



# STARTREDEGØRELSE

## Lokalplan 1105 og KP-tillæg 13 til Kommuneplan 17 – hotellejligheder og sundhedshuse i Bellingeparken

### 1. Lokalplanens baggrund

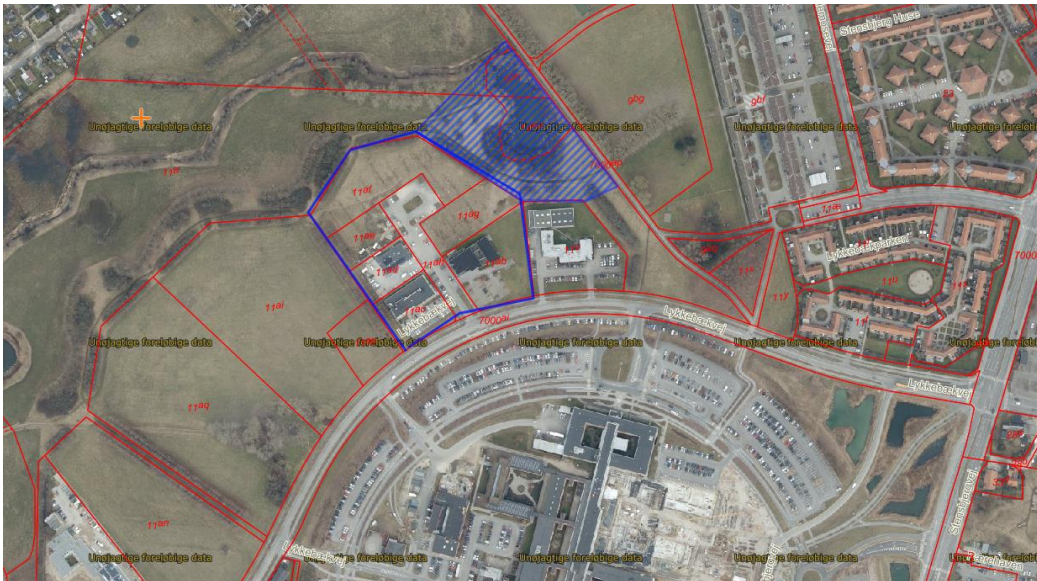
Lokalplanen udarbejdes med henblik på at muliggøre opførelse af hotellejligheder, patienthotel og evt. studieboliger på ejendommen Lykkebækvej 8. På ejendommene Lykkebækvej 6 og 10 ønskes sundhedshuse. Lokalplanen udarbejdes for at øge bygningsomfang og -højder i forhold til gældende lokalplaner for området.

### 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af samme geografi som lokalplantillæg 2-18.1 og svarer til matriklerne 11ac, 11ad, 11ae, 11af, 11ag, 11ab og 11ah Ølby by, Højelse. Ejendommene er tilsammen ca. 27.000 m<sup>2</sup>. 3F der ejer og driver Ejendommen Lykkebækvej 4, der ejes og drives af 3F, tages med i lokalplanen uden ændringer.

Omkring lokalplanområdets nordøstlige, nordlige og vestlige kant er et beplantningsbælte ejet af Køge Kommune, som omkranser området og definerer grænsen mellem erhvervsområde og det åbne engareal. Mod syd er lokalplangrænsen ved Lykkebækvej. Terrænet falder fra Lykkebækvej mod Ellebæk.

Øst for projektområdet er et større regnvandsbassin, som også er naturbeskyttet § 3 sø. Området er ejet af Køge Kommune og medtages muligvis som en del af lokalplanområdet, afhængigt af projektets løsning for regnvandshåndtering.



*Blå streg viser lokalplanafgrænsningen. Blå skravering indikerer areal, der muligvis inddrages som lokalplanområde, på baggrund af løsning for regnvandshåndtering.*

Områdets beliggenhed er på kanten af det åbne, grønne engareal omkring Ellebæk og en samtidig central placering i forhold til motorvejsnet, S-bane, universitetshospital og centerområde. Beliggenheden understøtter anvendelse til erhverv, institutioner mv. med relation til universitetshospitalet.

Lokalplanområdet er udstykket i seks grunde og vejtilkørsel til samtlige grunde placeret centralt i området.

### 3. Projektet/idéen

Bygherre/Grundejer: Appel Ejendomme, Thue Invest ApS, Halmø & Hürdum Holding ApS

Arkitekter: TNT arkitekter

Hovedgreb: En sundhedspark med byggerier og omgivelser i høj kvalitet og arkitektonisk niveau, som skal skabe et attraktivt område med flere arbejdspladser i kontormiljøer, sundhedshuse og hotellejligheder. Anvendelsesmulighederne skal primært sigte på et samarbejde med Region Sjælland.

Bebyggelse: Ca. 14.962 m<sup>2</sup> (eks. Lykkebækvej 4)

Bebyggelsesprocent: 90 % på ejendommene Lykkebækvej 6, 8 og 10  
65 % på ejendommene Lykkebækvej 4, 12 og 14

Etager: 5 etager på ejendommene Lykkebækvej 8  
4 etager på ejendommene Lykkebækvej 6 og 10  
3 etager på ejendommene Lykkebækvej 4, 12 og 14

Bygningshøjder: 12,5 til 24 m

Grundareal: Ca. 27.712 m<sup>2</sup>



*Visualisering af projektet. Sundhedshuset til venstre i forgrunden er opført i 2020. Sundhedshus til højre i forgrunden og hotellejlighedskompleks bagerst i billedet er en del af projektet og med større bygningsomfang end muligt i gældende lokalplan.  
© TNT arkitekter.*

### Projektplan

Projektet indeholder fritliggende solitære erhvervs- og klinikbygning – placeret i et parklignende landskab. Området ønskes bebygget med i alt fem erhvervsbygninger, heraf tre eksisterende, og et større lejlighedshotel.

Vejadgang forestilles som fælles indkørsel med parkering foran hver enkelt fritliggende bygning. Herudover disponeres ekstra parkering ved hver enkelt bygning, med egen ind- og udkørsel. Arealet foreslås udlagt med græsarmeringssten samt enkelte mindre træer mellem p-pladserne, så det grønne parkpræg bevares.

For at øge følelsen af en bynær bydel, ønskes en højere bebyggelsesprocent på tre af matriklerne fra nuværende 65 % til 90%. Med højere bebyggelsesprocent vil man kunne optrappe højden på bygningerne bagerst i bydelen, der delvist hjælper til at skærme for støj fra motorvejen og samtidig skal skabe en defineret pladsdannelse omkring bydelspladsen.

Bygningerne samles på toppen af en lille bakke, hvorfra terrænet falder ned mod Ellebækken og ved hjælp af nedtrapning af de enkelte bygningskroppe, etableres terrasser og friområder med udsigt over det grønne område samtidig med at kanterne af grunden friholdes til et landskabeligt møde mellem udstykningens arealer og områdets randbeplantning.

Ved enden af Lykkebækvej er lejlighedshotellet tænkt placeret som en bue, der afslutter bydelen. Den buede bygningskrop deles i tre sektioner af to gennemgående glasatriummer, så udsigten kan fortsætte ud mod det grønne område. De tre sektioner "svæver" ovenpå en stueetage af glas der får bygningen til at fremstå let på trods af sin størrelse, og med to åbne gennemgange fra bydelspladsen ud til det bagvedliggende friområde, der skal være med til at forstærke følelsen af at befinde sig i et bynært parkområde.

### Sundhedshuse

Projektets mål er at opføre og drive sundhedshuse.

Efter færdiggørelse af nybyggeriet på Lykkebækvej 12 vil de to ejendomme på nr. 12 og 14 rumme 7 lejemål inden for sundhedsområdet.

### Hotellejligheder

Hotellejligheder er mindre lejligheder (typisk 35 – 50 kvm.), der anvendes til gæsteproffesorer, læger, sygeplejersker, forskere m.fl., der har behov for midlertidig beboelse i perioder fra 1 måned til 24 måneder. Der er således ikke tale om lejligheder til almindelig udlejning, hvorfor lejerne ikke må have folkeregisteradresse. Der er heller ikke tale om almindelig hoteldrift med kort-tids udlejning, reception etc. Projektudvikler ønsker evt. etablering af fællesfaciliteter i form af fitness, møderum o.l.

Ejendommen Lykkebækvej 8 har en størrelse på 7.213 kvm., der med den nuværende lokalplan kan bebygges med 65 % svarende til 4.688 kvm. Ved en forhøjelse af byggeprocenten til 90 vil dette kunne rumme et byggeri på 6.490 kvm med ca. 100 lejemål.



*Visualisering af projektet set fra nord i fugleperspektiv med hotellejligheder etableret i en bue mod beplantningsbæltet i nord. Bagerst i billedet er universitetshospitalet.*

Projektudvikler har positiv tilkendegivelse fra sygehusledelsen om støtte til projektet og nødvendigheden og attraktiviteten ved projektets indhold.

Tilsvarende koncept ses bl.a. i Århus, hvor en fond har bygget et antal lejemål i Nobelparken til brug for Long Stay Apartments. DTU tilbyder ligeledes lejligheder/studieboliger ud fra konceptet. Tilsvarende tilbyder Syddansk Universitet lejligheder og værelser på Campus Apartments m.fl.

Fordelen ved at kunne tilbyde konceptet i Køge er, ifølge projekter, at målgruppen vil få en tættere tilknytning til området og dette vil føre til, at en pæn andel formentlig vil bosætte sig i Køge Kommune/Region Sjælland på sigt.

#### Patienthotel og studieboliger

Projektudvikler ønsker en del af byggeriet på Lykkebækvej 8 etableret til patienthotel og studieboliger. Projekter ønsker denne anvendelse som en mindre del og maks. 30 % af bebyggelsen.

#### Eksisterende bygninger

På ejendommene Lykkebækvej 12 og 14 er der i dag opført sundhedshuse. Bygningen på Lykkebækvej 14 ønskes af projektudvikler på sigt at gennemgå en renovering/forskønnelse, så området fremstår samlet som et attraktivt område til sundhedsfunktioner og hotellejligheder med tilknytning til universitetshospitalet.

#### FN's Verdensmål og DGNB

Projektudvikler ønsker at skabe de bedste rammer for brugere, beboere og personale, såvel i bygningerne som fælles arealer. Der refereres i projektet til FN's verdensmål og DGNB-certificering.

Projektudvikler ønsker, at projektet skal kunne levere positivt på bæredygtighed. Både for så vidt angår bebyggelsesstrukturen, som den fremtidige bygningsmasse. Det kan f.eks. være minimering af klimaaftryk ved etablering eller skærpede krav til forsinkelse af overfladevand eksempelvis med nedsivning af tagvand lokalt indenfor området.

Det ønskes, at projektet kan DGNB-certificeres som byområde. Projektudvikler forventer, at byggeriet kan leve op til danske eller internationale bæredygtighedsstandarder, svarende til f.eks. DGNB.

Projektet udføres med afsæt i planens visioner for livskvalitet. Med dette menes projektets evne til at skabe optimale fysiske rammer gennem gode mikroklimatiske forhold (læ, sollys/skygge, kontakt til natur og stilhed/skærmet for støj). Samtidig er det ønsket at bebyggelsesstrukturen og den landskabelige bearbejdning understøtter og motiverer fællesskaber, aktivitet, bevægelse mv. indenfor og på tværs af bebyggelsen.

#### **4. Lokalplanens formål og indhold (detaljeringsniveau)**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af erhvervsbyggeri i form af sundhedshuse, hotellejligheder og evt. en mindre del patienthotel og studieboliger.

Yderligere er formålet at sikre, at erhvervsområdet får et grønt præg og en karakterfuld afgrænsning mod de omkringliggende landskaber og det åbne

---

land samt at bebyggelsen placeres og udformes på en sådan måde, at der skabes et område med såvel landskabelige som arkitektoniske kvaliteter.

Lokalplanen kan om nødvendigt sikre mulighed for at ændre eksisterende udstykningsplan for at sikre fleksibilitet i forhold til bedst mulig bygningsplacering og -fordeling mellem bebyggelse, vejareal, parkeringsareal og friarealer inden for området.

#### Bygningers udseende og placering og ubebyggede arealer

Bebyggelsen vil være synlig fra lange afstande særligt mod det åbne land som følge af placeringen højt i landskabet. Der tilstræbes derfor et højt detaljeringsniveau i lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udformning og ydre fremtræden. Forvaltningen vil fortsætte dialogen med projektudvikler omkring bygningernes visuelle udtryk.

I overensstemmelse med projektudviklers ønske om at højne områdets visuelle og grønne karakter og miljø vil forvaltningen i samarbejde med projektudvikler arbejde videre med projektplanen og disponeringen, herunder bygningsplacering, parkeringsarealer og fri- og opholdsarealer. Det er således både projektudviklers og kommunens mål at planlægge for et bæredygtigt område og byggeri. Det fælles mål er retningsvisende for den videre bearbejdning af projektet og lokalplanlægningen.

Lokalplanen skal sikre attraktive og støjminimerede opholdsarealer, der skal være med til at modsvare og kvalificere områdets anvendelse til hotellejligheder, patienthotel og studieboliger. Projektudviklers ide og ønske om en central bydelsplads, der inviterer til ophold og møder vil indgå i bearbejdningen.

#### Trafik- og parkeringsforhold

Lokalplanen skal sikre, at der kan foregå en trafiksikker færdsel for bløde trafikanter inden for området og til Lykkebækvej og videre til universitetshospital og Ølby station.

Den gældende parkeringsnorm på maks. 1 p-plads pr. 50 kvm vurderes at være tilstrækkelig og passende i forhold til områdets funktioner, stationsnærhed og evt. dobbeltudnyttelse af p-pladser mellem hotellejligheder og sundhedshuse.

Der ønskes samlet ca. 12983 m<sup>2</sup> byggeri, som giver et samlet parkeringsbehov på i alt 260 pladser, som skal kunne indpasses inden for lokalplanområdet.

#### Regnvandshåndtering

Lokalplanen skal sikre, at regnvandshåndtering kan indgå inden for området evt. som et synligt, rekreativt element, samt at beplantning skal indramme de store bygningsvolumener og forbinde eksisterende og kommende grønne områder.

Lokalplanen skal derudover bl.a. indeholde bestemmelser om:

- Fordeling mellem anvendelse til hotellejligheder, patienthotel og studieboliger, der sikrer at størstedelen af byggeriet anvendes til hotellejligheder
- Støjsikring af byggeri og udendørs opholdsarealer mod vejstøj fra motorvejen
- beplantning og terrænregulering
- arealkrav til brandredning

## 5. Gældende planer

Følgende planer er gældende for området i dag:

### Fingerplan 2019

Lokalplanområdet ligger i et byområde, Køgefingerens bybånd, i det øvrige storbyområde i Fingerplanen, og det ansøgte projekt er derfor i overensstemmelse med Fingerplan 2019.

### Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 2E08 med følgende bestemmelser:

Nr.	2E08
Navn	Bellingeparken
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor og serviceerhverv. Virksomheder inden for privat og offentlig service, kontor og administration samt institutioner, fællesanlæg og lignende.
Bebyggelsesprocent	50
Etager	2,5
Højde	12,5
Bemærkninger	Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m <sup>2</sup>

Projektet er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017, hvad angår bebyggelsesprocent, etage og højde. Det er således en forudsætning, at der udarbejdes kommuneplantillæg til kommuneplanen med ændrede bestemmelser vedr. bygningsomfang og højde, og at denne nye ramme vedtages endeligt, før eller samtidig med Lokalplan for hotellejligheder og sundhedshus i Bellingeparken vedtages endeligt.

### Lokalplaner

Området er i dag omfattet af Lokalplan 2-18 Erhvervsområde ved Bellingegård fra 1988 og lokalplantillæg 2-18.1 Bellingeparken fra 2002.

Lokalplan 2-18 fastlægger områdets anvendelse til erhvervs- og institutionsformål, så som kontorvirksomhed, servicevirksomhed, herunder virksomheder med kongres-, hotel- eller kursusfaciliteter, anden erhvervsrettet service samt forsknings- og uddannelsesinstitutioner.

Lokalplantillæg 2-18.1 har til formål at muliggøre udstykning af mindre grunde samt at fastlægge bestemmelser for bebyggelsens omfang.

De gældende lokalplaner kan ikke rumme projektet, og der skal derfor udarbejdes ny lokalplan. Den nye lokalplan skal erstatte det gældende

lokalplantillæg 2.18-1 som aflyses. Anvendelsesbestemmelserne fra lokalplan 2-18 overføres til den nye lokalplan, så der fremover kun gælder én lokalplan for ejendommene Lykkebækvej 4-14.

## **6. Miljøhensyn**

Ejendommen er omfattet af vejstøj fra motorvejen med et støjbidrag på op til 65 dB i dagtimerne og 60 dB nattetimer i højden 1,5 m.

Støjbelastede arealer kan ikke gennem lokalplan udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre lokalplanen gennem bestemmelser om afskærmende foranstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Støjbidraget skal derfor belyses og der opstilles bestemmelser om afskærmende foranstaltninger i lokalplanen.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, skal der foretages en miljøscreening. Med screeningen skal det afklares, om der skal laves miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

Væsentlige temaer i miljøscreeningen er umiddelbart følgende:

- Kortlægning af støj og støjreducerende tiltag
- Visuel påvirkning
- Sikring af fri- og opholdsarealer
- Sikring af arealer til tilbageholdelse af regnvand på egen grund
- Trafikale forhold og trafikstrømme i forhold til bløde trafikanter
- Parkeringsnorm

## **7. Interessenter og borgerinddragelse**

Forvaltningen anbefaler, at lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg sendes i fire ugers offentlig høring, og at der også afholdes borgermøde i høringsperioden.

Der foreslås et indledende kort borgermøde afholdt på stedet.

## **8. Tidsplan**

Den forventede tidsplan for planprocessen er:

august 2021 – Politisk behandling – startredegørelse  
august – Forhøringsmøde med interessenter  
juni – okt. – Udarbejdelse af forslag  
november – Politisk behandling - forslag  
dec. + jan. – Offentlig høring  
februar – Efterbearbejdning  
marts 2022 – Endelig vedtagelse