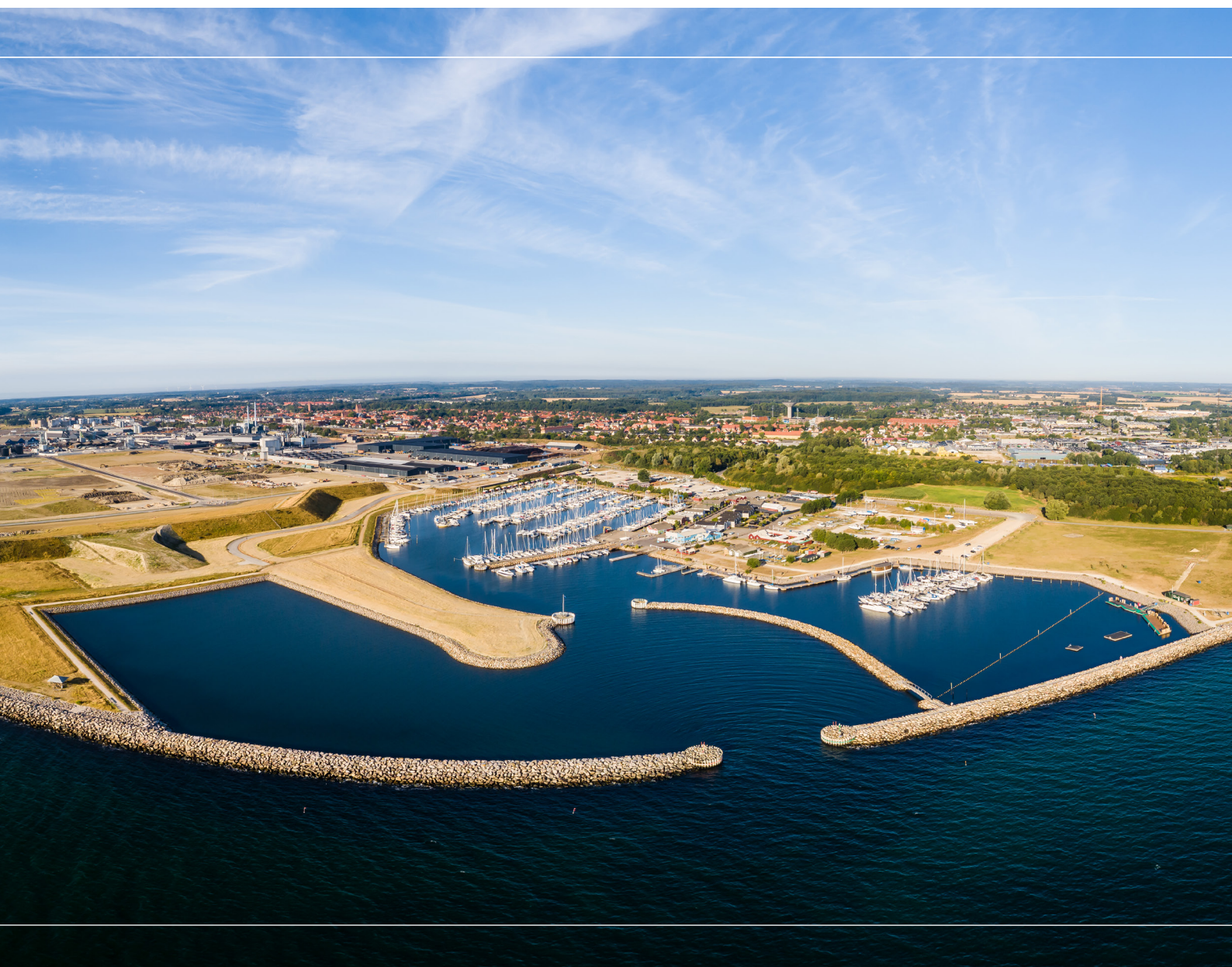


# Lokalplan 1038 - Køge Marina



# Indhold

Lokalplan 1038  
Køge Marina

## **Redegørelse**

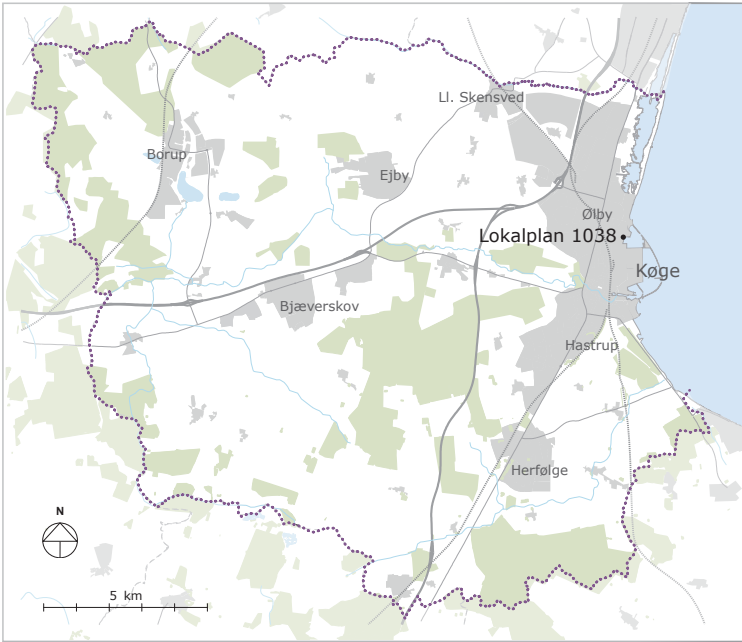
Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	18
Miljøvurdering	22

## **Bestemmelser**

§ 1 Lokalplanens formål	23
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	23
§ 3 Områdets anvendelse	23
§ 4 Udstykning	24
§ 5 Veje, stier og parkering	24
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	26
§ 8 Ubebyggede arealer	27
§ 9 Skiltning og belysning	28
§ 10 Teknisk anlæg	28
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	29
§ 12 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	29
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	29
Vedtagelsespåtegning	30

## **Kortbilag**

Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Delområder	
Kortbilag 3 Veje og parkering mv.	
Kortbilag 4 Byggefelter - Marina Nord	
Kortbilag 5 Byggefelter - Marina Syd	



Lokalplanens beliggenhed

# Redegørelse

Lokalplan 1038  
Køge Marina

## Lokalplanens formål og baggrund

Køge Kommune har gennem flere år arbejdet med udvikling af Køge Marina, som omfatter Køges eksisterende lystbådehavn samt nye landområder nord og syd for lystbådehavnen, som er indvundet i forbindelse med etablering af nyt moleanlæg. Køge Kommunes marinaudvalg arbejder med en visionsplan for Køge Marina, som indeholder ønsker for marinaen nu og i fremtiden.

Den nordlige del af marinaen hænger naturligt sammen med badestranden Nordstranden og her planlægges for aktiviteter, som knytter sig til stranden, bl.a. parkering, vandlegeplads og baner til strandsport samt sauna, iskiosk mv. i forbindelse med det eksisterende havbad. Køge Kommune har desuden solgt en grund i den nordlige del af marinaen til en investor, som ønsker at opføre et hotel med 150 værelser. Investor har udarbejdet et skitseprojekt, som er indarbejdet i lokalplanen.

I den centrale del af marinaen planlægges for et søsportscenter med fælles faciliteter for de mange klubber, som hører til i marinaen. Der planlægges desuden for en udvidelse af det eksisterende "strøg" langs Skipperhusene med flere spisesteder, events og parkering til autocampere på et areal, som i dag anvendes til vinterbådeopbevaring. Det er hensigten, at vinterbådeopbevaringen flyttes til den sydlige del af marinaen, hvor der også planlægges for sejlerskure, værksteder og andet, som knytter sig til lystbådehavnen. I den sydøstlige del af marinaen, hvor der er etableret et amfiteater planlægges desuden for events og kunststillinger.

Den sydlige del af marinaen grænser op mod Køge Havn, hvilket medfører en begrænsning ift., hvilke aktiviteter der kan planlægges for, fordi der kan placeres risikovirkomheder i Køge Havn, og fordi nye anvendelser i marinaen ikke må medføre en indskrænkning af Køge Havns råderum med hensyn til støj, lugt og støv.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafiknotat, som beskriver en ny trafikløsning for marinaen. Der planlægges bl.a. for to nye vejadgange til marinaen - en nordlig og en sydlig vejadgang samt en intern nord-syd gående vej med et eget tracé for bløde trafikanter. Vejen lukkes for biltrafik umiddelbart nord for lystbådehavnen med det formål at mindske gennemkørende trafik og blanding af trafikarter. Trafikplanen anbefaler desuden etablering af en p-plads i forbindelse med den nordlige vejadgang således, at sæsonbetonet trafik til Nordstranden ikke belaster lystbådehavnen.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af rammelokalplan 3-01 - Lystbådehavnen med tillæg, lokalplan 3-43 - Køge Marina og Nordstranden, lokalplan 1015 - Uniterminal i Køge Havn og lokalplan 2-20 - Opfyldning ved Ølby Lyng. Lokalplanerne giver mulighed for henholdsvis lystbådehavn og udvidelser ved jordopfyldning. Realisering af visionsplanen og den nye trafikløsning kræver en



ny lokalplan for marinaen, hvorfor Køge Kommune har udarbejdet lokalplan 1038. Lokalplanen er byggeretsgivende for dele af visionsplanen, bl.a. hotellet, mens for eksempel et søsportscenter vil kræve supplerende lokalplanlægning.

### **Eksisterende forhold**

Køge Marina ligger nord for Køge By. Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 50 ha land. Ejendomme inden for lokalplanområdet er ejet af Køge Kommune med undtagelse af det areal i den nordlige del af lokalplanområdet, som er solgt til hotel.

Lokalplanområdet omfatter Køges lystbådehavn, nyindvundne landområder nord og syd for lystbådehavnen samt det tidligere af-faldsdeponi, Tangmoseskoven.

Lystbådehavnen rummer ca. 700 bådepladser, havnekontor, spisesteder, klubhuse, ferieboliger, sejlerskure, værksteder mv. De indvundne arealer omkring lystbådehavnen fremstår i dag som græsklædte flader. På de sydlige arealer er der etableret en 10 meter høj, teknisk jordvold, som skærmer marinaen mod Køge Havn. Tangmoseskoven, som udgør den vestlige halvdel af lokalplanområdet fremstår som et rekreativt, kunstigt landskab med tæt beplantning.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til badestranden, Nordstranden. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Køge Bugt. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Køge Havn. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Værftsvej.

Der er i dag vejadgang til lokalplanområdet fra Værftsvej eller Tangmosevej via Bådehavnen. Cykler og gående kommer til marinaen via en cykelbro over Værftsvej i den sydlige del af marinaen.



*Køge Marina set fra syd. Midterst ses lystbådehavnen og i nord og syd indvundne arealer.*



*Køge Kommune har solgt en grund til en investor, som ønsker at opføre et hotel med 150 værelser. Illustrationerne er fra skitseprojektet, som er udgangspunkt for lokalplanen.*

*Illustrationer: Bjerg Arkitekter*

## **Lokalplanens indhold**

### *Anvendelse*

Lokalplanen udlægger hele lokalplanområdet til rekreativt område og inddeler lokalplanområdet i fem delområder med forskellige anvendelsesmuligheder i overensstemmelse med en opdeling af marinaen i Marina Nord og Marina Syd.

Inden for delområderne 1 og 2, som udgør den nordlige del af marinaen, gives mulighed for anvendelse knyttet til Nordstranden, bl.a. hotel, sportsbaner og parkering. Inden for delområderne 3 og 4 gives mulighed for anvendelse knyttet til lystbådehavnen, herunder flere spisesteder, bådehaller og klubhuse. Delområde 5 udgør Tangmoseskoven, som udlægges til rekreativt område uden byggeretter.

Delområde 2 opdeles i 2a og 2b, og delområde 4 opdeles i 4a, 4b og 4c, fordi delområderne 2a og 4b overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, hvilket kræver særskilte delområder. Der gælder de samme bestemmelser for delområderne 2a og 2b og for delområderne 4a, 4b og 4c.

### *Veje- stier og parkering*

Lokalplanen udlægger veje og stier i overensstemmelse med en ny trafikløsning for marinaen.

Lokalplanen fastlægger to nye vejadgange til marinaen og fastlægger bestemmelser for en nord-syd gående vej med dobbeltrettet kørebane og en bred fællessti på den vestlige side af kørebanen. Lokalplanen fastlægger heller langs kørebanen som krydsningspunkter for bløde trafikanter og stiller krav om en lukning af vejen umiddelbart nord for lystbådehavnen.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for "sløjfen" omkring Skipperhusene med det formål at indsnævre kørebanen og dermed sænke hastigheden.

Lokalplanen udlægger areal til parkering på affaldsdeponiet nord for Tangmoseskoven med det formål at friholde marinaens nordlige arealer for parkering.

### *Byggefelter*

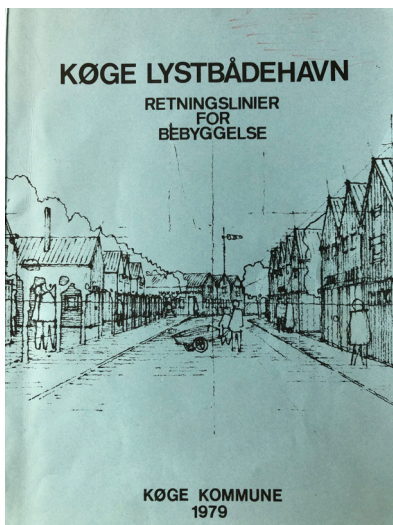
Lokalplanen udlægger fem nye byggefelter til henholdsvis et hotel, opbevaring af grej til strandsport nær Nordstranden, service som sauna, iskiosk mv. i forbindelse med det eksisterende havbad, flere spisesteder i forlængelse af det eksisterende strøg og sejlerskure i den sydlige del af marinaen.

Herudover fastholder lokalplanen byggefelter fra den gældende lokalplan, som rummer den eksisterende bebyggelse i marinaen - bebyggelse omkring strøget, skure, klubhuse, toiletbygninger mv.

### *Bebyggelse*

Marinaudvalget har godkendt et skitseprojekt for hotel i den nordlige del af marinaen, og lokalplanen muliggør hotellet, som det er beskrevet i skitseprojektet. Det vil sige en bygning i tre etager med tagterrace, placeret langs Tangmoseskoven med to "arme" ud mod kysten. Facader fremstår i pudset mur med undtagelse af øverste etage, som beklædes med naturskifer således, at bygningen fremstår i 2 etager med udnyttet tagetage.





"Køge Lystbådehavn - retningslinjer for bebyggelse"

I forbindelse med den gældende lokalplan for lystbådehavnen, blev der udarbejdet retningslinjer for bebyggelsen. Retningslinjerne fastlægger bl.a., at bebyggelsen skal udformes som gavlhuse med sadeltag i mur og træværk. Bebyggelsen i lystbådehavnen fremstår som følge af retningslinjerne sammenhængende og med et maritimt udtryk, der passer til havnen og stranden. Lokalplanen fastholder dele af retningslinjerne for den eksisterende bebyggelse og viderefører dem for ny bebyggelse ved stranden og havbadet samt for nye sejlerskure i den sydlige del af marinaen.

Der er tidligere givet dispensation til en burgerrestaurant i "american diner"-stil i den vestlige del af det eksisterende strøg. Lokalplanen fastlægger ingen bestemmelser om arkitektur for burgerrestauranten og nye spisesteder nord for burgerrestauranten med det formål at skabe et kreativt område, hvor der er mulighed for at afprøve nye koncepter for spisesteder mv.

#### *Hegn*

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at faste hegn ikke må være højere end 1,2 meter, medmindre der er tale om hegn omkring oplag. Formålet er at undgå privatisering af arealer på marinaen ved opsætning af hegn.

#### *Terrænregulering*

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om terrænregulering i den nordlige del af marinaen med det formål at sikre, at terrænet efter endt byggemodning fremstår med bløde kurver og som en naturlig forlængelse af Nordstranden.

### **Lokalplanens forhold til overordnet planlægning**

#### *Fingerplanen*

Lokalplanområdet ligger i Fingerplanens ydre storbyområde (byfinger).

I det ydre storbyområde skal planlægningen bl.a. sikre:

- at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening
- at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgs mønstre har en intensiv karakter (bl.a. større kontor- og serviceerhverv, større beskæftigelsesintensive produktionserhverv, større offentlige institutioner, udstillings- og konferencecentre, større idrætsanlæg, multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller o.l.) placeres inden for de stationsnære områder og fortrinsvist inden for de stationsnære kerneområder.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et hotel på op til 10.000 m<sup>2</sup> ca. 1,5 km fra Ølby Station og ca. 1,8 km fra Køge Station, uden for de stationsnære områder. Hotelvirksomhed, som muliggjort med lokalplanen, er en rekreativ funktion betinget af beliggenheden på Køge Marina – ved strand og lystbådehavn og ikke en byfunktion med særligt behov for placering tæt på en station. Det er derfor Køge Kommunes vurdering, at hotellet ikke er omfattet af fingerplanens krav til stationsnær beliggenhed. De øvrige nye funktioner, som muliggøres med lokalplan 1038, er spisesteder, butikker, sejlerskure, mindre bygninger til kiosk, sauna, toiletter mv. Ingen af funktionerne betragtes som byfunktioner

omfattet af fingerplanens krav til stationsnær beliggenhed. Byfunktioner, som jf. Fingerplanen skal placeres inden for de stationsnære områder, er først og fremmest større arbejdspladser eller institutioner. Det forventes, at medarbejderne på et hotel i marinaen vil være overvejende lokalt bosiddende, som ikke tager toget på arbejde. Der forventes ca. 100 ansatte på hotellet og 20-25 ansatte på arbejde i dagtimerne og to om natten. Køge Kommune vurderer derfor ikke, at hotellet ift. arbejdspladsintensitet kan sammenlignes med de øvrige arbejdspladsintensive byfunktioner nævnt i Fingerplanen som byfunktioner, der skal placeres inden for de stationsnære områder, som eksempelvis kontorvirksomheder, hvor medarbejdere formodes at pendle fra et regionalt opland, og hvor der forventes at være markant flere ansatte på arbejde i dagtimerne.

Det er Køge Kommunes vurdering, at de hoteller, som nævnes i Fingerplanen som eksempel på byfunktioner, der skal placeres inden for de stationsnære områder, skal opfattes som hoteller, hvor man typisk vil tage en enkelt overnatning, f.eks. i forbindelse med konference eller forretningsrejse. Et hotel på Køge Marina vurderes at blive en feriedestination, hvor gæster bliver på længere ophold. Besøgende vil derfor ikke medføre et intensivt besøgs mønster i sammenligning med de hoteller, som nævnes i Fingerplanen som byfunktioner, der skal placeres inden for de stationsnære områder. Der forventes 50 biler og 1-2 busser dagligt til hotellet på Køge Marina.

Lokalplan 1038 giver mulighed for hotelvirksomhed, herunder mindre kursus-, møde- og festlokaler, spafaciliteter, café, restaurant og andre funktioner, som knytter sig til et hotel. Lokalplanen giver således ikke mulighed for faciliteter til konferencer eller andre større arrangementer. Fest-/mødelokaler på hotellet skal primært dække et lokalt behov for klubberne på marinaen efter ønske fra Køge Kommune.

#### *Produktionsvirksomhed af national interesse*

Af punkt 1.1.1 i Oversigt over nationale interesser i kommuneplanlægning 2018, fremgår det, at det er af national interesse, at kommunen i sin planlægning sikrer, at realisering af planlægningen ikke kan påvirke drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse. VEKS, som er placeret i Køge Havn, er udpeget som produktionsvirksomhed med national interesse. VEKS ligger ca. 1 km syd for lokalplanens byggefelt til hotel.

Af støjmodel for Køge Havn fremgår det, at eksisterende virksomheder i Køge Havn, herunder VEKS medfører støj på mellem 45-50 dB om dagen og mellem 35-40 dB om natten på arealerne umiddelbart syd for lokalplanens byggefelt til hotel. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for anvendelse til hotel er 55 dB i dagtimerne/45 dB i aftentimerne/40 dB om natten. I og med, at støjgrænserne er overholdt på arealer, som ligger nærmere Køge Havn end byggefeltet til hotel, vurderer Køge Kommune, at støjgrænserne kan overholdes ved hotellet således, at etablering af hotel efter lokalplanen ikke vil medføre skærpede støjkrav for VEKS. Køge Kommune vurderer desuden, at afstanden mellem VEKS og lokalplanens byggefelt til hotel er så stor, at der ikke er risiko for andre miljøkonflikter, som kunne give anledning til påvirkning af drifts- og udviklingsmulighederne for VEKS.

De øvrige nye muligheder for anvendelse, som gives med lokalplanen, omfatter mindre servicefunktioner som sauna og iskiosk i forbindelse med det eksisterende havbad, en udvidelse af det eksisterende strøg med flere spisesteder og mindre butikker samt sejlerskure og skure til opbevaring af grej. Det er Køge Kommunes vurdering, at den anvendelse, der udover anvendelse til hotel, muliggøres med lokalplanen ikke vil medføre skærpede krav til VEKS, da der er tale om funktioner, som allerede findes i marinaen i dag. På arealer nærmere VEKS end lokalplanens byggefelter til service, spisesteder og butikker, er der i 1981 opført bebyggelse til klubhuse, spisesteder og butikker, og i 2004 er der opført 12 ferieboliger. Den eksisterende anvendelse har været og vil fremadrettet således være afgørende for miljøgodkendelse af VEKS.

#### *Kommuneplan*

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder 2R12 og 2R13, for hvilke der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

#### **Bestemmelser for kommuneplanramme 2R13**

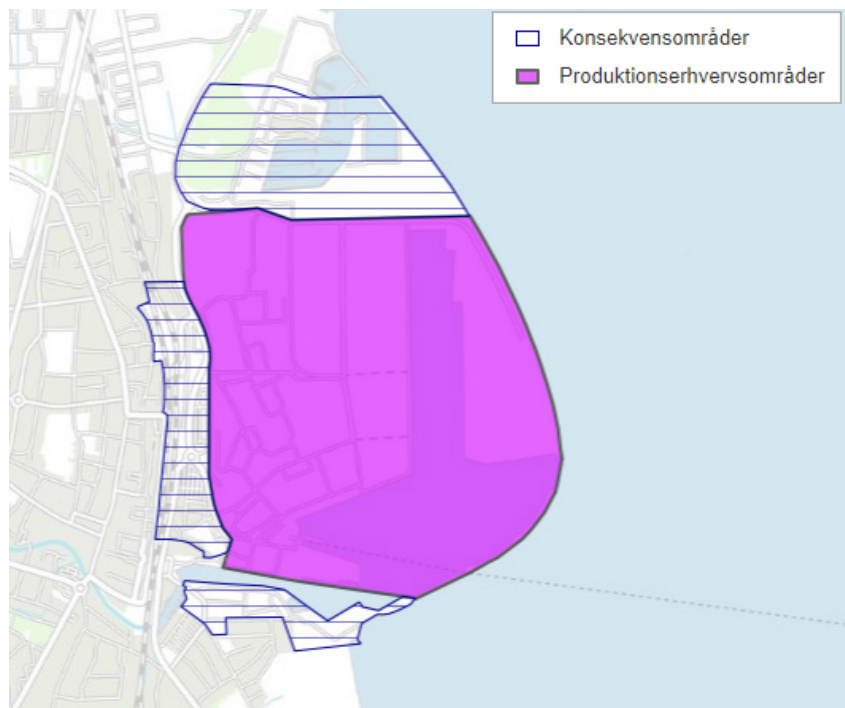
Navn:	Køge Marina
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Lystbådehavn, område til offentlige formål Rekreative formål, offentlige formål som lystbådehavn med tilhørende anlæg og bebyggelse, ferie- og fritidsformål samt skov og strand
Etager:	3
Højde:	13,5
Særlige bestemmelser:	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicefunktioner og funktioner af kulturel art kan tillades indpasset i området.</li> <li>• Der kan planlægges for et hotel på max. 10.000 m<sup>2</sup> samt for publikumsorienteret service som restauranter, caféer, butikker og lignende i den nordlige del af rammeområdet.</li> <li>• 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.</li> </ul>

## Bestemmelser for kommuneplanramme 2R12

Navn:	Opfyldning ved Ølby Lyng
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Større rekreativt område. Område til offentlige formål. Rekreativt grønt område. Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.
Særlige bestemmelser:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Offentlige og kulturelle institutioner med tilknytning til områdets fritidsfunktioner kan endvidere tillades indpasset i området</li><li>• Ved lokalplanlægning kan det sikres, at der kan ske en opfyldning af området til kote 18.</li><li>• Området skal forblive i landzone.</li></ul>

### Konsekvensområde

Køge Havn er med planloven udpeget som område med national interesse. Der udlægges derfor i kommuneplanen et konsekvensområde omkring havnen, inden for hvilket lokalplanen skal redegøre for, at havnens virksomheders drifts- og udviklingsmuligheder ikke påvirkes negativt ved lokalplanens realisering. Der kan ikke planlægges for anvendelse, som kan medføre en indskrænkning af Køge Havns støjmæssige råderum eller råderummet ift. luft- og lugtgener.



Udpeging af konsekvensområde omkring Køge Havn i kommuneplanen

Der er i 2014 udarbejdet en støjmodel for Køge Havn, som viser udbredelsen af støj fra eksisterende og fremtidige virksomheder i Køge Havn. Ifølge støjmodellen vil det ikke (jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder) være muligt at planlægge for støjfølsom anvendelse i Køge Marina med undtagelse af det opfyldte areal i den nordlige del af lokalplanområdet, hvor der med lokalplanen gives mulighed for opførelse af et hotel. Støjmodellen forudsætter, at fremtidige virksomheder overholder grænseværdien for støj på 55 dB(A) i marinaen og på 45 dB i nærliggende boligområder, hvilket vil medføre et støjniveau på max. 50 dB(A) i dagperioden og max. 45 dB(A) i natperioden ved hotellet. Støjmodellen viser, at støjniveauet om natten ikke vil overstige 35 dB(A) ved hotellet. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for anvendelse til hotel er 55 dB i dagtimerne/45 dB i aften-timerne/40 dB om natten. Med udgangspunkt i støjmodellen vurderer Køge Kommune derfor, at grænseværdierne for støj kan overholdes ved hotellet således, at etablering af hotel efter lokalplanen ikke vil medføre skærpede støjkrav for virksomheder i Køge Havn. Køge Kommune vurderer desuden, at afstanden mellem Køge Havn og lokalplanens byggefelt til hotel er så stor, at der ikke er risiko for andre miljøkonflikter, som kunne give anledning til påvirkning af drifts- og udviklingsmulighederne for havnen.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny støjfølsom anvendelse, udover hotelvirksomhed, udenfor konsekvensområdet omkring Køge Havn. Der ligger i dag 12 ferieboliger inden for konsekvensområdet, og anvendelsen til ferieboliger kan fortsætte efter lokalplanens vedtagelse.



Gældende lokalplaner

#### Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 3-01 - Lystbådehavnen med tillæg, lokalplan 3-43 - Køge Marina og Nordstranden, lokalplan 1015 - Uniterminal i Køge Havn og lokalplan 2-20 - Opfyldning ved Ølby Lyng.

Lokalplan 3-01.1 fra 1979 giver mulighed for "havnerelateret bebyggelse" nord for det oprindelige havnebassin. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for byggeriets omfang og ydre fremtræden. Lokalplan 3-01.2 fra 2000 giver mulighed for skure, klubhuse, toiletter og lignende inden for byggefelter omkring det oprindelige havnebassin. Lokalplan 3-01 med tillæg aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Lokalplan 3-43 fra 2006 muliggjorde udvidelse af marinaen ved jordopfyldning og etablering af moleanlæg. Lokalplanen giver mulighed for mindre bygninger til områdets drift.

Lokalplan 3-43 aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Lokalplan 1015 har muliggjort jordvolden, som afskærmer Køge Marina fra Køge Havn. Den del af lokalplan 1015, som omfatter jordvolden og arealer med tilknytning til marinaen, aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Lokalplan 2-20 har muliggjort opfyldning på strandarealerne nord for Køge Marina. Den del af lokalplan 2-20, som i lokalplan 1038 udlægges til parkering, aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

### *Zoneforhold*

Lokalplanområdet ligger både i byzone og landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres de dele af lokalplanområdet, som ligger i landzone uden for strandbeskyttelseslinjen til byzone, mens den del af lokalplanområdet, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, forbliver i landzone.

Lokalplanen tillægges bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4 således, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzone-tilladelser.

### *Kystnærhedszonen*

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der jf. planlovens § 16, stk. 4 oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der jf. planlovens § 16, stk. 5 redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel med en højde på op til 13,5 meter i den nordlige del af lokalplanområdet. Se visualiseringer på næste side. Herudover giver lokalplanen ikke mulighed for bygninger med højder på mere end 8,5 meter.

Den vestligste del af lokalplanområdet udgøres af Tangmoseskov. Skoven er etableret på et tidligere affaldsdeponi, som i dag fremstår som en kunstig bakkekam langs Værftsvej. Skoven danner en markant "ryg" for marinaen mod vest. Lokalplanen udlægger areal til et hotel for foden af bakkekammen, trukket tilbage fra kysten således, at hotellet underordnes det eksisterende landskab. Skovens trætoppe i den nordlige del af skoven er målt til at ligge i kote 17-22, mens arealet, som udlægges til hotel, ligger i kote 3. Hotellet vil således ligge lavere end skoven.

Den eksisterende bebyggelse i marinaen består af en klynge af sammenbyggede gavlhuse samt spredte bådskure. Det planlagte hotel afviger i højde og volumen, da hoteldriften er betinget af et vist volumen. Ved at tillade, at hotellet opføres i 3 etager sikres et mindre fodaftryk således, at så meget areal som muligt friholdes for byggeri. Det vurderes, at marinaen kan "tåle" det store volumen, da der vil være ca. 200 meter mellem hotellet og den eksisterende bebyggelse og således god plads til at afvikle skala-springet.

### *Drikkevandsinteresser*

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). og er ikke udpeget som følsomt vandindvindingsområde (FI).

## **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

### *Trafikplanlægning*

Køge Kommune har fået udarbejdet et trafiknotat for Køge Marina med det formål at fastlægge en ny trafikløsning for marinaen.



*Visualiseringer af hotellet set fra syd (øverst),  
nord (midterst) og fra molekanten (nederst)  
Illustrationer: Bjerg Arkitekter*

Marinaen er i dag tilsluttet Værftsvej via et firbenet vigepligtskryds med vanskelige oversigtsforhold. I trafiknotatet anbefales det, at den eksisterende vejadgang nedlægges, og at der i stedet etableres en ny sydlig vejadgang, samt at en eksisterende nordlig arbejdsvej åbnes. Den sydlige vejadgang skal servicere den sydlige del af marinaen - lystbådehaven samt eksisterende og fremtidigt serviceområde, mens den nordlige vejadgang skal servicere Nordstranden og hotellet. De to nye vejadgange forbindes af en intern vej, som lukkes for biltrafik syd for hotellet med det formål at mindske gennemkørende trafik og blanding af trafikarter. Den interne vej udlægges med en bred fællessti for cyklister og fodgængere på den vestlige side af kørebanen, og der fastlægges heller på relevante steder. Dels som sikre krydsninger, dels som fartdæmpere. Med en fællessti forbedres forholdene for gående og cyklister i marinaen i forhold til i dag, hvor der ikke findes et eget trace for bløde trafikanter langs den gennemkørende vej. Trafiknotatet anbefaler desuden en enretning af trafik i "sløjfen" omkring Skipperhusene samt en indsnævring af kørebanen ved etablering af bredere fortov. Formålet er en trafikal fredeligørelse af det eksisterende serviceområde.

Lokalplanen udlægger areal til veje, stier og p-pladser og fastlægger vejadgange i overensstemmelse med trafiknotatet.

#### *Varmeplan*

Lokalplanområdet forsynes med naturgas, men der planlægges for fjernvarme, som vil kunne forsyne eksisterende og fremtidig bebyggelse.

#### *Vandforsyningsplan*

Størstedelen af lokalplanområdet forsynes med vand fra Køge Vandværk. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger inden for Lyngen Vandværks forsyningsområde.

#### *Spildevandsplan*

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Køge Kommunes Regn- og spildevandsplan 2021-2026. Husspildevand skal ledes til Køgeegnens Renseanlæg.

Realisering af lokalplanen vil medføre øget bebyggelse og befæstelse. Det forventes at være uproblematisk i forhold til nedsivning af regnvand, da der fortsat vil være store ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Regnvand vil med fordel kunne afledes til Køge Bugt via havnebassinet efter tilladelse fra Køge Kommune.

Lokalplanen sikrer, at anlæg til regnvandshåndtering på overfladen udformes således, at de kan indgå som rekreative elementer, f.eks. som nedsænkede sportsbaner eller naturlige lavninger.

#### *Affaldsplan*

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

#### *Ledningsanlæg*

Der findes regnvands-, spildevands- og kølevandsledninger inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag 4 og 5. Lokalplanens udlæg af byggefelter tager hensyn til ledningerne.



#### *Arealanvendelse indtil 500 meter fra en risikovirksomhed*

Jf. cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal byrådet inddrage risikovurderinger i forbindelse med planlægning af arealer, som ligger inden for en afstand af 500 meter fra en risikovirksomhed.

Der kan placeres risikovirksomhed i erhvervshavnen nord for marinaen, hvorfor der ikke kan placeres boliger (herunder husbåde) i en afstand af 500 meter fra erhvervshavnen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel i den nordlige del af lokalplanområdet mere end 500 meter fra erhvervshavnen.

Lokalplanen giver ikke byggeret til aktiviteter, som øger antallet af personer inden for 500 meter fra erhvervshavnen. Etablering af aktiviteter, som øger antallet af personer (f.eks. spisesteder, bådeværft, værksteder mv.) vil kræve en supplerende lokalplan. Lejeaftaler kan gøres midlertidige således, at aktiviteter kan afvikles, hvis der etableres en risikovirksomhed i erhvervshavnen. Eksisterende forhold kan fortsætte, men med midlertidige aftaler kan det sikres, at antallet af personer i området kan reduceres til det nuværende niveau.

#### *Køge Dige*

Bebyggelsen langs kysten i Køge Bugt ligger udsat i forhold til risikoen for stormflod. Derfor arbejder Køge Kommune med kystbeskyttelsesprojektet "Køge Dige", som indeholder en kombination af diger, højvandssluser, -mure mv., langs hele kommunens kyststrækning, som sikrer kysten op til kote 2,8.

For Køge Marina medfører kystbeskyttelsen en kombination af dige og højvandsmur omkring den eksisterende lystbådehavn. Nyindvundne landarealer nord og syd for lystbådehavnen er opfyldt til kote 3 og således klimasikret.

Lokalplanen udlægger areal til kystbeskyttelse i overensstemmelse med Køge Dige. Lokalplanen giver desuden mulighed for at terrænet kan hæves ved den eksisterende indkørsel til marinaen således, at arealer vest for marinaen beskyttes mod oversvømmelse.

#### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

##### *Vejlovgivning*

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.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger ca. 200 meter fra nærmeste Natura 2000-område, Ølsemagle Strand og Staunings

Ø og ca. 400 meter fra Ølsemagle Revle-Staunings Ø Vildtreservat med færdselsforbud på stranden fra 1. april til 15. juli af hensyn til ynglende fugle. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte de sammenhængende strandengsarealer, kyst og havnaturtyper.

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

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til rekreativt område, men giver bl.a. mulighed for opførelse af et hotel med ca. 150 værelser samt en p-plads med plads til 200 biler i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanens realisering vil medføre flere aktiviteter og flere mennesker i lokalplanområdet, herunder på stranden op mod Natura 2000-området.

Tangmoseskoven er et tidligere affaldsdeponi, og fremstår i dag som et kunstigt bakkelandskab med tæt beplantning af træer og buske. Affaldsdeponiet blev afdækket og tilplantet i slutningen af 1980'erne, så beplantningen er relativt gammel. Tangmoseskoven er omfattet af fredskovsplikten og kan ikke fjernes. Det øvrige lokalplanområde består af lystbådehavn samt indvundne arealer, der i dag fremstår græsbeklædte.

Der er ingen kendte forekomster af bilag 4-arter inden for lokalplanområdet, men der er registreret bl.a. spidssnudet frø, stor vand-salamander, springfrø og grønbroget tudse nær lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en væsentligheds-vurdering af lokalplanens potentielle påvirkning af Natura 2000 og bilag 4-arter.

Vurderingen konkluderer, at lokalplanens realisering ikke vil have væsentlig indflydelse på naturtyperne i Natura 2000, så længe der ikke ændres i hydrologiske forhold, f.eks. ved grundvandssænkning. Vurderingen konkluderer desuden, at tilstedeværelsen af særligt beskyttede arter inden for lokalplanområdet er usandsynlig, samt at lokalplanens realisering ikke vil have væsentlig indflydelse på potentielt tilstedeværende beskyttede arter.

#### *Beskyttede naturtyper*

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

Der findes beskyttet strandeng og beskyttet overdrev på arealerne nord for lokalplanområdet. En mindre del af det beskyttede overdrev ligger inden for lokalplanområdet, men i et område hvor lokalplanen ikke giver mulighed for nye anvendelser i forhold til den gældende planlægning.

#### *Skovbyggelinje*

For at sikre det frie udsyn til skove og skovbryn og for at bevare skovbryn som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv er der fastlagt skovbyggelinjer i en afstand af 300 meter fra alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjer jf. naturbeskyttelsesloven.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring Tangmoseskoven, og realisering af lokalplanen forudsætter, at Køge Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 65.

Det er Køge Kommunes vurdering, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen, da udsynet til skoven er sikret i og med, at Tangmoseskoven er etableret på et tidligere affaldsdeponi, hvorfor træerne står på et plateau, der ligger 6-7 meter højere end marinaen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel i op til 13 meters højde ved foden af det nordligste affaldsdeponi. Her ligger trækroneerne ca. 14-19 meter over terræn.

#### *Strandbeskyttelseslinje*

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af arealer, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen. Der må bl.a. ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning.

Den nordligste del af lokalplanområdet svarende til delområde 1 er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Lokalplanen udlægger arealet til en grusparkeringsplads med plads til ca. 200 biler. Etablering af p-pladsen vil ikke kræve ny bebyggelse eller terrænregulering og forudsætter derfor ikke en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen administreres af Kystdirektoratet.

#### *Fredskov*

Langt den største del af de danske private skove og alle offentlige skove er fredskovspligtige jf. skovloven. Fredskov er arealer, som altid skal drives efter skovlovens regler om god og flersidig skovdrift. Det betyder bl.a., at man ikke må bygge i fredskov.

Tangmoseskoven er omfattet af fredskovspligt, og eventuelle anlæg i skoven forudsætter, at Miljøstyrelsen meddeler dispensation fra fredskovsplikten.

Lokalplanen udlægger Tangmoseskoven til rekreativt område og giver ikke byggeretter i skoven.

#### *Jordforureningsloven*

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.

Jf. jordforureningslovens § 50 a, stk. 1 er al jord i byzone som udgangspunkt lettere forurenede (områdeklassificeret). Dele af lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til byzone, men undtages fra områdeklassificering, da arealerne er indvundne arealer, som er opfyldt med ikke-forurenede jord, og som endnu ikke er udnyttet.

Den vestlige del af lokalplanområdet, herunder Tangmoseskoven er et tidligere affaldsdeponi og kortlagt på vidensniveau 2. Det kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen at ændre anvendelsen på arealerne. Det kræver desuden tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Lokalplanen udlægger Tangmoseskoven til rekreativt område og

giver ikke byggeretter på kortlagte arealer. Lokalplanen udlægger areal til en p-plads med ca. 200 biler på det tidligere deponi nord for Tangmoseskoven.

Der er konstateret udslip af methangasser fra deponierne. Inden opførelse af ny bebyggelse skal koncentrationen af methangas kortlægges således, at der kan etableres eventuelle afværgeforanstaltninger.

I forbindelse med udarbejdelse af trafiknotat for Køge Marina, er det vurderet, at der ikke er noget til hinder for etablering af en grusparkeringsplads på det nordligste deponi, da grusbelægning muliggør direkte "afgasning" af eventuelle methanforekomster. Methan er ikke giftigt eller sundhedsskadeligt, men koncentrationen må ikke overstige 5 %. Det vurderes, at være muligt ved grusbelægning, da der vil være god udluftning. Forholdene skal undersøges nærmere ifm. projektering af p-pladsen. Lokalplanen stiller krav om at p-pladsen udføres med permeabel belægning og permeabelt bærelag således, at deponiet kan afgasse.

#### *Museumsloven*

Køge Kommune har indhentet en udtalelse om bevaringsværdier fra Museum Sydøstdanmark jf. museumslovens § 23.

Museum Sydøstdanmark anbefaler, at der i det omfang, der planlægges for konkrete jordarbejder på de ubebyggede arealer nord og vest for lystbådehavnen, indhentes en udtalelse fra museet med en vurdering af risikoen for destruktion af væsentlige fortidsminder. Grundet lokalplanområdets bebyggelsehistorie kan der her være risiko for at støde på skibsvrag.

#### *Tilladelse fra andre myndigheder*

På søterritoriet må der kun efter tilladelse fra Kystdirektoratet foretages inddæmning og opfyldning, udføres anlæg og anbringes faste indretninger til andre formål end kystbeskyttelse. Søterritoriet omfatter udover vandarealer også indvundet land.

#### *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.nre. 11tø, 11v og 72, Køge Markjorder 283I, Køge Bygrunde  
Tinglyst: 29. september 2011

Titel: Deklaration vedr.el-kabler

Indhold: Servituten sikrer Køge Elnet A/S ret til at have el-kabler liggende uforstyrret samt adgange til kablerne. Deklarationen dækker ledningstraceet samt et bælte på 1 meter på hver side af traceet. På det reserverede areal, må der ikke uden, at det er aftalt med Køge Elnet A/S opføres bygninger, plantes træer eller planter med dybtgående rødder udover det bestående, der kan være til skade for kablerne eller forhindre adgang til at vedligeholde og reparere kablerne. Der må ikke foretages maskinelt gravearbejde indenfor arealet uden forudgående aftaler med Energiforsyningen.

Påtaleberettiget: ejer af el-anlægget og Køge Kommune

Matr.nr. 11tø, Køge Markjorder

Tinglyst: 22. februar 2012

Titel: Deklaration for el-transformerbygning med tilhørende el-anlæg

Indhold: Servitutten sikrer Køge Elnet A/S ret til at have en transformerstation stående uforstyrret samt adgang til transformerstationen. Deklarationen dækker bygningen samt et bælte på 2 meter rundt om bygningen. På det reservede areal, må der ikke uden, at det er aftalt med Køge Elnet A/S opføres bygninger, plantes træer eller planter med dybtgående rødder udover det bestående, der kan være til skade for anlægget eller forhindre adgang til at vedligeholde og reparere anlægget. Der må ikke foretages maskinelt gravearbejde indenfor arealet uden forudgående aftaler med Køge Elnet A/S.

Påtaleberettiget: Køge Elnet A/S og Køge Kommune

Matr.nre. 11tø og 72, Køge Markjorder

Tinglyst: 16. april 2012

Titel: Deklaration for afløbsledninger

Indhold: Servitutten sikrer Køge Afløb ret til at have afløbsledninger liggende uforstyrret samt adgang til ledningerne. I et bælte på 2 meter til hver side målt fra den yderste begrænsning af afløbsledningerne må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder belægninger, træer, terrænregulering samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen eller økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med foretagelse af eftersyn samt udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Påtaleberettiget: Køge Afløb A/S

Matr.nre. 11tø, 11uh, 11xr og 72, Køge Markjorder

Tinglyst: 29. juni 2015

Titel: Deklaration om vandledninger

Indhold: Servitutten sikrer Køge Vand ret til at have vandledninger liggende uforstyrret samt adgang til ledningerne. I et bælte på 2,00 m til hver side målt fra den yderste begrænsning af vandledningerne må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder belægninger, træer, terrænregulering samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen eller økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med foretagelse af eftersyn samt udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Påtaleberettiget: Køge Vand A/S

### **Miljøvurdering**

Lokalplan 1038 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 screening vurderes det, at planen forudsætter en miljøvurdering, da planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet på parametre, som skal miljøvurderes. Lokalplan 1038 er derfor miljøvurderet på emnerne nærhed til Natura 2000 og visuel påvirkning af kystnærhedszonen.

Det ikke-tekniske resumé fra miljørapporten fremgår bagerst i lokalplanen.

# Bestemmelser

Lokalplan 1038  
Køge Marina

*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

## § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at:

- muliggøre opførelse af et hotel på op til 10.000 m<sup>2</sup> i overensstemmelse med godkendt skitseprojekt
- fastlægge den overordnede anvendelse i marinaen
- muliggøre opførelse af mindre bygninger til opbevaring, sauna, omklædning, kiosk mm. i tilknytning til Nordstranden og det eksisterende havbad, en udvidelse af det eksisterende "strøg" med flere spisesteder mm. samt opførelse af bådeskure i den sydlige del af marinaen
- sikre et bedre flow og bedre trafiksikkerhed med en trafikal opdeling af marinaen i Marina Nord og Marina Syd
- sikre bedre forhold for bløde trafikanter ved udlæg til en gennemkørende, bred fællessti
- fastholde arkitekturen i den eksisterende bebyggelse og sikre at ny bebyggelse med tilknytning til stranden og havnen opføres efter samme retningslinjer som den eksisterende havnebebyggelse.

## § 2 Lokalplanområdet og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3d, 11xp, 11xq, 71, 11vu, 11xo, 11vi, 11uv, 11ua, 11uh, 11uæ, 11uf, 11uø, 11ub, 11uc, 11ud, 11uu, 11ue, 11tø, 11xr, 11vx, 11xv, 283v, 83 af Køge Markjorder samt en del af matr. nr. 69 og 283v af Køge Markjorder samt alle ejendomme, der udstykes herfra efter den 1. januar 2022.

### 2.2

Arealerne som vist på kortbilag 2 overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

### 2.3

I henhold til planlovens § 15, stk. 4, tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter således tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 for det areal, som efter lokalplanens vedtagelse fortsat ligger i landzone.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b og 6 som vist på kortbilag 2.

**Delområde 1** må kun anvendes til rekreativt område i form af fritidsformål: parkering til Nordstranden.

**Delområderne 2a og 2b** må kun anvendes til rekreativt område i form af større rekreativt område og ferie- og fritidsformål: sportsbaner, legepladser, havbad med tilhørende omklædning og sauna mv., autocamperparkering samt mindre publikumsorienteret service som kiosk eller café. Inden for **byggefelt B1** som vist på kortbilag 3 kan der desuden etableres hotelvirksomhed, herunder kursus-, møde- og festlokaler, spafaciliteter, café, restaurant og andre funktioner, som knytter sig til et hotel.

**Delområde 3** må kun anvendes til rekreativt område i form af lystbådehavn og fritidsformål: havnekontor, vinterbådeopbevaring, autocamperparkering, publikumsorienteret service som spisesteder og mindre butikker, klubhuse og faciliteter til søsport.

For eksisterende ferieboliger gælder planlovens kapitel 8.

**Delområderne 4a, 4b og 4c** må kun anvendes til område til rekreativt område i form af større rekreativt område, lystbådehavn og fritidsformål: bådeopbevaring, klubhuse, redskabs- og opholds-skure og lignende, bådeskure, kunstudstillinger og events.

**Delområde 5** må kun anvendes til område til rekreativt område i form af større rekreativt område: skov. Delområdet er omfattet af fredskovspligten og må ikke bebygges.

#### § 4 Udstykning

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om udstykning.

#### § 5 Veje, stier og parkering

##### 5.1

##### *Vejadgange*

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Værftsvej, Nordhavnsvej og Græsmarksvej som vist på kortbilag 3.

##### 5.2

##### *Vej A-A*

Der skal udlægges areal til en 12 meter bred vej A-A som vist på kortbilag 3.

Vej A-A skal anlægges med 6,5 meter dobbeltrettet kørebane og 4 meter dobbeltrettet fællessti på den vestlige side af kørebanen og 1,5 meter rabat imellem kørebane og fællessti. Rabatten skal beplantes.

Vej A-A skal anlægges med sikre krydsninger placeret som vist på kortbilag 3. Krydsninger skal være fartdæmpende og belægges med et andet kørefast materiale end kørebanen.

##### 5.3

##### *Vej B-B*

Der skal udlægges areal til vej B-B som vist på kortbilag 3. Vejen skal anlægges med 6,5 meter kørebane og min. 2,5 meter fortov i begge sider af vejen. Der kan anlægges parkering i den ene side af kørebanen.

#### 5.4

##### *Parkering*

Der skal udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 3.

For udlægget P1 gælder, at parkeringspladsen skal anlægges i kørefast, permeabel belægning og med permeabelt bærelag således, at der kan ske både nedsvivning af regnvand og afgangning af depotet. Parkeringspladsen må ikke asfalteres.

Der skal anlægges min. 3 handicap p-pladser og min. 4 plads til handicapbusser på parkeringspladser med plads til 151-200 biler.

For udlægget P2 gælder, at parkeringspladsen skal anlægges i kørefast belægning. Parkeringspladsen må ikke asfalteres.

For hotelvirksomhed gælder en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. værelse. Der skal anlægges min. 3 handicap p-pladser og min. 3 pladser til handicapbusser på parkeringspladser med plads til 101-150 biler.

Der skal etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestandere.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

#### 6.1

##### *Byggefelter*

Lokalplanen udlægger byggefelterne B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14 som vist på kortbilag 4 og 5.

Der må ikke opføres bebyggelse uden for byggefelterne. Dog kan pergolaer, terrasser, overdækket cykelparkering, læskure og andre lignende lette konstruktioner samt mindre bygninger, som er nødvendige af hensyn til havnens drift, f.eks. toiletter eller miljøstationer, opføres uden for byggefelterne.

#### 6.2

##### *Bygningshøjde*

Inden for **byggefelt B1** må bygningen opføres i maks. 3 etager i op til 13,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Herudover kan der etableres tagterrasser og elevatorårn.

Inden for **byggefelterne B2, B3, B4, B5 og B12** må ny bebyggelse opføres i maks. 1 etage i op til 5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Inden for **byggefelterne B6, B7, B8, B9, B10 og B11** må ny bebyggelse opføres i maks. 2 etager i op til 8,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.  
Inden for **byggefelterne B7, B8 og B10** skal ny bebyggelse (undtagen garager, redskabsskure, miljøstationer og lignende) opføres i 2 etager.

Inden for **byggefelterne B13 OG B14** må ny bebyggelse opføres i maks. 1 etage i op til 3,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.





Figur 1  
3. etage skal fremstå som en tagetage

### 6.3

Der må opføres een bygning inden for **byggefelt B1**. Affaldshåndtering, oplag og lignende til bygningen skal integreres i bygningsvolumen.

### 6.4

Inden for **byggefelt B1** skal ny bebyggelse udformes så facader i 3. etage vinkles indad således, at etagen fremstår som en tagetage. Se figur 1. Bestemmelsen gælder ikke for facader i glas.

### 6.5

Inden for **byggefelterne B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** gælder følgende:

- Ny bebyggelse skal opføres med sadeltage med en hældning på 35 grader
- Der må ikke etableres tagudhæng udover vindskede og tagrender
- Tage må ikke udføres med valm.
- Vinduer i tagflader må kun udføres som tagvinduer

### 6.6

Inden for **byggefelterne B2, B3, B7, B10 og B11** skal ny bebyggelse (herunder garager, skure og lignende) opføres med et grundplan, som er i overensstemmelse med et modul på 5x5 meter.

### 6.7

Inden for **byggefelt B3** skal ny bebyggelse placeres, så indgange er orienteret mod stien langs kajkanten.

Inden for **byggefelterne B7, og B10** skal ny bebyggelse (med undtagelse af garager, skure og lignende) orienteres med gavle mod nord og syd.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1

#### Facadematerialer

Inden for **byggefelt B1** skal ny bebyggelse fremstå med facader i pudset mur eller glas.

Inden for **byggefelterne B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** skal ny bebyggelse fremstå med facader i træ. Umalet træbeklædning skal kunne patinere.

Inden for **byggefelterne B6, B7, B8, B9 og B10** må facader desuden fremstå i blank, sækkeskuret mur.

Træ skal være certificeret efter danske eller EU standarder eller genbrugstræ.

Der må ikke anvendes facadeplader præget med træstruktur.

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

### 7.2

#### Tagmaterialer

Inden for **byggefelt B1** skal tage fremstå i naturskifer, glas eller som grønne tage.

Inden for **byggefelterne B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** skal ny bebyggelse fremstå beklædt med sort listetagpap eller grønne tage. Vindskeder skal udføres i træ.

### 7.3

#### Vinduer

Dør- og vinduesrammer må kun udføres i træ eller metal eller i en kombination af træ og metal.

### 7.3

#### Farver

Til udvendige bygnings sider må kun anvendes hvid, sort og jordfarver eller blandinger heraf.

## § 8 Ubebyggede arealer

### 8.1

#### Beplantning

Inden for lokalplanområdet må der ikke beplantes med invasive arter.

### 8.2

#### Hegn

Højden på faste hegn må ikke overstige 1,2 meter med undtagelse af hegn omkring udendørs oplag, som må gives en højde på op til 2 meter.

### 8.3

#### Terrænregulering

For **delområderne 2a og 2b** gælder det, at det er tilladt at fjerne jord op til 1 meter, hvis formålet er at etablere anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand eller nedsænkede sportsbaner, legepladser eller lignende. Herudover må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,50 meter. Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse skal terrænet fremstå med bløde, s-formede kurver og uden tekniske skrånninger. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 meter og skal udføres i træ eller kampesten. Støttemure, der udformes som rekreative løsninger som trin eller siddepladser, må dog være højere og kan udføres i andre materialer. Bestemmelserne gælder ikke for etablering af en rampe til varelevering til hotelvirksomhed.

*Note: Ved ikke-tekniske skrånninger forstås skrånninger med hældning på max. 1:3 eller fladere med afrundet top og bund*

### 8.4

#### Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner må ikke fremstå med teknisk karakter. For **delområderne 1 og 5** gælder det, at regnvandsbassiner skal fremstå som beplantede lavninger eller grøfter med flade brinker med en hældning på max. 1:3. I de øvrige delområder, **delområderne 2a, 2b, 3, 4a og 4b** må regnvandsbassiner desuden fremstå som nedsænkede p-pladser, sportsbaner, legepladser eller lignende med kanter udformet som støttemure eller trin/siddepladser.

Der må ikke opsættes faste hegn omkring regnvandsbassiner.

Der må ikke etableres regnvandsbassiner nærmere vandkanten end 25 meter.

#### 8.5

##### *Køge Dige*

Der skal udlægges areal til et dige som vist på kortbilag 3.  
Der skal udlægges areal til en højvandsmur som vist på kortbilag 3.

#### 8.6

##### *Oplag*

Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Oplaget må ikke være synligt fra omgivelserne.

Udendørs oplag af campingvogne og uindregistrerede køretøjer samt parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) må ikke finde sted.

### § 9

#### Skiltning og belysning

#### 9.1

Skilte må kun udføres som facadeskilte eller som enkeltbogstaver malet på facaden. Dog kan der opsættes eet udhængsskilt pr. virksomhed.

Facadeskilte må have en max. højde på 50 cm.

Udhængsskilte må have en max. højde på 50 cm og en max. bredde på 50 cm. Udhængsskilte må kun placeres mellem stue og førstesal.

Skilte må ikke være oplyst indefra.

Foruden henvisningsskilte, må der kun skiltes for virksomheder indenfor lokalplanområdet. Reklamering må ikke finde sted.

Der må ikke opsættes flag med logo eller virksomhedsnavn, facadeflag, beachflags, bannere eller lignende. Der kan opsættes landes flag.

#### 9.2

Der må opsættes belysning omkring indgange. Al anden belysning af facader må ikke finde sted.

For **delområderne 1, 2a, 2b og 5** gælder følgende:

Stier, p-arealer, bygningsnære arealer og sportsbaner må belyses af lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende. Herudover kan der opsættes vejbelysning. Al anden belysning må ikke finde sted.

### § 10

#### Tekniske anlæg

#### 10.1

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

#### 10.2

Der må opsættes solenergianlæg på facader og tage. Solceller skal udformes som en integreret del af facader og tage, dvs. placeret på tag eller facade og farveafstemt med tag- eller facadematerialet.

Solceller må ikke medføre blændingsgener.

#### 10.3

Tekniske anlæg (med undtagelse af varmepumper) skal udføres

som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage og indeholdt i den enkelte bygnings volumen. Inden for **byggefeltene B6, B7, B8, B9, B10 og B11** må eventuelle varmepumper ikke placeres på facader, som vender mod Bådehavnen.

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagning

### 11.1

Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse (hotel) må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige støjafskærmning således, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for hoteller kan overholdes."

### 11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før området er tilsluttet kollektiv varmforsyning (byrådet skal dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse)

### 11.3

Ny bebyggelse inden for **byggefelt B1** må ikke tages i brug, før der er etableret parkering svarende til parkeringsnormen og tilstrækkeligt areal til varelevering og renovationskøretøjer, herunder vendeplads.

## § 12 Ophævelse af lokalplan, by- planvedtægt mm.

### 12.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplanerne 3-43 og 3-01 med tillæg i deres helhed og lokalplan 1015 og lokalplan 2-20 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1038.

## § 13 Lokalplanens retsvirkninger

### 13.1

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.

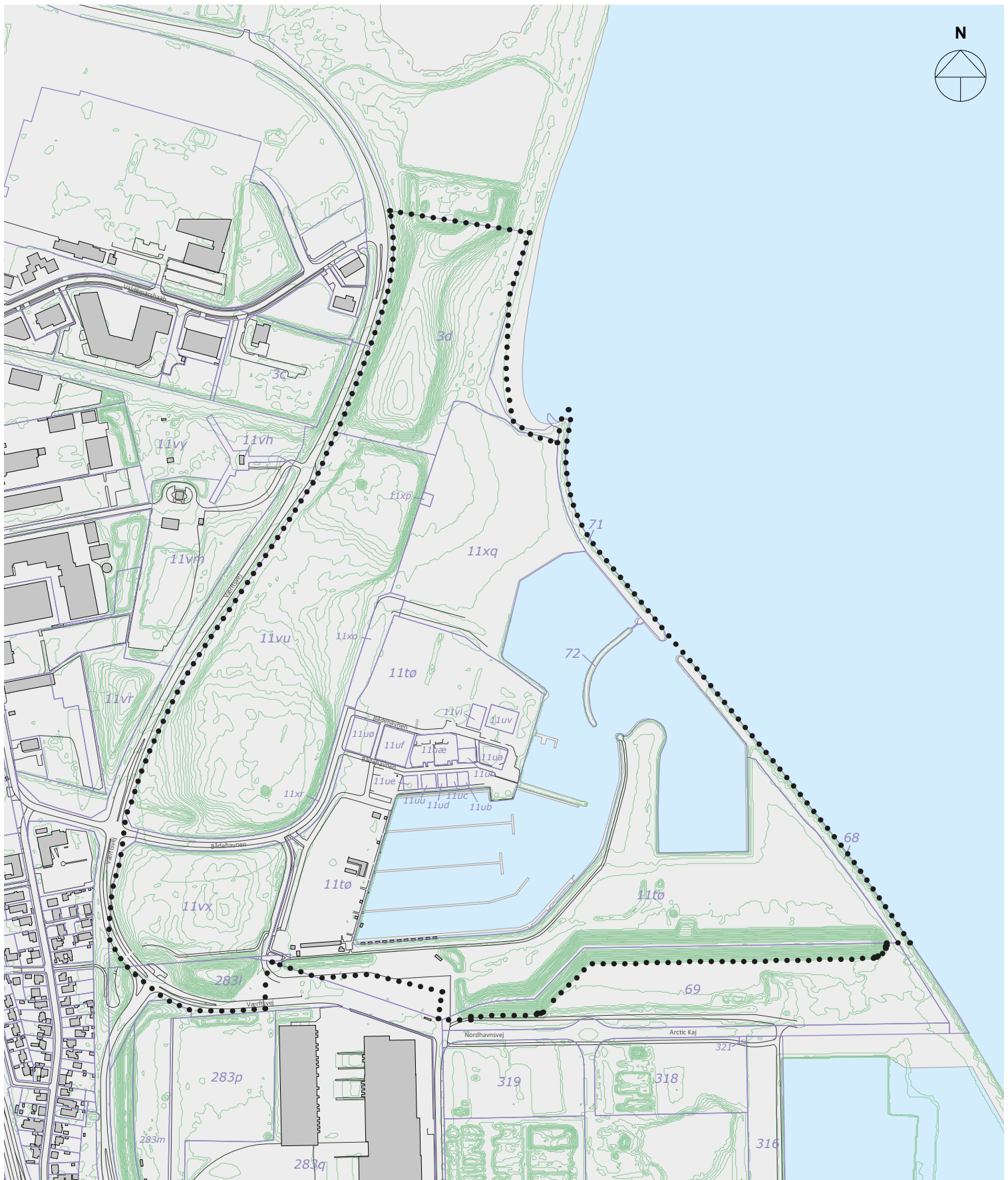
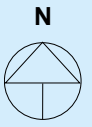
### **Vedtagelsespåtegning**

*Således vedtaget af Køge Byråd den 21. juni 2022.*

Marie Stærke  
Borgmester  
Sign.

Peter Frost  
Kommunaldirektør  
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 27. juni 2022 fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.



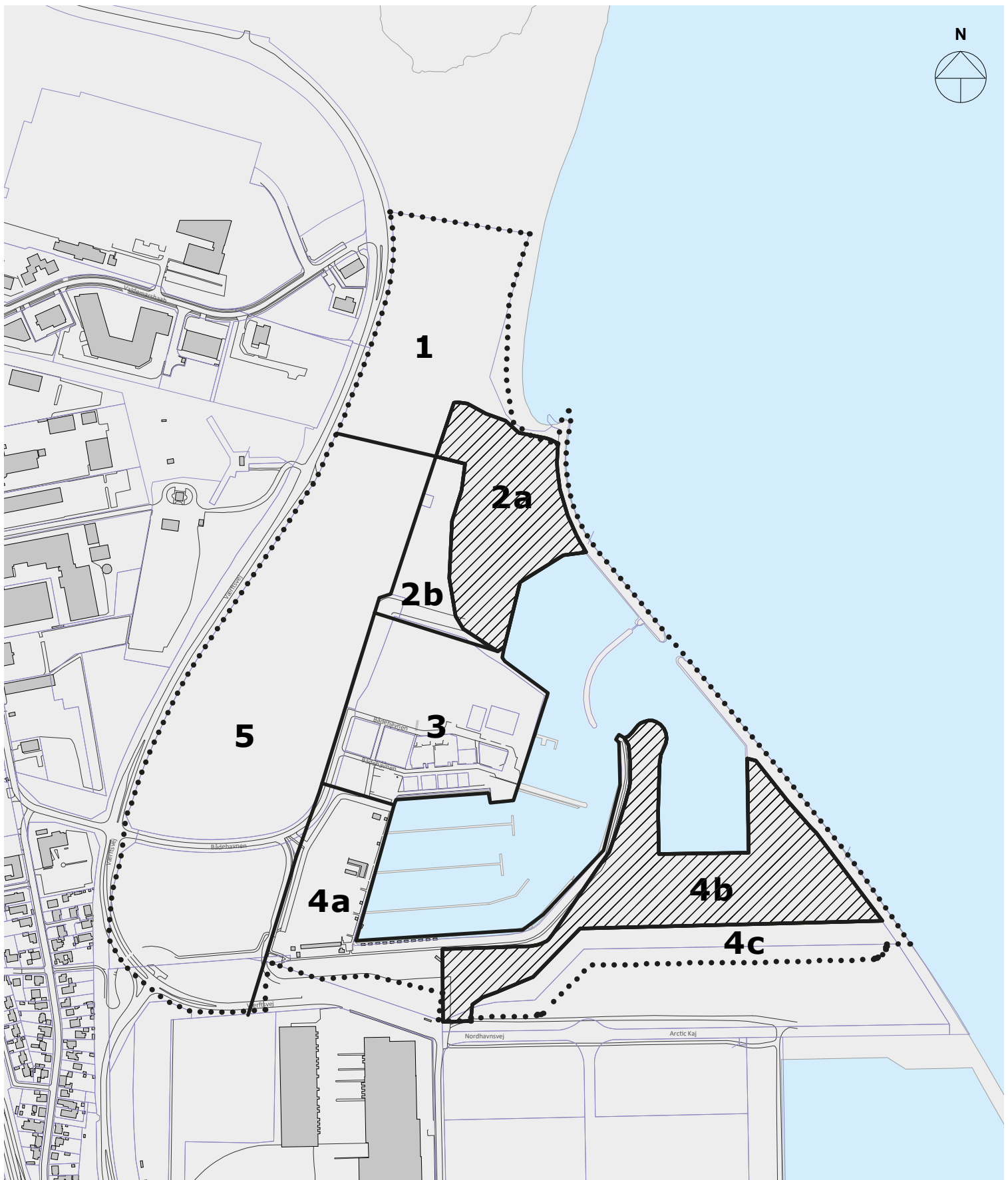
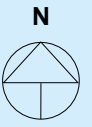
Kortbilaget er ikke målfæst. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoikning og skel

### Signaturforklaring

- ..... Lokalplanområde
- Matrikelskel

### Kortbilag 1

Lokalplanområdet  
Mål 1:7.000



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

### Signaturforklaring

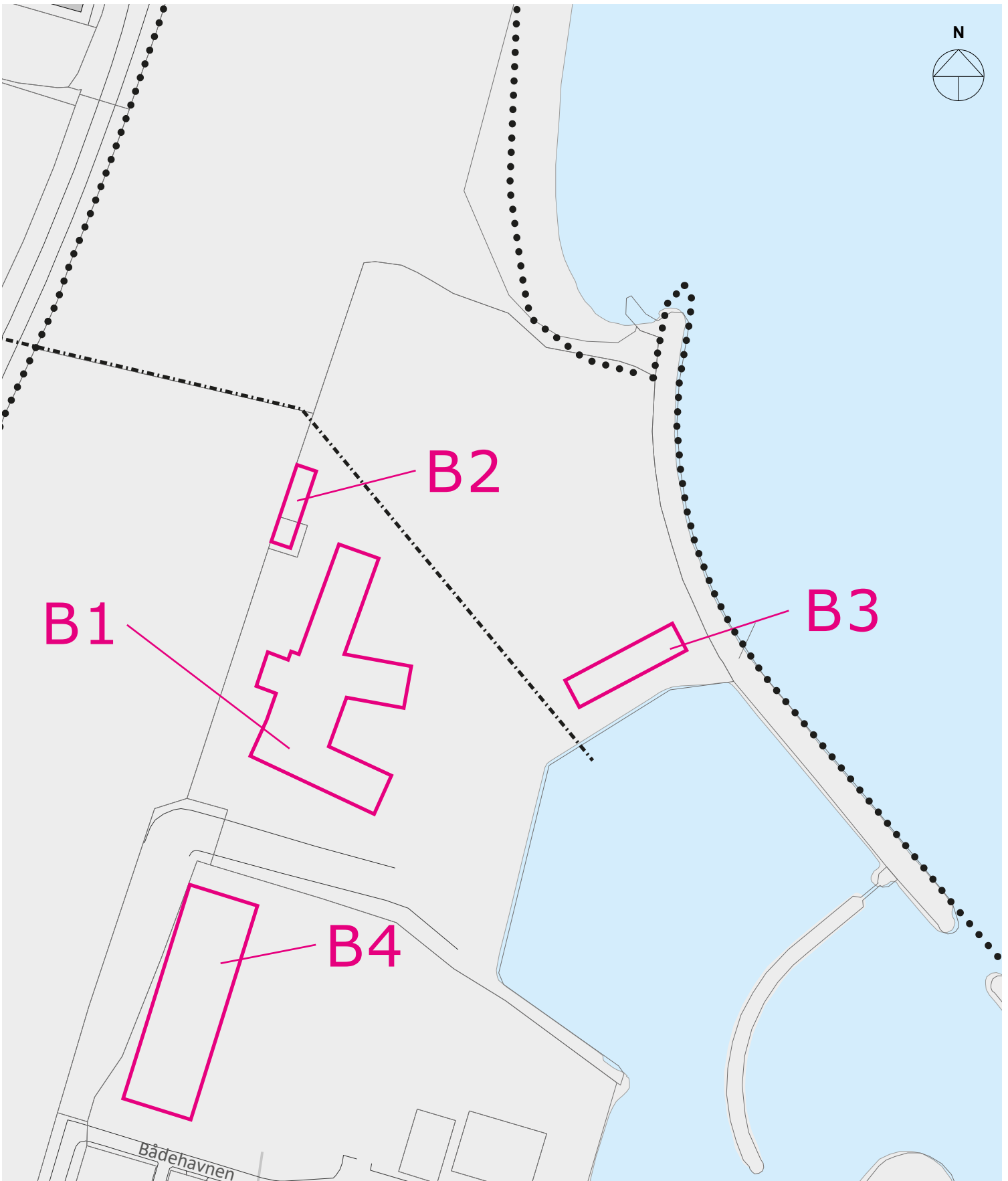
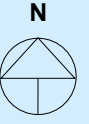
- ..... Lokalplanområde
- Delområde
- //// Areal som overføres til byzone

### Kortbilag 2

Delområder  
Mål 1:7.000





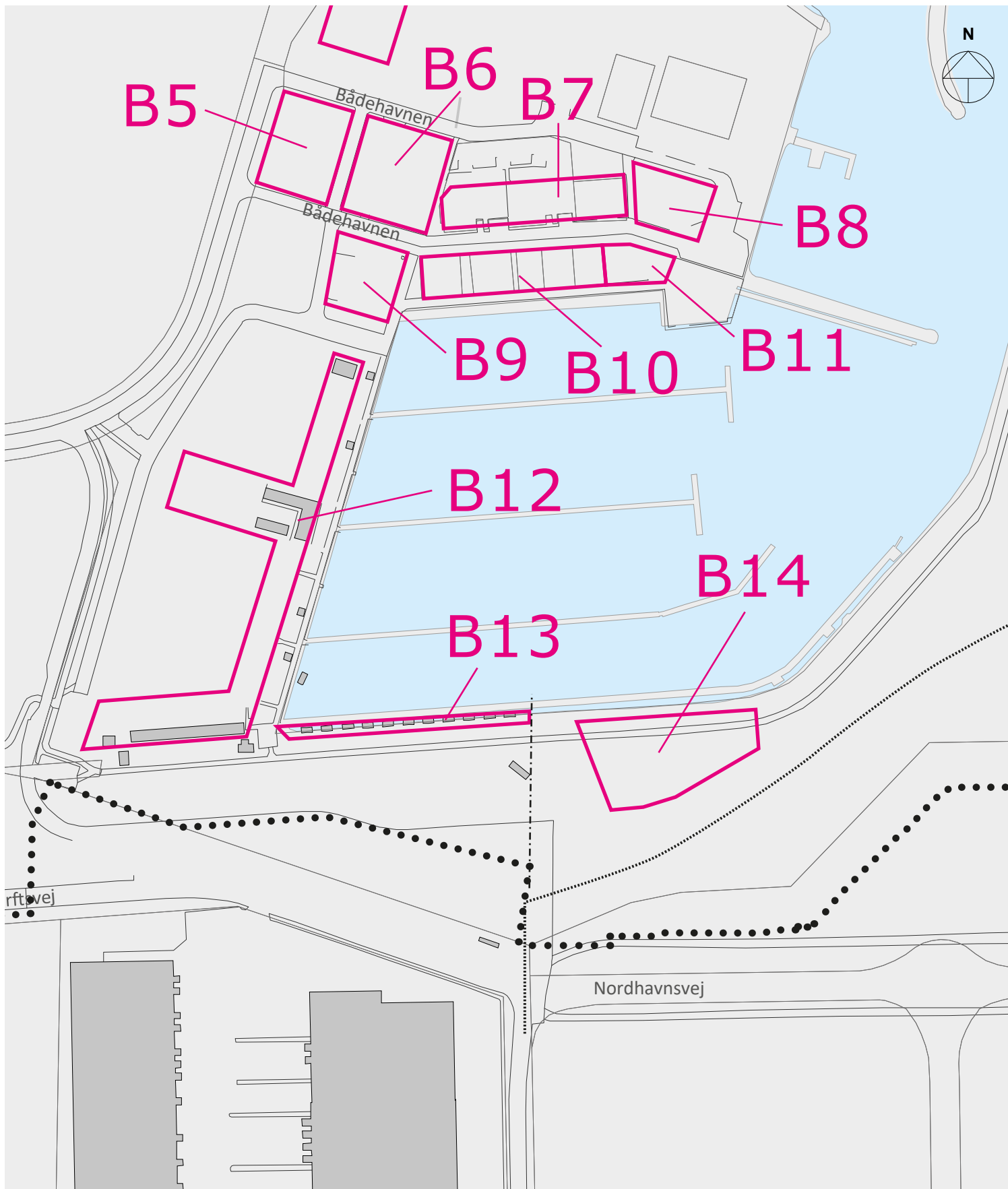


### Signaturforklaring

- ..... Lokalplanområde
- Byggefelt
- Regnvandsledning

### Kortbilag 4

Byggefelter Marina Nord  
Mål 1:2.500



Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, befolkning og skel

### Signaturforklaring

- ..... Lokalplanområde
- Byggefelt
- - - - - Regnvandsledning
- ..... Regnvands-, spildevands- og kølevandsledning

### Kortbilag 5

Byggefelter Marina Syd  
Mål 1:2.500

## 2 IKKE-TEKNISK RESUME

I undersøgelsen indgår alle miljøpåvirkninger, det vil sige de direkte, indirekte, afledte og kumulative effekter ved implementering af lokalplanens muligheder såvel under anlæg som drift.

Dette ikke-tekniske resumé skitserer de væsentligste påvirkninger i området samt de forventede konsekvenser for omgivelserne.

Miljørapporten er gennemført i overensstemmelse med Miljøvurderingsloven. Vurderingerne af lokalplanens eventuelle virkninger omfatter følgende faktorer og samspillet mellem dem:

- Natur, flora og fauna
- Kystnærhedszone, landskab og visualisering

Miljøvurderingerne er foretaget på baggrund af en metodik, som sikrer, at vurdering af miljøpåvirkningerne er baseret på specifikke termer for at øge gennemsigtigheden af de udførte miljøvurderinger. Påvirkninger er vurderet som væsentlige, moderate, mindre eller ubetydelige:

- Ingen/ubetydelig påvirkning: Plangrundlaget forventes ikke at have nogen påvirkning af miljøet, eller påvirkningerne anses som så små, at der ikke skal tages højde for disse ved gennemførelse af planen.
- Mindre påvirkning: Plangrundlaget vil indebære en mindre påvirkning, som kan få begrænsede konsekvenser for det omgivende miljø. Der vurderes ikke behov for afværgetiltag.
- Moderat påvirkning: Plangrundlaget vil indebære en moderat påvirkning, som kan få ikke uvæsentlige konsekvenser for det omgivende miljø. Afværgetiltag vil blive indarbejdet i projektet.
- Væsentlig påvirkning: Plangrundlaget vil indebære en væsentlig påvirkning, som vurderes at få betydelige konsekvenser for det omgivende miljø. Muligheder for at ændre plangrundlaget og gennemføre afværgetiltag vil blive indarbejdet i planen.

### 2.1 Beskrivelse af lokalplanens placering

Lokalplanområdet er placeret i Køge Kommune nord for Køge Havn, syd for Natura 2000-område Ølsemagle Strand og Staunings Ø og ud til Køge Bugt.



Figur 2-1 Planområde for Køge Marina

## 2.2 Vurdering af påvirkninger på miljøet

I Tabel 2-1 angives en sammenfatning af de vurderede miljøpåvirkninger.

*Tabel 2-1 Samlet vurdering af påvirkninger under anlæg og drift.*

Emne	Anlægsfasen	Driftsfasen
Natur, flora og fauna	Ubetydelig	Ubetydelig
Kystnærhedszone, landskab og visualisering	Mindre	Mindre

### 2.2.1 Natur, flora og fauna

Der vurderes ikke at være en væsentlig negativ påvirkning af planter og dyr i planområdet ved gennemførelse af lokalplanen med anlæg af hotel, parkeringsplads og ny trafikløsning. Udover en fredskov er der ikke væsentlige naturværdier i planområdet. Lokalplanen vurderes at have en mindre positiv indflydelse på Fredskoven.

Der vurderes ikke, at være en væsentlig påvirkning af nærmeste Natura 2000-områder ved anlæg og drift af planområdet. Det allernærmeste Natura 2000-område, Natura 2000-område nr. 147 Ølsemagle Strand og Staunings Ø, vil muligvis påvirkes i anlægsfasen, hvis anlægning af hotel og parkeringsplads medfører kraftig støvforurening, hvorfor støvdannelse skal bekæmpes. Ydermere kan øget færdsel i driftfasen, som følge af at området efter hensigten formår at tiltrække flere mennesker, have en mindre ikke væsentlig påvirkning på Natura 2000-området.

Der er ikke registreret nogle særligt beskyttede arter indenfor planområdet. Dog er der registreret flere særligt fredede arter i områder nær planområdet. Det vurderes ikke at lokalplanerne vil forårsage nogle væsentlige forstyrrelser på den potentielle tilstedeværelse af disse arter. Der er dog enkelte anmærkninger til forbehold, der bør tages af hensyn til potentielt tilstedeværende særligt beskyttede arter.

### 2.2.2 Kystnærhedszone og visualisering

Etablering af et hotel udgør en landskabelig stor ændring. Den kystnære placering er nødvendig for et badehotel med umiddelbar adgang til strand og hav og muligheden for en rekreativ anvendelse af kysten i området styrkes.

Det vurderes, at der vil være en påvirkning på landskabet som helhed ved etablering af et større hotel med tilhørende parkering. Den landskabelige påvirkning forventes at være størst oplevet fra kysten og strandområdet nord for området. Opførelsen af Søbadet og parkering sker dog i forlængelse af eksisterende bebyggelse i forbindelse med Køge Marina, hvilket vil medføre, at hotellet ikke vil fremstå som et fremmedelement i det nuværende landskab. Derudover vil materialevalget i hotellets arkitektoniske fremstilling lægge sig op ad de eksisterende farver, der er at finde i landskabet.

# Vedtagelse af lokalplan 1038

Køge Byråd har den 21. juni 2022 vedtaget lokalplan 1038 for Køge Marina

## Lokalplanen

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 50 ha land og omfatter Køges lystbådehavn, nyindvundne landområder nord og syd for lystbådehavnen samt det tidligere affaldsdeponi, Tangmoseskoven.

Lokalplanen muliggør opførelse af et hotel på op til 10.000 m<sup>2</sup> samt udvidelse af den eksisterende lystbådehavn med flere servicefunktioner, som sauna, spisesteder og bådeskure. Lokalplanen fastlægger desuden en ny infrastruktur i marinaen.

Sammen med lokalplanen offentliggøres en sammenfattende redegørelse af den miljøvurdering, som blev udarbejdet i forbindelse med lokalplanforslaget.

## Ændringer i forhold til forslaget

I forhold til det forslag byrådet offentliggjorde den 27. januar 2022 er de væsentligste ændringer:

- Der gives mulighed for at opføre mindre bygninger til havnens drift udenfor lokalplanens byggefelt
- Muligheden for at omdanne hotel til boliger tages ud
- Redegørelsen for lokalplanens forhold til fingerplanen præciseres

## Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger efter planlovens § 18 træder i kraft ved planens offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder, at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

## Klagemuligheder

Klage over lokalplanen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

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

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på Planklagenævnets hjemmeside. Du skal logge ind med dit NemID for at oprette en klage.

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.

Offentliggjort på koege.dk den 27. juni 2022  
Klagefrist via Klageportalen til og med den 25. juli 2022