indgår i et grønt fælles friareal i lokalplanområdet, og tilstanden af vandhullet må i henhold til Naturbeskyttelsesloven ikke ændres.

Ved realisering af lokalplanen er der gennem udformningen af systemet til håndtering af overfladevand fra boligområdet taget hensyn til de nærliggende § 3 beskyttede områder med eng, mose og sø langs Kimmerslev Møllebæk, så disse ikke påvirkes eller ændrer tilstand.

Arealer med "vådenge" som etableres i forbindelse med systemet til håndtering af overfladevand fra området vil på sigt kunne udvikle sig til beskyttet eng eller mose, hvilket vil kunne øge naturindholdet i området samt give flere levesteder til padder og andre dyr i området. Realisering af planen vurderes derfor at kunne have en positiv påvirkning på naturen i ådalen omkring Kimmerslev Møllebæk.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er i dag beliggende i landzone, men overføres ved vedtagelse af lokalplanen til byzone. En del af den sydligste grønne kile ligger i byzone udlagt som grønt fælles friareal. Ifølge Jordforureningslovens § 50 a, stk. 1, er jord i byzone kategoriseret som lettere forurenet. Dette betyder, at flytning af jord fra området skal anmeldes til Køge Kommune.

Såfremt Køge Kommune udtager området af klassificeringen som

lettere forurennet, vil det fremgå af Køge Kommunes samlede regulativ vedrørende anmeldelse af jordflytning. Jorden vil herefter kunne flyttes fra området, uden at der skal ske anmeldelse herom til bygningsmyndigheden.

Køge Kommunes politikker og strategier

Plan- og Agenda 21- strategi

Køge Kommune arbejder aktivt for at fremme en bæredygtig udvikling med fokus på værdier inden for sociale, kulturelle, økonomiske og miljømæssige forhold. Lokalplanen understøtter bæredygtig byudvikling med strategien om at styrke naturen og trække naturen ind i byen, med omdannelse af landbrugsarealet i ådalen til bynært naturområde. Stisystemet binder lokalplanområdet sammen med Borup by samtidig med, at det sikrer bedre adgang til naturen. Bebyggelsens tilrettelæggelse i samspil med landskab og udnyttelse af overfladevand skaber øget naturværdi. Derudover giver planen mulighed for at etablere bæredygtige bokoncepter fx i form af nye typer af bofællesskaber indenfor lokalplanens storparceller.

Boligpolitik

Lokalplanområdet giver mulighed for variation i boligformer fra en-families parcelhuse over dobbelthuse til rækkehuse eller klyngehuse med mulighed for forskellige boligstørrelser. Gennem en kombination i bebyggelsen og varieret udbud af parceller kan kvarteret desuden opnå en alsidig beboersammensætning. Dermed vil kvarteret supplere og bidrage til et alsidigt tilbud af boligformer i Borup og i Køge Kommune. Lokalplanen vil således være i overensstemmelse med boligpolitikken for Køge Kommune.

Handicappolitik

Køge Kommunen arbejder aktivt for at sikre god tilgængelighed for alle. Lokalplanområdet ligger højt i landskabet, hvilket kan give stejle hældninger på det stisystem, der løber ned over skrænten. Ved etablering af stisystemet skal der derfor arbejdes med en tilrettelse af de to skolestier, jf. illustrationsplanen figur 5. som kan leve op til Køge Kommunes forskrifter, der skal sikre tilgængeligheden, dvs. en maks hældning på 1:20. Øvrige stier kan have en stejlere hældning.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På denne baggrund er der foretaget en screening efter lovens § 3 stk. 2 med det formål at afgøre, i hvilket omfang lokalplanen forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

Køge Kommune har besluttet at udarbejde miljøvurdering af planen. Miljørapporten omfatter de primære emner håndtering af overfladevand samt vurdering af levevilkår for EU's Habitatdirektivs Bilag IV arter. Derudover er trafikmønstre inddraget som underemne. Se bilag - Sammenfattende redegørelse.

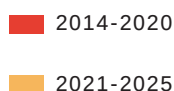
Tilladelse fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Der skal ansøges om ophævelse af landbrugspligten for en del af matr.nr. 4b samt 4i Kløvested By, Nr. Dalby og matr. Nr. 2a, 2e samt 2h Ørninge By, Borup før lokalplanen kan gennemføres.

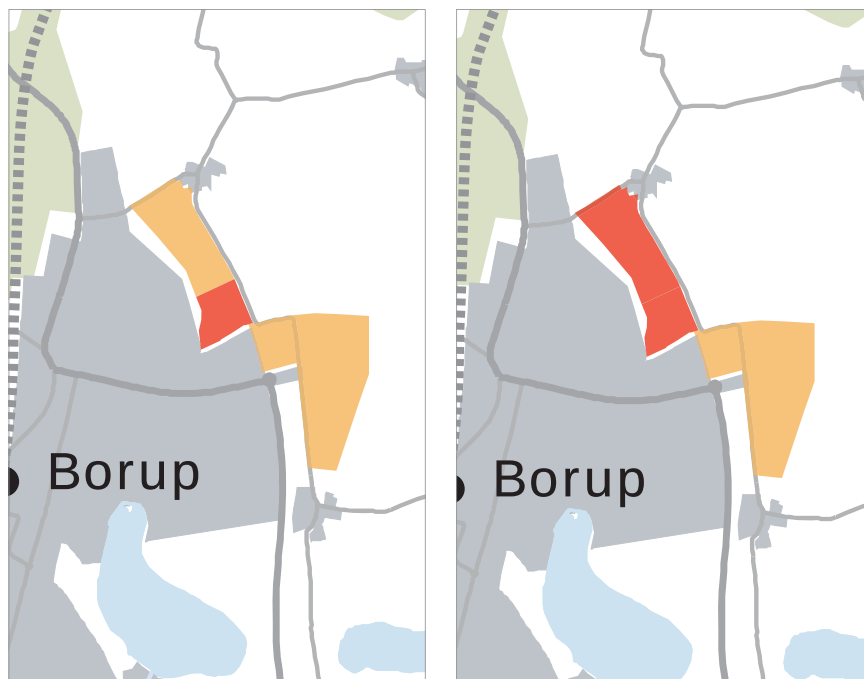
Køge Kommuneplan 2013

Kommuneplantillæg nr. 26
HOVEDSTRUKTUR



Figur 7 (tv). Rækkefølge for ibrugtagning af arealer i Borup.

Figur 8 (th). Ny Rækkefølge for ibrugtagning af arealer i Borup.



Rækkefølge for udbygning

Kommuneplan 2013 udlægger området på ca. 22 ha til boligformål med en rummelighed på i alt ca. 180-200 boliger alt efter udnyttelse af storparceller og med en fordeling på ca. 65 boliger i etape II og 135 boliger i etape III. Etape II kan i henhold til Kommuneplan 2013 udbygges i første del af planperioden, dvs. årene 2014-20, mens etape III kan udbygges i anden halvdel af planperioden, dvs. årene 2021-25.

Dette Kommuneplantillæg muliggør at udbygningen af begge etaper kan påbegyndes i første del af planperioden. Dog vil realiseringen i praksis ske over flere år henover begge halvdele af planperioden.

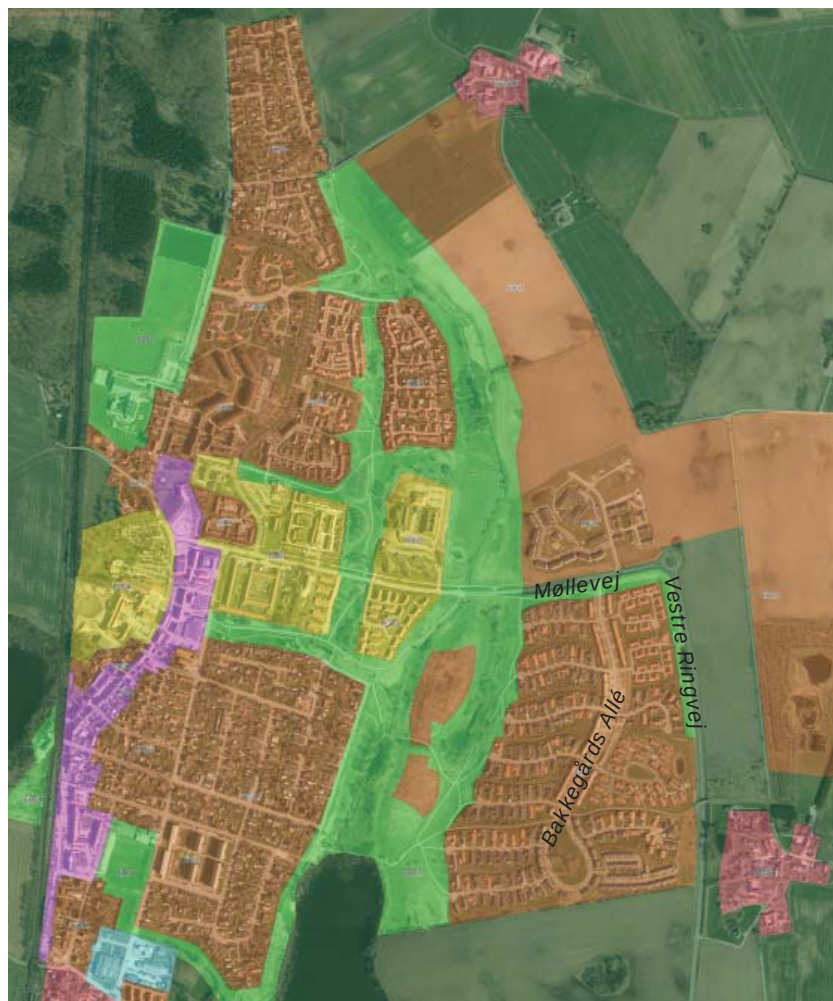
En forudsætning for udbygning af området er, at det vejforsynes fra en forlængelse af Vestre Ringvej. Denne etableres i 2018 frem til etape III. Vestre Ringvej forventes udbygget til en omfartsvej øst om Borup, og boligudbygningen ved Møllebankerne placeres på de markarealer, som afskæres af Vestre Ringvejs forlængelse, hvorved byudviklingen bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land. Boligudbygningen ligger derudover i naturlig forlængelse af udbygningen af Borup Øst, hvor hele boligområdet syd for Møllevej ved Bakkegårds Allé og Møllebankernes etape I er tæt på at være fuldt udbygget, se også figur 9.

Endeligt er det grundet de landskabelige forhold samt i forhold til håndteringen af overfladevand og for områdets kobling med stisystemer på den eksisterende Borup By, fordelagtigt at planlægge

Signaturforklaring

- Boligområde
- Blandet bolig og erhverv
- Erhvervsområde
- Centerområde
- Rekreativt område
- Sommerhusområde
- Offentlige formål

Figur 9. Luftfoto og Kommuneplanrammer, hvoraf udbygningen af Borup Øst fremgår.



for det samlede område under ét.

Rækkefølgen for udbygning af boligområderne i Køge Kommune tager udgangspunkt i, at der skal bygges mellem 300-500 boliger pr. år i planperioden, dvs. i alt 3.600 - 6.000 boliger i Køge Kommune. Denne forventning hænger sammen med den samlede forventning om nye arbejdspladser i Køge Kommune bl.a. i forbindelse med det nye Universitetshospital, udbygningen af Campus Køge og Skandinavisk Transportcenter samt de store byudviklingsprojekter Køge Kyst og Køge Nord.

En del af denne boligmængde er med tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2013 udlagt i Køge Nord med 800 - 1000 boliger, fordelt mellem første og anden del af planperioden. I første del af planperioden, dvs. frem til 2020 forventes udbygningen af de stationsnære arealer med kontor- og servicevirksomheder realiseret, men færre boliger i Køge Nord end først antaget. Derfor flyttes 150 boliger af boligmængden i Køge Nord således, at disse først kan realiseres efter 2021.

Boligudbygningen i Borup Øst har gennem de seneste 10 år illustreret, at byen er en attraktiv bosætningsby og de 150 boliger kan derfor i stedet realiseres i Borup ved Møllebankernes etape III i første del af planperioden. Dermed sikres muligheden for bosætning indenfor Kommunegrænsen og udbygningstakten fastholdes.

Bestemmelser

Lokalplan 1025 Møllebankerne - etape II og III

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 668 af 8. juni 2017 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at:

- fastlægge den fremtidige anvendelse til boligformål i form af åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse
- sikre at de landskabelige kvaliteter i området bevares, og bebyggelsen tilpasses det eksisterende terræn.
- sikre at fremtidig kobling af stierne til det eksisterende stinet og cykelstisystem er mulig. Desuden at sikre offentlig adgang til disse og til ådalen.
- fastsætte bestemmelser for den arkitektoniske udformning af bebyggelser og landskab.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Del af matr.nr. 4b, del af matr. nr. 4i og del af 4h Kløvested By, Nr. Dalby og hele matr. nr. 2a, 2e samt 2h Ørninge By, Borup samt alle parceller, der efter den 1. august 2017 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Hele lokalplanområdet overføres til byzone ved vedtagelsen af denne lokalplan.

2.3

Lokalplanområdet er opdelt i 8 delområder, som angivet på kortbilag 3.

Følgende §§ refererer alle til kortbilag 2

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde A 1-3 må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav bebyggelse eller dobbelthuse med tilhørende friarealer.

3.2

§ 3.2 Delområde B 1-4 må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende friarealer. I delområderne må desuden indpasses fælleshuse for bebyggelsen.

3.3

Delområde B-3 må desuden anvendes til offentlige formål i form af offentlig institution, som f.eks. daginstitution.

3.4

Delområde C må kun anvendes til fælles friareal med karakter af naturområde, til håndtering af overfladevand og til stiforbindelser.

3.5

Alle fælles friarealer, samt alle stiforbindelser jf. kortbilag 2 og 3 skal være offentligt tilgængelige.

§ 4 Udstykning

4.1
Delområderne B 1-4 skal udstykkes i storparceller, som vist på kortbilag 2 og 3. Ved yderligere udstykning skal grundstørrelsen være mindst 350 m² inklusiv den forholdsmæssige andel af det enkelte delområdes fælles friareal.

4.2
Udstykning af parceller til boligformål inden for delområde A 1-3 skal foretages i princippet som vist på, kortbilag 2.

4.3
De grønne arealer (grønne kiler og ådalen), som er vist med prik-signatur på kortbilag 3, er fælles friarealer for hele lokalplanområdet og må ikke medregnes til grundarealet pr. bolig.

§ 5 Veje, stier og parkering

Note:

§ 5.1 Vejadgang til delområde B4 og A3 kan indtil forlængelsen af Vestre Ringvej er etableret, ske via eksisterende Møllebanken med en tilslutning over den grønne kile A. Når forlængelsen af Vestre Ringvej er etableret, skal vejadgangen gennem kile A lukkes for biltrafik.

Note:

Veje og stier skal etableres så de i videst muligt omfang følger det naturlige terræn.

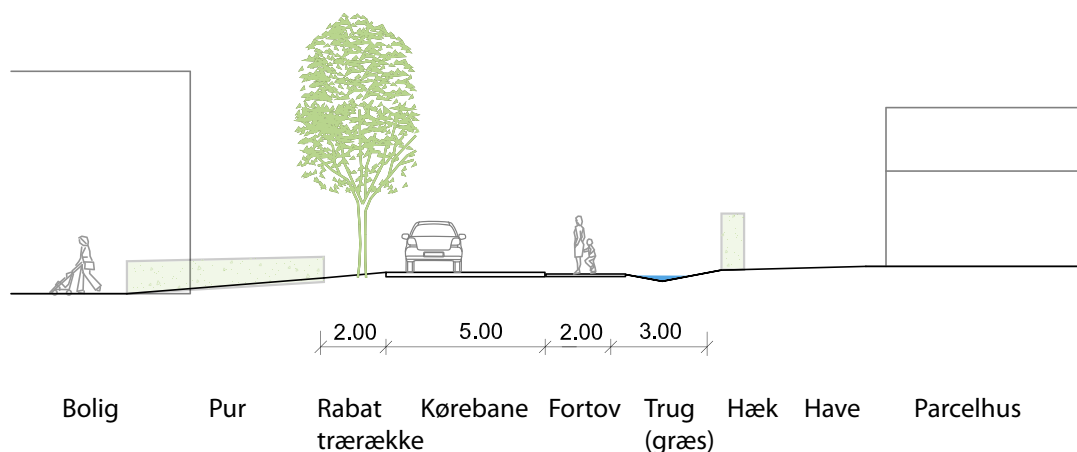
Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at vejarealer tilpasses terrænet og ikke omvendt.

Veje

5.1
Vejadgang til området skal ske fra en nordgående forlængelse af Vestre Ringvej I-I. Delområderne skal have adgang i princippet som vist på kortbilag 2.

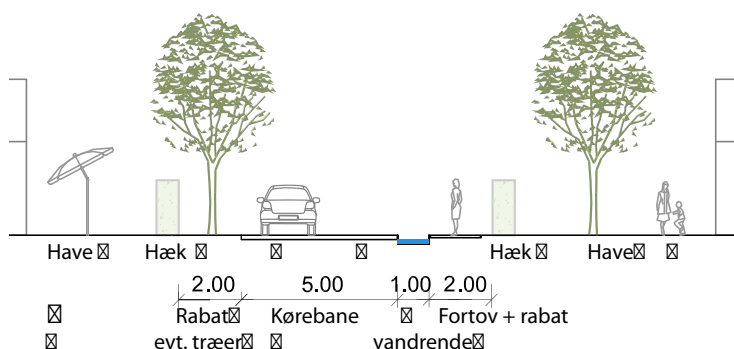
5.2
Der udlægges areal til følgende nye veje, i princippet som vist på kortbilag 2:

- Forlængelsen af Vester Ringvej I-I udlægges med samme profil som eksisterende Vestre Ringvej.
- Fordelingsvej II-II udlægges i en bredde af 12 m med vejprofil som illustreret på figur 10. Vejadgang gennem de grønne kiler anlægges med en reduceret vejbredde på 4 m
- Boligveje udlægges i en bredde af 10 m med et tværprofil med eller uden åben vandreende, som vist på figur 11 og 12.

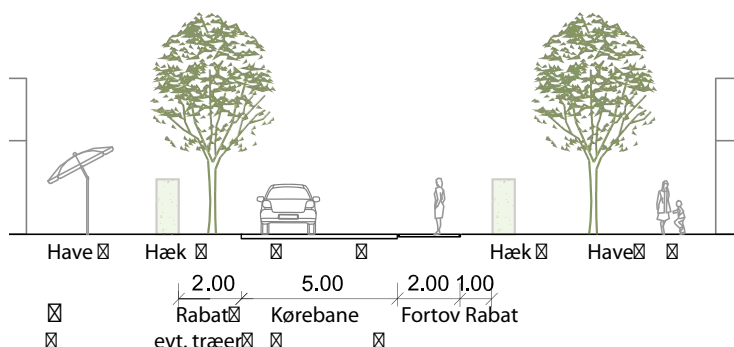


Figur 10.
Principsnit for fordelingsvejen.

Figur 11
Principsnit for
boligveje - med vandrende.



Figur 12
Principsnit for
boligveje - uden vandrende.



5.3

Adgangsarealerne i delområderne B 1-4 udlægges i en bredde af mindst 10 m. Der skal sikres vendeplads for varelevering, minibusser, ambulancekørsel, renovation og lignende. Der skal derudover afsættes areal til regnbede ved overgangen til ådalen, se illustration figur 14.

5.4

I vestsiden af fordelingsvej + boligvej A skal der etableres én træække bestående af pyramideeg som plantes med en afstand mellem træerne på ca. 10 m. Hvor vejen krydser den grønne kile B, kan vejtræer undlades.

Stier

5.5

Jf. kortbilag 2 skal rekreative fællestier udlægges i en bredde af 4,5 m og anlægges i en bredde af 2,5 m. Fællesstierne a-a og b-b skal udlægges i en bredde af 5 m og anlægges i en bredde af 3 m med fast belægning, der lever op til Køge Kommunes retningslinjer for skolestier. Stierne belyses i overensstemmelse med § 9.

5.6

På stierne a-a og b-b må hældningen på stierne være maks. 1:20

5.7

Den rekreative fællessti c-c udlægges i en bredde af 2 m og etableres som grussti i en bredde af 2 m. Stien må ikke belyses.

Parkering

5.8

I delområderne B 1-4 skal der anlægges 1,5 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringen kan enten etableres ved de enkelte huse, for

Note:

Det eksisterende stisystem ved ådalen er meget stejlt. Derfor anbefales at benytte retningslinjerne, som er beskrevet i "Udearealer for alle – sådan planlægges et tilgængeligt udemiljø, DS-håndbog 105:2012" for at sikre tilgængelighed for gangbesværede.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Note:

Hensigten med bestemmelserne er at sikre, at der udmåles en gulvkote for hver enkelt boligenhed, som tager udgangspunkt i det eksisterende terræn på det konkrete sted, uanset hvordan man vælger at indrette byggefeltet i en konkret bebyggelsesplan. Samtidig sikrer bestemmelserne, at man ikke bare laver en stang af bebyggelse som ikke tager hensyn til terrænet.

Ved fastlæggelse af gulvkoten skal der tages højde for klimasikring, således at gulvkote og terrænkote afstemmes, så regnvand ikke kan strømme overfladisk ind i boligerne. Det vurderes at 10-15 cm vil være tilstrækkeligt.

eksempel i carporte eller garager, som fællesparkering eller i en kombination, som illustreret i figur 13 og 14.

Ved daginstitution skal der anlægges 4 parkeringsplads pr. 20 normerede institutionspladser.

5.9

I delområderne A 1-3 skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig. Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom med en bredde af maks. 5 m.

6.1

Der må på intet sted i lokalplanområdet opføres nogen form for bebyggelse vest for den på kortbilag 1 viste byggelinie, som er fastlagt i det oprindelige terrænniveau kote 40.

6.2

Den yderste række bebyggelse mod byggelinjen, som fremgår af kortbilag 1, må opføres med en maksimal facadehøjde på 4 m.

6.3

Boligbebyggelsen må opføres i en højde på maks. 7,5 m målt, så indgangskoten i huset svarer til terrænkoten i boligvejens midte ca. ud fra boligenhedens midte.

6.4

Højden på hver bolig måles ud fra et niveauplan for hver boligenhed. Ved forskelle på mere end +/- 0,5 meter mellem boligernes gulvkote skal boligenhederne forskydes indbyrdes i højden.

6.5

Bebyggelse må kun opføres med flade tage, sadeltage uden valm og med en taghældning på mindst 30 grader, eller med ensidig taghældning på mellem 10 og 20 grader. Ved tæt/lav bebyggelse skal tage indenfor hver enkelt boliggruppe udføres med samme tagform og taghældning.

For tæt/lav bebyggelse (delområde B 1-4) gælder følgende bestemmelser:

6.6

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 40%. Hver enkelt boligenhed må derudover etablere overdækket terrasse, legehuse, drivhuse eller orangerier med et areal på max. 12 m² indenfor det private uderum. Se §6.7.

6.7

Boliger skal placeres højdemæssigt i terræn, så gulvkoten i huset svarer til terrænkoten i boligvejens midte ca. ud for boligenhedens midte.

Bebyggelsen skal etableres så den fremstår som sammenbyggede huse i rækker eller klynger, der placeres på tværs af terrænkoterne jf. figur 5 - *illustrationsplanskitse*. Bebyggelsen skal tilpasses eksisterende terræn, så der foretages mindst mulig terrænregulering.

6.8

Hver beboelsesbygning skal have et privat uderum tilknyttet det enkelte hus enten som terrasse eller som indhegnet have. Det private uderum skal orienteres mod bebyggelsens grønne fælles riarealer, de grønne kiler eller ådalen.

6.9

Carporte, garager og skure skal placeres på adgangssiden af boligerne i umiddelbar tilknytning til hovedhuset og skal have samme udformning inden for hver enkelt boliggruppe. Der må ikke placeres skure eller lignende bygninger mod ådalen.

For delområde B1,2 og 4 gælder særligt:

6.10

Bebyggelsen skal placeres som boliggrupper i princippet omkring et fælles adgangs- og opholdsareal med ca. 8 - 12 boliger pr. boliggruppe. Imellem boliggrupperne udlægges grønne fælles friarealer. Jf. Figur 5 - *Illustrationsplan*.

6.11

I delområde B1 skal der etableres tre boliggrupper og i delområde B2 og B4 skal der etableres fire boliggrupper.

For åben/lav bebyggelse (delområderne A 1-3) gælder følgende bestemmelser:

6.12

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 %. Ejendomme med dobbelthuse må ikke overstige en bebyggelsesprocent på 40 %. Friarealer, veje og grønninger må ikke indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Tagene på boligerne skal udføres i ikke reflekterende materialer, og glaserede tagsten må maksimalt have et glanstal på 6.

7.2

Tage på boligbebyggelser, garager/carporte og småbygninger skal dækkes med lerteglsten, naturskifer, tagpap eller med vegetation, for eksempel Sedum.

7.3

Facader skal fremstå som blank mur eller som pudset, filtset eller vandskuret mur. Dog kan mindre facadeelementer udføres i andet materiale, for eksempel ubehandlet træ eller lignende.

For tæt/lav bebyggelse (delområderne B 1-4) gælder følgende bestemmelser:

7.4

Farver på tage skal være ens for det enkelte delområde. I den enkelte boliggruppe skal boligernes facader og tage fremstå både i samme materiale og samme farve. Facader skal fremstå i gule, brune eller grålige nuancer.

7.5

Garager/carporte og skure skal fremstå ens for den enkelte boliggruppe.

Terræn og beplantning

8.1

Der må udføres terrænregulering på indtil +/- 0,5 m. Uanset ovenstående må der foretages afgravning af jord til integrering af bebyggelse i terrænet, f.eks. som parterreetage.

§ 8

Ubebyggede arealer

Note: § 8.1 Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at man graver ind i terrænet i stedet for at fylde på, hvis der er behov for at tilpasse terræn og bebyggelse til hinanden.

Figur 13. Illustration - ikke målfast

Tegningen viser et eksempel på en tæt-lav boliggruppe tilpasset terrænet og omkranset af beplantning med bøgepur.



Figur 14. Illustration - ikke målfast

Tegningen viser et eksempel på en boliggruppe med gårdhavehuse, hvor hver boligenhed tilpasses terrænet.



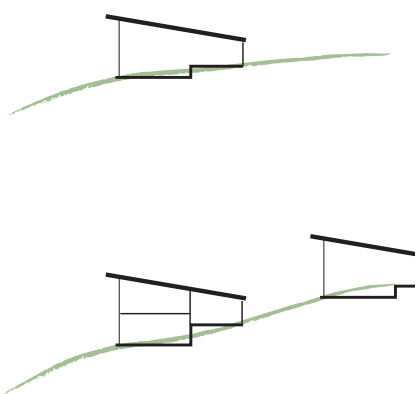
Note: § 8.2 Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der etableres bølgepur, hvor terrænet falder kraftigt, så man undgår stejle græsskrænter. Samtidig forhindres det, at terrænspring etableres som støttemure – dog med undtagelse af haver med mindre terrænfald, da lave støttemure kan give et arkitektoniske flot udtryk.

Note:

§ 8.3 Hensigten med bestemmelsen er at sikre mulighed for etablering af haver og terrasser til boligerne mod det ådalen og de grønne kiler. Bestemmelsen sikrer samtidig afskærmningens udseende og ensartethed for alle huse i en klynge. Samtidig sikres at evt. trapper ikke kommer til at "stikke ud" i landskabet.



Foto af bølgepur



Figur 15 - Terrænfald kan udnyttes i bebyggelsen som øget rumhøjde, eller indskudte planer

For friarealer i tæt/lav bebyggelse (delområderne B 1-4) gælder følgende bestemmelser:

8.2

Boligernes lodrette forskydning optages i terrænet i en min. 4 meter bred skråning med bølgepur, der ligger centreret omkring skel. Jf. illustrationerne figur 13 og 14. Hvor terrasser ligger mindre end 0,75 m over naturligt terræn må der etableres støttemur.

8.3

Private haver må afskærmes med mur eller hæk. Mur og hæk må have en højde på maks 1,2 m målt ud fra niveauplanet for hver de enkelte boligenhed. Der skal ved havernes afslutning mod terræn til en skråning, etableres et plantebed i en brede af ca. 3 m og med en højde på maks. 0.75 m.

Evt. låge mod fælles friarealer må være højst 0,9m i bredden og max. 1,2m i højden.

8.4

Ved etablering af mur eller bølgepur (hæk) skal disse etableres i en højde på maks. 1,2 m og skal etableres med en åbning, der muliggør adgang til de grønne kiler.

8.5

Eventuelle trapper fra terrasser til landskabet skal udføres som en integreret del af terrassen/opholdsarealet. Jf. illustrationerne figur 13 og 14.

8.6

Træer og buske må kun plantes solitært eller i mindre grupper. Der må kun plantes mindre trætyper med en højde på op til 8 m, for eksempel: Snepære – *Pyrus nivalis*, Kirsebær - *Prunus hilleri* "Spire" eller Paradisæble – *Malus Tscho-noskii*.

For åben/lav bebyggelse (delområderne A 1-3) gælder følgende bestemmelser:

8.7

Terrænfald skal optages i bebyggelsen og efter endt regulering skal terrænet udenfor boligerne fremstå i princippet som det oprindelige terræn. Jf. illustrationen figur 15 - *Terrænfald*.

8.8

Hegn i skel mod de grønne kiler må kun etableres som fritvoksende hæk af buske, for eksempel Spiræa, Pibeved eller snebær, i en højde af maksimum 1,5m. Der må etableres adgang med låge til de grønne kiler gennem hækken fra private haver.

8.9

Hegn i naboskel og mod vej må kun etableres som levende hegn af klippet hæk som Bøg, Japansk lærk eller Almindelig liguster, i en højde af max. 1,8 m. Hegn mod vej eller sti skal etableres mindst 0,5 m fra skel. Evt. Låge mod fælles friarealer må være højst 0,9m i bredden og max. 1,5 m i højden.

Grønne kiler og fælles friarealer:

8.10

Der skal etableres tre grønne kiler A, B og C i princippet som vist på kortbilag 3 og med udlæg til stiforbindelse som beskrevet i § 5 – stier. I den nordlige og sydlige grønne kile kan der på stykket ud

fra parcelhusbebyggelserne etableres mindre fælles anlæg såsom legeplads.

8.11

Kilen placeret i midten af området skal etableres med en bredde på mindst 40 m. Kilen rummer et delvist rørlagt dræn. Det åbne dræn må ikke rørlægges. I en bredde på 2,5 m på hver side af det åbne dræn, må græs og beplantning kun plejes ekstensivt.

8.12

Der skal etableres en paddepassage under forlængelsen af Vestre Ringvej ud for spredningskorridoren, i den mellemste kile B og eksisterende bevoksning i spredningskorridoren/kilen skal bevares, jf. kortbilag 3.

8.13

De grønne kiler skal fremstå med en klippet græsflade. Træer og buske må kun plantes solitært eller i mindre grupper. Træer skal bestå af løvfældende og fortrinsvis egnskarakteristiske arter med en max. højde på 15 m, for eksempel: *Fuglekirsebær - Prunus Avium `Plena`*, *Rød Hestekastanie - Aeculus carnea `Briotii`*, *Løn - Acer campestre*, *Almindelig hassel - Corylus avellana*, *Fjeldribs - Ribes alpinum* eller *Sargentæble - Malus Sargentii*.

8.14

Der skal afsættes areal til placering af regnvandsbassiner i de grønne kiler A, B og C som vist på kortbilag 3. Disse skal fremstå som en naturlig og integreret del af landskabet, og må ikke fremstå som tekniske anlæg eller indhegnes.

8.15

Det grønne fælles friareal i ådalen (delområde C) skal fremstå som et naturområde med karakter af eng, vådeng eller mose. Der må ikke etableres regnvandsbassin i delområdet.

8.16

Der må ikke opsættes faste hegn eller plantes hæk på fælles friarealer.

8.17

Det på kortbilag 3 markerede område langs delområde A3 og B3 udlægges til støjvold og etableres i en bredde af min. 10 m med en højde på max 4 m og beplantes med højstammede eller flerstammede træer på en græsflade.

8.18

Arealet langs delområderne A 1-2, på kortbilag 3, skal etableres som beplantningsbælte med en bredde på mindst 10 m. Beplantningsbæltet kan, hvis støjgrænsen for boligområder overskrides, erstattes af en støjvold eller suppleres med anden form for støjafskærmning.

Arealet skal have karakter af lund og fremstå med højstammede eller flerstammede træer på en klippet græsflade eller i et ensartet, tæt bunddække og etableret i hele beplantningsbæltets længde. Der skal minimum være 6 træer pr. ca. 500 m², dog kan tætheden ved de to nordligste grønne kiler være mere ekstensiv. Der skal minimum anvendes 2 forskellige arter af løvfældende træer og fortrinsvis egnskarakteristiske træer i forholdet 40/60 % og med en max. højde på ca. 10 m, for eksempel: Engriflet

Note:

§8.17 Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der sammen med etableringen af Vestre Ringvejs forlængelse etableres en støjvold som en del af vejprojektet.

hvidtjorn – Crataegus monogyna, Mirabel - Prunus cerasifera eller Naur-Acer campestre.

For friarealer i tæt/lav bebyggelse (delområderne B 1-4) gælder følgende bestemmelser:

8.19

Der skal afsættes tilstrækkelig plads til fælles affaldssortering i hver boligklynge, så dette kan leve op til gældende standarder for affaldssortering i Køge Kommune.

§ 9

Skiltning og belysning

9.1

Belysning af vej-, parkerings- og udeopholdsarealer skal udføres som retningsbestemt belysning

9.2

Belysning på boligveje skal ske med armaturer med en lyspunkts-højde på maks. 3,5 m.

9.3

Der må kun opsættes belysning omkring indgange i form af ned-adgående lys. Al anden belysning af facader må ikke finde sted.

9.4

Stistykkerne a-a og b-b samt stier i kile A og kile C belyses med lamper med en lyspunkthøjde på max 3,5 m. Stistykker i del-områderne B1-4 samt i kile B belyses med pullerter med en højde på op til 1,20 m. Stistykket c-c må ikke belyses.

9.5

Der må opsættes skilte, som oplyser om navne, husnummer og henvisning i øvrigt. Al anden skiltning, herunder reklameskiltning, er ikke tilladt.

§ 10

Tekniske anlæg

10.1

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

10.2

Antenner, herunder også parabolantenner, må ikke placeres synligt fra offentligt tilgængeligt areal.

10.3

Tekniske anlæg skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tag og indeholdt i den enkelte bygnings volumen. Anlæg som varmepumpe e.l. må kun opsættes på facader mod baghaver væk fra vej.

10.4

Solceller skal integreres i tagfladen.

10.5

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller indenfor lokalplanområdet.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Før bebyggelse indenfor en storparcel i delområderne B1-4 kan tages i brug, skal adgangsarealerne som beskrevet i § 5 være etab-

leret.

11.2

Før ny bebyggelse i delområderne A3 og B4 kan tages i brug, skal fællesstien c-c frem til kile B samt fællestien a-a frem til skæring med fællesstien c-c, samt udvidelsen af det eksisterende regnvandsbassin i kile A være etableret.

11.3

Før ny bebyggelse i delområde B3 kan tages i brug skal kile B samt støjvold langs Vestre Ringvejs forlængelse være etableret

11.4

Før ny bebyggelse i delområde B1 og A1 kan tages i brug skal fællestien c-c fra Ørningevej til kile B, samt fællesstien b-b være etableret.

11.5

Ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varmforsyning

§ 12

Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, senest når Byrådet kræver det.

12.2

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles friarealer samt adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Herunder også vejgrøfter, vandrender og regnbede. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13

Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.

13.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse ophæves følgende lokalplan 1011 Møllebankerne - boligområde - Borup nordøst, for det område som er omfattet af denne lokalplan.

§ 14

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. Planlovens § 18 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.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd den 26.09.2017

Flemming Christensen
Borgmester
Sign.

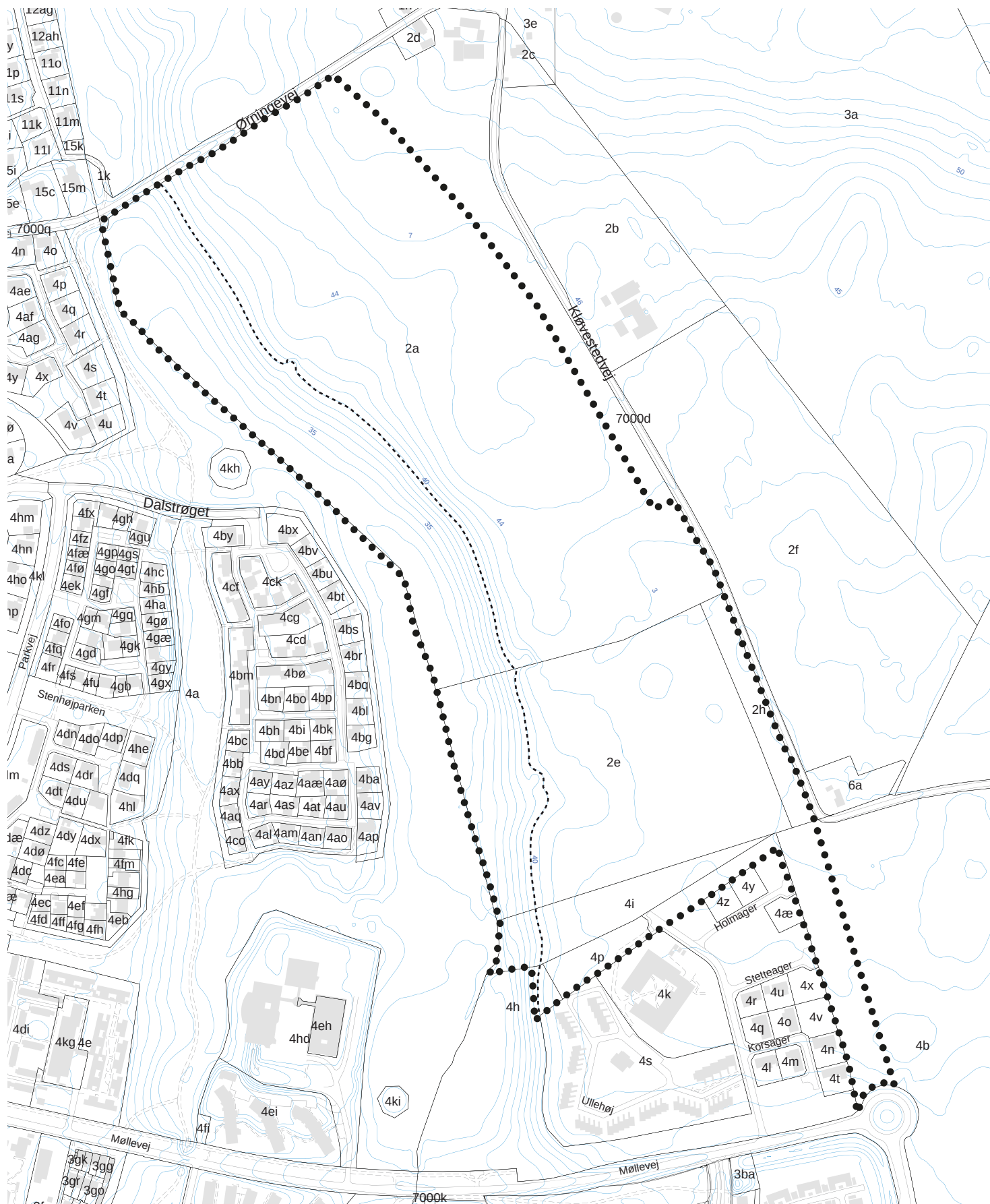
Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

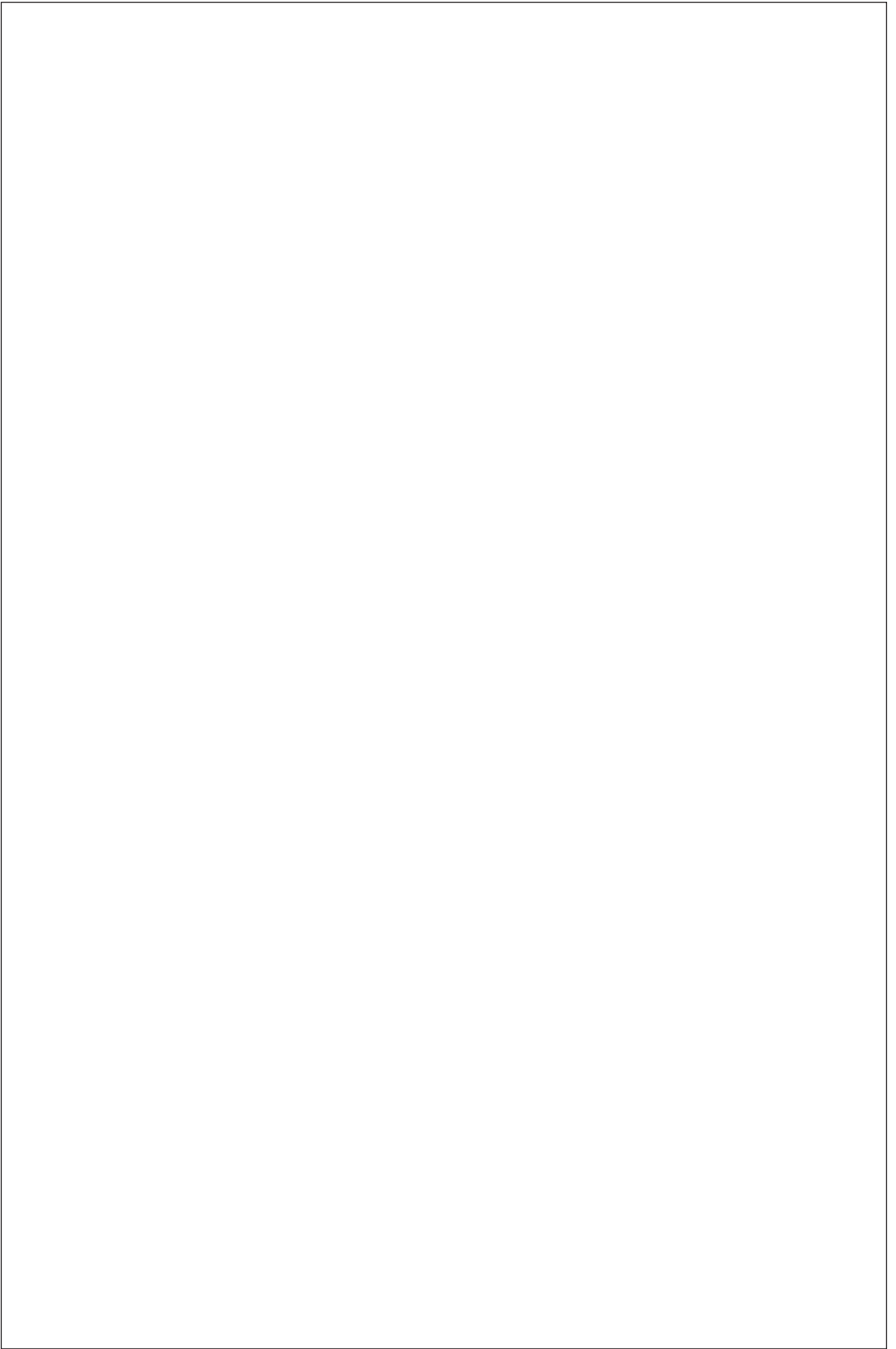
I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd den 19.12.2017 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

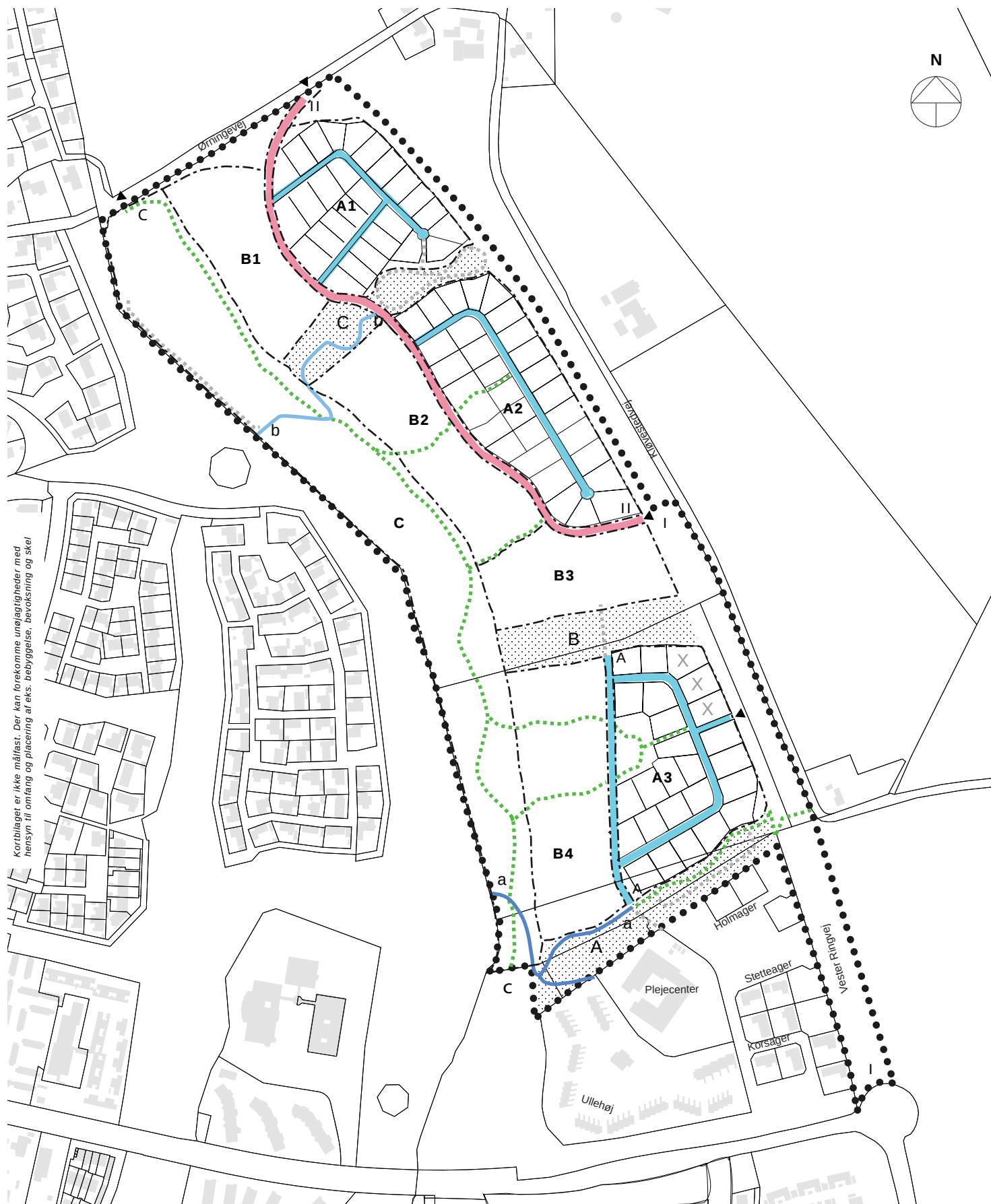
Flemming Christensen
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 20.12.2017







Signaturforklaring

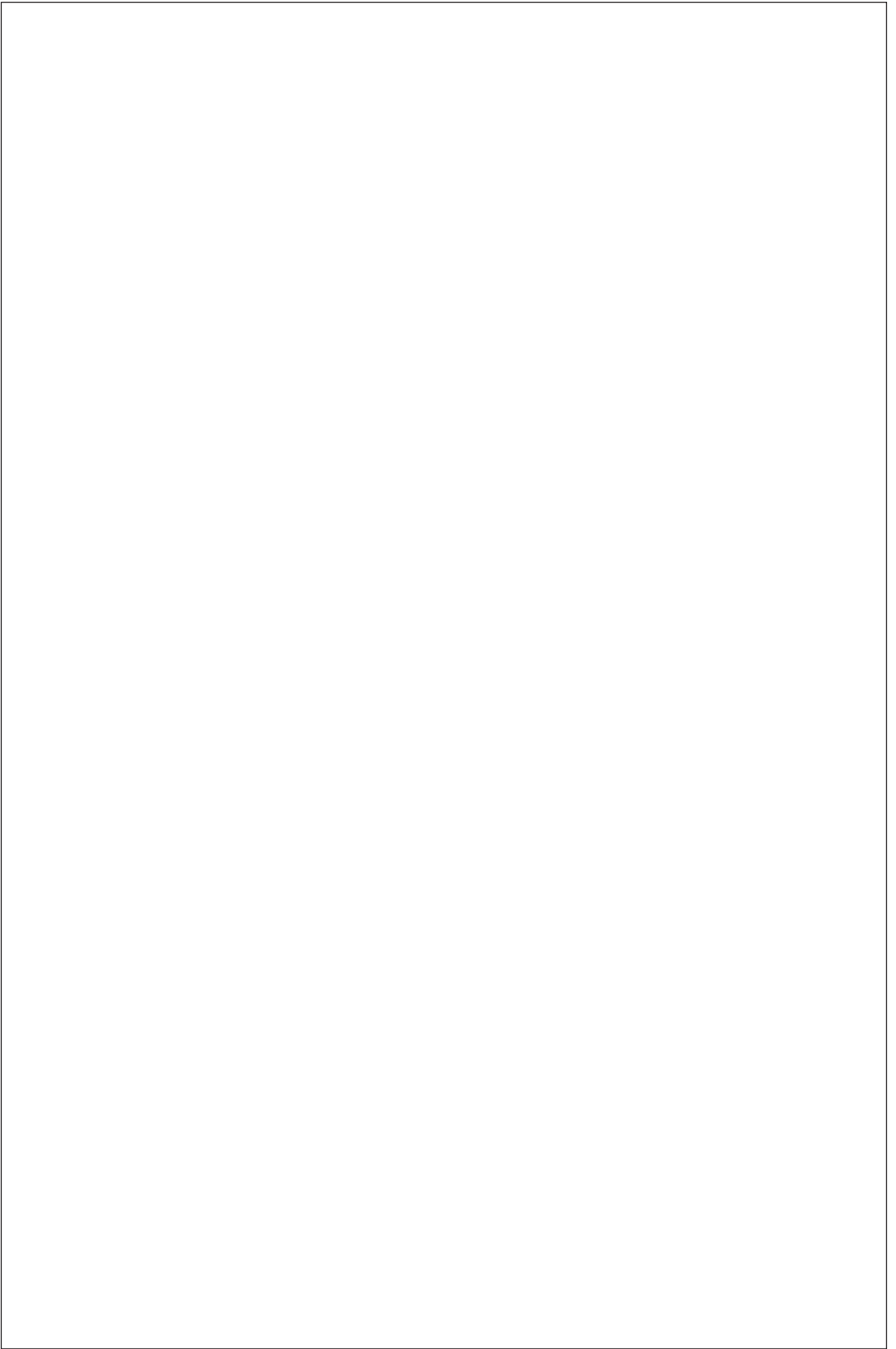
- Områdegrense
- - - - - Delområder
- ▨ Fælles friarealer, kile A,B,C
- Sti
- X Bluespot

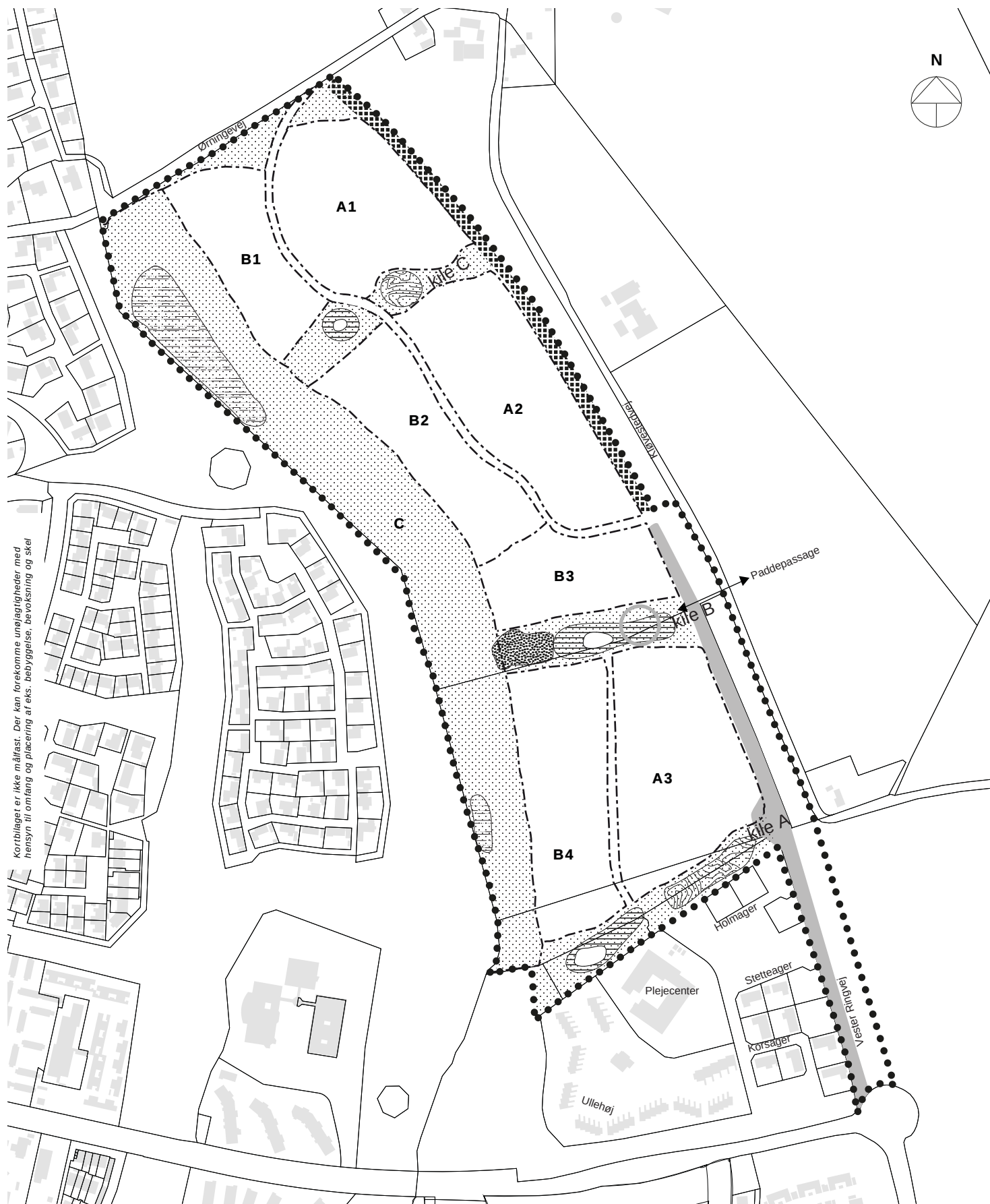
- Skolesti
- Rekreativ sti
- Fordelingsvej
- Boligvej
- Byggefelter
- ▲ Vejadgang

Kortbilag 2

Delområder
Mål 1:5000

0 100 200 m





Signaturforklaring

••••• Områdegrense

----- Delområder

Fælles friareal

Overrislingsareal

Regnvandsbassin

Mulighed for natur-legeplads

Støjvold

Tørbassin

Eks. beplantning - bevares

Beplantningsbælte - mulig støjvold

Mulighed for legeplads

Kortbilag 3

Fælles friareal mv.
Mål 1:5000

0 100 200 m

Køge Kommune 2017

Notat

Køge Kommune

Lokalplan 1025 Møllebankerne

Sammenfattende redegørelse til

Lokalplan 1025

Projekt nr.: 228144
Dokument nr.: 1225919073
Version 1
Revision 0

Udarbejdet af MAC
Kontrolleret af LKR
Godkendt af MISY

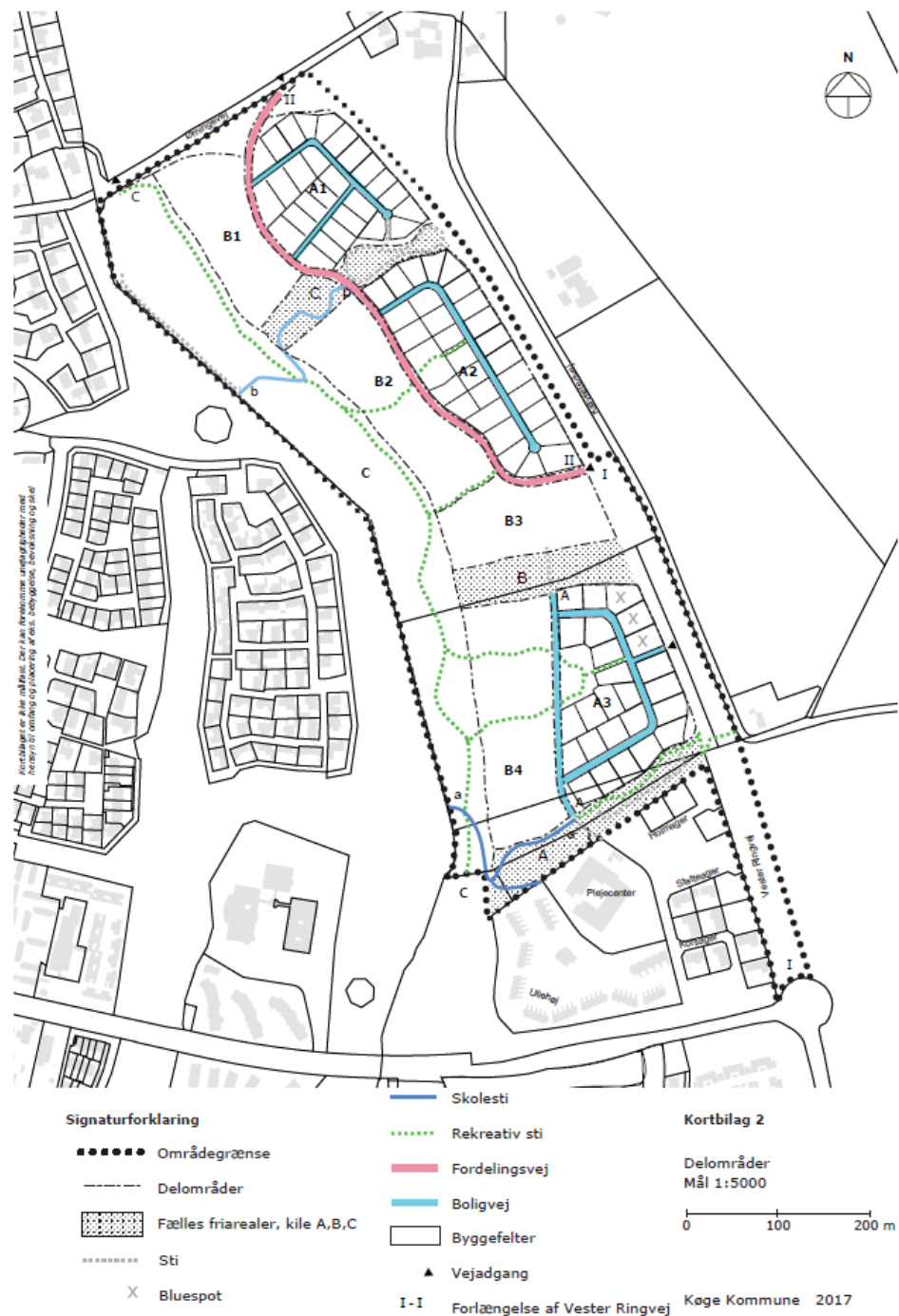
Indhold

1	Indledning	2
2	Integration af miljøhensyn	3
3	Miljørapporten og offentlighedsfasen	4
4	Ændringer af lokalplanen	7
5	Alternativer	8
6	Overvågningsprogram	8

1 Indledning

Lokalplanområdet ligger i udkanten af den østlige del af Borup mod det åbne land og omfatter ca. 22 ha landbrugsareal. Lokalplanområdet grænser op til landsbyen Ørninge i det nordøstlige hjørne og Kløvestedvej løber parallelt med lokalplanområdet mod øst. Mod vest grænser området op til et eksisterende boligområde adskilt af ådalen. Ørningevej danner grænsen mod nord. Mod syd ligger Møllebankerne etape I - lokalplan 1011. Afgrænsning af lokalplan 1025 ses i Figur 1.1.

Figur 1.1: Afgrænsning af lokalplan 1025



Formål	Lokalplanens formål og indhold Lokalplan 1025 udlægger etaperne II og III i Møllebankerne til boligområde. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af ca. 200 boliger, i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse samt indpasning af offentlige funktioner, som f.eks. daginstitution m.m. og at bebyggelsen tilpasses terrænet. Derudover skal lokalplan 1025 sikre en forlængelse af Vester Ringvej mod nord, samt grønne forbindelser og stier til de rekreative områder og til Borup Bymidte.
Proces	Miljøvurderingsproces Lokalplan 1025 er screenet efter miljøvurderingsloven, Køge Kommune har besluttet, at der skulle udarbejdes en miljørapport. Scoping af lokalplanen viste at miljørapporten skulle omfatte de primære emner håndtering af overfladevand samt vurdering af levevilkår for EU's Habitatdirektivs Bilag IV arter. Derudover er trafikmønstre inddraget som underemne. Scoping har været sendt i høring hos de berørte myndigheder Erhvervsstyrelsen og Museum Sydøstdanmark. Derudover er KLAR Forsyning og Dansk Naturfredningsforening blevet hørt. Miljørapporten er udarbejdet samtidig med lokalplanen.
Offentlig høring 2017	Byrådet i Køge Kommune vedtog den 26. september 2017 forslag til Lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 for Møllebankerne og Miljørapporten, og de er sendt i offentlig høring i fem uger fra den 27. september til den 1. november 2017. Lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 inkl. den sammenfattende redegørelse (i.e. dette dokument) forventes at blive endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 19. december 2017.
Sammenfattende redegørelse	I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 448 af 10/05/2017) § 13 stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen og for hvordan de indkomne indsigelser og udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen til lokalplanforslaget og miljørapporten er taget i betragtning i den endelige lokalplan. Redegørelsen skal yderligere beskrive hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og hvorledes myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen eller programmet. Redegørelsen beskriver og belyser følgende afsnit: • Miljøhensyn indarbejdet i lokalplanen • Udtalelser i høringsfasen • Alternativer • Overvågning Den sammenfattende redegørelse for Lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet af Køge Kommune i samarbejde med NIRAS.

2 Integration af miljøhensyn

I dette afsnit redegøres for, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 1.

Forslag til Lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 er udarbejdet samtidig med miljørapporten således, at afværgende foranstaltninger løbende er indarbejdet i planen. For at begrænse miljøpåvirkninger ved realisering af

lokalplanen, er der således indarbejdet bestemmelser i lokalplanen, der har til formål enten at undgå eller reducere påvirkning.

Integration af miljøhensyn i lokalplanen

Det beskrives nedenfor hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanens bestemmelser. Miljøhensynene omfatter emnerne overfladevand, landskab, rekreative forhold, natur og trafik.

Overfladevand

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et regnvandssystem med opsamling af regnvand, delvis lokal nedsivning samt rensning og forsinkelse før udledning til Kimmerslev Møllebæk, hvor der er skærpede krav til udledningen (§§ 5.3, 8.14 og 8.15).

Landskab

Lokalplanen muliggør at ådalen omkring Kimmerslev Møllebæk kan udvikles som en landskabskile, hvor naturen får lov at udvikle sig som vådeng eller mose i naturlig tilknytning til vandløbet (§§ 3.4 og 4.3).

Regnvandsbassiner skal fremstå som en naturlig og integreret del af landskabet og ikke som tekniske anlæg (§ 8.14). Skrænter friholdes for bebyggelse og bebyggelse tæt på ådalen skal tilpasses det eksisterende terræn (§§ 6.6 og 6.8, 7).

Boliggrupper adskilles af grønne kiler (§ 8.10).

Disse tiltag sikrer, at selve ådalen med skrænter friholdes for bebyggelse, og den nye boligbebyggelse med regnvandsbassiner og andre anlæg integreres i landskabet på god måde.

Rekreative forhold

I lokalplanen er der fastlagt tre grønne kiler for at sikre grønne rammer, fælles friarealer og adgang til ådalen (§ 4.3).

Der er fastlagt rekreative fællesstier gennem området (§5.5). Lokalplanen sikrer, at der anlægges stier, der kobles på det eksisterende stinet, som forbinder boligområderne til Borup Skole, Bymidten og Borup Idrætscenter. Lokalplanens sikrer endvidere, at der i fremtiden kan etableres en sti fra Valore Mose øst for til Borup Sø vest for Borup by.

Natur

Lokalplanen sikrer ådalen omkring Kimmerslev Møllebæk kan udvikles som en landskabskile med naturindhold og levesteder for bl.a. områdets padder (§ 8.15). Der etableres tre grønne kiler igennem området og den midterste (B) skal være mindst 40 m bred og det delvis åben dræn/grøft gennem området bevares (§ 8.11). Der etableres en paddepassage under forlængelsen af Vestre Ringvej i forbindelse med den grønne kile B (§ 8.12), så der sikres en øst-vestgående spredningskorridor.

Trafik og støj

Området vejforsynes primært fra forlængelse af Vestre Ringvej (§ 5.1). Det sikrer området mod gennemkørende trafik, og sikrer at trafikken til området kommer direkte ud på det overordnede vejnet i Borup.

Der kan etableres en støjvold langs den østlige afgrænsning af området mod forlængelsen af Vestre Ringvej (§ 8.17). Det sikrer boligområdet mod fremtidige støjgener ved forlængelse af Vestre Ringvej.

3 Miljørapporten og offentlighedsfasen

Dette afsnit beskriver hvordan de høringsvar, der er indkommet i offentlighedsfasen, er behandlet af Køge Kommune.

Lokalplan 1025, tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 og miljørapporten har været i 5 ugers offentlig høring fra den 27. september 2017 til den 1. november 2017. De blev afholdt borgermøde den 12. oktober 2017. Kommunen modtog 22 udtalelser.

Der er opdaget en fejl i miljørapporten i områdefrænsningen i kortfigurer ved Ørninge, hvor kommuneplanens rammeområde fremgår som lokalplanområde på kortbilagene.

Køge Kommune har i høringsnotatet kommenteret og besvaret udtalelserne og foreslået en række ændringer i Lokalplan 1025. Høringsnotatet kan findes på kommunens hjemmeside som bilag til sagen om endelig vedtagelse af lokalplanen i Byrådet, den 19. december 2017.

Nedenfor gives en kort beskrivelse af høringssvarene som omfatter emner inden for miljørapporten og grupperet efter emnerne: overfladevand, trafik og natur.

Overfladevand

Høringssvar

Flere høringssvar omhandler risiko for oversvømmelse af nærliggende områder, og at der ikke er taget højde for ekstreme nedbørsmængder.

Forvaltningens kommentarer

Håndtering af overfladevand er sket ud fra skærpede krav til udledning til Kimmerslev Møllebæk. Rådgiverfirmaet Krüger/Veolia har for KLAR Forsyning beregnet afstrømningen fra Møllebankerne etape II og II og betydningen for vandspejls niveauet i Kimmerslev Møllebæk. Konklusionen er, at vandspejlet kun bliver ubetydeligt påvirket.

Ingen af kloaksystemerne i Borup eller andre steder i Køge kommune, kan håndtere ekstrem nedbør. I lokalplanområdet tilbageholdes og renses så meget som muligt af regnvandet, før det afstrømmer til engområdet øst for Kimmerslev Møllebæk. Afstrømningen til engområderne sker både ved hverdagsregn og ved ekstreme nedbørshændelser.

Ved meget store nedbørshændelser, hvor vandet fra et vandløb giver oversvømmelser i byområder, skyldes oversvømmelsen ofte, at der senere efter regnskyll kommer en masse overfladevand fra markerne ovenfor byområdet, når byens eget regnvand er afstrømmet længere ned ad vandløbet.

Engområdet mellem Dalstrøget og Kimmerslev Møllebæk ligger cirka 32,5 m over havet, mens de lavest liggende boliger på Dalstrøget har et terræn ved sokkel minimum 36,0 m over havet. Møllevej ligger i lavpunktet 34,0 m over havet, så Kimmerslev Møllebæk vil løbe over Møllevej, før end vandet kan løbe ind i husene på Dalstrøget.

Kimmerslev Møllebæk er karakteriseret ved et godt naturligt fald, der sikrer en jævn afstrømning fra hele området. Jorden i området er meget leret, så regnvand har svært ved at synke ned i jorden og vil nemmere samle sig i naturlige lavninger i området.

Afvandingen af de to nye etaper af Møllebankerne skal ske med forsinket afledning af regnvandet til Kimmerslev Møllebæk via lokale regnvandsanlæg og udledning på terræn i noget af engområdet øst for Kimmerslev Møllebæk.

Høringssvar

I et høringssvar spørges der til hvordan det sikres, at overfladevand der føres til Møllebækken ikke forurenas fra bebyggelsernes klimaskærm, forurenat snavs fra bilerne, forurenende beboeraktiviteter eller andet?

Forvaltningens kommentarer

Overfladevandet renses i vådbassiner og filtermuld.

Overfladevand fra parcelhusbebyggelserne i den østlige del af området, blive ledt til højtliggende vådbassiner i de grønne kiler. Herfra ledes rensset vandet til vådengsarealer, der vil fungere som forsinkelse og yderligere rensning af vandet inden det ledes til Kimmerslev Møllebæk.

I lokalplanen er der bestemmelser, der sikrer at der etableres regnbede ved tæt/lav bebyggelsen og, at der kan etableres regnvandsbassiner. I regnbundene nedsiver vandet gennem filtermuld og opsamles i bunden af bedet i et drænrør, der fører vandet ud til grønne grøfter, hvorfra det ledes ned til vådengsarealerne i ådalen.

I forlængelse af Lokalplanen udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, hvori der stilles krav til kvaliteten af det vand, der udledes. På baggrund af denne skal myndigheden give udledningstilladelse.

Trafik

Høringssvar

Hovedparten af udtalelserne drejer sig om trafik og især omfartsvejen, herunder trafikmængder, trafiksikkerhed, konkret udformning og trafikafvikling.

Forvaltningens kommentarer

Trafikmængder og trafikmønstre

Køge Kommune er opmærksom på, at Borup er belastet af gennemkørende trafik mellem E20 og Hovedvejen. Køge Kommune arbejder med en overordnet målsætning om, at den tunge gennemkørende trafik primært skal køre på de overordnede veje, som er beregnet til det, og med særlig fokus på, at reducere uhensigtsmæssig "smutvejskørsel". Virkemidlerne hertil er blandt andet lokale løsninger og brede informationsindsatser. En fuld udbygning af Vestre Ringvej som omfartsvej øst om Borup vil kunne give gennemfartstrafikken en hurtigere rute og dermed mindske trafikken gennem bymidten og afhjælpe/reducere problemerne på Hovedgaden/Ryeskovvej.

Der foretaget målinger af trafikmængden på Hovedgaden og på Møllevej. Trafikvæksten i målepunkterne modsvarer forventningerne baseret på den generelle observerede trafikvækst set i vejtrafikindekset. Der er således ikke noget som indikerer, at udbygningen af Møllebankerne er drivende i relation til de trafikale udfordringer i Borup.

Forvaltningen har iværksat en måling af trafikstrømmene gennem Borup. Målingen skal give et mere nøjagtigt estimat på den forventede øgning i trafikmængden gennem Borup som følge af udbygningen af Møllebankerne. Den iværksatte trafikmåling vil også synliggøre den nøjagtige mængde af gennemkørende trafik i Borup fordelt på køretøjstyper.

Trafiksikkerhed/trafikgener

Forvaltningen er opmærksom på problemstillingen med tung trafik på Ryeskovvej/Hovedgaden, som også benyttes af skolebørn. Problemstillingen er aktuel, men er ikke betinget af udbygningen af Møllebankerne II og III.

Der er etableret fartdæmpende tiltag på strækningen og disse evalueres.

Borup har et veludbygget cykelstinet, der leder bløde trafikanter på kryds og tværs gennem byen, med rig mulighed for at færdes i byens mange grønne kiler, væk fra biltrafik. Forvaltningen henviser til i videst muligt omfang, at benytte sig af stisystemerne.

Konkret udformning af Vestre Ringvejs forlængelse

Den aktuelle plan er at anlægge de første ca. 630 meter af omfartsvejen i forbindelse med boligudbygningen. I takt med den videre boligudbygning op mod Ørningevej kan vejen udbygges yderligere.

Der foreligger for nærværende ikke en projekteret forlængelse af Vestre Ringvej, men profilet vil være det samme som eksisterende Vestre Ringvej. Projekteringen af det konkrete vejprojekt vil fastlægge den præcise placering i terræn, krydsløsninger mv. Støjvoldens udformning vil være bestemt af vejens placering i terrænet. Forvaltningen vurderer at vejudlæg og støjvold kan rummes indenfor det disponible areal mellem Kløvestedvej og bebyggelsen ved Møllebankerne.

Trafikafvikling af landsbyerne (Ørninge og Kløvested)

Forvaltningen vurderer, at der er risiko for, at for meget trafik ledes gennem Ørninge, hvis omfartsvejen kobles sammen med Kløvestedvej.

I den løsning der arbejdes med nu, er Kløvestedvej tænkt omdannet til en cykelsti langs den kommende omfartsvej. Indtil udbygningen af omfartsvejen vil Kløvestedvej ikke blive berørt. Fremtidig vejbetjening af Ørninge og Kløvested belyses som en del af projekteringen af Vestre Ringvejs forlængelse helt til Ryeskovvej.

Rekreative forhold

Høringssvar

I et høringssvar foreslås det, at der bliver etableret en niveaufri stiforbindelse for fodgængere og cyklister som kan forbinde de rekreative områder i Kløvested skov med stisystemet i Borup med foreslået placering ved siden af den planlagte faunapassage mellem Møllebankerne II og Kløvestedvej

Forvaltningens kommentarer

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres en niveaufri stiforbindelse. Behovet for en niveaufri passage skal undersøges nærmere. Hvis der viser sig at være behov for en niveaufri passage, vil det være en fordel at anlægge denne samtidig med vejen og støjvolden.

Natur

Høringssvar

Nogle høringssvar påpeget at planforslaget indebærer en øget belastning af ådalen af overfladevand med øget vådeng og sumpdannelse til følge.

Forvaltningens kommentarer

Rådgiverfirmaet Krüger/Veolia har for KLAR Forsyning beregnet konsekvenserne af en øget tilledning til Kimmerslev Møllebæk. Konsekvensen af en øget tilledning af overfladevand medfører en minimal stigning af Kimmerslev Møllebæks vandspejl. Det er i det skitserede afvandingsforslag for Møllebankerne etape II og III netop hensigten, at tilgodese en øget vådengs dannelse øst for Kimmerslev Møllebæk. Dette gøres ved at sikre udledning på terræn på nogen af arealerne øst for Kimmerslev Møllebæk. Som det allerede i dag foregår med overfladevandet fra I. etape af Møllebankerne

4 Ændringer af lokalplanen

For at imødekomme de indkomne udtalelser i høringsperioden er der foretaget følgende ændringer af lokalplanen.

- I lokalplanens redegørelsen i afsnit om *Køge Kommuneplan* præcises rammeområder omfattet af lokalplanen, så det fremgår at lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 6B18 og 6R02, samt at forlængelsen af Vestre

Ringvej på stykket ved Møllebankernes etape I, er omfattet af rammeområderne 6B19 og 6B20.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er foretaget mindre justeringer og præciseringer af planens bestemmelser. Disse fremgår af høringsnotatet. Justeringer og ændringerne har til formål at gøre lokalplanen mere præcis.

5 Alternativer

Der har ikke været vurderet på andre alternativer end 0-alternativet.

0-alternativet fastlægges, som den udvikling, der kan forventes, hvis forslag til lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 ikke vedtages og de planmæssige initiativer beskrevet i lokalplanen dermed ikke gennemføres. Såfremt lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2013 ikke vedtages, vil de beskrevne miljøpåvirkninger ikke være relevante. Det vil samtidig kunne betyde at planens potentielt positive miljøeffekter ikke opnås.

Vurdering af planforslagets virkninger på miljøet er foretaget i forhold til enten de eksisterende forhold i området eller 0-alternativet.

6 Overvågningsprogram

Myndigheden skal jf. miljøvurderingslovens § 13, stk. 2, punkt 3 beskrive hvorledes de væsentligste miljøpåvirkninger af planen vil blive overvåget.

I miljørapporten er der ikke givet anbefalinger eller forslag til egentlige overvågningsprogrammer. Overvågning vil ske som led i myndighedernes sædvanlige tilsyn med overholdelse af sektorlovgivning og planlægning.

Overfladevand

Vandløbsmyndigheden vil sætte vilkår om overvågning i en kommende udledningstilladelse og følge op på overholdelse af vilkår.

Natur

Tilstanden i naturtyperne vil blive overvåget efter behov som led i kommunens administration af naturbeskyttelsesloven.

Trafik

Trafikafviklingen i Borup følges løbende af Køge Kommune. Forvaltningen har på baggrund af høringen iværksat en måling af trafikstrømmene gennem Borup. Målingen skal give et mere nøjagtigt estimat på den forventede øgning i trafikmængden gennem Borup som følge af udbygningen af Møllebankerne. Den iværksatte trafikmåling vil også synliggøre den nøjagtige mængde af gennemkørende trafik i Borup fordelt på køretøjstyper.

Vedtagelse af lokalplan 1025 – Møllebankerne etape II og III

Køge Byråd har den 19.12.2017 vedtaget lokalplan 1025 og tillæg nr. 26 til Køge Kommuneplan 2013 for et nyt boligområde i Borup Nordøst.

Lokalplanen

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 22 ha. Lokalplanområdet grænser op til det eksisterende boligområde ved Møllebankerne med en grøn kile mellem det eksisterende og det nye boligområde, og af Kimmerslev Møllebæk mod vest. Mod nord afgrænses området af Ørningevej.

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af ca. 200 boliger i form af tæt/lav og åben/lav bebyggelse samt indpasning af offentlige funktioner, f.eks. daginstitution, samt stiforbindelser, der kobles sammen med det eksisterende stisystem og binder det nye boligområde sammen med Borup By.

Lokalplan 1025 sikrer mulighed for en forlængelse af Vester Ringvej mod nord til etape III, som forsyningsvej til boligområderne i områdets østlige afgrænsning. Lokalplanen fastlægger disponeringen af området med bestemmelser for placering af bebyggelse, der sikrer plads til en fremtidig omfartsvej frem til Ørningevej. Derudover sikre lokalplanen, at de landskabelige kvaliteter i området bevares og naturværdien af området øges. Dette indebærer tilpasning af bebyggelsen til det eksisterende terræn og tilrettelæggelse af afvandingssystemet i samspil med bebyggelse, terræn og natur.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013, rammeområde 6B18 og 6R02, der fastlægger områdets anvendelse til henholdsvis boligformål med mulighed for at indpasse offentlig institution og til rekreativt grønt område. Lokalplanområdets udlæg til forlængelsen af Vestre Ringvej fra rundkørslen og langs Møllebankernes etape I er omfattet af rammeområderne 6B19, der fastlægger områderne til henholdsvis beplantningsbælte og evt. støjvold eller lignende, og rammeområde 6B20 der fastlægger området til boligområde med visuel afskærmning for støj og trafik fra Vestre Ringvejs.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013. I henhold til rækkefølgeplanen i Kommuneplan 2013 må områdets tredje etape først udbygges i anden del af planperioden, hvorfor der i forbindelse med lokalplanen er udarbejdet kommuneplantillæg, som muliggør en tidligere udbygning.

Ændringer i forhold til forslagene

I henhold til Miljøvurderingsloven (LBK nr. 448 af 10/05/2017) § 13 stk. 2 er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i lokalplanen, og for hvordan de indkomne indsigelser og udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen til lokalplanforslaget og miljørapporten, er taget i betragtning i den endelige lokalplan.

I forhold til de forslag Byrådet offentliggjorde den 27. september 2017 er der sket ændringer. De væsentlige ændringer er:

1. Der tilføjes "'min." i § 8.17 samt note med følgende ordlyd:
§ 8.17 Det på kortbilag 3 markerede område langs delområde A3 og B3 udlægges til støjvold og etableres i en bredde af min. 10 meter med en højde på maks. 4 meter og beplantes med højstammede eller flerstammede træer på en græsflade
Note: § 8.17 Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der sammen med etableringen af Vestre Ringvejs forlængelse etableres en støjvold som en del af vejprojektet
2. § 7.4 erstattes og tilføjes ny tekst og der tilføjes en ny § 7.5 med følgende ordlyd:
For tæt/lav bebyggelse (delområderne B1-4) gælder følgende bestemmelser:
§ 7.4 Farver på tage skal være ens for det enkelte delområde. I den enkelte boliggruppe skal boligernes facader og tage fremstå både i samme materiale og samme farve. Facader skal fremstå i gule, brune eller grålige nuancer.
§ 7.5 Garager/carporte og skure skal fremstå ens for den enkelte boliggruppe

3. § 6 suppleres med en ny § med følgende ordlyd:
§ 6.2 Den yderste række bebyggelse mod byggelinjen, som fremgår af kortbilag 1, må opføres med en maksimal facade højde på 4 meter.
4. Der tilføjes mulighed for at etablere fælleshus for bebyggelsen i § 3.2 med følgende ordlyd:
§ 3.2 Delområde B 1-4 må kun anvendes til boligformål i form af tæt/lav bebyggelse med tilhørende friarealer. I delområderne må desuden indpasses fælleshuse for bebyggelsen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger efter planlovens §18 træder i kraft ved planens offentliggørelse.

Retsvirkningerne betyder at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kommuneplanens retsvirkninger efter planlovens §12, træder i kraft ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med den endeligt vedtagne kommuneplan.

Klagemuligheder

Ifølge Planloven kan der klages over retlige spørgsmål, dvs. spørgsmål om planernes lovlighed, herunder deres lovlige tilvejebringelse, men ikke over planernes hensigtsmæssighed.

Klage skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag.

Desuden kan der ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer klages over retlige spørgsmål vedrørende miljøvurderingen.

Klage over afgørelser der er truffet i henhold til Planloven skal indgives til Planklagenævnet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

De vedtagne planer

Du kan se planerne på Køge Kommunes hjemmeside under www.koege.dk/annoncer

Offentliggjort på Køge.dk den 20.12.2017. Klagefrist via klageportalen til og med den 24.01.2018.