

Kommuneplantillæg nr. 8 til Kommuneplan 2017

Erhvervsområde i Den Hvide By



Forslag



Forslag til Tillæg nr. 8 til Køge Kommuneplan 2017

Erhvervsområde i Den Hvide By

Formål

Kommuneplantillæg nr. 8 udlægger et nyt rammeområde, 2E14 Erhvervsområde ved Den Hvide By, som skal muliggøre at der kan etableres butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i Den Hvide By. Kommuneplantillægget skal ændre anvendelsesbestemmelserne fra den gældende mulighed for at etablere større udvalgsvarebutikker, der ikke er plads til i bymidten, til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, og samtidig fastsætte en ramme for den enkelte butik inden for denne kategori. Da kommuneplantillægget forudsætter en ændring af detailhandelsstrukturen i Køge Kommune, er der redegjort for denne ændring af hovedstrukturen i Kommuneplan 2017.

Området

Rammeområdet omfatter en del af erhvervsområdet Den Hvide By og afgrænses af en strækning af Valdemarshaab, Værftsvej og Ellebækken, som vist på kortbilaget.

Baggrund

Køge Byråd har modtaget flere forespørgsler om etablering af butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper i Den Hvide By.

Den Hvide By er i Kommuneplan 2017 omfattet af rammeområde 2E07 Codan-området, og udlægges til kontor- og serviceerhverv, større udvalgsvarebutikker, der ikke er plads til i bymidten, service- og kontorerhverv, grossist- og lagervirksomhed samt mindre, publikumsorienterede fremstillingsvirksomheder. Bruttoetagearealet for butikker må højst være 2.000 m².

Byrådet har besluttet at sende Forslag til lokalplan 1090 for butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer i Den Hvide By i offentlig høring. For at lokalplanforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, har byrådet vedtaget at sende Forslag til Kommuneplantillæg nr. 8 i høring samtidig med lokalplanforslaget.

Udlæg af nye arealer til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer, forudsætter ændring af kommuneplanens hovedstruktur. Derfor indeholder kommuneplantillægget en redegørelse for udvidelsen af det samlede areal, der må anvendes til særlig pladskrævende varegrupper samt en vurdering af rummeligheden i de øvrige områder i kommunen, der er udlagt til særlig pladskrævende varegrupper.

Redegørelse for ændring af detailhandelsstrukturen

Kommuneplan 2017 indeholder udlæg til nye butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper på samlet 23.000 m².

Disse udlæg er placeret fire forskellige steder i kommunen, hhv. i den nordlige del af Køge By, i Borup, i Herfølge samt i Bjæverskov.

I Køge By er der mulighed for 10.000 m² nyt detailhandelsareal til særlig pladskrævende varegrupper.

Disse udlæg er placeret i det område, som kaldes Ølby Bymidte, som ses på figur 2.3.8 på nedenstående kort. Områderne er udbyggede, og især området ved Tangmosevej indeholder en del butikker til særlig pladskrævende varer - i dette område er der især tale om bilforhandlere.

Der er efterspørgsel efter nye område til butikker til særlig pladskrævende varegrupper, særligt er der efterspørgsel på mulighed for at etablere bilforhandlere, men også andre butikstyper inden for kategorien efterspørger den gode og let tilgængelig beliggenhed, som placerigen i Den Hvide By udgør.

Kommuneplantillæg nr. 8 udlægger området til erhvervsformål, herunder butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper. Dermed ophører også muligheden for de anvendelser, som har en mere publikumsorienteret karakter, ligesom muligheden for at etablere udvalgswarebutikker ophører.

Kommuneplantillægget fastholder butiksstørrelsen på 2.000 m², som i Kommuneplan 2017. Bilforretninger kan suppleres med værksted, som ikke skal indregnes i butikkens bruttoetageareal.

For øvrige butikker skal lager mv indregnes i det samlede bruttoetageareal på 2.000 m². De enkelte butikker kan sammenbygges, men planlovens regler for opdeling og adskillelse af butikker skal overholdes.

Højden og udformningen af de nye bygninger skal udformes i overensstemmelse med de gældende rammer for området.

Området er afgrænset, således at den eksisterende store tømmerhandel XL-Byg, holdes uden for den nye ramme, og fortsat omfattes af gældende lokalplan 2-46.

Eksisterende forhold samt ændringerne er vist på de to kort over detailhandelsstrukturen for særlig pladskrævende varegrupper.

De gældende muligheder, samt de fremtidige muligheder for nye butikker er vist på de to skemaer for rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028.

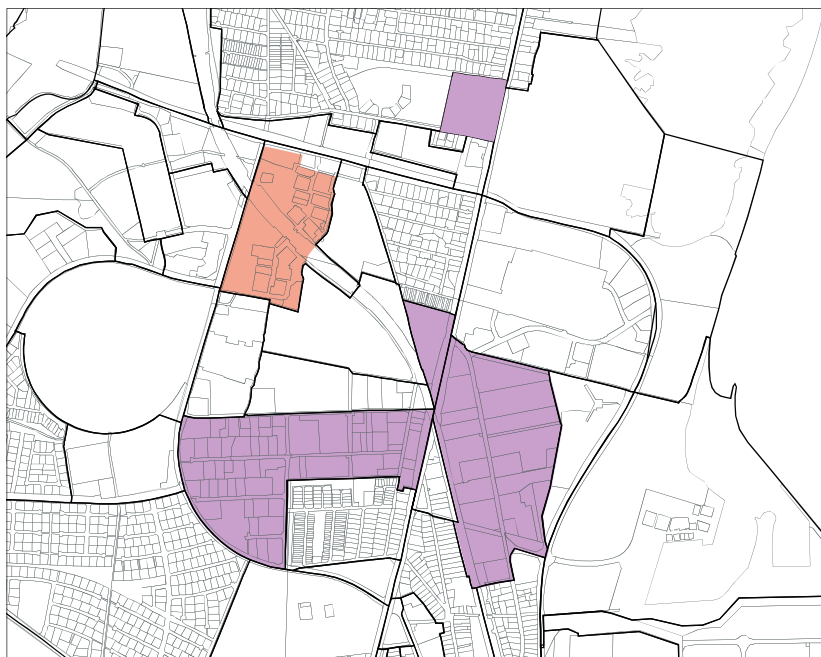
Retningslinjer

Retningslinje 2.3.6 ændres fra mulighed for samlet 20.000 m² nyt detailhandelsareal til en ny ramme på 35.000m². I dette tal indgår en tidligere regulering på 3.000 m².

Gældende, samt ændrede rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028, er vist på side 8 i dokumentet.

Detailhandelsstruktur – nuværende udlæg til særlig pladskrævende varegrupper

I Kommuneplan 2017 er der udlagt mulighed for særlig pladskrævende varegrupper i fire erhvervsområder i kommunen (vist på figur 2.3.8, 2.3.9, 2.3.10 og 2.3.11, side 68):



Ølby Bymidte (Lyngvej, Codan)

2E04 Gl. Lyngvej II

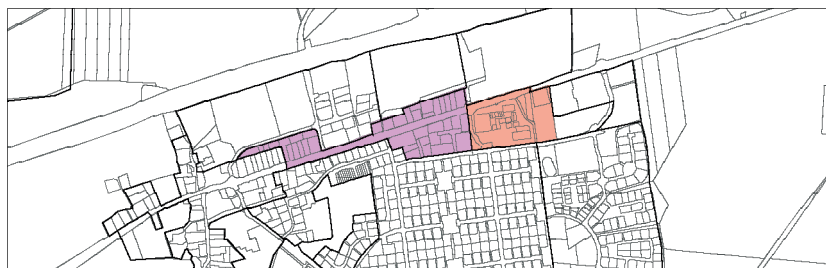
Kommuneplanen fastsætter ikke rammer for butiksstørrelsen på Gl. Lyngvej 2A og 2B.

Der er udarbejdet lokalplan 1002 for særligpladskrævende varegrupper på Gl. Lyngvej 2B. Maksimalt bruttoetageareal for den enkelte butik er 5.000 m² og samlet for området er 5.000 m².

2E09 Københavnsvej I, 2E11 Nørremarken og 2E12 Tangmosevej

De tre rammeområder deler en detailhandelsramme på 10.000 m². Den enkelte butik må højst være 2.000 m².

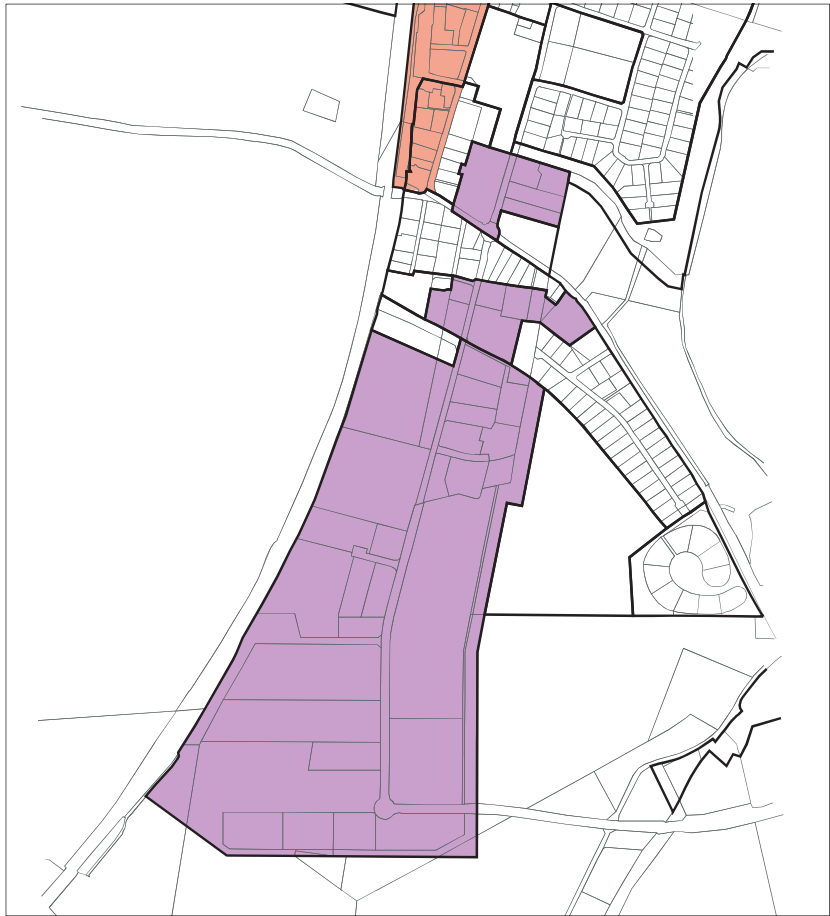
Bjæverskov



7E04 Ringstedvej

Deler en detailhandelsramme på 5.000 m² med rammeområde 6E01 og 6E03. Den enkelte butik må højst være 2.000 m².

Borup



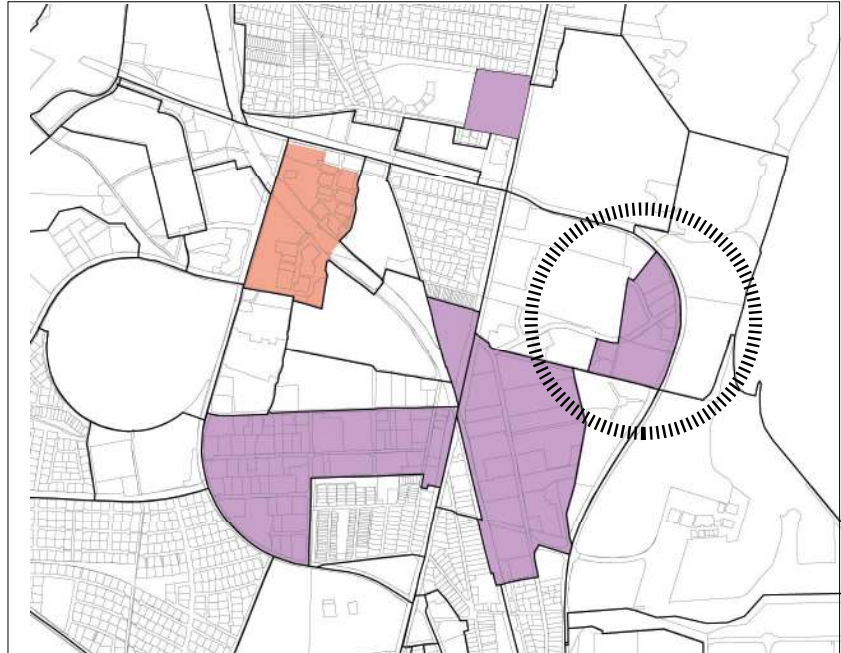
6E01 Bækgårdsvej I og 6E03 Bækgårdsvej II
Deler en detailhandelsramme på 5.000 m² med rammeområde 7E04. Den enkelte butik må højst være 2.000 m².

Hastrup Syd



4E02 Solvangsvej
Rammeområdet har en detailhandelsramme på 3.000 m². Den enkelte butik må højst være 2.000 m².

Ændret detailhandelsstruktur, særlig pladskrævende varegrupper - ny ramme 2E14, samt ændret retningslinje 2.3.6



2E14 Den Hvide By, Erhvervsområde

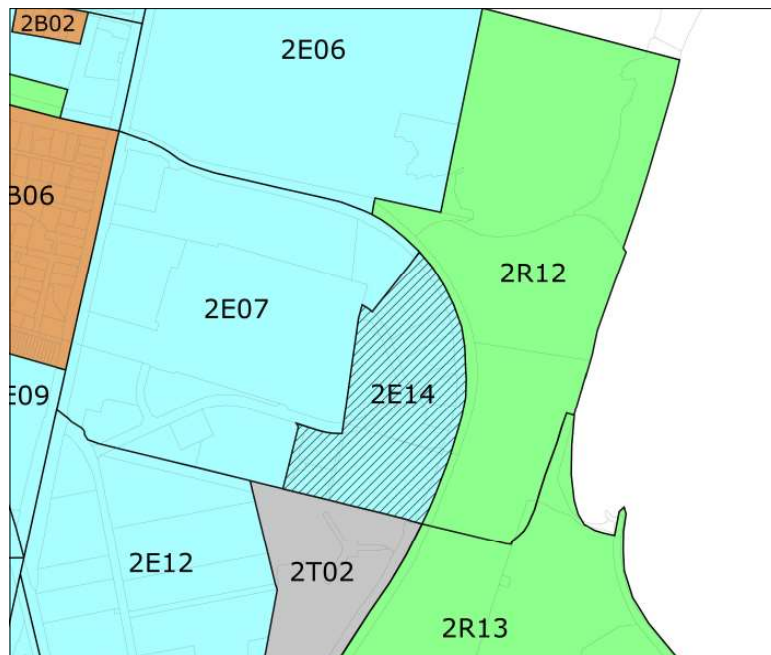
Der tilføjes et nyt rammeområdet, som tildeles en detailhandelsramme på 12.000 m² bruttoetageareal. Den enkelte butik må højst være 2.000 m².

Samtidig forøges den samlede planrammen for nye pladskrævende varer til 35.000 m², hvilket påvirker retningslinje 2.3.6 for lokalisering af butikker der forhandler særligt pladskrævende varer.

Gældende rammer

Navn	2E07 Codan
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv, større udvalgs varebutikker, der ikke er plads til i bymidten, samt service- og kontorerhverv, grossist- og lagervirksomhed og mindre publikumsorienterede fremstillingsvirksomheder
Bebyggelsesprocent	50
Etagere	2,5
Højde	12,5 meter
Bemærkninger	Bruttoetagearealet for den enkelte butik må højst være 2.000 m ² . Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m ² .

Rammeområde 2E14. Området er vist med skravering. Indtil vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 8 er området fortsat en del af rammeområde 2E07.



Ny ramme

I medfør af Lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018, gælder følgende for rammeområde 2E14 ved vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 8:

Navn	2E14 Den Hvide By, erhvervsormåde
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde, lager, værksted, butikker, der forhandler særlig pladskrævende vare grupper.
Bebyggelsesprocent:	50
Højde:	Samlet bygningshøjde 12,5 meter
Bemærkninger:	Bruttoetagearealet for den enkelte butik må højst være 2.000 m ² . Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m ² . Den samlede bruttoetageareal, der må anvendes til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, er 12.000 m ² .

Retningslinje 2.3.6

Gældende i Komuneplan 2017

Områder til lokalisering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer fremgår af kortbilagene for de enkelte rammeområder i Kapitel 4 samt figur 2.3.3. (Detailhandelscentre). Den maksimale størrelse for butikker til pladskrævende varer er 20.000m².

Ændret retningslinje 2.3.6, kommuneplantillæg nr. 8

Områder til lokalisering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer, fremgår af kortbilagene for de enkelte rammeområder i Kapitel 4, samt figur 2.3.3. (Detailhandelscentre). Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butikker til pladskrævende varer må være 35.000m².

Naturbeskyttelse

Området er et eksisterende byområde, og der er ikke registreret Bilag-IV arter eller levesteder for disse inden for området.

Området ligger umiddelbart op til Natura 2000-område, Ølsemagle Revle. En ganske lille område i den nordlige del af området er udpeget som strandeng.

Ændringen af området til butikker, der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, ændrer ikke på påvirkningen af naturområderne. Der er tale om et allerede bebygget område, hvor anvendelsen ændres fra bl.a. udvalgsvarer og kulturformål.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På denne baggrund er der foretaget en screening efter lovens § 3 stk. 2 med det formål at afgøre, i hvilket omfang kommuneplantillægget forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

Byrådet har besluttet, at en miljøvurdering af planen ikke er påkrævet, da planen efter kommunens vurdering ikke danner grundlag for anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Køge Kommune har vurderet, at der ikke er berørte myndigheder, der skal høres i den forbindelse.

Vedtagelsespåtegning

Byrådet vedtog den XX at sende forslag til kommuneplantillæg nr. XX i offentlig høring fra den dato til den dato.

Efter vedtagelse ændres det til:

Kommuneplantillæg er vedtaget på byrådets møde den XX.XX.XX
Borgmester og kommunaldirektør

Retsvirkninger

Kommuneplanens retsvirkninger efter planlovens § 12 træder i kraft ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder at Byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med den endeligt vedtagne kommuneplan.

Gældende rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028

Rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028				
Navn	Planområde	Butiksareal 2017	Ny planramme Pladskrævende varer	Samlet ramme incl. omdannelse og nybyggeri
Bækgårdsvej I, Bækgårdsvej II, Ringstedvej	Erhvervsområde	1.200	5.000	6.200
Københavnsvej, Nørremarken, Tangmosevej	Erhvervsområde	32.300	10.000	42.300
Lyngvej, Codan	Erhvervsområde	29.100	0	29.100
Solvangsvej	Erhvervsområde	3.800	3.000	6.800
Øvrige kommune	Øvrige	3.800	5.000	8.800
I alt (m²)		70.200	23.000	93.200

Ændrede rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028

Rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028				
Navn	Planområde	Butiksareal 2017	Ny planramme Pladskrævende varer	Samlet ramme incl. omdannelse og nybyggeri
Bækgårdsvej I, Bækgårdsvej II, Ringstedvej	Erhvervsområde	1.200	5.000	6.200
Københavnsvej, Nørremarken, Tangmosevej	Erhvervsområde	32.300	10.000	42.300
Lyngvej, Codan	Erhvervsområde	29.100	12.000	41.100
Solvangsvej	Erhvervsområde	3.800	3.000	6.800
Øvrige kommune	Øvrige	3.800	5.000	8.800
I alt (m²)		70.200	35.000	105.200