

KØGE KOMMUNE

30/20/100/0 - 20 pct.

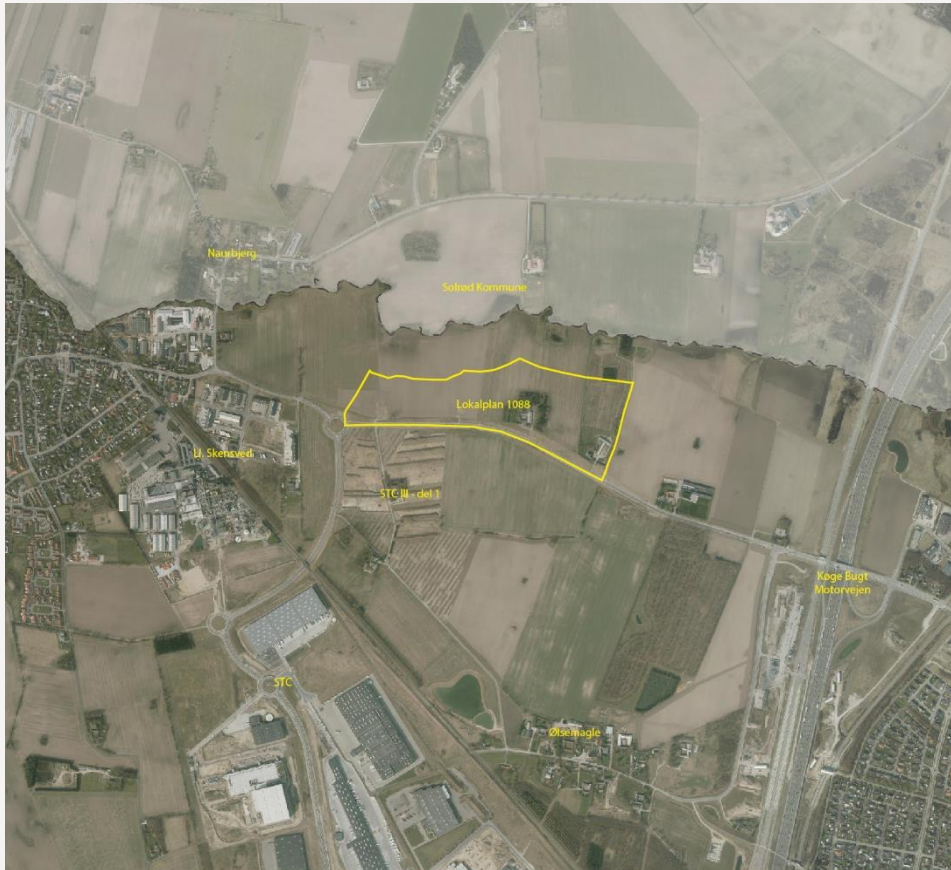


KØGE KOMMUNE

STC III – del 2

Forslag til lokalplan 1088

Lokalplanområdet



Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 18 ha og omfatter anden del af tredje etape af Skandinavisk Transportcenter (STC III).

Vest for lokalplanområdet ligger Ll. Skensved og syd for lokalplanområdet ligger første etape af STC III.

Lokalplanområdets sydlige afgrænsning udgøres af Egedesvej. Lokalplanens nordlige afgrænsning udgøres af åbesskyttelseslinjen omkring Skensved Å.

Lokalplanens baggrund



Der er efterspørgsel på arealer med plads til erhverv i stor skala, og Køge Kommune ønsker derfor at udvikle erhvervsarealerne i Køge Nord (tredje etape af Skandinavisk Transport Center).

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for byudviklingsområdet Køge Nord, som udvikles på baggrund af nye motorvejsramper ved Egedesvej og etablering af Køge Nord Station på KBH-Ringsted-Banen.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at:

- give mulighed for udvidelse af Skandinavisk Transport Center
- fastlægge vejadgange til lokalplanområdet
- udlægge beplantningsbælter. Beplantningsbæltet i den nordlige del af lokalplanområdet skal fungere som slør for de store bygningsvolumener og være tilpasset beplantningen i Skensved Ådal således, at beplantning i henholdsvis beplantningsbæltet og ådalen kan vokse sammen
- fastlægge bestemmelser for facader og skiltning, som understøtter formidlingen af de store bygningsvolumener i STC III
- fastlægge særlige bestemmelser for facader, som vender mod Skensved Ådal, som sikrer, at de store bygningsvolumener fremstår mindst muligt markante set fra ådalen.
- fastlægge bestemmelse for befæstelse og materialer samt disponering af ejendomme til sikring af vandbalance og grundvandsressourcen.

Lokalplanens indhold



Visualiseringen viser et eksempel på hvordan lokalplanens realisering kan komme til at se ud - set fra Skensved Ådal

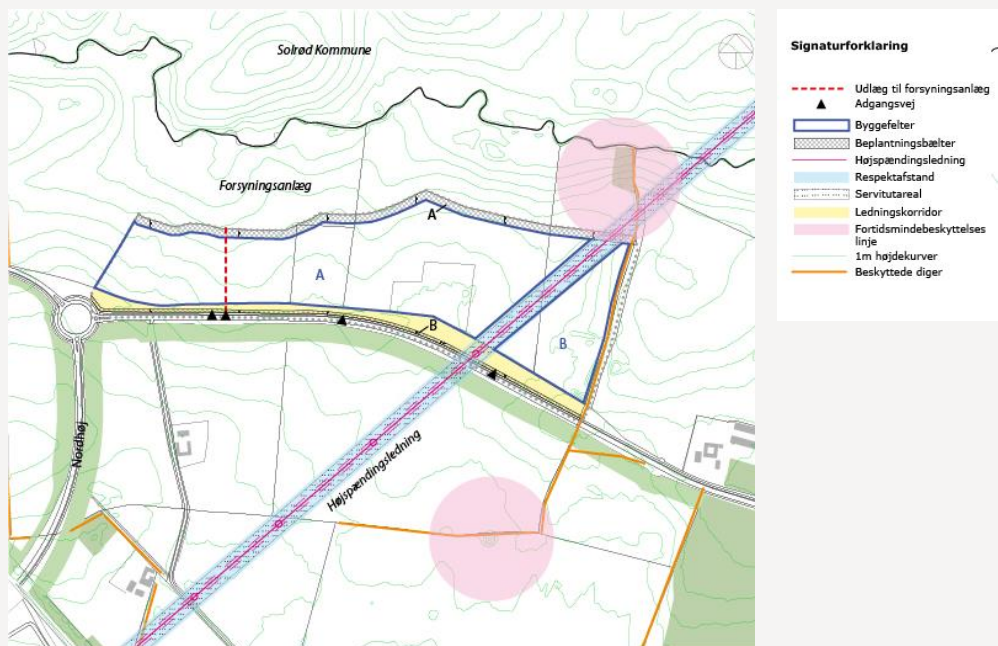
Lokalplanen giver mulighed for erhverv i form af lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med en bebyggelsesprocent på 50 og en max. Højde på 15 meter.

Lokalplanen udlægger to byggefeltet. Der gælder særlige regler for placering af bebyggelse og udformning af facader for byggefeltet, som grænser op til Skensved Ådal.

For nordvendte facader gælder det, at facaderne skal fremstå uden skiltning med en graduering fra mørk til lys med det formål, at de markante bygninger smelter sammen med omgivelserne og himlen.

Lokalplanen forhindrer etablering af kørearealer på nordsiden af bebyggelsen. På den måde beskyttes Skensved Ådal og boliger nord for lokalplanområdet mod trafikstøj og lysgener fra virksomhedernes kørearealer.

Lokalplanens indhold



Kortbilag fra lokalplanforslaget

Vejadgang

Lokalplanen fastlægger vejadgange fra Egedesvej. Der er etableret dobbeltrettet cykelsti på den nordlige side af Egedesvej, og antallet af vejadgange begrænses af hensyn til trafiksikkerheden.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor plads- og vejvand ikke må nedsives. Lokalplanen stiller krav om uigennemtrængelig befæstelse på pladser og veje samt kanter omkring disse. For at sikre vandbalance i området, skal tagvand nedsives, og lokalplanen fastsætter et forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader) og arealer til regnbede.

Lokalplanens indhold



*Forsyningsanlægget nord for lokalplanområdet.
I anlægget skal overfladevand fra STC III renses
og forsinkes, inden det ledes til Skensved Å.*

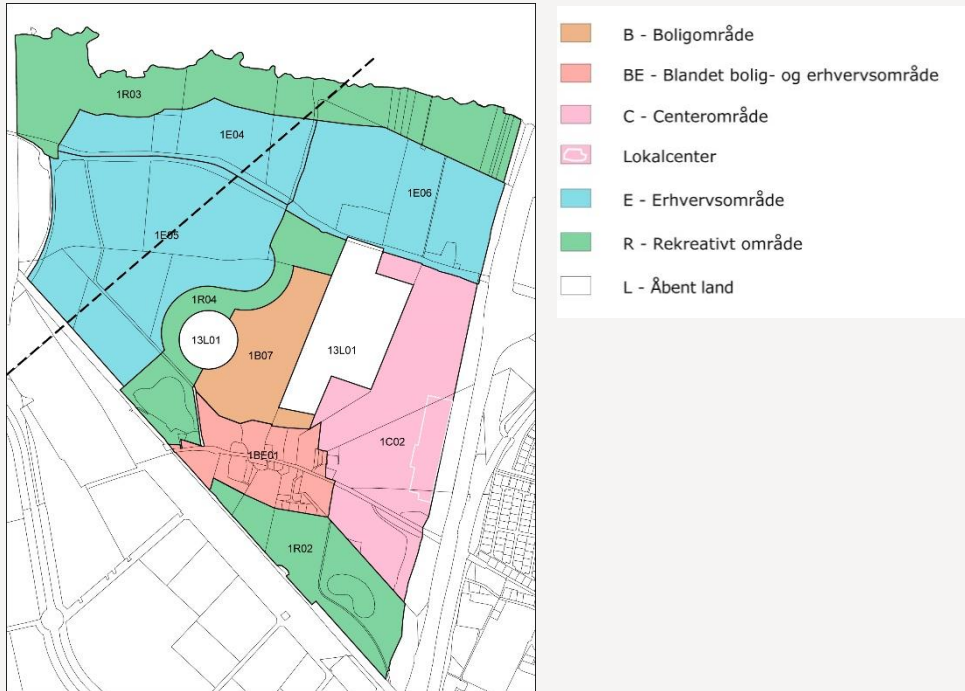
Beplantning

Nord for lokalplanområdet etableres forsyningsanlæg til forsinkelse af regnvand og rensning af overfladevand fra STC III. Anlægget udformes som natur med synlig vandhåndtering i form af lavninger i terrænet. Lokalplanen udlægger beplantningsbælte i den nordlige del af lokalplanområdet med mangfoldig, flerrækket træplantning. Beplantningsbæltet skal udformes så det på sigt vokser sammen med beplantningen i ådalen.

Terrænregulering

Der kan terrænreguleres over det nordlige skel således, at der opnås en blød overgang mellem lokalplanområdet og Skensved Ådal. Lokalplanen stiller desuden krav om terrænregulering uden tekniske skråninger på den nordlige side af bebyggelsen.

Kommuneplantillæg nr. 7



Kommuneplantillæg nr. 7

Lokalplan 1088 ligger inden for rammeområde 1E04 i Kommuneplan 2017. Inden for rammeområde 1E04 er der mulighed for erhverv i form af lettere industri.

Sideløbende med lokalplan 1088 vedtages kommuneplantillæg nr. 7 for Køge Nord. Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanens rammer, således at der bliver mulighed for transport- og lagervirksomhed og fremstillingsvirksomhed inden for rammeområde 1E04.

Miljøvurdering



Lokalplanområdet set fra nord

Lokalplanen er omfattet om krav om miljøvurdering. Planen er derfor vurderet på følgende parametre:

- *Biologisk mangfoldighed, flora og fauna* påvirkning af dyre- og planteliv ifm. øget bebyggelse og befæstelse
- *Befolkning og menneskers sundhed* påvirkning af befolkningen ifm. øget støj og trafik som følge af lager- og transportvirksomhed
- *Luft og klimatiske faktorer* Påvirkning af luft so følge af lager- og transportvirksomhed. Nedsivning og afledning af regnvand ifm. øget bebyggelse og befæstelse
- *Landskab* påvirkning af landskabet ifm. opførelse af store bygningsvoluminer

Offentlig høring

- Lokalplanen er vedtaget som forslag af Køges borgmester i henhold til styrelseslovens § 31, stk. 1
- Planen er udsendt i offentlig høring fra den 26. marts – 28. maj 2020
- Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter skal være kommunen i hænde senest den **28. maj 2020** og sendes til **tmf@koege.dk** eller til Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Torvet 1, 4600 Køge.