

Køge Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Planafdelingen

22. maj 2019
Sag 2019-4448/ 2019-4447
/kjn

Sendt via mail til
tmf@koege.dk
Eva Schønnemann, eva.schoennemann@koege.dk

Høringssvar til forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 1084

Køge Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og forslag til lokalplan nr. 1084 i offentlig høring i perioden 27. marts 2019 til 22. maj 2019.

Kommuneplantillægget ændrer en eksisterende kommuneplanramme i Fingerplanens ydre storbyområde fra rekreativ anvendelse til erhvervsformål og udlægger en ny ramme til erhverv i Ll. Skensved i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanforslaget giver mulighed for lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed inden for 3. etape af Skandinavisk Transportcenter (STC III) i det ydre storbyområde i et område, der dels er omfattet af en gældende kommuneplanramme, dels er omfattet af en ny ramme i forslag til kommuneplantillæg nr. 1. Lokalplanforslaget giver desuden mulighed for udvidelse af et eksisterende erhvervsområde i det øvrige hovedstadsområde i Ll. Skensved med produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed.

Køge Kommune har med mails af 29. april 2019, 9. maj 2019, 16. maj 2019 og 22. maj 2019 fremsendt supplerende redegørelser og ændringer. Det drejer sig om følgende:

Supplerende redegørelser og ændringer vedrørende

- Redegørelse for Køge Kommunes behov for udlæg af ny byzone til nye erhvervsområder/øget erhvervsrummelighed i såvel det afgrænsede landområde i ydre storbyområde som i det øvrige hovedstadsområde, herunder opgørelse af rummelighed/restrummelighed (jf. 1.4.1 i Oversigt over nationale interesser).
- Redegørelse i hht. Fingerplanens bestemmelser om nyudlæg i det afgrænsede landområde i ydre storbyområde (§ 10) og i det øvrige hovedstadsområde (§ 21), herunder redegørelse for nyudlæggene i forhold til overordnede interesser (jf. 1.4.1 i Oversigt over nationale interesser).
- Ændring af afgrænsningen af kommuneplanrammen i kommuneplanforslaget og af delområderne i lokalplanforslaget, så der fastlægges

ERHVERVSSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

ERHVERVS MINISTERIET

særskilte rammer og delområder for arealer i hhv. ydre storbyområde og øvrige hovedstadsområde, og der ikke er uklarhed i f.t., at der ikke med planforslagene muliggøres en udvidelse af det ydre storbyområde (jf. 1.4.1 i Oversigt over nationale interesser).

- Redegørelse for at planforslagene ikke vil påvirke drifts- og udviklingsmuligheder for CP Kelco i Ll. Skensved, der er en produktionsvirksomhed af national interesse (jf. 1.1.1 i Oversigt over nationale interesser).
- Redegørelse for at arealreservation til omfartsvej ved Ll. Skensved respekteres, jf. kortbilag P og § 26 i Fingerplan 2017 (jf. 1.4.1 i Oversigt over nationale interesser).

Erhvervsstyrelsen¹ finder ikke anledning til at indstille over for erhvervsministeren, at der fremsættes indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, og § 29, stk. 3,² mod forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan nr. 1084 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages de anførte ændringer og suppleringer, som fremgår af de anførte mails med vedhæftede dokumenter og af vedhæftede aftalenotat af 22. maj 2019.

Erhvervsstyrelsen tilbyder at gennemse et udkast til de endeligt vedtagne planer i forhold til ovenstående aftale om ændringer, før kommunen offentliggør disse på Plandata.dk, da det efter offentliggørelsen ikke er muligt at rette i plandokumenterne uden ny offentliggørelse af de endeligt vedtagne planer.

Med venlig hilsen

Christina Berlin Hovmand
Kontorchef

¹ Erhvervsministeren har pligt til på statens vegne at fremsætte indsigelse efter planlovens § 29, stk. 1, hvis et forslag til kommuneplan eller ændringer af en kommuneplan ikke er i overensstemmelse med de nationale interesser vedrørende vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse, hensyn til nationale og regionale anlæg eller regler og beslutninger efter § 3. Efter planlovens § 29, stk. 3, kan en minister fremsætte indsigelse mod et lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som ministeren varetager.

² jf. § 29, stk. 1, og § 29, stk. 3, i lovbekendtgørelse nr. 287 af 16/04/2018 (planloven).

NOTAT

22. maj 2019

/kjin

Køge Kommune
Teknik- og Miljøforvaltningen
Planafdelingen

Sag 2019-4448/ 2019-4447

Sendt via mail til

tmf@koege.dk

Eva Schønnemann, eva.schoennemann@koege.dk

ERHVERVSTYRELSEN

Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

Tlf. 35 29 10 00

Fax 35 29 10 01

CVR-nr 10 15 08 17

E-post erst@erst.dk

www.erst.dk

Køge Kommunes forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan 1084 Notat om aftalte suppleringer og ændringer

Køge Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 1 og lokalplan 1084 i offentlig høring i perioden fra 27. marts 2019 til 22. maj 2019.

Erhvervsstyrelsen, Vejdirektoratet og Køge Kommune har drøftet planforslagene, og kommunen har med mails af 29. april 2019, 9. maj 2019, 16. maj 2019 og 22. maj 2019 fremsendt forslag til nødvendige ændringer og suppleringer af planforslagene.

Det følgende er de ændringer og suppleringer, som er aftalt mellem Erhvervsstyrelsen, Vejdirektoratet og Køge Kommune.

Planforslagene

Planforslagene muliggør udlæg af ny byzone til nye erhvervsområder/øget erhvervsrummelighed i såvel det afgrænsede landområde i ydre storbyområde som i det øvrige hovedstadsområde.

Kommuneplantillægget ændrer en eksisterende kommuneplanramme i Fingerplanens ydre storbyområde fra rekreativ anvendelse til erhvervsformål med større lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed. Arealet udgør ca. 2 ha.

Kommuneplantillægget udlægger tillige en ny ramme på 4,5 ha til udvidelse af et eksisterende erhvervsområde med lettere industri i Ll. Skensved i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde.

Lokalplanforslaget giver mulighed for lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed i det ydre storbyområde inden for 3. etape af Skandinavisk Transportcenter (STC III) i et område, der dels er udlagt med gældende kommuneplanramme (arealet udgør ca. 52 ha og er omfattet af eksisterende rammelokalplan),

ERHVERVSMINISTERIET

dels er omfattet af kommuneplanramme i forslag til kommuneplantillæg nr. 1, der giver mulighed for en udvidelse med ca. 2 ha.

Lokalplanforslaget giver desuden mulighed for byudvikling med udvidelse med 4,5 ha af et eksisterende erhvervsområde i det øvrige hovedstadsområde i Ll. Skensved med lettere industri og mindre industri-, lager- og servicevirksomheder.

Fingerplan 2017

Det er en national interesse, at kommuneplanlægningen i hovedstadsområdet er i overensstemmelse med de overordnede interesser i Fingerplanen, jf. 1.4.1 i Oversigt over nationale interesser. Fingerplan 2017 var gældende på det tidspunkt, hvor planforslagene blev sendt i offentlig høring, og planforslagene skal således være i overensstemmelse med Fingerplan 2017.

Planforslagene indeholdt ikke fyldestgørende redegørelser for Køge Kommunes behov for udlæg af nye erhvervsarealer, ligesom forslagene ikke indeholdt redegørelse for at udlæg af ny byzone i det ydre storbyområde og i det øvrige hovedstadsområde respekterer overordnede interesser.

Rummelighedopgørelse og redegørelse for behov

Køge Kommune har udarbejdet en supplerende redegørelse for kommunens behov for udlæg af nye erhvervsarealer, herunder opgørelse af rummelighed/restrummelighed.

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 Ll. Skensved). Arealerne udgør ca. 4,5 ha. Den udbyggede/lokalplanlagte del af erhvervsområdet udgør ca. 12 ha.

I nedenstående tabel 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.

Lettere industri				
	Område	Areal	B %	Etageareal
1.	Værkstedsvej	9.500 m ²	50	4.250 m ²
2.	Stormøllevej	3.300 m ²	50	1.600 m ²
3.	Danmarksvej	7.600 m ²	50	3.800 m ²
4.	Bækgårdsvej II	35.000 m ²	50	17.500 m ²
5.	Industrivej	5.000 m ²	50	2.500 m ²
6.	Ll. Skensved Øst	3.800 m ²	50	1.900 m ²

Ledige erhvervsarealer til lettere industri



Kortet viser alle erhvervsområderne i Køge Kommune.
De indrammede områder er nummererede og henviser til tabellen øverst på siden.

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 SE05 på ca. 52 ha. Formålet med udvidelse af rammen er at give mulighed for en optimal udnyttelse af de motorvejsnære arealer.

Ny byzone i det ydre storbyområde og i det øvrige hovedstadsområde

Køge Kommune har udarbejdet supplerende redegørelse i hht. Fingerplanens bestemmelser om nyudlæg i det afgrænsede landområde i ydre storbyområde (§ 10) og i det øvrige hovedstadsområde (§ 21), herunder redegørelse for nyudlæggene i forhold til overordnede interesser:

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.

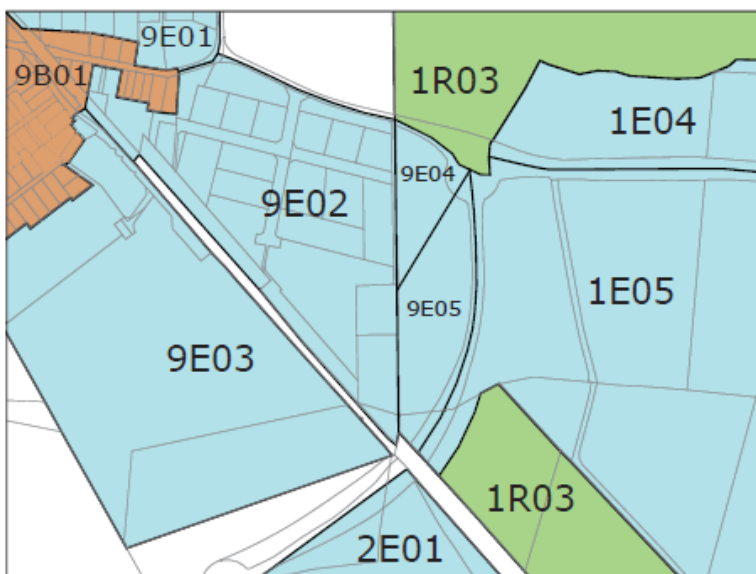
Med lokalplanen udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde i lokalplanens delområde B1. Inden for delområde B1 giver lokalplanen mulighed for udvidelse af et erhvervsområde i LI. Skensved.

Rammer og delområder

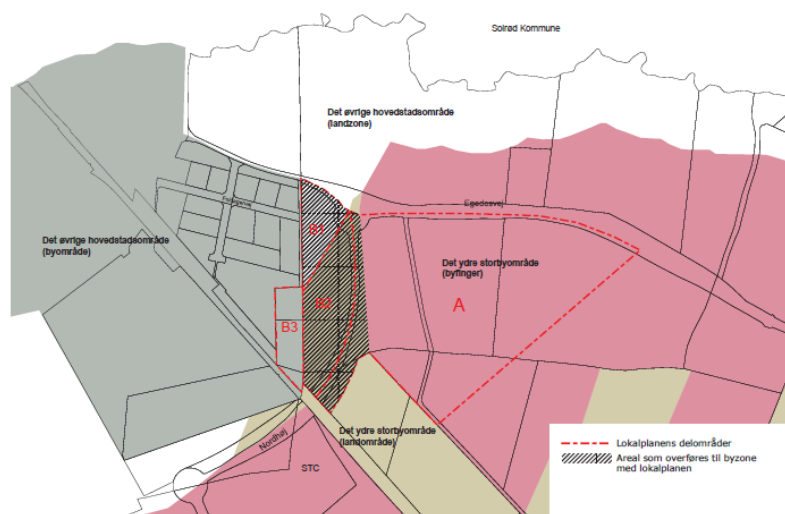
Kommuneplanforslagets rammer og lokalplanforslagets delområder indeholder arealer, der er beliggende i såvel det øvrige hovedstadsområde (byzone og landzone) som i det ydre storbyområde (byzone og særligt afgrænsede landområde), hvilket gør det uklart, om planforslagene er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser for hhv. det øvrige hovedstadsområde og det ydre storbyområde.

Køge Kommune har fremsendt forslag til en ændring af afgrænsningen af kommuneplanrammerne i kommuneplanforslaget og af delområderne i lokalplanforslaget, så der fastlægges særskilte rammer og delområder for arealer i hhv. ydre storbyområde og øvrige hovedstadsområde, og således at der ikke er uklarhed i f.t., at arealet i det øvrige hovedstadsområde, der overføres til byzone, ikke inddrages i det ydre storbyområde (byfingeren), idet dette forudsætter en revision af Fingerplanen.

Nye kommuneplanrammer i kommuneplantillægget:



Delområder i lokalplanforslaget:



Lokalplanens delområder set i forhold til Fingerplan 2017

Arealreservation til overordnede trafik anlæg

I henhold til Fingerplan 2017, § 26, stk. 1, nr. 21, skal kommuneplanlægningen respektere arealreservationen til omfartsvej ved Ll. Skensved, jf. kortbilag P.

Planforslagene indeholder ikke kort over og redegørelse i forhold til arealreservation til omfartsvej ved Ll. Skensved.

Køge Kommune indarbejder arealreservationen med kort og supplerende redegørelse i planforslagene i overensstemmelse med Fingeplan 2017.

Vejdirektoratet har i mail af 21. maj 2019 anført, at arealreservationen skal fremgå tydeligt med én signatur, at anlæg af en mulig fremtidig regional forbindelsesvej som omfartsvej syd og øst om Ll. Skensved (Fingerplanens § 26, stk. 1, nr. 21) kan ske som

- forlængelse af kommunevejen Nordhøj videre mod vest til Ejbyvej, og
- via eksisterende kommunevejsstrækning Nordhøj, samt
- i forlængelse af Nordhøj videre mod nord til kommunegrænsen for Solrød Kommune (Yderholmvej/Åmarken).

VD bemærker, at Fingerplanens visning af arealreservationen er oversigtlig. VD bemærker tillige, at forslag til lokalplan 1084 indeholder bestemmelser, der respekterer arealreservation til omfartsvej syd og øst om Ll. Skensved (Fingerplanens § 26, stk. 1, nr. 21), idet lokalplanens bestemmelse § 8.3 fastsætter et op til 2 x 30 meter bredt areal som beplantningsbælte omkring Nordhøj, og at denne jf. lokalplanbestemmelse § 5.1 forudsættes facadeløs, dvs. uden adgange.

Produktionsvirksomheder

CP Kelco, der er en produktionsvirksomhed af national interesse, er beliggende i Ll. Skensved. Den vestligste del af planområdet ligger inden for en radius på 5 km fra virksomheden. Det er en national interesse, at kommunernes planlægning sikrer drifts- og udviklingsmuligheder for produktionsvirksomheder af national interesse, jf. 1.1.1 i Oversigt over nationale interesser. Planforslagene indeholdt ikke redegørelse herfor. Kommunen har udarbejdet en supplerende redegørelse, hvoraf det fremgår, at planforslagene ikke vil påvirke drifts- og udviklingsmuligheder for CP Kelco:

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.