

Lokalplan 1084 for STC III – del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved

Indsigelser og ændringsforslag

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i indkomne indsigelser og ændringsforslag. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1084 og tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2017 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at bestemmelserne for kommuneplanramme 1E05 ændres, som følger. <u>Nuværende bestemmelse:</u> "Højde: 40"</p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> "Højde: 30 for arealer vest for højspændingsledningen/40 for arealer øst for højspændingsledningen"</p> <p>Forvaltningen indstiller, at følgende erstatter sidste del af afsnittet "Køge Kommuneplan 2017" fra lokalplanforslaget, samt at der indsættes forklarende kort. "Kommuneplan 2017 udlægger dele af lokalplanområdet til rekreativt område og åbent land. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i hele lokalplanområdet, hvilket kun kan lade sig gøre ved vedtagelsen af et kommuneplantillæg. Tillægget ændrer kommuneplanens rammer, således at lokalplanområdet fremadrettet er udlagt til erhverv i kommuneplanen. Se figur. X. Kommuneplantillægget kan ses på side X."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 6.2 ændres, som følger, samt at der indsættes et nyt afsnit i kapitlet "lokalplanens indhold". <u>Nuværende bestemmelse:</u> "Delområde A Bygningshøjden må ikke overstige 30 meter. Hvis hensynet til virksomheden- eller anlæggets drift taler for det, kan</p>
--	--	--

			<p>enkelte bygninger eller bygningsdele opføres med en større højde, såfremt dette ikke bryder byprofilet og påvirker kystlandskabet.”</p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> “Delområde A Bygningshøjden må ikke overstige 30 meter. For bygninger med facadelængde på mere end 150 meter gælder det dog, at bygningshøjden ikke må overstige 20 meter.”</p> <p><u>Forslag til nyt afsnit i kapitlet “lokalplanens indhold”:</u> “Lokalplanen giver mulighed for bygninger i op til 30 meters højde, således at der kan etableres højlagre. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at højden på bygninger med facadelængde på mere end 150 meter ikke må overstige 20 meter. På den måde sikres det, at bygningerne får harmoniske dimensioner og relativt overskuelige størrelser.”</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der indsættes et nyt afsnit i § 8.1, som følger. <u>Forslag til ny bestemmelse:</u> “Der må ikke ske terrænregulering inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 2.”</p> <p>Forvaltningen indstiller, at der indsættes en ny § efter § 8.4, som følger. <u>Forslag til ny bestemmelse:</u> “Beplantning som etableres inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 2, må ikke blive højere end 3 meter.”</p> <p>Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit indsættes i redegørelsen i kommuneplantillæg nr. 1. “Bilag 4-arter Køge Kommune kender ikke til forekomster af bilag 4-arter inden for kommuneplantillægget, som vil blive beskadiget</p>
--	--	--	---

			<p>som følge af tillægget.”</p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanen tilrettes som beskrevet i nr. 5 efter aftale med Erhvervsstyrelsen og Vejdirektoratet.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at rammelokalplan 1046 for Køge Nord aflyses for de dele, som er omfattet af lokalplan 1084, da rammelokalplanens delområder og trafikplan ikke er forenelige med lokalplan 1084.</p> <p>Efter udarbejdelse af forslaget til lokalplan 1084 er der foretaget en række målinger, som viser at nedsivningsforholdene i Køge Nord er bedre end først antaget. Det er derfor muligt at tillade mindre bebyggelse (tagflader hvorfra der nedsives vand til grundvandsproduktion) end i lokalplanforslaget.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at § 6.5 ændres, som følger: <u>Nuværende bestemmelse:</u> <i>”For at sikre at grundvandsdannelsen ikke påvirkes, skal der på den enkelte ejendom være min. 10% ikke befæstede arealer med regnbede, mindst 45% bebyggede arealer (tagflader) og max. 45 % befæstede arealer uden bebyggelse (veje, p-pladser osv.).</i></p> <p><i>Dvs. at ejendommene skal disponeres således, at max. 90% af den enkelte ejendom udgøres som befæstet/bebygget areal, og således at det bebyggede areal (tagflader) udgøre minimum 50% af det samlede befæstede/bebyggede areal.”</i></p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> <i>For at sikre at den naturlige grundvandsdannelse ikke påvirkes, skal den enkelte ejendom disponeres således, at max. 90% af ejendommen udgøres af befæstet/bebygget areal, og således at det bebyggede areal (tagflader) udgør</i></p>
--	--	--	--

			<i>min. 20% og max. 50% af den enkelte ejendom. Befæstede arealer (veje, p-pladser osv.) må udgøre max. 45% af den samlede ejendom."</i>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Højelsevej 3 4623 Ll. Skensved	<p>1. Mener, at kommuneplantillæg nr. 1 bør give mulighed for bygninger i max. 30 meters højde ligesom lokalplan 1084, i stedet for bygninger i max. 40 meters højde.</p> <p>2. Mener ikke, at bestemmelserne i lokalplan 1084 og kommuneplantillæg nr. 1 er tilstrækkelige til at sikre etableringen af beplantningsbælter som beskrevet i lokalplanen. Henviser til de første etaper af Skandinavisk Transport Center, hvor indsiger ikke mener, at beplantningen lever op til lokalplanernes beskrivelse (en beplantning som afskærmer STC mod det åbne land). Mener ikke, at lokalplanen bør vedtages, før der er godkendt et budget for etablering af de beplantningsbælter, som udlægges i</p>	<p>Ad. 1) Kommuneplantillæg nr. 1 overfører arealer til den eksisterende kommuneplanramme 1E05, som omfatter et større område end det, der er indeholdt i lokalplan 1084, herunder arealer som endnu ikke er lokalplanlagt. Køge Kommune ønsker at fastholde muligheden for at lokalplanlægge for bygninger i 40 meters højde på disse arealer, men ikke på de arealer inden for rammen som er omfattet af lokalplan 1084.</p> <p><i>Forvaltningen indstiller, at bestemmelserne for kommuneplanramme 1E05 ændres, som følger.</i> <u>Nuværende bestemmelse:</u> <i>"Højde: 40"</i></p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> <i>"Højde: 30 for arealer vest for højspændingsledningen/40 for arealer øst for højspændingsledningen"</i></p> <p>Ad. 2) Køge Kommune etablerer beplantningsbælterne langs Nordhøj, og udgiften er indarbejdet i kommunens budget. Efter etablering overgår driften til grundejerforeningerne. Beplantningsbælterne etableres i forbindelse med salg af arealerne. Beplantningsbæltet langs Egedesvej etableres og driftes af KLAR Forsyning. Beplantningsbælterne i de første etaper af STC er etableret i overensstemmelse med lokalplanen, men det tager en del år for beplantningen at nå sin fulde højde.</p>

		<p>lokalplan 1084.</p> <p>3. Mener, at der bør laves visualiseringer og analyser af en alternativ placering af bygninger i STC III, således at der kan stilles krav om en placering, som er mindst muligt til gene for omboende.</p> <p>4. Beder om, at afsnittet "Køge Kommuneplan 2017" uddybes og omskrives i et lettere forståeligt sprog og suppleres af et kort.</p> <p>5. Gør indsigelse mod logistik- og transportvirksomheder i op til 30 meters højde, og foreslår at lokalplanen i stedet giver mulighed for mindre virksomheder, som i indsigers optik medfører flere arbejdspladser og ikke på samme måde skæmmer omgivelserne. Foreslår en max. højde på 12,5 meter for hele</p>	<p>Ad. 3) Lokalplanen stiller ikke krav til placering af bygninger, da det er hensigten, at lokalplanen skal give fleksible byggemuligheder, således at den motorvejsnære beliggenhed kan udnyttes bedst muligt. Visualiseringerne i lokalplanen viser to bygningsvoluminer placeret nordøst-sydvest parallelt med luftledningerne. På den måde sikres den bedste udnyttelse af grunden, afskærmning imod vestenvinden og gode forhold for afledning af overfladevand.</p> <p>Ad. 4) Forvaltningen indstiller, at følgende erstatter sidste del af afsnittet "Køge Kommuneplan 2017" fra lokalplanforslaget, samt at der indsættes forklarende kort. <i>"Kommuneplan 2017 udlægger dele af lokalplanområdet til rekreativt område og åbent land. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i hele lokalplanområdet, hvilket kun kan lade sig gøre ved vedtagelsen af et kommuneplantillæg. Tillægget ændrer kommuneplanens rammer, således at lokalplanområdet fremadrettet er udlagt til erhverv i kommuneplanen. Se figur. X. Kommuneplantillægget kan ses på side X."</i></p> <p>Ad. 5) Der er udsolgt i de første to etaper af Skandinavisk Transport Center og efterspørgsel på nye arealer til lager- og transportvirksomhed. Det er Køge Kommunes ønske at sikre et varieret udbud af erhvervsarealer, herunder arealer til lager- og transportvirksomhed. Formålet med at give mulighed for bygninger i 30 meters højde er at give mulighed for etablering af højlagre. Højlagre har et mindre fodaftryk end lagerbygninger "i 1</p>
--	--	--	--

		<p>lokalplanområdet.</p>	<p>niveau”, hvilket betyder, at der kan opnås et overskueligt volumen på trods af den store højde. Det er ikke hensigten, at der skal kunne etableres lagerbygninger, som både er meget lange og meget høje og på den måde skæmmende for omgivelserne.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 6.2 ændres, som følger, samt at der indsættes et nyt afsnit i kapitlet ”lokalplanens indhold”.</p> <p><u>Nuværende bestemmelse:</u> “Delområde A Bygningshøjden må ikke overstige 30 meter. Hvis hensynet til virksomheden- eller anlæggets drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres med en større højde, såfremt dette ikke bryder byprofilet og påvirker kystlandskabet.”</p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> “Delområde A Bygningshøjden må ikke overstige 30 meter. For bygninger med facadelængde på mere end 150 meter gælder det dog, at bygningshøjden ikke må overstige 20 meter.”</p> <p><u>Forslag til nyt afsnit i kapitlet ”lokalplanens indhold”:</u> “Lokalplanen giver mulighed for bygninger i op til 30 meters højde, således at der kan etableres højlagere. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at højden på bygninger med facadelængde på mere end 150 meter ikke må overstige 20 meter. På den måde sikres det, at bygningerne får harmoniske dimensioner og relativt overskuelige størrelser.”</p>
2	Energinet	<p>1. Beder om, at det fremgår af lokalplanens bestemmelser og kortbilag, at beplantning som etableres inden for servitutarealet omkring Energinets luftledning ikke må blive højere end 3 meter. Samt at der ikke må terrænreguleres inden for servitutarealet.</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen indstiller, at der indsættes et nyt afsnit i § 8.1, som følger.</p> <p><u>Forslag til ny bestemmelse:</u> “Der må ikke ske terrænregulering inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 2.”</p>

			<p>Forvaltningen indstiller, at der indsættes en ny § efter § 8.4, som følger.</p> <p><u>Forslag til ny bestemmelse:</u></p> <p><i>"Beplantning som etableres inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 2, må ikke blive højere end 3 meter."</i></p>
3	Yderholmvej 55 (høringssvaret er indkommet efter høringsperioden er udløbet)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Beretter, at en stor del af den eksisterende trafik fra Skandinavisk Transportcenter i dag kører gennem Naurbjerg. Foreslår et forbud mod gennemkørende trafik på Naurbjergvej/Yderholmvej. 2. Gør indsigelse mod, at arealerne nord for Egedesvej ikke fastholdes til mindre virksomheder, men planlægges udlagt til lager- og transportvirksomhed. 3. Synes det er skræmmende, at lokalplanen muliggør 30 meter høje bygninger. 4. Mener, at der bør plantes skov på arealerne nord for rundkørslen på Egedesvej og Skensved Å som erstatning for det rekreative område, som udlægges til erhverv i kommuneplantillæg nr. 1 og som afskærmning mellem Naurbjerg og STC III. 5. Ønsker ikke en udvidelse af det eksisterende erhvervsområde omkring Foldagervej. 	<p>Ad. 1) Lokalplanen kan ikke regulere forhold, som ligger uden for lokalplanområdet. Høringssvaret er videregivet til Køge Kommunes Anlægsafdeling. Der er dog ikke umiddelbart planer om at forbyde lastbilstrafik på den del af Naurbjergvej, som ligger i Køge Kommune.</p> <p>Ad. 2) Der er udsolgt i de første to etaper af Skandinavisk Transport Center og efterspørgsel på nye arealer til lager- og transportvirksomhed. Det er Køge Kommunes ønske at sikre et varieret udbud af erhvervsarealer, herunder arealer til lager- og transportvirksomhed. Derfor planlægger kommunen at udvide STC III på arealerne nord for Egedesvej.</p> <p>Ad. 3) Se svar i indsigelse 1, ad. 5)</p> <p>Ad. 4) Lokalplanen kan ikke regulere forhold, som ligger uden for lokalplanområdet. Arealerne er privat ejet, men udlagt til rekreative formål som f.eks. bynær skov og klimaskov. Der er således mulighed for at plante skov, hvis ejeren ønsker det.</p> <p>Ad. 5) Der er efterspørgsel på arealer til mindre virksomheder med opkobling på Køge Bugt-motorvejen. Med udvidelsen af det</p>

		Oplever gener fra erhvervsområdet i form af tung trafik, støj om natten og projektørlys.	eksisterende erhvervsområde gives mulighed for en mere hensigtsmæssig indretning af de ledige arealer i erhvervsområdets østlige del. På den måde sikres en optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer samt af den allerede etablerede infrastruktur.
4	Miljøstyrelsen (bemærkning)	1. Gør opmærksom på, at kommuneplantillæg nr. 1 ikke kan vedtages, hvis gennemførelse af planen beskadiger yngle- eller rasteområder for bilag 4-arter, jf.: § 7 i bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016). Det fremgår ikke af forslaget til kommuneplantillæg nr. 1, hvorvidt der er foretaget en vurdering af planens konsekvenser for bilag IV-arter.	Ad. 1) Kommuneplantillæg nr. 1 muliggør lokalplan 1084. I lokalplanen er der redegjort for planernes forhold til habitatdirektivet, herunder bilag 4-arter. Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit indsættes i redegørelsen i kommuneplantillæg nr. 1. "Bilag 4-arter Køge Kommune kender ikke til forekomster af bilag 4-arter inden for kommuneplantillægget, som vil blive beskadiget som følge af tillægget."
5	Erhvervsstyrelsen og Vejdirektoratet	Forvaltningen har haft dialog med Erhvervsstyrelsen og Vejdirektoratet, som ønsker, at fingerplanens bestemmelser indarbejdes yderligere i lokalplanen og kommuneplantillægget. 1) Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit med tilhørende figur og kort indskrives i kommuneplantillæg nr. 1. <i>"Fingerplanen De arealer, som er omfattet af kommuneplantillæg nr. 1 ligger delvist inden for fingerplanens ydre storbyområde, delvist i det øvrige hovedstadsområde. I det ydre storbyområde skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, samt at byudvikling tilrettelægges, på en måde så der skabes sammenhæng med eksisterende byområder. I det øvrige hovedstadsområde skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommuncentre eller som afrunding af andre bysamfund.</i> <i>Det er Køge Kommunes vurdering, at kommuneplantillæg nr. 1 er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:</i> <ul style="list-style-type: none"> • <i>tillægget ikke medfører byspredning i det åbne land, men udvidelse af et eksisterende erhvervsområde på arealer, som ligger mellem to erhvervsområder.</i> • <i>tillægget giver mulighed for optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret</i> 	

til tung trafik.

- arealer, som er omfattet af tillægget, ligger uden for stationsnært område, og tillægget giver ikke mulighed for byfunktioner med intensiv karakter.
- I det øvrige hovedstadsområde giver tillægget udelukkende mulighed for erhverv med lokal karakter i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde.

Lettere industri

Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges areal til lettere industri i det ydre storbyområde og i det øvrige hovedstadsområde på arealer som i kommuneplan 2017 er udlagt til rekreative arealer (udvidelse af eksisterende erhvervsområde i LI. Skensved). Arealerne udgør ca. 4,5 ha. Den udbyggede/lokalplanlagte del af erhvervsområdet udgør ca. 12 ha.

I figur 1 vises de ledige arealer til lettere industri i kommunen. Der er en restrummelighed på ca. 31.000 etagemeter, hvoraf ca. halvdelen er i Borup i den vestlige del af kommunen uden direkte kobling til motorvej. De øvrige arealer ligger spredt i kommunen og består af enkelte ledige ejendomme i ellers udbyggede erhvervsområder.

Der er efterspørgsel på arealer til lettere industri med opkobling på Køge Bugt-motorvejen, hvilke stort set er udsolgt. Køge Kommune har derfor behov for at udlægge arealer til lettere industri på motorvejsnære arealer. Ved udlæg af arealer til erhverv i forlængelse af de ledige arealer i LI. Skensved Øst gives mulighed for en mere hensigtsmæssig indretning af de ledige arealer. På den måde sikres en optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer samt af den allerede etablerede infrastruktur, som er dimensioneret til tung trafik.

Transporterhverv

Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges areal til større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed i det ydre storbyområde på arealer som i kommuneplan 2017 er udlagt til rekreative arealer (udvidelse af STC). Arealerne udgør ca. 2 ha og udgør således en lille udvidelse af det eksisterende rammeområde 5E05 på ca. 52 ha. Formålet med udvidelse af rammen er at give mulighed for en optimal udnyttelse af de motorvejsnære arealer."

2)

Forvaltningen indstiller, at følgende erstatter afsnittet "Fingerplan 2017" fra lokalplanforslaget.

"Fingerplanen

Dele af lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Lokalplanens realisering kræver, at disse arealer overføres til byzone. Arealerne, ligger i Fingerplan 2017 delvist inden for det ydre storbyområde, delvist i det øvrige hovedstadsområde.

Jf. fingerplanens §§ 10 og 21 kan der udlægges ny byzone i det ydre storbyområde og det øvrige hovedstadsområde, så længe udlægget respekterer overordnede interesser. Det er Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens udlæg af ny byzone respekterer overordnede interesser, da udlægget sker på arealer, som pga. opkobling på overordnet infrastruktur er oplagte

som erhvervsarealer.

Arealerne ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og følsomt indvindingsområde (FI), men der fastsættes bestemmelser i planlægningen, som sikrer, at udlægget ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.

Det ydre storbyområde

I det ydre storbyområde kan der udlægges ny byzone i det afgrænsede landområde jf. fingerplanens § 10. I det ydre storbyområde skal det sikres, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, samt at byudvikling tilrettelægges, på en måde så der skabes sammenhæng med eksisterende byområder. Udlæg af ny byzone skal respektere overordnede interesser.

Med lokalplanen udlægges ny byzone i det ydre storbyområde i en lille del af lokalplanens delområde A og i lokalplanens delområde B2. Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for udvidelse af STC. Inden for delområde B2 giver lokalplanen mulighed for udvidelse af et erhvervsområde i LI. Skensved.

Det er Køge Kommunes vurdering, at udlæg af ny byzone i det ydre storbyområde inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

udlægget ikke medfører byspredning. Erhvervsområdet i LI. Skensved afrundes med Nordhøj som naturlig afgrænsning. Arealerne øst for erhvervsområdet i LI. Skensved udgøres i dag af åbne marker, men vil inden for en årrække udbygges med lager- og transportvirksomhed (STC III), således at der ved en udvidelse af området ikke vil være tale om en udvidelse i det åbne land, men en udfyldning af arealer mellem to erhvervsområder.

udvidelse af det eksisterende erhvervsområde i LI. Skensved sikrer optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik - Egedesvej, Foldagervej og Nordhøj.

lokalplanområdet ligger uden for stationsnært område, og lokalplanen giver ikke mulighed for byfunktioner med intensiv karakter. Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for kontorformål, men udelukkende til egen administration af virksomheder på mere end 30.000 m².

Det øvrige hovedstadsområde

I det øvrige hovedstadsområde kan der udlægges ny byzone jf. fingerplanens § 21. I det øvrige hovedstadsområde skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund. Udlæg af ny byzone skal respektere overordnede interesser.

Med lokalplanen udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde i lokalplanens delområde B1. Inden for delområde B1 giver lokalplanen mulighed for udvidelse af et erhvervsområde i LI. Skensved.

Det er Køge Kommunes vurdering, at udlæg af byzone i det øvrige hovedstadsområde inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

lokalplanen fastsætter de samme bestemmelser for udvidelsen af erhvervsområdet i LI. Skensved som gælder for den allerede planlagte del af erhvervsområdet. Vejadgang til udvidelsen skal foregå via den interne fordelingsvej i det eksisterende erhvervsområde. Med udvidelsen er der således tale om byudvikling af lokal karakter i tilknytning til bysamfundet LI. Skensved.

lokalplanen stiller krav om etablering af 30 meter brede beplantningsbælter langs Nordhøj. Der vil således være en 80 meter bred "buffer" mellem erhvervsområdet i LI. Skensved og STC III, som kan rumme virksomheder med et regionalt opland."

3)

Lokalplanen omfatter områder, som ligger i det øvrige hovedstadsområde (byområde og landzone) og i det ydre storbyområde (byfinger og landområde) i fingerplanen. Såfremt arealer i det øvrige hovedstadsområde ønskes inddraget i byfingeren kræver det en revision af fingerplanen. For at der ikke opstår uklarhed om, hvorvidt de arealer i det øvrige hovedstadsområde, som med lokalplanen overføres til byzone, inddrages i byfingeren, inddeles lokalplanens delområde B i tre delområder: B1, B2 og B3, som ligger inden for henholdsvis det øvrige hovedstadsområde (landzone), det ydre storbyområde (landområde) og det øvrige hovedstadsområde (byområde) i fingerplanen. Lokalplanen fastsætter de samme bestemmelser for delområderne B1, B2 og B3, og inddelingen har ingen betydning for administration efter lokalplanen. Desuden oprettes to nye rammeområde i kommuneplanen, således at erhvervsområdet i LI. Skensved Øst (svarende til lokalplanens delområde B1, B2 og B3) fremadrettet vil være omfattet af tre rammeområder, som ligger inden for henholdsvis det øvrige hovedstadsområde (landzone), det ydre storbyområde (landområde) og det øvrige hovedstadsområde (byområde) i fingerplanen. Kommuneplanen fastlægger de samme bestemmelser for de tre rammeområder.

Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit indsættes i lokalplanens redegørelse i afsnittet "Lokalplanens indhold" samt som note i lokalplanens § 3.

"Lokalplanen fastsætter de samme bestemmelser for delområderne B1, B2 og B3. De tre delområder ligger inden for henholdsvis det øvrige hovedstadsområde (landzone), det ydre storbyområde (landområde) og det øvrige hovedstadsområde (byområde), hvilket er tydeliggjort ved de særskilte rammer, som dog ikke har betydning for administration efter lokalplanen."

Forvaltningen indstiller, at delområde B inddeles i delområderne B1, B2 og B3, samt at lokalplanens tekst og kortbilag ændres i overensstemmelse med dette.

Forvaltningen indstiller, at der udlægges to nye rammeområder i kommuneplanen, således at delområderne B1, B2 og B3 i lokalplanen er omfattet af henholdsvis rammeområde 9E02 (LI. Skensved Øst), rammeområde 9E04 (LI. Skensved Øst, det øvrige hovedstadsområde) og rammeområde 9E05 (LI. Skensved Øst, det ydre storbyområde) samt at kommuneplantillæggets tekst og kortbilag ændres i overensstemmelse med dette.

4)

I Fingerplan 2017 er udlagt en arealreservation til omfartsvej ved Ll. Skensved. En del af arealreservationen ligger inden for lokalplanområdet. Der skal redegøres for arealreservationen i lokalplan og kommuneplantillæg.

Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit indsættes i lokalplanens redegørelse i afsnittet "Fingerplanen", samt at arealreservationen indtegnes på lokalplanens kortbilag 1.

"Arealreservation til overordnede trafik anlæg

I Fingerplan 2017, § 26 stk. 1, nr. 21 er der udlagt arealreservation til en omfartsvej ved Ll. Skensved. En del af arealreservationen ligger inden for lokalplanområdet langs Nordhøj. Lokalplanens realisering er ikke til hinder for en realisering af omfartsvejen, som kan ske i forlængelse af Nordhøj."

Forvaltningen indstiller, at følgende afsnit indsættes i kommuneplantillæg nr. 1 sammen med et kort, som viser arealreservationen.

"Arealreservation til overordnede trafik anlæg

I Fingerplan 2017, § 26 stk. 1, nr. 21 er der udlagt arealreservation til en omfartsvej ved Ll. Skensved. En del af arealreservationen overføres med kommuneplantillægget fra rekreativt område til erhvervsområde. Lokalplanlægning inden for kommuneplantillægget må ikke være til hinder for en realisering af omfartsvejen. Der må således ikke planlægges for vejadgange fra Nordhøj eller bebyggelse op til vejskel."

5)

Der skal redegøres for konsekvenserne for CP Kelco, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet, da det er af national interesse at sikre drifts- og udviklingsmulighederne for produktionsvirksomheder af national interesse.

Forvaltningen indstiller, at følgende erstatter de to første afsnit i afsnittet "Støj" fra lokalplanforslaget.

"Umiddelbart vest for lokalplanens delområde B ligger CP Kelco. CP Kelco er en produktionsvirksomhed af national interesse, hvorfor lokalplanens realisering ikke må forringe virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Inden for lokalplanens delområde B fastsætter lokalplanen samme bestemmelser, som gælder for et eksisterende erhvervsområde lige nord for CP Kelco. Det er derfor Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil have konsekvenser for CP Kelcos muligheder.

Lokalplanen giver mulighed for virksomheder med støjende aktiviteter. De nærmeste boliger ligger i Ll. Skensved, vest for lokalplanområdet. Der planlægges desuden for boliger øst for lokalplanområdet i forlængelse af Ølsemagle Landsby. Der er mere end 500 meter fra lokalplanområdet til eksisterende og planlagte boligområder, hvilket af Køge Kommune vurderes at være tilstrækkelig afstand i forhold til støj.

Mellem boliger i Ll. Skensved og lokalplanområdet findes allerede industri, blandt andet CP Kelco. I forbindelse med en revision af Masterplan for Køge Nord friholdes grønne områder mellem STC III og eksisterende og fremtidige boligområder. De grønne områder planlægges anvendt til støjdæmpende foranstaltninger som en støjvold."

