Version 1

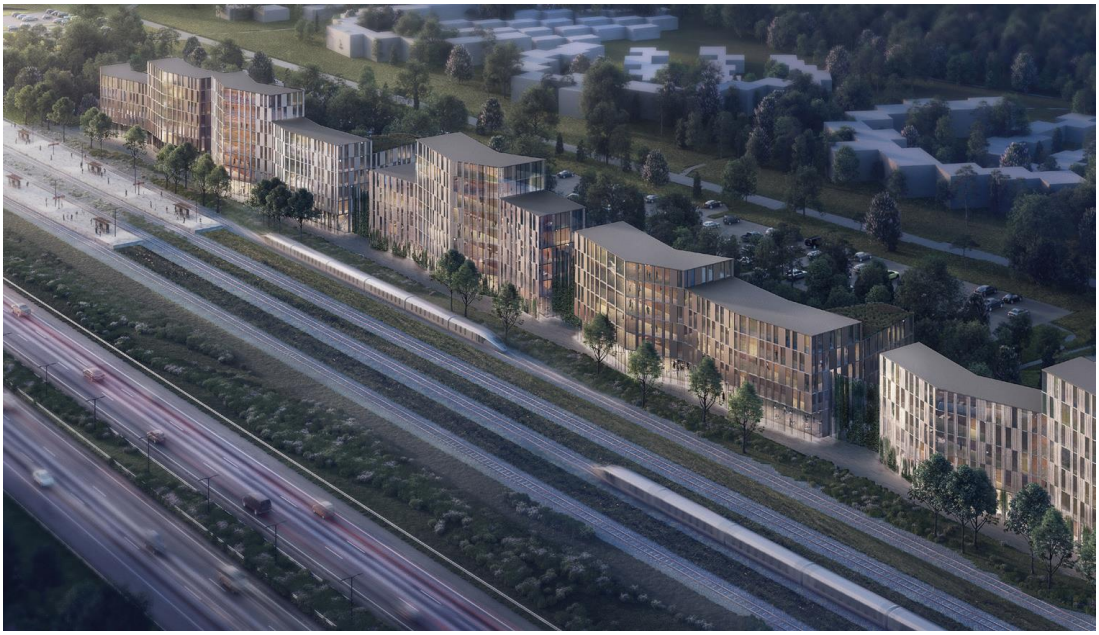
KØGE KOMMUNE

Køge november 2023
(sagsid. 2021-007131)

Præsentation STORPARCELLER – Køge Nord

Køge Nord Stationsområde

Storparceller til stationsnært kontorbyggeri, hotel og detailhandel mv.



Figur 1 Illustration med motorvej og Køge Nord Station

Køge Kommune ønsker med salg og projektudvikling af byggeretter via privat projektudvikling at få udviklet stationsområdet til en ny og levende erhvervsbebyggelse, jf. lokalplan nr. 1048 for Køge Nord Stationsområde. Der ønskes tilført hotel- og konferencefaciliteter, et større antal byggeretsmeter til kontor, samt butik, café, fitness etc., i alt op til 52.000 etagemeter. Yderligere etagemeter kan sikres ved ændring af lokalplangrundlaget for "2. række".

I samarbejde med private projektudviklere ønskes en realisering af potentialet i den regionale og landsdækkende infrastruktur ved den nye station og motorvejsfrakørsler for den kommende bydel.

Der tilbydes dialog og forhandling, hvor projektudvikler sammen med Køge Kommune kan få løst udfordringer mht. støjafskærmning, intern trafikafvikling og parkering til det kommende byggeri, samt at tiltrække en hotel- og konferenceoperatør.

1.1 Områdebeskrivelse

Konkret ønsker Byrådet med nærværende udbud at fremme variation og udnytte lokalplanens store rummelighed, samtidigt med at byggeriets funktion som støjafskærmning mod de kommende boligområder bag kontorbyggeriet sikres til fulde.

Der ønskes samarbejde om projektets arkitektur, antal etagemeter og anvendelsesformål, variation, etageantal etc. Der ses gerne projekter, der indeholder DGNB-certificering eller tilsvarende.

Figur 2 Illustration, syd

Aktuelt i Køge Nord Skovby – som ikke direkte berører dette område.

- Igangværende byggeri til opførelse af de første ca. 400 boliger i Køge Nord, med ca. 40 almene boliger der forventes opført fra primo 2024
- Byggefællesskab udarbejder projekt med andelsboliger
- Planlægning for Kvartershus for beboerne i Køge Nord Skovby

1.2 Matrikler, grundareal og byggeret

Matrikel	Bebyggelse	Grundstørrelse, skal udstykkes efter projekt
Dele af matr. 55 (54 2. række), Ølsemagle By, Ølsemagle	Maks. 316% Maks. 8 etager	Mindst 3.165 kvm. (mindst 10.000 etagemeter) Den samlede rummelighed jf. lokalplanen er på 52.000 etagemeter. I enheder a 10 - 20.000 etagemeter.

Der må i henhold til det nuværende plangrundlag for området etableres kontor-, administration- og servicevirksomheder, liberalt erhverv, hotel og konferencefaciliteter, restaurant, café, bolig[1], parkering samt fælles friarealer.

[1] Tiltænkt midlertidige boliger for eks. udenlandsk arbejdskraft indtil en varig bolig opnås indenfor kortere tid, eller ved korterevarende udstationering. Der gives ikke mulighed for varige boliger eller salg til boligejendom.

Derudover må området anvendes til kulturelle- og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i området (f.eks. fitness ol.).

I den sydligste del af området (nærmest stationen) må der etableres butikker med maksimal størrelse på 1.200 kvm. (af en samlet ramme på 3.000 kvm. til detailhandel).

Bygninger må som udgangspunkt ikke opføres mindre end 10.000 etagemeter, men der er åbnet for dialog med henblik på dispensation for mindre etaper (udover mulighed for ejerlejlighedsopdeling).

1.3 Projektudbud, forhandling og samarbejde

Køge Kommune ønsker dialog før tildeling af køberetter til projektudvikling til en kommende køber og samarbejdspartner.

Etablering af bebyggelse til kontor-, administration- og servicevirksomheder, liberalt erhverv, hotel og konferencefaciliteter, restaurant, café, bolig, parkering samt fælles friarealer. Der skal som minimum afgives tilbud på køberet til mindst 10.000 etagemeter byggeretter inden for byggefeltet beliggende på matr.nr. 55, Ølsemagle By, Ølsemagle som vist på det vedlagte udstykningsrids (”Byggefeltet”).

Udover byggeretsmeter inden for Byggefeltet skal der udvikles byggeretsmeter inden for ”P-zone A”, ”P-zone B”, ”P-zone C” – fremover benævnt 2. Række og ”Byggefelt butik”. Alle zoner fremgår af vedlagte udstykningsrids.

2 Beliggenhed og bebyggelse

Parceller til udstykning er placeret fra ml. 100 – 500 meter fra stationsforpladsen til Køge Nord Station. Med ca. 18 minutter til København H., omskiftning til S og lokaltoge, samt motorvejsafkørsel 31b, Køge Nord/ Lille Skensved.

2.1 Planforhold

Gældende lokalplan 1048 for Køge Nord Stationsområde – vedtaget 28. maj 2019 (”Lokalplanen”).
Der er tale om ét stort byggefelt (Byggefeltet), der skal udstykkes i henhold til købers projekt.

Tilbudsgivere kan i den foreløbige projektbeskrivelse afvige moderat fra Lokalplanens detailbestemmelser, - inden for praksis for dispensationer, så længe afvigelser ikke er i strid med Lokalplanens principper https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/dispensation

Området vest for det grønne strøg (2. række) placeret nærmest Nordstjernen er udlagt til parkering i henhold til Lokalplanen. Området kan indgå i projektudviklingen, og tilbudsgiver kan i sit projekt indarbejde en anden anvendelse end parkering, hvis tilbudsgiver selv forestår en tilpasning af Lokalplanen herom.

2.2 Parkering

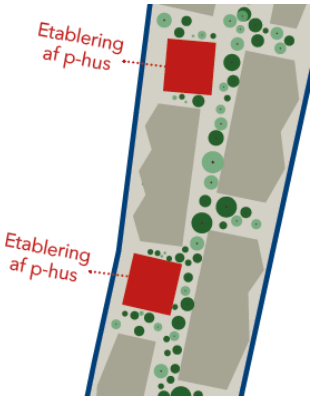
Lokalplanens § 5, stk. 6 fastlægger en parkeringsnorm (se under pkt. 2.10).

En projektbeskrivelse skal forholde sig til parkeringsløsninger og forventet behov for p-pladser. Der kan enten vælges parkering på egen matrikel eller indarbejdes en parkeringsløsning ved opførelse af parkeringshuse uden for Byggefeltet. Kommunen ser i den forbindelse gerne, at arealer vest for det Grønne Strøg indarbejdes i tilbudsgivers endelige projektbeskrivelse med henblik på at løse de langsigtede parkeringsudfordringer for området, som i fremtiden ønskes udviklet med yderligere etagemeter til erhverv og i mindre grad boligformål. Kommunen kan vælge at indgå i et samarbejde med tilbudsgiver, hvorved der etableres et parkeringshus, der både opfylder tilbudsgivers behov for parkering samt kommunens fremtidige behov. Der forventes etableret et ”parkeringslaug2, hvor ejere og brugere i fællesskab opfører og drifter parkering i konstruktion, herunder i en periode med sælger som deltagende.

Det præciseres, at etablering af parkeringshus i 2. række vil kræve ny lokalplan.

Den langsigtede strategi for parkering ved Køge Nord station er, at der etableres et Parker- og Rejs-anlæg i konstruktion syd for stationen. Derefter kan erhvervsområdet udbygges helt frem til stationsforpladsen.

NU: alene 1. række mod øst er udnyttet



Hvis 2. række er udnyttet ved ny lokalplan

2.3 Miljø-, geotekniske-, og arkæologiske forhold

Kommunen har gennemført arkæologisk samt miljø- og geoteknisk forundersøgelse for Byggefeltet. Forundersøgelserne indgår som en del af udbudsmaterialet.

Det følger af forundersøgelserne, at Museum Sydøstdanmark har afgivet udtalelse om de arkæologiske forhold og "frigivet" Byggefeltet (§ 25 udtalelse). Uanset denne frigivelse skal jordarbejder under opførelsen standses i det omfang fortidsminder berøres, og fundet skal anmeldes til museet i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2.

Terrænregulering.
Tilbudsgivere må forvente at terrænregulere ved at hæve koterne for eget byggeri sådan, at der skabes naturligt fald mod "Det grønne strøg" og de dertil hørende bassiner til overfladevand.

2.4 Grundejerforening, pligt til medlemskab

En køber vil være forpligtet til at være medlem af en grundejerforening for området. Grundejerforeningen har pligt til at varetage drift og vedligehold af private fællesveje- og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen (eks. støjskærme mellem naboejendomme).

Området "Det Grønne Strøg" (placeret vest for Byggefeltet) er undtaget medlemspligt, og har delt vedligehold mellem Køge Kommune (det nord/sydgående stiareal) og KLAR Forsyning (bassiner). Grundejerforeningen skal dog varetage renholdelsen af Det Grønne Strøg (oprydning og opsamling af henkastet affald etc.)

Udkast til vedtægter for grundejerforeningen indgår, idet der dog må forventes rimelige ændringer i vilkår samt justeringer, der er nødvendige eller hensigtsmæssige for at realisere udviklingen af Ejendommen og Hovedejendommen.

2.5 Byggemodning

Køber forestår og bekoster al klargøring og byggemodning inkl. fællesarealer med vej- og stiadgang.

Udgifter til byggemodning, bl.a.:
Grønne friarealer

Parkeringsnormer – syd, midt og nord: Norm 1 (nord): 1 pr. 50 kvm. etageareal Norm 2 (midt): 1 pr. 75 kvm. etageareal Norm 3 (syd tæt ved stationen): 1 plads pr. 150 kvm. etageareal
Støjskærm Køber skal deltage i etableringen af støjskærmsforbindelse mod tilstødende ejendomme i takt med at disse opføres. Køber har derfor ejerskab og vil dermed også skulle varetage vedligeholde i samarbejde med tilstødende ejendomme. Den fælles støjafskærmning mellem to naboejendomme skal være opført og godkendt af Køge Kommune, inden der gives ibrugtagningstilladelse på den af de to separate bygninger/ ejendomme, som bliver bebygget senest.
Etablering af belysning (også på areal til parkering)
Udgifter til drift og vedligehold (udearealer) – køber er forpligtet til at varetage drift og vedligehold af parkeringsareal, lysarmaturer, støjskærm samt de grønne områder inden for Byggefeltet. Kommunen og KLAR Forsyning varetager drift og vedligeholde af det Grønne Strøg.
Forsinkelse af overfladevand – køber er forpligtet til at forsinke overfladevand med en afledningskoefficient på 0,35. Det opnås f.eks. med grønne tage eller opsamling til toiletskyl.

Byggefelterne udbydes og sælges som råjord uden nogen form for byggemodning, hvorfor eksempelvis

1. Køber forestår for egen regning og risiko nødvendige forundersøgelser (geo- og miljøtekniske, samt evt. yderligere undersøgelser for fortidsminder), jf. dog ovenstående pkt. 2.3, klargøring og byggemodning med tilslutninger og tilslutningsafgifter, afledninger, grøfter, interne veje og stier, installationer og anlæg, bassiner etc., og køber indgår på egne vegne aftaler med respektive forsyningsselskaber,
2. Køber skal forestå og bekoste anlæg og tilslutning af åbne grøfter m.v. til håndtering af overfladevand.

Området ligger inden for det vedtagne varmeforsyningsområder med tilslutningspligt til VEKS. Deklaration om tilslutningspligt vil blive tinglyst på byggefelterne.

Tilslutningsafgifter, efter gældende takster hos:
EL: netselskabet Cerius, www.cerius.dk
Vand: Li. Skensved Vandværk, Vilkestrupvej 3, 4623 Li. Skensved. Tlf. 56169844
Fjernvarme: VEKS, Roskildevej 175, 2620 Albertslund. Tlf. 43660366.
Spilde- og regnvand: KLAR Forsyning, Revlen 2, 4600 Køge, tlf. 5665 2222.

Eksempel på støjafskærmning ml. bygninger