

NB

Dele af lokalplanen er aflyst og erstattet af en anden lokalplan. Se næste side.

Lokalplan 1084 for STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved

Tillæg nr. 1 til Køge Kommuneplan 2017



Aflysning - lokalplangrænse

Plannavn: STC III - del 1 samt udvidelse af
erhvervsområde i Ll. Skensved

Plannr. 1084

PlanID: 9604739

Dele af lokalplanen er aflyst og erstattet af:

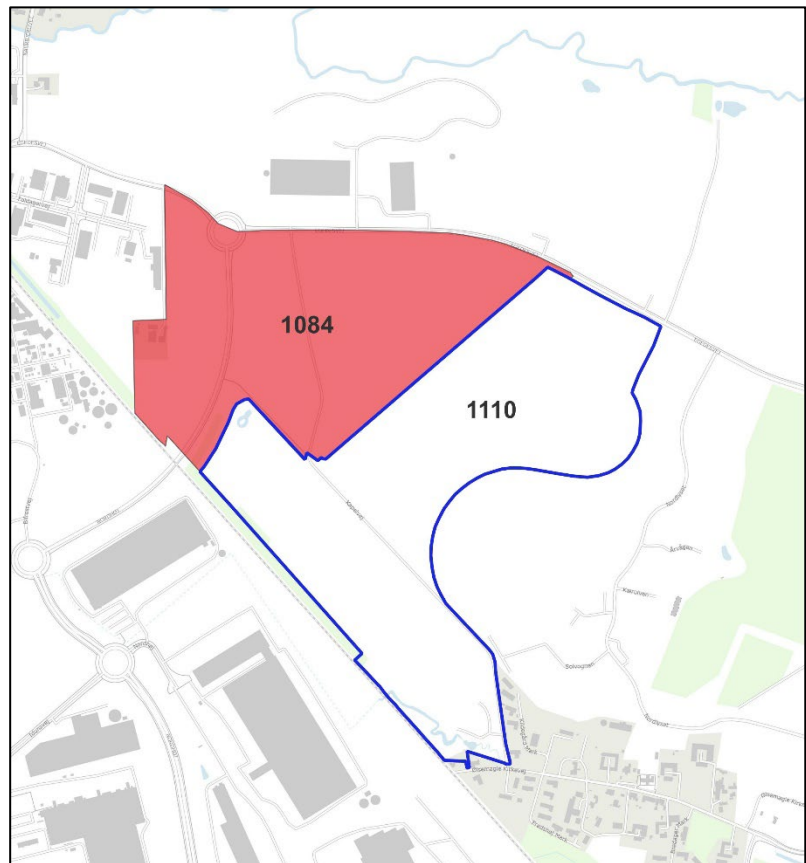
Plannavn: Erhverv syd for Egedesvej

Plannr.: 1110

PlanID: 10967558

Vedtaget: 28.02.2023

Herefter er afgrænsningen af lokalplan 1084:



Aflysning - delområde

Plannavn: STC III - del 1 samt udvidelse af
erhvervsområde i Ll. Skensved

Plannr. 1084

PlanID: 9604739

Berørte delområder: A

Dele af lokalplanens delområde A er aflyst.

Ændringen er sket efter vedtagelse af:

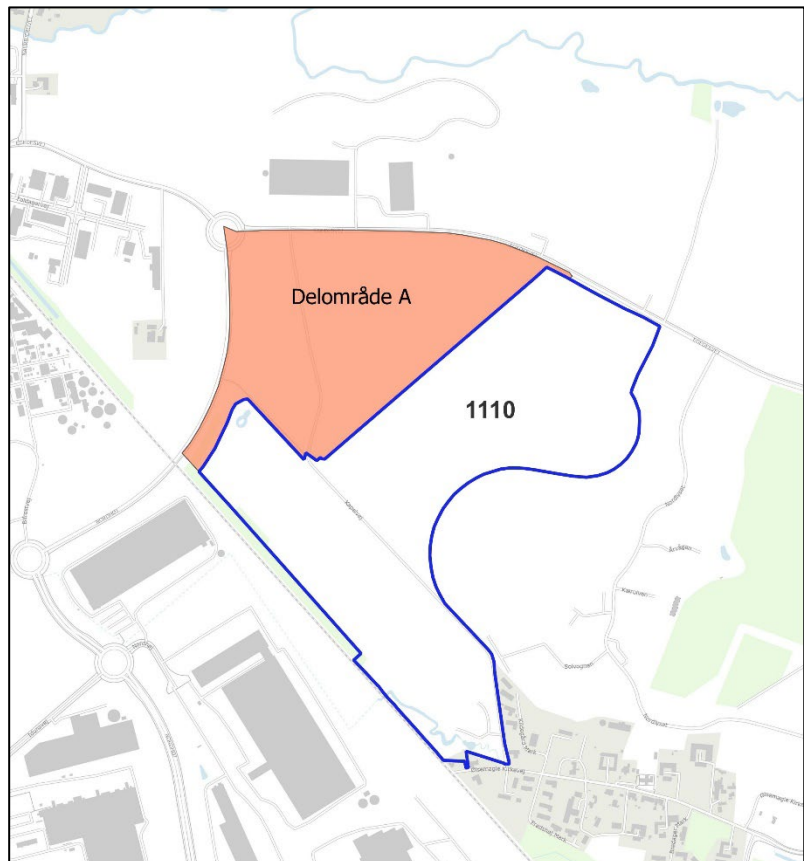
Plannavn: Erhverv syd for Egedesvej

Plannr.: 1110

PlanID: 10967558

Vedttaget: 28.02.2023

Herefter er afgrænsningen af delområde A:



Indhold

Lokalplan 1084
STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde
i LI. Skensved

Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	17
Køge Kommunes politikker og strategier	18
Miljøvurdering	18

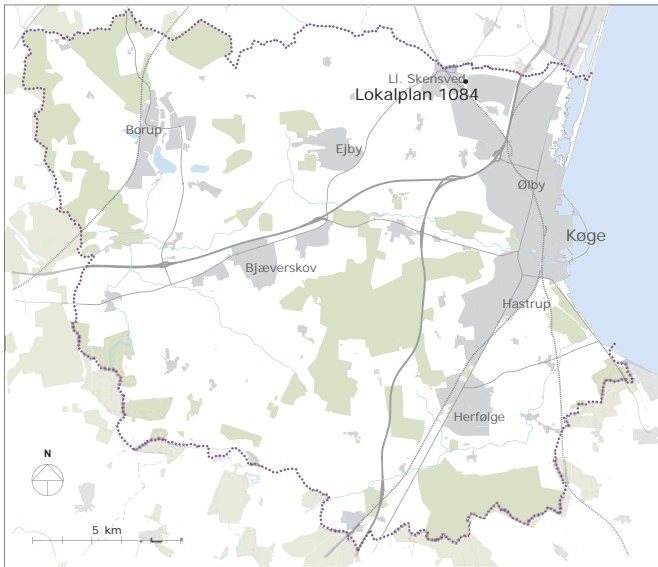
Kommuneplantillæg nr. 1 **20**

Bestemmelser

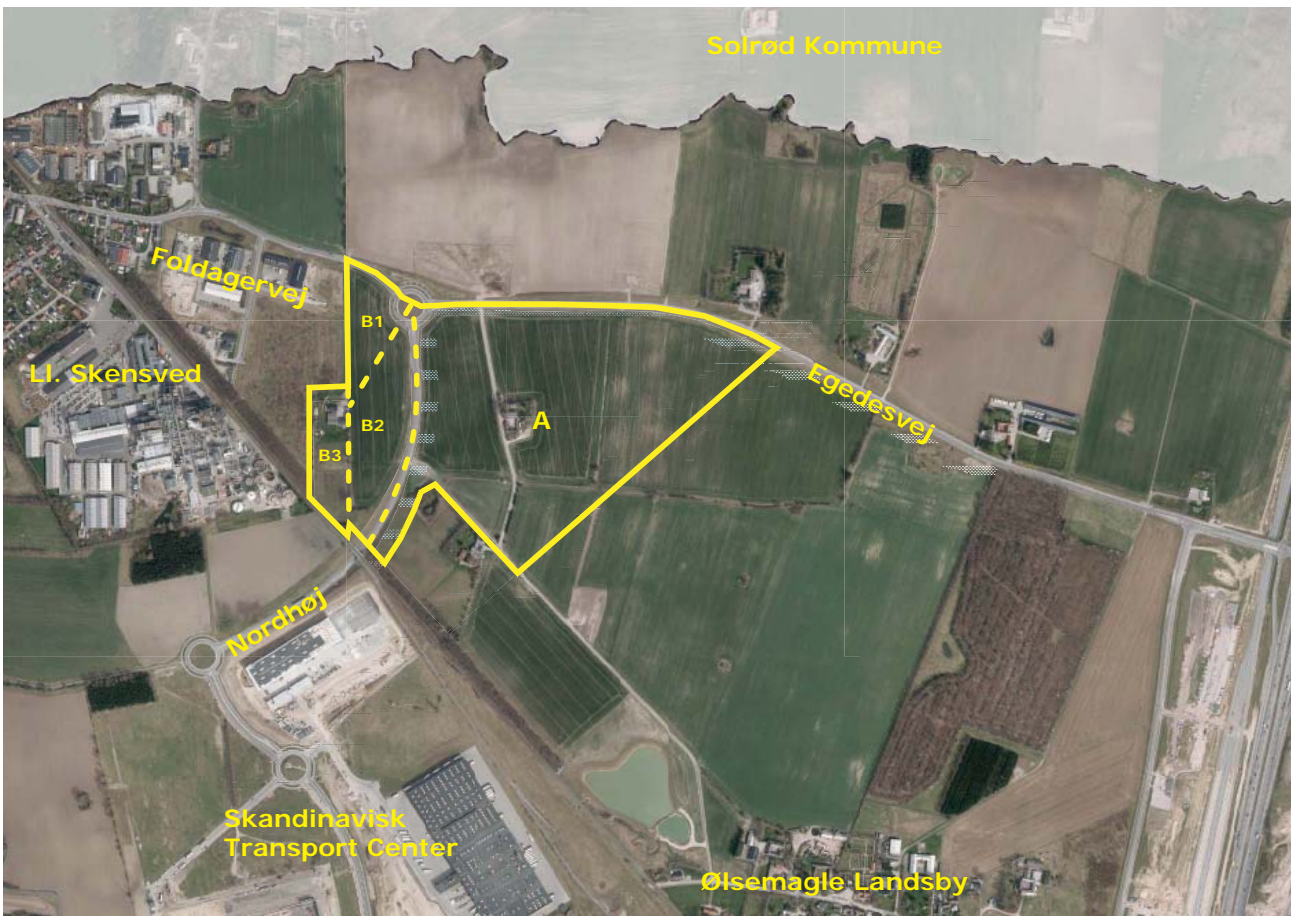
§ 1 Lokalplanens formål	27
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	27
§ 3 Områdets anvendelse	27
§ 4 Udstykning	28
§ 5 Veje, stier og parkering	28
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 8 Ubebyggede arealer	31
§ 9 Skiltning og belysning	32
§ 10 Tekniske anlæg	34
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	34
§ 12 Grundejerforening	34
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning	35

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort
Kortbilag 2 Delområder, beplantningsbælter mv.



Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Lokalplanområdet omfatter første del af STC III samt udvidelse af erhvervsområdet omkring Foldagervej i L.I. Skensved.

Redegørelse

Lokalplan 1084

STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i LI. Skensved

Lokalplanens formål

Efter udbygning af de første to etaper af Skandinavisk Transport Center (STC I og STC II) er der efterspørgsel på arealer med plads til erhverv i stor skala, og Køge Kommune ønsker derfor at udvikle erhvervsarealerne i Køge Nord. STC III er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015. Lokalplanen udlægger arealerne til erhvervsområde med mulighed for bl.a. større lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed. Rammelokalplanen er ikke byggeretsgivende, hvorfor byggeri i STC III kræver udarbejdelse af en ny lokalplan. Denne lokalplan omfatter første del af STC III.

Denne lokalplan giver desuden mulighed for at udvide et eksisterende, lokalt erhvervsområde i LI. Skensved op mod STC III, så det fremadrettet afgrænses af Nordhøj. Den gældende lokalplan 1-28 for erhvervsområdet i LI. Skensved Øst giver mulighed for erhverv i form af produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed. I lokalplanen beskrives muligheden for på sigt at udvide erhvervsområdet mod øst.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 30 ha og omfatter første del af STC III samt udvidelse af et eksisterende erhvervsområde omkring Foldagervej i den østlige del af LI. Skensved.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger inden for det fremtidige byområde Køge Nord, som udvikles på baggrund af nye motorvejsramper ved Egedesvej og etablering af Køge Nord Station på KBH-Ringsted-Banen. Vest for lokalplanområdet ligger LI. Skensved og syd for lokalplanområdet ligger STC I og II.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning udgøres af Egedesvej. Nordhøj, som forbinder Egedesvej med STC I og II, løber igennem lokalplanområdet og afgrænser LI. Skensved fra Køge Nord.

Lokalplanområdet udgøres af kulturlandskab med marker, læhegn og beskyttede diger. I dag er et af de bærende elementer i området de lange kig ud i landskabet, bl.a. til Skensved Ådal og Ølsemagle Landsby. Området er samtidig præget af nærheden til motorvej, jernbaner, Skandinavisk Transport Center, LI. Skensveds industri og anlægsarbejdet ved Køge Nord Station. Terrænet er relativt fladt i den sydlige del af lokalplanområdet, men falder let mod Skensved Å og Snogebækken.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i fire delområder, delområde A og delområde B1, B2 og B3.

Delområde A omfatter arealer i Køge Nord, som udlægges til udvidelse af Skandinavisk Transport Center (STC III).

Delområderne B1, B2 og B3 omfatter arealer øst for Ll. Skensved, som udlægges til udvidelse af et eksisterende, lokalt erhvervsområde omkring Foldagervej. Lokalplanen fastsætter ens bestemmelser for delområderne B1, B2 og B3. De tre delområder ligger i fingerplanen inden for henholdsvis det øvrige hovedstadsområde (landzone), det ydre storbyområde (landområde) og det øvrige hovedstadsområde (byområde), hvilket er tydeliggjort ved de særskilte rammer, som dog ikke har betydning for administration efter lokalplanen.

Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med en bebyggelsesprocent på 50 og max. højde på op til 30 meter. Lokalplanen fastsætter desuden en mindstegrundstørrelse på 2 ha for delområdet. Området reserveres således til store, transporttunge virksomheder, som modsvarer den motorvejsnære beliggenhed.

Lokalplanen giver mulighed for bygninger i op til 30 meters højde, således at der kan etableres højlagre. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at højden på bygninger med facadelængde på mere end 150 meter ikke må overstige 20 meter. På den måde sikres det, at bygningerne får harmoniske dimensioner og relativt overskuelige størrelser.

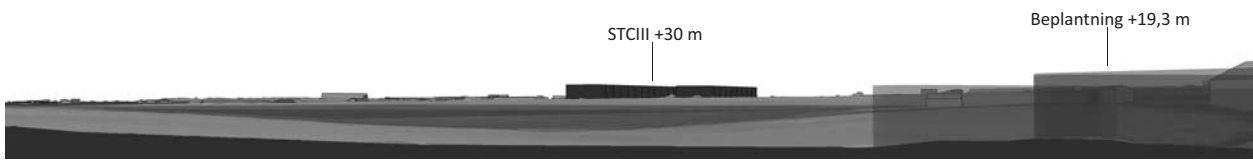
Inden for delområderne B1, B2 og B3 overføres bestemmelser om anvendelse, bebyggelsens omfang og udformning samt om mindstegrundstørrelse fra den gældende lokalplan 1-28 for erhvervsområdet i Ll. Skensved Øst. På den måde sikres sammenhæng mellem det eksisterende erhvervsområde og udvidelsen. Lokalplanen giver således mulighed for erhverv i form af produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed med en bebyggelsesprocent på 50 og en max. højde på 12,5 meter. Bebyggelsen skal udføres med symmetrisk sadeltag. Grunde skal have en størrelse på minimum 4.000 m².

Vejadgang

Lokalplanen fastlægger vejadgange til delområde A fra Egedesvej. Delområderne B1, B2 og B3 skal vejforsynes fra Foldagervej, som er fordelingsvej i det eksisterende erhvervsområde. Der må ikke etableres overkørsler fra Nordhøj.



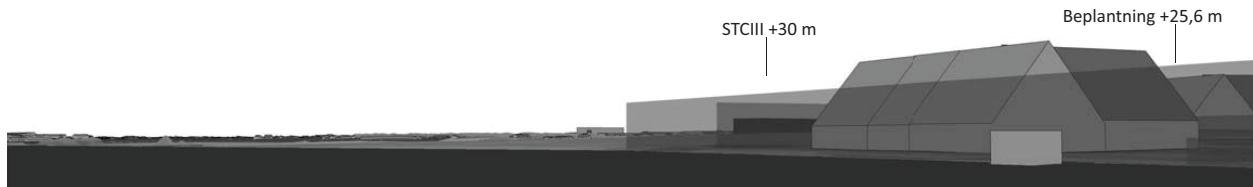
Visualiseringspunkter



Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 2100 meter

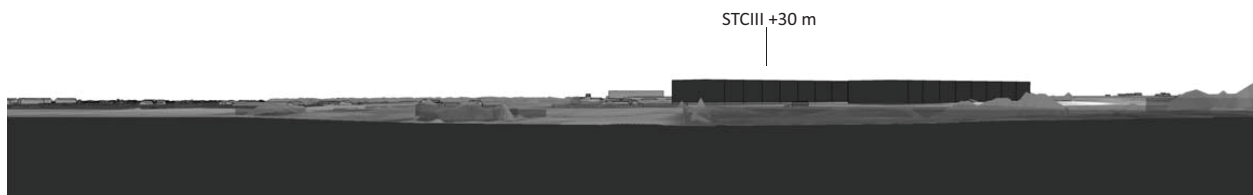
Visualiseringspunkt 1



Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 1850 meter

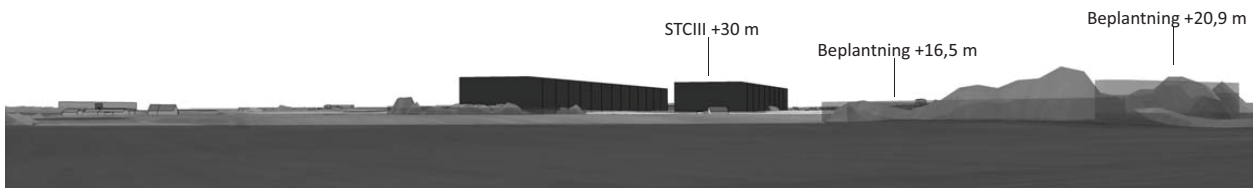
Visualiseringspunkt 2



Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 1450 meter

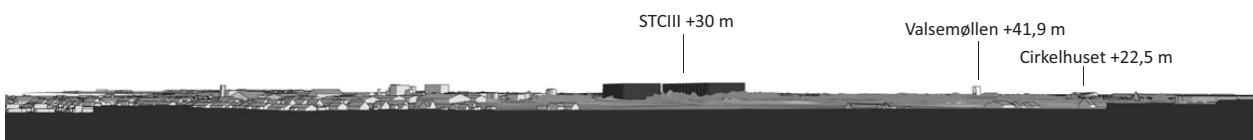
Visualiseringspunkt 3



Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 1050 meter

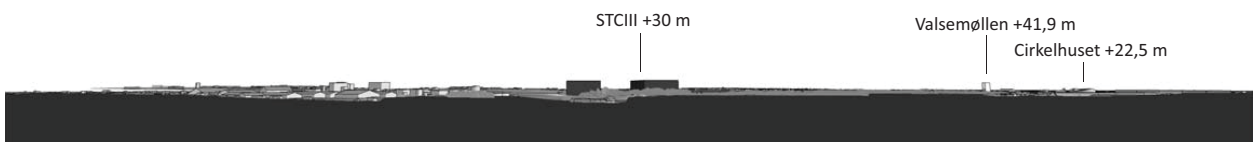
Visualiseringspunkt 4



Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 2200 meter

Visualiseringspunkt 5



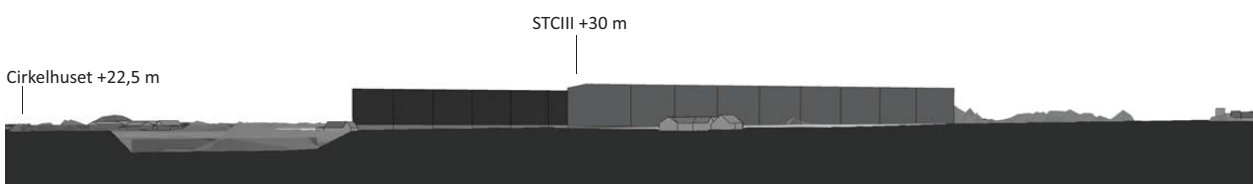
Bygningshøjde: 30 meter

Afstand ca. 2350 meter

Afstand ca. 4250 meter

Afstand ca. 3850 meter

Visualiseringspunkt 6

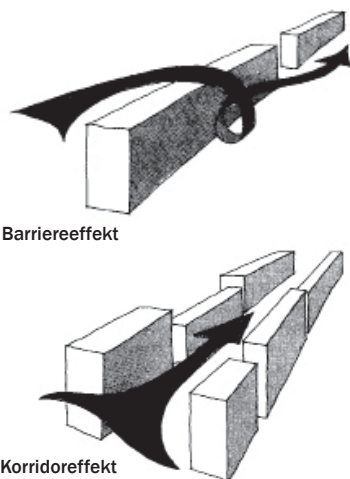


Afstand ca. 2600 meter

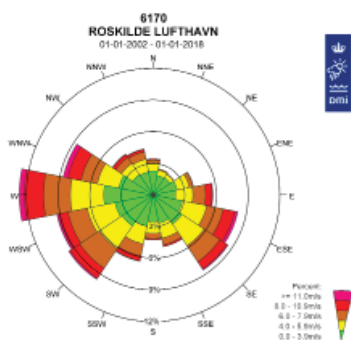
Afstand ca. 750 meter

Bygningshøjde: 30 meter

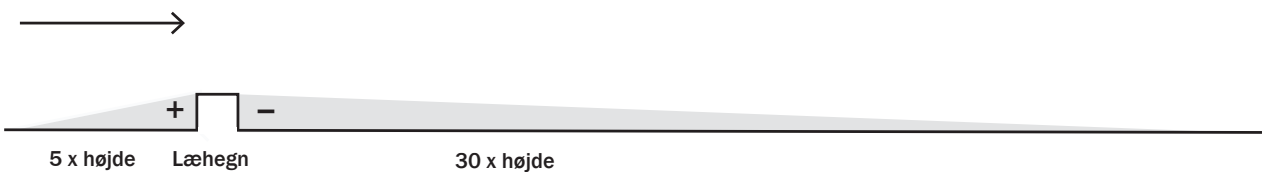
Visualiseringspunkt 9



Figur 1
Eksempler på bygningsformer med mulighed for vindturbulens
Kilde: 'Vindmiljø i arkitekturen'



Figur 2
Den nærmeste meteorologiske målestation med tilgængeligt data, befinder sig i Roskilde lufthavn



Figur 3
Profil af lævirkning fra læhegn med en varieret træ-sammensætning. Kilde: "Vindmiljø i Arkitekturen"

Facader

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet visualiseringer, som viser, hvordan mulighederne i lokalplanen påvirker det omkringliggende landområde og kysten. Se side 7. Visualiseringerne viser, hvordan de store bygningsvolumener i STC III, som muliggøres med lokalplanen, vil fremtræde meget markant i landskabet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om facadematerialer og farver på facader for STC III, som sikrer, at bebyggelsen fremstår med en tung bund i eksempelvis mørke tegl og en let top i eksempelvis lyse facadeplader. På den måde sikres det, at de markante bygningsvolumener så vidt muligt smelter sammen med omgivelserne og himlen.

Skiltning og belysning

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om skiltning for STC III, som på en gang begrænser skiltning, som opsættes over 3 meter fra terrænet til én facade pr. bygning, og samtidig sikrer at skiltningen modsvarer de store bygningsvolumener og på den måde er med til at nedbryde skalaen. Lokalplanen giver således mulighed for skilte i op til 3 meters højde og 6 meters bredde.

Realisering af lokalplanen medfører belysning af veje og pladser og eventuel belysning af skilte, hvilket medfører risiko for lysgener i omkringliggende boligområder. Lokalplanen indeholder specifikke krav om maksimal lyspunkthøjde, belysningskvalitet, farvegengivelse og lysspredning for at begrænse lysforurening. Lokalplanen indeholder desuden specifikke krav til lysskilte.

Beplantningsbælter

Lokalplanen udlægger beplantningsbælter langs Egedesvej og Nordhøj. Langs Egedesvej skal beplantningsbæltet fungere som forsynings anlæg til forsinkelse og rensning af overfladevand fra STC III.

Lokalplanen sikrer, at beplantningsbælterne får en karakter og et volumen, som kan modsvare de store bygningsvolumener i STC III og desuden fungere som læhegn og passage for dyrelivet. Beplantningsbælterne udlægges i op til 30 meters bredde, og der stilles krav om en mangfoldig træplantning af træer, som opnår en stor højde og træer, som blomstrer og bærer frugt.

Lokalplanen giver mulighed for store bygningsvolumener i STC III, hvilket medfører risiko for vindturbulens, enten i form af barriereeffekt, hvor vindretninger på tværs af bygningens længderetning giver turbulensvirkning på bygningens læside, eller i form af korridoreffekt hvor vindhastigheden øges i lange lige rum. Den dominerende vindretning i Køge Nord er vest, hvorfor etablering af brede beplantningsbælter langs Nordhøj kan medvirke til at mindske vindpåvirkningen.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i nitratfølsomt indvindingsområde, hvorfor plads- og vejvand ikke må nedsives. Lokalplanen stiller krav om uigennemtrængelig befæstelse på pladser og veje samt kanter omkring disse. For at sikre at der fortsat dannes grundvand i området, skal der nedsives tagvand, og lokalplanen fastsætter et forhold mellem befæstede arealer, bebyggede arealer (tagflader) og arealer til regnbede, som sikrer 0-balance for grundvandsdannelsen.

Højspændingsledning

Der løber en 132 kV luftledning langs lokalplanens østlige grænse. I en afstand på 15 meter fra elforsyningsanlæggets yderste fase, skal der indhentes en arbejdsinstruks hos Energinet ved arbejde, som foregår i en højde over 3 meter fra terræn, f.eks. vinduespolering. Energinet anbefaler derfor, at der ikke opføres bygninger inden for 15 meter fra yderste fase.

Herudover er følgende tinglyst for højspændingsledningen:

- Arealet under ledningsanlægget og inden for en vandret afstand af 9 meter fra de yderste ledninger må ikke benyttes til sportsbaner, oplagsplads og anden befærret plads, og her må ikke opføres bygninger, anbringes stakke, stilladser, stiger og høje genstande eller etableres beplantning, som kan blive højere end 3 meter.
- Arealet under ledningsanlægget og i en afstand på 10 meter fra de yderste ledninger må ikke benyttes til anlæg for brandfarlige væsker, og her må ikke anlægges baner, veje, offentlige gangstier eller cykelstier eller placeres flagstænger og brønde til vandforsyning inden for arealet.
- Under ledningsanlægget og inden for en vandret afstand af 15 meter fra de yderste ledninger må der ikke anbringes træde til elektriske hegn i større højde end 1 meter eller anbringes trådformede antenner.

Lokalplanen udlægger et bælte på 15 meter fra de yderste ledninger til lav beplantning, således at ovennævnte respektafstand og tinglysning er sikret overholdt.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Fingerplanen

Dele af lokalplanområdet ligger i dag i landzone. Lokalplanens realisering kræver, at disse arealer overføres til byzone. Arealerne, ligger i Fingerplan 2017 delvist inden for det ydre storbyområde, delvist i det øvrige hovedstadsområde.

Jf. fingerplanens §§ 10 og 21 kan der udlægges ny byzone i det ydre storbyområde og det øvrige hovedstadsområde, så længe udlægget respekterer overordnede interesser. Det er Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens udlæg af ny byzone respekterer overordnede interesser, da udlægget sker på arealer, som pga. opkobling på overordnet infrastruktur er oplagte som erhvervsarealer.

Arealerne ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og følsomt indvindingsområde (FI), men der fastsættes bestemmelser i planlægningen, som sikrer, at udlægget ikke medfører risiko for forurening af grundvandet.

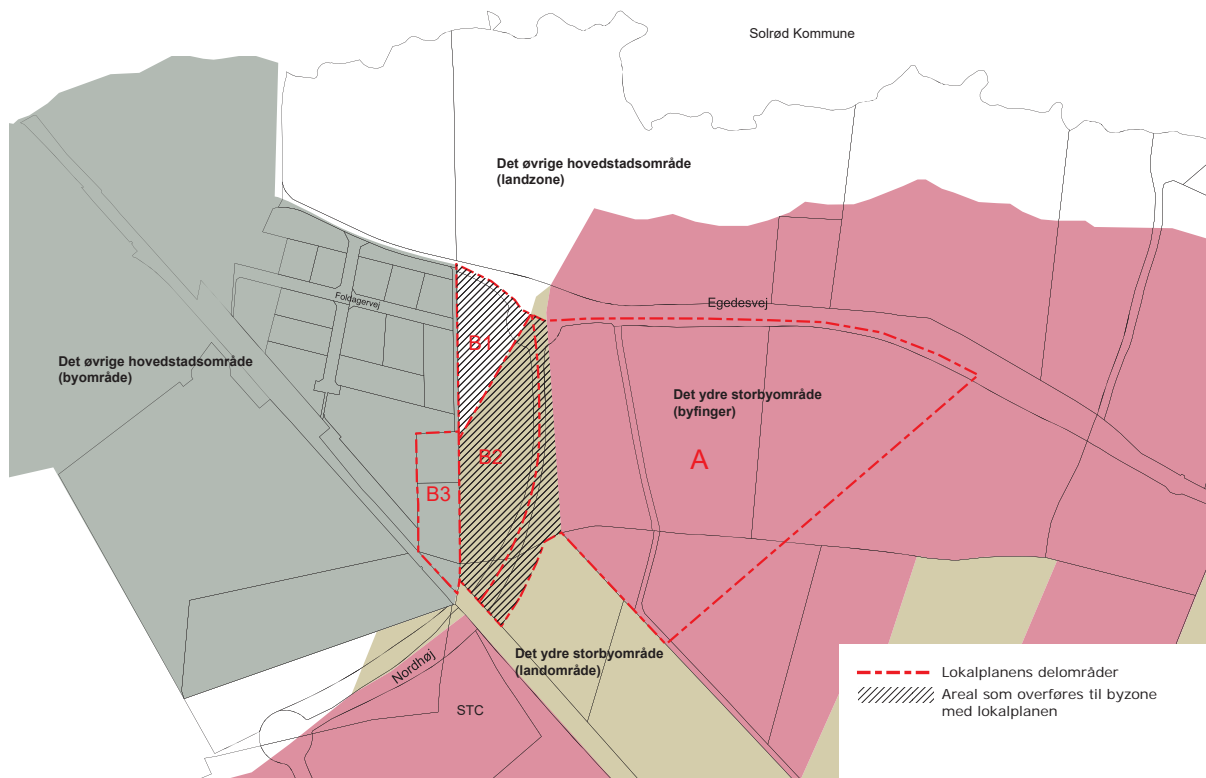
Det ydre storbyområde

I det ydre storbyområde kan der udlægges ny byzone i det afgrænsede landområde jf. fingerplanens § 10. I det ydre storbyområde skal det sikres, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, samt at byudvikling tilrettelægges, på en måde så der skabes sammenhæng med eksisterende byområder. Udlæg af ny byzone skal respektere overordnede interesser.

Med lokalplanen udlægges ny byzone i det ydre storbyområde i en lille del af lokalplanens delområde A og i lokalplanens delområde B2. Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for udvidelse af STC. Inden for delområde B2 giver lokalplanen mulighed for udvidelse af et erhvervsområde i LI. Skensved.

Det er Køge Kommunes vurdering, at udlæg af ny byzone i det ydre storbyområde inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

- udlægget ikke medfører byspredning. Erhvervsområdet i LI. Skensved afrundes med Nordhøj som naturlig afgrænsning. Arealerne øst for erhvervsområdet i LI. Skensved udgøres i dag af åbne marker, men vil inden for en årrække udbygges med lager- og transportvirksomhed (STC III), således at der ved en udvidelse af området ikke vil være tale om en udvidelse i det åbne land, men en udfyldning af arealer mellem to erhvervsområder.



Figur 4
Lokalplanens delområder set i forhold til Fingerplan 2017

- udvidelse af det eksisterende erhvervsområde i LI. Skensved sikrer optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik - Egedesvej, Foldagervej og Nordhøj.
- lokalplanområdet ligger uden for stationsnært område, og lokalplanen giver ikke mulighed for byfunktioner med intensiv karakter. Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for kontorformål, men udelukkende til egen administration af virksomheder på mere end 30.000 m².

Det øvrige hovedstadsområde

I det øvrige hovedstadsområde kan der udlægges ny byzone jf. fingerplanens § 21. I det øvrige hovedstadsområde skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund. Udlæg af ny byzone skal respektere overordnede interesser.

Med lokalplanen udlægges ny byzone i det øvrige hovedstadsområde i lokalplanens delområde B1. Inden for delområde B1 giver lokalplanen mulighed for udvidelse af et erhvervsområde i LI. Skensved.

Det er Køge Kommunes vurdering, at udlæg af byzone i det øvrige hovedstadsområde inden for lokalplanområdet er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

- lokalplanen fastsætter de samme bestemmelser for udvidelsen af erhvervsområdet i LI. Skensved som gælder for den allerede planlagte del af erhvervsområdet. Vejadgang til udvidelsen skal foregå via den interne fordelingsvej i det eksisterende erhvervsområde. Med udvidelsen er der således tale om byudvikling af lokal karakter i tilknytning til bysamfundet LI. Skensved.
- lokalplanen stiller krav om etablering af 30 meter brede beplantningsbælter langs Nordhøj. Der vil således være en 80 meter bred "buffer" mellem erhvervsområdet i LI. Skensved og STC III, som kan rumme virksomheder med et regionalt opland.

Arealreservation til overordnede trafik anlæg

I Fingerplan 2017, § 26 stk 1, nr. 21 er der udlagt arealreservation til en omfartsvej ved LI. Skensved. En del af arealreservationen ligger inden for lokalplanområdet langs Nordhøj. Lokalplanens realisering er ikke til hinder for en realisering af omfartsvejen, som kan ske i forlængelse af Nordhøj.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder i kommuneplan 2017:

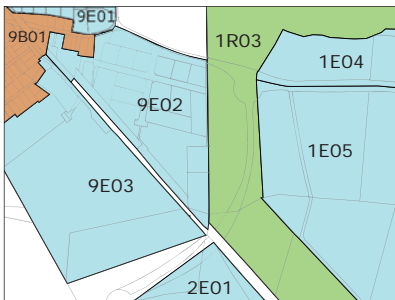
9E02

Navn:	LI. Skensved Øst
Anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Lettere industri, virksomheder inden for industri- og håndværksvirksomhed samt mindre servicevirksomheder.
B%:	50
Etager:	2,5
Højde:	12,5
Bemærkninger:	Servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området,

kan tillades etableret i området. Maks. 40 % af en ejendoms grundareal må bebygges. I tilknytning til de enkelte virksomheder kan der tillades detailhandel med virksomhedernes egne produkter.

11R03

Navn: Grønt bælte omkring Køge Nord
 Anvendelse: Rekreativt område
 Specifik anvendelse: Rekreativt grønt område
 Bemærkninger: I ådalen kan indpasses anlæg, der modtager overfladevand, og som indgår i det naturlige terræn. Uden for åbeskyttelseslinjen kan indpasses regnvandsbassiner og øvrige anlæg til håndtering af overfladevand og klimasikring. Der kan etableres bynær rekreativ skov og klimaskov i området mod syd og vest. Området skal forblive i landzone.



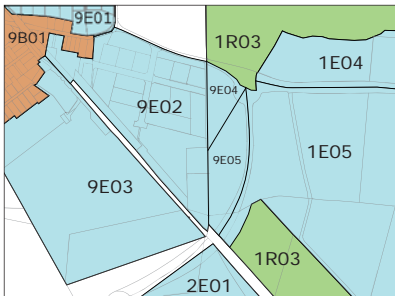
1E05

Navn: Egedesvej
 Anvendelse: Erhvervsområde
 Specifik anvendelse: Erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed.

B% 50

Højde: 40

Bemærkninger: Der kan i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration. Den nye bebyggelses visuelle påvirkning af Skensved Ådal skal belyses ved udarbejdelse af en detaljeret lokalplan. Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m².



Figur 5

Øverst: tidligere kommuneplanrammer (Kommuneplan 2017)

Nederst: nye kommuneplanrammer

Kommuneplan 2017 udlægger dele af lokalplanområdet til rekreativt område og åbent land. Lokalplanen giver mulighed for erhverv i hele lokalplanområdet, hvilket kun kan lade sig gøre ved vedtagelsen af et kommuneplantillæg. Tillægget ændrer kommuneplanens rammer, således at lokalplanområdet fremadrettet er udlagt til erhverv i kommuneplanen. Se figur 5. Kommuneplantillægget kan ses på side 20.

Stationsnærhedsprincippet

Lokalplanområdet ligger uden for det stationsnære kerneområde omkring Køge Nord Station. LI. Skensved Station ligger 150 meter-1 km fra lokalplanområdet, men er ikke omfattet af stationsnærhedsprincippet.

Kontor- og servicebyggeri over 1.500 etagemeter må kun placeres inden for de stationsnære kerneområder eller stationsnære områder. Kommuneplanen giver dog mulighed for, at der inden for rammeområde 1E06 (Erhvervsområde syd for Egedesvej) kan

etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter.

Lokalplan

Arealerne i Køge Nord er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015. Lokalplanen udlægger arealerne til erhvervsformål med mulighed for lettere industri samt større lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed. Lokalplanen beskriver desuden principper for beskyttelse af grundvandet og O-balance for grundvandsdannelsen og fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang. Lokalplan 1046 er ikke byggeretsgivende.

Rammelokalplan 1046 aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1084 for de dele, som ligger inden for lokalplan 1084, da rammelokalplanens delområder og trafikplan ikke er forenelige med lokalplan 1084.

Zoneforhold

Dele af lokalplanområdet svarende til de arealer, som i kommuneplanen ligger inden for rammeområde 1R03 (Grønt bælte omkring Køge Nord) og de områder, som ikke er lokalplanlagt, ligger i landzone. Arealerne overføres med lokalplanen til byzone.

Lokalplanens påvirkning af kystlandskabet

Den østlige ende af lokalplanområdet er dækket af kystnærhedszonen. Den visuelle påvirkning af kysten er belyst ved visualisering. Se side 14-15.

På baggrund af visualiseringerne, og da lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra kysten, og arealerne mellem lokalplanområdet og kysten er tæt bebyggede, er det Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil påvirke kysten væsentligt.

Lokalplanens forhold til habitatdirektivet

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (Ølsemagle Strand og Staunings Ø). I forbindelse med omdannelsen af landbrugsjord til bebygget jord vil udledningen af fosfor til Natura 2000-området øges via Skensved Å. I forbindelse med udledningstilladelser til det enkelte byggeri vil der blive stillet krav til reduktion af fosfor i regnvand.

Køge Kommune kender ikke til forekomster af bilag 4-arter inden for lokalplanområdet, men lokalplanområdet ligger inden for fokusområde for spidssnudet frø, stor vandsalamander og flagermus.

Lokalplanen vil stille krav om etablering og udformning af 30 meter brede beplantningsbælter på begge sider af Nordhøj og et 30 meter bredt grønt anlæg med bassiner langs Egedesvej samt videreførelse af et eksisterende beplantningsbælte langs Lille Sydbanen. Disse vil kunne fungere som passager for dyr til de omkringliggende marker.

Der findes en række diger og læhegn inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for digerne samt for træer på eller i forbindelse med digerne, mens læhegnene sandsynligvis vil forsvinde ved lokalplanens realisering. Træer med en vis størrelse og hulheder i stammerne kan potentielt være le-

vested for flagermus og må kun fældes i overensstemmelse med artsfredningsbekendtgørelsen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Masterplan for Køge Nord

Byrådet godkendte i februar 2016 Masterplan for Køge Nord. Masterplanen omfatter det fremtidige byområde Køge Nord, herunder STC III. Masterplanen fastlægger principper for bl.a. vandhåndtering og danner grundlag for den fremtidige planlægning. I masterplanen beskrives STC III som stor skala-erhverv beliggende i en blå-grøn struktur, hvor regnvandshåndtering er et synligt element, og anlæg til regnvandshåndtering har en rekreativ funktion.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger indenfor forsyningsområdet for fjernvarme. Nærheden til C.P Kelco betyder, at området kan fjernvarmeforsynes med overskudsvarme herfra.

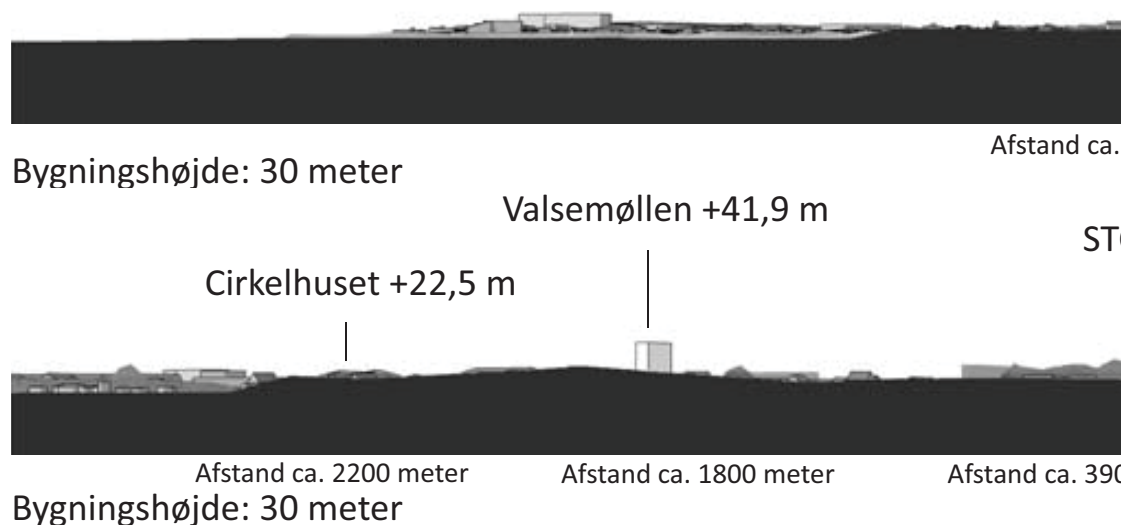
Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra LI. Skensved Vandværk. Der er ikke ringforbindelse til Køge Vandværk.

Drikkevandsinteresser

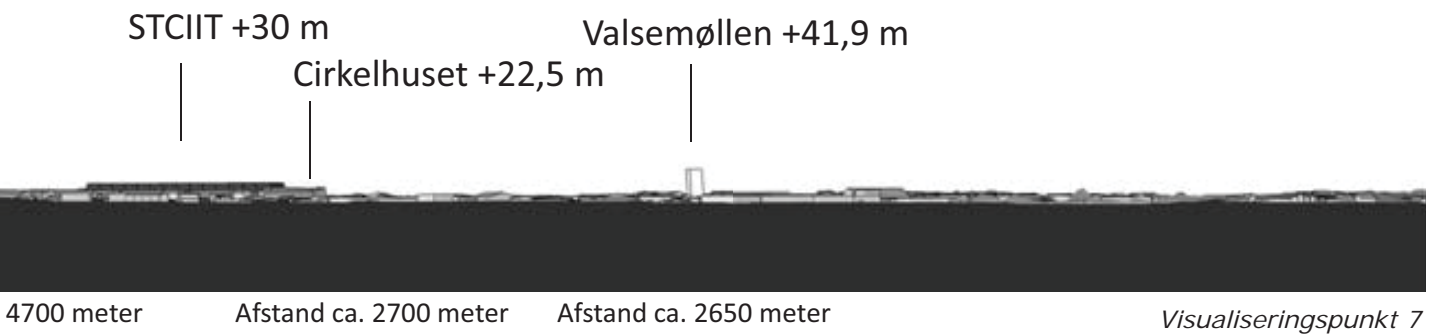
Lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og nitratfølsomt indvindingsområde (NFI) og inden for indvindingsoplandet til Vandværket Lyngens indvindingsboringer. Boringerne ligger ca. 2 km øst for lokalplanområdet.

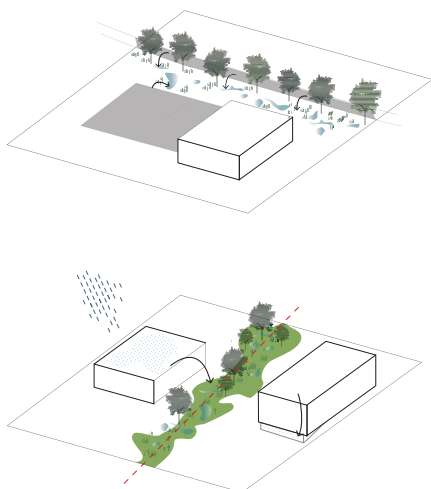
Grundvandbeskyttelse- og drikkevandsproduktion er behandlet i forbindelse med miljøvurdering af kommuneplantillæg nr. 5 for byudvikling i Køge Nord og indarbejdet i rammelokalplan 1046 for Køge Nord. Principperne for grundvandsbeskyttelse- og produktion videreføres i denne lokalplan for hele lokalplanområdet.



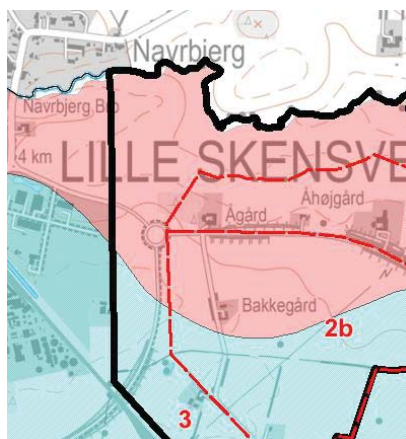


Visualiseringspunkter





Figur 6
Principper for vandhåndtering fra Masterplan for Køge Nord. Principperne videresføres i denne lokalplan til hele lokalplanområdet, således at vand fra veje og pladser forsinkes og renses i anlæg langs Egedesvej, mens vand fra tage nedsives i regnbede.



Figur 7
Modelberegnet grundvandsdannelse (rød markerer ingen grundvandsdannelse).

Alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, herunder parkeringsarealer, skal udformes med fast belægning og kanter, således at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet. På den måde minimeres risikoen for forurening af grundvandet.

Lokalplanen forhindrer desuden udendørs oplag af grundvandstruende materialer.

Den omfattende uigennemtrængelige befæstelse, som knytter sig til erhvervsvirksomhed, forhindrer den naturlige grundvandsdannelse, som sker i området i dag. Der skal derfor nedsives tagvand, således at der nedsives ekstra vand for at kompensere for den mindre nedsivning fra ubefæstede arealer.

Lokalplanen fastlægger forholdet mellem det areal, der bebygges og derfor giver tagvand til nedsivning og det areal, der anvendes til pladser og veje med tætte belægnings og derfor forhindrer grundvandsdannelse.

Grundvandsdannelsen er modelberegnet og vurderet i forbindelse med den seneste revision af statens grundvandskortlægning i Køge Kommune. Se figur 7. Lokalplanen stiller ikke krav om, at regnbede skal placeres på arealer, hvor der dannes grundvand, da forhold omkring grundvandsdannelse ikke er statiske.

Lokalplanen forhindrer anvendelsen af bly, kobber eller zink i bygningers inddækning, tagrender og facader. På den måde sikres det, at nedsivning af tagvand ikke udgør en forureningsrisiko.

Håndtering af overfladevand

Med undtagelse af ejendommen Egedesvej 19 er lokalplanområdet omfattet af Køge Kommunes spildevandsplan. STC III er omfattet af tillæg nr. 7 til spildevandsplanen, som er vedtaget i forbindelse med rammelokalplan 1046 for Køge Nord.

Det er den til en hver tid gældende spildevandsplan, der gælder for lokalplanområdet.

Afløbskoefficienten for lokalplanområdet fastsættes i den gældende spildevandsplan til 0,35. Overskydende regnvandsmængder skal nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til regnvandskloak.

Overfladevand fra STC III skal ledes til nye forsinkelsebassiner integreret i beplantningsbæltet langs Egedesvej øst for Nordhøj, hvor der findes naturlige lavninger. Herfra ledes vandet til en renseløsning langs Skensved Å (uden for lokalplanområdet). Overfladevand fra udvidelsen af erhvervsområdet på Foldagervej skal ledes til eksisterende bassiner langs Egedesvej vest for Nordhøj.

Klimatilpasning

I henhold til Klimatilpasningsplan 2014 skal der ske en klimatilpasset planlægning af Køge Nord-området, så området er forberedt på håndtering af ekstremregn. Formålet med skybrudshåndtering er at aflede vand og undgå skade.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om en generel bearbejdning af terrænet, så overfladevand naturligt ledes bort fra bebyggelsen.

Trafik

STC III får vejadgang via Egedesvej, som er udvidet og dimensioneret til Køge Nord-projektet.

Udvidelse af erhvervsområdet på Foldagervej sker med vejadgang via en eksisterende fordelingsvej, Foldagervej, med overkørsel fra Egedesvej.

Lokalplanens realisering vil medføre tung trafik i og omkring lokalplanområdet. Egedesvej, Nordhøj og Foldagervej er dimensioneret til tung trafik, og der er etableret cykelsti langs Egedesvej og Nordhøj samt gangsti langs Foldagervej.

En eksisterende stiforbindelse mellem Nordhøj og Kapelvej gør det muligt for cyklende og gående at færdes sikkert på tværs af Køge Nord-området. Lokalplanen udlægger areal til en stiforbindelse i beplantningsbæltet vest for Nordhøj, således at stiforbindelsen kan kobles på en eksisterende sti langs Lille Syd-Banen i LI. Skensved.

Støj

Umiddelbart vest for lokalplanens delområde B ligger CP Kelco. CP Kelco er en produktionsvirksomhed af national interesse, hvorfor lokalplanens realisering ikke må forringe virksomhedens drifts- og udviklingsmuligheder. Inden for lokalplanens delområde B fastsætter lokalplanen samme bestemmelser, som gælder for et eksisterende erhvervsområde lige nord for CP Kelco. Det er derfor Køge Kommunes vurdering, at lokalplanens realisering ikke vil have konsekvenser for CP Kelcos muligheder.

Lokalplanen giver mulighed for virksomheder med støjende aktiviteter. De nærmeste boliger ligger i LI. Skensved, vest for lokalplanområdet. Der planlægges desuden for boliger øst for lokalplanområdet i forlængelse af Ølsemagle Landsby.

Der er mere end 500 meter fra lokalplanområdet til eksisterende og planlagte boligområder, hvilket af Køge Kommune vurderes at være tilstrækkelig afstand i forhold til støj.

Mellem boliger i LI. Skensved og lokalplanområdet findes allerede industri, blandt andet CP Kelco. I forbindelse med en revision af Masterplan for Køge Nord friholdes grønne områder mellem STC III og eksisterende og fremtidige boligområder. De grønne områder planlægges anvendt til støjdæmpende foranstaltninger som en støjvold.

I anlægsfasen må det forventes, at der vil forekomme støj fra anlægsaktiviteter. Støjgenerne vil blive behandlet i henhold til Køge Kommunes forskrifter.

Grundejerforening

Lokalplanen stiller krav om etablering af grundejerforeninger eller medlemskab af en eksisterende grundejerforening for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet med undtagelse af ejer af forsyningsanlægget syd for Egedesvej.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har foretaget en arkivalsk kontrol af området nord for Ølsemagle Landsby. Topografisk er arealerne velegnede til bebyggelser fra forhistorisk tid, og det anses for meget sandsynligt, at der findes væsentlige skjulte fortidsminder på arealerne. Forundersøgelser og udgravninger i området har tidligere vist omfattende spor efter bebyggelser i forhistorisk tid. Museet anbefaler derfor, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejde.

Der findes beskyttede diger inden for lokalplanområdet. Jf. Museumsloven må der ikke foretages ændringer i digerne. Kommunen kan dog give dispensation til mindre indgreb, f.eks. gennembrud til gennemkørsel. Lokalplanen indeholder bestemmelse om bevaring af digerne.

Naturbeskyttelsesloven

Der findes en § 3-beskyttet sø umiddelbart syd for lokalplanområdet. Overfladevand fra lokalplanområdet skal ledes til bassiner, hvorfor søens tilstand ikke forringes ved realisering af lokalplanen.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet ligger ikke inden for områdeklassificeringen.

Ved endelig vedtagelse af denne lokalplan vil de arealer, som med lokalplanen overføres til byzone, blive undtaget af områdeklassificeringen for lettere forurenede jord i byzone, da arealerne i dag er landbrugsarealer og derfor ikke forventes at være forurenede.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 1 i forbindelse med en landbrugsejendom i den vestlige del af lokalplanområdet.

Affaldssortering

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Køge Kommunes regulativ for erhvervsaffald.

Køge Kommunes politikker og strategier

Agenda 21

Køge Kommune arbejder aktivt for at fremme bæredygtig udvikling med fokus på værdier indenfor sociale, kulturelle, økonomiske samt miljømæssige forhold.

Lokalplanen bidrager til opfyldelse af en række mål for bæredygtighed, f.eks. ved at:

- give mulighed for transporttunge virksomheder ved ramper til motorvejen
- stille krav om beplantningsbælter
- sikre grundvandsressourcen.

Miljøvurdering

Lokalplan 1084 og Kommuneplantillæg nr. 1 er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screening vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da planerne er i overensstemmelse med eksisterende planlægning for Køge Nord og LI. Skensved og derfor ikke antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til den gældende planlægning.

Køge Kommuneplan 2017

Tillæg nr. 1

Formålet med kommuneplantillæg nr. 1 er at give mulighed for erhverv på arealer, som i Kommuneplan 2017 er udlagt til rekreativt område. Kommuneplantillægget ændrer desuden max. højden for arealer inden for lokalplan 1084 fra 40 til 30 meter.

Dele af lokalplanområdet udgør i Kommuneplan 2017 rammeområde 1R03, som er udlagt til rekreativt grønt område. Inden for rammeområdet er der mulighed for regnvandsbassiner og øvrige anlæg til håndtering af overfladevand og klimasikring, bynær skov og klimaskov. Rammeområdet ligger i landzone.

Fingerplanen

De arealer, som er omfattet af kommuneplantillæg nr. 1 ligger delvist inden for fingerplanens ydre storbyområde, delvist i det øvrige hovedstadsområde.

I det ydre storbyområde skal kommuneplanlægningen sikre, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur, samt at byudvikling tilrettelægges, på en måde så der skabes sammenhæng med eksisterende byområder. I det øvrige hovedstadsområde skal det sikres, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund.

Det er Køge Kommunes vurdering, at kommuneplantillæg nr. 1 er i overensstemmelse med fingerplanen i og med, at:

- tillægget ikke medfører byspredning i det åbne land, men udvidelse af et eksisterende erhvervsområde på arealer, som ligger mellem to erhvervsområder.
- tillægget giver mulighed for optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer og eksisterende infrastruktur dimensioneret til tung trafik.
- arealer, som er omfattet af tillægget, ligger uden for stationsnært område, og tillægget giver ikke mulighed for byfunktioner med intensiv karakter.
- I det øvrige hovedstadsområde giver tillægget udelukkende mulighed for erhverv med lokal karakter i forlængelse af et eksisterende erhvervsområde.

Lettere industri

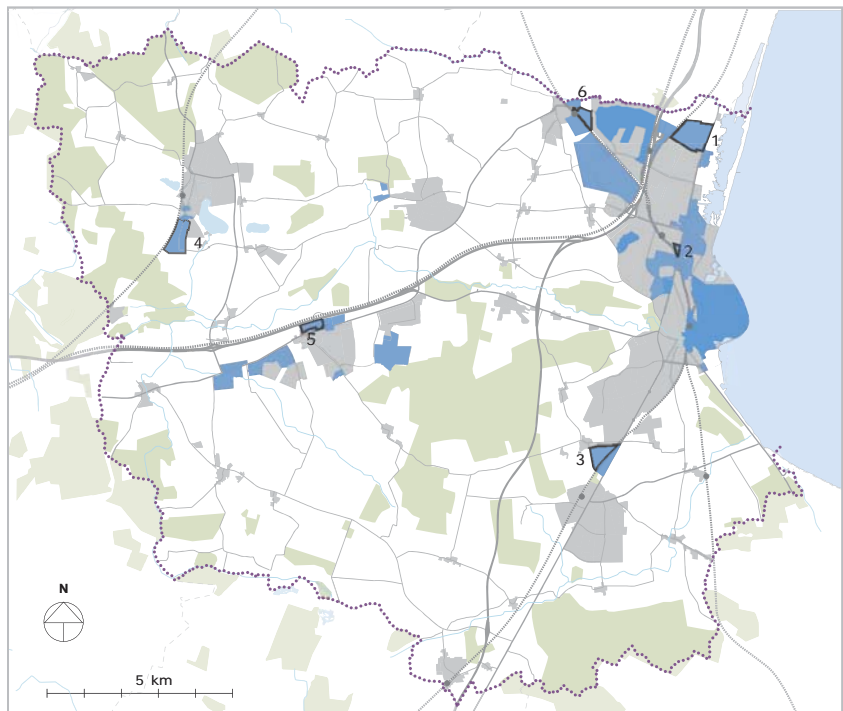
Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges areal til lettere industri i det ydre storbyområde og i det øvrige hovedstadsområde på arealer som i kommuneplan 2017 er udlagt til rekreative arealer (udvidelse af eksisterende erhvervsområde i LI. Skensved). Arealerne udgør ca. 4,5 ha. Den udbyggede/lokalplanlagte del af erhvervsområdet udgør ca. 12 ha.

I figur 1 vises de ledige arealer til lettere industri i kommunen. Der er en restrummelighed på ca. 31.000 etagemeter, hvoraf ca. halvdelen er i Borup i den vestlige del af kommunen uden direkte kobling til motorvej. De øvrige arealer ligger spredt i kommunen og består af enkelte ledige ejendomme i ellers udbyggede erhvervsområder.

Der er efterspørgsel på arealer til lettere industri med opkobling på Køge Bugt-motorvejen, hvilke stort set er udsolgt. Køge Kommune har derfor behov for at udlægge arealer til lettere industri på motorvejsnære arealer. Ved udlæg af arealer til erhverv i forlængelse af de ledige arealer i LI. Skensved Øst gives mulighed for en mere hensigtsmæssig indretning af de ledige arealer. På den måde sikres en optimal udnyttelse af motorvejsnære arealer samt af den allerede etablerede infrastruktur, som er dimensioneret til tung trafik.

Lettere industri				
	Område	Areal	B %	Etageareal
1.	Værkstedsvej	9.500 m ²	50	4.250 m ²
2.	Stormøllevej	3.300 m ²	50	1.600 m ²
3.	Danmarksvej	7.600 m ²	50	3.800 m ²
4.	Bækgårdsvej II	46.000 m ²	50	23.000 m ²
5.	Industrivej	5.000 m ²	50	2.500 m ²
6.	LI. Skensved Øst	23.000 m ²	50	11.500 m ²

Figur 1
Ledige erhvervsarealer til lettere industri



Figur 2
Kortet viser alle erhvervsområderne i Køge Kommune. De indrammede områder er nummererede og henviser til tabellen i figur 1.

Transporterhverv

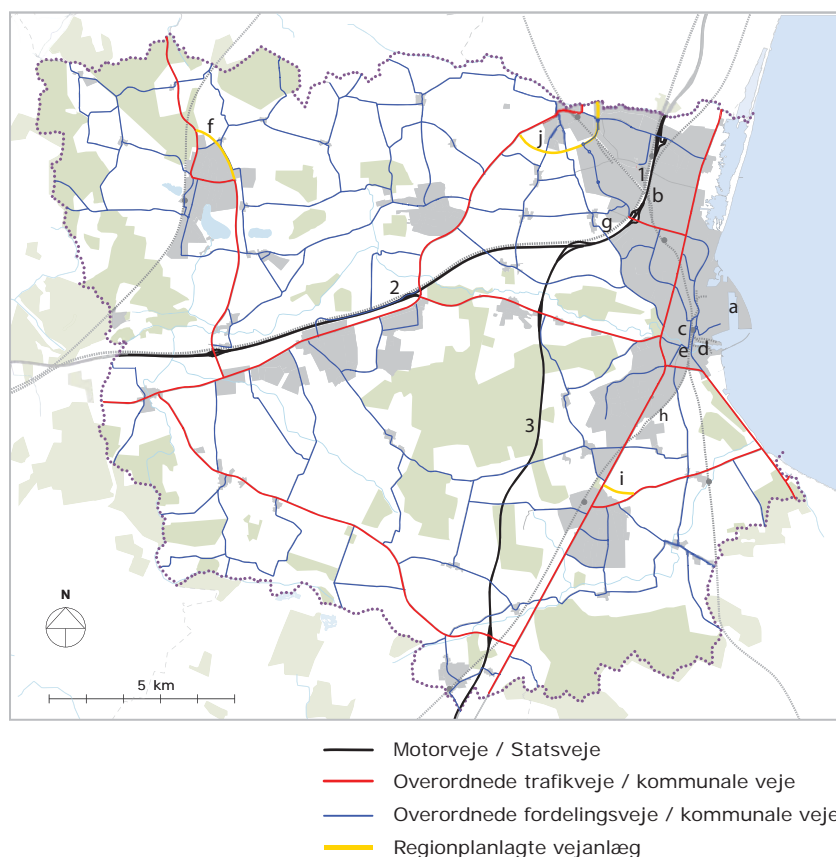
Med kommuneplantillæg nr. 1 udlægges areal til større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed i det ydre storbyområde på arealer som i kommuneplan 2017 er udlagt til rekreative arealer (udvidelse af STC). Arealerne udgør ca. 2 ha og udgør således en lille udvidelse af det eksisterende rammeområde 5E05 på ca. 52 ha. Formålet med udvidelse af rammen er at give mulighed for en optimal udnyttelse af de motorvejsnære arealer.

Bilag 4-arter

Køge Kommune kender ikke til forekomster af bilag 4-arter inden for kommuneplantillægget, som vil blive beskadiget som følge af tillægget.

Arealreservation til overordnede trafiklanlæg

I Fingerplan 2017, § 26 stk. 1, nr. 21 er der udlagt arealreservation til en omfartsvej ved LI. Skensved. En del af arealreservationen overføres med kommuneplantillægget fra rekreativt område til erhvervsområde. Lokalplanlægning inden for kommuneplantillægget må ikke være til hinder for en realisering af omfartsvejen. Der må således ikke planlægges for vejadgange fra Nordhøj eller bebyggelse op til vejskel.



Figur 3

Overordnet vejnet og nye trafiklanlæg

J. Omfartsvej ved LI. Skensved

Et trace til en omfartsvej syd om LI. Skensved er fastsat i Fingerplan 2017.

Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 1 er den del af delområde A i lokalplan 1084, som ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1R03 omfattet af rammeområde 1E05, for hvilket der vil gælde nedenstående bestemmelser:

Bestemmelser for kommuneplanramme 1E05

Navn:	Egedesvej
Anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed.
B%:	50
Højde:	30 for arealer vest for højspændingsledningen/40 for arealer øst for højspændingsledningen
Bemærkninger:	Der kan i forbindelse med transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration. Den nye bebyggelses visuelle påvirkning af Skensved Ådal skal belyses ved udarbejdelse af en detaljeret lokalplan. Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m ² .

Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 1 overføres den del af delområderne B1 og B3 i Lokalplan 1084, som ligger inden for kommuneplanens rammeområde 1R03 til to nye rammeområder 9E04 (LI. Skensved Øst, det øvrige hovedstadsområde) og 9E05 (LI. Skensved Øst, byfinger), for hvilke der gælder nedenstående bestemmelser:

Bestemmelser for kommuneplanramme 9E04

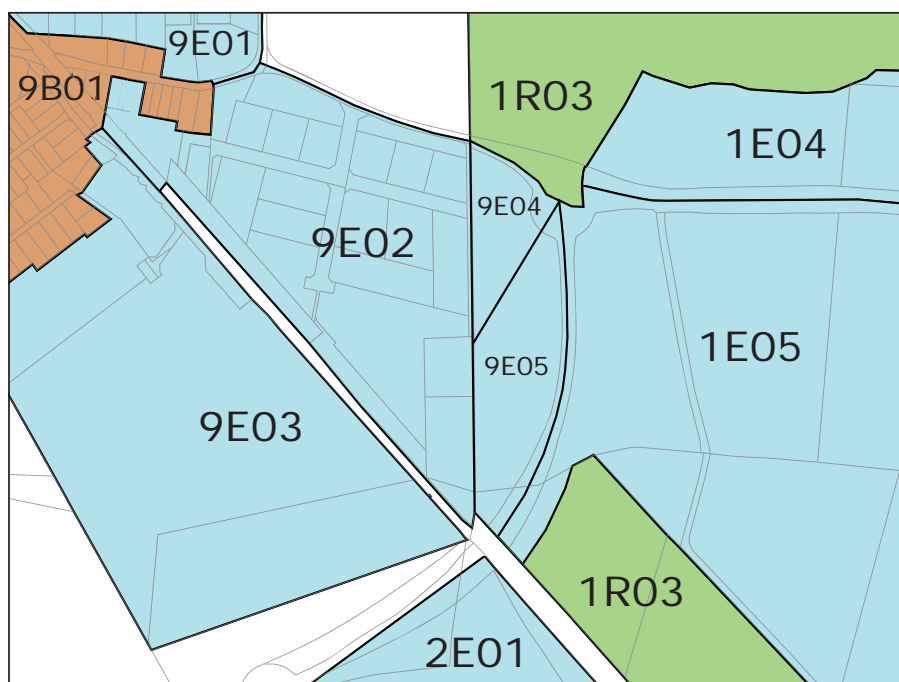
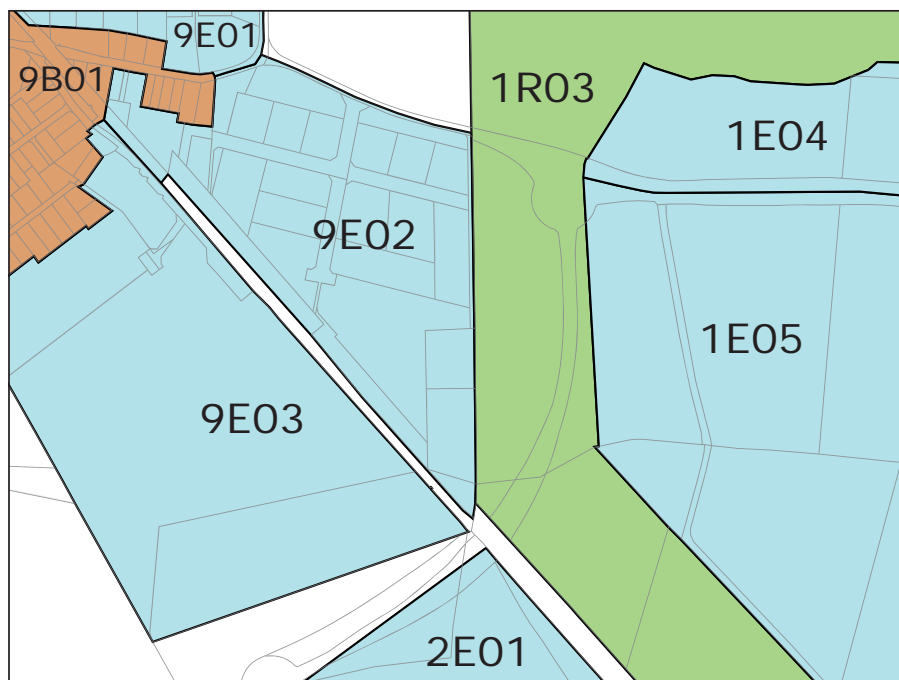
Navn:	LI. Skensved Øst, det øvrige hovedstadsområde
Anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Lettere industri, virksomheder inden for industri- og håndværksvirksomhed samt mindre servicevirksomheder.
B%:	50
Etager:	2,5
Højde:	12,5
Bemærkninger:	Servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området, kan tillades etableret i området. Maks. 40 % af en ejendoms grundareal må bebygges. I tilknytning til de enkelte virksomheder kan der tillades detailhandel med virksomhedernes egne produkter.

Bestemmelser for kommuneplanramme 9E05

Navn:	Ll. Skensved Øst, det ydre storbyområde
Anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Lettere industri, virksomheder inden for industri- og håndværksvirksomhed samt mindre servicevirksomheder.
B%:	50
Etager:	2,5
Højde:	12,5
Bemærkninger:	Servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området, kan tillades etableret i området. Maks. 40 % af en ejendoms grundareal må bebygges. I tilknytning til de enkelte virksomheder kan der tillades detailhandel med virksomhedernes egne produkter.

Retsvirkninger

Kommuneplanens retsvirkninger efter planlovens § 12 træder i kraft ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Retsvirkninger betyder, at Køge Byråd kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med den endeligt vedtagne kommuneplan.



Figur 4
 Øverst: tidligere kommuneplan-
 rammer (Kommuneplan 2017)
 Nederst: nye kommuneplanrammer

Bestemmelser

Lokalplan 1084

STC III - del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i Ll. Skensved

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1

Lokalplanens formål

1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- give mulighed for udvidelse af Skandinavisk Transport Center samt et eksisterende erhvervsområde i Ll. Skensved
- fastsætte en mindstegrundstørrelse for STC III, så grundene reserveres til store virksomheder
- udlægge beplantningsbælter langs Nordhøj med en karakter og et volumen, som modsvarer de store bygningsvolumener og fungerer som læhegn
- fastlægge bestemmelser for facader, skiltning og beplantning, som understøtter formidlingen af de store bygningsvolumener i STC III
- fastlægge bestemmelse for befæstelse og materialer samt disponering af ejendomme til sikring af grundvandsressourcen.

§ 2

Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3bs, 3b, 3ai, 6c, 4e, 4d, 5ø, 5f og en del af matr. nr. 7000b Ll. Skensved By, Højelse, matr.nr. 4q, 4a og en del af matr. nr. 7000bc, 4c og 5b af Ølsemagle By, Ølsemagle samt alle ejendomme som efter 1. februar 2019 udstykkes fra ovennævnte ejendomme.

2.2

En del af lokalplanområdet som vist på kortbilag 1 overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B1, B2 og B3 som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen fastsætter ens bestemmelser for delområderne B1, B2 og B3. De tre delområder ligger i fingerplanen inden for henholdsvis det øvrige hovedstadsområde (landzone), det ydre storbyområde (landområde) og det øvrige hovedstadsområde (byområde), hvilket er tydeliggjort ved de særskilte rammer, det har dog ingen betydning for administration efter lokalplanen.

3.2

Delområde A må kun anvendes til erhvervsformål i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til den enkelte virksomhed.

Delområderne B1, B2 og B3 må kun anvendes til erhvervsformål i form af produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed.

3.3

Der må kun etableres kontorlokaler til administration af virksomheden på den pågældende ejendom.

Der må kun etableres kontorlokaler på mere end 1.500 etagemeter til transport- og distributionsvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter.

3.4

Der må ikke lokaliseres virksomheder med anvendelse eller oplag af større mængder af mobile forureningskomponenter inden for lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1

Delområde A

Der må ikke udstykkes grunde med en grundstørrelse på mindre end 2 ha. Bestemmelsen gælder ikke for matrikler til tekniske anlæg som bassiner.

Delområde B1, B2 og B3

Der må ikke udstykkes grunde med en grundstørrelse på mindre end 4.000 m². Bestemmelsen gælder ikke for matrikler til tekniske anlæg som bassiner.

§5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang

Vejadgang til delområde A skal ske fra Egedesvej som vist på kortbilag 2.

Vejadgang til delområderne B1, B2 og B3 skal ske fra Foldagervej som vist på kortbilag 2.

5.2

Overkørsler

Delområde B1, B2 og B3

Der må ikke etableres mere end én overkørsel pr. udstykning. Ved udstykninger med en grundstørrelse på mere end 10.000 m² må der dog etableres to overkørsler.

5.3

Vejudlæg

Delområde B1, B2 og B3

Der skal udlægges areal til en fordelingsvej som i princippet vist på kortbilag 2. Vejen skal udlægges i 19 meters bredde og anlægges som den eksisterende Foldagervej, dvs. med gangsti i begge sider og således, at kørebane og gangsti er adskilt af en græsribbe.

Der skal etableres vendeplads for enden af vejen. Vendepladsen skal være dimensioneret til sættevognstog med bakning.

5.4

Stiudlæg

Der skal udlægges areal til en stiforbindelse i beplantningsbæltet på den vestlige side af Nordhøj, således at der er mulighed for forbindelse af en eksisterende sti langs Lille Syd-Banen og en eksisterende sti øst for Nordhøj.

5.5

Parkering

Der skal udlægges areal til den parkering til medarbejdere og besøgende, som er nødvendig for at parkering kan ske på egen grund. Der må etableres max. 1 p-plads pr. 50 m², jf. kommuneplanen.

Der må ikke etableres parkering inden for beplantningsbælter, som vist på kortbilag 2.

5.6

Cykelparkering

Der skal på hver enkelt ejendom udlægges areal til cykelparkering tæt på indgangen/indgangene svarende til mindst 0,4 cykel pr. ansat.

5.7

Alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, herunder parkeringsarealer, skal befæstes med fast ikke-permeabel belægning med en tykkelse, som er beregnet til tung trafik, således at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet.

Nedsivning af overfladevand fra veje og pladser skal forhindres ved etablering af kanter eller lignende omkring disse.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocent

For hele lokalplanområdet gælder følgende:

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Ved beregning af bebyggelsesprocenten kan beplantningsbælter langs Nordhøj og Lille Syd-Banen medregnes.

6.2

Bygningshøjder

Delområde A

Bygningshøjden må ikke overstige 30 meter. For bygninger med facadelængde på mere end 150 meter gælder det dog, at bygningshøjden ikke må overstige 20 meter.

Hvis hensynet til virksomheden- eller anlæggets drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele opføres med en større højde, såfremt dette ikke bryder byprofilen og påvirker kystlandskabet.

Afskærmning, tekniske installationer og taghuse må dog have et toppunkt på op til 2 meter over den fastsatte bygningshøjde, såfremt de trækkes mindst 5 meter tilbage fra facadelinjen.

Delområde B1, B2 og B3

Bygninger må opføres i max. 2,5 etage, og bygningshøjden må ikke overstige 12,5 meter.

6.3

Alle bygningshøjder måles fra eksisterende terræn eller fra et punkt fastsat af bygningsmyndigheden.

6.4

Tagudformning

Delområde A

Tage skal udformes som flade tage eller tage med ensidig taghældning med en hældning på max. 10 grader.

Delområde B1, B2 og B3

Tage skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 20-50 grader.

6.5

For at sikre at den naturlige grundvandsdannelse ikke påvirkes, skal den enkelte ejendom disponeres således, at max. 90% af ejendommen udgøres af befæstet/bebygget areal, og således at det bebyggede areal (tagflader) udgør min. 20% og max. 50% af den enkelte ejendom. Befæstede arealer (veje, p-pladser osv.) må udgøre max. 45% af den samlede ejendom.

6.6

Delområde B1, B2 og B3

Langs skel mod fordelingsvejen gælder en byggelinje på 3 meter fra vejen. Der må ikke opføres bebyggelse på arealet mellem vej og byggelinje.

Bestemmelsen gælder ikke for skure på max. 50 m², tekniske anlæg og lignende.

6.7

Der er placeret en 132 kV luftledning langs lokalplanens østlige grænse. Der skal udlægges et bælte på 15 meter fra de yderste ledninger, som vist på kortbilag 2 til lav beplantning med en max. højde på 3 meter.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facadematerialer

Delområde A

De dele af facader, som er under 15 m høje, skal være i blank eller pudset mur eller udføres i beton eller lette facadeelementer i metal, fibercement eller stenmaterialer.

De dele af facader, som er over 15 m høje, skal udføres i lette facadeelementer i metal, fibercement eller stenmaterialer.

7.2

Farver

Delområde A

De dele af facader, som er under 15 m høje, skal dækkes af mørke tegl eller være i grå, sorte, mørkegule eller –brune farver med mindst 50 % sortindhold, højst 50% kulørthed og må kun

have en toning mellem gul og rød som for eksempel S 5000-N, S 9000-N, S 6030-Y2R eller S 6030-Y7OR.

De dele af facader, som er over 15 m høje, skal være i hvide eller grålige farver med højst 25 % sortindhold og højst 3% kulørthed som, for eksempel S 1000-N, S 1500-N eller S 2003-G20Y.

Delområde B1, B2 og B3

Til udvendige bygningssider må kun anvendes sort og jordfarver eller blandinger heraf.

7.3

Afskærmning af tekniske anlæg på tage skal udføres i overensstemmelse med §§ 7.1 og 7.2.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Terrænregulering

Delområde A

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 2,5 meter i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 m fra skel.

Der må ikke ske terrænregulering inden for servitutarealet omkring højspændingsledningen som vist på kortbilag 2.

Delområde B1, B2 og B3

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 m fra skel. Der kan dog terrænreguleres udover dette, hvis formålet er at sikre at overfladevand kan afledes mod nord eller nordvest.

8.2

Ved terrænregulering skal det sikres, at overfladevand ledes væk fra bygninger, mens vej- og pladsvand ledes naturligt mod bassiner langs Egedesvej.

8.3

Beplantningsbælter (udlæg)

Der skal udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbælterne skal friholdes fra bebyggelse og må ikke anvendes til oplag eller parkering. Der kan etableres stier og opholdsarealer i beplantningsbælterne.

Beplantningsbælter langs Nordhøj og Egedesvej (øst for rundkørslen) skal udlægges i en bredde på mindst 30 meter. Dog kan beplantningsbæltet på den vestlige side af vejen udlægges i en bredde på mindst 10 meter i den sydlige del som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet langs Egedesvej (vest for rundkørslen) skal udlægges i en bredde på mindst 10 meter.

Beplantningsbæltet langs Lille Syd-Banen skal udlægges i en bredde, således at det fungerer som en forlængelse af det eksisterende beplantningsbælte langs banen.

8.4

Beplantningsbælter (udformning)

Beplantningsbælter omkring Nordhøj skal fremstå som skov, således at de i volumen og karakter kan modsvare de store bygningsvolumener i STC. Beplantningsbælterne skal udformes med en træplantning bestående af en blanding af træer, som kan opnå store højder, f.eks. vintereg, almindelig eg, skovfyr og grå-el. Yderst i beplantningsbælterne skal der etableres bryn i 1-2 rækker med en træplantning bestående af en blanding af træer, som blomstrer og bærer frugt, f.eks. fuglekirsebær, engriflet hvidtjørn, hassel, almindelig benved og fjeldribs. Underbeplantningen skal bestå af bunddækkende buske.

8.5

Beplantning som etableres inden for servitutarealet omkring højspændningsledningen som vist på kortbilag 2, må ikke blive højere end 3 meter.

8.6

Hegning

Delområde A

Der må ikke placeres permanente hegn i beplantningsbælter, som beskrevet i § 8.4 eller mellem beplantningsbælter og vej. Permanente hegn må således kun placeres på indersiden af beplantningsbælterne.

Delområde B1, B2 og B3

Hegn i skel mod fordelingsvejen skal udføres som trådhegn, panelhegn eller lignende hegn med en transparent karakter eller som levende hegn, eventuelt suppleret af trådhegn.

Højden på hegn mod veje og i naboskel må ikke overstige 2 m.

8.7

Beskyttede diger som vist på kortbilag 2 må ikke fjernes, gennembrydes eller ændres uden byrådets tilladelse.

Træer på eller i forbindelse med digerne må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

8.8

Udendørs oplag må kun finde sted i direkte tilknytning til bygninger og skal hegnes med ugenomsigtigt hegn i samme facademateriale som bebyggelsen.

Udendørs oplag må ikke være højere end 4 meter. Hegn omkring oplag må ikke være højere end 2 meter.

Udendørs oplag af grundvandstruende materialer må ikke finde sted.

§ 9

Skiltning og belysning

9.1

Delområde A

For skilte, der opsættes i en højde af mere end 3 meter over terræn, gælder følgende:

- Der må på hver bygning kun skiltes på én facade eller gavlfod med firmanavn og/eller logo.

- Skilte må have en max. skilteøjde på 3 meter og en samlet længde på max. 6 meter.
- Skiltning må kun udføres enten som en plade eller som enkeltbogstaver.
- Der må ikke skiltes med motto eller reklametekst.
- Skiltningen må ikke overskride facadens overkant, og der må ikke skiltes på tage.

Belyste skilte og lysende skilte må kun udføres på en af følgende måder:

- Skiltet belyses med spots monteret på facaden i tæt forbindelse med skiltet og med afskærmning, således at det kun er skiltet, der belyses.
- Skiltet oplyses indefra på en måde, så det kun er bogstaverne og/eller logoets front og ikke bogstavernes og/eller logoets sider og ikke en evt. skilteflade, der lyser.
- Skiltet oplyses indefra på en måde, så det kun er skiltefladen og ikke bogstaver og/eller logo, der lyser.

Der må opsættes op til 3 flagstænger med en højde på max. 8 meter på egen grund. Der må kun flages med flag med firmanavn og/eller logo. Der må ikke flages med motto eller reklametekst.

9.2

Delområde B1, B2 og B3

Der må kun skiltes på facader eller gavle med firmanavn og/eller logo. Der må ikke skiltes med motto eller reklametekst.

Skiltningen må ikke overskride facadens overkant, og der må ikke skiltes på tage.

Skiltning må kun udføres som en plade eller som enkeltbogstaver med en højde på max. 70 cm.

Der må dog desuden opsættes 1 pylon pr. ejendom i forbindelse med overkørsel til ejendommen. Pylonen må være max. 1,5 meter høj målt fra terræn og max. 1,5 meter bred.

Skilte må kun belyses med spots. Skilte må ikke oplyses indefra.

Der må ikke opsættes flagstænger.

9.3

For hele lokalplanområdet gælder følgende:

Der må ikke opsættes facadeflag, bannere eller lignende.

Der må ikke skiltes med projektor, opsættes digitale reklameskilte, der viser løbende tekst og/eller levende billeder.

Udvendig belysning af bygningsfacader må ikke finde sted.

9.4

Belysning

For hele lokalplanområdet gælder følgende:

Lyspunkthøjden for alle armaturer, herunder vejbelysning og funktionsbelysning på bygninger må ikke overstige 8 meter.

Armaturer skal være med vandret skærm med en hældning på max. 3 grader. Armaturer skal monteres på arme med en maksimal længde på 80 cm.

På veje og stier skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2800K og 3200K og en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på 70 eller højere i både vej- og parkbelysningsarmaturer.

På arbejdsområder, manøvrearealer, p-arealer, godsterminal og på sporterræn skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2000K og 3200K og med en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på 65 eller højere.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

Tekniske anlæg skal placeres på tage eller udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. indeholdt i den enkelte bygnings volumen.

Bestemmelsen gælder ikke anlæg til indvinding af solenergi, der desuden kan placeres på facader.

10.2

Tekniske anlæg, som placeres på tage, skal placeres bag en afskærmning eller i taghuse med en højde på max. 2 meter.

Bestemmelsen gælder ikke ventillationshætter og skorstene.

10.3

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller inden for lokalplanområdet.

10.4

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgange, p-pladser og cykelparkering er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bassiner i beplantningsbæltet langs Egedesvej samt bassiner til rensning af overflade vand langs Skensved Å er etableret.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for grundejere inden for lokalplanområdet, senest når Byrådet kræver det, eller nye grundejere skal optages i eksisterende grundejerforeninger.

For forsyningsanlægget syd for Egedesvej gælder det, at grundejer er fritaget for medlemspligten.

Grundejerforeninger skal varetage drift og vedligeholdelse af private fælles veje, fælles arealer og anlæg. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse skal indgå i foreningernes vedtægter.

§ 13
Ophævelse af planer og servitutter

13.1
Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan 1046 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1084.

§ 14
Lokalplanens retsvirkninger

14.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

I henhold til §27 i lov om planlægning har Køge Byråd den 27. august 2019 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

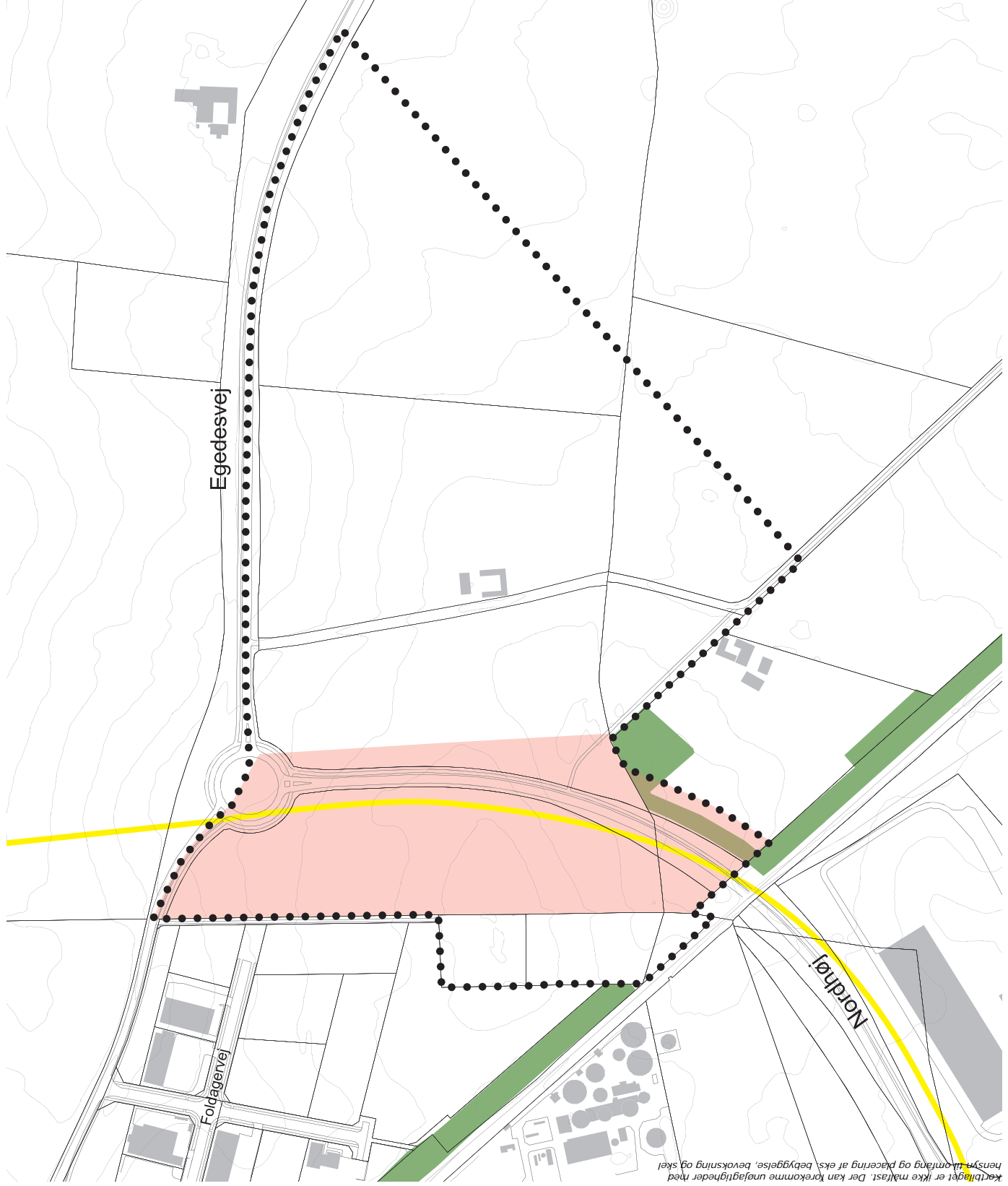
Kortbilag 1

Matrikelkort
Mål 1:5.000

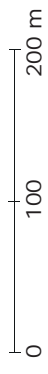
Lokalplan 1084
STC III - del 1 samt udvidelse af
erhvervsområde i Li. Skensved

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Areal som overføres til byzone
- Arealreservation til omfartsvej (Fingerplan 2017)



Kortbladet er ikke målest. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til form og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel.



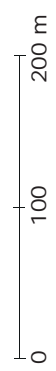
Kortbilag 2

Delområder, beplantningsbælter mv.
Mål 1:5.000

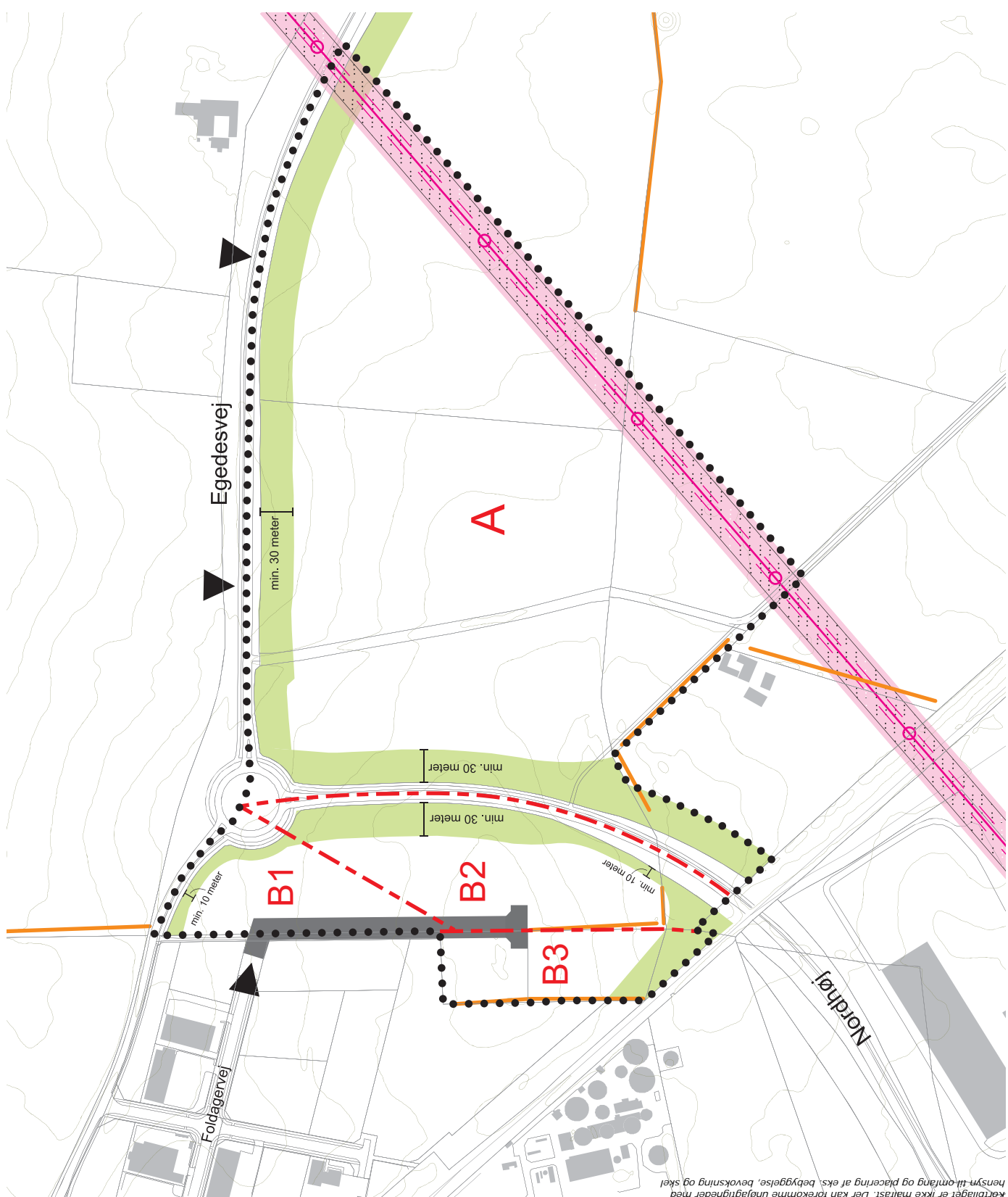
Lokalplan 1084
STC III - del 1 samt udvidelse af
erhvervsområde i Li. Skensved

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- — — — — Delområder
- — — — — Beskyttede diger
- — — — — Højspændingsledning
- — — — — Respektafstand
- — — — — Servitutareal
- — — — — Beplantningsbælte
- — — — — Vejudlæg
- ▲ Vejadgang



Køge Kommune 2019



Kortblaget er ikke målst. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel

Annonce

Vedtagelse af lokalplan 1084

Køge Byråd har den 27. august 2019 vedtaget lokalplan 1084 for STC III – del 1 samt udvidelse af erhvervsområde i LI. Skensved og tillæg nr. 1 til Køge Kommuneplan 2017

Lokalplanen

Efter udbygning af de første etaper i Skandinavisk Transport Center er der efterspørgsel på arealer til store virksomheder, og Køge Kommune ønsker derfor at udvikle erhvervsarealerne i Køge Nord. Lokalplanen giver mulighed for lager-, transport- og fremstillingsvirksomhed i op til 30 meters højde inden for tredje etape af Skandinavisk Transport Center (STC III). Lokalplanen giver desuden mulighed for udvidelse af et eksisterende erhvervsområde i LI. Skensved op mod STC III med produktions- og lagervirksomhed samt mindre industri- og håndværksvirksomhed.

Kommuneplantillæg

Kommuneplantillægget ændrer kommuneplanrammerne således, at der kan planlægges for erhvervsformål på arealer, som i Kommuneplan 2017 er udlagt til rekreativt område.

Ændringer i forhold til forslagene

I forhold til de forslag Byrådet offentliggjorde den 27. marts 2019 er de væsentligste ændringer:

- krav om en max. højde på 20 meter for bygninger med facadelængde på mere end 150 meter.
- Præciseringer af lokalplanen og kommuneplantillæggets forhold til Fingerplanen.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger efter planlovens §18 træder i kraft ved planens offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Kommuneplanens retsvirkninger efter planlovens §12, træder i kraft ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med den endeligt vedtagne kommuneplan.

Klagemuligheder

Klage over lokalplanen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Ifølge Planloven kan der klages over retlige spørgsmål,

dvs. spørgsmål om planernes lovlighed, herunder deres lovlige tilvejebringelse, men ikke over planernes hensigtsmæssighed.

Du klager via klageportalen. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

De vedtagne planer

Du kan planerne og høringsnotatet på Køge Kommunes hjemmeside under www.koege.dk/annoncer

Offentliggjort på Koege.dk den 29. august 2019.
Klagefrist via klageportalen til og med den 26. september 2019.