



# NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Planafdelingen

Dato Dokumentnummer

22. august 2019 2019-011036-8

## Butikscenter ved Gl. Lyngvej

Køge Kommune har modtaget en forespørgsel fra Ejerforeningen Køge Butikscenter om mulighed for at udvide butiksarealet ved ejerforeningens syv butikker ved Gl. Lyngvej 19-23, give bedre affaldsforhold og flytte den interne adgangsvej.

Ejerforeningen ønsker primært at se på muligheden for at tilbygge 550 m<sup>2</sup> detailhandelsareal bestående af flere mindre tilbygninger. Tilbygningerne ønskes som en udvidelse af det bruttoetageareal, der anvendes til den enkelte butik. Baggrunden for den ønskede udvidelse er at give mulighed for større lagerplads i området, da området er kendetegnet af tilfældigt udendørs oplag langs bygningens nord og østside.

Ansøger ønsker, at der dispenseres fra lokalplanens rumfangskriterier samt bestemmelser for det bebyggede grundareal (bebyggelsesgrad), for at der kan bygges op til den mulige bebyggelsesprocent på 50. Alternativt foreslår ansøger, at der sker en sammenlægning af flere af ejendommene for at opnå et større fælles grundareal, hvorefter rumfang af bygningerne samt bebyggelsesgraden kan beregnes på et nyt grundlag.

### Området

Detailhandelsområdet ved Gl. Lyngvej består af Gl. Lyngvej 1, Gl. Lyngvej 19-23 og Gl. Lyngvej 25.

På Gl. Lyngvej 1 ligger en benzintank og et byggemarked med tilhørende parkering. Den øvrige del af detailhandelsområdet består af to vinkelbygninger med flere butikker.

Gl. Lyngvej 19-23 består af ejerlejligheder, samlet under Ejerforeningen Køge Butikscenter. Flere af butikkerne er lejemål.

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

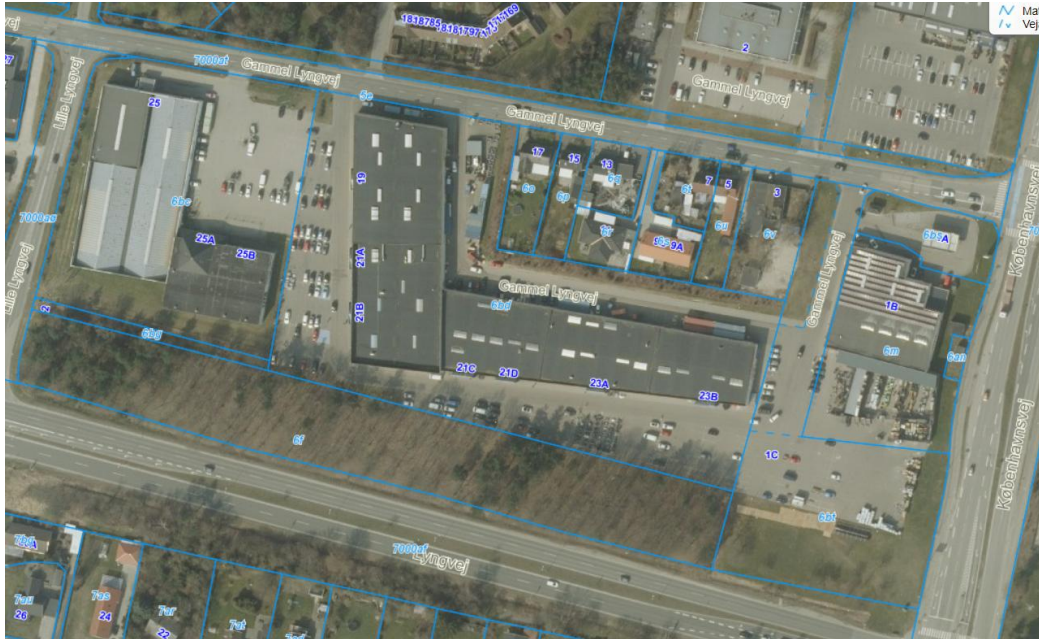
[www.koege.dk](http://www.koege.dk)

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Helle Schou Weile  
Tlf. +45 56 67 24 78  
Mail [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)

Gl. Lyngvej 25 er ejet af Gammel Lyngvej P/S, som er del af Jysk Holding. Ejendommen er udelukkende udlejet til butikker under Jysk Holding.

Tæt op ad området ligger en række boliger, som er udlagt til boligformål i lokalplanen.



Luftfoto af ejendommene Gl. Lyngvej 1, 19-23 og 25.

#### *Lokalplan 2-10 for Håndværkergrunde og grønt område mellem Lyngvej og Gl. Lyngvej*

Butiksområdet Gl. Lyngvej 19-23 og 25 er omfattet af lokalplan 2-10 fra 1983 (delområde E) og er udlagt til pladskrævende udvalgsvarerforretninger, som byrådet skønner hører naturligt til i området (byggemarked, sommerhusudstilling, tæppe- og møbelforretning, automobilforretning o.l.), til håndværk og mindre industri samt til engroshandel. Handel med dagligvarer må ikke finde sted.

På trods af muligheden for også at etablere andre anvendelser, som håndværk og mindre industri, er området udbygget udelukkende med butikker. Disse butikker kan for langt de flestes vedkommende ikke betegnes som butikker, som forhandler særlig pladskrævende varegrupper i planlovens forstand, men derimod butikker som er større end muligt i Køge Bymidte, og som forhandler almindelige udvalgsvarer. Det drejer sig fx om Elgiganten, Harald Nyborg, Power, Jysk, tæppebutikker mv.

Lokalplanen fastsætter ikke butiksstørrelse eller en grænse for det samlede butiksareal inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for indhegning af oplag.

#### *Lokalplan 2-37 for lokalt orienteret serviceerhverv og udvalgswarebutikker*

Gl. Lyngvej 1 er udviklet på baggrund af lokalplan 2-37 som er vedtaget i 2001.

Formålet med denne lokalplan er at give mulighed for butikker som forhandler udvalgsvarer, hvor butikkerne skal være mellem 400 m<sup>2</sup> og 1000 m<sup>2</sup>. Det maksimale antal m<sup>2</sup>, der må anvendes til butiksformål er 1.500 m<sup>2</sup>.

Der er samtidig mulighed for at etablere en tankstation.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for indhegning af oplag.

Detailhandelsrammen på 1.500 m<sup>2</sup> er fuldt udnyttet.

#### *Kommuneplan 2017*

Området med de aktuelle ejendomme er omfattet kommuneplanramme 2E05, som udlægger det til erhvervsområde med mulighed for kontor- og serviceerhverv, større butikker, der ikke er plads til i bymidten, samt grossist- og lagervirksomhed og mindre publikumsorienterede fremstillingsvirksomheder. Størrelsen af den enkelte butik fastsættes til højst 2.000 m<sup>2</sup>. I kommuneplanens detailhandelsafsnit, kap. 2.3, er det oplyst, at der ikke er mulighed for udvidelse af detailhandelsarealet i området.

#### *Vurdering*

Forvaltningen vurderer, at det ikke er muligt at opføre yderligere byggeri på ejendommen Gl. Lyngvej 19-23, da mulighederne i forhold til de bygningsregulerende bestemmelser i lokalplanen er opbrugt. Den fastsatte rummelighedsbegrænsning i lokalplanen er med til at sikre, at området har de nødvendige friarealer, p-arealer og grønne områder.

Forvaltningen vurderer videre, at det vil være vanskeligt at opføre nyt detailhandelsareal inden for lokalplanområdet, da den gældende lokalplan 2-10 hverken indeholder bestemmelser for det maksimale butiksareal i lokalplanområdet eller maksimal størrelse for den enkelte butik, hvilket er et krav iflg planloven for lokalplaner, der udlægger butikker. Endelig er den faktiske anvendelse af området til store udvalgswarebutikker ikke i overensstemmelse med lokalplanens krav anvendelsesbestemmelser.

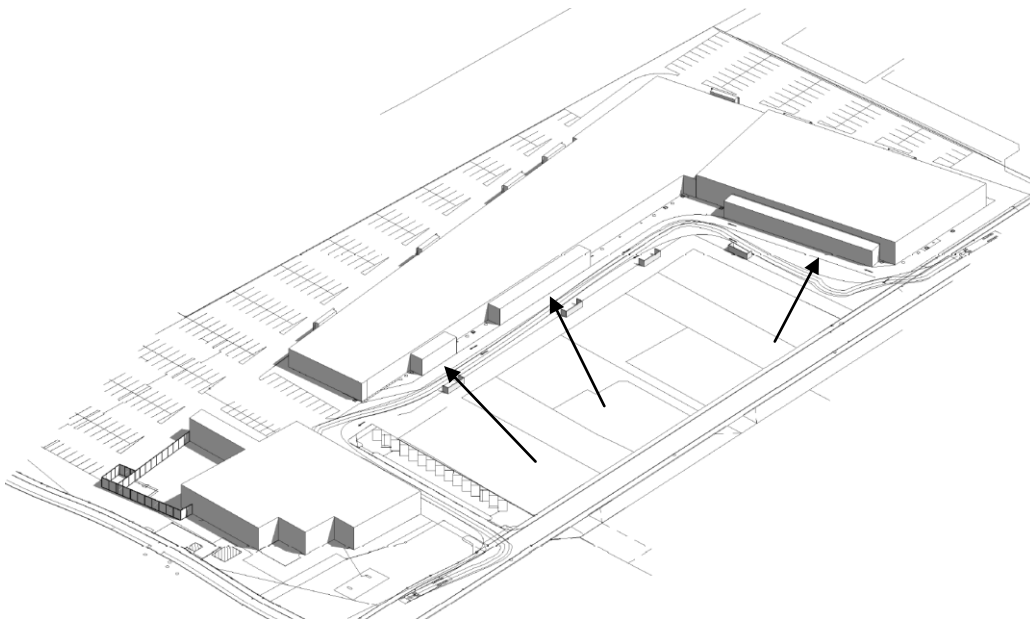
Lokalplan 2-37 indeholder specifikke bestemmelser for det maksimale detailhandelsareal, men her er mulighederne allerede udtømt.

I samme forbindelse er det væsentligt, at Kommuneplan 2017 ikke udlægger nyt detailhandelsareal i området.

Ønsker byrådet, at der gives mulighed for udvidelse af detailhandelsarealet til store udvalgsbutikker, anbefaler forvaltningen, at der igangsættes ny lokalplan for området. Denne skal følges af et kommuneplantillæg, da udvidelse af detailhandelsarealet ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur.

Områder til store udvalgswarebutikker kaldes i Planlovens forstand for "aflastningsområder" og udlægges i Fingerplanen. Forvaltningen anbefaler, at en drøftelse af kommunens samlede detailhandelsareal og grundlaget for en udvidelse af dette, sker i forbindelse med arbejdet med Planstrategi 2019 med eventuel efterfølgende indmelding til Erhvervsstyrelsen om ændring af Fingerplanen.

Forvaltningen anbefaler, at det udendørs oplag, som befinder sig på Gl. Lyngvej 19-23 bør fjernes eller indhegnes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.



*Tegningen er fremsendt af ansøger og viser vinkelbygningen Gl. Lyngvej 19-23 med de ønskede tilbygninger langs bygningens nord- og øst facader, i alt ønskes 550 m<sup>2</sup>.*