



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Dato Dokumentnummer

4. august 2020 2019-011354-63

Overordnet proces for Kommuneplan 2021, helhedsplaner og lokalplaner

Med vedtagelse af Planstrategi 2020 kan vi nu tilrettelægge arbejdet med Kommuneplan 2021, herunder de analyser og helhedsplaner, der er tænkt som væsentlige redskaber i planlægningen.

Ifølge Planstrategi 2020 vil vi i Kommuneplan 2021 bl.a.:

- fortsætte og afslutte byudviklingen i **Køge Kyst** og **Køge Nord**
- indarbejde nye boligområder i **Herfølge Vest** og **Hastrup Øst**
- vurdere muligheder for **nye boligområder i Borup**
- vurdere muligheder for **byomdannelse i Køge Nordøst (SUN)**
- se på **erhvervsprofil** og **erhvervsområder**
- vurdere behovet for ny **detailhandel**
- understøtter øget **turisme**
- planlægge for **veje** og **cykelstier**
- vurdere udlæg til **energianlæg**
- overveje mere **skovrejsning**
- indtænke Verdensmål og DK2020 i planarbejdet

Arbejdet skal planlægges gennem en projektplan, der udarbejdes på baggrund af Økonomiudvalgets tilkendegivelser. Planlægningen vil forudsætte bred inddragelse af mange fagområder i forvaltningen, ligesom det vil kræve eksternt samarbejde med organisationer, konsulenter og borgere.

Inden projektplanen skrives, er der behov for en overordnet stillingtagen til planprocessens varighed og i hvilken rækkefølge de enkelte analyser og planer skal udarbejdes.

Økonomiudvalget har tidligere set nedenstående figur, der viser, at helhedsplaner for Herfølge Vest og Hastrup Øst udarbejdes inden arbejdet med KP2021 indledes.

I denne model er det forudsat, at det nuværende byråd førstebehandler et forslag til kommuneplan i december 2021, hvorefter det kommende byråd sender planforslaget i offentlig høring i foråret 2022.

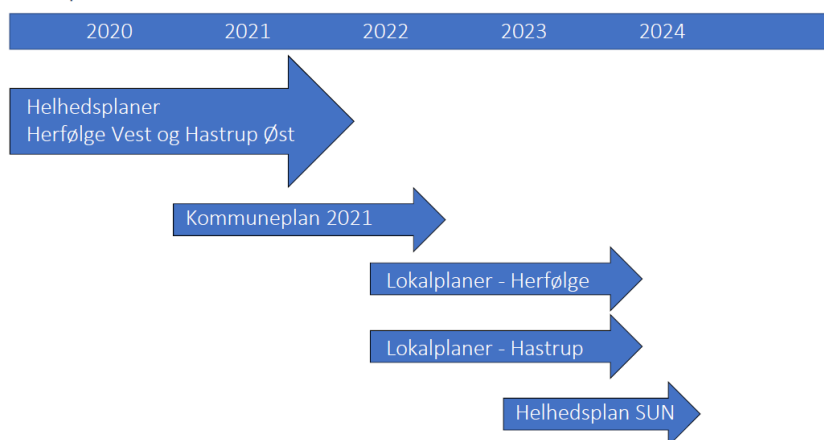
Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

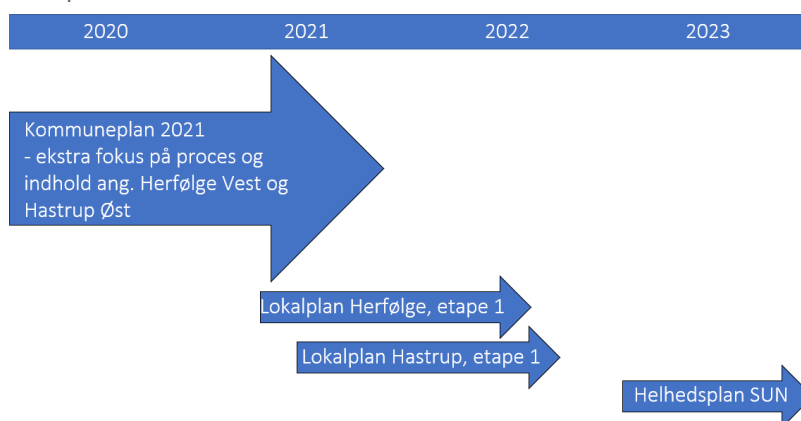
Kontakt:
Anders Mosbæk Nielsen
Tlf. +45 56 67 24 34
Mail tmf@koege.dk

Planprocesser



Økonomiudvalget har bedt forvaltningen se på en proces, hvor kommuneplanen vedtages endeligt af det nuværende byråd i december 2021. Formålet skal være at komme hurtigere i gang med de første boliglokalplaner i hhv. Herfølge Vest og Hastrup Øst.

Planprocesser



Denne alternative proces kan ses mere detaljeret i vedlagte excel-ark – og de enkelte faser er beskrevet herunder.

Boligområder

Den primære årsag til at genoverveje planprocessen er de nye boligområder fra Fingerplan 2019, der skal indarbejdes i kommuneplanen – samt et ønske fra flere sider om hurtigt at kunne lokalplanlægge for de første boligetaper.

Citater fra planstrategien:

“I den kommende Kommuneplan 2021 skal der fastlægges en overordnet rækkefølge for de kommende store byudviklingsprojekter. Vi ønsker at indlede planlægningen af Herfølge Vest og området ved Hastrup Øst gennem helhedsplaner og senere detaljeret planlægning.”

“Alle områder skal ikke udvikles på én gang, da vi ønsker en afbalanceret udvikling, tidsmæssigt og geografisk, så vi løbende kan tilbyde nye og attraktive boliger.”

Forvaltningen oplever et stort ønske fra ejerne for at komme i gang med en planlægning. Rækkefølgen for udbygningen kan først besluttes i Kommuneplan 2021, men der bør fastlægges en overordnet prioritering og tidsplan for planlægningen af de store projekter. Det vil skabe større afklaring og forventningsafstemning blandt berørte bygherrer og borgere, ligesom det vil afdække ressourcebehovet bredt i forvaltningen.

Grundejere i både Herfølge Vest og Hastrup Øst ønsker at fremme byudviklingen hurtigst muligt. Selv med ekstern konsulenthjælp er det vanskeligt at se begge projekter udført samtidig, når kommunen både administrativt og politisk er i fuld gang med udviklingen i Køge Kyst og Køge Nord, foruden en lang række andre opgaver med planlægning, myndighed, anlæg og drift.

Alternativ planproces

Revision af kommuneplanen hvert fjerde år vil altid være en opgave, der trækker ressourcer i hele forvaltningen. Ambitionsniveau og tidsplan afstemmes med politiske forventninger og medarbejderressourcer.

Det har været drøftet, om processen for Kommuneplan 2021 skulle strække sig ind i næste byrådsperiode frem til ca. juni 2022 for at sikre bedre politisk forankring i det kommende byråd. Dette ville også give bedre tid til de indledende detailhandels- og erhvervsanalyser samt til at udarbejde helhedsplaner for Herfølge Vest og Hastrup Øst inden det egentlige planarbejde påbegyndes.

En længere proces vil samtidig i højere grad muliggøre, at øvrig lokalplanlægning og sagsbehandling kan fortsætte uden større forsinkelser. Senest har fremrykkede anlægsinvesteringer lagt ekstra beslag på bestemte faggrupper i forvaltningen.

Den oprindelige model og emnerne i planstrategien lægger op til flere krævende delprocesser. Foruden projektledelse og planlægning indgår der en række overvejelser om infrastruktur og miljø, som ikke i fuldt omfang vil kunne udføres af eksterne konsulenter, men som vil forudsætte bidrag fra store dele af Teknik- og Miljøforvaltningen.

Forvaltningen kan anbefale nedenstående planproces, hvis de første lokalplaner i Herfølge Vest og Hastrup Øst skal fremrykkes. Samlet set skal planarbejdet komprimeres med et halvt år. Det kan betyde længere sagsbehandlingstid på lokalplanlægningen og andre opgaver i hele forvaltningen, eller det kan forudsætte flere ressourcer til forvaltningen.

De overordnede faser i en alternativ planproces for Kommuneplan 2021 kunne være følgende:

- Proces og detaljerede rammer Herfølge Vest
- Proces og detaljerede rammer Hastrup Øst
- Rammer for byudvikling på SUN
- Erhvervsanalyse
- Detailhandelsanalyse
- Vurdere og indarbejde boligområder i KP
- Vurdere og indarbejde erhvervsområder i KP

- Vurdere og indarbejde butiksområder i KP
- Trafik, energi og skovrejsning
- Implementering af verdensmål og DK2020

Proces og detaljerede rammer Herfølge Vest

Det har hidtil været planen, at der skal udarbejdes en helhedsplan med principper for boligudbygningen, infrastruktur, rekreative områder mv. i løbet af 2020. Herefter kan området indgå i Kommuneplan 2021 og lokalplanlægges i etaper.

En helhedsplan, der i indhold og proces minder om masterplanen for Køge Nord, vil være et strategisk dokument, der kun binder politisk og moralsk. Erfaringsmæssigt er det en god måde at indlede et nyt byudviklingsområde på, så dialogen bliver fri, kreativ og ligeværdig. Først med en kommuneplanramme bliver kommunen juridisk forpligtet til at arbejde for planen, og først når der er vedtaget en lokalplan, bliver planlægningen bindende for kommune og grundejere.

En alternativ proces, hvor principperne for byudviklingen i stedet afklares som en del af kommuneplanarbejdet, vil forudsætte at forventningerne nedjusteres – både hvad angår ressourceforbrug, processer, og "resultatet".

Arbejdet kan naturligt tage udgangspunkt i den projekt-skitse, der er udarbejdet af bl.a. Herfølge Borgerforening. Det er dog vigtigt med en tidlig kommunal bearbejdning, da vi både er plan-, miljø- og vejmyndighed samt en større jordejer. Der skal tages stilling til en samarbejdsmodel mellem kommunen, grundejere og andre interessenter – fx i form af et udviklingsselskab.

I forhold til borgerinddragelse kan der fortsat tænkes i flere kreative greb, som fx deltagelse i Arkitekturens Dag i oktober 2020, der allerede er i støbeskeen.

Proces og detaljerede rammer Hastrup Øst

Ligesom Herfølge Vest har tanken været, at der udarbejdes en helhedsplan, der kan danne grundlag for boligudbygningen samt investeringer i infrastruktur. De overordnede planprincipper kan fastlægges i kommuneplanen, og der kan tages udgangspunkt i den planskitse, vi har modtaget fra den private ejer.

Hastrup Øst er ikke en lige så kompleks byplanlægning som Herfølge Vest, og kommunen er kun i begrænset omfang jordejer. Derfor kan der ses forskelligt på behovet for borgerinddragelse og brug af ekstern konsulenthjælp til planlægningen. Selv med ekstern hjælp vil forvaltningen skulle inddrages især i forhold til Orkestervejs forlængelse under banen, stillingtagen til Køge Fællesjord samt til natur- og miljøsagsbehandling.

Rammer for byudvikling på SUN

SUN Chemical A/S overvejer at lukke fabrikken på Københavnsvej i Køge og i stedet udvikle grunden til andre byformål - primært boliger og evt. delvist kontorer eller detailhandel. SUN forventer en byudvikling fra ca. 2025.

SUN ønsker, at Kommuneplan 2021 kommer til at indeholde rammer for lokalplanlægning, herunder især arealets størrelse, fordeling på forskellige byformål, tæthed og højder.

Dette vil forudsætte, at der arbejdes med indledende analyser i forhold til

- Natura 2000 området
- Sammenhæng til den øvrige by
- Veje og stier
- Boligtyper og tæthed
- Evt. erhverv og detailhandel

Arbejdet med en kommuneplanramme kan indledes i starten af 2021 som led i planrevisionen, og det vil trække bredt på forvaltningens faglige ressourcer. Lokalplanlægningen antages at ligge midt eller sidst i planperioden.

Erhvervsanalyse

På baggrund er erhvervsmødet i november 2019 og planstrategien skal Connect Køge og Køge Kommune gennemføre en analyse af nuværende og kommende erhvervsprofil i kommunen. Arbejdet skal også omfatte turisme.

Analysearbejdet kan udføres i efteråret 2020. Det forventes, at Connect Køge er drivkraft med deltagelse af en planlægger.

Detailhandelsanalyse

Økonomiudvalget har besluttet, at kommunen gennemfører en opdateret detailhandelsanalyse for Køge by, der bl.a. skal belyse følgende:

- Omsætningen i bymidten
- Nye butikker der kan styrke byens handelsprofil
- Evt. aflastningscenter – hvor og hvilke butikker?
- Forsyningen med dagligvarebutikker i Køge by
- Konkurrencen med de omliggende byer

Analysen kan gennemføres i efteråret 2020 med ekstern konsulent samt med inddragelse af Connect Køge og Køge Handel.

Vurdere og indarbejde boligområder i KP

Der er allerede udlagt flere boligmuligheder, end der erfaringsmæssigt er behov for i den kommende 12-årige planperiode. Det betyder, at byggeaktiviteten skal øges, eller at der skal omprioriteres, hvis nye områder skal indarbejdes i Kommuneplan 2021.

Foruden øvelsen med rækkefølgeplanen, boligbehov og boligtyper omfatter planarbejdet alle de sædvanlige natur- og miljømæssige hensyn, når der udlægges nye byområder ud mod det åbne land. Der vil ikke blive udarbejdet en egentlig boligpolitisk analyse ud over, hvad der skal indgå i kommuneplanens redegørelse.

Større arealer omkring det vestlige **Herfølge** kan indarbejdes i kommuneplanen. Kommunale arealer, Peter Ålbæks økolandsby og det fælles oplæg fra Herfølge Borgerforening m.fl. indgår.

I **Hastrup Øst** er et større areal ejet primært af Bælum-brødrene, delvist af kommunen. Her tænkes i parcelhuse og rækkehuse samt evt. etageboliger omkring Orkestervejs forlængelse.

I **Borup** skal det afklares om og hvor Borup skal udbygges. Arealer vest for jernbanen, øst for Kimmerslev Sø og i den nordlige del af byen har været nævnt. I **Li. Skensved** er der fremsat ønsker om, at et endnu ikke afgrænset areal kan søges optaget i en kommende fingerplan som udvidelse af Køge fingeren. Dette arbejde skal forberedes nu.

Vurdere og indarbejde erhvervsområder i KP

På baggrund af analysearbejdet med bl.a. en ny erhvervsprofil skal det vurderes, om der er behov for at udlægge nye erhvervsområder, og i givet fald hvor og til hvilke typer erhverv. Heri indgår overvejelser om tiden efter STC III, Bjæverskov Vest, Borup og evt. Herfølge Syd/Slimmingevej.

I planstrategien er der også lagt op til at se på de ældre erhvervsområder. Skal planrammerne justeres for at muliggøre nye lokalplaner, der kan forbedre de fysiske rammer for virksomhederne, eller er der områder, der står overfor transformation med nye anvendelser til andre byformål?

Planlægningen for evt. nye erhvervsområder vil naturligt indgå i planprocessen med bidrag fra Connect Køge. Behovet for at ændre plangrundlaget for de ældre erhvervsområder skal i højere grad fremføres af virksomheder eller Connect Køge, hvis arbejdet skal prioriteres nu.

Vurdere og indarbejde butiksområder i KP

På baggrund af en opdateret detailhandelsanalyse skal det vurderes, om der skal udlægges nye muligheder for butikksbyggeri.

I forhold til store udvalgswarebutikker, der ikke kan være i bymidten, skal det overvejes, om vi vil bede staten udlægge et aflastningscenter i området omkring Københavnsvej og Lyngvej – eller om sådanne butikker kan placeres på fx Collstrop-grunden.

I forhold til dagligvarebutikker ligger der en række konkrete forespørgsler om nye butikker flere steder i Køge by; Køge Nord, Collstrop, Posthusgrunden, Hastrup-området. Det kan overvejes at justere strukturen med bymidter, bydelscentre og lokalcentre.

Planlægningen vil ske i forvaltningen fra starten af 2021, evt. med bidrag fra Køge Handel.

Trafik, energi og skovrejsning

De øvrige emner, der omtales i planstrategien vil indgå i planarbejdet fra starten af 2021.

Implementering af Verdensmål og DK2020

Byrådets vedtagelse af en DK2020 plan i efteråret 2020 kan medføre behov for at justere planmål og retningslinjer i KP2017. Planstrategiens fokus på FN's Verdensmål kan også naturligt føre til justeringer i planen.

Konsekvenser for lokalplanlægningen

Udarbejdelse af lokalplaner sker med base i Byg & Plan, men med uundværlige, faglige bidrag fra alle andre afdelinger i forvaltningen.

I både 2018 og 2019 er der vedtaget seks nye lokalplaner, samtidig med arbejdet med Kommuneplan 2017 og Fingerplan 2019. I 2020, hvor der ikke har været gang i en kommuneplanrevision, forventes 11 lokalplaner vedtaget.

Med den alternative proces for kommuneplanen skal der allerede fra sensommeren 2020 allokeres projektledere til 5-6 delprocesser. Det vil tage ressourcer fra især lokalplanlægningen.

Køge Kyst

Det forventes, at der skal udarbejdes 3-4 lokalplaner i perioden frem til primo 2022 – afhængigt af fremdriften i salgsarbejdet. Disse lokalplaner vil blive prioriteret uanset om ØU vælger den hidtidige eller den alternative KP-proces.

I samme periode vil arbejdet med udvikling, anlæg, drift og myndighed fortsætte som hidtil.

Køge Nord

Det forventes, at der skal udarbejdes 4-5 lokalplaner i perioden frem til primo 2022 – afhængigt af fremdriften i salgsarbejdet. Disse lokalplaner vil blive prioriteret uanset om ØU vælger den hidtidige eller den alternative KP-proces.

I samme periode vil arbejdet med salg, udvikling, anlæg, drift og myndighed fortsætte som hidtil.

Herfølge Vest, etape 1

Områderne vest for stationen i Herfølge indgår allerede i Kommuneplan 2017. Det betyder, at der kan udarbejdes lokalplan for en første boligetape, så snart de overordnede principper for byudviklingen er fastlagt. Planlægningen kan evt. indledes inden Kommuneplan 2021 er endelig vedtaget, da staten ikke kan nedlægge veto mod de områder, der allerede indgår i KP.

Hastrup Øst, etape 1

Området skal indarbejdes i Kommuneplan 2021, inden der kan vedtages en lokalplan. Det vil være muligt at udarbejde forslag til lokalplan parallelt med endelig vedtagelse af kommuneplanen.

Færdiggørelse af øvrige igangværende lokalplaner

Foruden lokalplanerne for Køge Nord og Køge Kyst er i alt 11 lokalplaner under udarbejdelse. Disse lokalplaner forventes alle vedtaget i foråret 2021.

Der må påregnes flere måneders forsinkelse på nogle af planerne med den alternative planproces.

Opstart af nye lokalplaner

Det er planen, at yderligere fire lokalplaner startes op i sensommeren 2020.

Det gælder

- boliger på Ejbovej i Bjæverskov
- dagligvarebutik i Hastrup-parken
- besøgscenter ved Borgring
- nyt vandværk ved Regnemark (HOFOR)

Hertil kommer de resterende projekter på lokalplanlisten, der afventer igangsættelse – en liste der øges for hver måned.

Med den alternative planproces må opstart af nye planer udskydes.