

Køge Kommune. Teknik og Miljøforvaltningen
Planafdelingen
Torvet 1
4600 Køge

Att.: Anders Mosbæk Nielsen

Claus Kvistgaard Boelsmand
Partner, Cand. Arch. MAA

E-mail cb@arkk.dk
Direkte 56 64 04 41
Mobil 23 23 82 12

Køge d. 22. november 2017

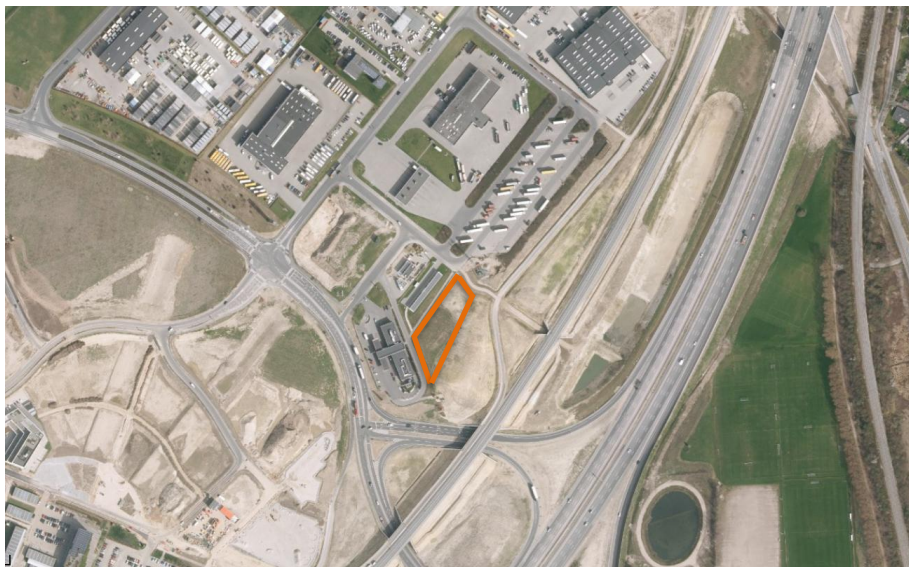
Vedr.: Forhåndsgodkendelse af opførelse af kontor- og servicebygning.

JUST Gruppen ved Claus Just-Asmussen ønsker for en af vækstvirksomhederne i Skandinavisk Transportcenter at opføre en domicil- og servicebygning på et areal i det sydøstlige hjørne af Dieselvej.

Forud for en indsendelse af ansøgning om byggetilladelse søges anvendelsen af arealet i forhold til lokalplan 2-34.1 forhåndsgodkendt.

Grunden:

Arealet ligger indenfor lokalplanens område IIIC, hvori der kan opføres bebyggelse til erhvervsformål; publikumsorienteret servicevirksomhed med tilknytning til transportsektoren, fx benzintank, minimarked, cafeteria, restaurant, hotel og anden lignende servicevirksomhed, der efter byrådets skøn naturligt hører hjemme i området.



Placering mellem jernbane og lastvognsparkering

Byggeriet:

Det planlagte byggeri på ca. 1500 m² opføres som domicil og servicebygning for en transport- og logistikvirksomhed. Virksomheden, der

Arkitekterne Køge A/S
Vestergade 20
4600 Køge
Telefon 56 63 63 63
www.arkk.dk
CVR nr. 25 44 90 96

allerede har til huse i STC, beskæftiger sig med spedition og har egne vogne, der kører med udgangspunkt i Køge.

Bygningen vil således rumme både administrative funktioner og servicefunktioner, der i det daglige er naturligt knyttet til lastvognsparkeringen umiddelbart nord for arealet.

Plangrundlaget:

Det er vores klare holdning, at virksomheden med sine servicefunktioner og åbenlyse tilknytning til transportsektoren hører naturligt hjemme i området, og at anvendelsen af arealet er i overensstemmelse med §3.2 i lokalplanen.

Som vist på lokalplanens illustrationsplan (kortbilag 4) og kortbilag 3, har området på tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen været tænkt bebygget med et hotel.

Udviklingen i STC har i mellemtiden ændret forudsætningerne herfor radikalt. Bl.a. er der på del af område IIIC opført ladestation for Tesla, der nu efter al sandsynlighed udbygges, hvilket reducerer størrelsen og tilgængeligheden til det resterende areal betydeligt.



Grunden set fra syd mod lastvognsparkeringen umiddelbart mod nord

Umiddelbart øst for passerer den nye Ringstedbane tæt forbi. Begge dele forhold, der gør området mindre attraktivt og svært tilgængeligt for et familiepublikum.



Arealet mellem Tesla og den nye Ringstedbanetilkørs fra hjørnet af Dieselvej, der er adgangsvej til lastvognsparkeringen

Det har været en væsentlig forudsætning for planlægningen af Skandinavisk Transportcenter, at sammenblanding af den tunge erhvervstrafik og færdsel med personbiler uden daglig tilknytning til arbejdspladserne i videst muligt omfang skulle undgås.

Således synes færdsel med hotelgæster i personbiler til arealet på Dieselvej ikke hensigtsmæssig, hvorimod anvendelse til anden servicevirksomhed med tilknytning til transportsektoren synes oplagt.

Der tillades i den øvrige del af STC opført administrations/kontorhuse på op til 1500 m² i forbindelse med logistikvirksomhed på matriklerne. Denne præcedens bør også kunne gøres gældende for en bebyggelse på Dieselvej om end anvendelsen af byggeriet ikke knyttes til lagerfunktioner på egen matrikel, men til trafikken på arealet umiddelbart nord for og til færdslen og lagerfunktioner i STC generelt.

Forhåndsgodkendelse:

Da vi synes at have godtgjort, at det planlagte byggeri til en speditivirksomhed vil være velplaceret i STC og samtidig falder indenfor rammerne for anvendelse af område IIIC i den gældende lokalplan, søger vi således forhåndsgodkendt, at der på arealet kan opføres en bygning på indtil 1500 m² med kontor-, administrations- og servicefunktioner for virksomheder med generel tilknytning til transportsektoren eller med særlige transportbehov, der naturligt kan tilgodeses i STC.

I håb om at ansøgningen afgøres positivt står vi naturligvis til rådighed med supplerende oplysninger og konstruktiv dialog om det planlagte byggeri, der planlægges for en af STC's virksomheder, der har presserende behov for at kunne flytte til større lokaler i nærmeste fremtid.

Med venlig hilsen

Claus Boelsmand