

Startredegørelse

Lokalplanens baggrund

Erhvervsudviklingen i Køge Nord går stærkt og der er stor efterspørgsel efter nye erhvervsarealer. Arealerne i STC III, del 1 og 2, som er muliggjort med lokalplanerne 1084 og 1088, er solgt og under udbygning, og Køge Kommune ønsker nu at muliggøre salg af de resterende erhvervsarealer syd for Egedesvej.

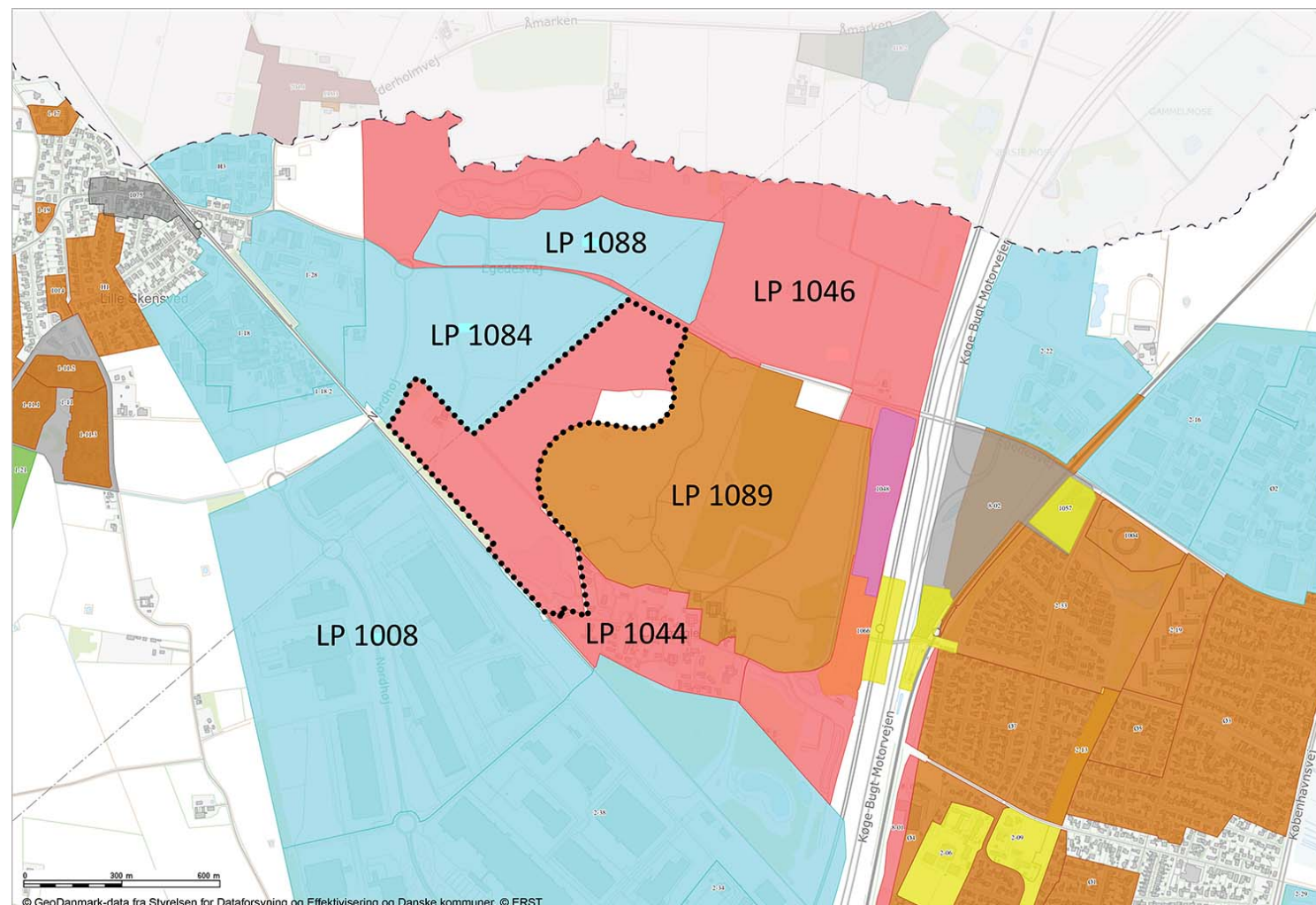
Erhvervsarealerne syd for Egedesvej er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor udbygning af erhvervsarealerne kræver udarbejdelse af en ny lokalplan.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1E07, som er udpeget som bufferområde mellem støjfølsom anvendelse i øst (boliger i Køge Nord og Ølsemagle landsby) og støjende virksomheder i vest (STC III, del 1). Lokalplanen skal derfor sikre, at virksomheder kan overholde de vejledende støjgrænser på 40dB i skel mod støjfølsom anvendelse, bl.a. ved at give mulighed for let industri og håndværk i stedet for større transport- og logistikvirksomheder.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 31 ha. Syd for lokalplanområdet ligger en mindre fredskov langs Lille Syd-banen samt STC I og II. Mod vest ligger STC III, del 1 med mulighed for større lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder samt LI. Skensveds eksisterende erhvervsområder. Mod nord afgrænses lokalplanen af Egedesvej og det planlagte erhvervsområde STC III, del 2. Mod øst afgrænses lokalplanen af en kommende støjvold og boligområde samt Ølsemagle landsby.

Lokalplanens afgrænsning og eksisterende lokalplaner i området:



Lokalplanområdet udgøres i dag af kulturlandskab med åbne marker, højspændingsledninger, læhegn, fredede diger samt tekniske regnvandsbassiner. Terrænet indenfor lokalplanområdet falder jævnt mod Skensved Å og Snogebækken. Området er samtidig præget af nærheden til motorvej, jernbaner, Skandinavisk Transport Center, LI. Skensveds industri og anlægsarbejde i Køge Nord samt boligområde undervejs mod øst.

Lokalplanområdet krydses af Kapelvej - en offentlig sti, som forbinder Lille Skensved med Køge Nord Station.

Lokalplanens afgrænsning sammen med luftfoto for området:

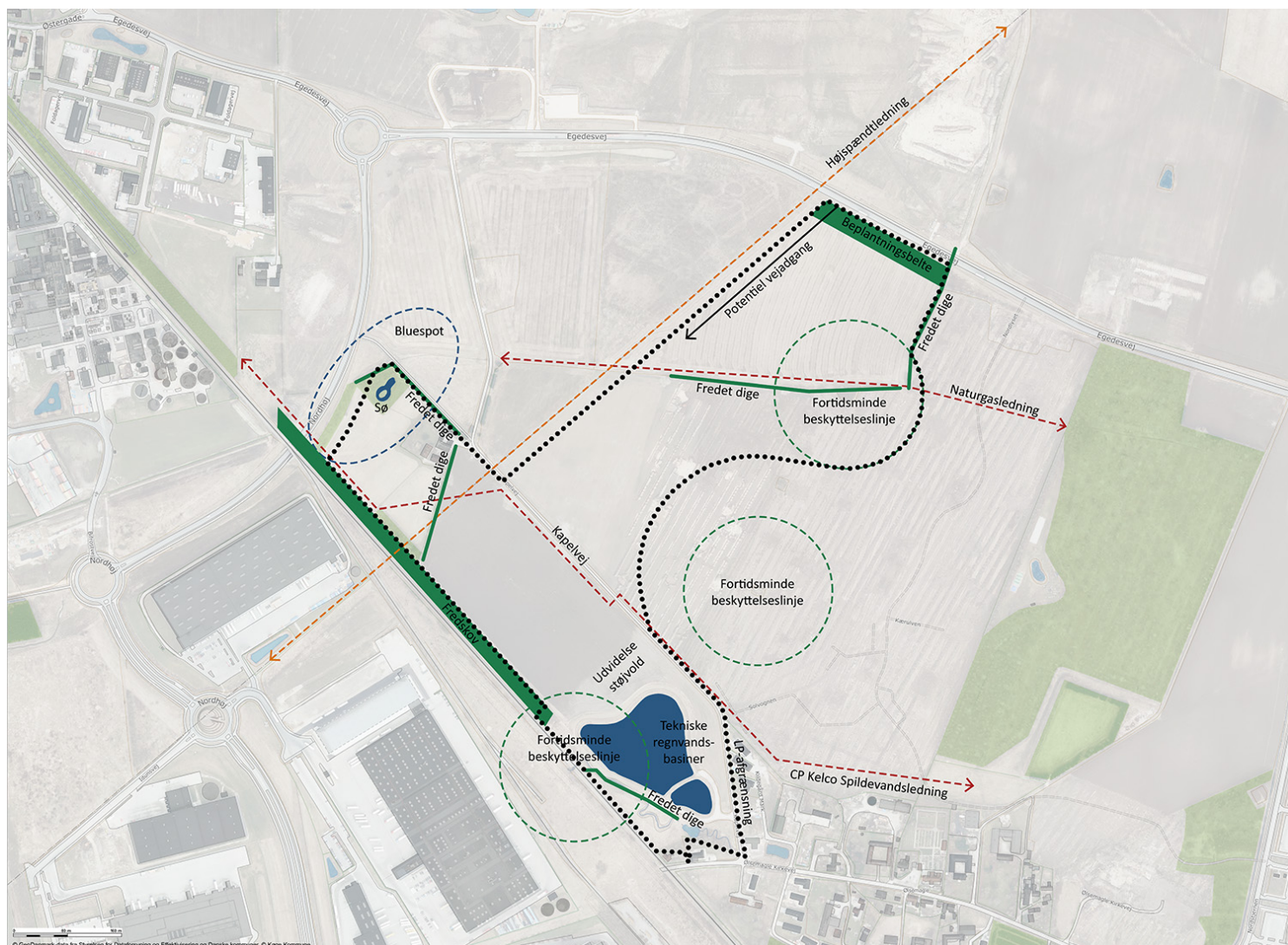


Lokalplanområdet har mange fysiske bindinger, som lokalplanen skal tage hensyn til og som begrænser, hvor man kan placere ny bebyggelse:

- **Fortidsmindebeskyttelseslinjer:** Der er fredede rundhøje med omkringliggende beskyttelseslinjer (100 meter) indenfor lokalplanområdet.
- **Beskyttede jord-/stendiger:** Der er beskyttede jord-/stendiger indenfor lokalplanområdet.
- **Beplantningsbælte:** Masterplanen for Køge Nord definerer et 30 meter bredt grønt anlæg med bassiner langs Egedesvej.
- **Spildevandsledning:** Der ligger en eksisterende spildevandsledning langs Kapelvej, hvor der ikke kan bygges.
- **Naturgasledning:** Der ligger en eksisterende naturgasledning på tværs af lokalplanområdet, hvor der ikke kan bygges.
- **Højspændingsledninger:** Der går højspændingsledninger langs lokalplanområdets afgrænsning mod vest med tilhørende respektafstand.
- **Bluespot:** Der er et stort bluespot-område på den vestligste del af lokalplanområdet, hvor der ikke kan bygges uden større terrænreguleringer.

- **Beskyttet sø:** Der ligger en beskyttet sø på den vestligste del af lokalplanområdet.
- **Fredskov:** Der ligger en fredskov langs Lille Syd banen.
- **Vejadgang:** Der skal potentielt reserveres areal til en ny vej til betjening af lokalplanområdet og arealet vest for lokalplanområdet.
- **Stiforbindelse:** Kapelvej, som går igennem lokalplanområdet, er fastlagt i Lokalplan 1046 som hovedstiforbindelse. Der ligger desuden en spildevandsledning under del af stien.
- **Støjvold:** Støjvoldens sydligste del skal etableres indenfor lokalplanområdet.
- **Tekniske regnvandsbassiner:** De tekniske regnvandsbassiner skal udvides, så de også kan håndtere vand fra lokalplanområdet.

Oversigt over lokalplanområdets bindinger:



Projektet

Grundejer: Køge Kommune

Hovedgreb: På grund af lokalplanens funktion som bufferområde mellem støjfølsom anvendelse i øst og støjende virksomheder i vest - kombineret med områdets mange fysiske bindinger, som gør det svært at placere de helt store bygningsvolumener - udlægges lokalplanområdet til mindre erhverv (f.eks. let industri, håndværks- og produktionsvirksomheder, m.m.) med lavere støjniveau end traditionelle transport- og logistikvirksomheder. På den måde minimeres miljø- og støjkonflikter mellem Skovbyen, landsbyen og erhvervsområdet. Lokalplanområdet vil i fremtiden bestå af bygningsvolumener, som bidrager til at skabe en gradueret overgang mellem den lave boligbebyggelse mod øst og de større erhvervsbygninger mod vest. Bygningsvolumenerne placeres i de blå-grønne strukturer, som skal være kendetegnende for Køge Nord. Her skal regnvandshåndtering være et synligt element, og anlæg til regnvandshåndtering skal have en rekreativ funktion.

Grundareal: ca. 31 ha.

Lokalplanens indhold (detaljeringsniveau)

Lokalplanen skal bl.a. indeholde bestemmelser om:

- bebyggelsesprocent og bebyggelseshøjder.
- placering og udformning af beplantningsbælte langs Egedesvej, som skal håndtere regnvand fra veje og parkeringsarealer samt bidrage til at give Egedesvej et grønt præg.
- placering og udformning af tekniske regnvandsbassiner øst for støjvolden, som skal håndtere regnvand fra veje og parkeringsarealer. Regnvandsbassinerne skal kombineres med en rekreativ sti.
- at alle arealer hvorpå der færdes køretøjer, skal befæstes med tæt belægning og kanter således, at der ikke kan forekomme direkte nedsivning til grundvandet fra f.eks. vej- og parkeringsarealer. Med tæt belægning, menes asfalt (ikke knust asfalt), med en tykkelse som er beregnet til tung trafik.
- et fastlagt forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader) og arealer til regnbede, der sikrer 0-balance for grundvandsdannelsen i området.
- at der ikke anvendes bly, kobber og zink i bygningers inddækning, tagrender og facader.
- at udendørs oplag af grundvandstruende materialer ikke finder sted.
- etablering af grønne facader, som skaber sammenhæng og forbindelse til det grønne areal ved støjvolden.
- at grønne arealer skal udformes med fokus på at øge biodiversiteten - f.eks. ved at indtænke "vild" beplantning tilpasset stedet, forskellige biotoper, m.m.
- skiltning og belysning, som forhindrer lysgener for omkringliggende boligområder.
- placering og udformning af gang- og supercykelsti på tværs af lokalplanområdet, som sikrer tryghed for gående og cyklende.

Gældende planlægning

Kommuneplan 2021-2023: Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1E07. Rammen er udlagt til erhverv i form af lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder. Der kan også gives mulighed for let industri og håndværk. Inden for rammeområdet er der mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 50 og bygningshøjder på maks. 30 meter vest for højspændingsledningen og 20 meter øst for højspændingsledningen. Rammeområdet beskriver desuden principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen ifm. lokalplanlægning.

Rammeområdet er planlagt byzone. Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet derfor overføres til byzone.

Lokalplan 1046: Lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015. Lokalplanen udlægger arealerne til erhvervsområde med mulighed for lettere industri samt større lager-, transport- og fremstillingsvirksomheder. Lokalplanen beskriver principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen og fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang.

Lokalplan 1046 er ikke byggeretsgivende, hvorfor byggeri i erhvervsområdet syd for Egedesvej kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1110 aflyses rammelokalplan 1046 for det område, som er omfattet af lokalplan 1110.

Masterplan for Køge Nord: Lokalplanområdet indgår i masterplanen for Køge Nord fra 2016. Masterplanen beskriver principper for bl.a. landskabsbearbejdning, håndtering af regnvand, infrastruktur, bebyggelsesomfang, støjhåndtering og bæredygtighed.

Miljøhensyn

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:

- Støj
- Grundvand
- Kulturhistoriske interesser
- Trafiksikkerhed

Interessenter og borgerinddragelse

Teknik- og Miljøforvaltningen anbefaler, at for-borgermødet for Lokalplan 1110 afholdes i forbindelse med den offentlige høring af forslag til Lokalplan 1099 - Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2, som er planlagt 25. april kl. 19.00-21.00. Borgermødet annonceres på Køge Kommunes hjemmeside. der sendes invitation til relevante aktører/borgere - herunder følgegruppen for Køge Nord, hvor følgende organisationer er repræsenteret:

- Ølsemagle Landsbylaug
- Borgerforeningen Ll. Skensved, Højelse og omegn
- Rishøj Idrætscenter
- Skolebestyrelsen Kirstinedalskolen
- Afdelingsbestyrelserne ved Lejerbo's 3 afdelinger i Køge Nord
- Grundejerforeningen Munkeageren

Der tages stilling til høringsperiodens længde samt behovet for et eventuelt borgermøde i høringsperioden i forbindelse med en politiske behandling af forslag til lokalplanen.

Tidsplan

Forventet tidsplan for planlægningen:

- Marts-April 2022:** Forundersøgelser
- Primo Apr. 2022:** Politisk behandling – startredegørelse
- April 2022:** Forudgående offentlighed (Inddragelse)
- Maj.-Aug. 2022:** Udarbejdelse af lokalplanforslag
- Sept. 2022:** Politisk behandling - forslag
- Okt.-Nov. 2022:** Offentlig høring
- Dec. 2022:** Efterbearbejdning
- Jan. 2023:** Endelig vedtagelse