



STARTREDEGØRELSE

Den 17. marts 2021

Byg- og Planafdelingen

Lokalplan for centerområde på Collstrop

1. Lokalplanens baggrund

Collstropgrunden ligger centralt i Køge by og planerne for grunden bygger på realisering af intentionerne i "udviklingsplan for Køge Kyst" med tilhørende kvalitetsprogram. Lokalplanen har til formål at fastsætte rammerne for etablering af 1. etape af byudviklingen på Collstropgrunden, som består af et centerområde med detailhandel, busterminal, fitness, café samt nye byrum og torvedannelser.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdets afgrænsning omfatter matr.nr. 700ad og 700s, Køge Bygrunde, Køge og ligger på Cementvej 2 i Køge. Arealet er ca. 30.000 m². Den præcise afgrænsning er endnu ikke helt på plads, da der skal reserveres areal til BaneDanmark til en ekstra perron ved Køge Station, og matrikelskel mod de omgivende veje skal afklares.

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Køge by, og dens omgivelser ses på nedenstående foto.

Collstropgrunden anvendes i dag til parkering og en mindre del er forbeholdt busdriften og cykelparkering til stationen. Som led i den samlede planlægning af Køge Kyst er den nuværende parkering erstattet af parkering på hhv. parkeringsområdet på Værftsvej og ved Køge Nord Station.

Lokalplanområdet afgrænses af Cementvej og erhvervshavnen mod øst. Mod nord ligger en rundkørsel og den store offentlige parkeringsplads på Værftsvej. Mod vest afgrænses området af Østre Banevej og Køge Station med højbro, der forbinder lokalplanområdet med Stationspladsen og den historiske bymidte. Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger Køge Kommunes personaleparkering. Længere mod syd ligger Havnen med restauration, og her planlægges en underføring under banen, som har til formål at skabe en forbedret sammenhæng mellem havn og by. Syd herfor findes det store byudviklingsområde på Søndre Havn.



3. Projektet/idéen

Bygherre:	NREP
Konsulenter:	WERK og Viatrafik (Prospekt og skitseprojekt for NREP) LE34 bidrager til lokalplanforslaget, som Køge Kommunes konsulent
Hovedgreb:	Lokalplanområdet omdannes fra parkeringsareal til centerområde.
Bebyggelse:	Lokalplanen giver mulighed for at opføre virksomheder inden for administration, service og offentlige formål, detailhandel, kulturelle formål samt boliger.
Bebyggelsesprocent:	180 %
Bygningshøjder:	Maks. 24,5 m
Maks. etager:	7
Grundareal:	Ca. 30.000 m ²

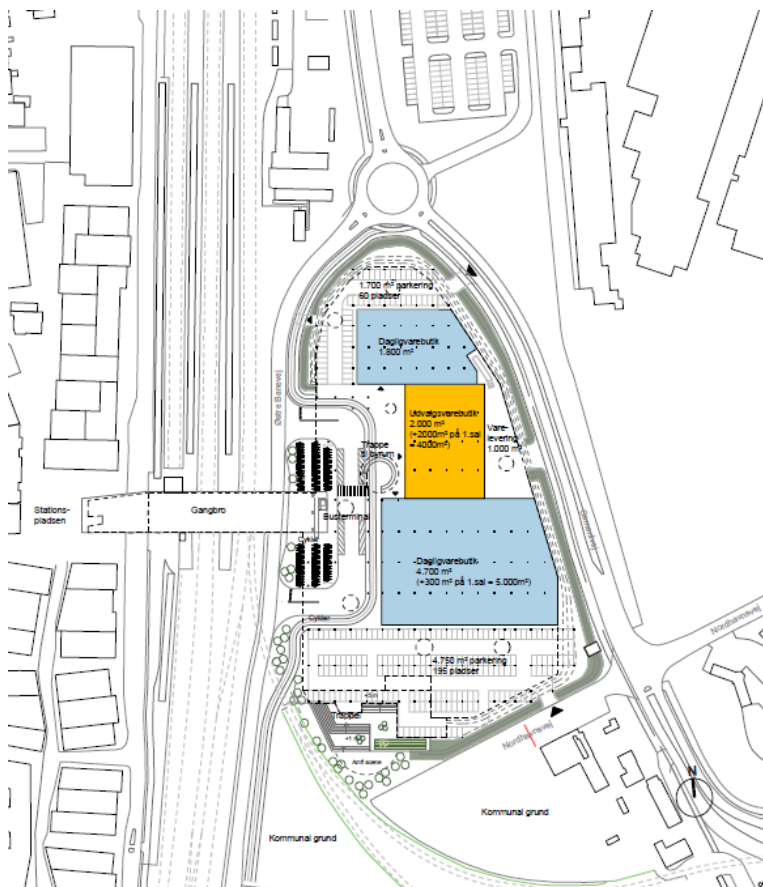
Bygherre har præsenteret et prospekt for lokalplanområdet, der giver mulighed for detailhandel, busterminal, fitness, café samt nye byrum og torvedannelser.

4. Lokalplanens formål og indhold (detaljeringsniveau)

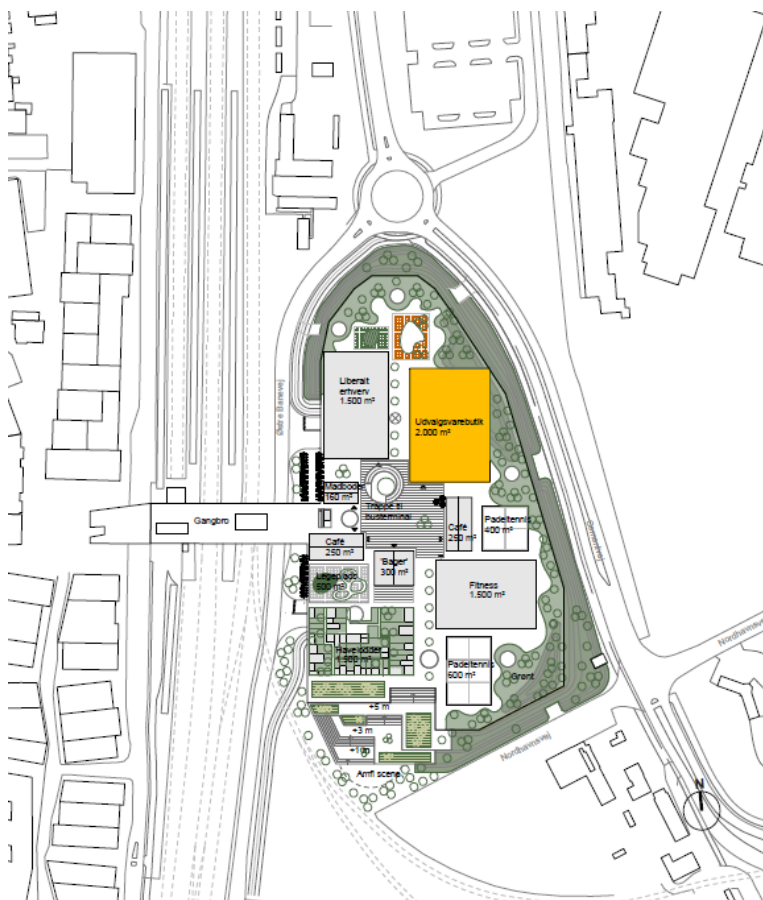
Lokalplanen for Collstrop har til formål at muliggøre et nyt centerområde i to plan med busterminal, detailhandel, fitness, café samt nye byrum og

torvedannelser. På grund af Collstrops centrale placering vil lokalplanen have et stort fokus på byrummene, der skal skabe en både funktionel forbindelse, men også en tryk og rummelig sammenhæng mellem bymidten og havnen.

Stueplanen er organiseret med to parkeringsområder, et i nord og et i syd. Imellem de to parkeringsområder placeres et varehus, en dagligvarebutik samt en udvalgsvarebutik. På den vestlige side af grunden, langs Østre Banevej, indarbejdes en busterminal og en dobbeltrettet cykelsti samt en gangforbindelse. Imellem busterminalen og butikkerne skabes et butikstorv med en stor åben trappe med forbindelse op til Collstropgrundens øvre niveau. Udover den store åbne trappe etableres en række huller og ovenlys, som vil være med til at skabe lys, synlighed og tryghed til butikstorvet og busterminalen samt til de to parkeringsområder.



Collstropgrundens øvre niveau er organiseret omkring en ny central plads, Højbro Plads, for enden af Stationsbroen. På pladsen etableres en stor åben forbindelse ned til butikstorvet og busterminalen. Omkring Højbro Plads placeres caféer, madboder, udvalgsvarebutik, liberalt erhverv og et fitnesscenter med udendørs aktiviteter fx i form af paddeltennisbaner. Derudover placeres der også en bager tilhørende den store dagligvarebutik i stueetagen, så der også skabes indvendige forbindelser imellem de to niveauer.



I kanten af det øvre niveau etableres en grøn afgrænsning bl.a. i form af en frodig skrænt / skrånning, som skjuler de facadeløse butikker i stueetagen og skaber en mere imødekommende overgang til de omkringliggende områder. Sydvest for Højbro Plads kan fx etableres en legeplads samt havelodder, hvor Køgenserne kan have et frirum og dyrke egne grønsager. På grundens sydvestlige hjørne møder man Trappehaverne, som er et byrum med trapper, flader og siddetrin som skaber en rumlig sammenhæng mellem bymidten og havnen.

Mange af byrummene på det øvre niveau er tænkt som midlertidige indtil der i en senere etape kan opføres byggerier i op til 5 etager ovenpå brodækket.

Forvaltningen har følgende bemærkninger til bygherres prospekt:

Detailhandel:

- Der ønskes en samlet detailhandelsramme på 11.300 m². Dette ønske forudsættes indarbejdet i Kommuneplan 2021.
- Projektet medfører en markant udvidelse af detailhandelsmulighederne i den østlige del af bymidten og har et omfang ca. svarende til det nye butiksområde i Rådhusstræde. Udvidelsen kan medføre et samlet løft af Køge by som detailhandelsdestination, men projektet kan også trække kunder fra den vestlige del af bymidten.

Parkering:

- Med de ønskede funktioner og indretning udløser projektet i henhold til Kommuneplan 2017 krav om ca. 450 p-pladser i henhold til p-normen.
- Projektet lægger op til kun at tilvejebringe 240-250 p-pladser.
- Den planlægningsmæssige situation er meget tilsvarende TK Developments udbygning af Rådhusstræde på vestsiden af stationen, hvor der ikke blev dispenseret fra P-normen, og hvor projektet har tilvejebragt ca. 450 nye p-pladser.
- Den lave parkeringsdækning på Collstrop må forventes at medføre overbelægning på den kommunale p-plads ved Værftsvej, som egentlig er tiltænkt pendlere til Køge Station samt aflastning af bymidtens p-pladser. Som følge af den direkte togforbindelse fra Køge til København (fra ultimo 2022) må der forventes øget trængsel på P-pladsen.
- Såfremt ønsket om en lavere p-norm skal imødekommes kan dette håndteres i lokalplanen, om end det vil være vanskeligt at argumentere for så stor en lempelse fra den allerede reducerede parkeringsnorm. Alternativt kan der i Kommuneplan 2021 fastsættes en generelt lempeligere norm for detailhandel i Køge bymidte.
- Det skal bemærkes, at de Køge Kyst ejede parkeringsarealer på hhv. Collstrop-grunden og Bag Haverne tilsammen rummer 900 p-pladser, som allerede er erstattet, og i løbet af få år forventes nedlagt uden yderligere erstatning.

Senere etaper

Projektet er tilrettelagt, så området kan videreudvikles i to efterfølgende etaper:

- Etape 2, som tilvejebringes ved byggeri i op til 5 etager oven på de byggerier og byrum, som etableres i første etape. I forhold til lokalplanen er det et væsentligt formål at sikre, at byggerierne i etape 1 udføres på en måde så det er muligt gennemføre byggeri på de overliggende etager.
- Etape 3 kan tilvejebringes ved at videreføre principperne fra etape 1 og 2 på det kommunalt ejede areal mod syd, som i dag fungerer som personaleparkering til rådhuset idet bebyggelsen samtidig nedtrappes til de omkringliggende huse ved Havnen. I forhold til denne etape skal den lodrette grænseflade til projektet i etape 1 nærmere afklares idet byggerierne forudsættes sammenbygget i matrikelskellet.
- Princippet om etapevis udbygning muliggør en fleksibel tilrettelæggelse af udbygningen under hensyn til erhvervsaktiviteterne i det tilstødende erhvervsområde, idet etape 1 umiddelbart kan igangsættes uden væsentlige miljømæssige implikationer. Det er dog væsentligt at bemærke, at der kan gå mange år, inden etape 2 og 3 realiseres, og det er derfor væsentligt, at området også i etape 1 udformes som en helstøbt bydel i høj kvalitet. Særligt bør der være opmærksomhed på indretning af de semioffentlige byrum, som i aften og nattetimerne vil have få besøgende og derfor kan opfattes som utrygge og være mere udsat for hærværk.

Busterminal:

- Et væsentligt element i projektet er en kommende busterminal ved Køge Station. De funktionsmæssige krav til terminalen vurderes af forvaltningen, Movia og DSB, at arealet vil blive relativt stort. Der arbejdes med en overdækket terminal, som i kraft af sin størrelse og beliggenhed (ligesom byrummene ovenover) kan få væsentlige tryghedsmæssige udfordringer.

5. Gældende planer

I dag gælder følgende planer for lokalplanområdet:

Fingerplan 2019

Lokalplanområdet er beliggende i et byområde i det øvrige hovedstadsområde i Fingerplanen, og det ansøgte projekt er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er beliggende i rammeområde 3C16, hvor følgende gælder:

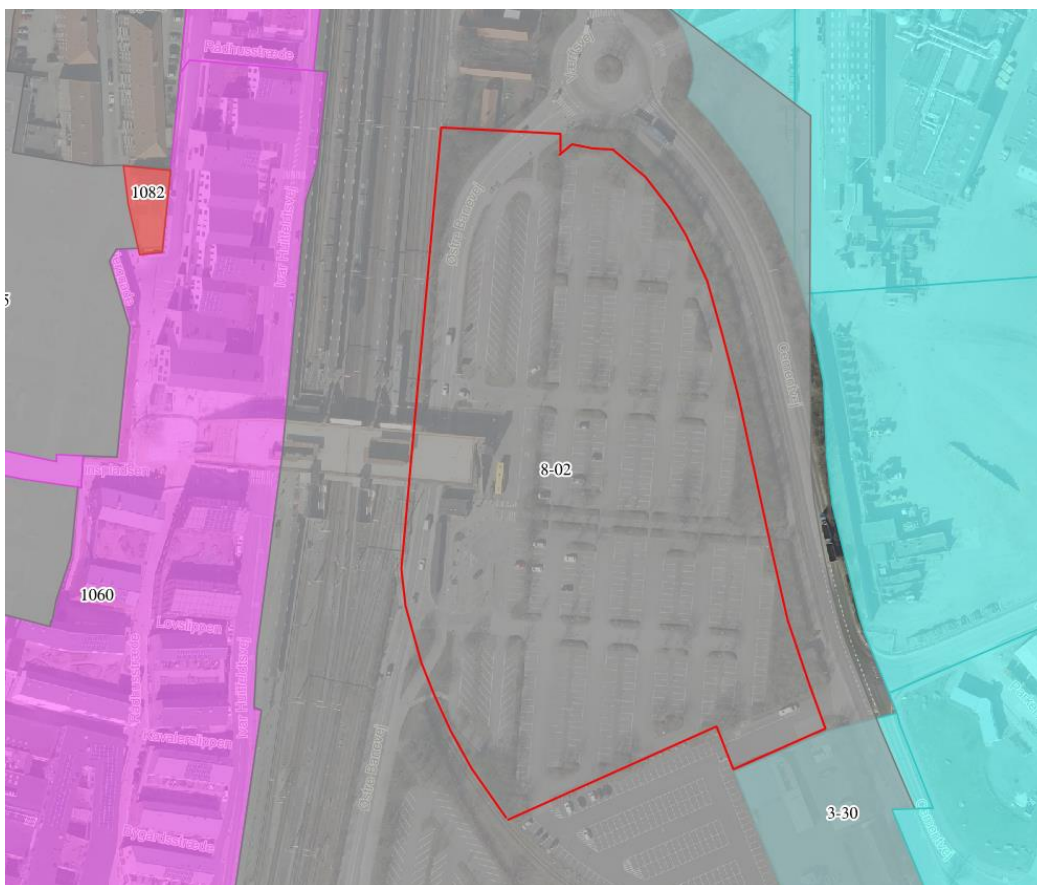
Nr.	3C16
Navn	Collstrop
Anvendelse	Centerområde
Specifik anvendelse	Bycenter Blandede byfunktioner: Detailhandel, administration service, kulturelle og offentlige formål,
Bebyggelsesprocent	180
Etager	7
Højde	24,5

Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvad angår antal parkeringspladser og rammen til detailhandel. Det er således en forudsætning, at Kommuneplan 2021 med ændrede krav til parkeringsnorm og en øget ramme til detailhandel vedtages endeligt, inden Lokalplan for centerområde på Collstrop kan vedtages endeligt.

Lokalplaner

Collstrop er i dag omfattet af Temalokalplan 8-02 om spillehaller.

Lokalplanen kan ikke rumme det planlagte projekt for Collstrop, og der skal derfor udarbejdes ny lokalplan for området.



6. Miljøhensyn

Som direkte nabo mod øst ligger erhvervshavnen med miljøtunge virksomheder blandt andet Junckers og VEKS, hvilket betyder, at lokalplanområdet er udfordret af støj- og lugtgener. Dertil kommer en omfattende jordforurening som følge af Collstropsgrundens tidligere anvendelse som svelleimprægning samt gasværk. Miljøpåvirkningerne vil blive vurderet i en miljørapport af lokalplanen.

7. Interessenter og borgerinddragelse

Forvaltningen anbefaler, at der gennemføres en offentlig forhøring digitalt for at indhente forslag og særlige opmærksomhedspunkter set med lokale øjne. Materiale med baggrund i denne startredegerelse sendes ud og lægges på Køge Kommunes hjemmeside.

Forvaltningen anbefaler, at lokalplansforslaget sendes i otte ugers offentlig høring, og at der også afholdes borgermøde i høringsperioden.

8. Tidsplan

Forventet tidsplan for planlægningen:

- Politisk behandling – igangsættelse af lokalplan
KPU den 8. april 2021
- Digitalt forhøring
Maj 2021
- Udarbejdelse af lokalplan
medio april – medio juni 2021
- Politisk behandling af planforslag
KPU den 12. august 2021
ØU den 24. august 2021
Byråd den 31. august 2021
- Offentlig høring (8 uger)
september og oktober 2021
- Behandling af høringssvar
november 2020
- Politisk behandling – endelig godkendelse
KPU den 2. december 2021
ØU den 14. december 2021
Byråd den 21. december 2021