

Høringsnotat for lokalplan 1087 for Nyt byområde på Sdr. Havn – SH4

Indsigelser

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i de indkomne indsigelser. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1087 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>	<p>Forvaltningen foreslår at følgende bliver tilføjet lokalplanens redegørelse på side 30 under afsnittet Bilag IV- arter:</p> <p><i>”Det er vurderingen, at bilag IV-arternes levesteder er tilstrækkeligt beskyttede, så længe § 3-beskyttelsen af engenes og vandhullernes tilstand opretholdes, fx i forhold til øget færdsel og anlæg, der kan påvirke engene og vandhullerne, og så længe fredningen af dem i artsfredningsbekendtgørelsen mod ødelæggelse og indsamling i alle livsstadier opretholdes. Bilag IV-arterne spidssnuddet frø og springfrø, som yngler på arealerne et par hundrede meter syd for lokalplanområdet, færdes primært frit i åbent terræn på regnfulde og våde dage, hvor publikumspresset er mindst. Artsfredningen mod enhver beskadigelse og fjernelse fra voksestedet gælder desuden for forekomsten af Ringpletet Gøgeurt på engene. Det vurderes desuden, at udledningen af overfladevand til arealerne mod syd, giver mulighed for, at LAR løsningen vil bidrage til dannelsen af våde naturområder, og det er forventningen at området med tiden vil tiltrække flora og fauna, som er hjemmehørende på de tilstødende strandengsarealer. Det er derfor forventningen, at arealerne med tiden kan udvikle sig til § 3-beskyttede naturarealer”.</i></p> <p>Forvaltningen foreslår at § 3.2 ændres fra:</p> <p>Detailhandelsbutikker og publikumsorienterede serviceerhverv samt fællesfunktioner til boligerne må kun etableres i stueetagen mod Søndre Molevej, langs Engkanten og ”den hævdede promenade”.</p> <p>til følgende ordlyd:</p> <p><i>”Detailhandelsbutikker og publikumsorienterede serviceerhverv samt fællesfunktioner til boligerne skal primært etableres i stueetagen mod Søndre Molevej, langs Engkanten og ”den hævdede promenade”.</i></p> <p>Forvaltningen foreslår at § 5.11 ændres fra:</p> <p>Adgange til P-kældre skal etableres via rampe fra vejstrækningen A:A.</p> <p>til følgende ordlyd:</p>
---	---

*"Adgangsveje fra matrikler skal overholde regler om oversigt, og opkørsel fra parkeringskældre skal have adgang i niveau med adgangsvejen ved et hvilerepos inden udkørsel.
Byggerier skal udformes, så oversigtsforhold overholder gældende regler."*

Forvaltningen foreslår at § 6.2 ændres fra:

Boligbebyggelse skal opføres i varierende højder og etager fra 3 til 7 etager, dog kan der i begrænset omfang opføres bygninger lavere end 3 etager. Alle byggefelter skal indeholde bebyggelse i såvel 3 som 7 etager. Indenfor byggefelt SH 4-4 og byggefelt SH 4-5 kan der opføres bebyggelse med punktvis tårnkarakter i op til 9 etager.

Tårnene må kun placeres i de zoner af karréen, som er vist på kortbilag 2. Etagearealet i tårnenes 8. og 9. etage må tilsammen maksimalt udgøre 675 m² i byggefelt SH4-4 fordelt på 2 tårne og maksimalt 450 m² i byggefelt SH4-5 i et tårn. Tårnene skal have mindst 3 etager, der er fritliggende til alle 4 sider.

til følgende ordlyd:

Boligbebyggelse skal opføres i varierende højder og etager fra 3 til 7 etager, dog kan der i begrænset omfang opføres bygninger lavere end 3 etager. Alle byggefelter skal indeholde bebyggelse i såvel 3 som 7 etager. Indenfor byggefelt SH 4-4 og byggefelt SH 4-5 kan der opføres bebyggelse med punktvis tårnkarakter i op til 9 etager.

Tårnene må kun placeres i de zoner af karréen, som er vist på kortbilag 2. Etagearealet i tårnenes 8. og 9. etage må tilsammen maksimalt udgøre 675 m² i byggefelt SH4-4 fordelt på 2 tårne og maksimalt 450 m² i byggefelt SH4-5 i et tårn. Tårnene skal have mindst 3 etager eller 12m, der er fritliggende til alle 4 sider.

Forvaltningen foreslår at § 6.3 ændres fra:

Der må etableres detailhandelsbutikker med et maksimalt samlet bruttoetageareal på 800 m² samt én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 600 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt udgøre 300 bruttoetageareal.

Publikumsorienterede serviceerhverv, institution og butikker skal samlet minimum udgøre 1.500 m² og skal fortrinsvis placeres i stueetagen og langs med Søndre Molevej " og "den hævede promenade".

Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen skal etableres med et etageareal for den enkelte virksomhed på maksimalt 300 m² bruttoetageareal. Offentlige formål, herunder institutioner må etableres med et større etageareal.

Fællesfunktioner tilknyttet boligerne skal fortrinsvis placeres i stueetagen. Fællesfunktioner skal samlet udgøre minimum 2.000 m² etageareal og den enkelte karré skal indeholde minimum 200 m². Den enkelte enhed må maksimalt udgøre 300 m², dog kan der etableres én enhed på op til 500 m² indenfor lokalplanområdet.

til følgende ordlyd:

Der må etableres detailhandelsbutikker med et maksimalt samlet bruttoetageareal på 800 m² samt én dagligvarebutik med et maksimalt bruttoetageareal på 600 m². Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt udgøre 300 bruttoetageareal.

Publikumsorienterede serviceerhverv, institution og butikker skal samlet minimum udgøre 1.500 m² og skal fortrinsvis placeres i stueetagen og langs med Søndre Molevej " og "den hævede promenade".

Publikumsorienterede serviceerhverv i stueetagen skal etableres med et etageareal for den enkelte virksomhed på maksimalt 300 m² bruttoetageareal. Offentlige formål, herunder institutioner må etableres med et større etageareal. Der kan her etableres en enkelt enhed på maksimalt 500 m² bruttoetageareal. Dog kan maksimalt 600 m² til institutionsformål medregnes i arealopgørelsen over publikumsorienterede serviceerhverv, institutioner og butikker".

Note:

Tilføjelsen skal sikre at kravet om 1.500 m² publikumsorienterede serviceerhverv, institutioner og butikker ikke alene kan imødekommes ved etablering af en stor institution.

Fællesfunktioner tilknyttet boligerne skal fortrinsvis placeres i stueetagen. Fællesfunktioner skal samlet udgøre minimum 2.000 m² etageareal og den enkelte karré skal indeholde minimum 200 m². Den enkelte enhed må maksimalt udgøre 300 m², dog kan der etableres én enhed på op til 500 m² indenfor lokalplanområdet.

Forvaltningen foreslår at § 8.3 ændres fra:

Almindingerne udlægges som fælles fri- og opholdsarealer med offentlig adgang.

Almindingerne skal anlægges med buske og træer, som skal sikres tilstrækkelige vækstvolumener. Almindingerne skal indrettes som et bakkelandskab eller med højbede med en mere urban karakter ovenpå parkeringskælderens, i overensstemmelse med prospekt for etape 4, fra marts 2019.

Indenfor almindingerne kan der desuden etableres aktivitetsområder til ophold og leg. Der kan herudover af hensyn til håndtering af støj og vind, tillades opført 2 større tværgående skærme i transparente konstruktioner, i de på kortbilag 2 viste zoner i almindingerne.

til følgende ordlyd:

Almindingerne udlægges som fælles fri- og opholdsarealer med offentlig adgang.

Almindingerne skal anlægges med buske og træer, som skal sikres tilstrækkelige vækstvolumener. Almindingerne skal indrettes som et bakkelandskab eller med højbede med en mere urban karakter ovenpå parkeringskælderens, i overensstemmelse med prospekt for etape 4, fra marts 2019.

Indenfor almindingerne kan der desuden etableres aktivitetsområder til ophold og leg. Der kan herudover af hensyn til håndtering af støj og vind, tillades opført 2 større tværgående skærme i transparente konstruktioner, i de på kortbilag 2 viste zoner i almindingerne.

De tværgående skærme må ikke fremstå, som en spærring af tilgang til Almindingerne. De skal fortsat invitere til gennemgang for cyklende og gående og fremstå i et åben udtryk. Skærmene er kun ment som en

afskærmning mod vind og støj fra nord og må ikke kunne aflukkes.

Forvaltningen foreslår at §10.1 ændres fra:

Lokalplanområdet er en del af et byomdannelsesområde. Der kan således i en overgangsperiode på 8 år fra lokalplanens endelige vedtagelse tillades en 5 dB lempelse i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra juli 2007, for så vidt angår støjkloder, som med sikkerhed reduceres eller bringes til ophør inden 8 år. Hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder tillagt 5 dB overskrides udendørs ved boliger, eller støjen ikke kan forventes nedbragt i løbet af en 8-årig periode, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs sikres et godt lydmiljø efter principperne i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007". Kontor- og erhvervsbygninger skal udformes, så støjniveauet indendørs ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

til følgende ordlyd:

Lokalplanområdet er en del af et byomdannelsesområde. Der kan således i en overgangsperiode på 8 år fra lokalplanens endelige vedtagelse tillades en 5 dB lempelse i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier fra juli 2007, for så vidt angår støjkloder, som med sikkerhed reduceres eller bringes til ophør inden 8 år. Hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder tillagt 5 dB overskrides udendørs ved boliger, eller støjen ikke kan forventes nedbragt i løbet af en 8-årig periode, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs sikres et godt lydmiljø efter principperne i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007". På udendørs opholdsarealer skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kunne overholdes. Se også § 8.1. Kontor- og erhvervsbygninger skal udformes, så støjniveauet indendørs ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

Forvaltningen foreslår at § 10.3 ændres fra:

Til boliger må der etableres altaner e.lign. på karréernes støjbelastede facader uden afskærmning, såfremt der med direkte adgang fra samme boligenhed etableres udendørs opholdsarealer f.eks. altaner eller terrasser, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer. Støjbelastede altaner e.lign. må ikke medregnes i beregningen af opholdsarealer.

til følgende ordlyd:

"Til boliger må der etableres altaner e. lign på karréernes støjbelastede facader uden afskærmning, såfremt der med umiddelbar adgang fra samme boligenhed etableres udendørs opholdsarealer, fx altaner eller terrasser, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer. Med umiddelbar adgang menes,

		<i>at det er muligt at etablere opholdsarealet én etage op eller ned fra boligen eller med adgang over fælles gangareal – uden urimelig afstand. Støjbelastede altaner e.lign må ikke medregnes i beregningen af opholdsarealer”.</i>	
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Dennis Seier, på Midt- og Vestsjællands politi Færdselspolitiet Vejteknisk kontor	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ved udkørsel fra p-kælder skal der være frit udsyn til alle sider inden fortovet krydses. Dette gælder også for fodgængere, der krydser på fortovet. Udkørselsramperne fra P-kælder etableres således, at de er i niveau med fordelingsvejen. 2. Skilte- og afmærkningsplan skal sendes til samtykke hos politiet INDEN endelig udførelse. 	<p>Ad. 1 Byggeri og udformning af fordelingsvejen (er endnu ikke projekteret) koordineres så regler om oversigtsforhold overholdes.</p> <p>Ad. 2 Vejmyndigheden og Byggemyndigheden er opmærksom på reglerne om skilte og afmærkning.</p> <p>Forvaltningen indstiller at § 5.11 ændres til følgende ordlyd: <i>”Adgangsveje fra matrikler skal overholde regler om oversigt, og opkørsel fra parkeringskældre skal have adgang i niveau med adgangsvejen A:A ved et hvilerepos inden udkørsel. Byggerier skal udformes, så oversigtsforhold overholder gældende regler.”</i></p>
2	Carsten Munk Mejer Strandpromenaden 53, 2. th. 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Udtrykker tilfredshed med at rum til storskrald og pap er indtænkt i lokalplan 1087, men det er savnet i den eksisterende del af bebyggelsen. 2. Ønsker tilstrækkelig strømforsyning til hele SH4 til opladning af el-biler. 	<p>Ad. 1 Forvaltningen er opmærksom på problemstillingen og tager synspunktet til efterretning. I de etablerede områder er ejendommene omfattet af ordning med storskrald og pap. Det forudsætter dog at affaldet sættes ud på de aftalte datoer.</p> <p>Ad. 2 Det er ikke et krav der kan reguleres gennem lokalplanen. En ændring af 'Ladestanderbekendtgørelsen' med virkning fra 10. marts 2020 medfører imidlertid, at der ved al nybyggeri med mere end</p>

		<p>3. Ønsker etablering af P-kælder på SH4, så der sikres tilstrækkelig P-plads kapacitet til beboere og gæster og at P-normen hæves til 1,3 fra den planlagte P-norm på 0,9 i projektet, så alle biler kan parkeres underjordisk.</p> <p>4. Ønsker at cykelnormen hæves til 3 cykler pr. bolig pr. karre</p> <p>5. I lokalplanforslaget bør indarbejdes større kapacitetskrav til affaldscontainere, så overfyldte containere kan undgås. Hvis det ikke er muligt at opsætte flere nedgravede affaldscontainere, bør beboerne friholdes for merudgiften ved en øget tømningfrekvens.</p>	<p>10 parkeringspladser skal stilles krav om, at alle parkeringspladser skal forberedes med nedgravede tomrør til etablering af ladestandere til elektriske køretøjer.</p> <p>Som led i byggemodningen af området optages endvidere dialog med de relevante forsyningselskaber om strategien for opgradering af den samlede kapacitet til strømforsyning af området.</p> <p>Ad. 3 Boligområdet Sønder Havn ligger i nær tilknytning til offentlige transportmidler og derfor er parkeringsnormen for området sat til 0,75 p-plads pr. bolig. Den parkering, som bliver udløst af byggeriet i SH 4 etableres i parkeringskældre under bebyggelsen. Et mindre antal offentlige p-pladser etableres på terræn.</p> <p>Ad. 4 Forvaltningen vurderer ikke, at erfaringerne fra de allerede indflyttede byggerier i området giver anledning til at justere parkeringsnormen for cykler. Dog indeholder lokalplanen et nyt krav om i alt 20 store cykel-p-pladser til håndtering af ladcykler og handicapcykler.</p> <p>Ad. 5 Kapaciteten på affaldscontainere er ikke et emne, der kan udformes bestemmelser om i en lokalplan, men lokalplanen skal sikre, at der udlægges tilstrækkeligt areal til, at affaldshåndteringen kan afvikles hensigtsmæssigt. Kapaciteten udregnes efter, hvad boliger gennemsnitligt udleder i sammenlignelige områder. Som i de hidtidige områder forudsættes, at 100-120 boliger kan dele en affaldsstation med en kapacitet svarende til de allerede etablerede stationer. I SH4 kan dette medføre, at der skal etableres 4 affaldsstationer med en kapacitet ca. svarende til de nuværende affaldsstationer eller 3 stationer, som hver især har en større kapacitet end de nuværende. Idet affaldsstationerne placeres på den offentlige vej, Søndre Molevej, fastlægges og godkendes den præcise udformning og placering som led i godkendelsen af vejprojektet for Søndre Molevej. Affaldsstationerne rummer</p>
--	--	---	---

		<p>6. Ønsker at der stilles krav til udformning og design af vind og støjafskærmning i almindingerne.</p>	<p>mulighed for stor fleksibilitet idet beholderne kan opdeles, så de mindst benyttede fraktioner kan samles og frigive mere beholderplads (og dermed lavere tømningfrekvens) til de store fraktioner som fx restaffald. Det er Bydelsforeningen, der i samarbejde med kommunens affaldsteam, fastsætter tømningfrekvensen og vurderer, hvordan beholderne mest hensigtsmæssigt kan opdeles.</p> <p>Ad. 6 I forbindelse med udformningen af vind og støjafskærmning i almindingerne er der opmærksomhed på, at det er vigtigt at bevare bebyggelsesstrukturen i området og fortsat sikre fri passage i almindingerne. Derfor stilles der i § 8.3 netop krav om transparente konstruktioner.</p> <p>I forhold til udfordringerne omkring vind stiller lokalplanen desuden krav til udformning af bygningernes facader med altaner, karnapper ol., der kan bryde vind og støj. <i>Se også bemærkninger til indsigelse nr. 6, Ad. 5.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller at følgende ordlyd tilføjes i § 8.3 efter 2. afsnit: <i>"De tværgående skærme må ikke fremstå, som en spærring af tilgang til Almindingerne. De skal fortsat invitere til gennemgang for cyklende og gående og fremstå i et åben udtryk. Skærmene er kun ment som en afskærmning mod vind og støj fra nord og må ikke kunne aflukkes."</i></p>
3	<p>Miljø- og Fødevarerministeriet Miljøstyrelsen Tolderlundsvej 5 5000 Odense C </p>	<p>1. Mangler en vurdering af, om planen kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Der skal således foretages en vurdering heraf, og vurderingen skal fremgå af redegørelsen til</p>	<p>Forvaltningen indstiller at følgende bliver tilføjet lokalplanens redegørelse på side 30 under afsnittet Bilag IV-arter: <i>"Det er vurderingen, at bilag IV-arternes levesteder er tilstrækkeligt beskyttede, så længe § 3-beskyttelsen af engenes og vandhullernes tilstand opretholdes, fx i forhold til øget færdsel og anlæg, der kan påvirke engene og vandhullerne, og så længe fredningen af dem i</i></p>

		planforslaget.	<p><i>artsfredningsbekendtgørelsen mod ødelæggelse og indsamling i alle livsstadier opretholdes. Det kan evt. her tilføjes, at: Bilag IV-arterne spidssnuddet frø og springfrø, som yngler på arealerne et par hundrede meter syd for lokalplanområdet, færdes primært frit i åbent terræn på regnfulde og våde dage, hvor publikumspresset er mindst. Artsfredningen mod enhver beskadigelse og fjernelse fra voksestedet gælder desuden for forekomsten af Ringpletet Gøgeurt på engene. Det vurderes desuden, at udledningen af overfladevand til arealerne mod syd, giver mulighed for, at LAR løsningen vil bidrage til dannelsen af våde naturområder, og det er forventningen at området med tiden vil tiltrække flora og fauna, som er hjemmehørende på de tilstødende strandensarealer. Det er derfor forventningen, at arealerne med tiden kan udvikle sig til § 3-beskyttede naturarealer”.</i></p>
4	Jens Balling Hansen Søndre Badevej 4 G,5 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker ingen høje træer på Engkanten af hensyn til ødelagt udsigt og mulighed for knækkede grene og træer. 2. Ønsker at belysningen langs Engkanten forbliver pullertbelysning, som vist i lokalplanens illustrationer. 	<p>Ad. 1 Det er vigtigt at Engkanten opleves som en blid overgang til Strandengen. Det er derfor vigtigt, at der også i de næste facer af Engkantens etablering er fokus på en tilpasset beplantning. Både pga. ønsket om en høj biodiversitet og der hvor beplantningen kan gøre en forskel i forhold til mikroklima – herunder særligt vind. Kantzonen udformes i samarbejde med de kommende bygherrer og de hensyn der måtte være omkring beplantning ved terrasser mm håndteres i denne proces.</p> <p>Ad. 2 Der foregår en evaluering af den allerede etablerede belysning, som vil ligge til grund for det videre arbejde med næste etape.</p>
5	På vegne af Køge Kano og Kajakklub	<ol style="list-style-type: none"> 1. På kortbilag 2 – arealanvendelse er der vist et område II, skraveret med en signatur benævnt "strand". Er dette område tænkt udført ved sandfodring i den fulde udstrækning? 2. På kortbilag 2 – er der i område II vist 	<p>Ad. 1 Det skraverede område viser strandens udbredelse inden nedtagning af høfden i 2017. En ny kystsikring skal gennemføres på det areal, som nu er borteroderet. Den endelige løsning til kystsikring er endnu ikke projekteret, og det er derfor heller ikke på nuværende tidspunkt muligt at fastlægge omfanget af en evt. sandfodring.</p> <p>Ad. 2</p>

		<p>en sti fra stranden og til Den Maritime Halvø. Der er i teksten beskrevet en kystsikring placeret min 30 m. øst for delområde I (Engkanten). Hvordan tænkes denne kystsikring udført? Og hvor langt mod syd vil den blive udført?</p> <p>3. Man kan af "Miljørapport til Lokalplan 1087 – Resumé" side 10 læse at Kystdirektoratet har givet lov til strandfordring. Har man tænkt sig alene at flytte strandkanten mod øst og erosionssikre stranden ved sandfodring?</p> <p>4. Man kan af "Miljørapport til Lokalplan 1087 – Resumé" side 10 læse, at det overvåges om der sker erosion syd for det nye erosionssikringsanlæg. Hvor er denne grænse mod syd tænkt placeret? Er det alene lokalplanområde II på kortbilag 2 som tænkes sikret eller er det området ud til det matrikulære skel (ejerlavsgrense)?</p> <p>5. Hvem betaler for denne efterfølgende sandfodring, er det Køge Kyst?</p>	<p>Kystsikringen er endnu ikke projekteret. Efter lokalplanens endelige vedtagelse igangsættes arbejdet med kystsikringen, hvor erfaringerne med den nu nedtagne hofde inddrages. I arbejdet med kystsikringen vil der være stor opmærksomhed på badesikkerhed samt tilgængelighed til vandet for de maritime klubber, herunder muligheden for isætning og optagning af kajakker. Lokalplanen fastsætter en minimumsafstand på 30 meter mellem bebyggelsen i SH4 og kystsikringen for at fastholde en bred og åben passage mellem stranden og den maritime halvø. stiforbindelsen kan etableres som en del af kystsikringen eller i passagen.</p> <p>Ad. 3 Tilladelsen til sandfodring er knyttet op på det gamle kystsikringsprojekt med etablering af en nordlig hofde. Siden nedtagning af hofden i 2017 er der sket en betydelig borterodring af den nordlige del af stranden. Uden etablering af en ny hård kystsikring vil yderligere sandfodring forventelig blot medføre borterodring af det tilførte sand. Derfor forventes det ikke, at strandkanten alene ved brug af sandfodring kan flyttes mod øst.</p> <p>Ad. 4. På længere sigt vil Køge Kommune være grundejer og driftsansvarlig på hele området øst og syd for bebyggelsen i SH4, og kommunen vil ved udarbejdelse af kystsikringsprojektet lægge vægt på en løsning som balancerer hensynene i det samlede område, også udenfor lokalplanområdet. Den hårde del af kystsikringen kan som udgangspunkt alene gennemføres indenfor lokalplanområdet, og der tilstræbes en stabil løsning som minimerer behovet for sandfodring på arealerne mod syd. Hvis de nærmere undersøgelser viser, at der er behov for mere omfattende tiltag på arealerne mod syd, forudsætter dette særskilt tilladelse fra Kystdirektoratet til anlæg indenfor strandbeskyttelseslinjen.</p> <p>Ad. 5 Dette er ikke et emne der kan optages bestemmelse om i lokalplanen. Det er et forhold, som i forbindelse med</p>
--	--	--	---

			<p>kystbeskyttelsesprojektet afklares mellem kommunen og Køge Kyst. Projektet udarbejdes med den hensigt, at der ikke fremover vil være et stort behov for løbende sandfodring. På længere sigt nedlægges udviklingsselskabet Køge Kyst P/S, og arealerne overdrages til kommunen. Derefter vil det alene være kommunen som varetager den løbende drift, herunder sandfodring, hvis dette bliver nødvendigt.</p>
6	<p>Signe Boegh og Bo Slemming Søndre Badevej 4G 1.tv 4600 Køge</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Ønsker strømforsyningen til ladestandere i terræn og i parkeringskældrene. 2. Ønsker etablering af tilstrækkelig affaldskapacitet i molokker samt storskraldsordning uden prisregulering for beboerne. 3. Ønsker at belysning på promenaden og Engkanten bliver etableret med lav og indirekte belysning 4. Ønsker flere pladser til cykelparkering. 5. Ønsker et byggeri, hvor det ikke er nødvendigt med læskærme i almindingerne og derfor ingen " høje tårne", der skaber vindtunnelser. 	<p>Ad. 1 Parkeringspladser på terræn vil fortrinsvis blive anvendt til gæsteparkering med tidsbegrænsning. I forbindelse med myndighedsbehandling af vejprojektet for Søndre Molevej kan der stilles krav om, at terrænparkeringspladser forberedes til etablering af ladestandere. <i>Se punkt nr. 2 Ad 2.</i></p> <p>Ad. 2 <i>Se punkt nr. 2 Ad 1 og Ad 5.</i></p> <p>Ad. 3 <i>Se punkt nr. 4 Ad. 2</i></p> <p>Ad. 4 <i>Se punkt nr. 2 Ad. 4</i></p> <p>Ad. 5 Afskærmning af altaner og friarealer kan være svært fuldstændigt at undgå af hensyn til støj. Der arbejdes dog med at optimere byggeriet i forhold til at skabe de bedst mulige betingelser for ophold.</p> <p>Skærmene i almindingerne er muliggjort i lokalplanen først og fremmest af hensyn til håndtering af støjproblematikken. Skærmen kan evt. samtidig have en positiv effekt i forhold til vindmiljøet omkring byggerierne. Der opføres ikke skærme i almindingerne</p>

			alene af hensyn til håndtering af vindproblematikker. Disse problemer søges løst ved at lave eks. forskydninger i facader mv. <i>Se også punkt 2 Ad. 6</i>
7	Pension Danmark Langelinie Allé 43 2100 København Ø	<p>1. Tårnmotiv: Kan det accepteres, med 2 etagers tårne + saddeltag, i stedet for 3 etagers tårne? Og er krav opfyldt, hvis tårnet har en højde svarende til 9 etager? – Se bilag 1</p> <p>2. Publikumsorienteret – pkt. 3.2: I forslag står der p.t. skrevet "Publikumsorienteret erhverv og fællesarealer kan kun være mod Søndre Molevej, langs Engkanten og den hævede promenade". – punktet forslås udgået – Se bilag 1</p> <p>3. Størrelse på erhvervslejemål: Der ønskes mulighed for at etablere én enhed i SH4 på 500 m2 til et kontorfællesskab.</p> <p>4. Støj, pkt. 10.3 – se bilag 2</p>	<p>Ad. 1 Bestemmelsen i § 6.2 om tårne med 3 fritliggende etager til alle fire sider er begrundet i et ønske om at bygningsdelen klart skal markere sig som et tårn i forhold til de tilstødende bygningsdele. Derfor er det ikke tilstrækkeligt med 2 etager plus saddeltag. Det kan dog være tilstrækkeligt, at tårnets fritstående del har en højde svarende til 3 etager. Derfor foreslås følgende ordlyd tilføjet i § 6.2 efter "... 3 fritliggende etager...": "..., eller 12 meter,..".</p> <p>Ad. 2 Det foreslås, at § 3.2 ændres til følgende ordlyd: Detailhandelsbutikker og publikumsorienterede serviceerhverv samt fællesfunktioner til boligerne skal primært etableres i stueetagen mod Søndre Molevej, langs Engkanten og "den hævede promenade".</p> <p>Ad. 3 Det foreslås, at der i § 6.3 tilføjes følgende ordlyd i 3. afsnit: "Dog kan der etableres en enkelt enhed på maksimalt 500 m2 bruttoetageareal".</p> <p>Ad. 4 Det foreslås, at ønsket imødekommes for at give mere fleksibilitet ved indretning af fælles tagterrasser uden dog at gå på kompromis med intentionen om at sikre opholdsagende arealer i umiddelbar nærhed af de enkelte boligenheder.</p> <p>Forvaltningen indstiller at § 3.2 ændres til følgende ordlyd: <i>Detailhandelsbutikker og publikumsorienterede serviceerhverv samt fællesfunktioner til boligerne skal primært etableres i stueetagen mod Søndre Molevej, langs Engkanten og "den hævede</i></p>

			<p><i>promenade”.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller at § 6.2 ændres, så der efter ”...3 fritliggende etager...” tilføjes: <i>“..., eller 12 meter,..”.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller at § 6.3 ændres, så der efter 3. afsnit tilføjes: <i>”Dog kan der etableres en enkelt enhed på maksimalt 500 m2 bruttoetageareal”.</i></p> <p>Forvaltningen indstiller at § 10.3 ændres til følgende ordlyd: <i>”Til boliger må der etableres altaner e. lign på karéernes støjbelastede facader uden afskærmning, såfremt der med <u>umiddelbar adgang fra samme boligenhed etableres udendørs opholdsarealer fx altaner eller terrasser, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer. <u>Med umiddelbar adgang menes, at det er muligt at etablere opholdsarealet én etage op eller ned fra boligen eller med adgang over fælles gangareal – uden urimelig afstand.</u> Støjbelastede altaner e.lign må ikke medregnes i beregningen af opholdsarealer”.</u></i></p>
8	Karsten Vibild Ved Engen 2b Køge	<p>1. Ønsker en afklaring af Kajkanten som helhed's forløb. Som minimum en indskrives en afklaring af forholdene langs SH-4.2, SH-4.4 og roklubben, i Lokalplan 1087.</p> <p>2. Højden på nabobygningerne til tårnene</p>	<p>Ad. 1 Princippet for klimasikring langs kajkanten er beskrevet i tekst og principdiagram i § 8.7 og er ligeledes vist på den vejledende koteplan i kortbilag 3. Omkring Roklubben er princippet det samme; at der skal ske en bearbejdning af niveauspringet fra den hævede promenaden til det eksisterende terræn omkring Roklubben. Den hævede promenade funktion som brandvej og til redningsareal skal fortsat kunne sikres. Forvaltningen er i dialog med roklubben om mulige løsninger. Ligeledes skal der ved andre blivende bygninger/bygværker i de efterfølgende etaper findes løsninger, som er tilpasset den konkrete situation.</p> <p>Ad. 2 Lokalplanen stiller krav om 3 fritliggende etager omkring tårne.</p>

		bør reduceres til max. 5 etager, hvis den ønskede virkning skal opnås.	Kommunen er af den opfattelse at det som udgangspunkt er tilstrækkeligt i forhold til at få de højeste bygningsafsnit til at fremstå som tårne.
9	Hans Christian Holländer	<p>1. Mener at den foreliggende lokalplan ligger meget langt fra den oprindelige idé om at <i>'åbne byen mod vandet'</i>.</p> <p>2. Mener at byggeri i op til 9 etagers højde i vil forringe udsynet mod havet. Samtidig vil der kastes skygge på Den Maritime Halvø (DMH) om eftermiddagen, hvor både beboer- og besøgstrafik skal afvikles. Hvilket vil blive overordentlig problematisk trafikalt såvel som parkeringsmæssigt. Realiseres nogle af de mange spændende forslag, der er fremlagt for Køge Kyst omkring DMH vil adgangs- og opholdsforholdene være en betydelig forhindring og hæmme deres gennemførelse.</p> <p>3. Stiller spørgsmål til trafikafviklingen i ét stort underjordisk, gennemgående parkeringsanlæg med blot to op-/nedkørsler. Herunder også brandfare. <i>Måden at minimere trafikmængden er at begrænse antal borgere i området ved</i></p>	<p>Ad. 1 Den kommende underføring mellem kulturtorvet og inderhavnen indfrier den grundlæggende idé med at åbne Køge By mod vandet. Her skal underføringen være med til at lette adgangen for borgere og styrke byens fysiske og visuelle sammenhæng med havn og vand. At bygge forholdsvis høje boliger på selve Søndre Havn har altid været en forudsætning for udviklingen af området. Derudover bliver der offentlige stier langs kanten af hele det nye boligområde Også langs inderhavnen, og gennem almindingerne, der anlægges som gennemgående landskabsstrøg på tværs af bydelen.</p> <p>Ad. 2 På baggrund af indkommende indsigelser i lokalplanprocessen er der yderligere blevet arbejdet med skyggediagrammer i planlægningen af bebyggelsens højder. I modelleringen af højder for SH 4-4 og SH 4-5 er det tilstræbt at begrænse skyggevirkningerne på den maritime halvø i størst muligt omfang. Jf. vedhæftede skyggediagrammer fremgår det, at det ikke har nogen væsentlig effekt at ændre bebyggelsernes højder. Det kan desuden have en utilsigtet effekt af i forhold til håndtering af støjen. Trafikalt er der relativt begrænset trængsel på Søndre Molevej i forhold til vejens dimensionering. Der stilles krav om 50 offentligt tilgængelige p-pladser i parkeringskældrene under byggerierne i SH 4.</p> <p>Ad. 3 I forbindelse med byggesagsbehandlingen af de nye boliger vil brandforholdene i p-kældrene blive håndteret efter gældende regler. Det samme gælder de trafikale forhold i p-kælderen. Med hensyn til bygningshøjden giver muligheden for 9 etagers tårne en større variation i bebyggelsen i og med, at man ved at gå op i 6-</p>

		<p><i>at begrænse byggehøjden til maksimalt 5 etager i SH4.</i></p> <p>4. Ønsker at de mest østvendte og kyst-/strandnære boligblokke opføres i trinvist faldende niveauer mod øst á la den nærliggende bebyggelse Strandterrasserne for at modvirke skygge for aftensol på stranden/DMH:</p>	<p>7-8-9 etager på udvalgte steder tilsvarende vil kunne gå ned i en lavere etagehøjde andre steder. Kvadratmeterne er de samme – højden giver variation til bebyggelsen.</p> <p>Ad. 4 Se Ad. 2.</p>
10	Køge Tri Team 2000	<p>1. Ønsker at der udarbejdes skyggediagrammer for 1. maj - 30. september frem til solnedgang. Pga. de skygger som tårnbyggeriet vil kaste på Den Maritime Halvø (DMH), på de tider hvor klubberne primært benytter DMH.</p> <p>2. Ønskes der liv på DMH ud over dagtimerne, foreslås det at byggeri i højden sker inde i boligmassen, ikke i yderste række.</p> <p>3. Erfaringen fra, den nu nedrevne hofde, bør inddrages i overvejelserne. Nyt byggeriet bør opføres tilbagetrukket fra kysten, så passage, adgangsforhold til Sdr. Stranden er sikret.</p>	<p>Ad. 1 I udviklingen af boligprojekterne er der krav om, at der udarbejdes skyggediagrammer som indgår i den samlede vurdering før der gives byggetilladelse. Se ligeledes punkt 9. ad 2.</p> <p>Ad. 2 Se ad 1.</p> <p>Ad. 3 Foran selve byggeriet anlægges klimasikringen som en bred offentlig promenade med trapper og ramper til stranden og Den Maritime Halvø. I overgangen etableres også opholdsmuligheder/udformninger der afstemmes med det igangværende udviklingsarbejde med Den Maritime Halvø. Ønsket er, at der skabes gode sammenhænge mellem byen -med de kommende udadvendte funktioner i stueetagen - og såvel strand som Den Maritime Halvø.</p> <p>Kystbeskyttelsen vil blive placeret minimum 30m fra disse anlæg, så der sikres en god sammenhæng mellem strandens naturlige lave niveau og Den Maritime Halvøs nuværende højere niveau. Som en del af denne forbindelse etableres en sti med en så flad stigning, at den opfylder tilgængelighedskrav. De forskellige "interessenter" vil blive inddraget i</p>

			<p>arbejdet med disse forbindelser. <i>Se også punkt 5 Ad.1.</i></p>
11	Køge Kommune	<p>Forvaltningen har ønsket at præcisere følgende §§</p>	<p>Forvaltningen indstiller at § 6.3 ændres, så der før sidste afsnit tilføjes: "Dog kan maksimalt 600 m2 til institutionsformål medregnes i arealopgørelsen over publikumsorienterede serviceerhverv, institutioner og butikker".</p> <p><i>Note:</i> Tilføjjelsen skal sikre at kravet om 1.500 m2 publikumsorienterede serviceerhverv, institutioner og butikker ikke alene kan imødekommes ved etablering af en stor institution.</p> <p>Forvaltningen indstiller at der i §10.1 efter 2. afsnit tilføjes følgende: "På udendørs opholdsarealer skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kunne overholdes". Se også § 8.1.</p>