Kommuneplan 2017-29

Kvalitet i udviklingen

KØGE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

1 Hovedstruktur

1.1 Kvalitet i udviklingen 6
1.2 Køge Kommune i regionalt perspektiv 8
1.3 Levende bymiljøer 14
1.4 Byer og landsbyer 16
1.5 By- og centerstruktur, rækkefølgeplan og stationsnærhed 20
1.6 De store byudviklingsområder 28
1.7 Planlægning i de mindre byer 32
1.8 Planlægning i landsbyerne 38
1.9 Infrastruktur 40
1.10 Grøn struktur 42

2 Plantemaer

2.1 Bolig- og befolkningsudvikling 48
2.2 Erhvervskommune med høje ambitioner 56
2.3 Detailhandel 62
2.4 Kultur, idræt og fritid 72
2.5 Familieliv, sundhed og sociale tilbud 80
2.6 Transport og infrastuktur 84
2.7 Støj 98
2.8 Det åbne land, sommerhuse og kolonihaver 101
2.9 Varmeforsyning og energiproduktion 106
2.10 Digital infrastruktur 113
2.11 Affald og behandling af forurenet jord 114
2.12 Klimatilpasning 116

3 Beskyttelsesinteresser

3.1 Generelt om beskyttelsesinteresser 126
3.2 Landskabsinteresser 130
3.3 Kulturarv 134
3.4 Biologiske interesser 142
3.5 Geologiske interesser 148
3.6 Råstofinteresser 150
3.7 Grundvandsinteresser 152
3.8 Lavbundsarealer 156
3.9 Skovrejsning 158
3.10 Landbrug og store husdyrbrug 160

4 Rammer

4.1 Indledning 166
4.2 Generelle rammer for hele kommunen 167
4.3 Rammer for typer af områder 170
4.4 Rammer for delområder 173

Bilag 1 - Oversigt over bevarende lokalplaner i Køge Kommune 245

Bilag 2 - Oversigt over udpegede bevaringsværdige bygninger 246

Bilag 3 - Sammenfattende MV-redegørelse 248

Kommuneplan 2017-29

Køge Kommune 2019

Kommuneplanen er udarbejdet af Teknik- og Miljøforvaltningen

Fotos:

Side 39, 45 og 101 Jens Bladt

Side 50, 55, 80 og 81 Martin Håkon

Side 82 og 83 Lars Nybøll

Side 163 Sille Haahr-Aasmul

Øvrige fotos er taget af Køge Kommune

Forside og kapitelforsider: Eva Schønnemann

Kvalitet i udviklingen

Kære læser

Køge Kommune er under stor forandring. Vi markerer os som en af de kommuner, hvor udviklingen går stærkest, både inden for boligbyggeri, erhvervsbyggeri og infrastruktur.

I stationsområdet i Køge, i Sdr. Havn, i Køge Nord og omkring Universitetshospitalet er områderne under forandring og det er tydeligt, at udviklingen går stærkt til gavn for hele kommunen.

Køge byråd har valgt at fokusere på den særlige identitet og styrke, der gør Køge Kommune eftertragtet, og som vi skal holde fast i, også når det går rigtig stærkt.

Køge Kommuneplan 2017-29 er byrådets plan for udviklingen i de næste 12 år, og byrådet har besluttet, at den grundlæggende værdi for denne udvikling er Kvalitet i Udviklingen!

Køge By er en stor del af vores identitet som kommune, men den gør det ikke alene. De kvaliteter, der er i de mindre bysamfund, i de velbevarede landsbyer og i de smukke landskaber, er det, vi tager udgangspunkt i, når vi udvikler vores kommune. Alle vegne søger vi efter det bedste.

Et af de vigtigste parametre for at måle kvaliteten inden for den fysiske planlægning er at se på, hvor stor efterspørgsel der er på at etablere sig i Køge Kommune. Vi må konstatere, at der er en meget stor efterspørgsel – én af de største i hovedstadsområdet - både inden for tilflytning af borgere og virksomheder.

Kvalitet er også smukke og bæredygtige områder, hvor arkitektur og kulturarv går hånd i hånd med byudvikling, klimasikring og vedvarende energi - gode og nære rekreative områder, gode muligheder for bevægelse og et godt liv med naboer – med andre ord: vi vil være kendt for kvalitet og bæredygtig udvikling!

Detailhandlen er én af de grundpiller, som en stærk udvikling hviler på. Byrådet vil sikre en sund og stærk detailhandel, og det er vigtigt for os, at denne handel er med til at understøtte det overordnede mål om kvalitet i udviklingen. Det er med til at vi fortsat kan have et attraktivt handelsliv, og med til at imødegå udfordringerne fra en stadig stigende nethandel og en generel ændring i butiksstrukturen.

Derfor planlægger vi først og fremmest nye butikker i vores eksisterende bymidter. Det er med til at sikre de levende bymiljøer, vi stræber efter. Det gælder vores mindre byer, men i særlig grad Køge bymidte, som en dynamo i kommunen inden for detailhandel og kultur. Køge bymidte er vores stærkeste identitet, og vi passer godt på den!

Der skal skabes de bedste muligheder for, at flere benytter offentlig transport. Derfor planlægger vi vores byudvikling tæt på kommunens stationer, men vi sikrer også, at der samtidig er mulighed for lokal udvikling uden for disse områder. Det kan være ved at se på udviklingsmuligheder i vores landsbyer, eller ved huludfyldning og omdannelse i vores eksisterende, mindre byer.

Det er vigtigt, at man også som ældre har et valg i forhold til at blive i sit nærområde. Det er en kvalitet, at byområderne består af alle former for familier. Vi planlægger for "hele byer" – og for alle aldre - det er bæredygtig udvikling!

Køge Kommuneplan 2017-2029 blev vedtaget 26. marts 2019.

Marie Stærke
Borgmester

Læsevejledning

Kommuneplanens opbygning
Køge Kommuneplan 2017-29 beskriver de næste 12 års udvikling i kommunen. Kommuneplanen beskriver både byrådets visioner og de forudsætninger, der ligger til grund for dem.

Kapitel 1 Hovedstruktur
Hovedstrukturen er en beskrivelse af den overordende vision, som ligger til grund for kommunens fysiske udvikling. Hovedstrukturen indeholder både de ønsker til den fremtidige udvikling, som byrådet vil arbejde for, en beskrivelse af hvilke kvaliteter, byrådet finder væsentlige at inddrage i den fremtidige planlægning, hvilke samarbejder og aftale, som har betydning for udviklingen, og den indeholder en beskrivelse af de strukturer, som er grundlaget for den fysiske udvikling. Det gælder by- og centerstruktur, infrastruktur og grøn struktur.

Kapitel 2 Plantemaer
Kapitlet omholder en beskrivelse af de plantemaer, som er en følge af visionerne beskrevet i kapitel 1. Her beskrives områderne inden for den fysiske planlægning mere detaljeret, og byrådets mål og retningslinjer for området er uddybet.

Kapitel 3 Beskyttelsesinteresser
Kapitlet indeholder de overordnede retningslinjer for kommunens administration af det åbne land og for kulturarven i hele kommunen.

Kapitel 4 Rammer for lokalplanlægningen
Rammerne beskriver de regler, der gælder for den enkelte ejendom eller for et nærmere præciseret område. Her fastlægges fx anvendelse, bebyggelsesprocent, maksimal højde, parkeringsnorm mv. Rammerne danner udgangspunktet for den efterfølgende lokalplanlægnng.

Kommuneplanen er bindende for byrådet
Byrådet skal virke for gennemførelsen af kommuneplanens retningslinjer. Det betyder, at byrådet ikke kan give tilladelse til at ændre anvendelse eller til at bygge imod de rammer, som er fastlagt i planen. Det sikrer på den ene side, at borgerne kan være sikre på, at der ikke sker pludselige ændringer for deres ejendom, og på den anden side, at kommunen ikke skifter retning for den fysiske planlægning uden en forudgående debat og borgerinddragelse og evt. kommuneplantillæg.

Sådan administreres kommuneplanen
Kommuneplanen er, især på det tekniske område, et vigtigt administrationsgrundlag for udviklingen af kommunen. Det er på baggrund af rammerne i kommuneplanen, at byrådet vedtager nye lokalplaner. Som borger er man først bundet af kommuneplanen, når rammerne bliver indarbejdet i en lokalplan. Der er dog tilfælde, hvor der kan administreres direkte efter kommuneplanens rammer.

Kommuneplanens betydning for borgeren
Som borger, erhvervsdrivende eller anden interessent, er det muligt at bruge kommuneplanen som det dokument, der samler de overordnede fortællinger i kommunen. For ejendomme i byzone, hvor der ikke er lokalplanlagt, er det kommunenplanen, der sammen med bygningsreglementet danner grundlag for byggesagsbehandlingen. For ejendomme i landzone, er det kommuneplanen og landzonebestemmelserne i planloven, der danner grundlag for byggesagsbehandlingen.

Ved nybyggeri eller investering i fast ejendom eller lignende, er det muligt at se i komuneplanen, hvilke planer, der er for det aktuelle område.

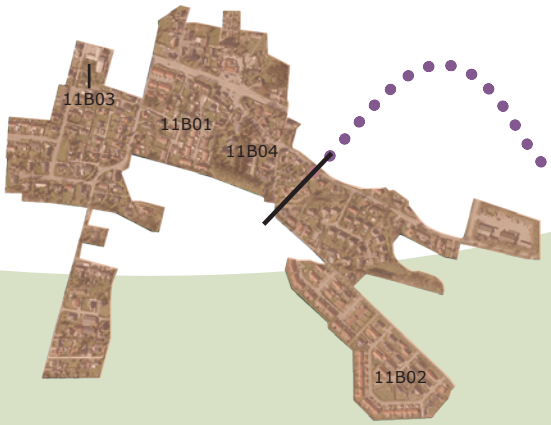
Miljøvurdering
Kommuneplanen er omfattet af Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Det betyder, at det skal undersøges på et overordnet niveau, om de ændringer af planen, der sker i forhold til den gældende planlægning, kan få indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen af Kommuneplan 2017 for Køge Kommune omfatter mange emner, herunder by og befolkning, biologisk mangfoldighed, klima, vand, landskab, kulturarv med videre.

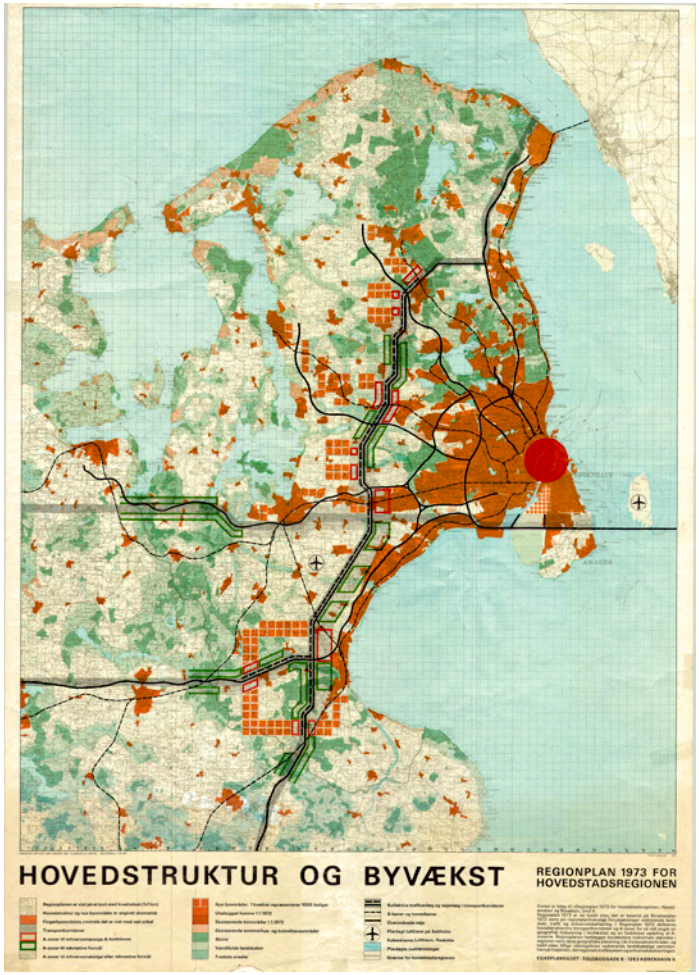
Sammenfattende redegørelse er indsat som bilag 3 bagerst i kommunenplanen.

Kapitel 1

Hovedstruktur



1.1 Kvalitet i udviklingen



I Regionplan 1973 var Køge udpeget som det helt store udviklingsområde med planlagt ca. 60.000 nye boliger i Knudepunkt Køge. Tanken om Køge som regionalt vækstcenter stammer herfra.

Planstrategi 2016

I Planstrategi 2016 satte byrådet fokus på kvaliteten af kommunens udvikling - især inden for de fire temaer, som er udpeget som særlig vigtige i de kommende år, og som det derfor blev besluttet skulle ligge til grund for en revision af Kommuneplan 2013:

- Tiltrækning af erhverv med høje ambitioner
- Variation og høj kvalitet i boligudbygningen
- Levende bymiljøer
- Klima og grøn omstilling

Emnerne har blandt andet indgået i arbejdet med at afdække behov for at udlægge nye arealer til by- eller erhvervsformål eller for at justere eller ændre på de eksisterende områder.

Med vedtagelse af Planstrategi 2016 besluttede byrådet desuden, at følgende emner skulle indgå i forslag til Kommuneplan 2017:

- Målsætningerne fra helhedsplaner og by-strategier for Herfølge og Borup og de øvrige bysamfund skal indarbejdes
- Områder, der kan omdannes og fortættes i de eksisterende byområder, skal udpeges
- Behovet for justering af udpegninger i det åbne land, fx særligt værdifulde landskaber, skovrejsningsområder, naturområder eller kulturmiljøer skal vurderes
- Kommunens klimasikringsplan skal indarbejdes
- Behovet for at indarbejde elementer af den strategisk energiplan, herunder områder til vindmøller eller andre energianlæg skal vurderes
- Retningslinjer for digital infrastruktur skal indarbejdes.

Alle emner er efterfølgende blevet vurderet og diskuteret og indgår i kommuneplanen.

Knudepunkt Køge

Køge Kommune er et af hovedstadsområdets og Region Sjællands stærkeste udviklingsområder. Det skyldes ikke mindst den helt centrale beliggenhed ved den nationale og regionale infrastruktur. Men udviklingen er ikke kommet af sig selv. I årevis har Køge Kommune arbejdet intensivt på at skabe grundlaget for den udvikling, kommunen nu er midt i i disse år, og der arbejdes ustandselig for at udnytte de muligheder, der skabes.

Køge ligger i et knudepunkt på det overordnede europæiske vej- og banenet. De tre motorveje Syd-, Vest- og Køge Bugt Motorvejen, der fletter sammen i Køge, er hovedstadsområdets trafikale livsnerve, hvad angår vejtrafikken.

Med udvidelse af Køge Bugt Motorvejen fra Solrød til motorvejsudfletningen og åbningen af Køge Nord station på jernbanen København-Ringsted, er Køge

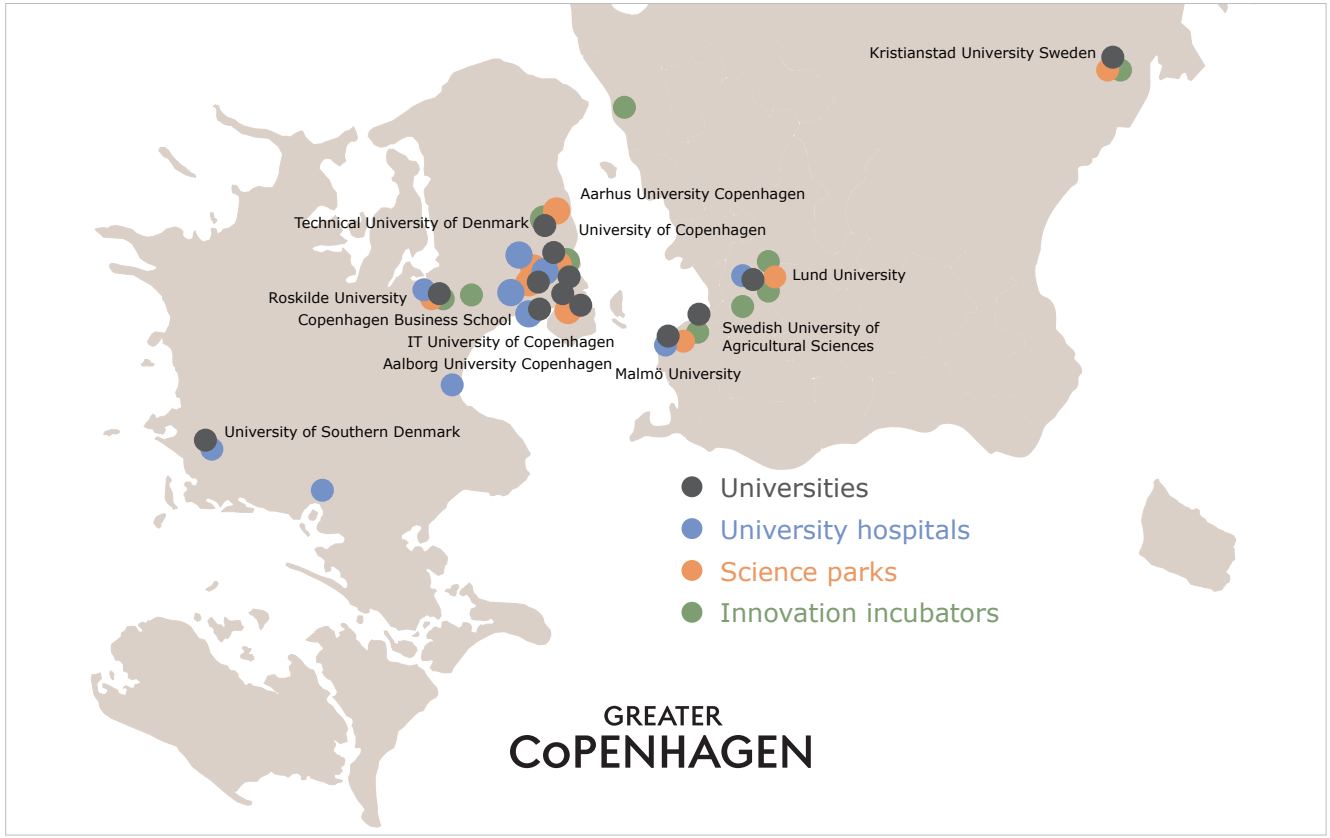
Køge Kommune er centralt placeret med attraktive transporttider til fx Sydsverige og Hamborg.

koblet på den internationale trafikstruktur, og der er samtidig blevet mulighed for en væsentlig forbedring af den regionale banebetjening i Køge samt i Vest- og Sydsjælland.

På baggrund af disse infrastrukturelle forbedringer planlægges der for mere eller mindre omfattende byudvikling ved de fleste af kommunens stationer.

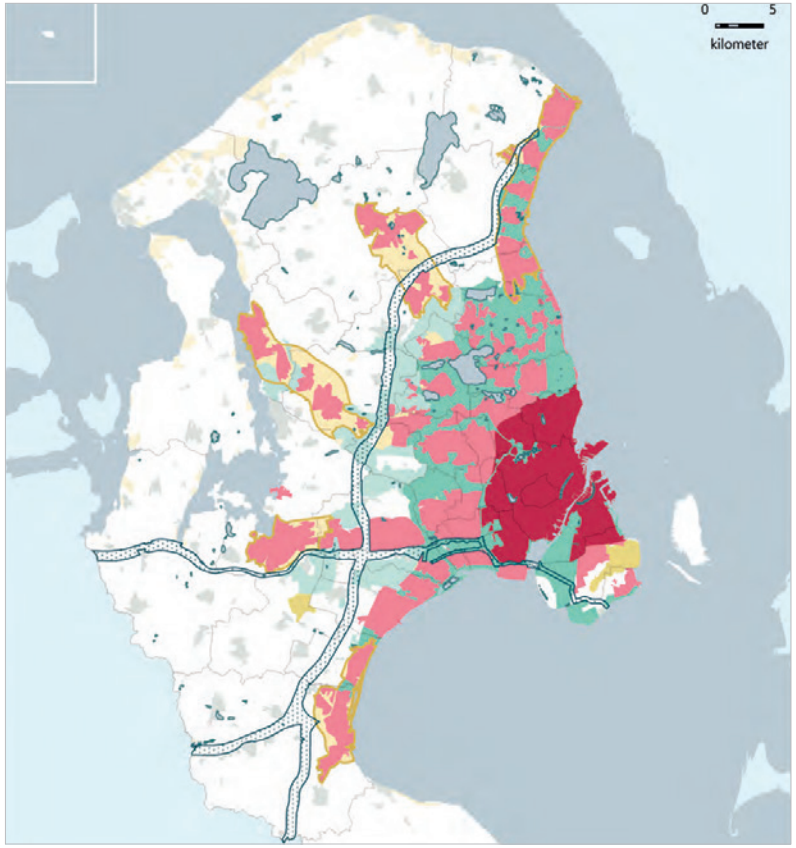
Greater Copenhagen

Køge Kommune samarbejder med 79 kommuner i Region Sjælland, Region Hovedstaden og Region Skåne om en regional udviklingsstrategi med henblik på international markedsføring. Samarbejdet kaldes Greater Copenhagen. For eksempel skal nye infrastukturprojekter koordineres i dette forum med henblik på en fælles styrkelse af den samlede region. Køge Kommune har to særlige projekter med i dette samarbejde, nemlig byudvikling af Køge Kyst og markedsføring af Køge som et internationalt hotspot for logistik. Det sidste er et samarbejde med Femern-forbindelsen og Københavns Lufthavn.



Greater Copenhagen - et samarbejde mellem 79 kommuner i Region Sjælland, Region Hovedstaden. og Region Skåne.

1.2 Køge Kommune i regionalt perspektiv



Fingerplan 2017. Byområder og grønne kiler.

Det indre storbyområde
Håndfladen

Det ydre storbyområde
Byfingrene
Landområde

De grønne kiler
Indre kiler og kystkiler
Ydre kiler

Det øvrige hovedstadsområde
Byområde
Landområde
Sommerhusområde

De grønne kiler
Transportkorridor
Lufthavne

Fingerplan 2017

Køge Kommune er omfattet af det statslige direktiv, Fingerplan 2017. Fingerplanen sikrer, at regionens by- og erhvervsudvikling sker i overensstemmelse med en planlagt fingerbystruktur, og den er dermed også grundlaget for Køge Kommunes hovedstruktur. Princippet er, at den bymæssige udvikling primært sker ved byomdannelse og byfortætning inden for de eksisterende byområder og ved at forlænge og "fortykke" byfingrene, hvor der er mulighed for god, kollektiv trafikbetjening.

I Køge Kommune planlægges der imidlertid også for nye byområder uden for den afstukne fingerbystruktur for at udnytte potentialet for den lette adgang til offentlig transport med kort transporttid til fx arbejdspladserne i København, som er opstået som konsekvens af åbningen af København-Ringstedbanen og dermed også bedre betjening af stationerne Herfølge og Tureby.

Derfor er der i denne planperiode udlagt to nye boligområder, ét ved Algestup (Tureby st.) hvor der er mulighed for ca. 35 boliger, og ét ved Lille Skensved, hvor der også er mulighed for 35 nye boliger. Det vil sikre lokal udvikling i disse byer med nem adgang til kollektiv trafikbetjening.

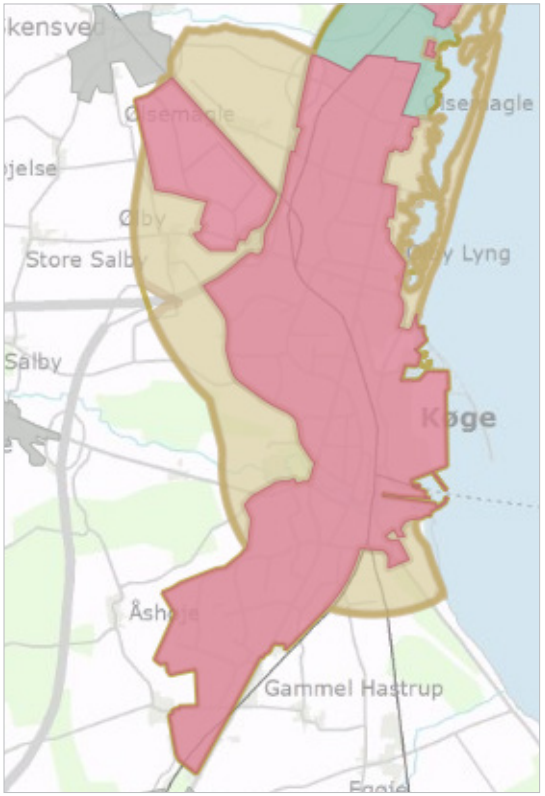


Fig. 1.2.3 Fingerplan 2017, Fingerplanens "Køgefinger". De gule områder er landområder, hvor det formelt er muligt at byudvikle. De røde områder er eksisternde by.

Fingerplan 2019
I forbindelse med revision af Fingerplan 2017 har kommunen ønsket mulighed for at forlænge fingerbyen til Herfølge og at "fortykke" fingerbyen ved Hastrup Ø. Dette vil i væsentlig grad forbedre kommunens udviklingsmuligheder til gavn for både borgerne og miljøet. På længere sigt vil byrådet drøfte muligheden for at få Lille Skensved indlemmet i fingerbyen.

Disse områder indgår derfor i kommunens fremtidig udviklingspotentiale. Herunder vil det være oplagt at se på muligheden for at etablere en station ved Hastrup på strækningen mellem Næstved og Køge.

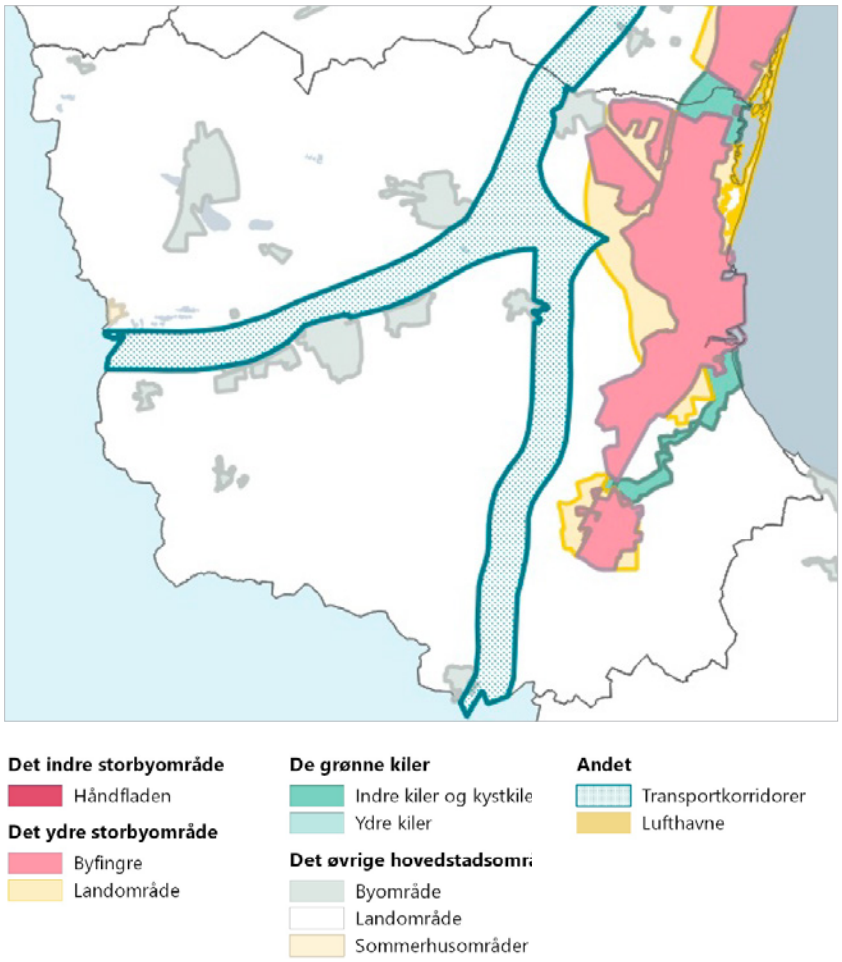
Byrådet ønsker også at ændre den generelle planlægning for visse områder i kommunen, nemlig Fingerplanens landområder, som er vist med lys gul farve på fig 1.2.3. Disse områder ligger uden for det egentlige byområde, men inden for fingerbyens afgrænsning og derfor formelt mulige at byudvikle.

På trods af disse formelle muligheder, er det reelt ikke muligt at udvikle nye boligområder i en stor del af disse udpegede områder. De er nemlig i stor grad enten omfattet af store landskabs- og naturfredninger eller støjbelastet fra den regionale infrastruktur, der løber gennem kommunen.

Regionalt boligområde
Med sin placering i udkanten af hovedstadsområdet og en central beliggenhed tæt på natur, kultur, motorvejs- og S-tognettet, er Køge Kommune fortsat en attraktiv bosætningskommune, og der er konstant efterspørgsel på attraktive byggegrunde til alle former for boligbyggeri.

Køge Kommune forventer en befolkningstilvækst i de kommende 12 år på ialt ca. 9.000 personer, hvilket ligger markant over gennemsnittet i hovedstadsområdet. Ud over de tidligere nævnte byudviklingsområder i kommunen, er Køge Nord allerede planlagt til fremtidig byudvikling omkring den nye station, ligesom boligområderne i Køge Kyst udvikler sig hurtigt.

Kommuneplan 2017 fastsætter en rækkefølge for udviklingen af de nye byområder, så en stabil og kvalitetssikker udvikling opnås - også ud over kommuneplanens 12-års dækningsperiode.



Kortbilag fra Forslag til Fingerplan 2019. Kortet viser fingerbyens forlængelse til Herfølge samt fortykkelse ved Hastrup.

Erhvervsudviklingen
Der sker en fortsat forskydning af erhvervsstrukturen i kommunen mod samme sammensætning som i det øvrige hovedstadsområde, dvs. mod de højteknologiske og videnbaserede erhverv. Samtidig ses en større vægt af servicevirksomheder, der beskæftiger sig med international transport, handel og logistik.

Denne udvikling forventes at fortsætte, i kraft med at Skandinavisk Transport Center udvider med nye arealer nord for jernbanen Lille Syd.

I Køge Nord, i Køge Kyst og ved stationsområdet er der fortsat en meget stor kapacitet til udvikling af nye kontorvirksomheder, samtidig med at der i forbindelse med etableringen af Køge Idrætspark bliver mulighed for nye kontorerhverv, fx med særlig tilknytning til idrætsparken.

Køge Havn er en af landets største udviklingsprojekter i disse år, drevet af partnerskabet mellem Køge Kommune og Realdania By og Byg, Køge Kyst. Ved opfyldning af søterritoriet skabes ca. 40 ha nyt areal, som sammen med en unitterminal på 21 ha og udvidelse af Køge Marina tilfører Køge By, og dermed hele kommunen helt nye kvaliteter og muligheder. Byudviklingsprojektet Køge Kyst realiseres efterhånden som erhvervsvirksomhederne i Sdr. Havn flytter til den nye erhvervshavn.

Universitetshospitalet
Region Sjællands omfattende udvidelse af Køge Sygehus til Sjællands Universitetshospital, vil efter endt udbygning og ombygning samle regionens specialiserede behandlingsfunktioner og forsknings- og undervisningsaktiviteter i Køge.

Dette vil tilføre Køge Kommune helt nye muligheder, dels i kraft af, at antallet af arbejdspladser forventes næsten tredoblet til ca. 4.100, dels den dermed øgede efterspørgsel efter nye boliger til de ansatte. Dette vil påvirke Køge Kommune som helhed, og allerede nu er de fysiske ændringer tydelige i området omkring Ølby.

Vejstrukturen er under forandring, ligesom hele infrastrukturen generelt skal tilrettelægges til den langt større trafik, som udvidelsen vil medføre. Hospitalet udformes som en 11 etager højt bygningskompleks, som også visuelt vil præge kommunen.

I tilknytning til hospitalet har Køge Kommune udlagt erhvervsområdet Bellingeparken, som vil kunne anvendes til at understøtte erhvervsmæssige forhold som følge af placeringen tæt på hospitalet. Herunder er der mulighed for at uddannelses- eller forskningsinstitutioner kan etablere sig tæt på hospitalet. Den forventede synergieffekt vil yderligere gavne erhvervsudviklingen i kommunen.

Regionalt transportcenter
Transportcentret er udvidet hurtigt de seneste år, og byrådet har besluttet, at også arealer nord for Lille Syd-jernbanen skal indlemmes i STC. Derfor indgår området i en rammelokalplan for hele Køge Nord, som efterfølgende vil blive fulgt op af lokalplaner for både erhvervscenter- og boligbyggeri. De første planer er ved at blive realiseret og omfatter et nyt parker-og-rejs anlæg ved Køge Nord Station.

Ved Bjæverskov Vest er der mulighed for at etablere yderligere areal til transportcenter og logistikvirksomheder. I de kommende år, vil byrådet se på muligheden for at placere en combiterminal, tæt på den overordnede infrastruktur. Placeringen er endnu ikke fastlagt.

Uddannelse
Køge har sin egen uddannelsesby, CAMPUS Køge, som samler både folkeskole, ungdoms- og videregående uddannelser, forskning, erhverv og studieliv. Campus skaber rammerne for, at unge og voksne kan få en uddannelse og dygtiggøre sig hele livet igennem, ligesom det er med til at styrke forskning, entreprenørskab og innovative miljøer. Campus arbejder tæt sammen med erhvervslivet om vækstmuligheder.

Der er over 4400 elever, studerende og kursister i Køge, hvoraf ca. 41 pct. bor i Køge Kommune. Det er visionen, at antallet af studerende i 2022 skal være fordoblet og samtidig skal en større del af de unge bosætte sig i kommunen. Det skal blandt andet ske ved at styrke de eksisterende uddannelsesmuligheder, fx ved Bellingeparken i tilknytning til Universitetshospitalet, samt ved at tiltrække flere uddannelsestilbud til kommunen.

Køge By er et regionalt detailhandelscenter og danner også rammen for en aktiv torvehandel hver onsdag og lørdag.

Tværkommunale samarbejder
Køge Kommune er en del af Region Sjælland og er dermed medlem af en lang række tværkommunale, politiske samarbejdsfora som fx Kommunekontaktrådet (KKR Sjælland), Kommunekontaktudvalget (KKU Sjælland) og Greater Copenhagen.

Mange af disse samarbejder tager udgangspunkt i den sjællandske geografi, men som de øvrige kommuner i hovedstadsområdet, har Køge Kommune også den særlige udfordring at skulle tænke regionalt og planlægge i dialog med nabokommunerne i overensstemmelse med principperne i Fingerplan 2017.

Grænseoverskridende arbejdsmarked
Borgere i Køge Kommune bor midt i et stort arbejdsmarked. Mange pendler både ud og ind af kommunen hver dag for at arbejde. Lidt over halvdelen, nemlig 53% af de ca. 27.000 personer, der har deres arbejdsplads i kommunen, pendler ind fra andre kommuner. Dette er et udtryk for en stigende konkurrence på arbejdsmarkedet – en tendens som forventes at blive forstærket i de kommende år.

De igangværende nybyggerier og anlægsprojekter sætter en klar vækstdagsorden i Køge Kommune, og udviklingen giver mange og nye muligheder.

Erhvervsaktiv befolkning
I Køge Kommune forventes antallet af 26-59-årige at stige med 9,7 pct. frem mod 2029. Det samlede befolkningstal forventes at stige med 14,7 pct. Således vil de 26-59-åriges andel af den samlede befolkning for planperioden falde med ca. 2 procentpoint fra 44 pct. til 42 pct, hvilket vil medføre, at den erhvervsaktive andel af befolknngen falder marginalt.

Regionalt detailhandelscenter
Køge By udgør sammen med byerne Helsingør, Hillerød, Frederikssund, Roskilde og Greve en ring af regionale handelscentre, der ligger på grænsen mellem hovedstadsområdet og det øvrige Sjælland.

Køge By er som regionalt detailhandelscenter særligt i konkurrence med Roskilde, Høje Tåstrup, Hundige, Næstved og Ringsted. Efter åbningen af en række nye butikker i Rådhusstrædet i efteråret 2017 er der tilført 13.000 m² butiksareal til bymidten, og Køge står nu endnu stærkere i den regionale konkurrence, og er i 2017 for anden gang kåret som Danmarks bedste handelsby af organisationen Dansk Erhverv.

Byrådet ønsker at styrke bymidtens handelsliv yderligere, og har samtidig fokus på at sikre butikkerne i den gamle bymidte. Derfor begrænses den fortsatte butiksudbygning i bymidten til kun at omfatte større butikker på Collstrop-grunden. Yderligere udbygning i stationsområdet afventer erfaringerne med, hvilken effekt de nye butikker får på handelslivet generelt.

Med Kommuneplan 2017 er der derfor nu mulighed for, at etablere store butikker på Collstropgrunden i form af butikker der forhandler fx elektronik eller møbler samt mulighed for en stor dagligvarebutik. Kommuneplan 2017 tilfører i alt 10.000 m² detailhandelsareal til Collstropgrunden.

Samtidig er den samlede ramme for ny detailhandel i stationsområdet reduceret med 7.000 m² i forhold til Kommuneplan 2013 for at sikre, at udviklingen inden for detailhandlen sker optimalt og i overensstemmelse med de mål, byrådet har sat for at sikre levende bymiljøer, identitet og kvalitet overalt.

Inden for de sidste år er der sket et fald i antallet af butikker. Det skyldes en national og international tendens til, at der bliver færre, men større butikker, og naturligvis det øgede fokus på internethandel. I Køge bymidte er der en tendens til, at de lokaler, der ikke længere anvendes til butikker, omdannes til cafeer og lignende, hvorved de er med til yderligere at styrke en levende bymidte - men der er fortsat god mulighed for, at nye butikker kan etablere sig inden for den eksisterende butiksstruktur.

Butikker uden for Køge By
Uden for Køge bymidte ønsker byrådet at give mulighed for flere butikker i Herfølge, primært dagligvarebutikker. I Borup ønsker byrådet at styrke den eksisterende bymidte ved at koncentrere butikkerne omkring centeret i den nordlige del af bymidten. Området omkring Borup station vil fremover kunne omdannes til boliger, hvis der er lokale ønsker til det.

I den øvrige del af kommunen vil der i begrænset omfang blive mulighed for at etablere små butikker til den daglige, lokale forsyning.

Skandinavisk Transport Center. Den 30 meter høje lagerbygning til virksomheden Nomeco er her under opførelse. Lageret bliver nordens største og mest moderne medicinlager.

1.3 Levende bymiljøer

Byens rum skal bruges til aktiviteter, som understøtter levende bymiljøer.

Planmål - Køge Kommune vil:

- Fremme bosætning, erhvervsudvikling og turisme ved at have fokus på udvikling af levende bymiljøer
- Arbejde med kvaliteten af byens rum, både arkitektonisk og funktionelt - og målrettet i forhold til hvor, de ligger, og hvem der skal bruge dem
- Understøtte levende bymiljøer, både i form af kulturelle aktiviteter og andre former for aktiviteter, hvor mennesker mødes
- Arbejde aktivt med detailhandelsplanlægningen så placering af nye butikker understøtter et levende bymiljø og ikke trækker aktiviteter ud af af bymidten
- Sikre kulturarven og de bevaringsværdige kulturmiljøer som smukke og identitetsskabende rammer for livet i Køge Kommune
- Sikre attraktive, let tilgængelig fælles friarealer i boligområderne som mødesteder for beboere og gæster.

Kvalitet og identitet

Overalt i Danmark, og i mange andre lande, trues bylivet af nedgang, og dermed reduceres mulighederne for at være sammen med andre mennesker under uformelle forhold.

Nedgangen i antallet af butikker, placering af butikker uden for bymidterne og generel mangel på opmærksomhed på de ting, der skaber rammerne og understøtter et godt og vedkommende liv i byerne er en del af forklaringen. Mennesker er sociale væsener og kan generelt lide at være sammen med andre mennesker og kan lide at opholde sig og bevæge sig sammen med andre.

I Køge Kommune bliver rammerne skabt for at mennesker mødes i levende bymiljøer. Det opnås ved at være opmærksom på udformningen af omgivelserne, både når der skabes nyt, og når der skal passes på det, der er. Det opnås også ved at give plads og mulighed for alle slags aktiviteter, hvor folk samles.

Det er at arbejde med kvalitet og identitet, og det er det, der gør Køge Kommune til noget særligt.

Overalt i kommunen skal der satses på de store og små forskelle, der skal til, for at alle trives, at folk mødes, og at både borgere og virksomheder er glade og stolte over at høre til i kommunen.

De virkemidler, som kan anvendes, udgøres af et bredt spekter af tiltag, fx

- Et aktivt musik- og teaterliv
- Kunst i det offentlige rum i samarbejde med KØS, Museet for kunst i det offentlige Rum
- En velovervejet detailhandelsplanlægning
- Gennemtænkt planlægning af byrum og boligområder
- Støtte til aktiviteter både i byen og i de almennyttige boligområder og i landsbyerne
- Et aktivt idrætsliv
- Sikring af kulturarv og kulturmiljøer
- Trafikplanlægning og tilgængelighed for alle
- Indtænke grønne områder og grønne forbindelser
- Sørge for at kommunen også i fremtiden fungerer optimalt uden konflikter mellem forskellige anvendelser.

Kulturarv

Kulturarven er et vigtigt aktiv for Køge Kommune. Køge er kendt for den ikoniske og velbevarede middelalderbymidte. Den bliver der passet godt på, ligesom der bliver passet på de øvrige kulturmiljøer som fx stationsbyerne Borup eller Herfølge, eller de velbevarede landsbyer.

Når kulturarven indgår som strategisk element i den fysiske planlægning er det i høj grad en ressource, der kan medvirke positivt til at fremme bosætning, erhvervsudvikling og turisme.

Byudvikling

Arbejdet med at understøtte den helt særlige identitet i hver enkelt by- og boligområde indgår også i de helt store byudviklingsområder. Byrådet har fx et samarbejde med Realdania By og Byg i forbindelse med udviklingen af Køge Kyst-projektet. Gennem mange år har der været arbejdet intensivt med at give det tidligere erhvervsområde ved Sdr. Havn en særlig identitet - Livet før byen!

Utallige er de projekter som gennem de sidste 5-10 år er gennemført i Sdr. Havn. Det er Køge blevet kendt for i hele Danmark, og det tiltrækker i stor stil opmærksomhed.

I de store byudviklingsområde ved Køge Nord, skal der bygges videre på erfaringerne fra Køge Kyst og også her arbejde intensivt med at sikre et kvalitetsfuldt byområde med sin helt særlige identitet.

Den nye station Køge Nord er udformet som en slange, der snor sig over motorvejen og jernbanen og forbinder S-tog og højhastighedsbane. Den symboliserer fremsynethed og kvalitet - en optimal ramme for at mennesker mødes.

Køge Nord Station. En helt særlig udformning af den nye station, giver en særlig identitet og kvalitet til den nye bydel Køge Nord og udgør vartegnet for hele området. Stationen er tegnet af arkitektfirmaerne COBE og Dissing + Weitling.

1.4 Byer og landsbyer

Kommunens geografi og bystruktur

Køge er den største by i Køge Kommune. Byen består af den gamle, velbevarede købstad og de omkringliggende bolig- og erhvervsområder, som Ølby og Hastrup, herunder også de to store byudviklingsområder Køge Kyst og Køge Nord.

Efter Køge By følger de to mellemstore byer Herfølge og Borup. Begge byer har været stationsbyer siden sidste halvdel af 1800-tallet. Borup er som hovedby i den tidligere Skovbo Kommune fortsat hovedby i den vestlige del af kommunen.

Spredt rundt i kommunen ligger de seks mindre byer, Ejby, Lellinge, Lille Skensved, Algestrup, Bjæverskov og Vemmedrup, samt mellem 30 og 40 landsbyer og flere andre, mindre bebyggelser.

Byudviklingsområderne Køge Kyst og Køge Nord er resultater af planlægning inden for de seneste 10 år. Disse områder er baseret på deres egen fortælling om enten omdannelse af et havneområde eller udvikling af en ny by, tæt på den nye, regionale Køge Nord Station.

Bystrukturen er baseret på at skabe velfungerende bydele med adgang til detailhandel, offentlig og privat service samt højklasset banebetjening (regional- og S-tog) inden for gang- og cykelafstand. Højklasset banebetjening til København er mulig i byfingeren ved

Køge Kommune med byer og landsbyer.

stationerne Køge Nord, Køge og Ølby samt i forlængelsen af denne: Herfølge og Tureby St. ved Algestrup.

Borup Station ligger på hovedstrækningen mellem Roskilde og Ringsted, og Lille Skensved Station ligger på strækningen mellem Køge og Roskilde på regionalstrækningen Lille Syd.

Vejbetjeningen af bystrukturen sigter mod, at de enkelte bydele har let adgang til motorvejsnettet, samtidig med at transittrafik gennem bydelene begrænses.

Åbningen af den nye jernbane København-Ringsted og dermed direkte forbindelse til København fra Herfølge og Algestrup åbner for særlige udviklingsmuligheder i disse byer.

Køge, Herfølge og Borup

Køge

Køge By fik købstadsrettigheder i 1288, men historien strækker sig langt tilbage til før denne tid.

Køges middelalderlige bykerne er centreret omkring Køge Torv, landets største købstadstorv.

Omkring den gamle købstad har der siden udviklet sig større villa- og etagehusområder.

Køge By har gennem tiden udviklet sig til havneby med store industrier og havneaktiviteter, der sammen med det gamle købstadsmiljø definerer byen både fysisk og mentalt. Køge Havn er under kraftig udvikling, ligesom det store byudviklingsområde, Køge Kyst, som er under etablering med boliger og kontorarealer. De gamle havneområder er under omdannelse til attraktive, rekreative arealer, og strandene nord og syd for byen er væsentlige potentialer for hele kommunen.
I og omkring Køge By bor der ca. 30.000 borgere. Når Køge Kyst er færdigudbygget vil der bo ca. 4000 borgere i denne bydel og i Køge Nord, vil der komme til at bo ca. 2.500 borgere.

Køge bymidte med Torvet og den velbevarede, middelalderlige gadestruktur. Øverst til højre ses det nye byggeri i stationsområdet som blandt andet indeholder butiksgaden Rådhusstræde.

Herfølge
Herfølge ligger ca. 5 km syd for Køge By. Den oprindelige landsby udviklede sig fra stationen på strækningen Lille Syd blev etableret i 1870, primært øst for denne og langs Billesborgvej, hvor den tidligere Herfølge Landsby lå.

Som konsekvens af åbningen af den nye jernbane vil Herfølge få direkte forbindelse til København. Rejsetiden vil blive ca. 30 min.

I den sydøstlige del af Herfølge er der stadig et område til fremtidig byudvikling, lige som der er større områder vest for banen. Såfremt Herfølge bliver indlemmet i fingerbyen, som foreslået i Forslag til Fingerplan 2019, vil der i den efterfølgende planperiode blive mulighed for at tilføre yderligere byudviklingsmuligheder i Herfølge, især vest for banen.

Borup
Borup ligger i den vestlige del af Køge Kommune og er et selvstændigt bysamfund. I bymidten ligger Borup Station med forbindelse til Roskilde og København og mod vest til Fyn og Jylland.

Byen er gennem årene vokset støt mod øst med villa- og parcelhuskvarterer og mod syd, med et større erhvervsområde, og en omfattende byudvikling er undervejs ved Møllebankerne i Borup. Der udlægges ikke yderligere areal til ny byudvikling i denne planperiode.

De mindre byer
De seks mindre byer: Lille Skensved, Ejby, Vemmedrup, Bjæverskov, Lellinge og Algestrup er enten vokset ud fra en tidligere landsby eller opstået omkring de stationer, som blev etableret med udbygning af banenettet. Lille Skensved og Algestrup (Tureby St.) er den dag i dag stadig stationsbyer, mens stationerne på den oprindelige Køge-Ringstedbanen, Lellinge og Vemmedrup, lukkede i 1963.

Som optakt til denne planrevision har byrådet gennemført bymøder med alle de mindre byer med henblik på at inddrage byerne i den kommende planlægning. Som resultat af disse møder er der opstået nye muligheder for seniorboliger.

Alle seks byer er omfattet af lokalplaner, som både indeholder muligheder for nyt boligbyggeri og bevaringsbestemmelser for den eksisterende bebyggelse i bymidterne.

Byrådet har besluttet, at der i denne planperiode skal planlægges for byudvikling i Algestrup og Lille Skensved med 35 boliger hvert sted.

Herfølge set fra syd med byudviklingsområdet Herfølge Syd til højre. I venstre side ses det kommende byudviklingsområde i Herfølge Vest.

Landsbyerne
Fordelt jævnt ud over hele kommunen ligger landsbyerne spredt. Alle indeholder de særlige kvaliteter, dels som boligområde, dels som kulturmiljø, samtidig med at de repræsenterer en fortælling om livet på landet gennem tiderne. Landsbyerne er eftertragtede som boliglandsbyer, blandt andet på grund af de små, tætte samfund og beliggenheden i det åbne land.

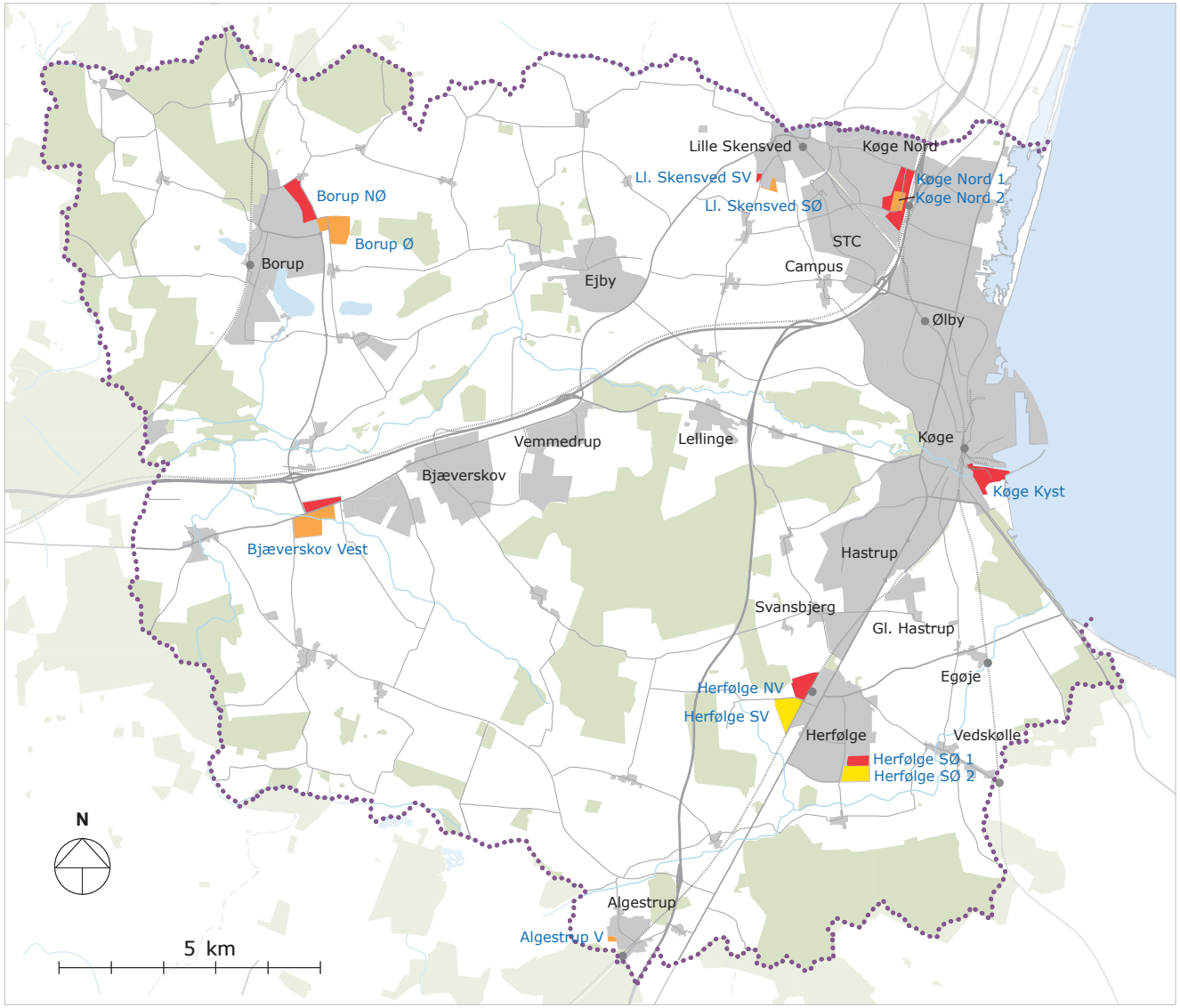
Antallet af boliger og borgere varierer fra ganske små steder med 3-5 boliger, til store landsbyer som Slimminge og Nørre Dalby med flere hundrede borgere. De største landsbyer er dem, hvor store parcelhusområder blev opført i 1970'erne.

Mange af landsbyerne er velbevarede kulturmiljøer, hvor både bygninger og markstruktur fremstår som for flere hundrede år siden samtidig med, at de danner rammer for moderne og velfungerende boliger.

Ca. 20 landsbyer er omfattet af lokalplaner, de fleste indeholder bevaringsbestemmelser.

Borup set fra syd med Kimmerslev Sø i højre side. Øverst, lige til højre for midten, ligger det igangværende byudviklingsområde, Møllebankerne.

1.5 By- og centerstruktur



Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre at Køge By fortsat er kommunens og regionens dynamiske hovedcenter for handel, service og kultur
- Sikre at udviklingen fortrinsvis sker i Køge By, Køge Nord, Herfølge og Borup
- Sikre udvikling af Algestrup og Lille Skensved med lokal boligudvikling
- Udvikle de eksisterende byområder til byer og bydele med egen identitet og centrum og sikre dem god kontakt til natur- og fritidslandskabet
- Sikre begrænset udbygning i Bjæverskov, Vemmedrup, Ejby og Lellinge ved byomdannelse
- Med udgangspunkt i landzonelandsbyernes afgrænsning sikre, at der kun tillades meget begrænset nybyggeri for at kunne bevare landsbyernes identitet og afgrænsning mod det åbne land
- Planlægge for tættere bebyggelse omkring stationerne i de stationsnære kerneområder.

Figur 1.5 1 Rækkefølgekort.

2017-2020
2021-2024
2025-2028

Rækkefølge for udbygning
Kommuneplan 2017-29 sikrer en geografisk balanceret udvikling med sideløbende boligudbygning i nord, syd og vest. Der udlægges nye byudviklingsområder både i første, anden og tredje del af planperioden.

Rækkefølgen for udbygningen af boligområderne tager udgangspunkt i, at der skal bygges ca. 3-400 boliger pr. år i planperioden. Rækkefølgeplanen opdeler kommunens fremtidige byområder på tre perioder med samlet ca. 3.600 boliger i planperioden:

2017-2020
Køge Kyst, Køge Nord 1, Lille Skensved SV, Borup NØ, Herfølge SØ 1 og Herfølge NV.

2021-2024
Køge Nord 2, Algestrup V, Lille Skensved SØ, Borup Ø.

2025-2028
Herfølge SV og Herfølge SØ 2.

Område som udtages
Et område øst for Borup, som kan udvikles efter 2021, er reduceret med 4,5 ha svarende til de to nyudlæg ved hhv. Algestrup og Lille Skensved.

Byrådet ønsker at arbejde for at områderne ved Hastrup Øst, som her ses midt i billedet kan udvikles i forlængelse af bydelen Ravnsborg. Vejbetjeningen ønskes som en forlængelse af Orkestervej under jernbanen.

Fremtidige byudviklingsområder
Byrådet ønsker at fingerbyen forlænges til Herfølge og fortykkes øst for Hastrup. Ved Herfølge vil dette give mulighed for udvikling mod vest op til 1200 meter fra stationen efter stationsnærhedsprincippet. Dette vil medføre en boligrummelighed i nærheden af ca. 1000 boliger ud over de allerede rammeplanlagte boligområder i området.

Ved Hastrup er vejnettet mellem Vordingborgvej og jernbanen forberedt til videreførsel under jernbanen til arealer på østsiden af jernbanen. Dette kunne give mulighed for en ny, attraktiv bydel, tæt på skov og strand.

Fremtidig erhvervsudviking
Med udvikling af Skandinavisk Transport Center og Køge Havn, herunder etablering af unitterminal, samt senere nyt transport- og logistikerhverv, eventuelt i forbindelse med en combiterminal, vil særligt godstrafikken i og omkring Køge øges yderligere.

Byrådet vil derfor fortsat arbejde for, at der etableres en ny forbindelse mellem Vestmotorvejen og Sydmotorvejen, som vil være egnet til den tunge trafik og de forventede fremtidige trafikmængder.

Behovet for arealer til transport- og logistikerhverv forventes fortsat at stige som følge af kommunens beliggenhed med nem adgang til Øresundsregionen og internationale fragtruter.

Kommuneplanen indeholder ikke udpegninger af nye erhvervsarealer, men emnet kan indgå i en kommende planstrategi.

Fingerplan 2017
Fingerplanen fastsætter en lang række betingelser for byudvikling i hovedstadsregionen.

Den tidligere Køge Kommune lå allerede i hovedstadsområdet og var dermed omfattet af Fingerplanens bestemmelser. Med kommunesammenlægningen i 2007 kom også den tidligere Skovbo Kommune ind i Fingerplanen. Inden kommunesammenlægningen udnyttede Skovbo Kommune sin mulighed for at udlægge nye boligområder i større omfang, hvilket Køge Kommune fortsat nyder gavn af, da det dermed fortsat er muligt at tilbyde nye boliger i den vestlige del af kommunen.

Retningslinjer for byudvikling

1. Køge Kommunes fremtidige bystruktur består af Køge By og byerne og bydelene Borup, Herfølge, Hastrup, Ølby og Køge Nord. Områderne skal udvikles som bæredygtige byer og bydele med egen identitet og centrum med privat og offentlig service, samt adgang til højklasset kollektiv trafikbetjening.

2. Der kan planlægges for byudvikling vest for banen i Herfølge.

3. Der kan planlægges for byudvikling i Algestrup V.

4. Der kan planlægges for byudvikling i Lille Skensved SØ.

5. Der kan planlægges for lokal byvækst i Ejby, Lellinge, Bjæverskov og Vemmedrup i form af byomdannelse.

6. Der er fastsat en rækkefølgeplan for byudviklingen som er i overensstemmelse med de regionale mål som fastsat i Fingerplan 2017, figur 1.5.1, rækkefølgeplan.

7. I forbindelse med byudvikling skal der indarbejdes grønne kiler og landskabelige kvaliteter og variation i grønne områder med forbindelse til de grønne korridorer.

8. Ved den fortsatte lokalplanlægning inden for de eksisterende byområder, er det et mål at understøtte muligheden for lokal privat og offentlig service.

9. Ved planlægning af støjfølsomme områder skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i planområdet med hensyn til støj fra veje og jernbaner, støjende fritidsanlæg (fx motorbaner og skydebaner) og virksomheder.

10. Ved planlægning af nye støjfølsomme områder skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledededende grænseværdier for vibrationer fra jernbane overholdes. Det er bygherres ansvar, at overholde grænseværdierne for støj fra jernbaner i forbindelse med nybyggeri eller ændret anvendelse.

Byggeri inden for Fingerplanen
Fingerplanen fastsætter, at byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed, størrelse eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, skal placeres inden for de stationsnære områder, og fortrinsvis inden for de stationsnære kerneområder.

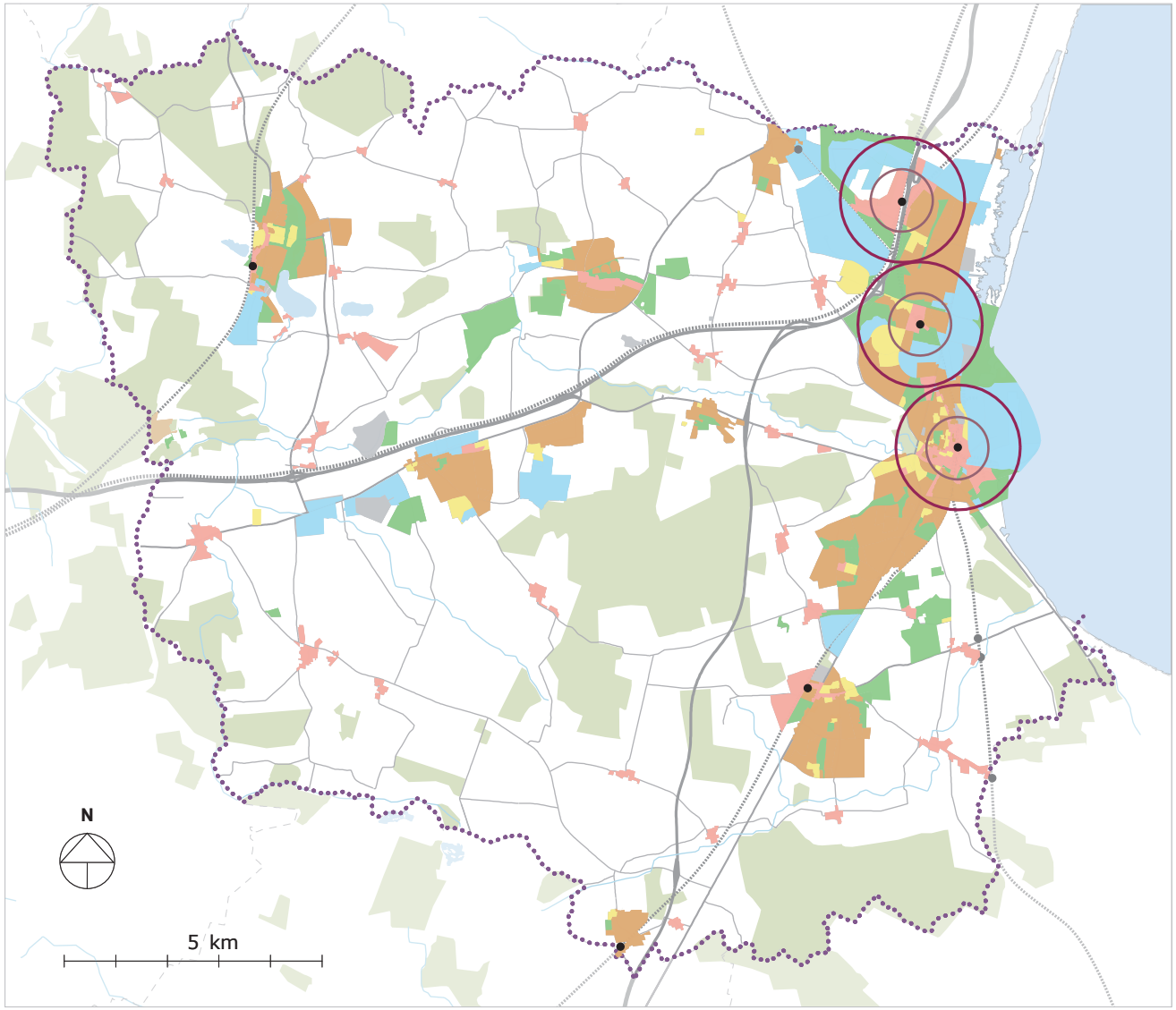
Erhvervsbygninger af mindre omfang og lokal karakter, dvs. mindre end 1.500 m^2, kan dog placeres i byområdet, uden for de stationsnære områder.

Endvidere kan tæt boligbyggeri placeres i byområdet uden for de stationsnære områder.

Fingerplanen fastsætter endvidere

- At byfunktioner af regional karakter fortrinsvis skal lokaliseres stationsnært
- At de stationsnære områder skal udnyttes med bebyggelsesprocenter, der modsvarer den centrale beliggenhed og gode tilgængelighed
- At det ved Køge Station og Køge Nord station skal tilstræbes, at en del af de stationsnære byggemuligheder forbeholdes regionale funktioner, herunder kontorerhverv
- At afgrænsningen af de stationsnære områder og de stationsnære kerneområder fastlægges i den kommunale planlægning. Stationsnære områder kan kun afgrænses omkring eksisterende og besluttede stationer på S-banen
- At det stationsnære kerneområde afgrænses med udgangspunkt i maksimale gangafstande til stationer på 600 m. Afgrænsningen af det stationsnære område kan række ud over det stationsnære kerneområde og kan ske med udgangspunkt i principielle 1.200 m cirkelslag
- At lokalisering i de stationsnære områder skal bidrage til en trafikal adfærd, hvor væsentlig flere benytter kollektiv transport end generelt til og fra byfunktioner i de ikke-stationsnære områder
- At byfunktioner, som på grund af arealudnyttelse, arbejdspladstæthed eller besøgsmønstre har en intensiv karakter, blandt andet omfatter kontor- og serviceerhverv, beskæftigelsesintensive produktionserhverv, kulturinstitutioner, udstillings- og kongrescentre, større idrætsanlæg og multianvendelige anlæg til fritidsformål, hoteller, tæt boligbebyggelse o.lign.
- At byfunktioner af regional karakter omfatter de byfunktioner blandt ovenstående, som henvender sig til et regionalt opland, dvs. et opland som rækker ud over kommunen og nabokommunerne
- At der ved kontorbyggeri med mere end 1.500 m^2 i det stationsnære område, men uden for kerneområdet, kræves, at der arbejdes med supplerende virkemidler for at sikre trafikale effekter, svarende til det stationsnære kerneområde. Det kan være et begrænset udbud af parkeringspladser suppleret med forskellige former for mobility management som fx direkte tilbringerservice til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.
- At der uden videre kan planlægges for større kontorbyggeri over 1.500 m^2 i det stationsnære område i større afstand fra stationerne end de 600 m, såfremt én af følgende situationer gør sig gældende:

1. Det vurderes at der ikke er tilstrækkeligt med byggemuligheder i det stationsnære kerneområde (600 m) i den pågældende egn (dvs. inklusiv ved stationer i nabokommuner på samme banestræning)
2. Der fastlægges normer for maksimalt antal parkeringspladser, som afhænger af stationens beliggenhed i fingerbystrukturen: højst 1 parkeringsplads pr. 75 m^2 etageareal erhvervsbyggeri ved knudepunktsstation, og højst 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 etageareal erhvervsbyggeri ved øvrige stationer
3. Det drejer sig om udvidelse af eksisterende kontorejendomme opført før 1. januar 2007.



Stationsnærhedsprincippet
Fingerplanen fastsætter et stationsnærhedsprincip, som udpeger visse stationer, hvor der udpeges et stationsnært kerneområde 0 - 600 meter fra stationen, samt et stationsnært område 600 - 1200 meter fra stationen (se figur 1.5.2 samt figurerne på næste side).

Fingerplanens stationsnærhedsprincipper reducerer kommunens muligheder for større byudviklng af boliger og erhverv til primært at kunne ske omkring de to stationer Køge og Køge Nord.

Figur 1.5.2 Lokalisering i byområdet.
Afgrænsning af de stationsnære områder og -kerneområder.

- Boligområde
- Blandet bolig- og erhvervsområde
- Centerområde
- Område til offentlige formål
- Erhvervsområde
- Rekreativt område
- Område til tekniske anlæg
- Sommerhusområde
- 600-1200 m fra station i fingerbyområde

Omkring togstationer i Fingerplan-kommunerne gælder Fingerplanens regler om stationsnær lokalisering, som skal sikre maksimal udnyttelse af de statslige investeringer i den kollektive infrastruktur.

Princippet om tæt stationsnær bebyggelse har også til formål at minimere inddragelsen af landbrugsjord og bynær natur til byzone, ligesom udgifter til anlæg og vedligeholdelse af den kommunale infrastruktur reduceres.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for placering af etage- og tæt-lavboliger i de stationsnære områder.

I Køge Kommune er Køge St. , Ølby St.og Køge Nord St. omfattet af reglerne om stationsnær lokalisering.

Der er særlige retningslinjer for placering af publikumsintensive anvendelser og større kontorbyggeri i det stationsnære område, blandt andet skal der arbejdes med særlige tiltag for at fremme anvendelse af kollektiv trafik.

I Forslag til revision af fingerplanen, er det foreslået at det stationsnære kerneområde udvides til 1000 meter ved Køge Staion.

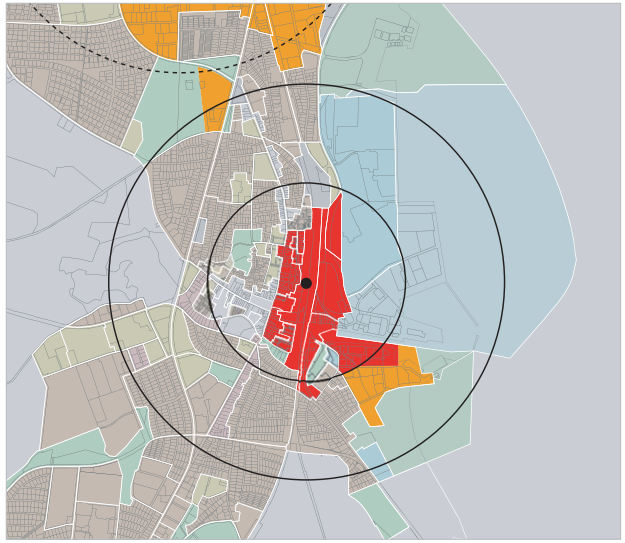
Nedenfor er vist afstande på hhv. 600 og 1200 meter fra de tre stationer, hvor stationsnærhedsprincippet gælder.

Retningeslinjer for stationsnær lokalisering ses på næste side.

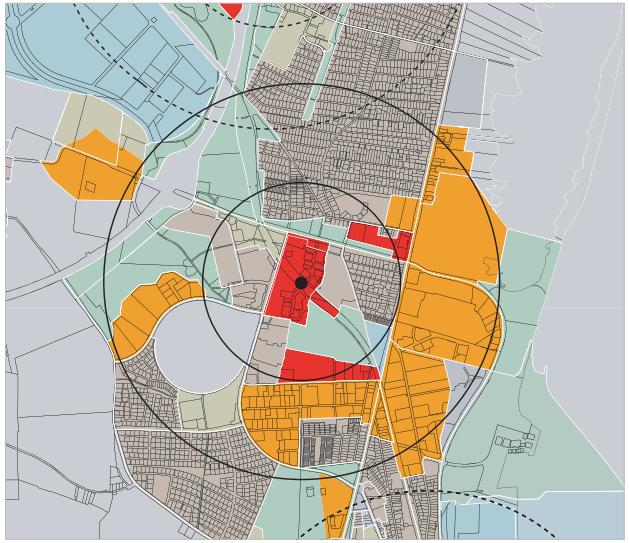
Stationsnære kerneområder

Stationsnære områder

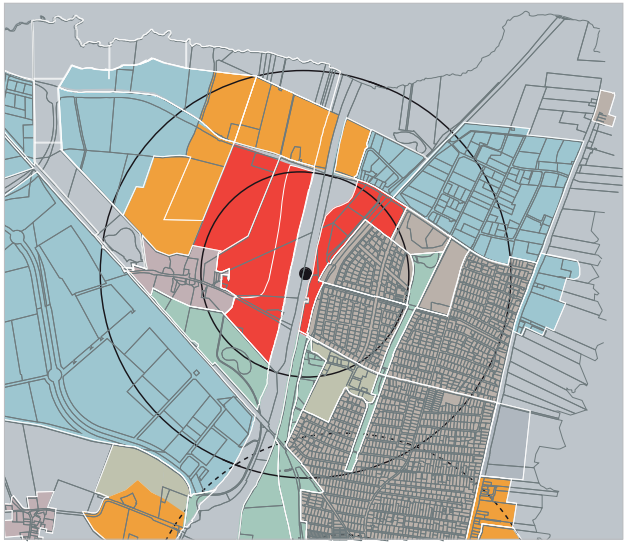
Figur 1.5.3 Køge centrum.



Figur 1.5.4 Ølby.



Figur 1.5. Køge Nord.



Retningslinjer for stationsnær lokalisering

1. De stationsnære områder (kerneområde og ydre område) omkring Køge centrum, Ølby og Køge Nord stationer afgrænses som vist på figur 1.5.2 på side 24.

2. Kontor- og servicebyggeri over 1.500 m^2 må kun placeres i de stationsnære kerneområder eller i de statonsnære områder.

3. Ved placering af kontor- og servicebyggeri i de stationsnære områder skal der redegøres for, hvordan der indtænkes mobility management såsom: direkte tilbringerservice til og fra stationen, firmacykelordninger til og fra stationen mv.

4. Boliger inden for de stationsnære kerneområder (op til 600 m fra stationerne i bydelene) skal primært opføres som etageboliger.

5. Boliger uden for kerneområderne inden for de stationsnære områder (op til 1.200 m fra stationerne i bydelene) skal opføres hovedsageligt som etageboliger eller rækkehuse.

Ølby Center med Ølby Station og de omkringliggende boligområder.

1.6 De store byudviklingsområder

Køge Nord - regionalt knudepunkt og fremtidens bydel

Det nye byudviklingsområde ved Køge Nord Station udgør ca. 190 ha fordelt på tre områder: stationsområdet, boligområdet og erhvervsområdet. Stationsområdet er under hastig udvikling og anlægget af højhastighedsbanen København-Ringsted er afsluttet, de nye ramper på Egedesvej er taget i brug, og byggeriet af stationen er i fuld gang og åbner i 2019. Køge Nord Station vil samle S-banen og højhastighedsbanen i én station over Køge Bugt Motorvejen med kun 20 min. til Københavns Hovedbanegård. I de følgende år vil nye kontor-og serviceerhverv tæt på stationen begynde at skyde op, ligesom nye boligområder mod vest efterhånden vil blive indflyttet.

Det planmæssige mål for Køge Nord er at styrke positionen som et regionalt, trafikalt knudepunkt i en ny bydel, som dels muliggør en intensiv udnyttelse af de stationsnære arealer, dels muliggør placering af transport- og logistikerhverv i tilknytning til motorvejen og over tid også med potentiale for udvikling og fortætning af de eksisterende erhvervsområder Ådalen og Sandvadgård, øst for motorvejen.

Køge Nord Station er bydelens vartegn og "porten til hovedstaden", og dens arkitektoniske vovemod sætter standarden for den fremtidige bebyggelse i Køge Nord, fra erhvervsbebyggelser til boligbyggeri. Det er byrådets vision, at en bæredygtig og "smart" identitet skal være samlende for hele den nye bydel, både i stationsområdet og i erhvervsområdet.

Illustration af den ønskede udvikling omkring Køge Nord Station. Arkitekter: Reiulf Ramstad Arkitekter.
I Første omgang etableres en stribe høje bygninger til kontorerhverv langs højhastighedsbanen. De skal dæmpe for støj i de bagvedliggende, kommende boligområder.

Stationsområdet
Stationsområdet omfatter arealer op mod motorvejen og jernbanen. Området forventes at kunne rumme ca. 6-7000 arbejdspladser.

Erhvervsbebyggelsen udbygges i etaper med første etape mod jernbanen og motorvejen. Bebyggelsen skal udformes og placeres, så den skærmer det bagvedliggende, fremtidige boligområde for støj. Området vil blive etableret med et centralt, grønt strøg til håndtering af overfladevand, som samtidig understøtter områdets kvalitet og identitet.

Parkeringsstrategi
Ved åbningen af den nye station åbner også første etape af et parkér og rejs-anlæg med 650 p-pladser, der senere kan udbygges til 900 pladser. Parkering til erhvervsbebyggelsen etableres i første omgang som terrænparkering på arealerne mellem vejen Nordstjernen og det grønne strøg. Der etableres parkeringshuse i takt med, at området udbygges. Et fuldt udbygget parkér- og rejs-anlæg forventes at kunne rumme ca. 2.700 p-pladser i konstruktion, syd for Stationsforpladsen Vest samt i trekanten mellem motorvej og S-banen mod øst.

Boligområdet
Det fuldt udbyggede boligområde forventes at kunne rumme 800-1100 boliger. Boligerne skal kunne opfylde drømmen om at bo tæt på byen, og samtidig indgå i områdets grønne identitet. Boligerne skal flettes ind i en blå-grøn struktur, hvor boligklynger placeres i lysninger i skovbeplantninger, og hvor håndtering og forsinkelse af overfladevand indgår i områdets landskabelige udformning.

Området mellem Ølsemagle Landsby og Stationsområdet udbygges med boliger, så der sker en intensivering i bebyggelsestætheden og højden fra landsbyen mod stationen. Der vil desuden blive mulighed for at indpasse offentlige, sociale institutioner i området.

De primære byfunktioner i Køge Nord er koncentreret omkring Rishøjhallen og Kirstinedalsskolen. Disse vil i fremtiden også være byfunktioner for boligudbygningen i Køge Nord, idet de er tilgængelige via cykel- og gangbroen over motorvejen og jernbanen.

I takt med udbygningen af Køge Nord, skal kultur- og idrætstilbud afstemmes i forhold til de eksisterende tilbud. De eksisterende byfunktioner kan i det nye byudviklingsområde suppleres med detailhandel i form af dagligvarebutik og servicefunktioner i stationsområdet indenfor den givne ramme på 3.000 m^2.

Erhvervsområdet
Erhvervsområdet mod vest er en videreudvikling af Skandinavisk Transport Center, STC, som med udvidelsen rykker nord for Lille-Syd-jernbanen. Området vil komme til at rumme lagerbygninger op til 40 meters højde. Der skal derfor planlægges indgående for integration af de store bygninger i landskabet. Dette gøres med få og klare principper for beplantning og placering af bygninger.

Grønne rammer om byudviklingen
Det nye byudviklingsområde rammes ind af et grønt bælte mod STC, Lille Skensved og mod engarealer ved Skensved Ådal. Det vil udgøre en del af det rekreative område, der på én gang skaber en grøn ramme om den nye bydel, og samtidig giver mulighed for at håndtere og forsinke overfladevand.

Køge Kyst

Byudviklingsområdet Køge Kyst udgør i alt 24 ha fordelt på tre centrale områder ved Køge bymidte: Stationsområdet (6 ha), Søndre Havn (15 ha) og Collstropgrunden (3 ha). Områderne er under omdannelse fra udtjente industri- og infrastrukturanlæg til moderne byområder med en blanding af boliger, butikker, kontorerhverv og kulturelle funktioner.

Udviklingen medfører et stort løft til Køge By med ny detailhandel, nye boliger, nye arbejdspladser og nye rekreative funktioner. Projektet indeholder også mulighed for et nyt kulturhus, som skal samle en række kulturelle funktioner under ét tag. Derudover indgår det som et centralt element at by og havn knyttes tættere sammen ved etablering af nye forbindelser på tværs af jernbanen.

Samlet forventes ca. 4.000 nye arbejdspladser og 4.000 nye indbyggere, når områderne er fuldt udbyggede, forventeligt omkring 2030-35. Udviklingen drives af byudviklingsselskabet Køge Kyst P/S, som siden 2009 har fungeret som et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By og Byg. Parterne ejer arealerne i fællesskab, og Køge Kyst udvikler infrastrukturen og byggemodner arealerne til videresalg.

Infrastruktur og offentlige arealer overdrages løbende til Køge Kommune i takt med færdiggørelsen, og byudviklingsselskabet opløses endeligt, når byomdannelsen er gennemført.

Illustrationsskitse for Køge Kyst.

Stationsområdet
Det centrale stationsområde langs Ivar Huitfeldtsvej rummer en udvidelse af det eksisterende detailhandelsområde med mulighed for etablering af større butikker som supplement til de mindre butikker i den eksisterende bymidte. Området er delvist åbnet i 2017 med ca. 30 nye butikker.

Udover butikker indeholder stationsområdet primært boliger, kontorerhverv og offentlige funktioner som rådhus og genoptræningscenter. I området videreføres middelalderbyens gadestruktur for at sikre god sammenhæng til det gamle byområde.

Søndre Havn
Den nye bydel på Søndre Havn, hvor de første beboere er indflyttet i 2017, omfatter hele den eksisterende industrihavn syd for havneløbet, og skal primært rumme boliger, kontorer og lokal detailhandel. Områdets industrielle spor søges bevaret som identitetsskabende faktorer, og ny bebyggelse tilpasses havnens skala med mulighed for bygningshøjder på op til syv etager.

Området bebygges efter en stram struktur med karrébebyggelser med indre grønne gårdrum og med varierende højder og tårnmotiver. Med den stramme bebyggelsesstruktur er der plads til stor arkitektonisk variation mellem de enkelte byggefelter. Mellem karreerne etableres de nødvendige veje og rekreative grønne forbindelser mellem bymidten og strandengen ved Søndre Strand. Langs strandengen etableres desuden en promenade, som giver adgang til stranden, de maritime klubber og til promenaden på den sydlige dækmole omkring Køge Havn.

Yderst på havnen og i tilknytning til den nye Søndre Strand etableres et maritimt aktivitetsområde med plads til nuværende og fremtidige maritime klubber og fritidsaktiviteter med relation til vandet.

Collstrop-grunden
Den nuværende, store parkeringsplads øst for Køge Station, Collstrop-grunden, omdannes til en nyskabende erhvervsby som en del af Køge Kyst. I alt ca. 50.000 m^2 etageareal som kan anvendes til kontorerhverv og hotel, samt til ca. 10.000 m^2 detailhandel til store butikker. Adgangen til bymidten vil ske via perronbroen over stationen. Bebyggelsen må opføres i op til fem etagers højde, målt fra bygulvet på stationsbroen. Under bygulvet og i parkeringhuse etableres parkeringsanlæg til betjening af erhvervsbyen.

Nye forbindelser
Det er et væsentligt formål med byudviklingen at skabe bedre sammenhænge på tværs af jernbanen, mellem by og havn. Som et led heri er jernbanekrydsningen ved Teaterbygningen blevet erstattet af en ny, nordlig vejtunnel mellem Ivar Huitfeldtsvej og Værftsvej. Hertil kommer perronbroen til Collstropgrunden og en ny bred underføring for gående og cyklister mellem biografen og Havnepladsen.

Kommuneplanen reserverer også fortsat arealer til en mulig, sydlig vejforbindelse mellem Fændediget og Toldbodvej, som kan etableres på et senere tidspunkt. Endelig skal klapbroen på Carlsensvej, som den primære adgangsvej til Søndre Havn, udvides i takt med udviklingen i området.

Ny bebyggelse på Søndre Havn.

1.7 Planlægning i de mindre byer

Byliv i Borup Center.

Borup
Borup er en tidligere landsby, som har udviklet sig til et selvstændigt bysamfund med bl.a. butikker, skoler, kulturhus, biograf, bibliotek og et rigt foreningsliv. Landsbyen kan stadig fornemmes, særligt i miljøet omkring Borup Kirke og Møllelundgården.

I bymidten ligger Borup Station med forbindelse til Roskilde og København og til Fyn og Jylland.

Borup har udviklet sig som stationsby siden åbningen af stationen i 1856. Udviklingen er primært sket mod øst og syd. Borup er nu primært en pendlerby, som særligt de seneste 10 år har oplevet en markant boligvækst med udvikling af den østlige del af Borup.

Der er i dag planlagt for byudvikling ved Møllebankerne, med et udbygningsperspektiv for hele planperioden.

Langsigtet byudvikling i Borup, ud over dette vil kunne tages op i forbindelse med den næste planstrategi, hvor der også skal tages stilling til, i hvilken retning byudviklingen skal gå.

Hovedgaden er præget af historisk stationsbyarkitektur med en blanding af boliger og små butikker. Dette præg rummer store kvaliteter for Borup og skal fortsat understøttes. Borup bymidte er udpeget som kulturmiljø på grund af den velbevarede stationsby og de mange, fine huse fra tiden for byens opståen som stationsby.

Bevarende lokalplaner sikrer, at de arkitektoniske kvaliteter bevares for eftertiden.

Landskabet omkring Borup
Landskabet vest og nord for Borup er karakteriseret af de store skove mod Ringsted og Lejre Kommuner. Hovedbygningen til Svenstrup Gods kan anes fra Borup og dets store marker strækker sig helt ind til banetracéet og Borup Sø.

Det mest markante landskabstræk igennem Borup er det nord-sydgående dalstrøg langs Kimmerslev Møllebæk til Kimmerslev Sø.

Et andet markant, om end mindre synligt landskabstræk i Borup, er forløbet af søer med Borup Sø vest for banen, over Kimmerslev Sø til Dalby Sø øst for Borup og med Borup Bæk, som løber gennem Borup By.

I den fremtidige planlægning for Borup er det vigtigt at disse landskabstræk tænkes ind i planlægningen som en del af Borups særlige identitet.

En levende Bymidte i Borup med idræt og kultur som drivkraft

Borup har et rigt kultur- og idrætsliv med mange tilbud og faciliteter, som primært er placeret på og omkring Hovedgaden. Bymidten ligger som et langstrakt forløb fra stationen i syd til Borup Center i nord og følger Hovedgaden. Hvor Borup generelt er rig på kultur- og idrætsliv, præges både Hovedgaden og centerområdet af svindende handelsliv og tomme butikker.

Byrådet ønsker, at bymidten udvikles til et attraktivt sted for borgerne, og ønsker derfor blandt andet at give mulighed for, at utidssvarende og tomme butikslokaler i den sydlige del af bymidten kan omdannes til bolig eller andet, så længe bygningsmassen ikke ændres væsentligt.

I Borup Centret skal der derimod satses på butikker, og ved at etablere en god sammenhæng mellem kultur og detailhandel, kan butikscenteret styrkes.

Byplan Borup

I efteråret 2016 blev Byplan Borup udarbejdet og planen blev vedtaget af Køge Byråd i 2017. Byplan Borup

Boligbebyggelse ved Møllebankerne. Det nye byudviklingsområde ligger landskabeligt smukt ud til hhv. dalstrøget langs Møllebækken og til det åbne land mod øst. Området er under fortsat udbygning med både rækkehuse og parcelhuse.

danner rammen for en lokal forankret udvikling, og er et eksempel på, hvordan inddragelse af borgere i processen resulterer i en strategi med lokalt ejerskab.

Byplanen indeholder en række konkrete ønsker til fremtidens fysiske udvikling, der kan forfølges på kort, mellem og lang sigt. Der er i planen et konkret ønske om, at der i løbet af de kommende år laves en samlet plan for bymidten. Den skal dels bestå af en handleplan for en levende bymidte - i en koordineret indsats mellem borgere, foreninger, kommune og private ejere af lokaler - dels af en plan for renovering og forskønnelse af bymidten med mere beplantning og med synliggørelse af Borup Bæk.

Byplan Borup kan ses på Køge Kommunes hjemmeside.

Herfølge
Herfølge har sine rødder som landsby tilbage til senest 1150, hvor Herfølge Kirke blev grundlagt. Byen udviklede sig væsentligt, fra da stationen på strækningen Lille Syd blev etableret i 1870. Udviklingen skete primært øst for stationen og langs Billesborgvej, hvor den tidligere Herfølge Landsby lå. I dag ligger de fleste primære byfunktioner på eller omkring Billesborgvej, som Herfølge Skole, bibliotek, svømmehal, kirke og indkøbsmuligheder. Umiddelbart sydvest for Herfølge bymidte ligger Herfølge Stadion og haller med etableret idrætsliv.

I 1970'erne oplevede byen en kraftig vækst, som kan ses ved de store udbygninger af større parcelhusområder og rækkehusbebyggelser øst for Vordingborgvej. Bymidten har flere bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, som er sikret af bevarende lokalplaner. Stationsbygningen er opført i 1908 og er fredet.

Fremtidig byudvikling
Med en fremtidig rejsetid på ca. 30 minutter til København H forventer byrådet, at efterspørgslen på stationsnære byggemuligheder i Herfølge vil stige i de kommende år. Derfor planlægges der for at bringe Herfølge over på den vestlige side af jernbanen og udvikle Herfølge med attraktive boligbebyggelser på begge sider af banen, tæt ved stationen.

Der er allerede udlagt ca. 30 ha til byudvikling på den vestlige side af banen, og på sigt ønsker byrådet, at der kan udvikles yderligere ca. 11 ha.

Hvis der, som byrådet arbejder for i forbindelse med vedtagelse af Fingerplan 2019, sker ændring af fingerbyens udstrækning, således at Køge-fingeren også kommer til at omfatte Herfølge, vil der kunne åbnes for helt nye muligheder i Herfølge.

Det kunne fx være en ændret detailhandelsplanlægning, som kunne styrke butikslivet omkring stationen og Vordingborgvej.

Som konsekvens af den nye togforbindelse direkte til København skal der ses på muligheden for at etablere parker-og-rejsanlæg ved Herfølge. Dette vil yderligere styrke Herfølge som fingerby i regionen.

Herfølge set fra nordøst med de nye byudviklingsområder til højre i billedet, vest for jernbanen.

Bydelsplan
I løbet af den forrige planperiode blev der udarbejdet en bydelsplan for Herfølge i et samarbejde mellem Køge Kommune og borgerne i Herfølge. Planen omfatter konkrete ønsker til byens fysiske udvikling på kort, mellem og lang sigt og vil danne grundlag for projekter og investeringer i byen.

Flere emner er indarbejdet i kommuneplanen, herunder muligheden for at udvikle og udvide Herfølge vest for stationen til en moderne bydel med mange forskellige boformer – en strategi der vil være med til at positionere Køge som attraktiv bosætningskommune.

Planen beskriver en udvikling af Herfølge bymidte som samlingspunkt med udvikling af detailhandlen på hjørnet af Vordingborgvej og Billesborgvej. Dette skal senere supleres af et sammenhængende stationscenter med butikker, boliger og parkeringsmuligheder i området nordøst for stationen. Endelig beskriver bydelsplanen et mål om at fredeliggøre Billesborgvej.

Herfølge Bydelsplan kan ses på Køge Kommunes hjemmeside.

Algestrup
Algestrup har udviklet sig fra en mindre landsby til et reelt bysamfund som konsekvens af etableringen af Tureby Station i 1870. Mellem stationen og landsbyen er der særligt i sidste halvdel af 1900-tallet udviklet et større boligområde. Alkestrup Skole modtager børn op til 6. klasse. Der er ikke længere en dagligvarebutik i byen. Byrådet vil gerne give mulighed for at flere kan bosætte sig i Algestrup, tæt på Tureby station. Det er i overensstemmelse med det overordnede mål om, at flere skal bo tæt på en station.

Derfor udlægger denne kommuneplan et område vest for Algestrup på 1,5 ha til ny boligbebyggelse. Området vil kunne rumme 35 boliger, som vil kunne etableres efter 2021.

Algestrup rummer i dag ca. 900 borgere og med udvidelse af byen som ønsket vil der bliver ca. 100 flere borgere. Dette vil understøtte lokale dagtilbud og den lokale folkeskole. Udbygningen vil endvidere igen kunne skabe grundlag for lokal dagligvareforsyning og samtidig danne et godt grundlag for det løbende arbejde med at fremme et levende bymiljø i Algestrup.

Algestrup set fra syd. Vest for Algestrup kan der opføres ca. 35 nye boliger efter 2021. Tureby station ses nederst til højre i billedet.

Lille Skensved

I tråd med overordnede visioner om stationsnær byudvikling ønsker byrådet at give mulighed for, at flere kan bosætte sig tæt ved Lille Skensved Station med direkte forbindelse til Roskilde og Køge. Lille Skensved ligger også i fornuftig cykelafstand til Køge Nord station med hurtige direkte togforbindelser til København H.

Denne kommuneplan udlægger derfor et nyt boligområde på 3 ha umiddelbart sydøst for Lille Skensved. Byudlægget giver mulighed for ca. 35 åben-lavboliger. Derved vil også grundlaget for elevtilførsel til Højelse Skole blive styrket. De nye boliger og indbyggere vil dermed ikke alene styrke lokale fællesskaber og det levende bymiljø i Lille Skensved, men også positivt bidrage til en styrkelse af Højelse.

Lille Skensved set fra syd. Syd og øst for sportspladsen, som ses nederst i billedet, midt for, er der mulighed for at opføre et nyt boligområde efter 2021.

Planlægning for senior- og ældreboliger
Også i de øvrige, mindre byer skal der kunne planlægges for nye boliger centralt i byerne, her primært ved omdannelse af eksisterende bebyggelse. Det er planen, at disse boliger skal udvikles med særlig sigte på af efterkomme efterspørgslen på boliger, der særligt retter sig mod seniorer og ældre borgere.

Luftfoto af Ejby.
Ejby har gennem de sidste 10 år gennemgået en væsentlig udbygning og indeholder et stort antal parcel- og rækkehuse. Da byen ligger uden for fingerbyen, er der kun meget begrænset mulighed for udbygning og kun af lokal karaktér. Kommuneplan 2017 giver mulighed for, at der i Ejby kan opføres et begrænset antal boliger, primært rettet mod seniorer og ældre. Det samme gør sig gældende for de øvrige, mindre byer.

1.8 Planlægning i landsbyerne

Landsbyernes særlige kvaliteter
Landsbyerne i Køge Kommune er i overvejende grad boliglandsbyer og de er med til at sikre en stor variation i kommunens boligudbud.

Men landsbyerne udgør også værdifuld kulturhistorie, som både giver sig til kende i bygninger og omgivelser. Landsbyerne er også særdeles vigtige i en turismesammenhæng, da oplevelser rundt i landskabet er eftertragtet som mål for aktivitet, ikke mindst på cykel.

Mange af landsbyerne er omfattet af bevarende lokalplaner, som er med til at sikre de særlige værdier, som hver enkelt landsby indeholder. Forskning viser, at priserne stiger i områder, hvor der er særlig smukt og hyggeligt og derfor er en bolig i et område, som er omfattet af bevarende lokalplan, ofte mere værd, end i et tilsvarende sted, hvor bevaringsværdierne ikke er sikret med lokalplan.

Køge Kommune har som mål at fortsætte dette arbejde med at udarbejde lokalplaner for landsbyerne, for at væsentlige værdier ikke skal gå tabt.

Landsbyafgrænsningerne ændres ikke
Der har i forrige planperiode været henvendelser fra grundejere rundt omkring i kommunen om mulighed for udstykninger i og omkring mange af landsbyerne.

Byrådet har vurderet disse ønsker i relation til de kvaliteter, som landsbyerne repræsenterer og i relation til statens retningslinjer om, at der ikke må opføres nye boliger uden for en afgrænset landsby.

Vurderingen har ført til, at der ikke med denne kommuneplan er sket ændringer i afgrænsningerne af landsbyerne. Men såfremt der kommer henvendelser fra fx et landsbylaug eller en anden fælles repræsentation for landsbyen om ønske til ændring af landsbyafgrænsningen, vil byrådet vurdere sagen med henblik på eventuel ændring af kommuneplanens landsbyafgrænsning, såvidt det er i overensstemmelse med Fingerplanens bestemmelser, samt eftrfølgende udarbejde lokalplan for den aktuelle landsby.

Lidemark landsby med sin velbevarede stjerneudstyknining fra 1797.

Muligheder for nye boliger i landsbyerne
Selvom landsbyafgrænsningerne ikke ændres i denne planperiode, betyder det ikke, at der ikke kan bygges nyt i vores landsbyer. I Vedskølle ønsker byrådet, at der kan etableres 20 boliger på den ejendom, som rummer den tidligere saftfabrik. Det vil fjerne den tunge trafik til og fra denne virksomhed og udfylde hullet efter de gamle erhvervsbygninger. På længere sigt ønsker byrådet at give mulighed for endnu 20 boliger på ejendommen.

Også i Gørslev er mulighed for nye boliger inden for landsbyafgrænsningen fx i form af 5-6 nye boliger på sportspladsen ved den tidligere Gørslev Skole.

Overalt i kommunens landsbyer ligger de gamle gårde med landbrugsbygninger, hvoraf mange savner en nutidig anvendelse. Byrådet ønsker at landbrugsbygningerne i de sluttede gårdbebyggelser bliver bevaret, da de ofte udgør en del af det attraktive kulturmiljø i landsbyen og dermed er med til at give en særlig identitet til det enkelte sted.

Derfor vil byrådet sørge for, at der gennem lokalplanlægning sikres mulighed for, at de tidligere landbrugsbygninger kan omdannes til flere attraktive boliger, hvor det er hensigtsmæssigt. Det vil give

nye boliger overalt i kommunen, samtidig med at de overflødige bygninger får en ny anvendelse til gavn for livet i landsbyerne.

Oven i disse nye muligheder, er der fortsat rummelighed i en række lokalplaner, til at bygge nyt i landsbyerne, primært i den vestlige del af kommunen.

Nye afgrænsninger
Byrådet har besluttet at yderligere seks mindre landsbyer og husrækker skal afgrænses.

Landsbyerne har længe været udpeget som bevaringsværdige kulturmiljøer på baggrund af Roskilde Amts registrering fra år 2000.

Med afgrænsningen er der øget fokus på bevaringen af disse kvaliteter. De nye afgrænsede landsbyer og husrækker er Kanderød, Spanager Statshusmandsbrug, Urup, Lelinge Overdrev, Gummersmarke og Ødemark.

De nye afgrænsninger ændrer ikke på retningslinjerne for anvendelse i de pågældende landsbyer og husrækker. Der er alene tale om, at rammerne for lokalplanlægning i de enkelte kulturmiljøer nu er ens. Der er med de nye afgrænsninger ikke givet yderligere mulighed for nyt boligbyggeri.

Landdistriktspolitik
Byrådet har i forrige planperiode vedtaget en landdistrikspolitik for at sikre det åbne land og landsbyerne som aktiver, der både skal beskyttes og benyttes. Der skal både være landsbysamfund, mindre erhverv, landbrug og natur med adgangsmulighed og oplevelser for borgere og turister.

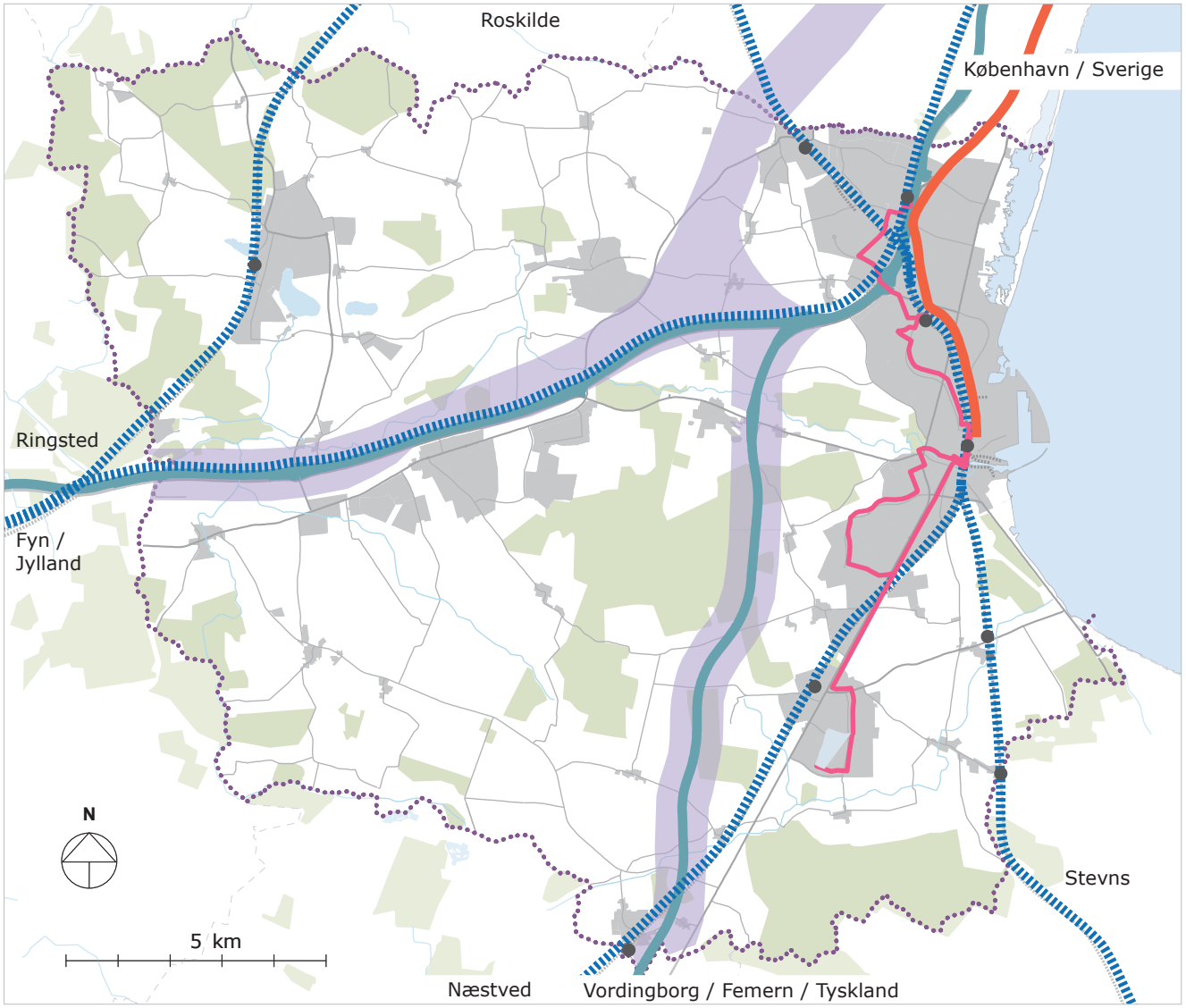
I forlængelse af landdistriktspolitikken er der oprettet et landsbyforum for at sikre koordination og samarbejde mellem landsbyerne og Køge Kommune.

Retningslinje

1. Eventuelle ønsker til ændringer af landsbyafgrænsningerne skal ske i samarbejde med de enkelte landsbyer før de indmeldes til Erhvervsstyrelsen.

Kirken i Nr. Dalby. Nr. Dalby er én af de lokalplanlagte landsbyer, hvor der fortsat er plads til nye boliger.

1.9 Infrastruktur



Figur 1.9.1 Infrastrukturen i Køge Kommune.

Jernbane
S-tog
Stationer
Motorvej
Transportkorridor
A busser

Planmål - Køge Kommune vil:

- Arbejde for, at Køges position som infrastrukturelt knudepunkt styrkes gennem fortsat dialog med staten
- Arbejde for, at frekvensen på det eksisterende banenet udvides efter åbningen af Køge Nord station og efter elektrificeringen af strækningen mellem Køge og Næstved og ved Borup, herunder etablere dobbeltspor på strækningen mellem Køge Station og Køge Bugtmotorvejen
- Arbejde for at der etableres en motorvejssløjfe mellem Syd- og Vestmotorvejen gennem fortsat dialog med staten
- Fortsat arbejde for at der anlægges en ny vej mellem Stevns og motorvejen for at aflaste trafiknettet i Køge By
- Arbejde for at der etableres parkér og rejs-anlæg ved Herfølge Station
- Arbejde for at kommunens vej-og stinet til stadighed udvikles og vedligeholdes.

Infrastrukturen i Køge Kommune

Køge Kommunes placering ved den sydlige port til hovedstadsområdet med den omfattende, regionale og internationale infrastruktur, giver en stor dynamik i kommunen. Det gælder dels den overordnede vejstruktur med Syd-, Vest- og Køge Bugt Motorvejen, dels den nye baneforbindelse København-Ringsted med Køge Nord Station og S-banen.

Fra Køge Nord Station kommer der forbindelse til København Hovedbanegård, som nås på ca. 20 min. Den modsatte vej giver direkte forbindelse til Ringsted og videre mod Fyn og Jylland samt mod Næstved og videre sydpå.

Borup station ligger på hovedlinjen mellem København og Fyn og Jylland.

På strækningen mellem Køge og Roskilde ligger stationerne Lille Skensved og Ølby, og på strækningen mellem Køge og Næstved ligger stationerne Herfølge og Tureby Station, hvorfra der kommer direkte forbindelse til København via Køge Nord. Såfremt der kan etableres dobbeltspor på strækningen mellem Køge Station og frem til sporudfletingen ved motorvejen ved Køge Nord, vi der kunne etableres bedre frekvens på denne strækning.

Køge Kommune gennemskæres desuden af Østbanen fra Stevns, med stop i Egøje. Dette tog vil efter åbningen af København-Ringstedbanen køre fra Stevns til Roskilde over Køge. Vedskølle er betjent af Vallø Station, som ligger i Stevns Kommune.

I de seneste år er busdriften i Køge Kommune styrket. Det har betydet bedre busforbindelser mellem Køge og henholdsvis Ejby og Borup samt indførelse af A-busser, der kører fra Herfølge i syd til Universitetshospitalet og Campus Køge i nord. Resultatet af den øgede busbetjening har været en markant passagerfremgang og dermed mulighed for yderligere udvidelse og forbedring af busdriften. Køge Nord vil snarest blive forsynet af A-bus, så flest mulig vil få gavn af den nye, hurtige togforbindelse.

Også på vejnettet er der gennem de seneste år sket væsentlige forbedringer, ligesom der er flere undervejs. Ikke mindst er Stensbjergvej ved Universitetshospitalet og Ølby Center udvidet som forberedelse til den trafik, som et væsentligt udbygget hospital vil medføre.

I området omkring Køge Nord er der sket en stor udvidelse af vejnettet, herunder etablering af ramper ved Egedesvej og herfra forbindelse via Egedesvej under jernbanen til STC og Nordhøj. Denne udvidelse muliggør de forestående udvidelse af transportcentret mellem banen og Egedesvej.

Som konsekvens af bane- og motorvejsudbygningen ved afkørsel 32, er Lyngvej og Stensbjegvej væsentligt ændret for at forbedre adgangen til CAMPUS Køge, STC og universitetshospitalet.

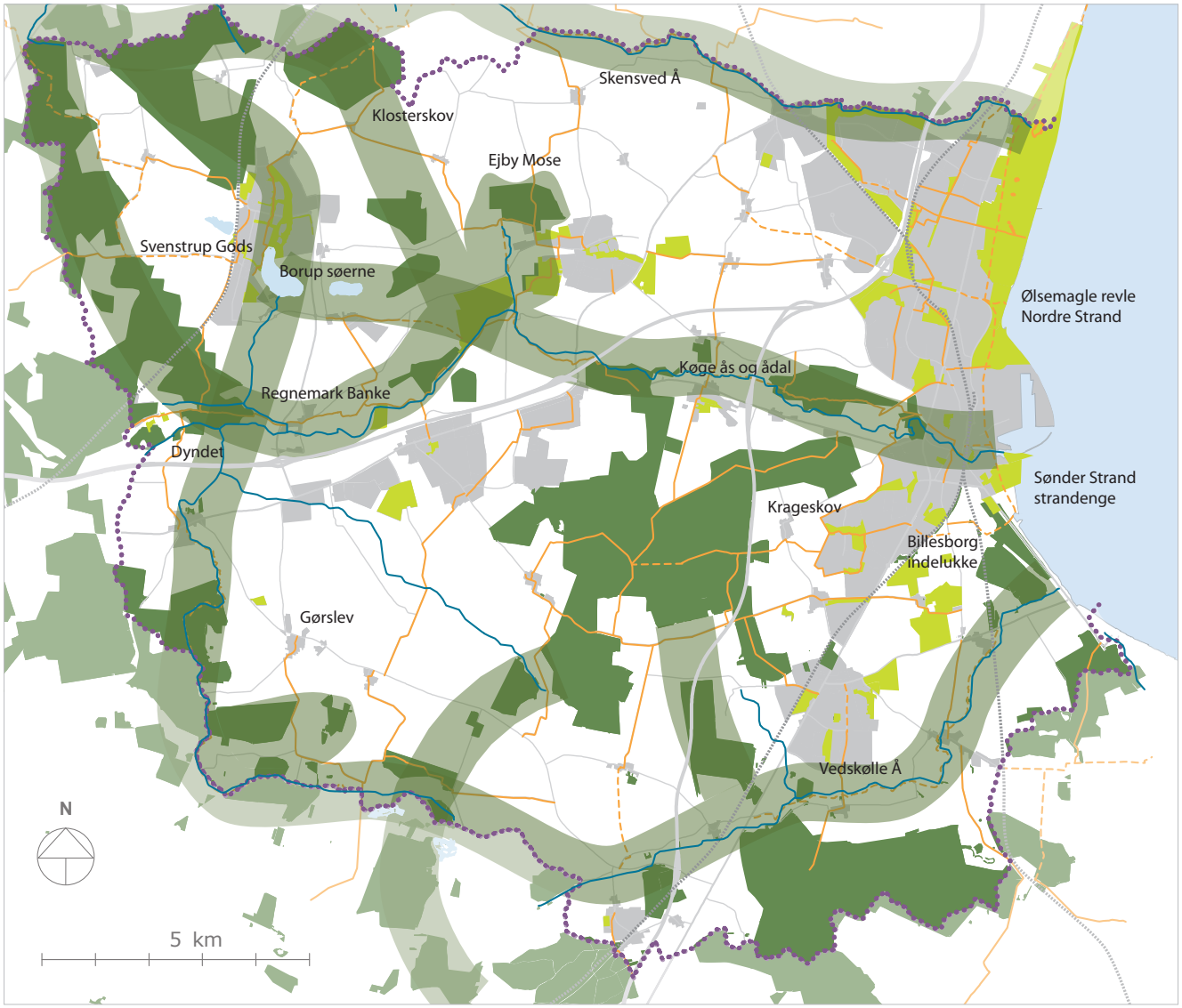
Ved Vemmedrup afkørslen er der etableret østvendte ramper, hvorved adgangen til Bjæverskov og Vemmedrup er væsentligt forbedret. Øst om Borup arbejdes der på at forlænge Vestre Ringvej. På sigt skal vejen udbygges til en hel omfartsvej frem til Ryeskovvej. Kommunen gennemskæres derudover af et finmasket net af mindre veje, og stinettet er velforgrenet og består både af lokalstier og regionale stiruter.

I takt med havneomdannelsen ved Køge Kyst og udvidelsen af industrihavnen bag de nye dækmoler, forstærkes Køge Havns konkurrencesituation markant. Desuden planlægger Køge Havn en yderligere udvidelse til en unitterminalen.

1.10 Grøn struktur

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre en grøn struktur som grundlag for udarbejdelse af Grønt Danmarkskort
- Skabe bedre sammenhæng og tilgængelighed mellem de væsentlige naturområder
- Sikre spredningskorridorer, grønne korridorer, til gavn for dyre- og plantelivet
- Udpege og fastholde kulturmiljøer og naturbeskyttelsesområder samt indsatsområder, hvor naturværdier og kulturlandskabet særligt skal bevares
- Bevare, etablere og udvikle grønne områder i byområder.



1.9.1 Grøn hovedstruktur.

Den grønne planlægning
Køge Kommune varetager planlægning og administration af det åbne land og naturområder.

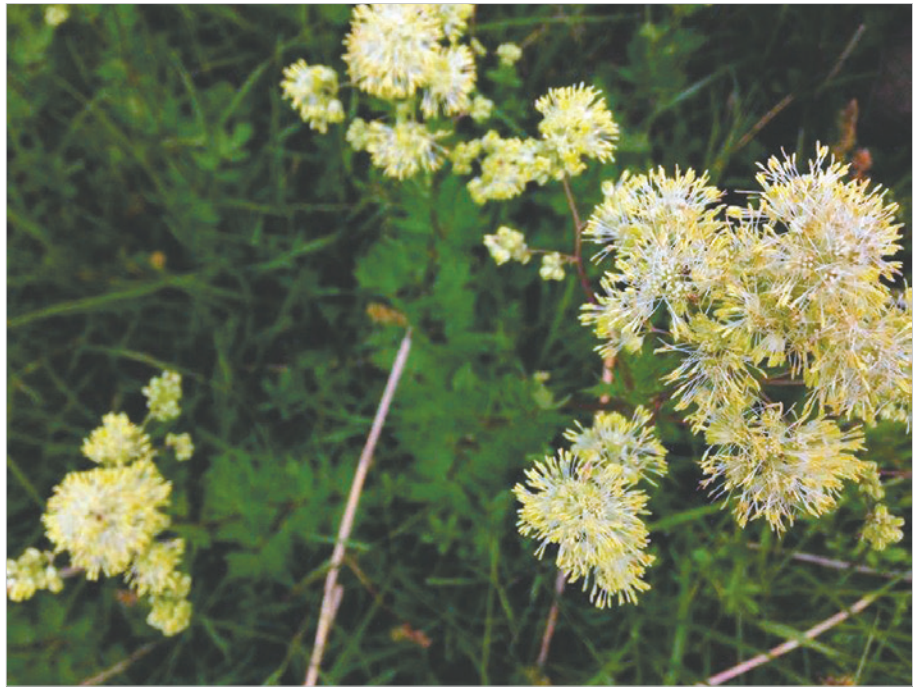
Planlægningen fokuserer på at udpege særlige bevaringsværdier af stor landskabelig, kulturhistorisk, biologisk eller geologisk interesse og på adgangen til disse landskabelige værdier i den udstrækning, det er muligt.

I forbindelse med kommunens byudvikling skal der altid foretages en konkret vurdering, som sikrer hensyntagen til de grønne værdier. Dette arbejde bidrager til en udpegning af områder i kommunen, som er særligt værdifulde, og at der til stadighed er fokus på at forbinde disse områder med hinanden.

Det kan være som grønne korridorer for dyr og planter, men også i forbindelse med arbejdet med at sikre et rekreativt stinet, der forbinder de værdifulde områder i kommunen med områder i de tilgrænsende kommuner.

Der er en række statslige interesser knyttet til planlægningen af det åbne land. Det er blandt andet inden for områderne jordbrug, skovbrug, lavbundsarealer og naturbeskyttelse.

Naturbeskyttelsesloven definerer en række beskyttede naturtyper som fx vandhuller, enge, moser og strandenge, hvis tilstand ikke må ændres, med mindre særlige samfundsmæssige interesser gør sig gældende.



Gul Frøstjerne fra de beskyttede enge på Køge Sønderstrand. Den er relativ sjælden, men findes hist og her på Sjælland. Planten er én af de planter, den grønne struktur skal medvirke til at sikre spredningsmulighed for.

Landskabet i Køge Kommune
Overalt i kommunen er der kulturhistoriske spor i landskabet. Det gælder fx velbevarede landsbyer og ejerlav med afgrænsende sten- og jorddiger, det gælder kirker, skove og gravhøje og også den nyligt udgravede ringborg, Borgring.

Landskabet i den nordlige del af kommunen er en del bakket, mens det er mere bølget mod syd. Overalt i landskabet findes vådområder i form af søer, åer, bække, moser, vandhuller og våde enge.

Et af kommunes mest markante landskabstræk er Køge Ås og Køge Ådal. I dag er det muligt at gå og cykle ad rekreative stier langs Køge Ås, mellem Gammel Køgegård og Dyndet i Regnemark Banke, hvor der er etableret en badesø i et af de spor, som grusgravningen i Køge Ås har efterladt i landskabet. Byrådet vil arbejde for at forbinde denne Køge Ås-sti med stisystemet i Ringsted Kommune, for at øge kvaliteten af oplevelsen af denne strækning.

Der er mulighed for at opleve herregårdslandskaberne knyttet til de store hovedgårde som Gammel Køgegård i Køge, Svenstrup ved Borup og ved Vallø og Giesegård, som ligger i henholdsvis Stevns og Ringsted Kommune, men som begge har udstrakte marker og skove i Køge Kommune.

Samlingerne af gravhøje i Kragestrupskov nord for Hastrup og ved Klosterskov nord for Borup fortæller om bosætninger i kommunen fra de tidligste tider.

Landsbyer som fx Gørslev fortæller historien om tiden med udskiftningen i landbruget, og husmandsbrugene ved Spanager fortæller om de efterfølgende tider med landbrugsreformer.

Fra kommunens byer er der mulighed for hurtigt at komme gennem grønne kiler og stier til kysten eller til natur- og kulturområderne. Det gælder fx de langstrakte, grønne kiler i Borup Øst, den grønne kile ved Hastrupsøerne samt forbindelsen til Køge Ås gennem stadionområdet i Køge By.

Strandengene ved Ølsemagle Revle og Søndre Strand er nogle af kommunens mest værdifulde naturområder. Områderne omkring Køge Å, Tryggevælde Å og Ølsemagle Revle er udpeget som internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000.

Der er særlige biologiske interesser forbundet med de fredede områder i Valore Mose, Regnemark Mose, ved Gammel Køgegård og ved Vallø, samt ved arealerne ved Søndre Strand, som rummer en stor orkidépopulation. Godsskovene ved Svenstrup, Gammel Køgegård og Vallø rummer alle særligt værdifulde planter og dyr.

Naturområder og økologiske forbindelser
Kommunen arbejder med at bevare og forbedre tilstanden af levesteder og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv. Der kan også arbejdes med naturpleje og naturgenopretning for at forbedre de biologiske værdier.

Der er statslig lovgivning om naturbeskyttelse, og der udpeges naturområder og økologiske forbindelser som naturtemaer i Grønt Danmarkskort.

Naturområderne omfatter større sammenhængende områder med skove, søer og kystvande samt eng, mose og overdrev, mens de økologiske forbindelser forbinder disse områder med hinanden.

Kommunen er forpligtet til at sikre levesteder for de truede dyrearter, der er beskyttet af EU's naturbeskyttelsesdirektiver. I Køge drejer det sig primært om 7 arter af flagermus, 3 paddearter samt markfirben. I denne plan er der i Kap. 3.4 angivet retningslinjer til at sikre og forbedre forholdene for disse arter i forhold til de geografiske områder, hvor deres levesteder er konstateret.

Retningslinjer

1. Spredningskorridorerne. de grønne korridorer, skal friholdes for byggeri og anlæg og deres tilstand skal søges forbedret med henblik på at øge mulighederne for spredning af vilde dyr og planter samt tilgængeligheden for offentligheden gennem et sammenhængende rekreativt stinet og forbedrede faciliteter som p-pladser, opholdspladser og skiltning.

2. I forbindelse med byudvikling skal der indarbejdes grønne kiler med landskabelig kvaliteter og variation i udformning.

3. Det skal sikres at der fra eksisterende og nye byområder opnås forbindelse til de grønne korridorer.

4. De bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige kulturmiljøer må ikke forringes ved bygningsmæssige ændringer, som skader kulturværdierne, eller ved andre ændringer, som forringer fortællingen om de gamle ejerlav.

Slimminge Hestehave er en del af den grønne struktur i Køge Kommune.

Kapitel 2

Plantemaer

2.1 Bolig- og befolkningsudvikling

Planmål - Køge Kommune vil:

• Sikre et varieret boligudbud inden for boformer, ejerforhold og boligstørrelser
• Sikre geografisk spredning af nye boliger
• Sikre at der er et boligudbud som matcher befolkningssammensætningen.

Befolkningsudvikling
Indbyggertallet i Køge Kommune var 60.109 pr. 1. januar 2017. Befolkningstilvæksten har i de senere år været højere end i nabokommunerne Greve, Solrød, og Stevns, men lavere end i det samlede hovedstadsområde, hvor væksten især har været drevet af en markant tilflytning til København.

Kommunens årlige befolkningstilvækst i perioden 2007 – 2017 har været 0,65 % mod 0,98 % i Hovedstadsområdet som helhed.

En stor del af tilflytningen til kommunen er sket i de seneste 5 år. Efter en opbremsning som følge af finanskrisen i 2008, har kommunen siden 2012 oplevet stor byggeaktivitet og heraf følgende befolkningstilvækst. Således har kommunen fra 2012 til 2017 oplevet en årlig tilvækst på knap 1 % svarende til 5-600 nye borgere årligt. Alene i 2014 steg indbyggertallet med knap 1.000 borgere.

Befolkningsprognosen fra 2017 forudsiger et indbyggertal på knap 69.000 borgere pr. 1. januar 2029.

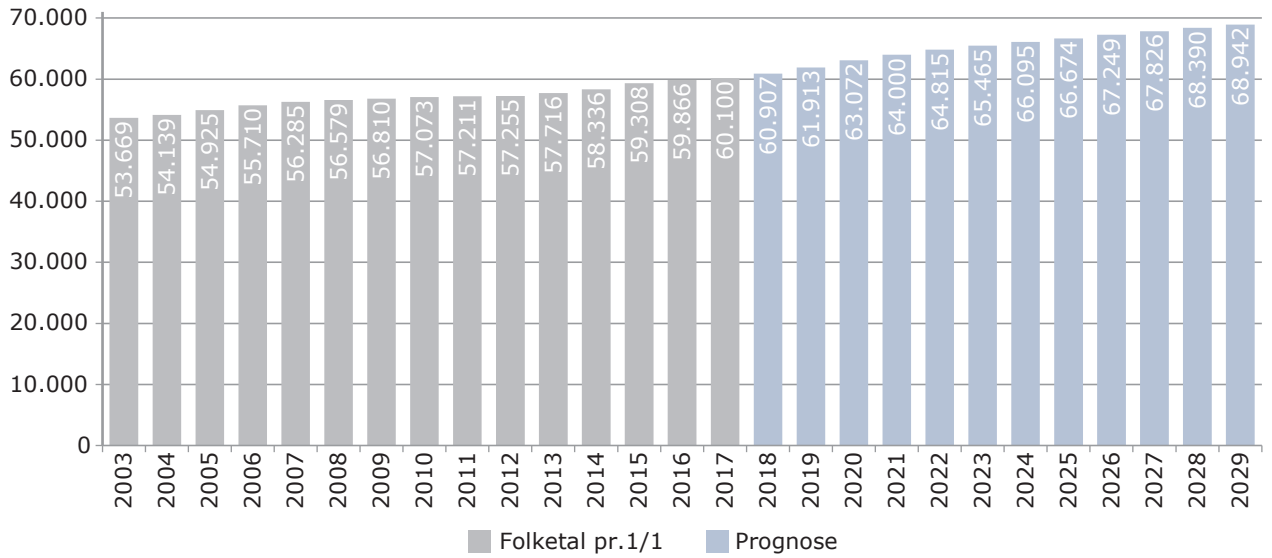
Befolkningsfremskrivning
Danmarks Statistik (DST) fremskriver løbende den nationale befolkningsudvikling på kommuneniveau. Fremskrivningen fra 2017 viser en årlig befolkningstilvækst i Køge Kommune på 0,65 % i planperioden (2017-2028).

Befolkningsfremskrivninger er stærkt afhængige af boligbyggeriets omfang, hvorfor statens fremskrivninger ikke nødvendigvis afspejler den reelle forventning i områder med meget nybyggeri.

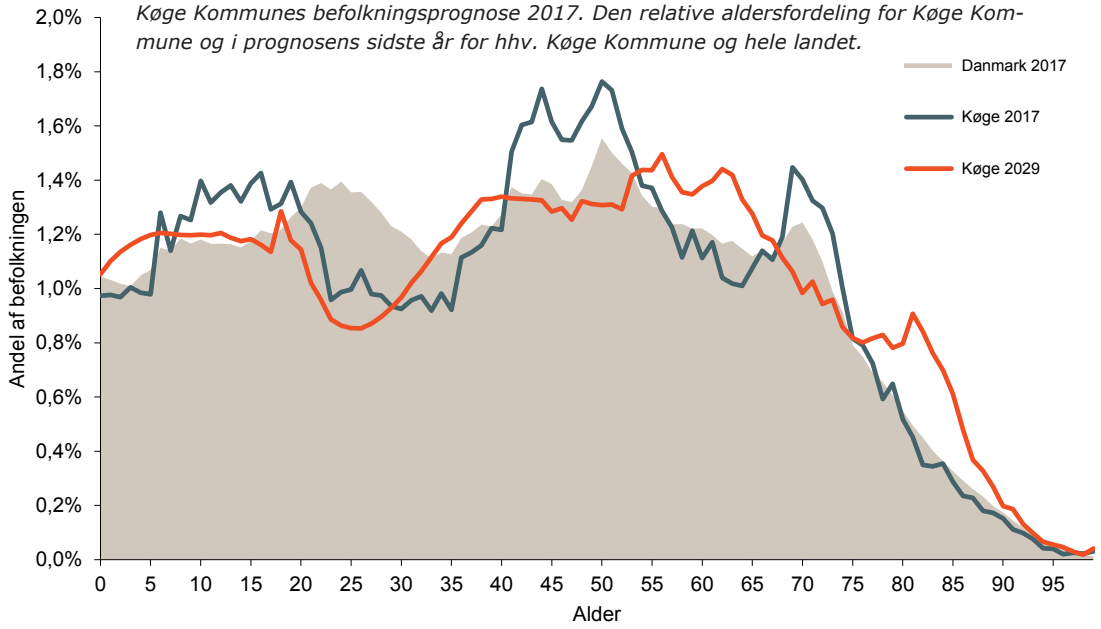
Som følge af de mange planlagte og igangsatte projekter for boliger og arbejdspladser udarbejder kommunen derfor løbende sine egne fremskrivninger. Kommunens egne befolkningsprognoser, hvor de planlagte boligbyggerier er indregnet, giver dermed et mere retvisende billede af befolkningsudviklingen.

Kommunens egen befolkningsprognose for 2017 (som indregner indflytning i ca. 3-400 nye boliger årligt) forudser en årlig befolkningstilvækst på 1,15 %.

Forventningen om årlige vækstrater på over 1 % er i overensstemmelse med befolkningsudviklingen i de seneste 5 år trods det, at boligbyggeriet har været påvirket af efterdønninger fra finanskrisen.



Figur 2.1.1 Faktiske (grå) og forventede (blå) indbyggertal i Køge Kommune (Befolkningsprognose 2017).



Køge Kommunes befolkningsprognose 2017. Den relative aldersfordeling for Køge Kommune og i prognosens sidste år for hhv. Køge Kommune og hele landet.

Befolkning	2007	2012	2017	Vækst pr. år 2007-2017	Vækst pr. år i % 2007-2017	Vækst pr. år 2012-2017	Vækst pr. år i % 2012-2017
Køge	56.298	57.307	60.109	381	0,65 %	560	0,96 %
Greve, Solrød og Stevns Kommuner	146.650	148.260	154.669	805	0,53 %	1.282	0,85 %
Hovedstadsområdet	1.847.642	1.931.467	2.036.717	18.908	0,98 %	21.050	1,07 %

Befolkningsfremskrivning	2017	2021	2025	2029	Vækst pr. år i 2012-2029	Vækst pr. år i % 2017-2029
Køge (DST)	60.109	61.995	63.534	64.927	402	0,65 %
Køge (egen fremskrivning)	60.109	64.000	66.674	68.942	736	1,15 %
Greve, Solrød, Køge og Stevns Kommuner (DST)	154.669	159.326	163.334	166.969	1.025	0,64 %
Hovedstadsområdet (DST)	2.036.717	2.114.286	2.179.743	2.238.526	16.817	0,79 %

Når også de forventede effekter af bl.a. den nye Køge Nord Station, Universitetshospitalet og byomdannelsen i Køge Kyst medregnes, vurderes den forventede årlige befolkningsvækst på 1,15 % som en meget realistisk forudsætning for kommuneplanen.

Befolkningssammensætning

Som i resten af landet forventer Køge Kommune en ændret befolkningssammensætning over de kommende år. Ændringerne i demografien har betydning for det kommunale indtægtsgrundlag og skal håndteres i den langsigtede planlægning for boliger og kommunale servicetilbud.

Over de kommende 12 år forventes relativt færre borgere i aldersgruppen 40-55 år, ligesom andelen af skolesøgende børn forventes at falde. Omvendt forventes relativt flere førskolebørn og en stigning i aldersgruppen 55-65 år.

Kommunen har i dag en forholdsvis stor andel af ældre i aldersgruppen 70-75 år. Med forventninger om sund aldring og stigende levealder for denne gruppe er det forventningen, at kommunen i 2029 vil have relativt flere borgere i aldersgruppen over 75 år end i dag.

Figur 2.1.3 Befolkningsfremskrivning for Køge Kommune.

For så vidt angår de kommunale servicetilbud peger befolkningsudviklingen på et behov for etablering af nye daginstitutionspladser samt nye plejeboliger. Forventninger til kapacitetstilpasninger på disse områder udfoldes yderligere i afsnittet om "Familieliv, sundhed og sociale tilbud".

Stigningen i aldersgruppen 55-65 år har ikke særlige implikationer for de kommunale servicetilbud. Stigningen medfører dog en særlig opmærksomhed i boligplanlægningen for denne målgruppe, hvor mange ikke længere har hjemmeboende børn og derfor kan afsøge alternative boligformer til fx parcelhuset.

Byomdannelse og arealudlæg til nye boliger

Med den forventede befolkningstilvækst i planperioden er der behov for nye arealer til placering af boliger til de mange, nye borgere i kommunen.

For at minimere behovet for inddragelse af landbrugsjord, eller andre bynære arealer, arbejder kommunen målrettet med byomdannelse indenfor de eksisterende byområder.

Det gælder i den store skala i regi af byomdannelsesprojektet Køge Kyst, hvor 24 ha stationsnære industri-

Sdr. Havn er en del af Køge Kyst P/S, som er et partnerskab mellem Køge Kommune og Realdania By og Byg. "Livet før byen" er et koncept, som danner grundlag for talrige midlertidige projekter i byomdannelsesområdet, som denne gangsti gennem industriområdet.

og parkeringsarealer omdannes til moderne byområder med boliger, detailhandel og kontorerhverv.

Men også mange, mindre tiloversblevne arealer i de eksisterende byområder omdannes til boligformål. Samlet set tilvejebringes ca. halvdelen af boligerne i kommunens 12-årige boligbyggeprogram ved omdannelse af eksisterende arealer i byzone.

De nye boligområder på byomdannelsesarealerne har ofte en høj tæthed, dels for at udnytte de ofte stationsnære beliggenheder, og dels for at sikre økonomisk bæredygtighed i projekterne, som typisk indeholder udgifter til nedrivninger, oprensning af jordforureninger, arkæologiske undersøgelser mv.

Da byrådet også fremover ønsker at kunne tilbyde en bred vifte af boligtyper på tværs af kommunen, indeholder kommuneplanen også nye arealudlæg til mere arealkrævende boligformer som fx parcelhuse. Denne type boligområder, som ofte tilvejebringes ved inddragelse af landbrugsarealer, ligger primært i gang- og cykelafstand fra stationerne i Borup, Herfølge, Algestrup (Tureby Station) og Lille Skensved. Omkring disse stationer tilstræbes fortsat relativ tæthed i bebyggelsen.

Udbygningstakt

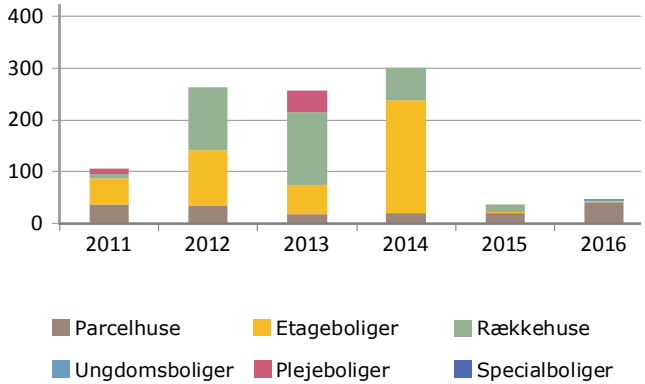
Efter nogle magre år i kølvandet på finanskrisen er der igen efterspørgsel på arealer til boligbyggeri overalt i kommunen. Det gælder de store udviklingsområder som Køge Kyst og Køge Nord, men også arealer til mindre boligprojekter og private udstykninger overalt i kommunen.

Boligbyggeriet i kommunen har de seneste seks år (årene 2011-2016) fordelt sig med ca. 45 % etageboliger, ca. 35 % rækkehuse og ca. 20 % parcelhuse. I perioden er der gennemsnitligt bygget 170 boliger om året.

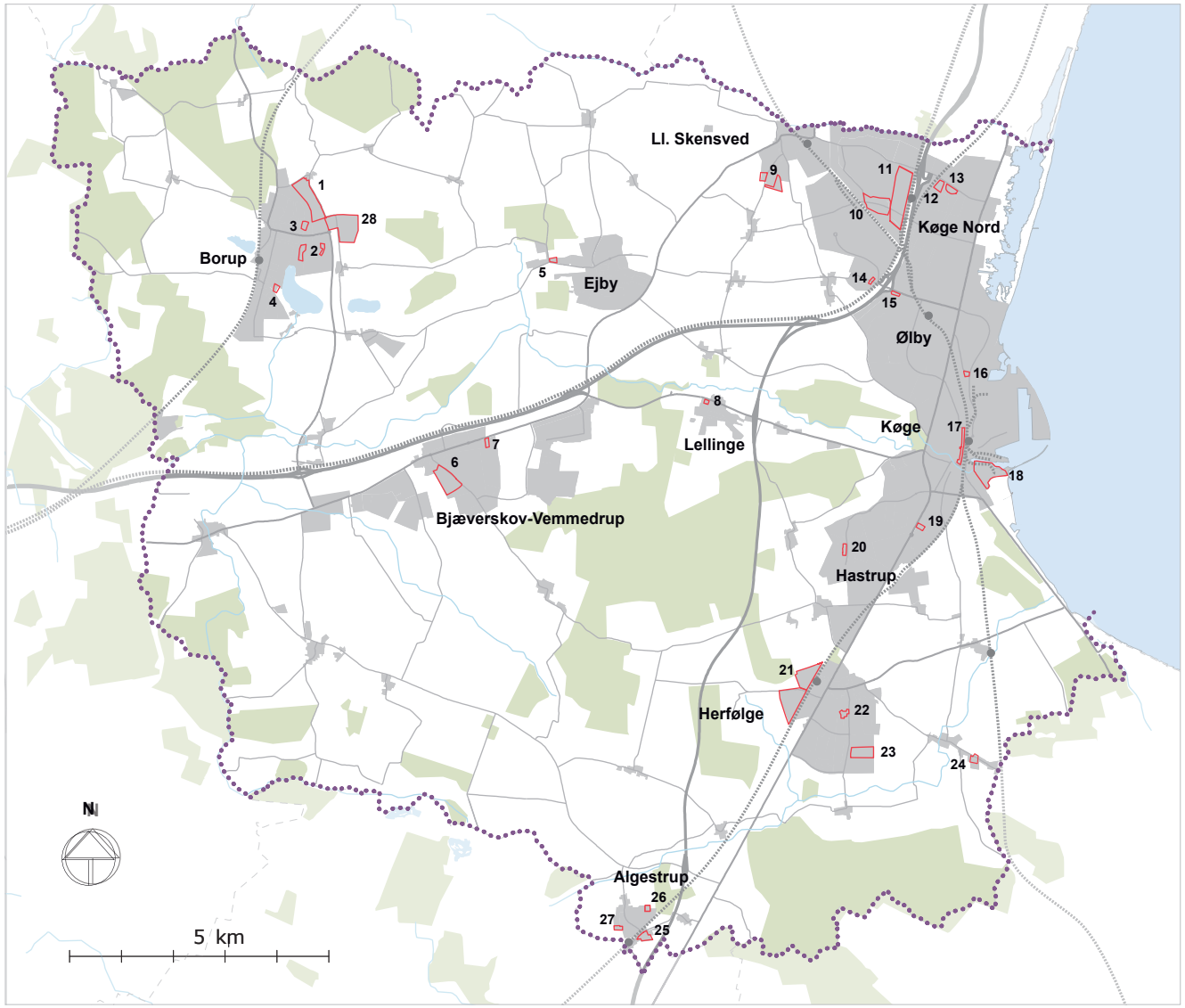
Boligbyggeprogram

Med mange igangværende og planlagte boligprojekter i bl.a. Køge Kyst og Køge Nord forventes antallet af nyopførte boliger i planperioden at stige til ca. 3-400 boliger årligt.

Samlet set rummer kommunens boligbyggeprogram godt 4.200 boliger i planperioden. Boligerne i boligbyggeprogrammet er udlagt i overensstemmelse med arealreservationer i Fingerplanen 2017.



Figur 2.1.4 Indflytning af nye boliger.



Planlagte boliger med minimum 20 boligenheder (2019-2030)		
1.	Borup NØ (Møllebankerne)	199
2.	Borup (Dråben og Tuen)	33
3.	Møllevej (Gefion)	30
4.	Kimmerslevvej 7	30
5.	Ejby Lilleskole	20
6.	Kildebjergs Tofter og Agre	91
7.	Ejbovej	30
8.	Lellinge skole og SFO	40
9.	Ll. Skensved SV (19) og Ll. Skensved S (35)	54
10.	Ølsemagle landsby	81
11.	Køge Nord	1.060
12.	Køge Nord (plejeboliger)	60
13.	Cirkelhusene	75
14.	Campus Køge (studieboliger)	72
15.	Karlemosevej	25
16.	Tangmosevej 88	36
17.	Stationsområdet (Køge Kyst)	138
18.	Søndre Havn (Køge Kyst)	1.430
19.	Vordingborgvej 35	75
20.	Søsvinget	29
21.	Herfølge NV	229
22.	Tessebøllevej	29
23.	Herfølge SØ	100
24.	Vedskølle Landsby	20
25.	Algestrup Ø	23
26.	Algestrup N	26
27.	Algestrup V	35
28.	Borup Ø	230
	Mindre udlæg og landzonesager	176
	I alt	**4.476**

Figur 2.1 5 Boligrummelighed.

Boligpolitik
Køge Kommunes boligpolitik fra 2009 danner grundlag for byrådets målsætninger på boligområdet. Principperne fra boligpolitikken er fortsat gældende, men demografiske forandringer, ændrede familieformer og forbedret tilgængelighed til København har ændret markedet for boligbyggeri i kommunen.

Samtidig medfører byudviklingen i Køge Kyst og Køge Nord en markant forøgelse af tæt og høj boligbebyggelse i kommunen.

Byrådet har derfor en særlig opmærksomhed på sammensætningen af de mange planlagte boliger og vil i den kommende planperiode udarbejde en revideret boligpolitik, som særligt skal forholde sig til en ændret demografi og forandrede familiekonstellationer.

Cirkelhuset øst for Køge Nord Station. Nytænkende, almennyttigt boligbyggeri, opført i 2013-2014. Udformningen sikrer at det indre gårdrum ikke generes af støj fra omgivelserne, samtidig med at højden af byggeriet tilpasser sig omgivelserne mod syd, herunder de nærliggende boligområder.

Planmål - Køge Kommune vil:
Udarbejde en revideret boligpolitik som særligt skal forholde sig til:

- Generelle samfundstendenser i retning af flere singler i alle aldersgrupper
- Den lokale demografiske udvikling med flere borgere i aldersgruppen 55-65
- Et forventet behov for flere plejeboliger
- En generel samfundstendens i retning af flere opløste og sammenbragte familier med egne og fælles børn
- En lokal variation boligområderne i forhold til bolig- og ejerformer, særligt i de store byudviklingsområder Køge Kyst og Køge Nord
- Udnyttelse af kommunens placering på kanten af landområdet og hovedstadsområdet til etablering af mere arealkrævende fælleskabsorienterede boligformer, fx klyngeboliger med fælles faciliteter
- Arkitektoniske krav til nybyggerier, som positivt bidrager til kvaliteterne i de eksisterende byområder
- Energimæssig fremtidssikring af den eksisterende boligmasse under hensyn til arkitektoniske og bevaringsmæssige hensyn
- Principper for fortætning af eksisterende, ekstensivt udnyttede boligområder under hensyn til klimamæssige udfordringer, fx ved fokus på at reducere befæstede områder.

Variation og let adgang til rekreation
Indtil en ny boligpolitik er vedtaget, skal planlægningen på boligområdet fortsat generelt fremme et bredt udbud af boligformer. Den skal være fordelt på rækkehuse og etageboliger, men også have et varieret udbud af større enfamilieboliger på tværs af kommunens geografi.

Der planlægges for årligt 3-400 boliger, hvilket er højere end i de forgangne år, men i tråd med det store udviklingspotentiale i kommunen og den aktuelle investorinteresse. Ved boligudbygningen skal der sikres en bred variation i kommunens boliger, således at alle familietyper har mulighed for at finde en god og passende bolig i kommunen.

Variationen i både boligtyper og boligstørrelser skal prioriteres på lokalt plan, så også de enkelte byområder og bydele opnår en blandet beboersammensætning. Kommunens boligområder skal være økonomisk og socialt bæredygtige boligområder – på både kort og lang sigt - hvilket bedst sikres gennem blandede boligtyper og ejerformer. I nybyggeriet kan således indgå både ejerboliger, lejeboliger, andelsboliger og almene boliger.

I kommunen findes allerede en større mængde almene boliger. Byrådet vil arbejde for, at kommunens eksisterende almene boliger til stadighed forbliver efterspurgte, tidssvarende, af høj kvalitet og til at betale. Som led heri er det målet at bibeholde en blandet beboersammensætning i alle boligafdelinger.

Byrådet vil fremme udviklingen af velfungerende boligområder med stærke nærmiljøer, og derfor skal adgangen til idræts-, lege-, og kulturfaciliteter prioriteres ved byomdannelsesprojekter og ved etablering af nye boligområder.

Adgangen til et sammenhængende gang- og cykelstinet skal tilgodeses i særlig grad, ligesom boligområdernes placering og indretning skal fremme beboernes muligheder for at benytte kollektiv trafik som alternativ til bilen.

Kommunen forventer en demografisk udvikling med flere seniorer i alderen 55+ samt stigende interesse for alternative boformer hos denne aldersgruppe. Byrådet ønsker derfor at fremme byggeri af både seniorboliger og seniorbofællesskaber i de kommende års nybyggeri i kommunen.

Også gruppen af plejekrævende borgere over 80 år forventes at stige. Med forbedret sundhedstilstand forventes mange borgere i denne gruppe at kunne blive længere i eget hjem, men stigningen i aldersgruppen vil også medføre behov for nye plejeboliger.

Byrådet ønsker at fremme den grønne omstilling og fremtidssikre nye boliger og byområder i forhold til klimamæssige forandringer. Ved nybyggeri og byomdannelse rettes derfor et særlig fokus på klimavenligt byggeri og renovering, herunder fremme af nedsivning og genanvendelse af regnvand.

Ejerformer
En målsætning om blandede ejerformer kan opfyldes, såfremt der er tale om kommunalt ejede arealer, hvor der kan fastsættes krav i salgs- og udbudsbetingelser. Ved planlægning for byområder, hvor byrådet har særlige ønsker om sikring af blandede ejerformer kan der endvidere i lokalplanlægningen stilles krav om at op til 25 % af boligmassen forbeholdes almene boliger.

Den nye stationsbro ved Køge Station er skabt til at danne ramme om et aktivt byliv.

2.2 Erhvervskommune med høje ambitioner

Planmål - Køge Kommune vil:

- Udnytte kommunens særlige position til at tiltrække videnbaserede erhverv og styrke vores position som internationalt og regionalt trafik- og logistikknudepunkt for land- og søtransport
- Skabe attraktive vækstmiljøer for erhverv både inden for medico-, transport- og serviceerhverv
- Fastholde og styrke antallet af arbejdspladser inden for industri- og fremstillingserhverv
- Sikre løbende transformation af de eksisterende erhvervsområder og centerområder tæt på stationer med henblik på mere arbejdskraftsintensive virksomheder
- Skabe mulighed for at blive hjemsted for klinikker og servicevirksomheder af høj kvalitet med udgangspunkt i udviklingen af en sundhedspark ved Bellingeparken og det nye Universitetshospital
- Styrke samarbejdet mellem uddannelsesinstitutioner og erhvervsliv
- Undersøge muligheden for at etablere en combiterminal med tilknyttet STC.

Køge Kommune – et regionalt kraftcenter
Køge Kommune har i kraft af sin placering som transportknudepunkt på Sjælland i en international korridor mellem Øresundsregionen og Hamborg, udviklet sig til et regionalt kraftcenter. I den kommende planperiode er forventningen, at denne udvikling vil fortsætte, og at kommunen vil styrke sin position i takt med, at de store infrastruktur- og byudviklingsprojekter bliver realiseret, og nyt universitetshospital og nye uddannelsesinstitutioner kommer til.

Der gennemføres i disse år byggeri og anlæg for milliarder, og byggeaktiviteten har aktuelt et af landets højeste niveauer. Alene i 2015 og 2016 er beskæftigelsen målt i antallet af fuldtidsjob i den private sektor vokset med ca. 1.359 svarende til en fremgang på 10 pct.

Erhvervsstruktur
Erhvervsstrukturen i Køge Kommune bærer præg af en lang tradition for fremstillingserhverv. Inden for en årrække er andelen af beskæftigede inden for industriel fremstilling dog faldet markant, men er inden for de seneste år igen vokset. Kommunens erhvervsstruktur er i dag særligt domineret af handel og service, såvel som en bred vifte af industri. Hertil kommer en del beskæftigede indenfor bygge- og anlægsbranchen samt i transportvirksomheder.

Handel
Køge Kommune er et af de store handelscentre i både hovedstadsområdet og især i Region Sjælland. Virksomhederne inden for handel udgør 19 % af virksomhederne, og udgør dermed den største gruppe.

28 % af de fuldtidsansatte i den private sektor arbejder således inden for handel. Alene i 2015 og 2016 er der sket en fremgang på næsten 600 fuldtidsjob inden for handelen, svarende til en tilvækst på 15,4 %.

Handelen i Køge Kommune omfatter både de mange butikker og flere større virksomheder med administration og lager inden for handel, blandt andet Netto og Lidl, som begge har hovedlager i STC. Køge Kommune har i 2017 udvidet handelen med et nyt butiksområde i stationsområdet ved Køge Station, som forventes at styrke kommunen som center for detailhandel.

Forretningsservice
Ca. 21 % af de private arbejdspladser i Køge er inden for forretningsservice. Branchen for forretningsservice dækker mange forskellige typer forretningsrelaterede serviceydelser, der omfatter virksomheder inden for regnskab, rådgivning, ejendomshandel eller rengøring. Fælles for disse virksomheder er, at de producerer serviceydelser til andre virksomheder – i høj grad lokalt.

Medicovirksomhed
Køge Kommune vil inden for den kommende planperiode komme til at huse Region Sjællands nye universitetshospital. I denne forbindelse er der fokus på at etablere en "sundhedspark" i Bellingeparken, som kan fungere som omdrejningspunkt for virksomheder inden for sundhedssektoren, og som samtidig kan tiltrække nye virksomheder i relation til sundhedsområdet.

Industri
Der er fortsat en bred vifte af industri og produktionsvirksomheder placeret i Køge Kommune, som således tegner sig for omkring 19,2 % af den private beskæftigelse. En stor del af de ansatte i industrien er ansat i nogle af de største virksomheder i kommunen som William Cook, CP Kelco, Junckers Industrier og Novo Nordisk Pharmatech.

Industrien er efter en årrække med faldende andel af beskæftigede begyndt at vokse igen. Alene i 2015 og 2016 er der sket en fremgang på 273 fuldtidsjob, svarende til en fremgang på 8,5 %.

Industrien i Køge omfatter desuden virksomheder inden for jern- og metalindustrien. Flere af disse virksomheder er medlem af netværket Stålringen, som er et netværk af virksomheder inden for den rustfri stålindustri på Sjælland. Initiativet til dette netværk blev oprindelig taget af virksomhederne i Køge Kommune. Kemisk industri er ligeledes fortsat udbredt i Køge.

Industrierhvervet er i mange tilfælde afhængig af en langsigtet planlægning, der tilgodeser virksomhedernes behov for udviklingsmuligheder, uden af blive til gene for bosætning i nærheden. Derfor fastsætter planloven, at der ved planlægning omkring produktionsvirksomheder altidg skal tages højde for støj, støv, lugt og anden luftforurening, uanset omder er udpeget konsekvenszoner omkring virksomhederne eller ej.

Arrangementet CAMPUS+ blev afholdt i Køge bymidte under Køge Festuge 2017. Formålet var at lade de unge i Køge og Stevns møde virksomheder, uddannelser og fritidsforeninger under afslappede vilkår for at få inspiration til fremtidig uddannelse.

Bygge og anlæg
Bygge- og anlægsvirksomheder står for ca. 10 % af den samlede private beskæftigelse i Køge. Og med de aktuelle store infrastruktur- og byudviklingsprojekter oplever branchen en anselig tilvækst. Således er der alene i 2015 og 2016 sket en fremgang i bygge- og anlægsbranchen på godt 200 fuldtidsjob svarende til en fremgang på 15,9 %.

Sundhed og undervisning
Den offentlige beskæftigelse forventes også at stige i kommunen. Særligt inden for sundhed og undervisning. Når Sjællands Universitetshospital er færdigudbygget i 2023 vil der være ca. 4.100 ansatte på hospitalet, mod i dag 1.300. Når Campus Køge er udbygget inden for den gældende lokalplan vil der være ca. 700 ansatte.

Universitetshospital Køge, projekttegning.

Transport og logistik
Branchen er primært knyttet til havnen og STC, og er en væsentlig del af Køges erhvervsmæssige identitet.

På grund af den strategisk gode beliggenhed forventes mange virksomheder fortsat at søge til Køgeområdet.

Med STC har Køge Kommune en vigtig regional funktion for hele hovedstadsområdet. De to første etaper af STC, som omfatter i alt 180 ha areal, er udsolgt, og en ny etape i Køge Nord er under udvikling. Der er desuden udlagt et område, som er forbeholdt transport- og distributionserhverv, i Bjæverskov Vest.

Køge Havn
Havnen er blandt de ti største havne i Danmark, målt på godsomsætning. Siden 2007, hvor en udvidelse af havnen til dobbelt størrelse blev påbegyndt, har den været under udvikling til en af de største i landet målt på areal. Med havneudvidelsen flyttes erhvervshavnen fra Søndre Havn til de nye havnearealer, og hele havneudvidelsen forventes at være færdig i 2022.

Den nye havn omfatter Køge Jorddepot på ca. 40 ha til havnevirksomheder, samt en ny unitterminal på 23 ha og der etableres derudover 2.300 meter ny kaj. To nye dækmoler, Nordmolen og Sydmolen, er allerede etableret.

Kontorerhverv
Ifølge Fingerplan 2017 kan der uden videre placeres større kontorejendomme på mere end 1.500 etagemeter i de stationsnære kerneområder, inden for 600 meter fra en station.

Under særlige betingelser kan de øvrige stationsnære områder, fra 600-1.200 meter fra en station, udnyttes tilsvarende intensivt.

I forbindelse med planlægning af byomdannelsen i Køge by, stationsområdet, Collstropgrunden og Søndre Havn, er der en restrummelighed på 129.000 etagemeter til kontorerhverv. Oven i dette er der udlagt etageareal til detailhandel, kultur og offentlig service mv. Områderne forventes til sammen at kunne rumme ca. 4.000 arbejdspladser, alle tæt på Køge Station.

Tilsvarende vil Køge Nord kunne rumme et stort omfang af kontorbyggeri vest for motorvejen samt i trekanten mellem motorvejen og S-banen. Der udlægges i alt 172.000 etagemeter til kontorerhverv. Når Køge Nord området er fuldt udbygget, forventes området at rumme 6.000-7.000 arbejdspladser.

I forbindelse med Køge Idrætspark er der udbudt byggeretter til etablering af kontor- og serviceerhverv samt detailhandel. I alt udlægges der 24.000 etagemeter til kontor- og serviceerhverv.

Køge Idrætspark ligger ca. 1.200 meter fra Køge Station og ca. 1.200 meter fra Ølby Station og er udpeget som stationsnært område. I forbindelse med planlægningen for Køge Idrætspark bliver der indtænkt tiltag til mobility management, der skal sikre god betjening af området med kollektiv trafik mv. for at leve op til fingerplanens retningslinjer for stationsnære områder.

Risikovirksomheder

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige i stoffer i sådanne mængder, at de udgør en risiko for omgivelserne, hvis der skulle ske uheld. I Køge Kommune er der to risikovirksomheder, Novo Nordisk Pharmatech A/S på Københavnsvej 216 og CP Kelco Aps i Ll. Skensved. Der planlægges ikke for yderligere risikovirksomheder i Køge Kommune.

Retningslinjer for risikovirksomheder

1. Hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen skal inddrages forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i kommune- og lokalplaner, hvis arealerne ligger indenfor 500 m fra en risikovirksomhed. For hver af disse udlægges der ligeledes en sikkerhedszone, som udpeges på baggrund af virksomhedens sikkerhedsdokument. Som udgangspunkt må der i disse zoner ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som fx boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.

Butikkerne Rådhusstræde i Køge åbnede i september 2018.

Erhvervsrummelighed
Skemaet figur 2.2.1 viser de ledige erhvervsarealer i kommunen, fordelt på hhv. transporterhverv og kontor- og serviceerhverv, samt den tilknyttede rummelighed til nyt kontorbyggeri. Kortet figur 2.2.2 viser, hvor de ledige arealer til udvikling af erhverv er placeret.

I nedenstående tekst uddybes de planlægningsmæssige muligheder for de enkelte områder:

Lager og transport

1. Køge Nord omfatter 90 ha til transporterhverv eller anden lettere industri, nemlig rammeområderne 1E04, 1E05 og 1E06. De har alle en bebyggelsesprocent på 50, svarende til en restrummelighed på 450.000 m².

2. Bjæverskov Vest omfatter 50 ha til transporterhverv i de to rammeområder 7E06 og 7E07. Begge områder har en bebyggelsesprocent på 50, hvilket svarer til en restrummelighed 250.000 m².

3. Køge Havn - Jorddepotet og unitterminalen rummer hhv. 40 ha og 23 ha i rammeområde 3E03. Området har en bebyggelsesprocent på 70, hvilket svarer til en restrummelighed på hhv. 280.000 m² og 160.000 m².

Kontorerhverv

4. Området ved Køge Nord Station vil blive et blandet byområde med flere forskellige byfunktioner, og en del af området skal udnyttes til kontor- og serviceerhverv. Det er muligt at opføre i ca. 172.000 m² svarende til et grundareal på ca. 12 ha, udregnet på baggrund af de bebyggelsesprocenter, der gælder for de to rammeområder 1C01 og 1C02:

- I rammeområde 1C01, Trekanten, er det muligt at opføre i ca. 52.000 m² , svarende til ca. 4 ha, bebyggelsesprocenten er 130.

- I rammeområde 1C02, Køge Nord Stationscenter. Det er muligt at opføre ca. 120.000 m² svarende til 8 ha, bebyggelsesprocenten er 150.

5. I Køge Kyst vil kun en del af arealet blive udnyttet til kontor- og serviceerhverv. Der er en samlet restrummelighed 129.000 m² , svarende til ca. 8 ha:

- I 3C14 Stationsområdet er det muligt at opføre ca. 13.000 m² med en bebyggelsesprocent på 130, hvilket svarer til et arealforbrug på ca. 1 ha.

- I 3C15 Søndre Havn er det muligt at opføre ca. 62.000 m², med en bebyggelsesprocent på 155 svarer det til ca. 4 ha.

- 3C16 Collstropgrunden har en bebyggelsesprocent på 180 og en restrummelighed på ca. 54.000 m², svarende til et areal på ca. 3 ha.

6. I Køge Idrætspark, rammeområde 3C19, er der en bebyggelsesprocent på 30 og en restrummelighed på 24.000 m², svarende til 8 ha. De 12.000 m² er udlagt i lokalplan, men endnu ikke udnyttet. Det efterlader en restrummelighed på 12.000 m² svarende til 4 ha.

7. I Bellingeparken er der en lokalplanlagt restrummelighed på 9 ha. Bebyggelsesprocenten er 50. Således er der en restrummelighed på i alt 45.000 m² til kontor- og serviceerhverv.

Figur 2.2.1 Ledige erhvervsarealer fordelt på fag.

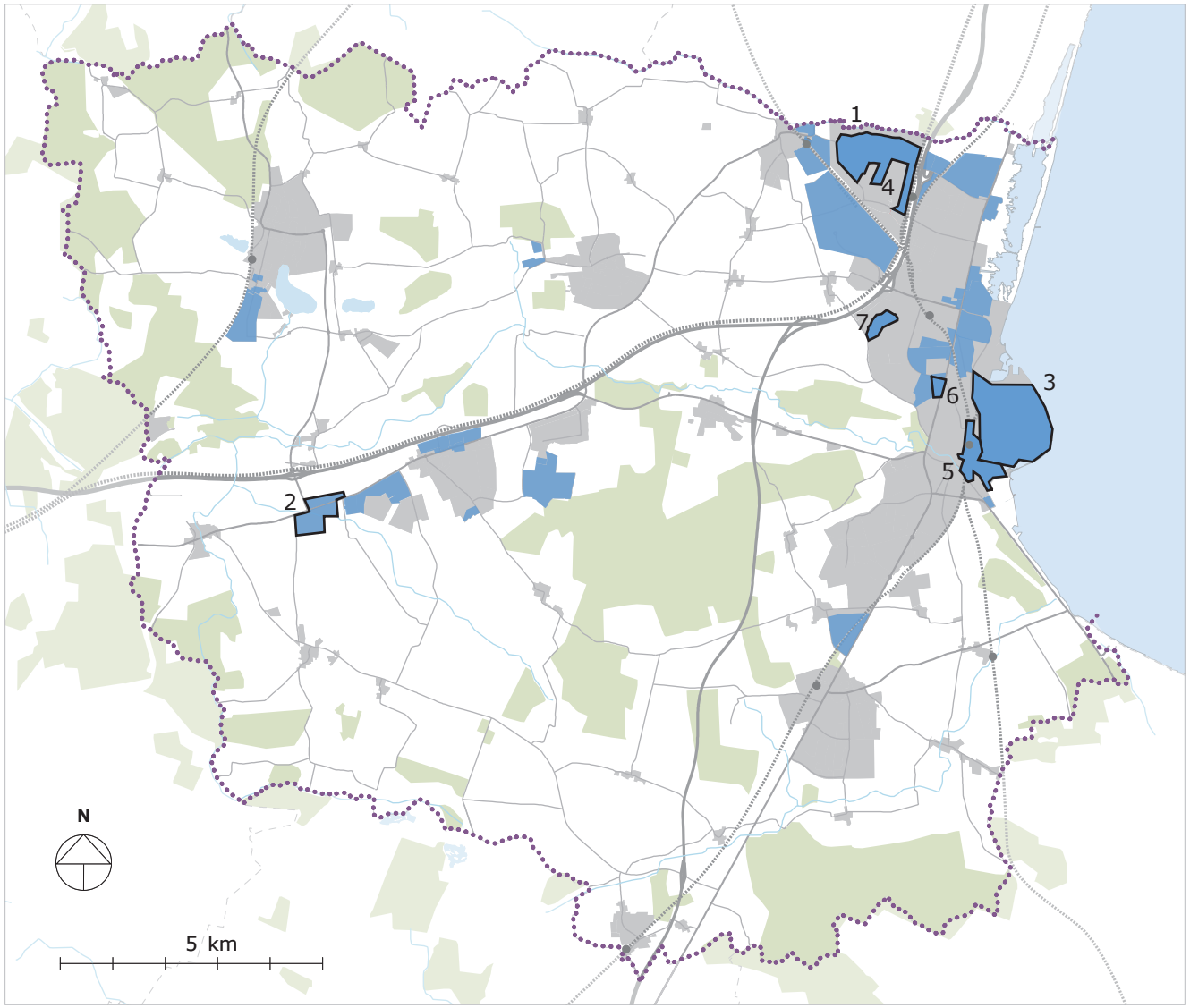
Transporterhverv

	Område	Areal	B %	Etageareal
1.	Køge Nord	90 ha	50	450.000 m²
2.	Bjæverskov Vest	50 ha	50	250.000 m²
3.	Køge Havn (40 ha og 23 ha)	63 ha	70	440.000 m²

Kontor- og serviceerhverv

	Område	Areal	B %	Etageareal
4.	Køge Nord station	12 ha	150/130	172.000 m²
5.	Køge Kyst	8 ha	130/155/180	128.000 m²
6.	Køge Idrætspark	4 ha	30	24.000 m²
7.	Bellingeparken	9 ha	50	45.000 m²

Figur 2.2.2 Erhvervsområder.
Kortet viser alle erhvervsområderne i Køge Kommune.
De indrammede områder er nummererede og henviser til tabellen i figur 2.2.1.



Retningslinjer

1. I de stationsnære kerneområder omkring Køge, Ølby og Køge Nord Station planlægges for etablering af større kontor- og servicevirksomheder.

2. Etablering af nye og udvidelse af eksisterende virksomheder kan kun tillades, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra virksomheder kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

2.3 Detailhandel

Planmål - Køge Kommune vil:

- Styrke Køges konkurrenceevne som regionalt og kommunalt handelscenter
- Give mulighed for en udbygning af dagligvarebutikker i Køge by, Herfølge og Borup, hvor stigningen i forbrugsgrundlaget vil være størst - herunder give mulighed for en stor dagligvarebutik på Collstrop-grunden
- Koncentrere udvalgsvarebutikker i Køge by, og give mulighed for en positiv udvikling af udvalgsvarehandlen i Borup og Herfølge
- Placere nye butikker i bymidterne, så det sikres, at dagligvarebutikkernes kundeflow bidrager til bylivet og derved skaber afledt omsætning i udvalgsvarebutikkerne
- Tiltrække større udvalgsvarebutikker til Collstrop-grunden for at styrke den samlede bymidtes position som regionalt center
- Sikre en god dagligvareforsyning i de enkelte bydele og i de mindre bysamfund
- Udvikle centerstrukturen i tilknytning til eksisterende og kommende stationer for at fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur, god tilgængelighed for cyklister og gående samt en god kollektiv trafikbetjening.

Retningslinjer

1. Afgrænsningen af bymidter og lokalcentre fremgår af fig. 2.3.7-2.3.12 (s. 68) samt kortbilagene for de enkelte rammeområder i Kapitel 4.
2. Rammerne for etablering af nye butiksarealer og det maksimale butiksareal i de enkelte områder fremgår af figur 2.3.14 (s.70).
3. De maksimale butiksstørrelser i bymidterne er 5.000 m^2 for dagligvarebutikker og 2.000 m^2 for udvalgsvarebutikker. I den gamle bymidte i Køge opretholdes dog en grænse på 400 m^2, jf. lokalplan 3.11.
4. I lokalcentrene må der planlægges for maks. butiksstørrelse på 1.200 m^2 og samlet butiksareal op til 3.000 m^2.
5. Uden for bymidter og lokalcentre må der planlægges for enkeltbutikker på maks. 1.200 m^2, som udelukkende betjener et lokalområde. Sådanne nye butikker til lokal forsyning skal placeres i en afstand af mindst 500 meter fra lokalcentre eller bymidter.
6. Områder til lokalisering af butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer fremgår af kortbilagene for de enkelte rammeområder i Kapitel 4 samt figur 2.3.3. Den maksimale størrelse for butikker til pladskrævende varer er 20.000 m^2.

Detailhandel – byliv og erhverv

Detailhandlen er både et vigtigt erhverv og en basal del af vores hverdag. Samtidig er den et vigtigt element i de store byer i kraft af det kundeflow og byliv, som detailhandlen er med til at skabe. Et velfungerende butiksliv fungerer således også som fælles mødested for borgerne og er væsentligt for byernes kvalitet som leve- og bosteder. Udviklingen i detailhandlen har derfor betydning for byernes evne til at tiltrække og fastholde borgere, men også for udviklingen i andre erhverv som fx turisme, hvor spændende bymiljøer med en kombination af detailhandel, kultur og oplevelser kan udgøre en attraktionsfaktor.

Med åbningen af ca. 30 nye butikker i Rådhusstrædet ved stationen i Køge har byrådet valgt at styrke butikslivet med udgangspunkt i den velbevarede, historiske bymidte. Det er lykkedes at tiltrække en del af de større kædebutikker, der hidtil har manglet i byens samlede butiksudbud. Dermed er grunden lagt til at sikre og styrke byen som et attraktivt handels- og oplevelsescenter.

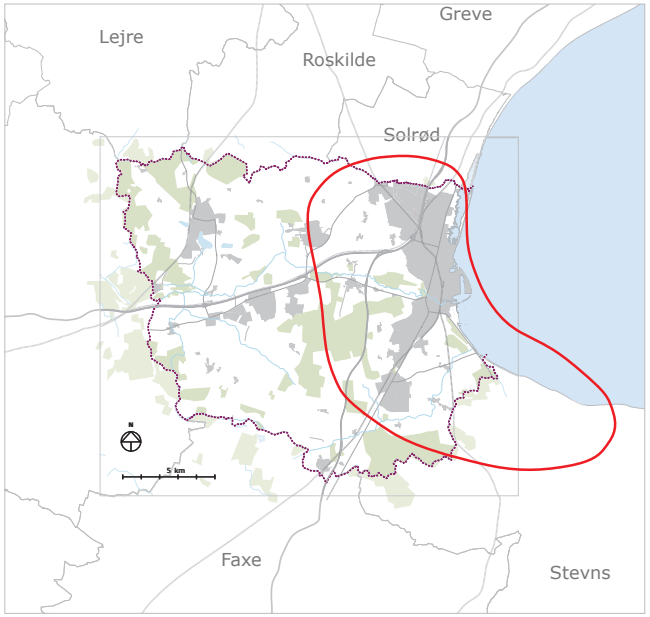
I de kommende år ønsker byrådet at styrke detailhandlen yderligere i og omkring bymidten ved at planlægge for store butikker på Collstrop-grunden. Denne strategi betyder samtidig, at byrådet ikke ønsker detailhandlen spredt ved motorvejen eller ved byens indfaldsveje.

Konkurrencen skærpes i oplandet

Køge er en del af hovedstadsområdet, hvor fingerbyen udgør et både fysisk og funktionelt sammenhængende by- og boligområde. For detailhandlen betyder det sammenhængende byområde, at handelscentrene ligger geografisk tæt på hinanden, og byernes handelsliv er derfor ikke alene bestemt af planlægningen i Køge Kommune, men i høj grad også af udviklingen i de konkurrerende handelsbyer og -centre i det regionale opland.

Køge ligger som endepunkt i Køgefingeren med kort afstand blandt andet til Waves ved Hundige Station, til Roskilde bymidte inklusiv Ro's Torv og til City 2 i Høje Taastrup. Disse er de største "handelscentre" nord for Køge, som konkurrerer om kunderne i Køges nordlige opland. Både Waves og Roskilde bymidte har været inde i en ekspansiv udvikling i detailhandlen. I den vestlige del af Køge Kommune er Ringsted den nærmeste by, som konkurrerer om kunderne i det vestlige opland. Mod syd i retning mod Stevns og Faxe kommuner, er Køge begunstiget af en forholdsvis stor afstand til byer, som i omfang og kvalitet kan konkurrere med Køges udbud af butikker.

Detailhandlen udbygges og udvikles konstant i hovedstadsområdet, og flere kommuner er fortsat interesserede i at udbygge eller nyetablere butikscentre samt områder til store butikker uden for bymidterne. Denne udvikling har over de seneste år medført, at Køge Kommune har mistet terræn i forhold til flere af vores nabokommuner. Dækningsgraden, der udtrykker forholdet mellem indbyggernes forbrug og omsætningen i detailhandlen inden for et givet område, er for kommunen som helhed faldet fra 108 i 2007 til 107 i 2016.

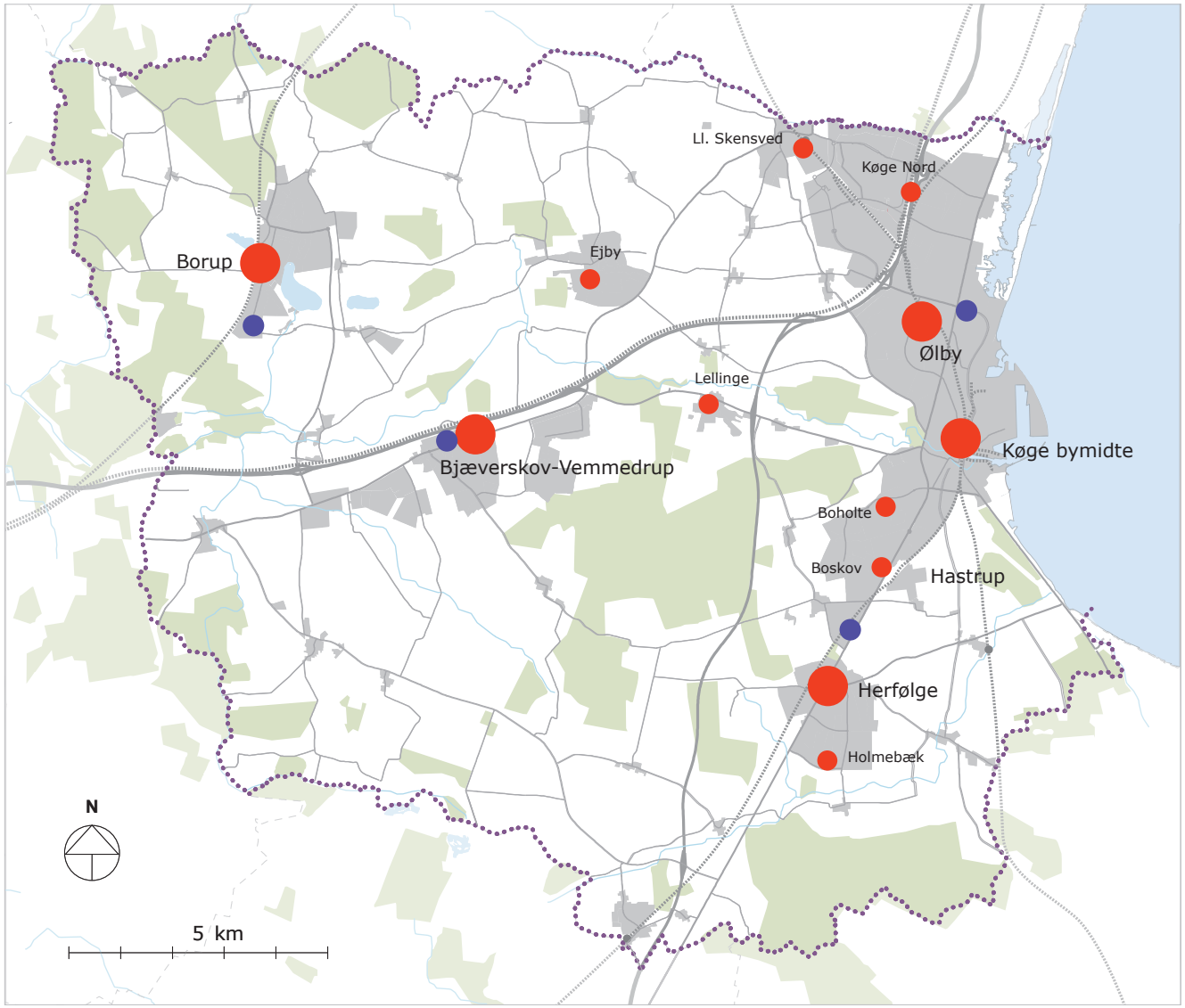


Figur 2.3.1 Køge bymidtes opland for dagligvarer.

Figur 2.3.2 Køge bymidtes opland for udvalgsvarer.

For dagligvarer er der stort set balance mellem forbrug og omsætning i kommunen, men der er tale om en faldende omsætning, og det samlede tal på 98 % dækker over større, lokale forskelle. Udvalgsvarehandlen er til gengæld styrket i kommunen som helhed, hvilket primært skyldes det stærke butiksliv i Køge by, hvor dækningsgraden er på 166 %.

Den høje dækningsgrad i Køge by angiver, at butikkerne tiltrækker kunder fra et større opland, som rækker ud over kommunegrænsen. Dermed kan det konstateres, at Køge står relativt stærkt i den regionale konkurrence inden for udvalgsvarehandlen. Dækningsgrader for beklædning på 207 % i Ringsted (2014) og



164 % i Roskilde (2014) indikerer dog tydeligt, at indbyggere i Køge Kommune også handler i disse byer. Samtidig foretager en del indbyggere fra Stevns og Faxe kommuner indkøb i Køge. Dækningsgrader for Køge Kommune og nabokommuner viser, at der er belæg for at styrke detailhandlen yderligere i Køge Kommune. Det gælder dels den daglige forsyning med dagligvarer, og det gælder den specialiserede udvalgsvarehandel.

Detailhandelen i Køge

I 2017 blev der gennemført en detailhandelsanalyse, som ligger til grund for kommunens planlægning. Analysen blev gennemført før, butikkerne i Rådhusstræde åbnede, og de indgår derfor ikke i registreringen af antal af butikker og etageareal.

På tidspunktet for analysens udarbejdelse, var der 327 butikker i kommunen fordelt på 30 % dagligvarebutikker, 18 % beklædningsbutikker, 38 % øvrige udvalgsvarebutikker og 13 % butikker, der forhandler særlig pladskrævende varer. Se figur 2.3.4.

Køge Kommunes detailhandelsstruktur består af de fem bymidter i hhv. Køge, Ølby, Borup, Herfølge og Bjæverskov. Køge bymidte og Ølby Centret udgør til-

Figur 2.3.3 Detailhandelscentre.

Bymidte
Område til butikker med særligt pladskrævende varer
Lokalcenter

sammen rygraden i detailhandelsstrukturen. I disse to bymidter findes et bredt udbud af dagligvarebutikker, og i Køge bymidte findes kommunens største koncentration af udvalgsvarebutikker, som også har regional betydning. Hertil kommer de syv lokalcentre Boholte, Boskov, Holmebæk, Køge Nord, Lille Skensved, Ejby og Lellinge.

Der er en større dagligvarebutik på Ølsemaglevej og én på Gymnasievej. Endelig er der fire områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. I figur 2.3.5 ses det eksisterende butiksareal fordelt på de enkelte centre.

Den beskrevne detailhandelsplanlægning er i overensstemmelse med landsplandirektivet for beliggenheden af bymidter mv. i hovedstadsområdet, hvori Køge by og Ølby er udpeget som bymidter. Herfølge søges med Fingerplan 2018 indlemmet i fingerbyen, hvorefter bymidten i Herfølge vil indgå i landsplandirektivet.

Fremskrivning af forbrugsudviklingen

I detailhandelsanalyse er den fremtidige udvikling i forbruget omsat til to scenarier for arealbehovet i planperioden. Afhængigt af udviklingen i indbyggertal, privatforbrug, vækst i e-handlen mv., kan der forventes alt mellem et større behov for areal til detailhandel til, at fremtidens forbrug kan ske på et detailhandelsareal, der svarer til det nuværende.

Figur 2.3.4 (Øverst) Antal butikker, januar 2017.

Figur 2.3.5 Butiksareal fordelt på centre.

Antal butikker 2017 (før åbningen af Rådshusstræde)						
Område	**Dagligvarer**	**Beklædning**	**Øvrige udvalgs-varer**	**Særlig Plad-skrævende**	**I alt**	**Andel i %**
Køge by	68	55	105	41	269	82
Herfølge	8	-	5	-	13	4
Borup	7	4	11	-	22	7
Bjæverskov/Vemmedrup	7	-	3	1	11	3
Øvrige	2	-	1	-	3	1
Køge Kommune	99	59	125	44	327	100

Bruttoarealer i centerområder, 2017						
Navn	**Planområde**	**Dagligvarer (m²)**	**Beklædning (m²)**	**Øvrige udvalgs-varer (m²)**	**Særligt plad-skrævende (m²)**	**Total (m²)**
Køge bymidte	Bymidte	8.700	8.300	10.800	-	27.800
Ølbycenteret	Bymidte	7.300	400	800	-	8.500
Herfølge	Bymidte	3.000	-	200	-	3.200
Borup	Bymidte	4.100	300	1.300	-	5.700
Bjæverskov	Bymidte	3.400	-	600	-	4.000
Boholtegården	Lokalcenter	2.400	-	-	-	2.400
Hastrupparken	Lokalcenter	1.200	-	-	-	1.200
Ejby	Lokalcenter	900	-	-	-	900
Lille Skensved	Lokalcenter	900	-	-	-	900
Holmebækcenteret	Lokalcenter	700	-	-	-	700
Lellinge	Lokalcenter	500	-	-	-	500
Bækgårdsvej I Bækgårdsvej II Ringstedvej	Erhvervsområde	100	-	1.100	-	1.200
Københavnsvej Nørremarken Tangmosevej	Erhvervsområde	100	-	100	32.100	32.300
Lyngvej, Codan	Erhvervsområde	100	800	22.800	5.400	29.100
Solvangsvej	Erhvervsområde	-	-	800	3.000	3.800
Øvrige Køge by	Øvrige	5.400	100	5.500	13.900	24.900
Øvrige kommune	Øvrige	2.400	0	0	1.400	3.800
I alt (m²)		**41.200**	**9.900**	**44.000**	**55.800**	**150.900**

Forudsætninger for vurdering af scenarie	
Maksimumsscenarie - med maksimalt behov for nyt areal til detailhandel	• Forbruget vil vokse og i 2028 nå niveauet fra 2007-2008, hvilket vil betyde vækst i forbruget af både dagligvarer, beklædning og øvrige udvalgsvarer. • Væksten i internethandlen bliver mindre markant og vil i mindre grad tage andele fra de fysiske butikker. • Dækningsgraden for dagligvarer stiger til 108 % • Dækningsgraden for beklædning stiger til 101 % • Dækningsgraden for øvrige stiger til 145 % • Indbyggertallet stiger med ca. 9.000 personer i perioden 2016-2028.
Minimumsscenarie - med mindst behov for nyt areal til detailhandel	• Den økonomiske krise fortsætter i mange år endnu, og borgerne bruger ikke flere penge på privatforbrug, end de gør i dag. • Internethandlen vokser kraftigt og tager større andele fra de fysiske butikker i 2028. • Dækningsgraderne forbliver på det nuværende niveau, hvilket svarer til at Køge Kommune hverken vinder eller taber markedsandele til andre handelsbyer i regionen. • Indbyggertallet vokser med ca. 9.000 personer i perioden 2016-2028.

Arealbehov				
(m²)	**Dagligvarer**	**Udvalgsvarer**	**I alt dagligvarer og udvalgsvarer**	**Pladskrævende varer**
Maksimums-scenarie	14.500	22.500	37.000	-
Minimums-scenarie	5.500	- 3.000	2.500	-

Figur 2.3.6 Scenarier for fremtidige arealbehov.

De seneste ca. 10 år har både budt på stigende urbanisering, økonomisk afmatning, stigende e-handel og stigende konkurrence mellem kommunernes detailhandel. Nye tal tyder i slutningen af 2017 på, at den økonomiske afmatning er ved aftage, og at privatforbruget langsomt stiger igen.

Følgende faktorer vil have indflydelse på detailhandlens udviklingsmuligheder i Køge Kommune:

- Aktiv udvikling af detailhandlen, herunder kommunalt engagement
- Befolkningsudviklingen
- Udviklingen i privatforbruget
- Udviklingen i internethandlen
- Udviklingen i handelsbalancen overfor nabokommunerne.

Det forudsættes, at arealintensiteten, dvs. omsætningen pr. m², er konstant i perioden 2017-2028. Der opstilles to scenarier for udviklingen. Maksimumsscenariet beskriver en fremtidig udvikling, hvor alle parametre har udviklet sig positivt for detailhandlen i Køge Kommune. Minimumsscenariet udtrykker den omvendte situation. De to scenarier er yderligere beskrevet i Detailhandelsanalyse 2017, der kan ses på koege.dk.

Det skal understreges, at vurderingen af arealbehovet i de to scenarier ikke tager højde for, at en del af den skønnede forbrugstilvækst også vil kunne omsættes i de eksisterende butikker ved en højere omsætning pr. m² og derved ikke give anledning til et øget behov for nyt butiksareal.

Modsat forventes der at være behov for en vis omfordeling af butiksarealer, hvor nogle utidssvarende butikker lukker, mens der etableres nyt butiksareal andre steder. Omfordelingen kan bl.a. ske som følge af et ønske om at udvide eller flytte butikken for at opnå et tidssvarende butikskoncept og -indretning.

Der kan således opstå situationer, hvor der vil være behov for nyt butiksareal på trods af, at der ikke er sket en egentlig vækst i omsætningen, men som følge af en ændring af forbruget, eller som følge af, at lejemålene ikke er tidssvarende.

Rammer for detailhandelsudviklingen

I bymidterne kan kommunen, på baggrund af en samlet vurdering af detailhandelsudviklingen, frit fastlægge rammerne for nybyggeriet. Dagligvarebutikker må dog i følge planloven ikke planlægges større end 5.000 m² og udvalgsvarebutikker ikke større end 2.000 m².

I lokalcentrene og for enkeltbutikker i lokalområderne må butikker uden for bymidterne være op til 1.200 m² og lokalcentrene må samlet ikke overstige 3.000 m².

Ifølge planlovens detailhandelsbestemmelser kan kommunen i stor udstrækning selv bestemme den samlede arealramme og butiksstørrelse for butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer, som defineret i planloven.

Kommunen har en stor interesse i at sikre de planmæssige rammer til den butiksudbygning, der vil være betinget af udviklingen i indbyggertallet og forbruget.

Derfor skal der som minimum være en ramme, som kan dække arealbehovet i minimumscenariet.

Da begge scenarier rækker frem til 2028, og da de bygger på flere usikre parametre, har kommunen valgt en forsigtig tilgang til nye planrammer i Kommuneplan 2017.

Nørregade i Køge, med Køge Kirke i midten. Forpladsen ved kunstmuseet KØS anes midt i billedet.

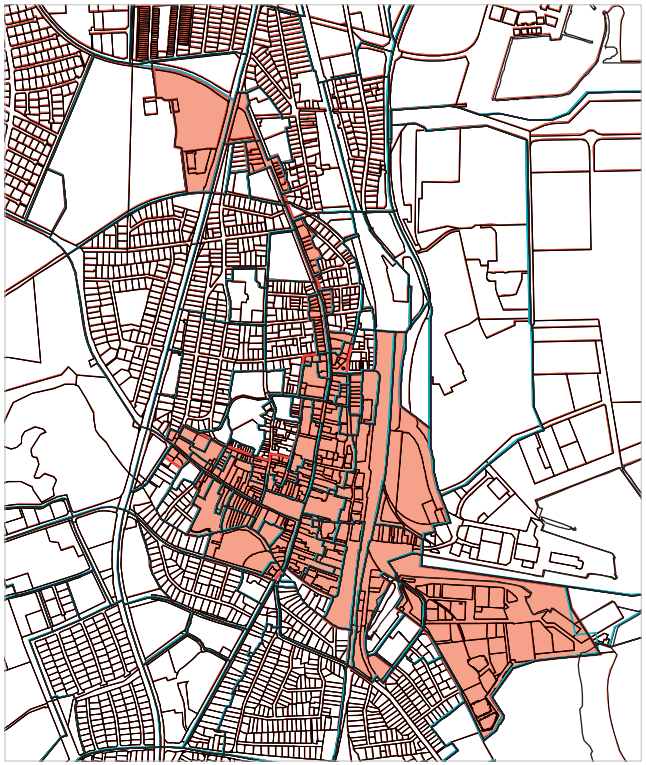
I Borup og i Herfølge vil markedskræfterne generere en lokalt tilpasset og afbalanceret udbygning med butikker. I disse byer skal rammerne afspejle behovet i maksimumsscenariet, da kommunen ingen interesse har i at begrænse butiksarealet. I Køge by kan der være en risiko for, at for stor en ramme i de første år af den 12-årlige planperiode kan føre til for meget nyt butiksbyggeri med ukendte konsekvenser for den samlede bymidte. Derfor udlægges der i denne kommuneplan kun en ramme, der svarer til et middel mellem de to scenarier. Ved næste revision af kommuneplanen i 2021 kan byrådet tage stilling til, om der skal tildeles yderligere detailhandelsramme i bymidten - svarende til den forventede stigning i forbrug og indbyggertal.

Køge by

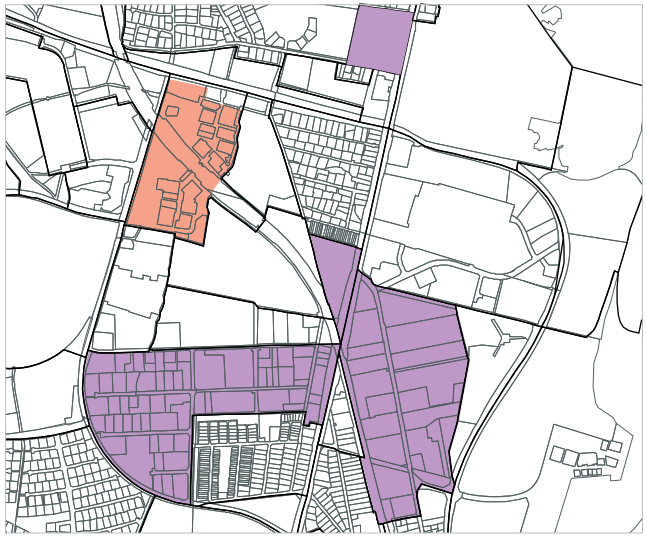
Frem mod 2028 forventes en stigning i indbyggertallet i Køge by på ca. 3.000 personer, bl.a. som følge af den store boligudbygning i Køge Kyst. Afhængig af udviklingen i bl.a. privatforbrug og internethandlen svarer dette til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer på ca. 105 mio. kr. Det svarer til omsætningen i 2-3 dagligvarebutikker à ca. 1.000 m².

Nyt butiksbyggeri i Køges gamle bymidte skal fortsat respektere den maksimale grænse for butiksstørrelser på 400 m² inden for lokalplan 3.11. På denne måde sikres de bygningsmæssige kvaliteter og det bymiljø, der hidtil har kendetegnet det hyggelige købstadsmiljø.

Der træffes ikke beslutning om flere nye udvalgsvarebutikker i Stationsområdet, før effekten af de nye butikker i Rådhusstræde er kendt.



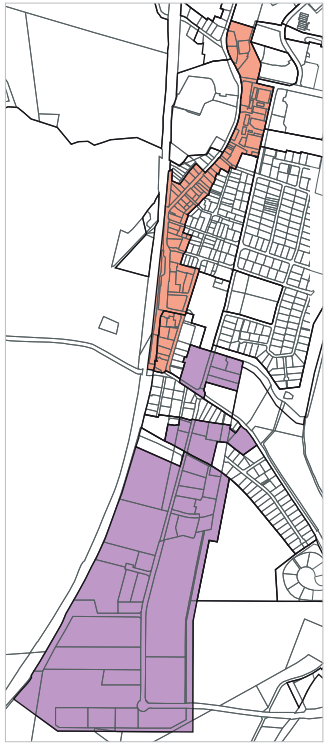
Figur 2.3.7 Køge bymidte



Figur 2.3.8 Ølby bymidte

Figur 2.3.9 Bjæverskov

Figur 2.3.10 Borup



Figur 2.3.11 Udvalgsvarer i Hastrup syd

Figur 2.3.12 Herfølge

Lille Skensved Ejby Boholte Lellinge Boskov Holmebæk Køge Nord

Figur 2.3.13 Lokalcentre i byområderne.

Den udbygning af dagligvarebutikkerne, som kan begrundes i en øget befolkning, kan placeres som 2-3 nye dagligvarebutikker uden for lokalplan 3.11, eventuelt som én stor butik. På denne måde sikres det bedst, at dagligvarebutikkerne understøtter den samlede detailhandel i bymidten.

Nye udvalgsvarebutikker kan etableres i tomme lokaler i bymidten. Hertil kommer en ny ramme på 10.000 m² på Collstrop-grunden til store udvalgsvarebutikker og en dagligvarebutik på op til 3.500 m². De store udvalgsvarebutikker må hver især være mellem 1.000 m² og 2.000 m². Her er særligt tænkt på brancher eller butikker, der i dag ikke er repræsenteret i bymidten.

Ved at placere disse store butikker på Collstrop-grunden og ikke ved en mere ekstern placering i byen, skabes det bedste grundlag for en bymidte, der kan modstå den regionale konkurrence.

Køge by vil efterhånden fremstå med en unik detailhandelsstruktur i en historisk bykerne, hvor fraværet af overdækkede butiksgader eller eksterne butikscentre kan vise sig at blive et væsentlig konkurrenceparameter i forhold til hovedparten af de konkurrerende byer.

Afgrænsningen af Køge bymidte fastholdes, bortset fra at den tidligere posthusgrund i Vestergade ikke længere indgår i bymidteafgrænsningen. Samtidig er boldbanerne ved Køge Idrætsbark udtaget af bymidten, som konsekvens af vedtagelse af lokalplan 1071

Ølby bymidte
Ølbycentret og de omkringliggende, store boligområder er opført i forbindelse med åbningen af Ølby S-station i 1992. Ølbycenteret indholder adskillige dagligvarebutikker, herunder en Føtex, ligesom der er flere udvalgsvarebutikker.

Der er ingen aktuelle planer om at udbygge Ølbycentret, der i dag også betjener boligområder ved Ølby Lyng og Køge Nord. I forbindelse med byudviklingen i Køge Nord planlægges der for et lokalcenter, som kan supplere især dagligvareforsyningen i de nordlige områder af Køge by.

Herfølge
I Herfølge bor ca. 5.700 borgere. Detailhandlen i Herfølge er koncentreret i bymidten omkring Vordingborgvej og Billesborgvej, hvor der aktuelt planlægges for en ny dagligvarebutik.

Med den planlagte boligudbygning i Herfølge muliggøres en befolkningstilvækst på ca. 1.340 personer frem mod 2028. Det svarer til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer på ca. 40 mio. kr., eller angivet i omsætning - til én dagligvarebutik på ca. 1.000 m².

Byrådet ønsker at præge detailhandelsudviklingen, så butikkerne samles tættere på Vordingborgvej. I takt med udbygningen af Herfølge Vest ønsker byrådet, at der planlægges for, at bymidten kan udvides op mod stationen. Her søger kommunen via revision af fingerplanen at inddrage noget af den nuværende fredskov til byudvikling i et samlet centerbyggeri, der skal rumme butikker og boliger. En ændring af bymidtens afgrænsning afventer vedtagelse af Fingerplan 2019.

Borup
Med ca. 4.500 indbyggere er Borup den største oplandsby efter Herfølge. Borup ligger knap 20 km fra både Køge og Ringsted. Borups størrelse, og de relativt lange afstande til større handelsbyer, kommer til udtryk i forholdsvis mange butikker i byen.

Bymidten i Borup strækker sig ca. 1,3 km langs Hovedgaden. De store dagligvarebutikker og en række mindre butikker er koncentreret i centerbebyggelsen ved Borup Skole, nord for Borup St., mens den øvrige detailhandel er spredt i området ved Borup St. og langs med Hovedgaden.

Med boligbyggeriet ved Møllebankerne stiger arealbehovet for detailhandel i Borup. Der planlægges for ca. 900 nye boliger i planperioden med en forventet befolkningstilvækst på ca. 1200 personer frem mod 2028. Det svarer til en stigning i det årlige forbrugsgrundlag for dagligvarer på knap 40 mio. kr., eller omsætningen i én dagligvarebutik på ca. 1.000 m².

Da dagligvarebutikkerne i Borup også betjener borgere uden for Borup by, fx i landsbyerne, er der i planrammen sikret mulighed for at etablere yderligere én stor dagligvarebutik på ca. 1.000 m².

Den nuværende, langstrakte afgrænsning af bymidten Borup fastholdes i denne kommuneplan, da der fortsat

Rammer for tilvækst i detailhandelsarealet frem til 2028						
Navn	**Planområde**	**Butiksareal 2017**	**Ny planramme Dagligvarer**	**Ny planramme Udvalgsvarer**	**Ny planramme Pladskrævende varer**	**Samlet ramme incl. omdannelse og nybyggeri**
Køge bymidte, incl. Sdr. Havn	Bymidte	27.800	2.000	2.000	0	31.800
Collstrop	Bymidte	0	3.500	6.500	0	10.000
Ølbycentret	Bymidte	8.500	1.000	1.000	0	10.500
Herfølge	Bymidte	3.200	1.500	1.000	0	5.700
Borup	Bymidte	5.700	1.500	1.000	0	8.200
Bjæverskov	Bymidte	4.000	0	0	0	4.000
Køge Nord	Lokalcenter	0	3.000	0	0	3.000
Boholtegården	Lokalcenter	2.400	0	0	0	2.400
Boskov (Hastrupparken	Lokalcenter	1.200	0	0	0	1.200
Ejby	Lokalcenter	900	0	0	0	900
Lille Skensved	Lokalcenter	900	500	0	0	1.400
Holmebækcentret	Lokalcenter	700	0	0	0	700
Lellinge	Lokalcenter	500	0	0	0	500
Bækgårdsvej I, Bækgårdsvej II, Ringstedvej	Erhvervsområde	1.200	0	0	5.000	6.200
Københavnsvej, Nørremarken, Tangmosevej	Erhvervsområde	32.300	0	0	10.000	42.300
Lyngvej, Codan	Erhvervsområde	29.100	0	0	0	29.100
Solvangsvej	Erhvervsområde	3.800	0	0	3.000	6.800
Øvrige Køge by	Øvrige	24.900	1.000	1.000	0	26.900
Øvrige kommune	Øvrige	3.800		0	5.000	8.800
I alt (m²)		**150.900**	**14.000**	**11.500**	**23.000**	**199.400**

Figur 2.3.14. Skemaet viser, hvor meget butiksareal, der kan etableres i de forskellige by- og centerområder frem til 2028. Butiksarealet kan etableres enten som omdannelse ved udvidelse af eksiterende butikker eller som nybyggeri.

ligger butikker på hele strækningen – dog med en del huller. Byrådet har en klar strategi om, at det er butikscentret mod nord ved Kulturhuset, som skal understøttes for på lang sigt at sikre et attraktivt bymiljø.

Det kan ske både ved at tillade nye butikker, ved eventuelt at revidere lokalplangrundlaget og ved at arbejde med fysiske eller organisatoriske tiltag i Borupcentreret.

Øvrige centre

I de øvrige centerbyer Bjæverskov, Lille Skensved, Ejby og Lellinge er der kun planlagt en begrænset boligudbygning, og det vurderes, at der ikke er grundlag eller behov for nye butikker. I Vemmedrup findes en enkelt dagligvarebutik.

I den sidste centerby, Algestrup, er der ingen dagligvarebutik, men med den planlagte boligudbygning kan der over de kommende år igen skabes grundlag for en lokal dagligvarebutik.

Bortset fra det nye lokalcenter Køge Nord, der endnu ikke er bebygget, er lokalcentrene Boholte, Boskov og Holmebæk rimelig velfungerende og har generelt en god dækning inden for dagligvarer. Det vurderes, at der ikke er behov for at planlægge for udbygning af lokalcentrene.

Torvedag i Køge.

2.4 Kultur, idræt og fritid

Planmål - Køge Kommune vil:

- Gøre kultur- og idrætsområdet til en 'driver' i udviklingen af både nye og eksisterende byområder i Køge Kommune
- Bruge kunsten og kulturen som et centralt element i udviklingen af Køges kystområder – fra Køge Marina i nord til Søndre Havn og Søndre Strand i syd
- Integrere kultur-, idræts- og fritidslivet i arbejdet med kommunens øvrige centre og mindre byområder – som Borup, Herfølge, Ølby, Campus Køge og Køge Nord for at styrke lokalområdernes kulturelle profil og identitet, som skal være en drivkraft for de enkelte områders udvikling
- Give idrætslivet særlig bevågenhed ved at etablere fritidsanlæg for forskellige sportsgrene i den bynære natur, både til organiseret og uorganiseret idrætsliv
- Understøtte bredde- og eliteidrætten efter nærmere plan
- Udvikle Køge Marina og Nordstrandens fritidsmæssige og rekreative funktioner og faciliteter for at gøre området attraktivt i både en lokal og en regional kontekst – og herunder sikre en god infrastrukturel sammenhæng mellem Køge Marina og Køge centrum
- Udvikle Køge Stadion til Køge Idrætspark.

Kulturen, idrætten og byudviklingen

Med udgangspunkt i Kultur- og Idrætsudvalgets tre strategier: Kulturstrategien, Idrætsstrategien og Biblioteksstrategien, skal kultur- og idrætsområdet være en 'driver' i udviklingen af både nye og eksisterende byområder i Køge Kommune. Samtidig skal der arbejdes på at øge samarbejdet med folkeskolerne, herunder sikre adgangen til professionel kunst og kultur på lige fod med adgangen til idræt og foreningsliv.

Med byplanerne for Herfølge og Borup er der allerede sat fokus på, hvordan bl.a. kultur og idræt kan være med til at styrke en positiv udvikling af et levende og spændende byliv i bymidterne. Der skal fortsat arbejdes på at skabe en forankret udvikling gennem lokale partnerskaber mellem kultur- og idrætsforeninger, handelsliv, borgerforeninger osv.

Det er desuden ambitionen at sikre en god geografisk og funktionsmæssig integration mellem Køge by, Ølby, campus og Køge Nord. I den forbindelse er det afgørende for de nordlige udviklingsområders fremtidige kvalitet, at der skabes en velfungerende og attraktiv infrastruktur og gode rammer for kultur- og fritidslivet i forhold til Køge by og den øvrige del af Køge Kommune.

Kunst, kultur og idræt skal fortsat spille en central rolle i de nye byområder under Køge Kyst, og det er afgørende, at der følges op på de seneste års mange kulturelle og bymæssige eksperimenter for både at sikre en bred interesse for udviklingen blandt kommunens borgere og områdets nye beboere og et fortsat fokus på områdernes store potentiale og mange spændende kvaliteter.

I den sammenhæng spiller et nyt kulturhus en rolle som kulturelt og bymæssigt knudepunkt i det nye stationsområde.

Aktiviteter for børn i Køge Museums have.

KØS – Museum for kunst i det offentlige rum
Som led i den igangværende byudvikling deltager Køge Kommune i en intensiv indsats sammen med Køge Kyst og KØS. Gennem godt 10 år er der skabt et samarbejde og gennemført talrige begivenheder, kunstudstillinger og midlertidige byrum for at levendegøre de nye byudviklingsområder og for at sikre en særlig identitet områderne.

Ringborgen Borgring
I 2014 begyndte udgravningen af Borgring, en 'genopdaget' vikingeborg ved Lellinge. Syd for det arkæologiske område er der etableret en seks meter høj midlertidig udsigtsplatform, hvorfra man kan se ned på området.

Museum Sydøstdanmark samarbejder med de øvrige fire kendte ringborge i landet om ansøgningen om at blive udpeget som UNESCO Verdensarv. I den forbindelse arbejdes der på at etablere et besøgscenter i Køge ved Borgring. I den forbindelse kræves en ændring af fingerplanens arealreservation til transportkorridor. Dette forventes at ske med vedtagelse af Fingerplan 2019.

Køge Marina
Køge Marina og Nordstranden er under udvikling som et bynært, rekreativt område. Udviklingen skal gøre Køge Marina til et spændende besøgsmål med cafeer, restauranter og en lang række rekreative tilbud for borgere, erhvervsliv og turister. Samtidig skal Køge Marinas faciliteter for sejlere og marinaens øvrige foreninger udvikles, så positionen som en levende og attraktiv marina ved Køge Bugt fastholdes.

Køge Kommune vil desuden arbejde for at undersøge mulighederne for at etablere et vandrehjem eller lignende i Køge Marina.

Stadion – Køge Idrætspark
Byrådet ønsker at styrke idræts- og fritidsaktiviteterne bl.a. gennem en omfattende modernisering og ombygning af Køge Stadion. Planerne omfatter en ny sportshal, nye tribuner og øvrige sportsfaciliteter. I samme område vil der blive mulighed for kontorerhverv- og serviceerhvev.

Lystbåde og joller på oplagspladsen i Køge Marina.

Planmål for friluftslivet og anlæg i det åbne land - Køge Kommune vil:

- Så vidt muligt beskytte friluftsområderne mod støj af hensyn til den rekreative oplevelse
- Udvikle kommunens grønne struktur i takt med byvæksten
- Sikre og forbedre kystens rekreative værdier og forbedre tilgængeligheden så alle borgere kan nyde et aktivt friluftsliv ved vandløb, søer og kysten
- Sikre at der er plads til og let tilgængelighed til en bred vifte af oplevelser ved vandet
- Sikre at den fremtidige udvikling sker under hensyn til de rekreative værdier ved vandløb, søer og kysten
- Forbedre de rekreative muligheder lokalt og sikre sammenhæng mellem det daglige friluftsliv og kommunens større naturområder
- Sikre at det åbne land tilbyder adgangs- og oplevelsesmuligheder for både det organiserede og det almene friluftsliv med vægt på det almene friluftsliv.

Friluftsanlæg

Det er vigtigt for befolkningens sundhed, at byudviklingen skaber plads til et aktivt friluftsliv. Det almene friluftsliv kræver ikke store anlæg. Til gengæld bidrager et aktivt friluftsliv til befolkningens livskvalitet og sundhed.

Det er vigtigt, at friluftsanlæg, der er afhængige af en placering i landområdet, kan placeres hensigtsmæssigt og i sameksistens med andre aktiviteter uden for byområdet. Samtidig skal der tages hensyn til, at der bevares uberørte områder til stille natur- og landskabsoplevelser.

Flersidig anvendelse

For at sikre en optimal udnyttelse af de begrænsede grønne områder og åbne landskaber er det fremover et grundlæggende princip, at der så vidt muligt planlægges for en flersidig anvendelse af friluftsanlæg i det åbne land. Offentligheden bør have adgang til at benytte anlæg og bygninger af almen interesse. Der skal tages hensyn til naturen, så anlæggene også bliver udflugtsmål, og der skal anlægges stier, som giver adgang til andre natur- og landskabsområder.

Støttepunkter

Kommuneplanen giver mulighed for at etablere fremtidige rekreative støttepunkter i kommunen. Støttepunkterne i landområdet skal fremme det almene friluftsliv både til lands og langs kysten. Områder, der byder på landskabs-, kultur- og naturoplevelser, åer, søer og kyster, er steder, hvor støttepunkter kan blive attraktive og gavne friluftslivet.

Støttepunkter indebærer kun beskedne anlæg, fx lidt parkering, primitiv teltplads, shelters, anløbsbro, kiosk, mindre udlejnings- eller udskænkningssteder eller naturformidling. Derfor kan de ofte etableres uden at genere de landskabs- og naturværdier, som de besøgende kommer for at nyde.

Støttepunkter skal have god stiadgang, og kan de nås med offentlig transport, er det en fordel. De kan med fordel indrettes i eksisterende bygninger eller ved friluftsanlæg i det åbne land, som har en form for betjening.

Anvendelse af søer, åer og kystvande

Anvendelsen af vandløb, søer og kystvande er i høj grad reguleret gennem statslig planlægning. For eksempel er det staten, der fastsætter kravet til miljømål via de statslige vandplaner. For en række vandløb og søer sker reguleringen via kommunale regulativer.

Kommunen har udpeget 6 strande eller søer, heraf ved de to søer Kimmerslev Sø og Badesøen ved Dyndet til badesøer. Disse steder fører kommunen tilsyn med badevandskvaliteten.

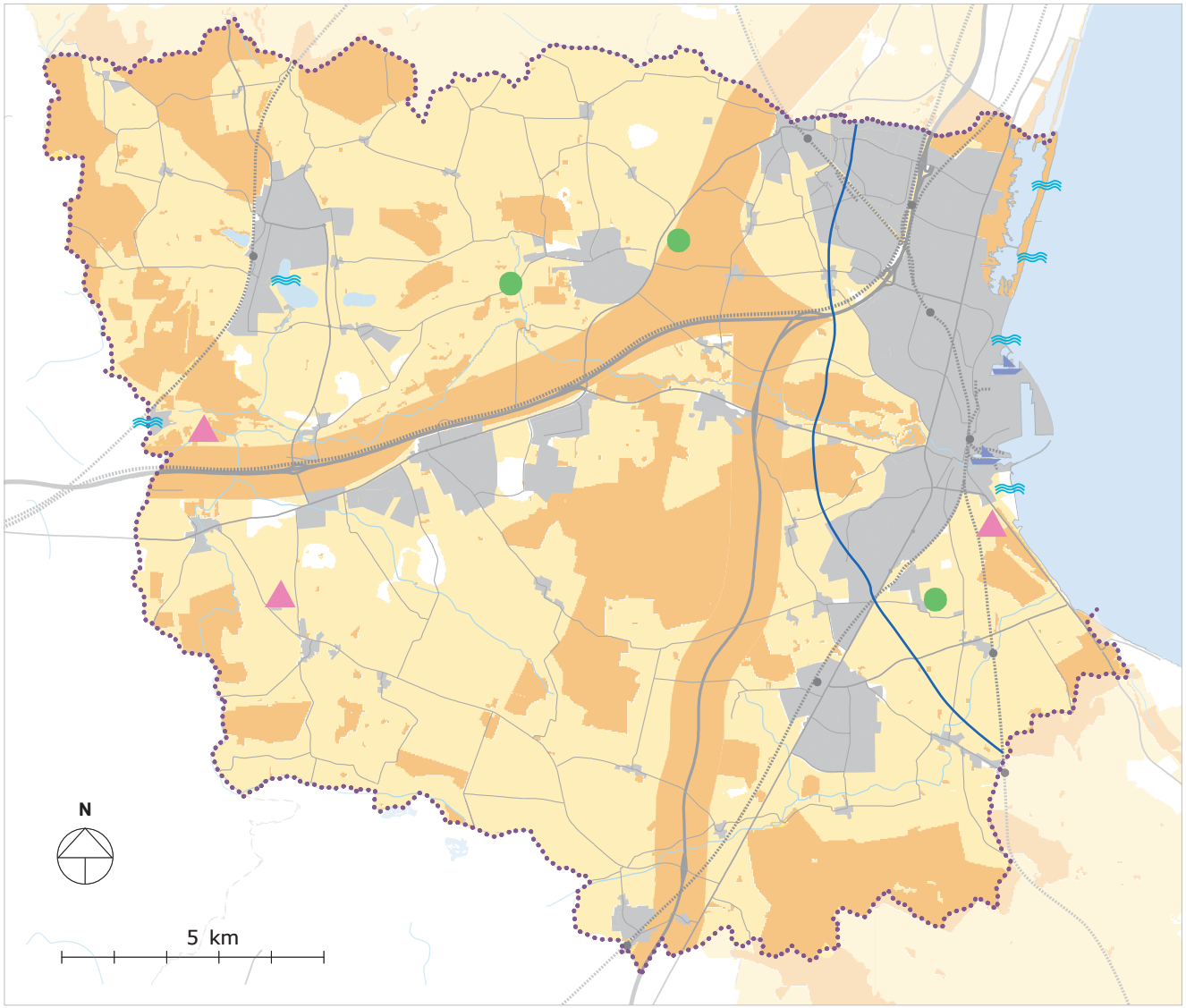
Det er tilladt at fiske langs kysten og ved de tre søer, Kimmerslev sø, Dalby sø og Badesøen. For øvrige vandløb og søer er fiskeri kun tilladt for bredejer, med mindre andre har en særlig ret til det, jævnfør BEK. nr. 1199 af 11/12/2008.

Regulativer for sejlads, fiskeri og badning fremgår af Køge Kommunes hjemmeside.

Friluftsanlæg på land
Retningslinjerne om friluftsanlæg på land handler primært om placering i landområdet af de areal- eller bygningskrævende anlæg, som er særligt indgribende landskabeligt set, fx golfbaner og rideanlæg. Formålet er, at de store anlæg både placeres rigtigt og indrettes hensigtsmæssigt i forhold til fx beskyttelsesinteresser og flersidig anvendelse.

Store friluftsanlæg
Kommuneplan 2017 indeholder en inddeling af landområdet i tre zoner, som viser graden af, om store friluftsanlæg kan sameksistere med andre interesser og aktiviteter uden for byområdet.

Retningslinjerne gælder for nye anlæg og ændring eller udvidelse af eksisterende anlæg. Kommuneplanen respekterer allerede fastlagte anlæg, som er muliggjort gennem en fredning, lokalplan og lignende.



2.4.1 Lokalisering af friluftsanlæg.

Zonering

Zone 1

Området er en "forbudszone", hvor nye store friluftsanlæg ikke kan placeres, fordi de er uforenelige med andre interesser såsom internationale naturbeskyttelsesområder for dyr og planter, eksisterende skov, råstofområder, der ikke er udgravet, eller ligger i transportkorridoren.

Zone 2

I zone 2 åbnes der mulighed for at indpasse store friluftsanlæg, hvis der tages særlige hensyn til beskyttelsesinteresser, landbrug, skovrejsning, lavbundsarealer og andre interesser, herunder de værdier, der er årsagen til udpegningen af beskyttelsesområdet.

Det er en forudsætning, at der foretages en konkret vurdering, således at beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier ikke forringes.

Det forudsættes endvidere, at eventuelle friluftsanlæg ikke griber ind i beskyttede områder som §3-naturområder, potentielle vådområder og fredede områder mv.

Golfbaner og store rideanlæg medfører intensiv brug af arealer, der ændrer landskabets karakter og oplevelsen af det. Derfor skal anlæggene tilpasses stedets terræn og beplantning, og naturtyper og beskyttelsesområder med unikke landskabs-, natur- og kulturværdier må ikke tilsidesættes.

I naturområderne og i de udpegede økologiske forbindelser (kap. 3.4, figur 3.4.1) skal der tages særligt hensyn til dyrs og planters levesteder, og anlæggene skal medvirke til at forbedre levestederne ved etablering af våde områder og beplantning. På lavbundsarealer skal anlægget omfatte genopretning af vådområder eller andre naturområder.

I kulturhistoriske og geologiske interesseområder skal anlæggene kunne indrettes uden at forringe de sammenhængende kulturmiljøer og dannelsesformer, der er årsag til udpegningen.

På arealer med grundvandsressourcer eller vandløb må store friluftsanlæg indrettes på vilkår, der tager hensyn hertil. Store græsningsarealer til rideanlæg skal tage hensyn til § 3-naturområder, fx ved græsning og gødningshåndtering. Ved anlæg af nye golfbaner skal en tilladelse til vandindvinding tilgodese hensyn til nærliggende vådområder.

I områder med drikkevandsinteresser skal der spares på vandet, fx ved at vande med genbrugsvand eller overfladevand. Ved vandingstilladelser til golfbaner og andre større friluftsanlæg i grusgrave, hvor grundvandsressourcen er særlig sårbar, skal der stilles krav, som sikrer, at der ikke kan ske nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

I særligt værdifulde landbrugsområder skal der tages hensyn til landbrugets struktur, og i skovrejsningsområder skal skovplantning indgå i anlægget.

Zone 3

Zone 3 er områder, hvor der kan etableres nye arealkrævende friluftsanlæg, hvis der tages hensyn til § 3-naturområder, grundvandets særlige sårbarhed og eventuelt andre beskyttelsesinteresser i området. Tiltag, der berører § 3-områder, forudsætter, at der kan meddeles dispensation fra Naturbeskyttelsesloven, hvor kommunen er myndighed.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

De fleste kulturelle anlæg, forlystelser og overnatningsanlæg bør placeres i byområdet, hvor udbuddet af service, oplevelser og trafikbetjening er stort.

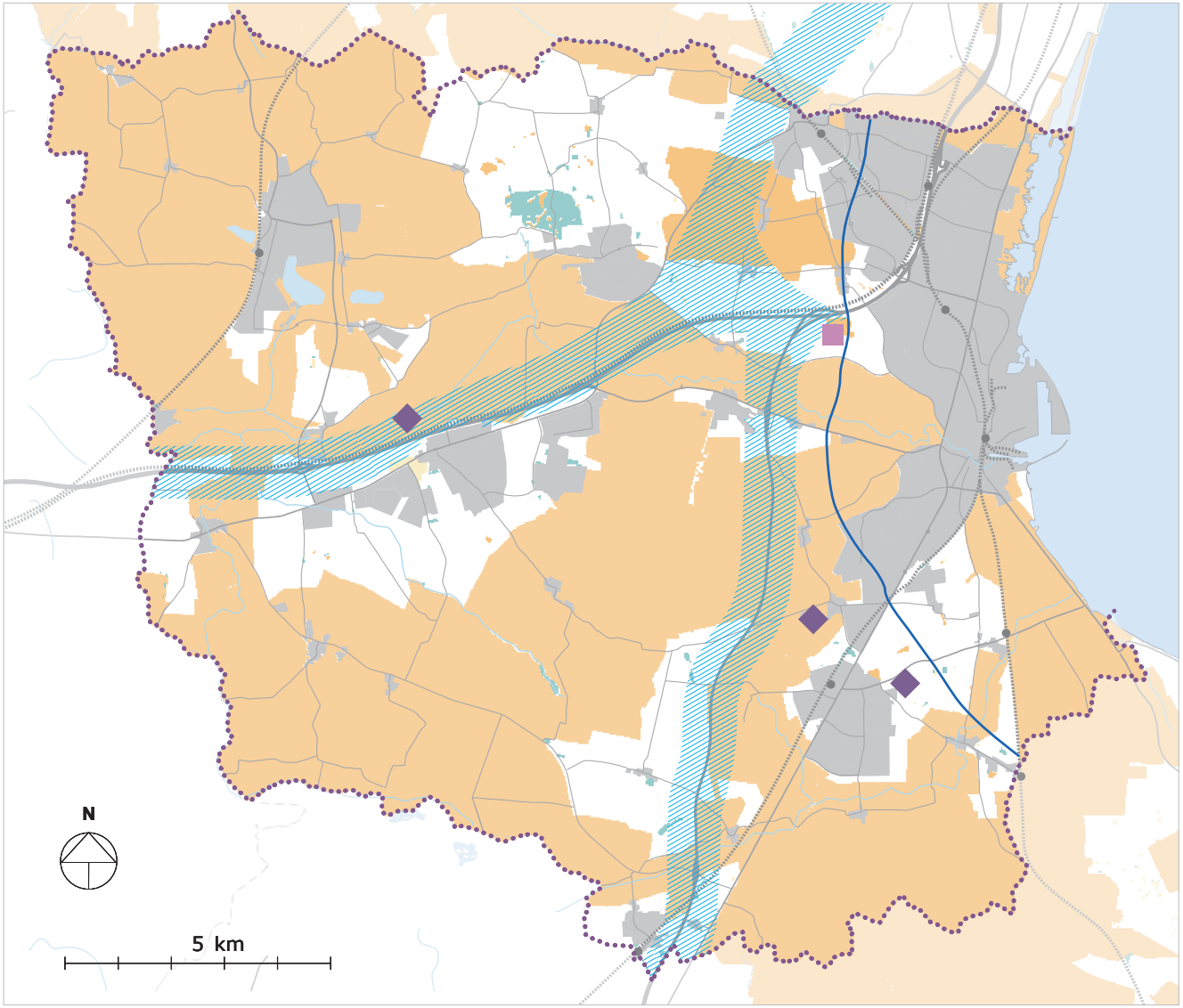
Dog er der tradition for, at museer og udstillinger, der har en speciel, lokal tilknytning, og fx besøgsgårde med dyr, vandrerhjem og campingpladser også kan indpasses i landområdet i det åbne land.

Støjende friluftsanlæg

Støjende friluftsanlæg skal, uanset om de placeres i landområdet eller i byområdet, kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra friluftsanlæg.

Placering af nye anlæg og udvidelse af eksisterende anlæg til forlystelsesparker, sportsflyvepladser, motorsportsbaner og skydebaner er omfattet af VVM-reglerne.

Med henblik på lokalisering af støjende friluftsanlæg i landområdet definerer kommuneplanen zonerne A, B og C samt en kombineret zone A/B med forskellig føl-



somhed for støjens påvirkning af oplevelsesværdier og forstyrrelse af dyre- og fuglelivet. Også vandområder er omfattet af retningslinjerne for støjende friluftsanlæg.

Zone A
Zonen omfatter de områder, der er mest sårbare over for støj, og hvor støjende friluftsanlæg derfor ikke kan placeres.

Zonen omfatter internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder), hvor dyre- og fuglelivet kan blive forstyrret, og hvor støj vil ødelægge naturoplevelsen. Ud over disse områder er der et afstandsbælte på 500 m udenom beskyttelsesområder i øvrigt samt skov, hvor støj vil virke forstyrrende.

2.4.2 Lokalisering af støjende friluftsanlæg.

- Zone A
- Zone A/B
- Zone B / transportkorridor
- Zone C
- Eksisterende motorsportsbaner
- Eksisterende private skydebaner
- Kystnærhedszone

Zone A/B
I disse områder er påvirkningen af evt. støjbelastning ikke kortlagt, og det er derfor ikke muligt at kategorisere dem som enten zone A eller zone B. For at afgøre om der kan lokaliseres støjende friluftsanlæg, er det derfor nødvendigt at foretage en nærmere vurdering af de støjmæssige forhold.

Zone B
Zonen omfatter områder, hvor støjende friluftsanlæg undtagelsesvis kan placeres, afhængigt af anlægget og de konkrete interesser det pågældende sted. I zone B findes arealer, der grænser op til store trafikanlæg, store tekniske anlæg eller visse erhvervsområder, hvor støjende anlæg eventuelt kan placeres.

Zone C
Zonen omfatter områder i landområdet uden beskyttelsesinteresser eller andre interesser, der kolliderer med støjende anlæg. Støjende friluftsanlæg kan placers i denne zone, hvis de kan overholde grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledninger om henholdsvis "skydebaner", "støj fra motorsportsbaner" og "støj fra flyvepladser".

Motorsportsbaner
Motorsportsbaner er omfattet af Miljøvurderingslovens bilag 2 og skal VVM-screenes, inden nye projekter kan realiseres. Projekter kan kræve miljøkonsekvensrapport iht. Miljøvurderingsloven.

Støjende vandsport
Sejlads med vandscootere, jetski, luftpudefartøjer og tilsvarende fartøjer er forbudt uden særskilt tilladelse til afholdelse af specielle arrangementer. Ansøgninger om godkendelse behandles jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om sejlads med vandscootere mv.

Flyvepladser
Fritidsaktiviteter som privat- og skoleflyvning, flyvning med svævefly og ultralet fly samt flyvning i forbindelse med faldskærmsudspring foregår fra flyvepladser, som også kan benyttes til forretnings- og taxaflyvning.

Anlæg af flyvepladser er omfattet af Miljøvurderingsloven. Projekter skal VVM-screenes, før de kan realiseres, og de kan kræve miljøkonsekvensrapport. Privatflyvning i eget fly fra en mark på egen ejendom reguleres alene via planlovens landzonebestemmelser og Miljøbeskyttelseslovens § 33.

Retningslinjer

Friluftsanlæg på land

1. Friluftsanlæg skal så vidt muligt anvendes til flere forskellige friluftsaktiviteter og være offentligt tilgængelige. Ved indpasning af friluftsanlæg i landområdet skal støj, belysning, bygninger og anlæg begrænses og udformes med hensyntagen til omgivelserne.

2. Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet ved oplevelsesmuligheder langs kysten og i det øvrige landområde, når det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

3. Naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde kan etableres i zone 3. I zone 2 kan naturskoler, fritidscentre og besøgsgårde og tilsvarende begrænsede bygningsanlæg etableres eller indrettes i eksisterende bygninger, når anvendelsen efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

4. Friluftsanlæg, der af areal- eller miljømæssige grunde ikke kan placeres i byen, kan placeres i landområdet uden for de regionale friluftsområder under hensyntagen til beskyttelsesområdernes landskabs-, natur- og kulturværdier.

5. I zone 1 må der ikke etableres nye golfbaner, rideanlæg eller andre større, landskabeligt ind-

gribende areal- eller bygningskrævende friluftsanlæg, og eksisterende anlæg kan ikke udvides.

6. I zone 2 må nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende kan udvides under forudsætning af, at landskabs-, natur- og kulturværdier inden for beskyttelsesområder ikke forringes, og der tages hensyn til kommuneplanens øvrige retningslinjer.

7. I zone 3 kan nye golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende friluftsanlæg, der kræver bygninger, anlægges, og eksisterende anlæg kan udvides i områder uden beskyttelsesinteresser.

8. Golfbaner, rideanlæg og andre arealkrævende anlæg med bygninger skal overalt tilpasses landskab og beplantning, og terrænregulering må kun finde sted i begrænset omfang. Anlæg, bygninger og udenomsarealer skal i videst muligt omfang være offentligt tilgængelige. Bygninger og parkeringsanlæg skal holdes samlet og knyttes til eksisterende bygninger, hvis det ikke strider mod landskabshensyn eller medfører væsentlige støj- eller trafikgener. Der må ikke indrettes kunstig belysning, bortset fra dæmpet belysning ved bygninger og parkering.

Friluftsanlæg ved kyst og søer

9. Der kan etableres støttepunkter for friluftslivet med blandt andet primitive teltpladser og anløbsbroer for kanoer og kajakker langs kysten og ved søer, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresserne.

10. På eksisterende og nye badestrande kan der etableres støttepunkter for friluftslivet med mindre bygninger til betjening af badegæsterne.

11. Køge Marina søges udviklet med lystbådehavnefaciliteter samt faciliteter og funktioner, som understøtter en bredere kulturel og erhvervs- og turismemæssig anvendelse af området.

Kulturelle anlæg, forlystelser og overnatning

12. Overflødiggjorte landbrugsbygninger, der ikke ligger i kystkilen ved Skensved Å, kan indrettes med indtil 10 værelser/ferielejligheder på maks. 40 m2.

13. Primitive teltpladser må etableres overalt, hvor det efter en konkret vurdering ikke skader beskyttelsesinteresse.

Støjende friluftsanlæg

14. Støjende friluftsanlæg må ikke placeres eller udvides i zone A.

15. Støjende friluftsanlæg, der kræver begrænsede bygninger og andre faste anlæg, kan undtagelsesvis placeres i zone B, afhængigt af det konkrete anlæg og beskyttelsesinteresserne i det konkrete område.

16. Støjende friluftsanlæg kan placeres og udvides i zone C.

17. Etablering af nye og udvidelse af eksisterende støjende friluftsanlæg kan kun tillades, hvis Miljøstyrelsens vejledende regler om støj fra anlæggene kan overholdes i områder med støjfølsom anvendelse og i områder, der er udlagt til støjfølsom anvendelse.

2.5 Familieliv, sundhed og sociale tilbud

Planmål - Køge Kommune vil:

- Arbejde for at de fysiske rammer giver mulighed for et sammenhængende familieliv, fx ved at sikre gode institutionspladser og skoleforhold til alle, og det skal være muligt at komme til og fra arbejde

- Lokalisere skole- og dagtilbud, så de understøtter det enkelte barns mulighed for selvstændighed og personligt ansvar for egen færden, herudover skal børn have trafiksikker adgang til forskellige og mangfoldige miljøer, som stimulerer deres nysgerrighed, frie bevægelighed og kreativitet

- Sikre en god udnyttelse af eksisterende kapacitet på skole- og institutionsområdet ved målrettet placering og rækkefølge for udbygning af de nye boligområder

- Styrke samspillet mellem den fysiske planlægning og fremme borgernes sundhed ved sammentænke oplevelse, bevægelse, fællesskab, tilgængelighed og rekreative muligheder, herunder mulighed for at bruge skovene til rekreation og bevægelse.

- Arbejde for gode og sammenhængende stiforbindelser, pladser, parker, rideskoler, fodboldbaner med mere for at fremme den generelle sundhedstilstand, herunder skal forholdede for at anvende cyklen som transportmiddel forbedres, og adgangen til at anvende kommunens grønne og blå områder aktivt og rekreativt skal styrkes.

- Sikre tilstrækkeligt med ældre- og plejeboliger for kommunens borgere, herunder senior- bofællesskaber, blandt andet for at skabe cirkulation i den eksisterende boligmasse

- Sikre god fysisk tilgængelighed for handicappede, ligesom der skal sikres relevante institutioner for borgere med psykiske og fysiske handicaps

- Gennem den fysiske planlægning skabe tryghed, tilgængelighed og overskuelighed i det offentlige rum i de enkelte byområder.

Vurdering af kapacitetsbehov
Kommunens fremtidige behov for kommunal service vurderes årligt i forbindelse med udarbejdelsen af den årlige befolkningsprognosen. Prognosen tager afsæt i planerne om byggeri af nye boliger, og desuden vurderes det fremtidige kapacitetsbehov på sektorområderne: dagtilbud, skole, SFO, ældrepleje og sundhed (genoptræning).

Dagtilbudsområdet
Det er en målsætning for Køge Kommune at kunne tilbyde plads i dagtilbud så tæt på familiens bopæl som muligt. For at sikre bedst mulig overgang fra dagtilbud

Fælles tur på strandengen.

til skole, tilstræbes det at tilbyde plads i dagtilbud i det område, hvor barnet hører til. Der er i Køge Kommune i alt fem områder på dagtilbudsområdet, som er en samling af de 16 skoledistrikter.

Der er frit valg for dagtilbud over kommunegrænser. Det betyder, at forældre kan søge plads i dagtilbud i en anden kommune end bopælskommunen, og en kommune vil være forpligtet til at tilbyde plads til udenbys borgere, såfremt der er ledig kapacitet. Dette påvirker sammenhængen mellem udbud og efterspørgsel i kommunen. I 2017 består den fysiske kapacitet på dagtilbudsområdet af 3.121 pladser fordelt på 42 institutioner.

Ifølge kommunens befolkningsprognose forventes antallet af 0-6-årige at stige med ca. 1.200 (fra 4.313 til 5.524) svarende til en stigning på 28 % fra 2017 til 2029. Det betyder, at der i 2029 vil være et behov for yderligere 400 nye dagtilbudspladser.

Skoleområdet
Køge Kommune har 14 skoler, en specialskole, et skole/behandlingstilbud og et 10. klassecenter. Folkeskoleloven fastlægger ret til optagelse i folkeskole inden for elevens bopælsdistrikt. Der er herudover frit skolevalg, dvs. der kan søges om optagelse i andet skoledistrikt, og der kan søges om optagelse over kommunegrænser.

De kommende års befolkningsudvikling viser et mindre fald i aldersgruppen 5-15-årige fra 2017 til 2018, og først i 2024 vil niveauet af skolebørn igen svare til niveauet for 2017. Derefter fortsætter antallet af skolebørn med at stige frem til 2028, så der i 2028 vil være 432 flere børn end i 2017 (fra 8.461 børn til 8.893 børn).

Det er Køge Kommunes vurdering, at den forventede udvikling i antallet af elever og børn i skole og SFO-området ikke giver anledning til behov for større anlægsinvesteringer i forhold til den nuværende bygningskapacitet. Det skyldes, at der i en vis grad er mulighed for at påvirke søgemønstrene og at arbejde med en mere fleksibel udnyttelse af kapaciteten.

Sundhedsområdet
Køge Kommune har som mål, at så mange borgere som muligt har adgang til at kunne benytte det offentlige rum – til gavn for borgernes sundhed. Derfor er der også fokus på at sikre gode rammer for fysisk aktivitet i det offentlige rum. Dette skal blandt andet ske ved at styrke mulighederne for at være aktiv i naturen, fx ved at sikre en lettere adgang til kommunens mange, rekreative områder.

I den forbindelse arbejdes der med at bringe viden om alle de muligheder, der er for fysisk udfoldelse i naturen, ud til borgene. Derudover er det Køge Kommunes

Midlertidig skøjtebane i Sdr. Havn.

Det er vigtigt med gode, sammenhængende stiforbindelser og pladser, parker, rideskoler, fodboldbaner med mere for at fremme den generelle sundhedstilstand.

målsætning, at der indtænkes et sundhedsmæssigt aspekt i den fysiske planlægning fremover. Dette kan blandt andet ske ved at tænke gode muligheder for aktiv transport ind i planlægningen, såsom gode cykel- eller gangstier.

Køge Kommune har myndighedsansvaret for at yde genoptræning til patienter, der har et lægefagligt begrundet behov for genoptræning efter udskrivning fra sygehus, og har samtidig myndighedsansvaret for den vederlagsfri fysioterapi.

I 2016 blev 2264 borgere visiteret til genoptræning med baggrund i en række forskellige lidelser. Antallet af genoptræningsplaner forventes at stige med 652, svarende til en stigning på ca. 29% fra 2017 til 2029, når der tages udgangspunkt i befolkningsprognosen.

Køge Kommune yder almindelig ambulant genoptræning på kommunens tre genoptræningscentre: Borup Plejehjem, Møllebo og Tingstedet.

Med udgangspunkt i både den teknologiske udvikling og det stigende behov på området, bliver der opført et nyt genoptræningscenter i stationsområdet i Køge. Centeret, som står skulle oprindeligt erstatte de tre nuværende centre, men på grund af den stigende efterspørgsel på genoptræning overvejes det, om kapaciteterne på ét af de tre centre fortsat skal anvendes. Hvilket center vil afhænge af praktiske hensyn, som logistik, økonomi og kapacitetsplanlægning på andre områder i Velfærdsforvaltningen.

Ældreområdet
Køge Kommunes befolkning fra 60 år og opefter stiger samlet set frem til 2029 ifølge kommunens befolkningsprognose med 4.737 personer. Det svarer til en stigning på 31,7 %. Til sammenligning stiger resten af Køge Kommunes befolkning med 9,1 %, svarende til en stigning på 4.105 personer. Således vil mere end halvdelen af befolkningstilvæksten i kommunen være i grupperne over 60 år. For forskellige aldersintervaller inden for denne samlede gruppe er der dog markante variationer.

Køge Kommune råder i dag over 396 plejeboliger, som hører under "Det frie boligvalg for ældre". Det hører under § 5 i Lov om almene boliger og plejehjemspladser, som reguleres efter § 192 i Lov om social service.

Kommunen regner med et behov for yderligere 133 plejeboliger i 2029, som følge af den demografiske udvikling og med forventning om en forbedring af borgernes sundhedstilstand.

Også som ældre skal der være gode muligheder i Køge Kommune for at holde sig sund og frisk. Billedet er fra Tingstedets ældrecenter.

2.6 Transport og infrastruktur

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre let adgang til kollektiv trafik
- Skabe sammenhængende og fornuftig infrastruktur
- Arbejde for et sammenhængende og velfungerende stisystem.
- Understøtte let adgang til rekreation, arbejde, mv.
- Sikre p-pladser til pendlere ved stationerne
- Sikre at det er nemt at parkere sin cykel ved stationerne og andre væsentlige mål i byen
- Reducere udlæg af store p-arealer ved at sikre dobbeltudnyttelse til fx rekration eller regnvandshåndtering.

Fingerbystruktur og miljørigtig lokalisering
Byerne og trafiksystemerne hænger sammen. Fingerbystrukturens hovedformål er at koordinere byudviklingen med trafiksystemet, så der opnås en by med kvalitet og et effektivt, miljømæssigt bæredygtigt transportmønster.

Hovedstadsområdet er i dag koblet på et overordnet net af radialer og ringe af jernbaner og veje. Radialerne strækker sig fra hovedstadsområdets centrale dele i København ud til Køge, Roskilde, Frederikssund, Farum, Hillerød og Helsingør. Radialerne er betjent af kollektiv transport i form af S-tog, regionaltog og Metro samt af motorveje eller andre overordnede vejforbindelser.

Fingerbyens trafiksystem var oprindeligt primært orienteret ind mod de centrale dele af hovedstaden. I dag går trafikstrømmene i højere grad end tidligere på tværs af byfingrene. De tværgående forbindelser i de ydre dele af byfingrene betjenes af S-busser. De stationer, hvor radial- og ringforbindelser krydser hinanden, knudepunktsstationerne, har en særlig strategisk beliggenhed med god tilgængelighed. Køge og Køge Nord stationer er begge udpegede som knudepunktstationer.

Trafiksystemet og bystrukturen skal koordineres, så den fremtidige bolig- og erhvervslokalisering medvirker til at udnytte de eksisterende individuelle og kollektive transportsystemer optimalt. Dette skal desuden medvirke til at begrænse ressourceforbruget og til at dæmpe trafikkens miljøbelastning og trængsel.

Cyklister i Pærehaven. Køge Kommune ønsker at endnu flere bruger cyklen og vil sikre at det er nemt at parkere den fx ved stationerne.

I henhold til planloven skal der tages særligt hensyn til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening. Principper om miljørigtig lokalisering skal bidrage til, at persontrafikskabende byfunktioner placeres i gangafstand fra velbetjente stationer på banenettet. Det gælder fx større kontorarbejdspladser og regionalt orienterede institutioner, mens flere andre erhvervstyper fortrinsvis placeres, således at de ligger godt i forhold til det overordnede vejnet.

Pendling

Stationsnær lokalisering er et vigtigt virkemiddel til begrænsning af trængslen på vejene. Det er samtidig et afgiftsfrit virkemiddel baseret på den enkeltes frie valg. Personer uden bil tilbydes den nødvendige mobilitet, og bilister tilbydes en alternativ rejseform, som kan understøttes ved etablering af velbeliggende parkér og rejs-anlæg.

I det omfang den kollektive transport opleves mere attraktiv end kørsel i egen bil, vil flere lade bilen stå og i stedet vælge den kollektive rejseform. Stationsnær lokalisering viser sig at have en betydelig effekt på pendleres transportadfærd.

De mange udviklingsprojekter i og omkring Køge skaber nye arbejdspladser og muligheder for bosætning, dermed også nye destinationer og transportbehov. Dette flytter trafikstrømmene og påvirker transportadfærden i kommunen.

Den kollektive trafik bliver væsentligt forbedret med åbningen af Køge Nord Station, og det tilhørende parkér-og-rejsanlæg. Det bliver også muligt at køre videre mod Næstved uden skift, hvilket forventes at kunne flytte en del kollektivbrugere fra Køge Station til fx Herfølge Station.

Biltrafikken på vejnettet

Der er i Køge Kommune ca. 500 kilometer offentlig vej og ca. 200 kilometer private fællesveje. Tre motorveje, Køge Bugt Motorvejen, Vestmotorvejen og Sydmotorvejen mødes i Køge Kommune. De tre motorveje er præget af omfattende pendlertrafik samt en national og international person- og godstrafik. Køge Bugt Motorvejen er Danmarks mest trafikerede vej med over 123.000 køretøjer pr. døgn (2015).

Ifølge trafiktællinger er biltrafikken i Køge Kommune steget med 10 % over de seneste 5-7 år. Stigningen er primært sket på motorvejene og de primære trafikveje. Ser man udelukkende på kommunevejene er der samlet set en stigning på ca. 3% i samme periode.

Den gamle kongevej, Vordingborgvej, skærer sig gennem landskabet som et effektivt infrastrukturanlæg og et flere hundrede år gammelt, kulturhistorisk spor. Her passerer den Herfølge.

Udviklingen i den kollektive trafik
Antallet af buspassagerer stiger fortsat i Køge Kommune, og passagertallet er vokset med 13% fra 2012 til 2013 og yderligere med 7% fra 2013 til 2016.

I 2018 blev der gennemført en busanalyse, der skal ligge til grund for planlægningen af bustrafikken i tilknytning til åbningen af Køge Nord station og årene herefter.

+Way (Plusway)
I forbindelse med udviklingen af campus, universitetshospitalet, Køge Nord Station med videre, bliver der etableret et system af busser, kaldet +Way. Busserne skal indgå i betjeningen af passagerer fra alle de nye arbejdspladser og andre publikumstunge, nye anlæg ved Ølby og Køge Nord for at sikre let adgang til den kollektive transport.

Strategisk trafikplan
Køge Kommune står i de kommende år overfor en markant befolkningstilvækst. Derudover har kommunen en række større udviklingsprojekter såsom Køge Havn, Køge Kyst, Køge Nord, Universitetssygehus og Campus. Denne udvikling øger behovet for en velfungerende trafikinfrastruktur i kommunen og stiller krav til trafikplanlægningen.

I 2016 udarbejdede Køge Kommune en strategisk trafikplan, der skulle bidrage til at skabe overblik over udviklingsprojekternes trafikale konsekvenser, komme med anbefalinger til indsatsområder og foreslå, hvad der skal til for at fremtidssikre infrastrukturen.

Overordnet peger strategien på fire særlige indsatsområder samt et løbende fokus på optimering og synergier, som tilsammen skal være med til at sikre, at trafikinfrastrukturen er rustet til fremtiden.

De fire indsatsområder i den strategiske trafikplan er:

1. Sammenhæng i kommunen og mellem transportformerne
Fokus på den geografiske sammenhæng i infrastrukturen og mulighederne for skift mellem transportformer. Boligbyggerier og nye arbejdspladser skaber nye destinationer og transportbehov.

2. Den rigtige trafik på den rigtige vej
Fokus på at tung trafik og gennemkørende trafik primært kører på de overordnede veje, som er beregnet til det. Kan bidrage til at skabe fredelige og trygge bymiljøer, hvor det er godt at færdes – også for de lette trafikanter.

3. De store sammenhænge
Fokus på forbindelserne ind og ud af kommunen – fx supercykelsti på Københavnsvej.

4. Hvorfra – hvortil
Fokus på borgenes trafikale mål og mulighederne for at transportere sig mellem hjem og arbejde, uddannelse, indkøb, fritidsformål mv.

Cykelhandleplan
Køge Kommune ønsker at sætte fokus på, hvordan det kan gøres endnu mere attraktivt at cykle i kommunen, og har derfor vedtaget en cykelhandleplan i 2015. Ønsket er, at der skal være god mobilitet for alle, og at cyklen skal være et naturligt valg, uanset om man skal transportere sig til arbejde, uddannelse, indkøb eller andet.

Cykelhandleplanen fastlægger visioner og mål for cykeltrafikken, og der opstilles et katalog af muligheder til en række indsatser, som vil trække udviklingen i den rigtige retning. Idékataloget indeholder såvel fysiske som planlægnings- og adfærdsmæssige tiltag. Der er ingen tvivl om, at et godt stinet er en væsentlig forudsætning for at få endnu flere til at cykle. Da kommunen i forvejen har et godt udbygget stinet, er det også vigtigt at påpege, at de fysiske tiltag alene ikke gør det. Der er således i planen foreslået en række aktiviteter med kampagner, kommunikation og borgerinddragelse.

Trafiksikkerhedsplan
Køge Kommune udarbejdede i 2017 en ny trafiksikkerhedsplan, der blandt andet indeholder en analyse af udviklingen i trafikuheldende på kommunens veje samt en analyse af hastigheden på vejene. Planen indeholder også forslag til forbedringer af trafiksikkerheden og af trygheden på vejene ved brug af fysiske tiltag, kampagner m.m.

Det er et af byrådets mål at sikre let adgang til kollektiv trafik.

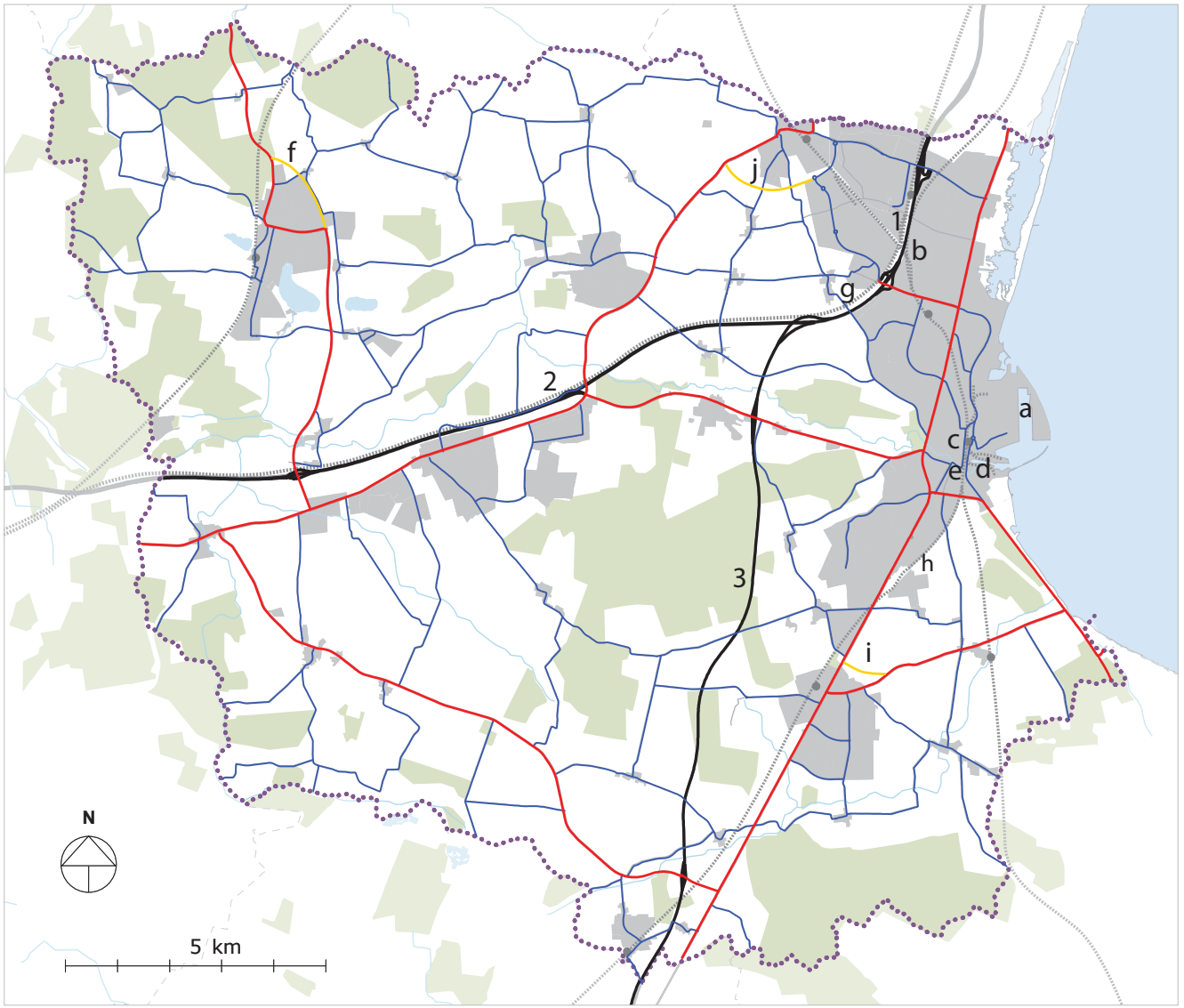
Trafikanlæg
På grund af den omfattende udvikling i Køge Kommune er der behov for en lang række nye infrastrukturanlæg.

I det følgende er disse anlæg nærmere beskrevet. Bogstaverne henviser til kortet, figur 2.6.1.

a. Køge Erhvervshavn
Køge Havn er udpeget som søtransportcenter på linje med Københavns Havn, Hundested Havn og en evt. ny havn ved Kastrup. Som følge heraf er en stor udvidelse af erhvervshavnen under etablering bag to ydre dækmoler. Tilgængeligheden til Køge Havn skal sikres både fra land og vand.

b. *Parkér og rejs-anlæg ved Køge Nord*
I første omgang kan der etableres 900 p-pladser på terræn, som i den fuldt udbyggede situation erstattes af 2.700 p-pladser i konstruktion, hvilket gør anlægget til landets største pendlerparkeringsanlæg.

c. *Banekrydsning for fodgængere og cyklister i Køge bymidte*
Som led i Køge Kyst projektet skal forbindelserne mellem bymidten og havnen styrkes. I den for-



2.6.1 Overordnet vejnet og nye trafikanlæg

- Motorveje / Statsveje
- Overordnede trafikveje / kommunale veje
- Overordnede fordelingsveje / kommunale veje
- Arealreservation jf. Fingerplan 2017

bindelse etableres en underføring for cyklister og gående mellem havnepladsen og biografen.

d. *Udvidelse af klapbroen på Carlsensvej til med dobbeltrettet cykelsti*
Klapbroen på Carlsensvej udgør den primære adgangsvej til Søndre Havn. Broen er indsnævret til en enkelt kørebane for at sikre trygge vilkår for fodgængere og cyklister. I takt med udbygningen på Søndre Havn intensiveres trafikken på klapbroen, og der vil blive etableret en udvidelse af broen til to kørebaner samt en dobbeltrettet cykelsti.

e. *Vejtunnel ved Fændediget*
Byudviklingen ved Køge bymidte kan medføre øget trængsel, særligt ved de sydlige indfaldsveje. For at imødekomme trængselsudfordringer og skabe bedre sammenhæng mellem by og havn reserveres arealer ved Fændediget og Toldbodvej til en mulig vejforbindelse under jernbanen.

f. Omfartsvej ved Borup
For at aflaste Borup for gennemkørende trafik kan en omfartsvej øst om den nordlige del af Borup lede trafikken uden om byen. Vejen vil være en forlængelse af Vestre Ringvej fra Møllevej frem til Ryeskovvej ved jernbaneoverskæringen ved Borup Huse.

g. *Vejforbindelse øst om Ølby landsby*
For at lette adgangen til campus samt aflaste Ølby landsby for gennemkørende trafik kan der etableres en vejforbindelse øst for byen, mellem Ølbyvej og Lyngvej.

h. *Station ved Hastrup Ø*
En station ved Hastrup vil give mulighed for at en stor del af borgerne i den sydlige del af Køge By vil få kortere adgang til en station og dermed direkte adgang til København.

i. Omfartsvej ved Herfølge
Et trace til en omfartsvej nord om Herfølge er fastsat i Fingerplan 2017.

j. Omfartsvej ved Ll. Skensved
Et trace til en omfartsvej syd om Ll. Skensved er fastsat i Fingerplan 2017.

Eksistrende trafikanlæg
Følgende tre eksisterende motorveje er vist på retningslinjekortet, figur2.6.1:

1. Køge Bugtmotorvejen

2. Vestmotorvejen

3. Sydmotorvejen.

Retningslinjer

Følgende nyanlæg og ombygninger på vej- og banenettet skal respekteres:

a. Køge Erhvervshavn, Søtransportcenter

b. Parkér og rejs-anlæg ved Køge Nord St.

c. Banekrydsning for fodgængere og cyklister i Køge bymidte

d. Udvidelse af klapbroen på Carlsensvej

e. Vejtunnel ved Fændediget

f. Omfartsvej ved Borup

g. Vejforbindelse øst om Ølby landsby

h. Station ved Hastrup Ø

i. Omfartsvej ved Herfølge

j. Omfartsvej ved Ll. Skensved

1. Køge Bugtmotorvejen

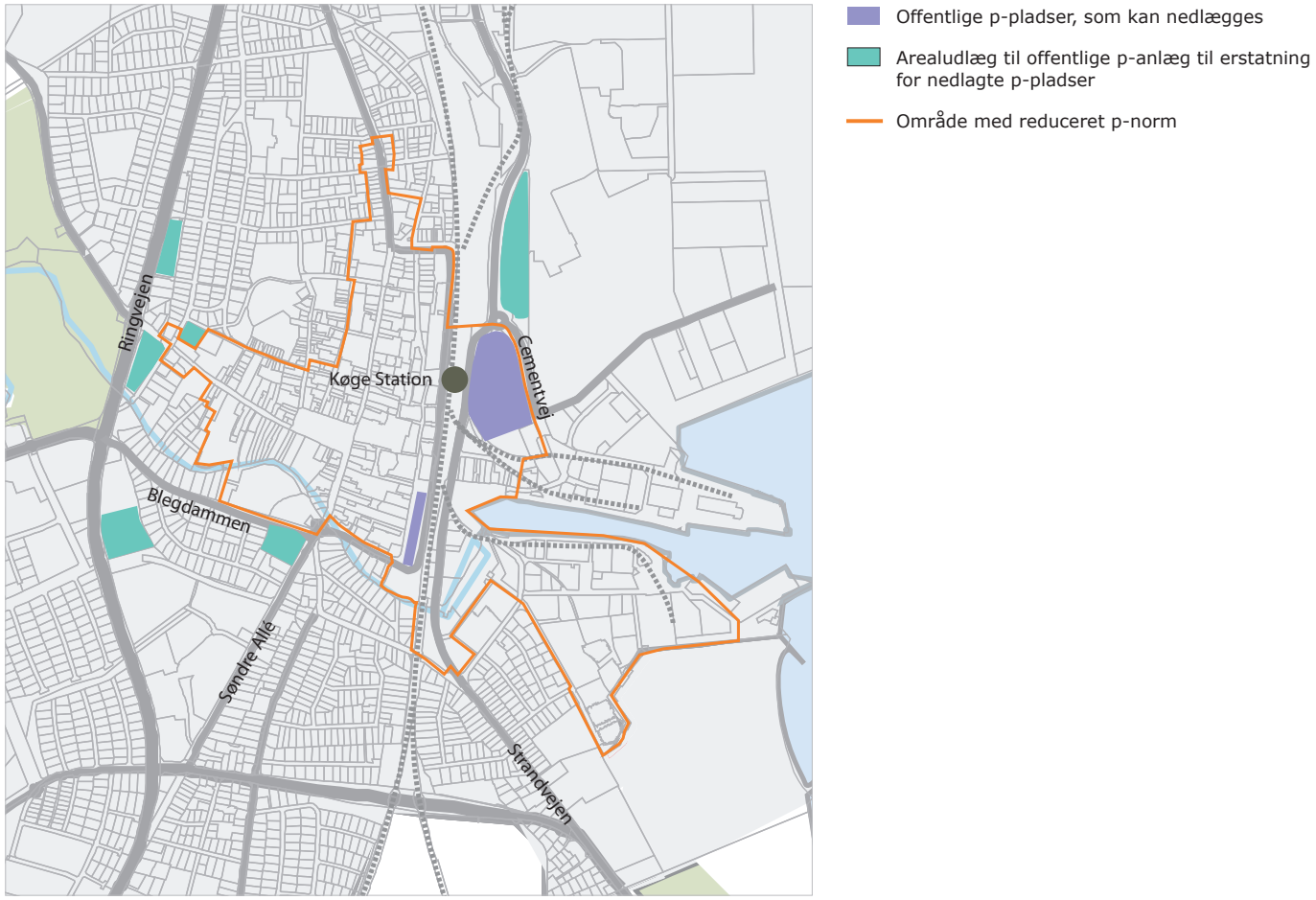
2. Vestmotorvejen

3. Sydmotorvejen

Parkeringsstrategi
Byrådet har i 2011 udarbejdet en parkeringsstrategi for Køge Bymidte. Parkeringsstrategien indeholder følgende hovedelementer:

- Fastsættelse af en reduceret parkeringsnorm for Køge bymidte
- Udpegning af arealer til placering af offentlige erstatnings-p-pladser i forbindelse med byomdannelse på centralt beliggende parkeringsarealer omkring Køge station
- Fastsættelse af principper for implementering af betalingsparkering i Køge bymidte.

Parkeringsnorm for Køge bymidte
Køge Bymidte ligger ved Køge Station, som er en regional knudepunktstation med adgang til højklasset kollektiv transport. Med Ringstedbanens åbning forbedres den kollektive trafikbetjening af Køge by yderligere, og flere borgere med ærinde i bymidten forventes derfor at benytte den kollektive transport.



Figur 2.6.2 Parkering. Kortet viser det afgrænsede område for reduceret p-norm i Køge bymidte, de p-pladser, som nedlægges i forbindelse med udviklingen af Køge Kyst samt de udpegede arealer til erstatningsanlæg.

Samtidig ønsker byrådet at modvirke trængselsudfordringer som følge af de planlagte byudviklingsprojekter i og omkring Køge og samtidig få flere til at cykle. På den baggrund fastsættes en lavere parkeringsnorm for bymidten inkl. de tre byudviklingsområder i Køge Kyst: stationsområdet, Søndre Havn og Collstrop-grunden. Parkeringsnormen ved nybyggeri og byomdannelse i bymidten fremgår af kommuneplanens generelle rammer.

Udpegning af arealer til placering af offentligt tilgængelige erstatnings-p-pladser

Som led i byudviklingen af Køge Kyst, nedlægges ialt 1.256 offentlige p-pladser i stationsområdet og på Collstrop-grunden. Samtlige p-pladser erstattes med nye offentlige p-pladser på by- eller stationsnære arealer. En del parkeringspladser i stationsområdet er allerede nedlagt og erstattet af nyanlagte parkeringspladser ved Pedersvej, Blegdammen, Kongsberg Alle, Toldbodvej, Værftsvej og Cementvej.

Kommuneplanen indeholder desuden arealreservationer på en række centralt beliggende arealer, hvor de resterende p-pladser fra Collstrop-grunden og det sydlige Stationsområde kan etableres på terræn eller i konstruktion. Dog er 400 nuværende p-pladser på Collstrop-grunden dedikerede pendler-p-pladser tilnyttet Køge St. De flyttes til et nyt parkér og Rejs-anlæg ved Køge Nord Station.

Det nye byggeri langs Køge Station er opført på de tidligere p-arealer og på den tidligere busterminal.

Planmål for stinettet- Køge Kommune vil:

- Udbygge det eksisterende stinet på tværs af kommunen og til nabokommunerne.

- Sikre at stinettet giver de lette trafikanter sikre forbindelser mellem de væsentligste mål i kommunen, fx mellem boligområder, skoler, arbejdspladser, stationer, idrætsanlæg og kulturfaciliteter.

- Etablere et sammenhængende "transportstinet", som skal:
  - tilgodese hurtigst mulig cykeltransport, primært langs de større veje

  - medvirke til at give pendlerne mulighed forskellige valg af transportmiddel

  - forbinde store befolknings- og arbejdsplads koncentrationer og give god adgang til større trafikterminaler, herunder have fokus på sammenhængen mellem Køge Nord Station, Campus og Ølby Station

  - have en standard, som giver de bedst mulige forhold for cyklisterne, herunder sikkerhed, direkte rute, vintervedligeholdelse, god belægning og belysning mv.

- Etablere et sammenhængende "rekreativt stinet", som skal:
  - danne grundlag for etablering og afmærkning af cykelruter (ved skiltning)

  - gøre det muligt for cyklister og gående at komme til udflugtsmål i kommunen

  - udpeges med udgangspunkt i det eksisterende regionale og kommunale stinet, og hvor manglende strækninger udpeges principielt, hvis en detailplanlægning endnu ikke er tilrettelagt

  - gøres så finmasket som muligt og forbindes med de overordnede trafikstier og det lokale stinet, fx lokale stier, skolestier, kirke stier mv.

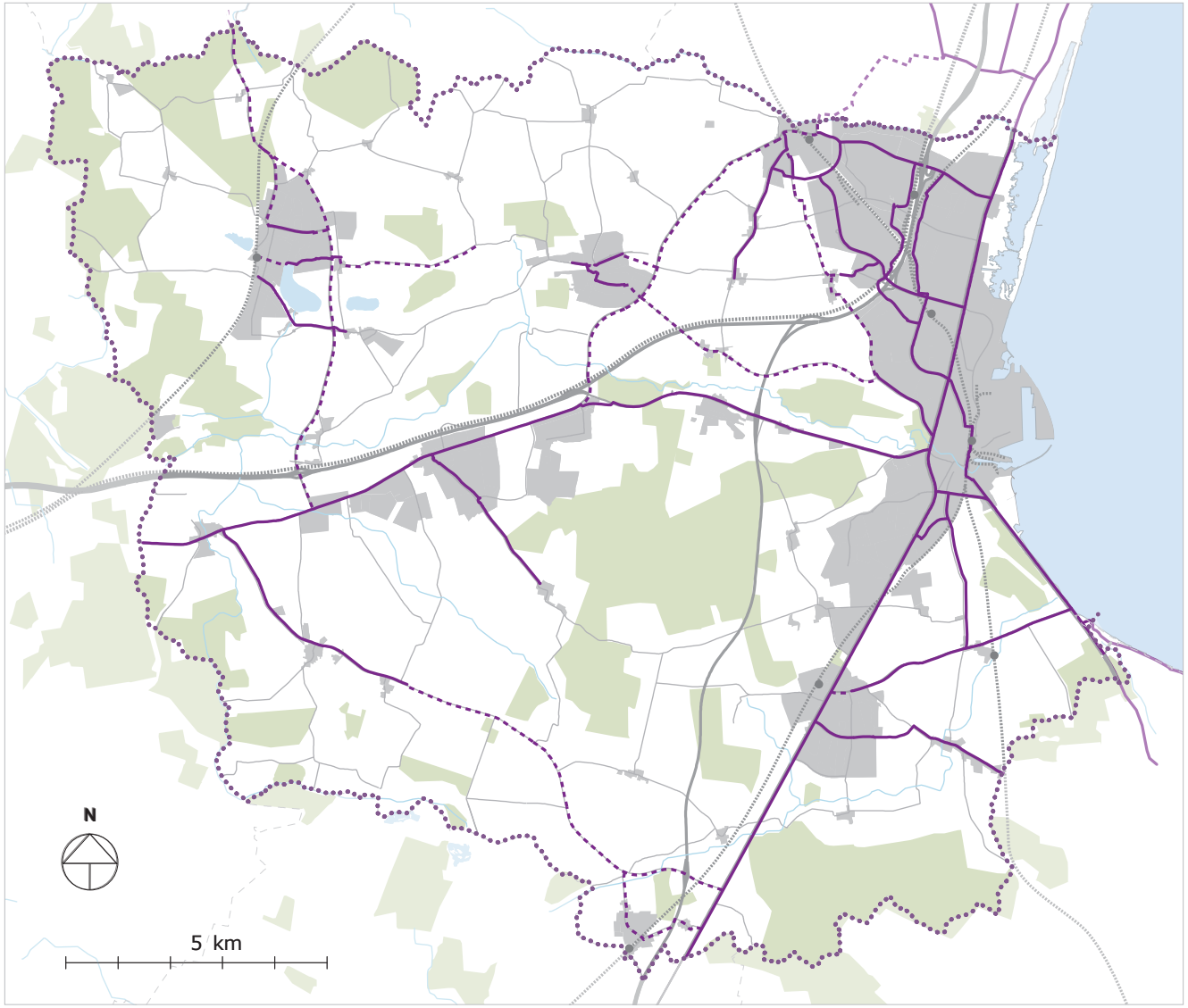
Stinettet
Køge Kommune har et veludbygget, overordnet stinet, som binder stierne sammen i kommunen. De stier, der indgår i stinettet, består af flere forskellige typer af stier, dem som sikrer hurtig og sikker transport over længere afstande og dem, som bruges til småture til fods eller på cykel. Kommuneplan 2017 -29 udpeger dette sammenhængende stinet.

Køge Kommune arbejder løbende på at få stinettet udbygget, så det bliver mere sammenhængende og sikkert at færdes på. Byrådet vil arbejde for, at der som minimum etableres vandrestier langs kommunens betydende vandløb.

Nye stier skal søges realiseret i samarbejde med lodsejere, primært efter frivillige aftaler.

På Kommunes hjemmeside er det muligt at se et kort over alle stier i kommunen.

Transportstier
Transportstierne er de stier i kommunen, som binder byerne sammen og giver mulighed for at man på cykel sikkert og hurtigt kan nå mål længere væk. De omfatter fx stierne mellem Køge-Ølby og forbindelser mellem Ølby, Ejby og Borup. Stierne er udformet som stier i eget tracé eller de er tydeligt adskildt fra kørebanen. Stierne er typisk asfalterede.



2.6.3 Transportstier

Eksistrende transportstier

Planlagte transportstier

Det rekreative stinet
Det rekreative stinet er et overordnet, sammenhængende net af stier, som anvendes til længere vandre- eller cykelture, og som også er velegnede til mindre udflugter og ture. De stier, som indgår i det rekreative stinet skal være egnede både for cyklende og gående. De er derfor asfaltedere, belagt med grus eller de følge mindre trafikerede lokale veje, fx gennem en landsby. Barrierer som store veje, jernbaner og vandløb forhindrer flere steder, at stinettet kan skiltes som sammenhængende stirute. Byrådet ønsker at arbejde for at sikre passage af de barrier, der forringer stiernes oplevelsesværdi og anvendelsesværdi, fx ved krydsning af større veje, jernbaner eller vandløb. På mindre trafikerede steder kan der fx etableres midterheller, lysregulering m.v., mens der ved nye, større veje f.eks. kan etableres en tunnel eller en bro.

Cykelparkering
Cykelparkering er et vigtigt element i Køge Kommunes strategi for at fremme cykeltrafikken. I den sammenhæng er gode og trygge cykelparkeringsforhold ved stationerne vigtige. I de gennerelle rammer i kapitel 4, er omfanget af cykel-p-pladser ved nybyggeri fastsat.

Retningslinjer

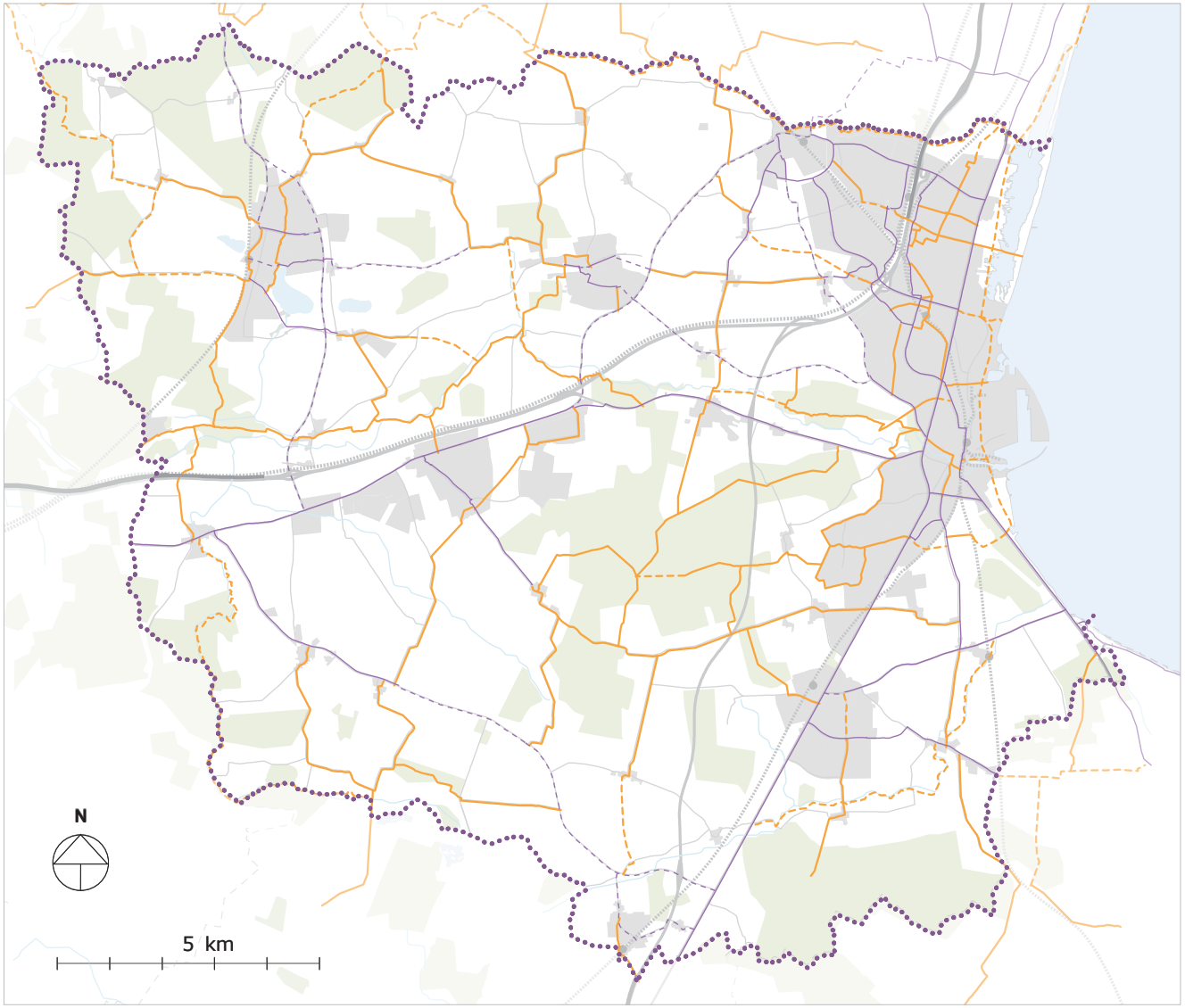
1. Strækninger, der er en del af transportstinettet, skal generelt være stier i eget tracé eller stier, der er tydeligt adskilt fra biltrafikken

2. Der skal ved forbedring af trafikterminaler sørges for, at der er cykelparkering i tilstrækkeligt omfang som er placeret bedst muligt i forhold til terminalernes skiftemuligheder.

3. I planlægningen skal det regionale, rekreative stinet indarbejdes, bla med henblik på skiltning af et sammenhængende, rekreativt stinet.

4. I planlægningen indarbejdes overordnede stiforbindelser i nabokommunerne, så det kommunale, rekreative stinet også har forbindelse med stinettet i nabokommunerne.

5. Stierne i det (regionale) rekreative stinet bør have sikrede krydsninger, om nødvendigt niveaufri, over eller under barrierer som veje, baner og vandløb, så stiernes oplevelsesværdi, sikkerhed og sammenhæng tilgodeseses.



Det rekreative stinet omfatter blandt andet Dalbyvej, som her går gennem Nr. Dalby.

2.6.4 Det rekreative stinet med transportstier

- Eksisterende rekreative stinet
- Planlagte rekreative stinet
- Eksistrende transportstier
- Planlagte transportstier

Transportkorridoren
Fingerplanens udlæg af en transportkorridor er en langsigtet arealreservation, som skal sikre placeringsmuligheder for fremtidige, overordnede trafik- og forsyningsanlæg. Det betyder, at der som udgangspunkt ikke kan opføres ny bebyggelse indenfor arealreservationen.

Transportkorridoren er principielt udlagt i en bredde på ca. 1 km, men er på enkelte strækninger reduceret til en mindre bredde.

I transportkorridoren kan der ikke placeres bygninger og anlæg bortset fra bygninger og anlæg, der er nødvendige for driften af landbrugsejendomme. Midlertidige bygninger og anlæg, kan undtagelsesvis tillades i transportkorridoren i landzone, hvis der i landzonetilladelsen indføjes et fjernelsesvilkår.

Af Vejledning om administration af transportkorridorerne i hovedstadsområdet fremgår det, at fjernelsesvilkåret udelukkende bør anvendes ved byggeri og anlæg, der er opført med lette konstruktioner og materialer, er mindre omkostningsfulde, og som forholdsvis nemt kan demonteres og fjernes. Det kan f.eks. være garager, carporte, overdækkede terrasser, drivhuse, udhuse og lignende. Byggeri med tunge konstruktioner og ydermure betragtes ikke som midlertidige.

Solcelleanlæg har normalt ikke karakter af midlertidig anvendelse.

I Køge Kommune omfatter transportkorridoren også arealer, som ikke i dag er udnyttet til større infrastrukturanlæg. Det gælder arealerne vest for Ll. Skensved og Højelse, som er reserveret til en evt. fremtidig jernbane- og motorvejsforbindelse, Ring 5.

Vemmedrupafkørslen. Store infrastrukturanlæg som Vestmotorvejen og København-Ringstedbanen, er placeret i transportkorridoren langs med motorvejen.

Retningslinjer

1. Den langsigtede reservation af transportkorridor til fremtidig, overordnet trafikal infrastruktur og tekniske anlæg fastholdes.

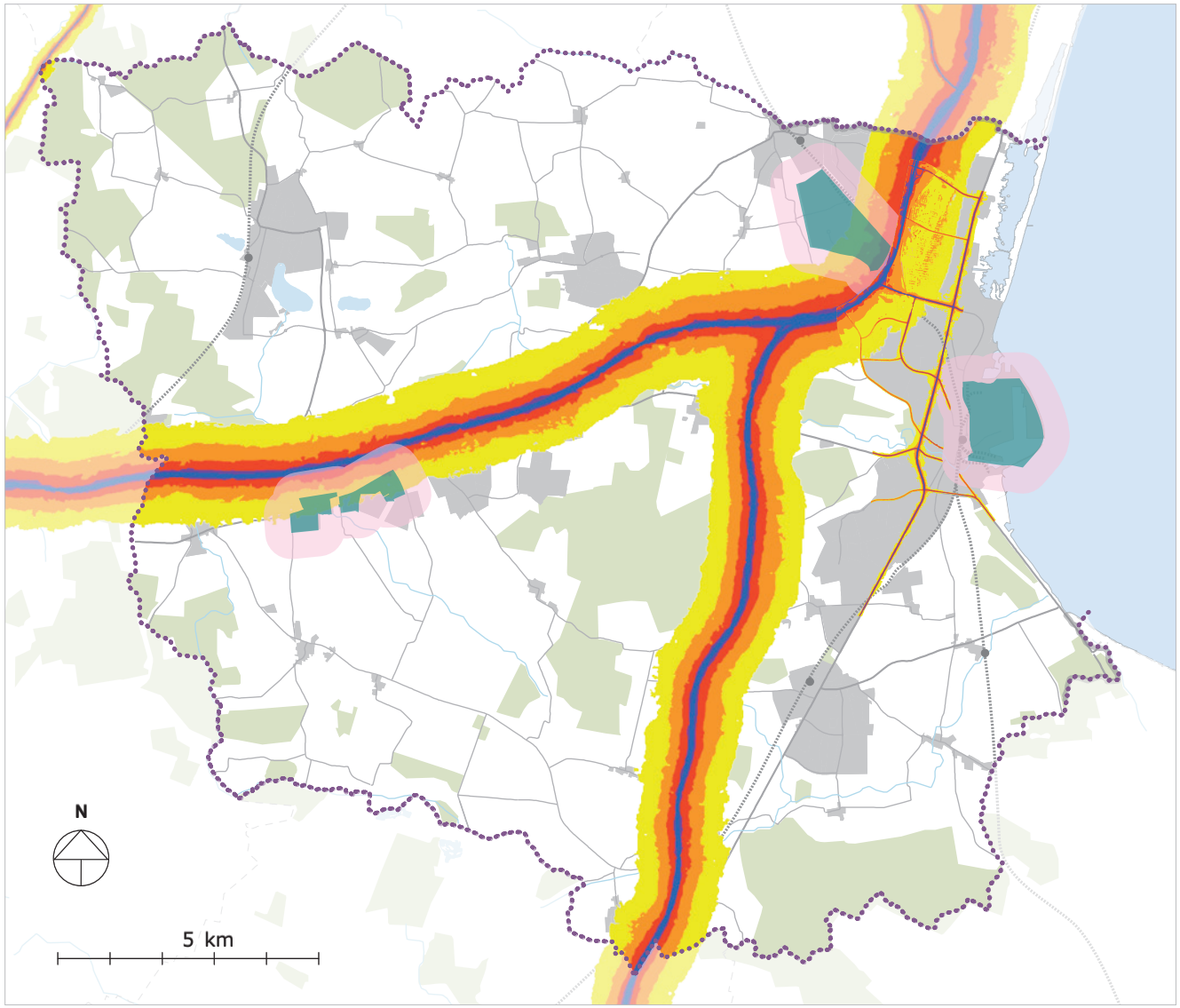
2. Transportkorridorens landzonearealer friholdes for yderligere permanent bebyggelse og anlæg, bortset fra bebyggelse og anlæg, som er nødvendig for driften af landbrugsejendomme mv., i henhold til planloven.

3. Udnyttelse af byzonearealer i transportkorridoren må ikke intensiveres eller ske i modstrid med konkrete infrastrukturformål.

2.6.5 Transportkorridoren som fastlagt af staten.

Transportkorridor

2.7 Støj



Planmål - Køge Kommune vil:

- Medvirke til at forebygge konflikter mellem støjende aktiviteter og støjfølsom arealanvendelse
- Sikre at støjbelastede områder ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener
- Sikre at nye støjende anlæg ikke belaster eksisterende eller planlagte støjfølsomme anvendelser
- Sikre at der fortsat er plads til støjende virksomheder, herunder udlægge fremtidig støjkonsekvenszoner og transformationsområder
- Arbejde for at minimere generne ved boligområder ved at udlægge arealer til lastbilparkering, som modsvarer behovet også på længere sigt
- Søge at udpege stilleområder hvor støjbelastningen er lav, både i og uden for byområder. Stilleområderne vil få status af støjfølsom anvendelse.

Trafikstøj og skitserede støjkonsekvensområder.

Støjkort: Cowi
- over 78 db
- 73 til 78
- 68 til 73
- 63 til 68
- 58 til 63

Andre temaer
- Skitseret støjzone på 500 m om udvalgte områder
- Udvalgte erhvervsområder

Støjbeskyttelse i planlægningen
Køge Kommune drager fordel af store infrastrukturelle investeringer og anlæg, og forventer blandt andet på baggrund af disse investeringer en væsentlig stigning i befolkningstal og arbejdspladser. Det påvirker i sagens natur trafikbelastningen i kommunen, ikke mindst da kommunen ligger i et regionalt knudepunkt for transport.

Visse steder i Køge Kommune er støjbelastningen fra vejene meget stor. Det er primært strækninger langs Køge Bugt Motorvej og Syd- og Vestmotorvej, men også boliger langs ringvejsstystemet kan være påvirket af støj over grænseværdierne. Jernbanestøjen er også høj på visse strækninger.

Køge Kommune arbejder for at nedbringe antallet af støjbelastede boliger, dels ved reelle afskærmninger, dels ved løbende dialog med Vejdirektoratet og Banedanmark om tiltag ved de statslige veje som motorvejene og ved jernbanerne.

En kommune må i henhold til planloven ikke udlægge støjfølsom anvendelse som fx boliger, hvis der ikke kan sikres mod støjbelastning i henhold til Miljøstyrelsens vejledninger. Arealer til støjfølsom anvendelse kan dog udlægges, såfremt der i lokalplanlægningen stilles krav om passende støjafskærmning som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Støjkonsekvens- og transformationsområder
Lokalplanbestemmelser og miljøgodkendelser af virksomheder kan sikre mod støjulemper for fremtidige beboere, men planloven rummer også mulighed for at sikre virksomhederne mod at skulle reducere støjpåvirkningen op mod nye byområder. Det kræve fx, at områderne er udlagt i kommuneplanen med støjkonsekvenszoner omkring visse virksomheder.

Transformationsområder er områder inden for støjkonsekvensområdet, hvor der må tåles højere støjgrænser ved støjfølsom anvendelse. Kommuneplan 2017 fastsætter ikke støjkonsekvenszoner omkring erhvervsområderne, da grundlaget for at fastsætte disse, endnu ikke er til stede. Derfor er der heller ikke udlagt transformationsområder.

Kortet på forrige side viser de områder omkring STC, Køge Havn og Bjæverskov V, som kræver særlig opmærksomhed for planlægning for støjfølsom anvendelse. Køge Kommune vil i indeværende planperiode sende et forslag til kommuneplantillæg med retningslinjer for produktionsvirksomheder i høring.

Når der tages stilling til placering af støjende virksomheder og fritidsanlæg eller sådanne virksomheder og anlæg ændres væsentligt, vil støjforhold og metoder til at nedbringe støjen blive vurderet og tænkt ind i planlægningen og eventuelle godkendelser.

Dette gælder også, når der bygges nye veje, når eksisterende veje ombygges, og når der foretages betydelige omlægninger af trafikken.

Retningslinjer

1. Ved etablering af nye veje og jernbaner skal det tilstræbes, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i eksisterende og planlagte områder med anden støjfølsom anvendelse.

2. Ved udlæg af arealer til støjfølsom anvendelse, skal det inden for udlægget sikres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i forhold til støj fra veje og jernbaner, virksomheder samt støjende friluftsanlæg.

3. Når der lokalplanlægges for boliger og anden støjfølsom anvendelse i støjbelastede områder, skal planen indeholde bestemmelser om afskærmning og anden støjbeskyttelse, der sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes inden for området.

4. Etablering af nye og udvidelse af eksisterende støjende virksomheder og friluftsanlæg kan kun tillades, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes i eksisterende og planlagte områder med støjfølsom anvendelse.

Støjbelastede områder
Miljøstyrelsen har fastsat vejledende grænseværdier for de fleste typer af ekstern støj (vejstøj, togstøj, lufthavnsstøj, virksomhedsstøj, støj fra skydebaner og motorsportsanlæg mv.). Grænseværdien er afhængig af, hvilken type af område der belastes, fx blandede områder, erhvervsområder, boligområder eller rekreative områder.

De vejledende støjgrænser er et udtryk for den støjbelastning, som Miljøstyrelsen vurderer, er miljømæssigt og sundhedsmæssig acceptabel. Et område betegnes som støjbelastet, når støjniveauet af den aktuelle type støj er højere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Hvis grænseværdierne overholdes, vil den overvejende del af befolkningen opfatte støjen som acceptabel. Hvilke lyde, der opfattes som støj, afhænger imidlertid af personen og situationen. Støj kan derfor godt opfattes som generende, selvom grænseværdien er overholdt.

Støjfølsom anvendelse
Støjfølsom anvendelse omfatter boliger, institutions-, sommerhus-, og kolonihaveformål samt campingpladser - herunder i et vist omfang udendørs opholdsarealer. Hoteller, kontorer og liberale erhverv kan også være støjfølsom anvendelse.

Afledt støj fra virksomheder
Der er mulighed for, at der kan opstå konflikter mellem mindre erhvervsområder og nærliggende boligområder, fx når ventende lastbiler eller køletrailere parkeres på kommunens veje, indtil de kan aflevere eller hente varer ved en virksomhed. I takt med at kommunens erhvervsområder forøges, vil der også bliver mere lastbiltrafik i kommunen og dermed også større behov for parkering. Når nye erhvervsområder udlægges, skal der tages forbehold for dette, og ved eksisterende erhvervsområder, kan det være nødvendigt at se på, om der er tilstrækkelig mulighed for at parkere ventende lastbiler, uden at det påfører omgivelserne støjgener.

Byrådet vil derfor arbejde for at etablere flere lastbilparkeringspladser i kommunen.

Kortlægning af støjpåvirkningerne
Der findes ikke et kortgrundlag for den samlede støjbelastning i Køge Kommune. Ringvejsstrækningen og de større tilsluttende veje er støjkortlagt, og ses på kortet s.98 sammen med støjpåvirkningen fra motorvejsstrækningerne i hele Køge Kommune.

På førnævnte kort er der endvidere udlagt en skitsemæssig støjkonsekvenszone på 500 meter omkring erhvervshavnen og erhvervsområder til transport- og distributionserhverv.

Ved ændringer inden for denne støjkonsekvenszone, skal det vurderes, om den ændrede anvendelse påvirker virksomhederne, eller om der evt. skal etableres støjreducerende foranstaltninger eller på anden måde sikres, at ny støjfølsom anvendelse ikke påvirkes af virksomhedsstøj.

Ved byudvikling, lokalplanlægning og landzonetilladelser inden for de områder, der kan være påvirket af støj, både trafikstøj og virksomhedsstøj, skal det i hvert enkelt tilfælde vurderes, om tilladelse skal gives under forudsætning om støjsikring, eller om den ønskede anvendelse det pågældende sted skal afvises af hensyn til menneskers sundhed.

2.8 Det åbne land, sommerhuse og kolonihaver

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre landområdet som et attraktivt, åbent landskab, som både skal beskyttes og kunne benyttes, og som rummer både jordbrugsproduktion, landskabs-, natur- og kulturværdier og friluftsliv
- Sikre en klar grænse mellem by og land
- Styrke landsbyernes identitet og forskellighed
- Sikre en god balance mellem at bevare det gamle og gøre plads til det nye
- Styrke fællesskabet i landsbyerne
- Styrke nye former for bosætning
- Styrke nye muligheder for erhverv
- Styrke oplevelsesturismen
- Sikre let adgang til naturen.

En af de smukke åer i Køge Kommune.

Retningslinjer for landområdet

1. Som hovedregel skal landområdet friholdes for yderligere byfunktioner, dvs. bebyggelse og anlæg, der ikke er erhvervsmæssigt nødvendige for landbrug, skovbrug eller fiskeri. Nødvendige by-, trafik- og forsyningsanlæg og lignende samt ikke bymæssige friluftsanlæg, der kan begrundes i et væsentligt samfundsmæssigt behov, kan placeres i landområdet efter en afvejning med andre planmæssige interesser.

2. Landsbyernes afgrænsning ud mod det åbne land skal fastholdes. Landsbyer i landzone skal bevare landzonestatus. I landzonelandsbyer skal byggeri og anlæg være yderst begrænset og respektere stedets landskabs-, natur- og kulturværdier.

3. Kystområdet i landzonen skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængige af kystnærhed. I 3 km kystnærhedszonen må der kun planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

4. Den grønne hovedstruktur skal fastholdes. Forbedringer kan ske ved, at der plantes ny, rekreativ og bynær skov, foretages naturgenopretning og etableres naturstier og lignende.

5. Forbedringer inden for den fastlagte transportkorridor skal ske under hensyn til, at korridoren bliver fastholdt som arealreservation til trafik- og forsyningsanlæg og lignende.

6. Adgangs- og opholdsmulighederne skal søges forbedret både i de regionale friluftsområder og i landområdet i øvrigt, herunder i områder med bynær beliggenhed og i de dele af de udpegede beskyttelsesområder, som rummer særlige landskabs-, natur- og kulturværdier af væsentlig rekreativ betydning, og som kan tåle rekreativ benyttelse.

7. Kystkilen ved Skensved Å skal friholdes for yderligere bebyggelse og anlæg til beboelse, erhverv og andre bymæssige formål samt anlæg til organiserede fritidsformål, som begrænser befolkningens adgang til og benyttelse af området til almene, rekreative formål. Befolkningens adgang skal opretholdes. Forbedringer kan ske fx ved opkøb af arealer og anlæg af stier og etablering af støttepunkter.

8. I landområdet uden for kystkilen kan der afgrænses og planlægges for lokale friluftsformål i en bynær zone omkring kommunens større byområder.

9. Der må i henhold til Fingerplanen ikke udlægges jordbrugsparceller i kommunen.

10. Ved tilladelse til nyt byggeri i bevaringsværdige eller særligt bevaringsværdige kulturmiljøer og landsbyer i landområdet skal det sikres, at byggeriet opføres med udgangspunkt i og respekt for den traditionelle arkitektur det pågældende sted, fx som længehuse.

Den bynære, rekreative zone
Der kan planlægges for arealer og anlæg til overvejende almene, ikke-bymæssige lokale friluftsformål, der naturligt kan indgå i landområdet, og som ikke kræver større bygningsmæssige anlæg.

Eksempler på sådanne anlæg er kondistier, hundetræningsbaner, baner til crosscykling mv. Den bynære rekreative zone omfatter områder, der som udgangspunkt ligger inden for en afstand af ca. 1 km fra byranden. Der kan foretages en nærmere afgrænsning, som medtager yderligere konkrete områder, såfremt de ligger inden for daglig gang- og cykelafstand (1.000-3.000 m) og naturligt kan knyttes til byområdet samt indgå i den landskabelige helhed.

Som forudsætning for anvendelse af større dele af den bynære zone til lokale friluftsformål skal der gennemføres en samlet planlægning i forbindelse med revision af kommuneplanen eller tillæg til denne. Planlægningen skal tage hensyn til landskabs-, natur- og kulturværdier og andre interesser, sikre en klar grænse mellem by og land og samlet konkretisere placeringen af nødvendige friluftsområder og anlæg. Landzonestatus for den bynære zone skal fastholdes.

Kystkilen ved Skensved Å
Langs Skensved Å er der udlagt en grøn kile, som er udpeget i Fingerplan 2017 som kystkile.

Området indgår i den regionale planlægning for rekreative områder i fingerbyen. Der må ikke placeres ny bebyggelse og området skal fortsat ligge i landzone.

Kystområderne
Retningslinien om kystnære områder i landzone følger Planloven § 5a og b. Områder, der er omfattet af strandbeskyttelseslinier, er ifølge naturbeskyttelsesloven en forbudszone for nyt byggeri.

I følge loven kan placering af nye byarealer i kystzonen kun komme på tale med en planlægningsmæssig begrundelse i ganske særlige tilfælde, hvis en placering af arealerne uden for zonen ikke er geografisk mulig.

Gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier i kystzonen kan ikke accepteres som planlægningsmæssig begrundelse. Placering af tekniske anlæg i kystzonen vil kun kunne accepteres med en funktionel begrundelse, hvis en kystnær placering er påkrævet, eller hvor placering af tekniske anlæg uden for kystzonen vil medføre uforholdsmæssige, samfundsøkonomiske omkostninger.

Ved placering af erstatningsbyggeri og nybyggeri i kystzonen skal der ske en vurdering af risikoen for oversvømmelse eller erosion.

Kysten i Køge Kommune er enten bebygget eller omfattet af fredninger eller EU-habitatområder. Der er derfor kun mulighed for at byudvikle langs selve kysten i eksisterende byområde ved byomdannelse. Jorddepotet i nordhavnen er et eksempel på et anlæg, som skal ligge ved kysten af hensyn til grundvandsbeskyttelsen. Byomdannelsen på Søndre Havn er et eksempel på fortætning i et eksisterende byområde.

En del af Køge Kommunes fremtidige byudvikling vil komme til at ligge i kystzonen. Den planlægningsmæssige begrundelse er, at byudviklingen skal koncentreres omkring stationerne med henblik på at styrke den kollektive trafik, i overensstemmelse med intentionerne i Fingerplan 2017.

Sommerhusområder
Kommunens eneste sommerhusområde ligger ved Dyndet i den vestlige del af kommunen. Retningslinjerne om sommerhuse har til hensigt at opretholde sommerhusene som en rekreativ værdi for kommunens befolkning og sikre, at sommerhusområderne ikke skifter karakter til byområder.

Der må i henhold til planloven ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Retningslinjer for sommerhusområder

1. Det eksisterende sommerhusområde fastholdes som rekreativt område til ferieformål.

2. Enligt beliggende sommerhuse i landzone skal som hovedregel opretholdes til ferieformål.

Planmål - Køge Kommune vil:

- Vurdere behovet for at øge antallet af kolonihaver og fastholde dem som haver, der bidrager til grønne træk i og uden for byen

- Sikre, at nye kolonihaver i størst muligt omfang integreres i den grønne struktur og åbnes for offentligheden, så de bliver til glæde for alle borgere.

Kommuneplanlægning for kolonihaver

Kommunerne har ifølge planloven pligt til i kommuneplanens hovedstruktur, at angive de overordnede mål for kolonihaveudviklingen. Byrådet skal desuden tilvejebringe rammer for indholdet af kommuneplaner, som sikrer, at der er udlagt bynære arealer til kolonihaver i et antal og med en placering, der er i overensstemmelse med bebyggelsesforholdene og mulighederne for at udlægge kolonihaveområder i kommunen.

Varige kolonihaver

Kolonihaveområderne kan kun nedlægges med tilladelse fra Køge Kommune. Tilladelse kan kun gives, hvis væsentlige samfundsmæssige hensyn gør det nødvendigt at disponere over arealet til formål, der ikke kan tilgodeses et andet sted i kommunen. Samtidig skal der - inden området ryddes – tilvejebringes et nyt kolonihaveområde, som kan erstatte det område, som nedlægges. Væsentlige samfundsmæssige hensyn omfatter normalt ikke opførelse af boliger eller bebyggelse til nye erhvervsvirksomheder.

En kolonihave opfylder for mange drømmen om at have sit eget sted i fred og ro og med plads til at gøre som man vil.

Retningslinjer

1. Kolonihaver omfatter overnatningshaver og dag-haver (nyttehaver og lignende).

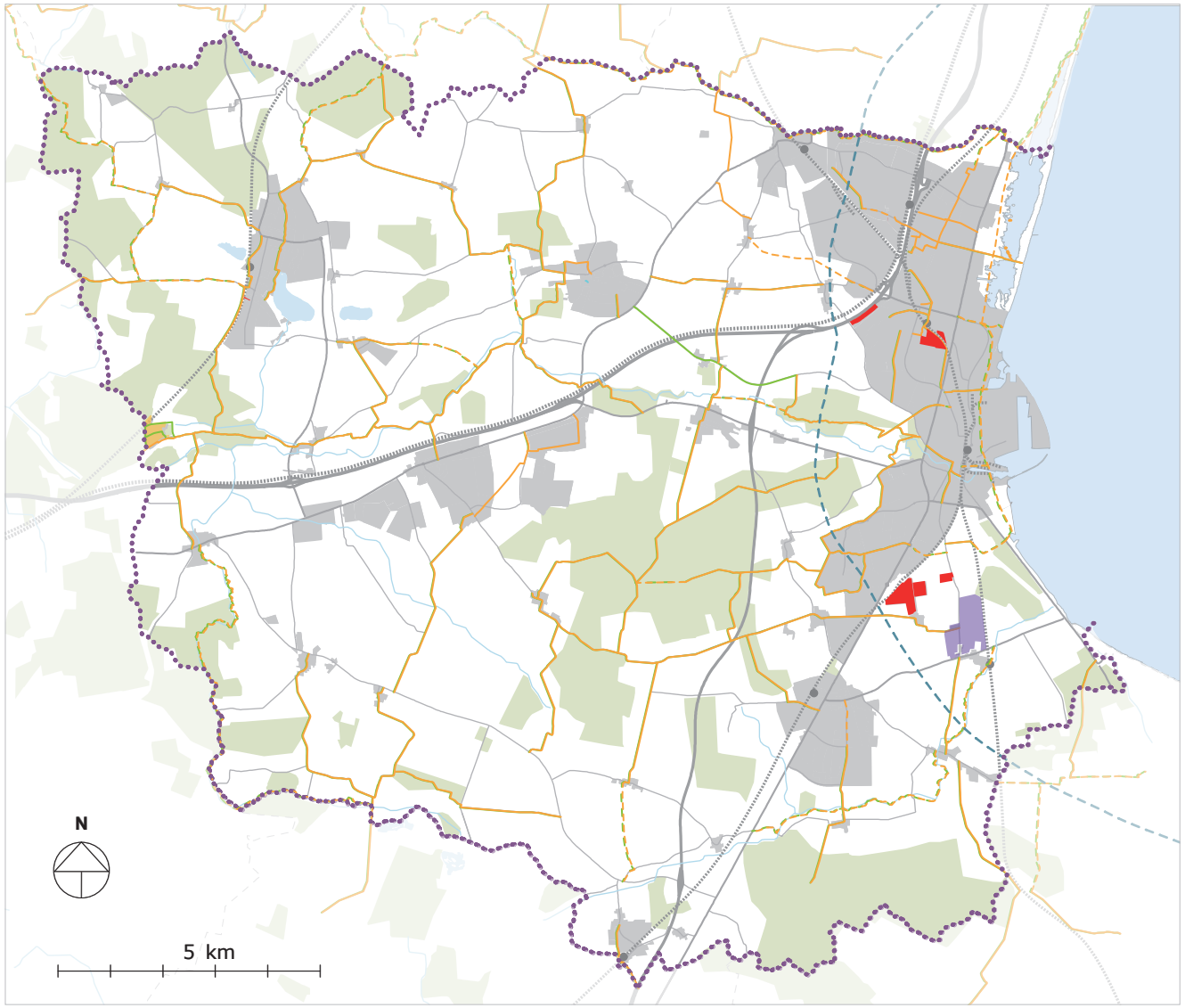
2. Behovet for nye kolonihaver vurderes løbende ved planlægningen for nye etageboliger.

3. Nye kolonihaver planlægges som en integreret del af den lokale og regionale, grønne struktur med fællesarealer og stier, som kan benyttes af offentligheden

4. Daghaver kan integreres lokalt i etageboligområ-der.

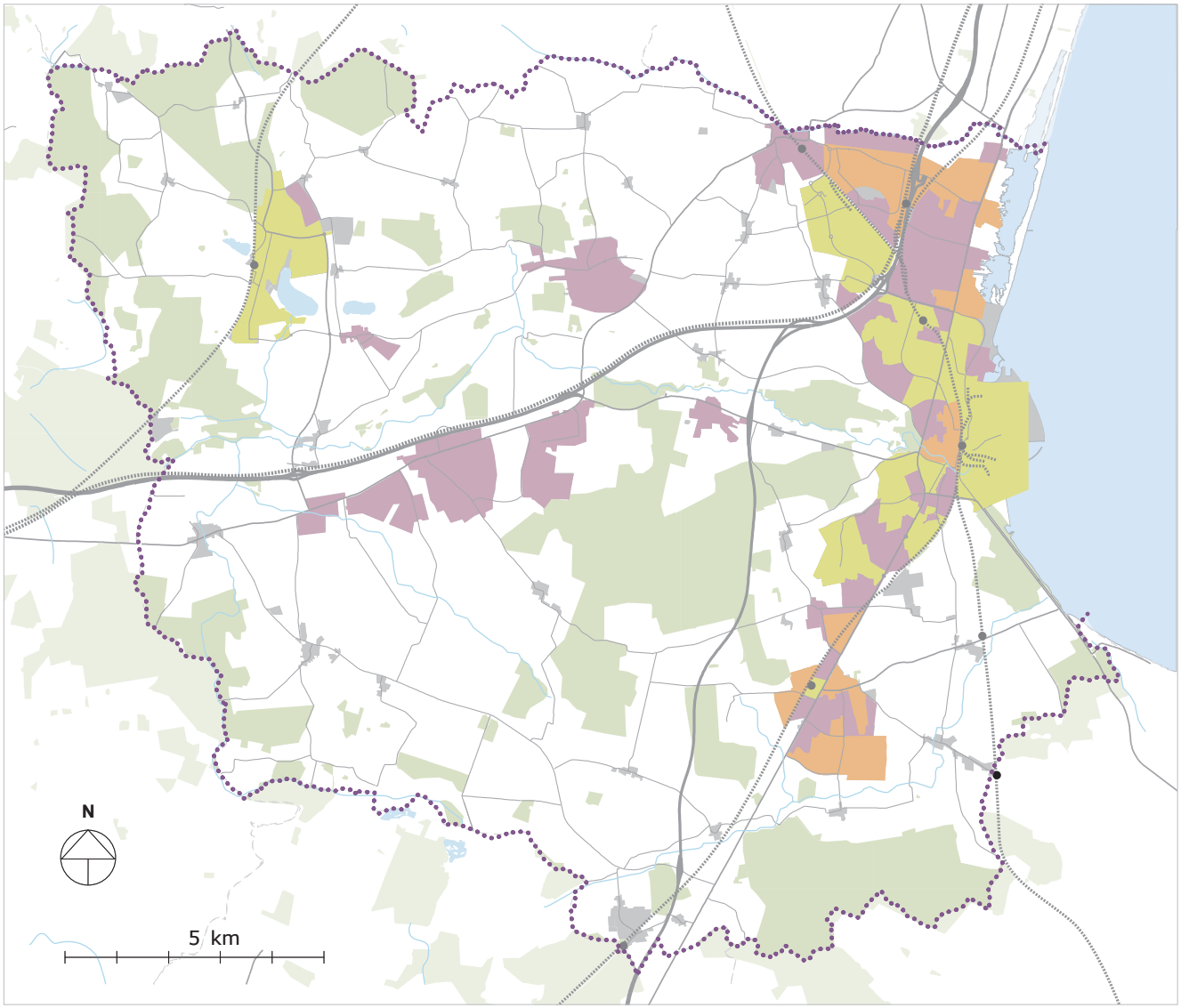
5. Arealer til overnatningshaver kan udlægges i de afgrænsede interesseområder (se figur 2.8.1)

6. Nye havelodder må i gennemsnit ikke være større end 400 m² og må ikke anvendes til hel-årsbeboelse.



Figur 2.8.1 Interesseområder for placering af kolonihaver

2.9 Varmeforsyning og energiproduktion



Planmål - Køge Kommune vil:

- Fortsætte udbygningen af fjernvarmen i Køge by, Lille Skensved og Herfølge
- Forbinde Nørre Dalby til Borup Varmeværk
- Udrulle fjernvarmen til flere bysamfund og i fremtiden forbinde VEKS og Borup fjernvarme

Ambitiøs varmeplanlægning

Køge Kommune bidrager til at løfte de nationale mål på klima- og energiområdet, og har gennem tilslutning til Borgmesterpagten en målsætning om at reducere CO_2 udledningen i 2030 med 40% i forhold til niveauet i 2008.

Det er en ambitiøs, men ikke urealistisk målsætning, og et vigtigt skridt på vejen til en helt fossilfri energiforsyning, som er det nationale mål for Danmark i 2050.

I den strategiske energiplan fra 2016 har byrådet vedtaget 16 indsatser for at reducere udledningen af CO_2 i kommunen. Da 50% af CO_2-udledningen i Køge

Figur 2.9.1 Fjernvarme

Eksisterende fjernvarme

Planlagte fjernvarmeområder under udbygning

Ønskede, fremtidige fjernvarmeområder

Kommune stammer fra elforbruget og 30% fra varmeforbruget, har indsatser, der reducerer udledning på disse områder, særlig opmærksomhed.

To områder i kommunen har kollektiv varmeforsyning, nemlig Borup, som modtager CO_2-neutral fjernvarme-produceret på halm fra Borup Varmeværk og Ølbycenteret og boligbebyggelsen Lynggården, som modtager naturgasproduceret fjernvarme fra en mindre varmecentral, der ejes af Køge Energiforsyning.

Derudover findes der en række blokvarmecentraler, som er naturanlæg, der forsyner større etageejendomme og karréer.

Der findes yderligere el- og varmeproducerende anlæg i kommunen:

- Køge Kraftvarmeværk er det største og ejes af VEKS. A/S. Det leverer CO_2-neutral varme, da varmen udelukkende stammer fra biomasse, som er restproduktet fra Junckers Industrier A/S

- CP Kelco ApS et naturgasfyret kedelturbineanlæg, som forsyner virksomheden med damp og leverer el til nettet. Derudover vil CP Kelco levere overskudsvarme til fjernvarmenettet

- Køgeegnens Renseanlæg producerer biogas i en rådnetank. Gassen afbrændes i en gasmotor, som udover proces- og rumvarme, også leverer CO_2-neutral el til nettet

Køge Kraftvarmeværk, ejet af VEKS, producerer CO_2-neutral fjernvarme fra resttræ fra Junckers Industrier A/S.

- Boligområdet Ellemarken producerer på eget kraftvarmeanlæg dels varme til bebyggelsen, dels el til nettet.

Fjernvarme i Køge bybånd

En af de store indsatser, der allerede er igangsat for at reducere CO_2-udledningen i Køge Kommune, er etableringen af fjernvarme i Køge bybånd (den sammenhængende bystruktur i den østlige del af kommunen).

Udrulningen af fjernvarme tog for alvor fart, da Varmeplan Hovedstaden i 2009 fremhævede Køge bybånd som et oplagt sted at indføre fjernvarme, da der trods byens størrelse på det tidspunkt ikke var noget fjernvarmesystem.

VEKS igangsatte i 2012 en ombygning af Køge Kraftvarmeværk, således at det kunne levere varme til et fjernvarmesystem. Projektet er en vigtig indsats for

Retningslinjer

1. Der må ikke planlægges anlæg, byggeri eller foretages dispositioner, der hindrer etablering af de anlæg, der er vist på kortet, figur 2.9.2. Der reserveres et areal til en naturgashoved-transmissionsledning på strækningen Køge-Rødby.

at opnå det opstillede reduceringsmål i kommunens klimaplan, da det ifølge VEKS betyder, at implementering af fjernvarme i Køge by til de bygninger, der har et opvarmningsbehov på over 300 m^2, alene kan nedsætte CO_2-udledningen fra varmeforsyningen med 40.000 ton pr. år, svarende til 28% af CO_2-udledningen fra kommunen.

Sammenhængende fjernvarme

Ved at kombinere udbygningen af fjenvarmenettet med det allerede vedtagne og eksisterende fjernvarmenet i VEKS og Borup Varmeværk kan en meget stor del af kommunens CO_2-udledning til opvarmning blive nedbragt ved hjælp af fjernvarme.

Hvis der samtidig indgår overskudsvarme fra produktionsvirksomhederne, bliver det sammenhængende fjernvarmenet en effektiv, robust og miljøvenlig indsats for at nå de samlede mål i Køge Kommune.

I samarbejde med VEKS og Borup Varmeværk skal der udarbejdes en varmeplan, med en nærmere analyse af de nuværende forudsætninger for konvertering, herunder de samfundsøkonomiske beregningsforudsætninger. Formålet er at kunne udarbejde en tidsplan og projektforslag for fjernvarme i de områder, der i dag opvarmes med gas.

I forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder, vil Køge Kommune vurdere, hvordan der opnås optimal varmeforsyning i overensstemmelse med kommunens varmeplanlægning og mulighederne i planloven for eventuel tilslutningspligt eller fritagelse for samme.

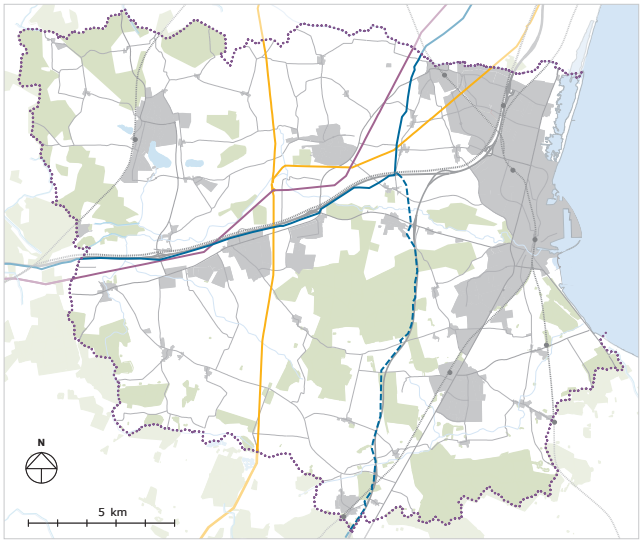
Udrulningen af fjernvarme vil så vidt muligt udføres i forbindelse med allerede planlagt kloakering eller andet ledningsarbejde.

Andre anlæg

Højspændingsanlæg

Nye større højspændingsanlæg (100 kV og derover) forudsætter, at kommunen indarbejder dem i kommuneplanen. Visse af anlæggene kræver desuden, at der gennemføres en VVM-procedure med vurdering af anlæggets virkning på miljøet. Luftledninger for de meget høje spændinger er vanskelige at indpasse i landskabet på grund af deres fysiske dimensioner og fremtoning.

I 2008 blev parterne bag energiaftalen fra februar 2008 enige om et sæt nye retningslinjer for kabellægning og udbygning af eltransmissionsnettet, som fremgår af notatet "Nye retningslinjer for kabellægning og udbygning af transmissionsnettet" af 8. oktober 2008.



Figur 2.9.2 Forsyningsanlæg

Retningslinjerne slår bl.a. fast, at "Sigtet er, at i takt med at udviklingen i forsyningssikkerhed, teknologi og samfundsøkonomi tilsiger det, skal alle 400 kV-forbindelser anlægges i jorden frem for på master" og for nye 132 kV og 150 kV-forbindelser fastsættes det, at disse skal etableres i kabler i jorden. Derudover skal der ske en kabellægning af eksisterende 132 og 150 kV forbindelser.

Den nye havvindmøllepark Kriegers Flak i Østersøen skal transmittere strøm fra vindmøllerne til modtagere blandt andet på Sjælland. Transmissionsnettet går gennem transformerstationen ved Bjæverskov. Alle ledninger er jordlagte.

Ved sagsbehandling i områder tæt på højspændingsanlæg skal der tages udgangspunkt i Vejledning i forvaltning af forsigtighedsprincippet ved miljøscreening, planlægning og byggesagsbehandling, udgivet af Elbranchens Magnetfeltudvalg, for at sikre borgere mod langtidsvirkninger af magnetfelter for højspændingsanlæg.

Naturgasanlæg
De eksisterende arealreservationer til naturgasnettet i kommuneplanen skal opretholdes, og afstands- og sikkerhedsbestemmelser omkring naturgastransmissionsledninger skal respekteres.

Det overordnede net af naturgasledninger består af transmissionsledninger og fordelingsledninger. Linjeføringen er fastlagt ved landsplandirektiv, cirkulære 129 af 2. august 1979 om reservation af arealer til et hovedtransmissionsnet for naturgas i Danmark.

Langs de eksisterende hovedtransmissionslinjer gælder en 200 meter bred sikkerhedszone på begge sider af ledningen.

Energistyrelsen er påtaleberettiget over for lokalplanforslag, som berører sikkerhedszonen. Der skal også ved landzoneadministrationen tages særlige hensyn til ledningens nærhed. Der henvises til "Cirkulære om lokalplanforslag og zonelovsansøgninger vedrørende arealer inden for 200 meters afstand på hver side af transmissionsledninger for olie og naturgas" af 26.11.1984.

Biogasanlæg
Der ligger to biogasanlæg, henholdsvis i Ringsted og i Faxe kommune, som begge ligger tæt på kommunegrænsen til Køge Kommune. Begge er dimensioneret efter også at kunne aftage gylle fra producenter i Køge Kommune. Biogasanlægget ved kommunegrænsen mellem Solrød og Køge kommuner aftager organiske affaldsprodukter fra CP Kelco i Lille Skensved, såsom citrusskaller, til produktion af biogas.

Et eventuelt nyt biogasanlæg kan etableres efter en nærmere analyse af de tilgængelige ressourcer i samarbejde med Faxe, Stevns og Ringsted kommuner.

Solceller
Marginale jorde uden landskabelige værdier kan være velegnet til brug for opsætning af solceller. For at gennemføre sådanne initiativer kræves investorer, som kan opstille en forretningsmodel for solceller på større arealer og etablere et forsyningsselskab, der sælger strøm til nettet.

Solcelleanlæg forudsætter planlægning og har ikke karakter af midtlertidigeanvendelse. Dette har betydning fx for påtænkt placering inden for transportkorridoren, nævnt i kap. 2.6.

Figur 2.9.3 Eltransmisionen fra vindmølleparken Kriegers Flak går gennem Køge Kommune og har forbindelse til konverterstationen ved Bjæverskov. Kort:Energinet.dk

Byrådet har med den Strategiske Energiplan vedtaget en målsætning om at finde 60 ha marginaljord langs motorveje, støjvolde mv. til solcelleparker. Et samlet areal på 60 ha vil have en produktionskapacitet på 54.000 MWh om året.

Vindmøller

I 2016 vedtog Køge Byråd Den strategiske Energiplan, hvori det overordnede må var at udnytte mulighederne for vindkraft, for at bidrage til, at Danmark producerer mere energi gennem vedvarende energikilder.

Derfor indgik der i Forslag til Kommuneplan 2017 to interesseområder for vindmøller, dels ved Juellund, dels ved molerne omkring Køge Havn. Samtidig indgik forslaget om at kunne udskifte de eksisterende vindmøller ved Vilkestrup.

På baggrund omfattende indsigelser mod udlæg af interesseområder for store vindmøller, har byrådet besluttet, at der ikke skal udlægges interesseområder for store vindmøller i den endeligt vedtagne Kommuneplan 2017, ligesom der ikke med kommueplanen gives mulighed for udskiftning af møllerne ved Vilkestrup.

Byrådet ønsker at arbejder videre med opstilling af vindmøller på havet i et sammarbejde med andre kommuner.

Figur 2.9.4 Vindmøller

● Eksisterende vindmøller

Retningslinjer for husstandsvindmøller og småmøller (mini- og micromøller)

1. Husstandsmøller og småmøller må ikke opstilles indenfor kystnærhedszonen og større uforstyrrede landskaber.

2. Husstandsvindmøller og småmøller må opstilles uden konkret udpegning i kommuneplanen, hvis de opstilles i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg.

3. Husstandsvindmøller og småmøller skal placeres i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygnings anlæg på egen grund og mindst 250 m fra naboboeliger. Afstandskravet på 250 m er vejledende.

4. Husstandsmøller må maksimalt have en totalhøjde på 25 meter. Totalhøjden for småmøller må ikke overstige 8,5 m.

5. Opstilling af husstandsvindmøller og småmøller kræver er omfattet af VVM-bekendtgørelsen.

6. Vindmøller må som udgangspunkt ikke opstilles nærmere veje end 1 gange vindmøllens totalhøjde. I konkrete tilfælde kan det være nødvendigt at fastlægge en mindsteafstand til en vej på 1,7 gange vindmøllens totalhøjde.

7. Vindmøller må ikke opstilles nærmere jernbaner end 1 gange vindmøllens totalhøjde. I konkrete tilfælde kan det være nødvendigt at fastlægge en mindsteafstand til en jernbane på 1,7 gange vindmøllens totalhøjde.

8. Vindmøller må som udgangspunkt ikke opstilles nærmere overordnede naturgasledninger af stål eller deklarationsarealer for højspændingsledninger end møllens totalhøjde.

Særlig tilladelse til udskiftning af eksisterende vindmøller
Vindmøllecirkulæret giver landzonemyndigheden mulighed for undtagelsesvist at tillade genopstilling af en vindmølle uden for de udpegede områder, hvis der foreligger en særlig begrundelse som fx, at vindmøllen er gået i stykker på grund af lynnedslag eller lignende.

Husstandsvindmøller og småmøller
Et projekt for en husstandsvindmølle eller en småmølle skal som minimum screenes efter VVM-bekendtgørelsens regler. Vindmøllerne kan dog som udgangspunkt opstilles uden anden planlægning i umiddelbar tilknytning til eksisterende bebyggelse, hvilket som hovedregel er indenfor en afstand på 20 m.

En afgørelse må bero på en samlet vurdering af, om vindmøllen sammen med ejendommens bebyggelse opfattes en samlet enhed bl.a. i forhold til terrænforhold og landskaber i øvrigt.

Ønskes møllerne opstillet andre steder, kræver det en nærmere planlægning. Ved konkret vurdering fra sag til sag skal der altså tages plan- og landskabshensyn og nabohensyn.

I Køge Kommune kan husstandsvindmøller og småmøller kun opstilles i landzone, og de skal samtidig opstilles på egen grund, mindst 250 m fra nabobeboelser. Afstandskravet på 250 m er vejledende og skyldes et ønske om at sikre et særligt hensyn til omgivelserne. I en landzonelokalplan kan der være fastsat bestemmelser, som har betydning for muligheden for at opsætte husstandsvindmøller og småmøller.

Kystnærhedszone
For at sikre hensynet til kystlandskabet er det ikke muligt at opstille husstandsvindmøller eller småmøller i kystnærhedszonen i Køge Kommune.

2.10 Digital Infrastruktur

Planmål - Køge Kommune vil:

I overensstemmelse med regeringens målsætning for forbedringen af den digitale infrastruktur inden år 2020 arbejde for at skabe:

- Mobildækning alle steder i Køge Kommune
- Adgang til minimum 100 Mbit/s download og 30 Mbit/s upload for alle husstande og virksomheder

Den digitale infrastruktur
En stabil adgang til mobil- og bredbåndsdækning er afgørende for borgernes mulighed for adgang til informationer, nyheder og kontakt til det offentlige, for erhvervenes kunde- og leverandørkontakt samt for udbredelsen af telemedicinske løsninger, e-læring og e-handel. Således er en stærk, digital infrastruktur medvirkende til at gøre et område attraktivt at bo og drive virksomhed i.

Generelt er Køge Kommunes digitale infrastruktur veludbygget. Der er dog områder, hvor der fortsat ikke er adgang til den mobildækning eller bredbåndshastighed, som er ønsket. Det gælder særligt flere steder i kommunens landområder.

Energistyrelsen har gennemført en kortlægning af mobildækningen og bredbåndshastighederne i hele landet og kan derfor give et overblik over dækningen i kommunen. Denne er baseret på teleselskabernes egne undersøgelser og giver derfor nødvendigvis ikke et retvisende billede. Køge Kommune er derfor i gang med at udarbejde sin egen undersøgelse af mobildækningen. Undersøgelsen omfatter områder, hvor borgere, virksomheder og kommunalt ansatte har oplevet problemer.

Mobilmaster
Køge Kommune vil arbejde for at sikre en god og tilstrækkelig mobildækning i hele kommunen, men ønsker samtidig, at det sker under hensyntagen til de bymæssige, arkitektoniske, landskabelige og kulturhistoriske værdier, som er vigtige for den generelle oplevelse af kvalitet og identitet i kommunen.

Derfor er udgangspunktet, at nye antenner og master kun etableres, når det skaber ny og forbedret mobildækning, og at en række forhold afvejes i forbindelse med antenners og masters placering og udformning. Det er kommunens målsætning, at nye antenner og master primært etableres i tilknytning til bymæssig bebyggelse uden for boligområderne og i tilknytning til større trafik- og forsyningsanlæg, offentlige bygninger eller lignende. I videst mulige omfang skal antenner og master syne så lidt som muligt fra gader, pladser og andre offentlige områder. Der vil være tilfælde, hvor opstilling i det åbne land er nødvendig for at opfylde målet om mobildækning til alle og der ikke er andre muligheder.

Antenner skal, hvor det er muligt, placeres på eksisterende høje bygningskonstruktioner, for eksempel eksisterende master, skorstene eller lignende. Antenner skal tilpasses bygningers og anlægs arkitektur, fx ved indfarvning tilpasset bygningskonstruktionen.

I det åbne land, bør antenneanlæg installeres på eksisterende høje bygninger og anlæg, for eksempel skorstene, siloer, vindmøller og højspændingsmaster. På disse anlæg skal antenner tilpasses anlæggets farve, således at visuelle påvirkninger undgås.

Der kan benyttes forskellige tiltag til at modvirke nye masters visuelle påvirkninger af landskabet, fx afskærmende beplantning eller en udformning, der er tilpasset landskabet.

Retningslinjer

1. Antenner og lignende udstyr skal så vidt muligt søges opsat på eksisterende master og konstruktioner, således at opstilling af nye master begrænses.

2. Nye telemaster skal som udgangspunkt placeres inden for eller i tilknytning til byområder, og skal placeres under hensyntagen til de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Opstilling i det åbne land kan dog blive nødvendig.

3. Der kan i særlige tilfælde opstilles telemaster i det åbne land, hvis mobildækningen er utilstrækkelig. Denne skal så hvidt muligt placeres i umiddelbar tilknytning til store bygninger, tekniske anlæg eller større sammenhængende trævækst eller lignende, således at master så vidt muligt ikke fremtræder som fritstående elementer i landskabet.

2.11 Affald og behandling af forurenet jord

Planmål - Køge Kommune vil:

Køge Kommune vil arbejde for at affald bliver til en ressource ved at:

- Øge genanvendelse af affaldet ved at samtænke indsamlingsordninger med afsætning af kildesortering af organisk dagrenovation og flere tørre affaldsfraktioner
- Håndtere problemaffald korrekt ved at øge indsatsen for at problemstoffer frasorteres de genanvendelige affaldsfraktioner
- Etablere affaldsløsninger borgere som understøtter kildesortering og som nedbringe affaldsmængderne i restaffaldet.

Affaldsbehandling
Det er en statslig interesse, at mest muligt affald bliver genanvendt, og at det affald, der ikke genanvendes, så vidt muligt bliver energiudnyttet ved forbrænding.

Det er ligeledes en statslige interesse, at mængden af affald, der deponeres, bliver reduceret mest muligt, under hensyn til miljø og økonomi. Da affalds- og deponeringsanlæg ofte kan være vanskelige at placere, men samtidig er helt centrale for, at affaldet kan behandles hensigtsmæssigt, er det en national interesse, at der sikres en tilstrækkelig forbrændings- og deponeringskapacitet i kommunerne.

Køge Kommune er medejer af ARGO I/S, tidligere KARA/NOVEREN kraftvarmeværk i Roskilde. Kraftvarmeværkets kapacitet blev udvidet i 2013, hvilket sikrer modtagelse af forbrændingsegnet affald fra Køge Kommune i denne planperiode.

Kraftvarmeværket producerer fjernvarme og el, som afsættes til hhv. transmissionsselskabet VEKS og det almindelig el-distributionsnet. Endvidere driver ARGO I/S Audebo miljøcentret, hvor det er muligt at deponere ikke-brændbart eller ikke-genanvendeligt affald.

Behandling af kildesorteret, organisk affald er et væsentligt element for kommunerne for indfrielse af den nationale målsætning om genanvendelse af 50% af husholdningsaffald i 2022. ARGO I/S arbejder på en langsigtede strategi for behandling af ejerkommunernes kildesorterede, organiske dagrenovation fra husholdninger.

Der er på nuværende tidspunkt ikke behov for at udlægge yderligere arealer til behandlingsanlæg i Køge kommune.

Forurenet og ren jord
I visse tilfælde er placering af deponeringsanlæg for forurenet jord omfattet af VVM-lovgivningen.

Et ca. 40 ha stort areal, Køge Jorddepot, er inddæmmet i Køge Bugt i tilknytning til den nordlige del af Køge Havn og er under opfyldning med lettere forurenet jord og uforurenet jord fra byggeaktiviteter i hovedstadsområdet og det øvrige Sjælland. Opfyldningen skønnes at ville være tilendebragt i 2022, hvorefter arealerne overgår til havnerelaterede virksomheder.

Jordforurening og områdeklassificering
Områdeklassificering er beskrevet i Jordforureningsloven § 50a. Med lovændringen blev byzonen, jf. planloven § 34, fra den 1. januar 2008 klassificeret som områder, der som udgangspunkt er lettere forurenet.

Hver gang kommunen inddrager nye arealer i byzone, vil de nye arealer blive vurderet i forhold til, om de skal være omfattet af områdeklassificeringen. I denne situation tager jordforureningsloven § 50a udgangspunkt i, at jorden i den nye byzone er lettere forurenet.

Det er Køge Kommunes mål at understøtte kildesortering og at nedbringe affaldsmængderne i restaffaldet.

Retningslinjer

1 Udpegninger til lokalisering af affaldsanlæg, herunder deponeringsanlæg, må ikke være i konflikt med statslige miljø- og naturinteresser.

2 Anlæg, som modtager, behandler, omlaster eller deponerer forurenet overskudsjord, må ikke lokaliseres i områder, hvor der kan opstå konflikt med andre væsentlige planmæssige interesser, med mindre særlige forhold eller overordnede hensyn taler herfor.

3 Der må i den kommunale planlægning ikke udlægges arealer, således at afstanden mellem forureningsfølsom arealanvendelse og deponeringsanlæg for forurenet jord bliver mindre end 500 m, med mindre det ved undersøgelser godtgøres, at der ikke er miljømæssige gener forbundet hermed.

2.12 Klimatilpasning

Planmål - Køge Kommune vil:

- Ved langsigtet planlægning sikre at de fysiske rammer tilpasses det ændrede klima således, at risikoen for tab af værdier minimeres

- Sikre at bebyggelse og anlæg i nye byudviklingsområder placeres, så risikoen for skader fra oversvømmelser minimeres

- Sikre nye byudviklingsområder og eksisterende byområder mod værdiskadende oversvømmelse indtil en 50 års hændelse om 100 år i forhold til skybrud og koblet regn

- Sikre at der sker opsamling og opmagasinering af overfladevand ved skybrud og langvarig regn, hvorefter det skal indgå i anlæg, som kan skabe attraktive, robuste og smukke byområder

- Integrere klimatilpasning i kommunens anlæg og hvor kommunen i øvrigt har indflydelse. Det betyder, at klimatilpasning skal indarbejdes på alle niveauer og i alle kommunale forvaltninger og kommunalt ejede selskaber, samt i projekter, hvor Køge Kommune yder økonomisk bistand, stiller garanti, eller indgår i partneraftaler med private bygherrer om opførelse af anlæg og bygninger til kommunale formål.

- Arbejde for at anlæg til kystbeskyttelse indgår i en rekreativ anvendelse, hvor det er muligt.

Retningslinjer

Kystbeskyttelse

1. De på Figur 2.12.2 viste forslag til anlæg til kystbeskyttelse skal respekteres i planlægningen. De viste forløb er oversigtlige og principielle.

2. For nye byggerier i de risikoområder der ligger under kote 2,8 meter langs kysten, skal oversvømmelsesrisikoen minimeres ved fastsættelse af en sokkelkote efter Kystdirektoratets vejledning, eller der skal stilles krav til etablering af anden form for effektiv, permanent sikring mod indtrængende havvand til den beregnede sokkelkote. Dette gælder så længe, der ikke er etableret permanent kystbeskyttelse.

Regn

3. Ved udlæg til nye bolig-, erhvervs- og byudviklingsområder skal det sikres, at regnvandet kan håndteres i overensstemmelse med de i spildevandsplanen fastsatte afledningskoefficienter for de aktuelle anvendelser. Dette skal sikres ved at udlægge tilstrækkeligt friareal eller på anden måde sikre at vandet kan håndteres lokalt.

4 Såfremt det er hensigtsmæssigt med nedsivning af regnvand i et nyt bolig-, erhvervs- eller byudviklingsområder, skal det af hensyn til eventuel forurening af jorden, sikres at der ikke anvendes bly, kobber eller zink som tagmateriale. Alternativt skal vandet renses før nedsivning.

5. Ved tilladelser til fortætning eller udstykning i eksisterende byområder, skal det vurderes, om det kan medføre øget risiko for oversvømmelse. Hvis det er tilfældet, kan der stilles krav til forebyggende foranstaltninger som f.eks. fastsættelse af sokkelkote for byggeri, permeable belægninger, befæstelsesgrad eller lokal opbevaring/afledning af regnvand.

6. Der må ikke opføres bebyggelse eller foretages ændringer af terræn, der kan hindre vandets strømningsveje eller øge risikoen for oversvømmelse af omkringliggende arealer ved kraftig nedbør med mindre, der udføres afværgeforanstaltninger.

7. Ved etablering og renovering af kommunale anlæg og rekreative områder, skal de, hvis det vurderes, at der er et lokalt behov, indrettes til lokale opbevaringsmuligheder eller forsinkelse af overfladevand ved skybrud og langvarig regn.

8. Ved anlæg af nye veje og renovering af eksisterende skal det vurderes, om de skal indrettes til bortledning og/eller forsinkelse af overfladevand.

9. Sammen med de berørte ejere af fast ejendom skal værdierne i de lavtliggende kystnære områder sikres mod oversvømmelser fra stormflod fra Køge Bugt ved at arbejde for etablering af permanent kystbeskyttelse indtil et højvande til kote 2,8 meter (DVR 90) i form af diger, højvandsmurer, sluser m.v.

På forkant med klimaændringerne
Klimaet ændrer sig, vejret bliver stadig varmere, og det forventes at denne udvikling fortsætter, primært afhængig af den fremtidige udledning af drivhusgasser.

De afledte effekter er, at det vil regne mere med stadig større intensitet, samt at havvandsspejlet stiger blandt andet på grund af afsmeltning af indlandsis.

Når havvandsspejlet stiger, vil grundvandsspejlet på land også stige. Nogle klimamodeller forudsiger også, at der kommer kraftigere storme. Disse effekter bevirker tilsammen, at risikoen for oversvømmelser er steget og fortsat forventes at stige.

Køge Kommune vil derfor ved langsigtet planlægning sikre de fysiske rammer til det ændrede klima således, at risikoen for tab af værdier minimeres. Derved sikres det, at Køge Kommune fortsat er et sikkert og stabilt sted at bo, arbejde og drive virksomhed i.

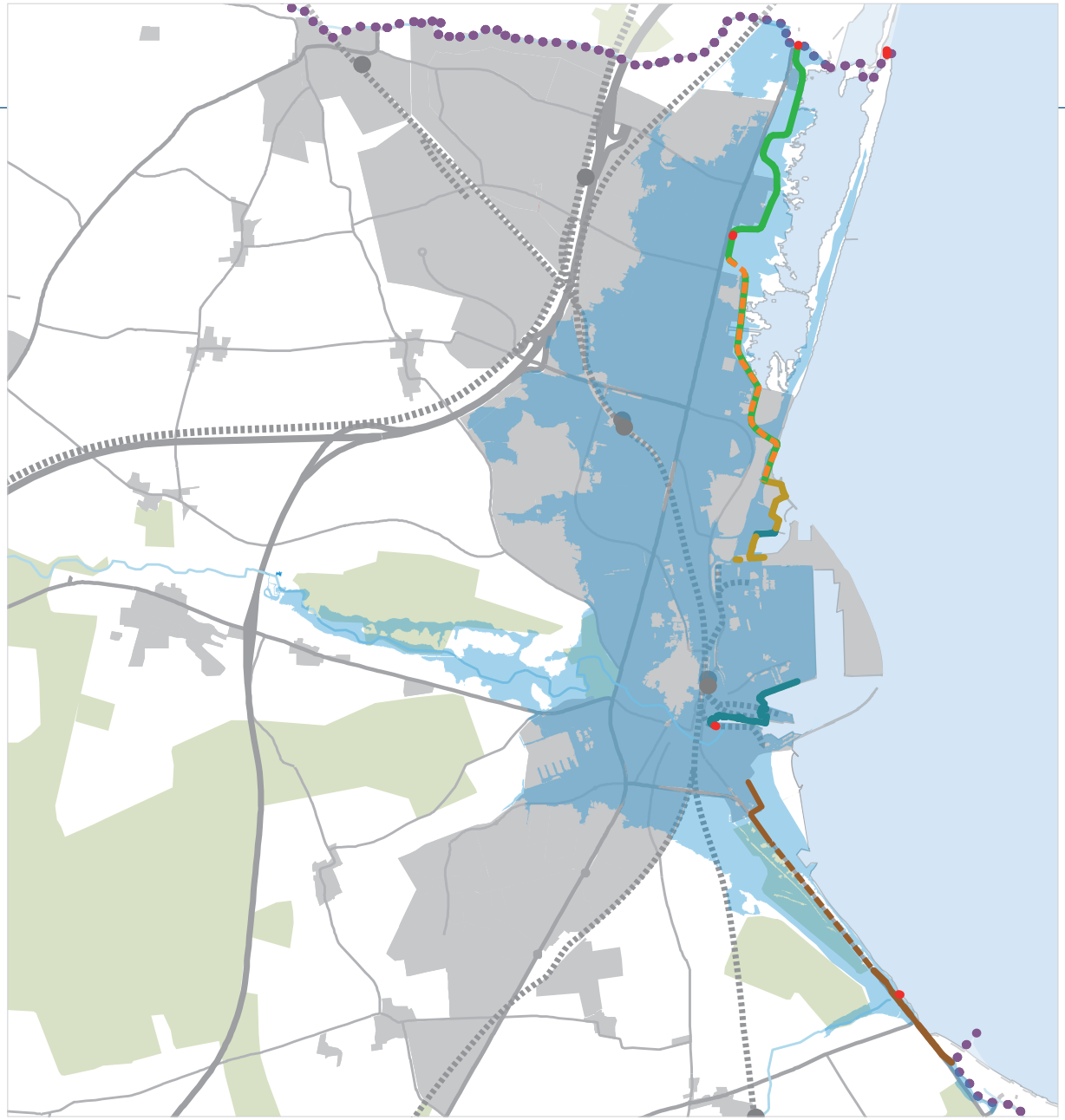
Figur 2.12.1 Forventet stigning i nedbør og havvandsniveau 2100.

Forventet stigning til 2100	
10-årsregn - max. intensitet	30 %
100-årsregn - max.intensitet	40 %
Nedbør-sum	14 %
Vandføring i vandløb	30 %
Stigning i havvandspejl (uden landhævning)	0,7 m

Klimatilpasningsplan 2014
Køge Kommune vedtog den første klimatilpasningsplan i 2014, som et tillæg til kommuneplan 2013. De forventede stigninger er vist i tabellen, figur 2.12.1. Stigningen i det forventede havvandsspejl er siden reduceret fra oprindelig 0,8 m (vurderet i 2014)til 0,7 meter på baggrund af ny viden, men der er stor usikkerhed på størrelsen.

Kortlægningen til klimatilpasningsplanen viste, at langt de største tab som følge af oversvømmelser, kunne forventes i kystområdets tætte bebyggelse i forbindelse med stormflod, og at denne risiko kunne forventes at stige fremover i takt med havvandsspejlet stigning. Kortlægningen viste også, at risikoen for tab ved oversvømmelser fra nedbør er mindre end fra oversvømmelser ved stormflod, men at denne også vil stige fremover, som følge af den forventede stigning i nedbør og nedbørsintensitet.

Marksvinget, julen 2015. Langvarig regn medførte oversvømmelse af Ellebækken Syd, så vandet stod op ved Boholtecentret.



Figur 2.12.2 Kystsikringsprojekt, forslag til anlæg.

Mulige tiltag

Køge Kommune har en stor udfordring i forbindelse med planlægningen af fx nye byudviklingsprojekter.

Dels er der behov for at sikre mod konsekvenser af den stigende risiko for oversvømmelser under en stormflod, dels at sikre mod oversvømmelse fra øgede nedbørsmængder.

I Køge Kommune er der kun begrænset mulighed for nedsivning af regnvand på grund af jordbundsforholdene. Derfor skal der primært arbejdes med anlæg, som kan tilbageholde vand, indtil det kan afledes i regnvandssystemet.

Klimatilpasningsprojekter i Køge Kommune skal så vidt mulig være multifunktionelle, rekreative og forskønnende. Ud over at kunne opbevare og flytte vand skal projekterne fx også:

- fremme leg, bevægelse og læring
- skabe naturområder
- rense overfladevand
- bruges til P-plads

Allerede ved den overordnede disponering og eventuelt salg af nye byudviklingsområder skal det sikres, at der er udlagt tilstrækkeligt friareal til regnvandshåndtering.

Risikostyringsplan
De lavtliggende områder langs 9 km af kommunens ca. 11 km kystlinje er udpegede af staten som oversvømmelsestruede område i henhold til EU's oversvømmelsesdirektiv. Derfor vedtog Køge Kommune i 2015 en risikostyringsplan for kystzonen. Med planen blev en række mål og tiltag for kystbeskyttelsen vedtaget, og beredskabets rolle blev beskrevet. Desuden blev risikoen for tab pga. oversvømmelse fra Køge Bugt beregnet.

Kortlægningen til planen viste, at der som minimum vil ske skader for 2 mia. kr ved en stormflod på 2,8 meter over havet overflade, som var den højde, stormfloden toppede på i november 1872. I risikostyringsplanen besluttede byrådet, at arbejde videre med en sikring til kote 2,21 meter. Efter planens vedtagelse er det imidlertid besluttet at hæve højden til 2,8 meter, da en senere analyse viste, at det ikke var meget dyrere at etablere en sikring i forhold til denne kote.

Tiltagene i planen er magen til de tiltag for kystzonen, som fremgår af klimatilpasningsplan 2014. Tiltagene omfatter både fysiske anlæg og beredskabet.

Staten skal udpege reviderede risikoområder i henhold til oversvømmelsesdirektivet for perioden 2022-2027. Køge Kommune forventer, at kystzonen blive udpeget igen. Det betyder, at risikostyringsplanen skal revideres i den kommende planperiode.

Kystbeskyttelsesplan
Køge Kommune arbejder på mulige anlægsløsninger til permanent sikring mod stormflod for hele kystzonen. Løsningerne skal udformes, så de på et senere tidspunkt kan sikres til en højere kote, fx ved forhøjelse af diger. Projektet gennemføres efter reglerne i Kystbeskyttelsesloven og arbejdet sker i samarbejde med interessenter som virksomheder, grundejere, nabokommuner, interesseorganisationer m.v.
Udover de mange interessenter i projektet, er hele laguneområdet i nord udpeget som Natura2000-område. Det betyder, at der skal foretages en omfattende interesseafvejning mellem naturinteresser og kystbeskyttelsesprojektet.

Det er de berørte grundejere, der skal betale for anlæggene efter en senere fastlagt bidragsfordeling.
I området drejer det sig om flere tusinde ejendomme, som ejes af privatpersoner, virksomheder og offentlige myndigheder.

Kystbeskyttelsesplanen med forslag til anlæg og bidragsfordeling forventes at komme i offentlig høring i løbet af 2019. Efter den offentlige høring skal kommunen give tilladelse til projektet. Undervejs kan arbejdet overdrages til et digelav. Anlæggene forventes tidligst at blive etableret i 2020.

Udpegning af risikoområder
Køge Kommune har udpeget risikoområder i forhold til oversvømmelser fra henholdsvis nedbør og stormflod.

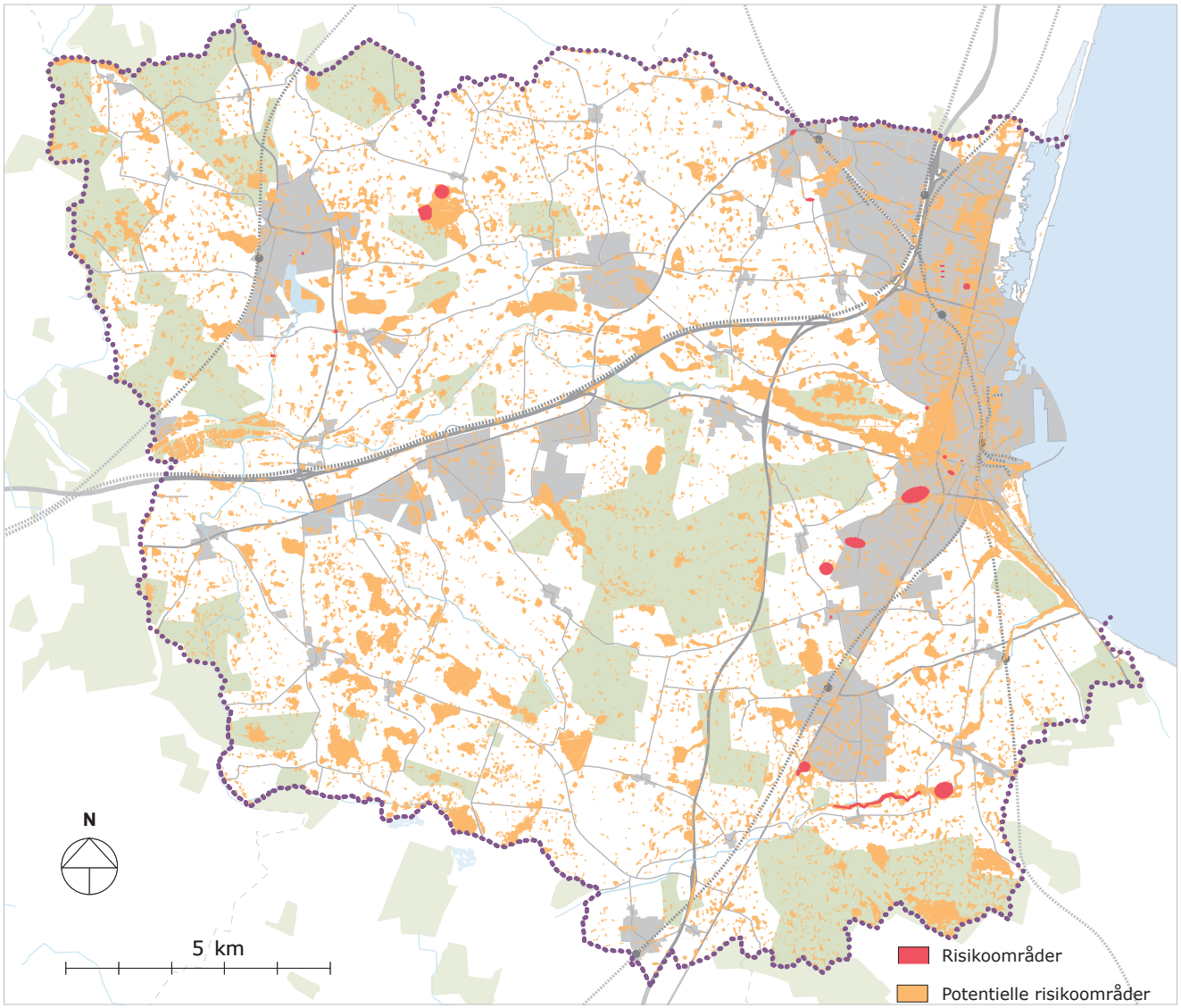
Kommunen vil gennem sin planlægning arbejde for, at overfladevand ved skybrud m.v. bliver håndteret og ledt væk fra bygninger og andre værdier, hvor det kan gøre skade. Ved udlæg af nye områder til byudvikling, erhverv og andre formål skal det vurderes, om området er i risiko for at blive oversvømmet ved skybrud, koblet regn eller stormflod.

Stormflod
Risikoområder er udpeget på baggrund af, at terrænoverfladen ligger under kote 2,8 meter (DVR 90) og at havvandet kan løbe dertil via overfladen.

Retningslinjer

Risikoområder
De røde områder på fig. 2.12.3 er risikoområder for oversvømmelser. De skal friholdes for byggeri, eller alternativt skal det sikres, at der foretages foranstaltninger, der sikrer områderne mod oversvømmelser eller skader fra oversvømmelser.

Potentielle risikoområder
I de gule områder skal det undersøges, om området er i risiko for oversvømmelse, inden der kan træffes beslutning om arealets anvendelse. Hvis området er oversvømmelsestruet, skal der stilles krav til foranstaltninger som i de røde områder, senest ved lokalplanlægningen.



Figur 2.12.3 Risikoområder og potentielle risikoområder. De røde områder viser registrerede oversvømmelser i december 2015. De gule områder viser de steder, hvor der er potentiel risiko for oversvømmelse.

Nedbør
Risikoområderne er udpeget på baggrund af en kortlægning af de områder, der var oversvømmet i julen 2015.

Potentielle risikoområder er udpeget udfra:

- En beregning af kloaksystemets kapacitet i 2013 baseret på en 100 års hændelse
- En kortlægning af potentielle oversvømmelsesområder ud fra en screening af de vandløbsstrækninger, der løber igennem bebyggede områder
- En analyse af lavninger baseret på en opmåling af terrænet i 2015.

Vand som ressource
Køge Kommune betragter overfladevand som en ressource, der via forskellige løsninger for lokal håndtering af regnvand kan medvirke til at berige vores omgivende miljø og menneskers fysiske og mentale sundhed. Derfor indeholder kommuneplanen en række mål med tilhørende retningslinjer for kommunens planlægning af de fysiske omgivelser.

Nye og eksisterende områder tilpasses, så en 50 års nedbørshændelse om 100 år ikke forårsager skadevoldende oversvømmelser i byzonen. De 100 år er valgt, da det svarer til levetiden af rør til regnvandshåndtering.

Dette mål planlægges at blive kvalificeret i den kommende planperiode via en cost/benefit analyse af udgifterne til klimasikring i forhold til tabene ved forventede skader.

Anlæg, der kan opbevare regnvand ved kraftig regn og skybrud, vil langt den største del af tiden være tørre. Derfor giver det værdi, at de har andre positive funktioner i mellemtiden, som fx at skabe mere natur, opfordre til leg og bevægelse eller andre anvendelser.

Klimasikring i den fysiske planlægning
Ved den fysiske planlægning af nye områder skal håndtering af overfladevand indtænkes, så de kan udnyttes til rekreative og naturmæssige formål. Derved bliver området mere spændende og kan samtidig håndtere større regnskyl.

Områderne bag Ølsemagle Revle, januar 2017. Der udlægges watertubes for at forhindre vandet fra Køge Bugt i af trænge ind i de bagvedliggende landområder.

Ved lokalplanlægningen er der mulighed for at fastsætte bestemmelser om klimasikring med udgangspunkt i planloven § 15, stk. 2. Bestemmelserne kan fx omfatte krav til, hvor meget af ejendommen, der skal være ubebygget eller uden fast belægning eller der kan stilles krav om at anvende permeable belægninger i lokalplanområdet for at mindske behovet for kontinuerligt at forøge kapaciteten af rør og pumper til bortledning af overfladevand.

En mulighed er også at reservere arealer til tilbageholdelse af regnvand for hele lokalplanområdet, hvilket bør ske ved den indledende planlægning af et nyt byudviklingsområde.

Ved nedsivning af tagvand skal det sikres at det ikke giver anledning til forurening af jord og grundvand.

For at undgå at nedsivningen forårsager jordforurening stilles der generelt krav om, at tagmaterialer ikke består af bly, kobber og zink. Alternativt kan der etableres renseforanstaltninger f. eks. i form af regnbede med filtermuld eller lign. I nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) skal nedsivning vurderes i forhold til risikoen for grundvandsforurening.

Klimasikring ved anlægsopgaver
Når kommunen etablerer anlæg bl.a. til rekreative formål, vil kommunen vurdere, om der er lokalt behov for, at anlægget indrettes til at kunne håndtere regnvand under skybrud. Dette giver mulighed for innovative løsninger, som oftest er langt billigere i forhold til traditionelle løsninger i form af nedgravede rørbassiner og lignende.

Når der anlægges og renoveres veje og stier, vil kommunen vurdere, om der er behov for, at de indrettes til bortledning og styring af regnvand ved skybrud. Det kan f.eks. ske i form af et ændret vejprofil eller strategisk anlagte forhøjninger på vejen.

Opgaver i den kommende planperiode
Køge Kommune vil på baggrund af et analysearbejde af konsekvenser, udgifter og værdisikring samt en politisk proces fastsætte mål for:

- Den nedbørshændelse, som nye bolig- og erhvervsområder bør sikres til i planlægningsfasen
- Den nedbørshændelse, som eksisterende bolig- og erhvervsområder bør sikres mod.

På baggrund af denne analyse vil handleplanen til klimatilpasningsplan 2014 bliver revideret.

En våd omgang. Højvande i Køge Havn, januar 2017.

Kapitel 3

Beskyttelsesinteresser

3.1 Generelt om beskyttelsesinteresser

Beskyttelsesinteresser i Køge Kommune
Køge Kommune rummer mange værdifulde natur- og landskabelige værdier. Det er kommunens ansvar, at der sker en bevaring og forbedring af disse værdier.

I forbindelse med byudvikling, indpasning af tekniske anlæg eller infrastrukturanlæg, skal det sikres, at der tages de nødvendige hensyn til, at de udpegede områder af landskabelig eller naturmæssig værdi ikke forringes, indskrænkes eller opsplittes.

Hvor dette ikke kan undgås, skal der tages udformningsmæssige hensyn, så der kan ske den bedst mulige tilpasning. Byrådet har ansvaret for at sikre denne sammenhæng i forbindelse med planlægning, administration og naturforvaltning.

Ved en helhedsorienteret planlægning i det åbne land, sammentænkning af de forskellige beskyttelsesinteresser og kravet om friholdelse af de åbne kyster, kan der opnås en synergi, der sikrer store, sammenhængende naturområder til gavn for biodiversiteten og oplevelsen af landskabet.

Det er et statsligt krav til kommuneplanlægningen at kommuneplanen beskriver beskyttelsesinteresserne og fastsætter retningslinjer, som sikrer, at de ikke forringes.

Beskyttelsesområderne
Beskyttelsesinteresserne omfatter vidt forskellige værdier, alt efter om der er tale om landskabelige, geologiske, kulturhistoriske eller biologiske interesser eller om de omfatter lavbundsarealer, som kan genoprettes til fremtidige naturområder.

Bevaringsværdigt kulturmiljø.
Husmandsudstykningen på Lellinge Overdrev, udstykket 1803, er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø.
En tilsvarende udstykning til statshusmandsbrug blev gennemført langs Spanagervej, nord for Vemmedrup, af Københavns Kommune i forbindelse med overtagelsen af Spanager Hovedgård i 1923. Statshusmandsbrugene ved Spanagervej er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø.

Beskyttelsesområderne er lokaliteter, hvor man skal være opmærksom på ikke at forringe de særlige værdier, som det er formålet at beskytte med udpegningen. Det vil sige, at det skal vurderes, om et indgreb i form af bebyggelse, anlæg, ændret arealanvendelse o.a. forringer de værdier, der findes på stedet.

Kommuneplanens beskyttelsesområder omfatter først og fremmest områder i den del af kommunen, der ligger i landzone, men en række af de udpegede kulturmiljøer ligger i byzone.

Byrådet har besluttet, at der i Kommuneplan 2017 skal være større fokus på bevaringen af vores kulturarv, end det tidligere har været tilfældet. Der er ikke sket nyudpegninger af bevaringsværdige kulturmiljøer i denne forbindelse, men kulturarven i form af de bebyggede miljøer og deres omgivelser, fx ejerlaugene, er mere omfattende beskrevet end hidtil, med henblik på at understøtte den fremtidige sagsbehandling og lokalplanlægning.

Afbalanceret fysisk planlægning
Køge Kommune har en stor udfordring i at afbalancere fortsat udvikling af by- og vækstområder med hensynet til beskyttelse af kommunens store natur-, kultur- og landskabsværdier. Midlet er blandt andet en administrationspraksis, hvor der i planer og i sagsbehandlingen tages hensyn til beskyttelsesinteresser, herunder udpegningen af biologiske interesseområder, fredninger samt naturtyper og arter, der er beskyttet af national og international lovgivning.

Gennem kommune- og lokalplanlægningen kan byrådet arbejde for at mindske nedgangen i biodiversitet ved en hensigtsmæssig placering af nye byområder og indarbejdelse af naturhensyn i planerne.

Sikring af drikkevand
I Danmark skal vandforsyningen som udgangspunkt baseres på uforurenet grundvand. Det overordnede princip for grundvandsbeskyttelsen er derfor forebyggelse og indsats ved kilden frem for rensning og fortynding. Grundvandsbeskyttelsen udmøntes gennem særlige indsatsplaner som beskriver, hvordan grundvandet skal beskyttes. Som en del af indsatsen udlægges særlige beskyttelseszoner omkring indvindingsboringer (boringsnære beskyttelsesområder).

Kommunen har en afgørende rolle i implementering af de statslige vand- og naturplaner, der skal sikre god økologisk og naturmæssig tilstand i alle kommunens vandområder og habitatområder.

En væsentlig del af Køge Kommune er i statens vandplan for Køge Bugt udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Samtidig er kommunen som ansvarlig myndighed forpligtet til at sikre den fremtidige drikkevandsproduktion både til kommunens eget forbrug og til den store eksport af drikkevand ud af kommunen, primært til København.

Sikring af grundvandet sker blandt andet gennem den fysiske planlægning, der tilgodeser en dynamisk udvikling i kommunen samtidig med, at grundvandet beskyttes mod forurening og udnyttes på en bæredygtig måde.

Sikring af beskyttelsesinteresser
Kommuneplanen udpeger fortrinsvis større, sammenhængende områder i det åbne land med naturbeskyttelsesinteresser og landskabelige bevaringsværdier, der skal tages hensyn til i planlægningen og den øvrige administration i det åbne land. Herudover findes der en række naturtyper (§ 3-områder: søer, vandløb, heder, moser, strandenge, strandsumpe, ferske enge og overdrev), som er omfattet af generelle beskyttelsesbestemmelser i naturbeskyttelsesloven samt sten- og jorddiger, gravhøje, jættestuer o.l., der er omfattet af museumsloven.

Mange af naturtyperne ligger inden for de udpegede beskyttelsesområder, men en stor del ligger udenfor. Samtlige § 3-områder, samt sten- og jorddiger, er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven og museumsloven, uanset hvor, de ligger i forhold til kommuneplanens udpegninger.

Hvordan sikres værdierne ved administrationen?
Kommuneplanens retningslinjer skal sikre, at der ved ønsker om byudvikling, anlæg og ændret anvendelse inden for beskyttelsesområder altid sker en konkret vurdering af særligt værdifulde helheder og elementer, herunder omgivelserne, hvorfra de kan opleves eller blive påvirket.

Det skal vurderes, om den planlagte eller ansøgte ændring er uforenelig med de særlige værdier, eller om den pågældende bebyggelse, anlæg eller andet evt. kan gennemføres, hvis der tages særlige hensyn ved placering og udformning mv.

Samfundsmæssige hensyn
Ændringer af tilstanden og arealanvendelsen inden for beskyttelsesområderne forudsætter, at der er tale om "væsentlige, samfundsmæssige hensyn".

Med "samfundsmæssige hensyn" forstås ikke kun større, samfundsmæssigt nødvendige anlæg såsom trafik- og forsyningsanlæg, men også andre offentlige og private anlæg, som vurderes planlægningsmæssigt velbegrundede og foreneligt med landskabs-, natur- og kulturværdierne i det enkelte beskyttelsesområde.

Ønske om rekreative friluftsanlæg kan blandt andet være begrundet ud fra almene interesser ved at være alment benyttede eller offentligt tilgængelige, ved at opfylde et samfundsmæssigt behov eller ved i øvrigt at tilgo- dese lokale og regionale, almene hensyn.

Hvis der skal gennemføres anlæg, byggeri eller indgreb ud fra samfundsmæssige hensyn, som vil forringe landskabs-, natur- og kulturværdier inden for et beskyttelsesområde, må der foretages en ændring af kommuneplanen, som prioriterer anlægget højere end beskyttelsesinteresserne.

Begrænsning af miljøgener
Der må ikke i beskyttelsesområderne tillades nye anlæg eller ændret arealanvendelse, som kan medføre væsentlige miljøgener. Hensigten er at sikre, at der ikke placeres ny eller udvidet, stærkt forurenende virksomhed med miljøgener, herunder intensivt husdyrhold, så nær de særlige værdier, at det medfører, at beskyttelsen og oplevelsen af et område mister værdi.

Kommuneplanens retningslinjer for beskyttelsesområderne medfører ikke et forbud overalt i beskyttelsesområdet mod ethvert anlæg eller erhvervsvirksomhed, der kan give anledning til miljøgener. Men der skal i hvert enkelt tilfælde foretages en konkret vurdering af, om det aktuelle anlægs miljøpåvirkning vil forringe almenhedens oplevelse af landskabs-, natur- eller kulturværdier.

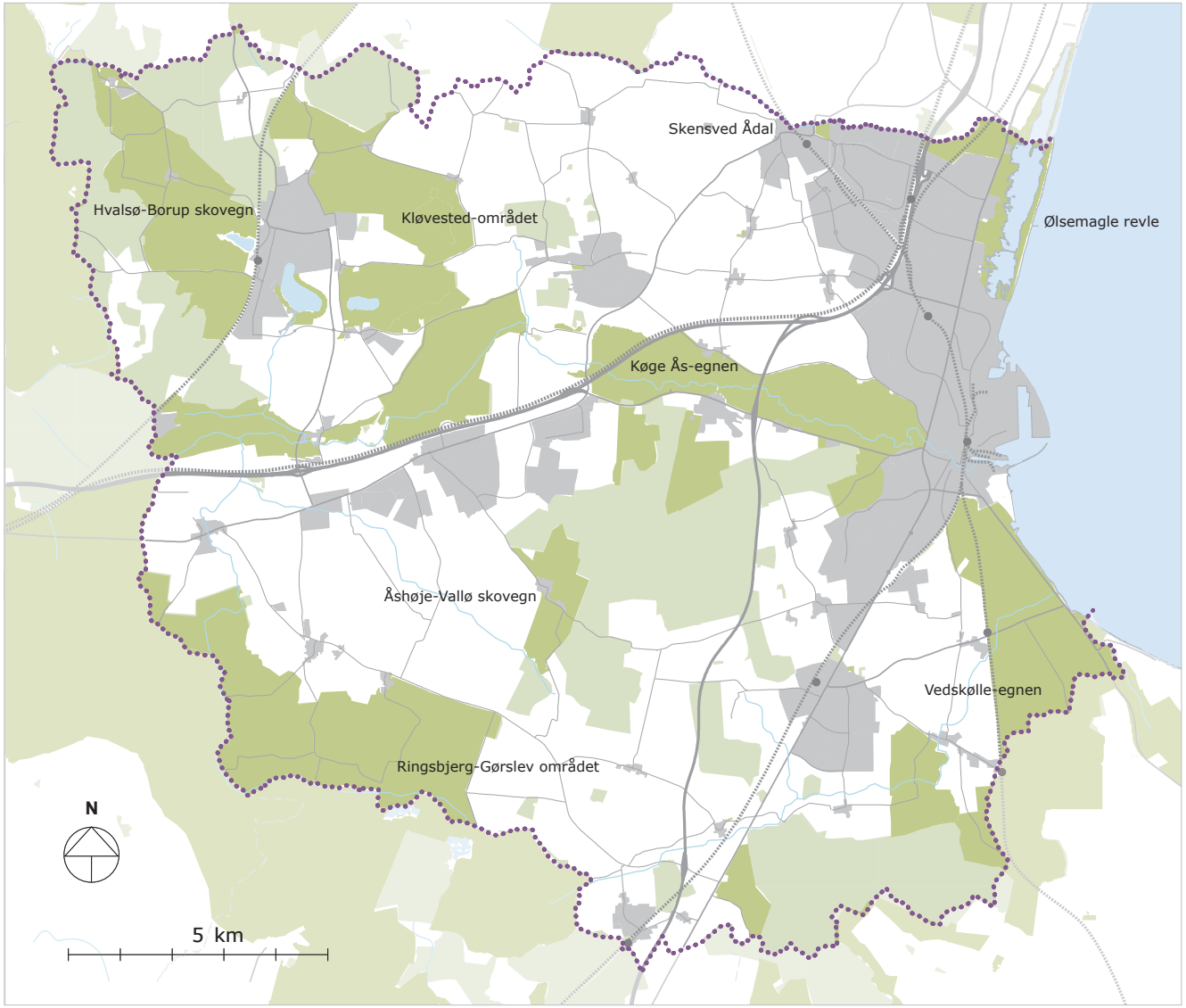
Planlægning og administration af beskyttelsesområdet, herunder naturforvaltning
Kommuneplanen fastlægger de overordnede, bindende retningslinjer for beskyttelsen af landskabs-, natur- og kulturværdierne i kommunen.

Kommunens administration af naturbeskyttelsesloven skal bidrage til kommuneplanens virkeliggørelse med hensyntagen til § 3-områder, sten- og jorddiger, fortidsminder, beskyttelseslinjer ved strande, søer, åer og skove mv. De overordnede intentioner realiseres desuden via den kommunale naturforvaltning og naturgenopretning. Det drejer sig fx om pleje af fredede og værdifulde naturarealer og anlæg af stier i naturområder.

Endelig skal beskyttelsesinteresserne tilgodeses ved kommunens landzonebehandling samt ved lokalplanlægningen.

Regnemark Banke. Området er udpeget som naturområde med beskyttelsesinteresser.

3.2 Landskabsinteresser



Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre at de landskabelige værdier ikke forringes, og at der til stadighed værnes om områdernes kvaliteter
- Sikre at landskabet indgår som et aktivt, rekreativt elemtent i byudviklingen, når dette er hensigtsmæssigt i forhold til at sikre de landskabelige værdier
- Arbejde for at sikre befolkningens mulighed for at opleve en mangfoldighed af landskaber.

Figur 3.2.1 Landskabelige interesser.

Områder med landskabelige værdier

Skov

Udpegningsgrundlag
Landskabsintereserne knytter sig til landskabet, som det umiddelbart kan ses og opleves. Det er nødvendigt at beskytte landskabsbilledet, fordi det rummer kilder til oplevelser for alle, der færdes i det, og det fortæller historien om vores naturgrundlag og om den landsbrugsmæssige udvikling. Samtidig er mange landskaber sårbare overfor større ændringer. Bymæssig bebyggelse, åbent beliggende industrier og større friluftsanlæg kan ændre det omgivende landskabs karakter. Tekniske anlæg som højspændingsledninger, master og store vindmøller kan være visuelt dominerende på lang afstand. Store skovplantninger kan sløre egnens karakteristiske landskabstræk.

Arealudpegningen er overført uændret fra Kommuneplan 2013.

Hvalsø-Borup skovegnen
egnen omfatter skovlandskaberne mellem Hvalsø og Borup, der fortsætter over i Ringsted og Roskilde kommuner. Landskabet er et storbakket skovlandskab med stærkt fligede skove og åbne landbrugskiler, markante varierede landskabsrum og mange småsøer.

Landskabet er særligt sårbart over for nyt byggeri, ændringer af terrænnet, belysning eller forstyrrelse af de uspolerede landskabsrum. Særligt sårbare er landskabsrummene mellem Lammestrup og Urup og Svenstrup herregårdslandskab.

Let snedækket landskab i Kløvested-området nordøst for Borup.

Kløvested-området
Området mellem Ejby og Borup (Kløvested-området) er udpeget som værdifuldt landskab. Landskabet er et åbent, bølget og småbakket gårdlandskab med landsbyer og søer samt store landskabsrum dannet af bakkekamme og skove.

Landskabet er særligt sårbart over for indgreb, som opløser eller slører rumdannelsen, og som bringer mere teknisk præg ind i området. Især i nærheden af Køge Ås, omkring de velbevarede stjerneudstykkede landsbyer samt Kimmerslev og Dalby søer.

Køge Ås-egnen

Dalen omkring Køge Ås og Køge Å strækker sig fra Køge mod vest og ind i Ringsted Kommune. Det samlede forløb i Køge Kommune er udpeget som værdifuldt landskab.

Karakteristisk for området er den langstrakte ådal med åspartier, mange småskove samt den stærkt forgrenede å med moser og søer. Kendetegnende er endvidere de mange synlige spor af ca. 150 års grusgravning i form af stejle grusprofiler og ofte vandfyldte grusgrave. Særligt vigtige for egnens landskabelige identitet er:

a) Det meget bølgede, store og intakte åsparti ved Lille Dalby med Køge Ås' højeste punkt, Loddenhøj.
b) Gl. Køgegård-området med den skovklædte ås, den slyngede å med afgræssede engdrag og herregården med de store rum dannet af skovbryn, hegn og vejtræer omkring store dyrkningsflader.
c) Gl. Lellingegård-området med herregården ved åen, Lellinge Kirke og den dybt nedskårne ådal mellem de bøgebevoksede skrænter i Skovhusvænge.
d) Regnemarks Mose-området med de efterladte åspartier, tørvegrave, moser og rigt dyreliv samt området med de tilgroede, gamle grusgrave med småsøer ved Lille Salby. Landskabet er især sårbart overfor indgreb, der opbryder ådalen samt tilslører intakte dele af åsen, som fx yderligere bortgravning, terrænændringer i forbindelse med vejanlæg, tekniske anlæg og bebyggelse samt tilplantning.

Åshøje-Vallø skovegnen

Omfatter det store sammenhængende skovlandskab med Åshøj skovene ved Køge, Vallø Storskov ved Herfølge og Maglebjerg-skovene op mod Ringsted Kommune. Hele egnen, bortset fra de byprægede områder omkring Køge, Herfølge og Algestrup er udpeget som områder med landskabelige interesser.Karakteristisk for egnen er det bølgede terræn med de stærkt fligede skove og lunde, hvis kraftige løvskovbryn danner markante og varierede landskabrum. Typisk er også de mange husmandsrækker.
Det ret uspolerede skovlandskab er sårbart over for indgreb, der medfører opfyldning eller udviskning af landskabsrummene eller som slører deres karaktertræk. Det kan fx være høje, tekniske anlæg, ny byudvikling, rydning af hegn og skovbryn samt større nye plantninger.

Ringsbjerg-Gørslev området

I sammenhæng med Åshøje-Vallø skovegnen, er der udpeget et værdifuldt landskab omkring Ringsbjerg Bakker, Vollerslev og Gørslev landsbyer.
Området er generelt karakteriseret ved det åbne, bølgede agerlandskab med mange, fritliggende gårde og husmandssteder samt småbevoksninger, der giver egnen en sammensat karakter. Ringsbjerg Bakker fremtræder som en ret markant bakkeryg. Gørslev og Vollerslev landsbyer er velbevarede landsbyer med spor i landskabet af henholdsvis stjerneudstykkede og blokudskiftede jorder. I den sydlige rand af området løber et langt, slynget vandløb.

I egnens åbne, flade landskab vil alle høje tekniske anlæg, master og større byudvikling få stor visuel indflydelse.

Vedskølle-egnen

Området omfatter landskabet sydøst for Køge, der afgrænses af byranden, Køge Bugt og Vallø Storskov. Hele området er udpeget som værdifuldt landskab, bortset fra det ustrukturerede, bypåvirkede område ved Gammel Hastrup og Herfølge. Området er karakteriseret af gård- og godslandskabet med store, åbne dyrkningsfelter indrammet af små løvskove, kraftige hegn og alleer. Særligt vigtigt er godslandskabet omkring Vallø Slot og Dyrehaven i Stevns Kommune, Billesborg Hovedgård med tilhørende alleer og Billesborg Indelukke.
Landskabet er sårbart over for udfyldning eller opløsning af landskabsrummene ved fx spredt bebyggelse, høje tekniske anlæg, master, rydning af levende hegn, mang- lende vedligeholdelse af alléerne samt skovrejsning.

Ølsemagle Revle

Området omkring Ølsemagle Revle er udpeget som særligt værdifuldt landskab og Natura 2000-område. Der er tale om en barrierekyst med barriereøer og laguner. Området er nærmere beskrevet under afsnittet om biologiske interesser, kap. 3.4, og geologiske interesser, kap. 3.5.

Retningslinjer

1. Inden for landskabsområderne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord, fx i form af volde. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

2. Inden for områderne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

3. Inden for områderne skal der generelt tilstræbes størst mulig offentlig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af værdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

4. I forbindelse med etablering af intensivt husdyrhold, der kræver vurdering af virkningerne på miljøet (VVM), foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for beskyttelsesinteresserne. Det skal ved en afgørelse om tilladelse eller om fastsættelse af tilladelsesvilkår sikres, at virksomheden eller anlægget ikke er til gene for oplevelsen af områdernes særlige værdier.

Den sydlige del af Ølsemagle Revle med Køge By i baggrunden.

3.3 Kulturarv

Planmål - Køge Kommune vil:

- Arbejde for at de kulturhistoriske interesser og kulturarven bevares som et særligt aktiv for Køge Kommune

- Sikre at den fremtidige udvikling af byerne, landsbyerne og det åbne land tager udgangspunkt i hensynet til stedernes særlige kvalitet og identitet

- Arbejde for at give alle mulighed for at opleve kulturmiljøer, herunder spor af tidligere tiders bosætning, erhverv og levevilkår samt se sammenhængen med omgivelserne, herunder marker, skove, markskel, sten- og jorddiger mv.

- Sikre at værdierne i de bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige kulturmiljøer ikke forringes, blandt andet ved at udarbejde lokalplaner med særlig fokus på bevaring og styrkelse af de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier, men også ved administration efter anden lovgiving

- Arbejdes aktivt med kulturhistorien i planlægningen ved at vise særlige hensyn over for de bevaringsværdige værdier og sammenhænge samt områdernes særlige oplevelses- og fortælleværdi

- Fortsat udpege bevaringsværdige bygninger i kommunen.

Kulturarvens betydning

Kulturarven er alle de menneskelige spor, der er med til at danne vores fælles erindring om fortiden: kirker og deres omgivelser, byer og landsbyer, beboelses-, landbrugs- og industribygninger, fortidsminder, gravhøje, museernes samlinger og køkkenmøddingerne gemt under jorden.

Køge Kommune har i mange år haft fokus på kulturarvens betydning, ikke mindst for kommunens identitet og tiltrækningskraft, men står samtidig, som mange andre kommuner, over for den udfordring at bevare kulturarven, samtidig med ønsket om at sikre en fortsat udvikling af byer, landsbyer og virksomheder, herunder landbrugsvirksomheder.

De kulturhistoriske interesseområder indeholder både bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige kulturmiljøer og de områder, hvor der er registreret fortidslevn over eller under jorden.

Kommuneplanen er, med dens udpegning af kulturhistoriske interesseområder og retningslinjerne for den administrative praksis inden for områderne, et vigtigt

Landsbyen Højelse er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø og er omfattet af bevarende lokalplan som mange andre af kommunens landsbyer.

redskab til at afbalancere de til tider modstridende hensyn til bevaring og udvikling.

Køge Kommune har et tæt samarbejde med Museum Sydøstdanmark og Køge Fonden og forvalter kulturarven via planloven, men er samtidig myndighed på visse af museumslovens bestemmelser. Derudover er kommunen forpligtet til at prioritere kulturarven i sin administration af anden lovgivning, som fx miljøvurderingsloven og VVM-reglerne.

Kommunens mulighed for at beskytte og bevare de kulturhistoriske interesser er i vidt omfang afhængig af, at ejere og brugere er opmærksomme på værdierne samt inddrages i beskyttelsesarbejdet.

Slots- og Kulturarvsstyrelsen forvalter kulturarven, fx de fredede bygninger, og Museum Sydøstdanmark forvalter blandt andet fortidsmindebeskyttelsen.

Kulturmiljøer

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, fx et ejerlaug, der afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Det viser kulturlandskabets fysiske spor, og viser samspil og en sammenhæng med fortiden.

Køge Kommune har mange fine og velbevarede kulturmiljøer som fx herregårdsmiljøer, landsbyer og husmandsudstykninger.

Kulturmiljøer, som fx omfatter landsbyer og deres ejerlaug med marker, enge og skove, dele af de gamle byer eller herregårdene, er generelt sårbare over for nedrivninger og ombygninger men også over for nybygninger, der ikke i stil og materialevalg harmonerer med lokal byggeskik. Skovrejsning, terrænregulering, fjernelse af karakteristisk beplantning eller ændring af bygningsanlægs placering og udseende kan også true et kulturmiljø.

Et kulturmiljø kan i et vist omfang beskyttes ved fredning i henhold til museumsloven, men det er primært planloven, som giver kommunerne den nødvendige kompetence til at beskytte, fx ved at udarbejde bevarende lokalplaner.

Kommuneplanen opdeler kulturmiljøerne efter to gradueringer, hhv. særligt bevaringsværdige og bevaringsværdige kulturmiljøer. Udpegningerne bygger videre på den kulturhistoriske redegørelse "Bevaringsværdige kulturmiljøer i Roskilde Amt" som blev udarbejdet af det tidligere Roskilde Amt i 2005.

Hvide By er et større erhvervsområde på den østlige side af Københavnsvej, som frem til 1960-érne rummede Codan Gummi, som siden 1913 fremstillede produkter af gummi. Kulturmiljøet rummer store arkitetoniske værdier og har siden 2006 været omfattet af bevarende lokalplan.

Hugo´s Gård, Brogade 19, er en velbevaret ejendom omfattet af bevarende lokalplan 3-11 for Køge Bymidte. Bevaringsbestemmelserne omfatter også træer og belægning.

Redegørelsen har dannet grundlag for amtets udpegning af kulturhistoriske interesseområder i amtets 11 kommuner. Kulturmiljøerne er systematiseret i forhold til type og ejerlaug. Redegørelsen indeholder en beskrivelse af hvert enkelt kulturmiljø, og hvad det er sårbart overfor.

Kulturmiljøerne er således ikke kun de enkelte bebyggelser, men også omgivelserne, fx i form af marker og skove.

Særlig bevaringsværdige kulturmiljøer indeholder i sagens natur flere kulturhistoriske værier end dem, som alene er kategoriserede som bevaringsværdige. I begge kategorier er det vigtigt at være opmærksom på, hvilke generelle eller specifikke værdier, der har betydning for sikringen af de kulturhistoriske værdier.

Senere i kapitlet er de kulturmiljøer, som blev udpeget af Roskilde Amt i 2005, oplistet.

Inden for de fleste kulturmiljøer er der en udpeget landsby, en husmandsudstykning eller en herregård, som har central betydning for det enkelte ejerlaug. Mange af disse har i Kommuneplan 2013 været udpeget som "særlig landsby". De fleste af bebyggelserne, er afgrænsede som landsbyer i rammerne i kap. 4, og formålet er at sikre, at eventuelle nybyggerier, som både vil kunne tillades på baggrund af en vedtaget lokalplan eller på baggrund af en landzonetilladelse, sker under størst mulig hensyn til bevaringsværdierne.

Det fremgår af rammebestemmelserne for det åbne land, kapitel 4, hvorvidt der inden for den enkelte ramme er udpeget bevaringsværdigt eller særlig bevaringsværdigt kulturmiljø.

Sikring af kulturarv ved lokalplanlægning

Køge By er én af de købstæder i landet, som har flest bevarede huse fra perioden helt tilbage til 1600-tallet, men også fx Borup og Herfølge, de mindre byer som fx Ejby, samt de mere end 30 landsbyer har væsentlige bevaringsværdier.

Derfor er der gennem tiden udarbejdet ca. 50 bevarende lokalplaner, for at sikre kommunens bebyggede miljøer og deres omgivelser.

Antallet af bestemmelser og karakteren i de bevarende lokalplaner varierer, afhængigt af hvilket område, lokalplanen omfatter. Lokalplan 1032 for Anemonevej, Erantisvej og Irisvej omfatter fx bevaringsbestemmelser for huse opført i 1950'erne, ligesom Lokalplan 1033 for Digterkvarteret sikrer de arkitektoniske værdier på ejendomme opført i begyndelsen af 1900-tallet.

En lokalplan kan fx fastsætte, at bygninger ikke må nedrives eller ombygges, eller at beplantning ikke må fjernes eller ændres uden byrådets tilladelse, eller at nybyggeri skal opfylde nogle specielle krav til udformning og materialeanvendelse.

Formålet er at sikre arkitektoniske og kulturelle kvaliteter for eftertiden, enten ved at fastholde en bygning, som den er, eller at tilbageføre den til en tidligere udformning, afhængigt af de konkrete forhold, eller at sikre homogenitet og autenticitet i et større område.

Bevaringsbestemmelser i en lokalplan omfatter også ændringer, som ikke kræver tilladelse fra anden lovgivning, og kan fx omfatte bestemmelser om tagbelægning eller vinduesudformning.

I mange af de gældende lokalplaner er der specifikt udpeget bevaringsværdige bygninger, hvor der skal tages særlige hensyn ud fra det enkeltes hus særlige kvaliteter og betydning for omgivelserne.

Hele den centrale del af Køge by er omfattet af bevarende lokalplaner, ligesom der er mange fredede bygninger, som administreres af Slots- og Kulturstyrelsen.

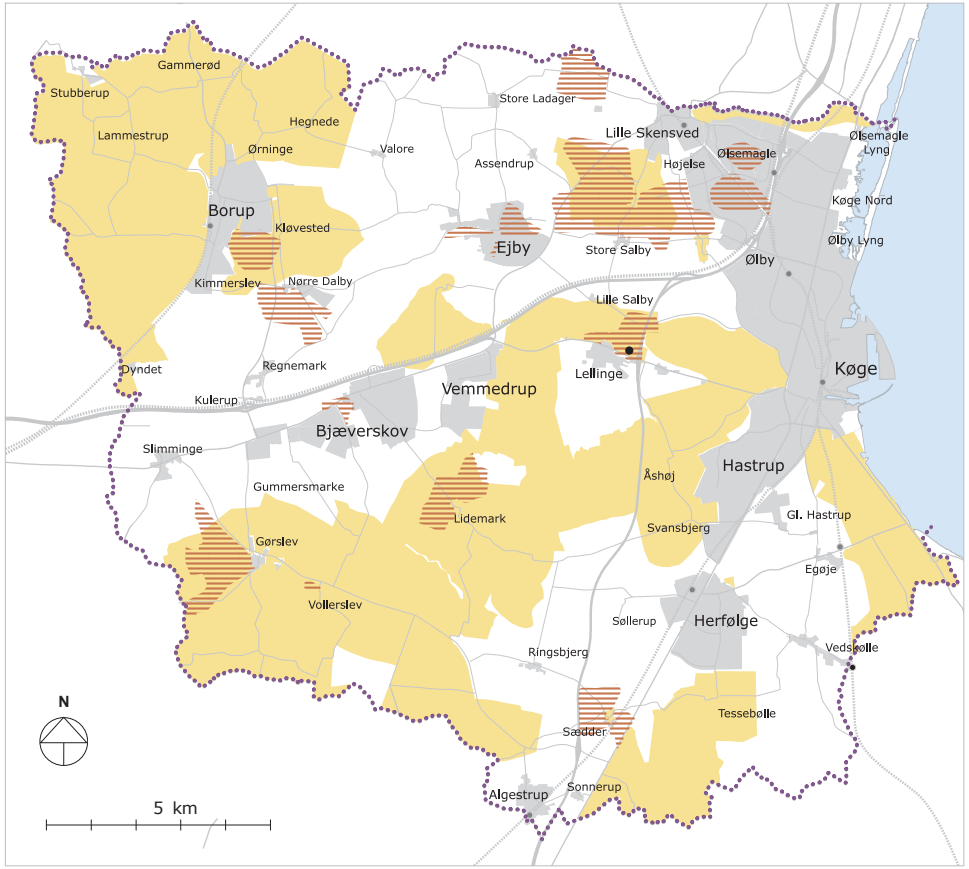
Bagerst i kapitel 4 findes en liste over alle de bevarende lokalplaner, der hidtil er udarbejdet i Køge Kommune, samt en oversigt over de bygninger, der er omfattet af særlige bevaringsbestemmelser. Endelig omfatter listen to udpegede bevaringsværdige ejendomme, som ikke er omfattet af lokalplan, nemlig Skyttehuset, Salbyvej 2 og Kimmerslev Møllegård, Dyndetvej 1.

Kulturarv i det åbne land

Utallige sten- og jorddiger i kommunens landområder fortæller historien om udskiftningstiden og tidligere tiders administrative opdeling af landområderne. De store godser Vallø, Svenstrup og Gl. Køgegård udgør kulturhistoriske helheder med deres hovedbygninger, avlsbygninger, funktionærbygninger, parker, alléer og landbrugsjorder.

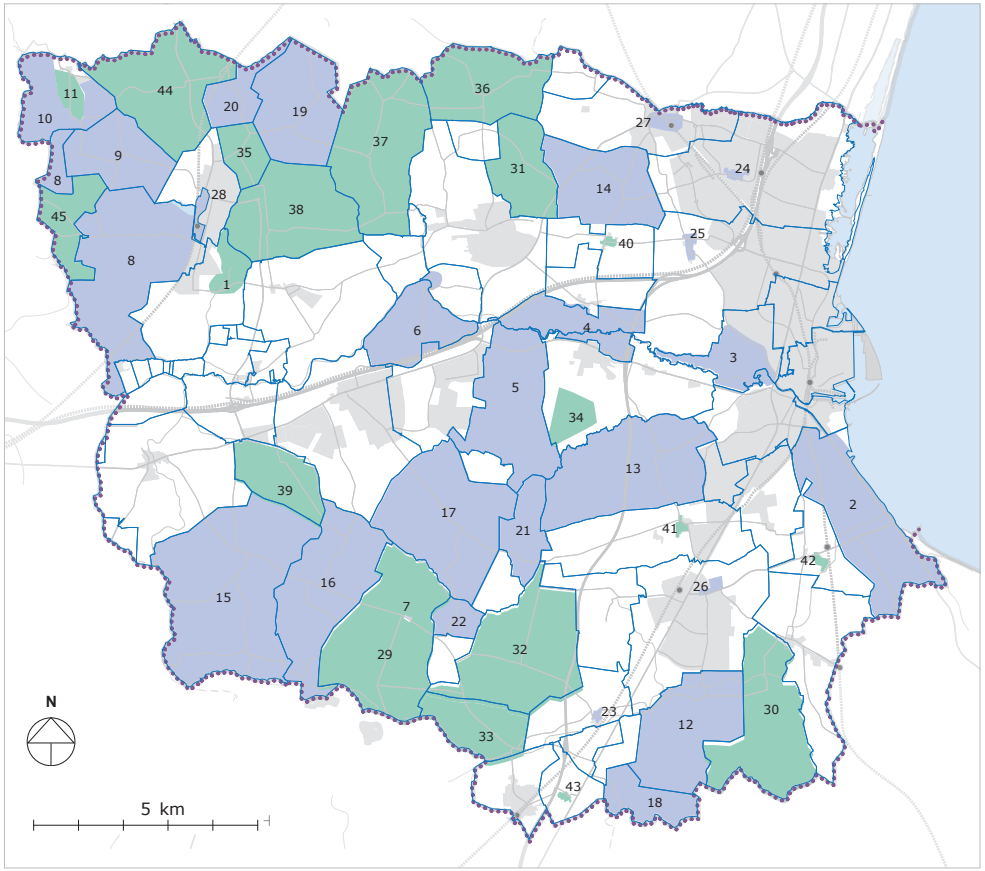
Mange kulturhistoriske spor og selve fortidsminderne er beskyttet gennem museumsloven. Det omgivende landskab, hvor der er stor sandsynlighed for at gøre fund, er imidlertid ikke beskyttet af sektorlovgivning. Spor fra oldtiden er ofte sårbare over for indgreb i form af dræning og dybdepløjning, og fortidsminder, som fx gravhøje, trues af nedskridning, hvor der pløjes

Parti fra Hovedgaden i Borup.
Den typiske stationsbyarkitektur, som er særlig for kulturmiljøet i Borup, er sikret af bevaringsbestemmelser i Lokalplan 59.



Figur 3.3.1 Kulturhistoriske interesser.

- Kirkeomgivelser
- Områder med kulturhistoriske interesser
- Besøgscenter Borgring



Figur 3.3.2 Kulturmiljøer.

- Særligt bevaringsværdige kulturmiljøer
- Bevaringsværdige kulturmiljøer
- Ejerlav

for tæt på højene, og af manglende pleje. Anlægsaktiviteter inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen slører ikke kun indsynet og oplevelsen af højene men kan også ødelægge de underjordiske kulturspor, der oftest befinder sig i nærheden af højene. Det er vigtigt, at der foretages rydning af opvækst og pleje af prioriterede gravhøje, dels for at højene fremstår tydeligere i landskabet, dels for at fremme overdrevsvegetation på højene.Mange beskyttede diger er i tidens løb blevet nedlagt eller gennembrudt ved byudvikling og ved sammenlægning af marker med henblik på at rationalisere landbrugsdriften.

Generelt er den synlige kulturarv i form af åbne landskaber med deres kulturspor sårbare over for bebyggelse, vejanlæg, rejsning af master og i nogle tilfælde også over for skovrejsning, og det er derfor vigtigt, at hensynet til kulturmiljøerne indgår allerede i den indledende fase i planlægningen af ændringer i det åbne land.

De udpegede kulturmiljøer

Kommuneplanens udpegede kulturmiljøer svarer til udpegningerne i Roskilde Amts Regionplan 2005, samt til Roskilde Amts udpegninger af kulturmiljøer og kirkeomgivelser fra 2000. Kulturmiljøerne er klassificeret som hhv. særligt bevaringsværdige og bevaringsværdige og er kategoriseret efter den sociale og strukturelle betydning for samfundsudviklingen, som de hver især repræsenterer. Kommuneplan 2017 er der tilføjet Kimmerslev landsby, herunder Kimmerslev Møllegård til listen over særligt bevaringsværdige kulturmiljøer. Kimmerslev er i forvejen udpeget som område med kulturhistoriske interesser.

Ved søgning på Køge Kommunes offentligt tilgængelige GIS-system (kort over hele kommunen) i de enkelte kulturmiljøer eller på ejendomme eller ejerlav inden for et kulturmiljø, vil de særlige oplysninger om områdets sårbarhed komme frem.

Særligt bevaringsværdige kulturmiljøer

- Kimmerslev landsby med Kimmerslev møllegård (1)

Herregården

- Billesborg (2)
- Gl. Køgegård (3)
- Gl. Lellingegård (4)
- Ny Lellingegård (5)
- Spanager Hovedgård (6)
- Juellund Hovedgård (7)

Det sociale landskab

- Svenstrup Hovedgård (8)
- Lammestrup By (9)
- Stubberup By, Stubberup Gård, og statshusmandskoloni Stubberup Huse (10)

Herregård og statshusmænd

- Spanager Hovedgård med statshusmandskolonien (6)
- Juellund Hovedgård (7)

De udskiftede landsbyer

- Tessebølle (12)
- Åshøje (13)
- Højelse (14)
- Gørslev (15)
- Vollerslev (16)
- Lidemark (17)

Den lille skovlandsby

- Kanderød (18)
- Hegnede (19)
- Urup (20)
- Gummerød (21)
- Ødemark (22)

Den gamle landsbykerne

- Sædder (23)
- Ølsemagle (24)
- Ølby (25)

Stationsbyen

- Herfølge (26)
- Lille Skensved (27)
- Borup (28)

Bevaringsværdige kulturmiljøer

Herregården

- Herregårdsejerlauget Juellund (29)
- Herregårdsejerlauget Gunderup (30)

Den udskiftede landsby

- Landsbyejerlauget Assendrup (31)
- Landsbyejerlauget Ringsbjerg (32)
- Landsbyejerlauget Hejnerup (33)
- Lellinge Overdrev (34)
- Landsbyejerlauget Ørninge (35)
- Landsbyejerlauget Store Ladager (36)
- Landsbyejerlauget Valore (37)
- Landsbyejerlauget Kløvested (38)
- Landsbyejerlauget Gummersmarke (39)
- Stubberup Huse (11)

Den gamle landsbykerne
- Store Salby (40)
- Svansbjerg (41)
- Egøje (42)
- Sonnerup (43)

Den lille skovlandsby
- Landsbyejerlauget Gammerød (44)
- Landsbyejerlauget Grønholt (45).

Kirkeomgivelser
Der ligger 14 kirker i Køge Kommune. For hver kirke er der lavet en vurdering af, hvorfra i det åbne land kirken kan opleves som et markant eller dominerende element. Kirkeomgivelserne indeholder visuelle værdier, der knytter sig til oplevelsen af kirkeområderne i samspil med landskabet og de nære omgivelser.

Fredede fortidsminder
Køge Kommune har en del fredede fortidsminder fordelt over hele kommunen. Gravhøje udgør langt størstedelen af dem, men voldsteder, bro- og vejanlæg og kilometersten udgør en del af kommunens fredede fortidsminder.Fortidsminderne findes både i kommunens byområder, skove og på åbne marker, og de vidner om vores historie tilbage til oldtid, middelalder og nyere tid.

Slots- og Kulturstyrelsen er ansvarlig myndighed for registrering, tilsyn mv. Kommunen varetager delvis administrationen i henhold til museumsloven samt naturpleje og information om fortidsminderne.

Retningslinjer

1. Inden for de kulturhistoriske interesseområder må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg, ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt i henhold til Planlovens landzonebestemmelser. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

2. Inden for områderne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Herunder må bevaringsværdige og særligt bevaringsværdige kulturmiljøer ikke ændres, hvis det forringer områdernes værdier.
   Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn. Begrundelsen skal ledsages af en konkret planlægningsmæssig begrundelse, og må ikke tilsidesætte sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

3. Det skal vurderes om oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier vil blive påvirket i en grad, der er i strid med de hensyn, kommunen skal varetage, ved følgende forhold: nedrivning eller opførelse af nye bygninger og andre anlægsarbejder, herunder ændring af pladser og bebyggelse, opsætning af master, samt skovrejsning, naturgenopretning, vandindvinding, vandløbsregulering eller fjernelse af diger og hegn. Ses risiko fornegativ påvirkning, foretages en vurdering i samarbejde med Museum Sydøstdanmark.

4. Der skal generelt tilstræbes størst mulig offentlig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af de kulturhistoriske bevaringsværdier.

5. I de landsbyer, der er udpeget som bevaringsværdige eller særligt bevaringsværdige, skal de karakteristiske, oprindelige træk tilstræbes bevaret, og eventuelt nybyggeri, anlæg mv. skal ske på baggrund af en lokalplan, hvis formål det skal være, at bevare landsbyen og tage hensyn til kulturhistoriske, landskabelige og andre naturmæssige træk samt til sammenhængen med kulturhistoriske træk i den omgivende dyrkningsflade.

6. Det lokale kulturhistoriske museum skal efter Museumsloven § 27 inddrages, når der skal planlægges for arealer, der har kulturhistorisk bevaringsværdi.

7. Kulturhistorisk væsentlige elementer og kulturmiljøer udpeges løbende gennem kommunens lokalplanlægning og sagsbehandling i samarbejde med Museum Sydøstdanmark.

8. Inden for de konkret afgrænsede kirkeomgivelser gælder yderligere, at byggeri, anlæg og skovplantning kun må gennemføres, hvis det ikke forringer oplevelsen af samspillet mellem kirke og landskab eller landsbymiljø.

Gammerød i den nordvestlige del af kommunen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. De velbevarede gårde ligger højt på tofterne og danner et meget smukt forløb langs vejen.

3.4 Biologiske interesser

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre og forbedre naturen med dens bestand af vilde dyr og planter samt deres levesteder i et sammenhængende Grønt Danmarkskort, hvor i indgår internationale naturbeskyttelsesområder og yngle- og rasteområder for strengt beskyttede dyre- og plantearter

- Værne om landets natur og miljø, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Sikring af dyre- og plantelivet
Kommunen er forpligtet til at bevare og forbedre tilstanden af levesteder og spredningsmuligheder for det vilde plante- og dyreliv, blandt andet ved at arbejde med naturpleje og naturgenopretning. Kommunen er særligt forpligtet i forhold til at sikre levesteder for de truede dyrearter, der er beskyttet af EU's naturbeskyttelsesdirektiver, bilag IV-arterne.

Grønt Danmarkskort
Kommunen udpeger et samlet Grønt Danmarkskort, som består af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og økologiske forbindelser. Derudover skal grønt danmarkskort planlægge for potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.

Indenfor Grønt Danmarkskort har byrådet naturen i fokus og søger områderne friholdt for ændringer, såsom for ny bebyggelse og vejanlæg.

Grønt Danmarkskort er tilvejebragt ud fra følgende kriterier i prioriteret rækkefølge:

1. Natura 2000-områder, samt eksisterende værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne

2. Potentielle naturområder, som kan udvides eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder

3. Naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø, grundvandsbeskyttelse samt friluftsliv og rekreation.

Ved udpegningen af Grønt Danmarkskort er de digitale naturkort anvendt. Via en geografisk og prioriteret analyse af informationer fra de digitale naturkort er udpegningen af potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser fremkommet. Der er med udpegningen sikret sammenhæng med nabokommunernes udpegning til Grønt Danmarkskort.

Det lokale naturråd for Køge, Lejre, Roskilde, Solrød og Greve færdiggjorde sit arbejde efter forslag til Køge Kommuneplan 2017 blev sendt i høring. De lokale naturråd er rådgivende i forhold til kommunernes opgave med at udpege områder, som skal indgå i Grønt Danmarkskort.

Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser
Naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser er større sammenhængende områder af særlig betydning for plante- og dyrelivet, og omfatter større, sammenhængende områder med skove, søer og kystvande samt enge, moser og overdrev. Herunder indgår også alle Natura 2000-områderne.

Disse områder er særlig vigtige for bevarelsen af et varieret dyre- og planteliv. De rummer et rigt udbud af føde og af levesteder, som giver mulighed for stabile og sammensatte plante- og dyresamfund. For de fleste plante- og dyrearter gælder, at store bestande er nødvendige for, at arterne i et givet område kan overleve på længere sigt.

Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser omfatter generelt en 25 m beskyttelseszone rundt om eksisterende skove og udvalgte § 3-naturtyper.

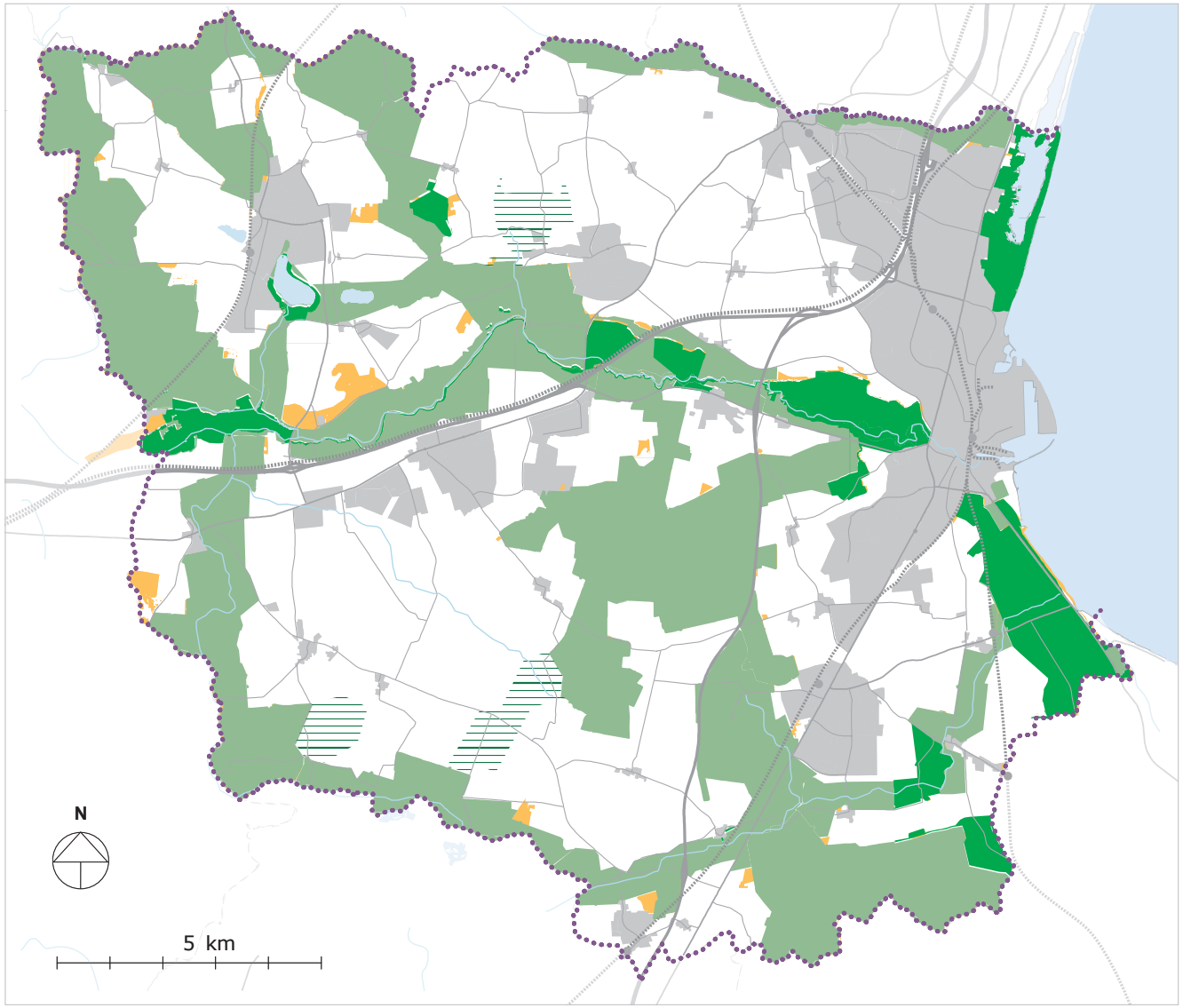
Som naturområder er udpeget:

1) Ølsemagle Revle med strandenge, kystlagu-ner, strandsøer og klitter. Området er også Natura 2000-område. De lavtliggende arealer omkring Sken-sved Å, vest for revlen, indgår i naturområdet

2) Regnemark Banke og Dyndet, inkl. den fredede Regnemark Mose med moser, søer og overdrev, i sam-menhæng med den sydlige del af Svenstrup Skovene

3) Åshøje-skovene og Køge Ås, inkl. de fredede områ-der ved Gl. Køgegård

4) Vallø-skovene og de fredede områder på Vallø gods. Området har sammenhæng med Natura 2000-området Tryggevælde Ådal i Stevns Kommune.



Figur 3.4.1 Biologiske interesser.

Potentielle naturområder
Potentielle naturområder er områder, som er i forbindelse med områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og med økologiske forbindelser, hvor der kan udvikle sig ny og værdifuld natur.

På kort figur 3.4.1, er markeret, hvor der er potentiale for ny natur, henholdsvis våd-, tør- og skovnatur. I Køge Kommune er der tale om enge og moser som våd natur, overdrev som tør natur samt skov-natur. Udpegningen af de potentielle naturområder er ny i forhold til Kommuneplan 2013.

Der er ikke udpeget ny kystnatur, da stranden enten er beskyttet af naturbeskyttelsesloven, er et Natura 2000-område eller også har kysten ikke har forbindelse til baglandet på grund af industri, boliger og veje.

Økologiske forbindelser
De økologiske forbindelser forbinder disse naturområder med hinanden, og er dels spredningskorridorer mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, dels mellem naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser og kysten. De økologiske forbindelser er absolut nødvendige, for at dyr og planter kan sprede sig gennem dyrkede områder i det åbne land. Spredningsmulighederne er en forudsætning for, at arterne kan finde nye levesteder, hvis deres oprindelige levested ødelægges. Det er også en forudsætning for, at arten kan genindvandre til et område, hvor de på grund af økologiske eller menneskelige faktorer er bukket under.

Nogle økologiske forbindelser indeholder allerede naturområder, bl.a. beskyttede § 3-naturtyper. Andre økologiske forbindelser har begrænset naturindhold, men deres værdi er at reservere mulighed for fremtidig naturgenopretning og nye levesteder.

Som økologiske forbindelser er især udlagt arealer langs vandløb og diger, men omfatter også søer og landbrugsarealer med varierende indhold af småbiotoper. Som eksempler på økologiske forbindelser kan nævnes arealer langs Køge Å, (åen er samtidig Natura 2000-område), Skensved Å, Slimminge Å og arealer langs Kimmerslev Møllebæk i sammenhæng med Dalby Sø og Kimmerslev Sø.

Potentielle økologiske forbindelser
De potentielle økologiske forbindelser skal i fremtiden kunne fungere som nye økologiske forbindelser og derved udvide disse. Kommuneplan 2017 udpeger tre potentielle økologiske forbindelser, nemlig områder ved Ejby Skov, Rødbylund og Fikintevænge. Disse potentielle økologiske forbindelser indeholder i dag værdifuld natur, og ved inddragelse i Grønt Danmarkskort sikres disse værdier mod fremtidige forringelser.

Koafgræsning er et ofte anvendt middel til naturpleje.

Beskyttede naturtyper
En række naturtyper er omfattet af de generelle beskyttelsesbestemmelser i naturbeskyttelsesloven, uanset om de er ligger inden for de udpegede beskyttelsesområder eller udenfor. Bevarelse af de mindre naturområder i agerlandet er vigtig, da de udgør "trædesten", hvorfra planter og dyr kan sprede sig.

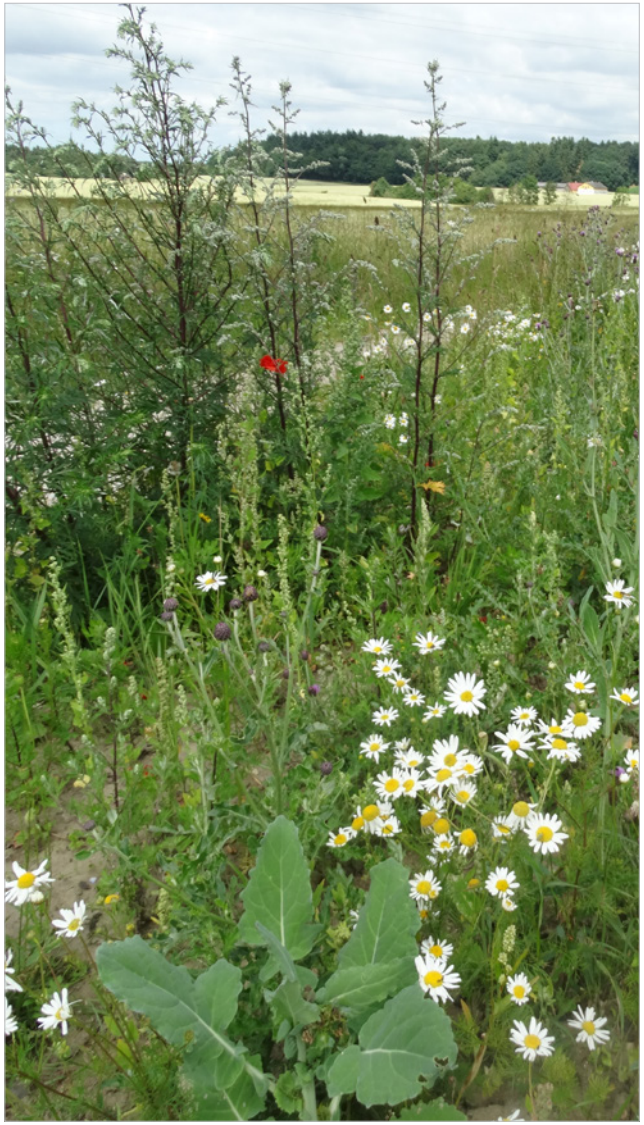
Internationale naturbeskyttelsesområder, Natura 2000-områder
Udstrækningen af de internationale naturbeskyttelsesområder er fastlagt af staten. I Køge Kommune er der to større Natura 2000-områder: Ølsemagle Revle og Køge Å og et mindre område ved Tryggevælde Ådal. De tre Natura 2000-områder indgår i Grønt Danmarkskort under udpegningen naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser.

I 2017 blev anden generation af de kommunale naturhandleplaner for Natura 2000-områderne vedtaget. Planerne rækker frem til 2021, hvor en ny generation forventes vedtaget. Naturhandleplanerne indeholder de virkemidler, der er gennemført i forrige planperiode samt en plan for, hvilke virkemidler, der søges gennemført i anden planperiode. Virkemidlerne skal sikre en gunstig bevaringsstatus af udpegningsgrundlaget.

Inden for områderne må der ikke ske planlægning eller gives tilladelser, dispensationer eller godkendelser efter plan-, natur- eller miljølovgivningen, hvis dette kan forringe de naturtyper og arter, områderne er udpeget for. Det samme gælder for planer og aktiviteter uden for selve området, som kan påvirke naturtyper eller arter inden i det beskyttede område.

Uanset ovennævnte kan der dog planlægges foranstaltninger, der vil medføre forbedringer for de naturtyper og arter, området er udpeget for.

Hverken inden for eller uden for internationale områder må der ske planlægning eller administration, der kan føre til forringelse af levesteder (yngle- eller rasteområder) for de arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Nogle af de mest udbredte bilag IV-arter i Køge Kommune er springfrø, stor vandsalamander og spidssnudet frø. Den planlæggende myndighed eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at varetage hensynet til arter omfattet af bilag IV. Planforslag, som i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelses-område væsentligt, skal konsekvensvurderes.



Køge Kommune sigter mod at styrke naturnetværket fx ved at naturpleje til fordel for dyre- og plantelivet.

Retningslinjer

1. Inden for udpegningerne må der som hovedregel ikke planlægges eller gennemføres byggeri og anlæg ud over det, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri, eller inddrages arealer til byudvikling, råstofindvinding og placering af ren jord. Bygninger og anlæg inden for områderne skal placeres og udformes med hensyntagen til bevaring og beskyttelse samt mulighed for forbedring af værdierne.

2. Inden for udpegningerne må tilstanden eller arealanvendelsen af særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkeltelementer ikke ændres, hvis det forringer deres værdi eller muligheden for at styrke eller genoprette deres værdi. Ændringer kan dog ske som led i forbedring af områderne, eller hvis det kan begrundes ud fra væsentlige samfundsmæssige hensyn, og såfremt det ud fra en konkret planmæssig vurdering kan ske uden at tilsidesætte de særligt værdifulde sammenhængende helheder eller enkelte elementer.

3. Inden for de særlige naturbeskyttelsesområder samt potentielle naturområder skal der generelt tilstræbes størst mulig adgang og mulighed for oplevelse og forståelse af værdierne. Den almene adgang kan dog begrænses inden for områder, der er særligt sårbare.

4. Inden for Grønt Danmarkskort må der ikke ske forringelser i form af vejanlæg og bebyggelse.

5. Inden for Grønt Danmarkskort skal der foretages naturpleje til fordel for dyre- og plantelivet.

6. I forbindelse med etablering eller ændring af store husdyrhold, foretages en konkret vurdering af konsekvenserne for den omgivende natur.

7. Inden for udpegningerne skal eksisterende natur bevares. Småbiotoper skal i videst muligt omfang søges bevaret og naturindholdet søges forbedret gennem naturpleje og –genopretning.

8. Der må ikke foretages ændringer, som overskærer økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser, reducerer eller i øvrigt forringer de økologiske forbindelsers biologiske værdi, uden at der sikres kompenserende foranstaltninger. Spredningsmulighederne for vilde planter og dyr skal søges øget gennem forbedring af eksisterende naturområder eller etablering af ny natur i de potentielle naturområder.

9. Inden for de udpegede internationale naturbeskyttelsesområder for plante- og dyrearter og naturtyper, der er omfattet af EF-direktiver om fuglebeskyttelsesområder og habitatområder, må der ikke ske forringelse af naturtyper og levesteder eller ske betydelig forstyrrelse af de arter, for hvilke området er udpeget, herunder ved påvirkning fra ændringer uden for områderne.

10. I det øvrige landområde uden for de internationale beskyttelsesområder skal både større områder med natur og småbiotoper samt landskabelige og kulturhistoriske helheder i videst muligt omfang bevares. Det skal generelt være muligt at etablere ny natur også som småbiotoper. Visse naturtyper er beskyttede mod tilstandsændringer af naturbeskyttelseslovens § 3. Sten- og jorddiger er beskyttede af museumsloven.

11. Der må ikke ske beskadigelse af yngle- og rasteområder for dyrearter optaget på EU-direktivets bilag IV, eller ske ødelæggelse af planter optaget på bilag IV.

12. For nye lokalplaner hvor der indgår rekreative områder vil kommunen sikre, at der ved beplantning eller andre tiltag, vil blive taget særligt hensyn til minimum én af de udpegede bilag IV-arter. Tiltagene vil tage udgangspunkt i et internt virkemiddelkatalog, der sigter på at forbedre fokusarternes leve-, yngle- og spredningsmuligheder.

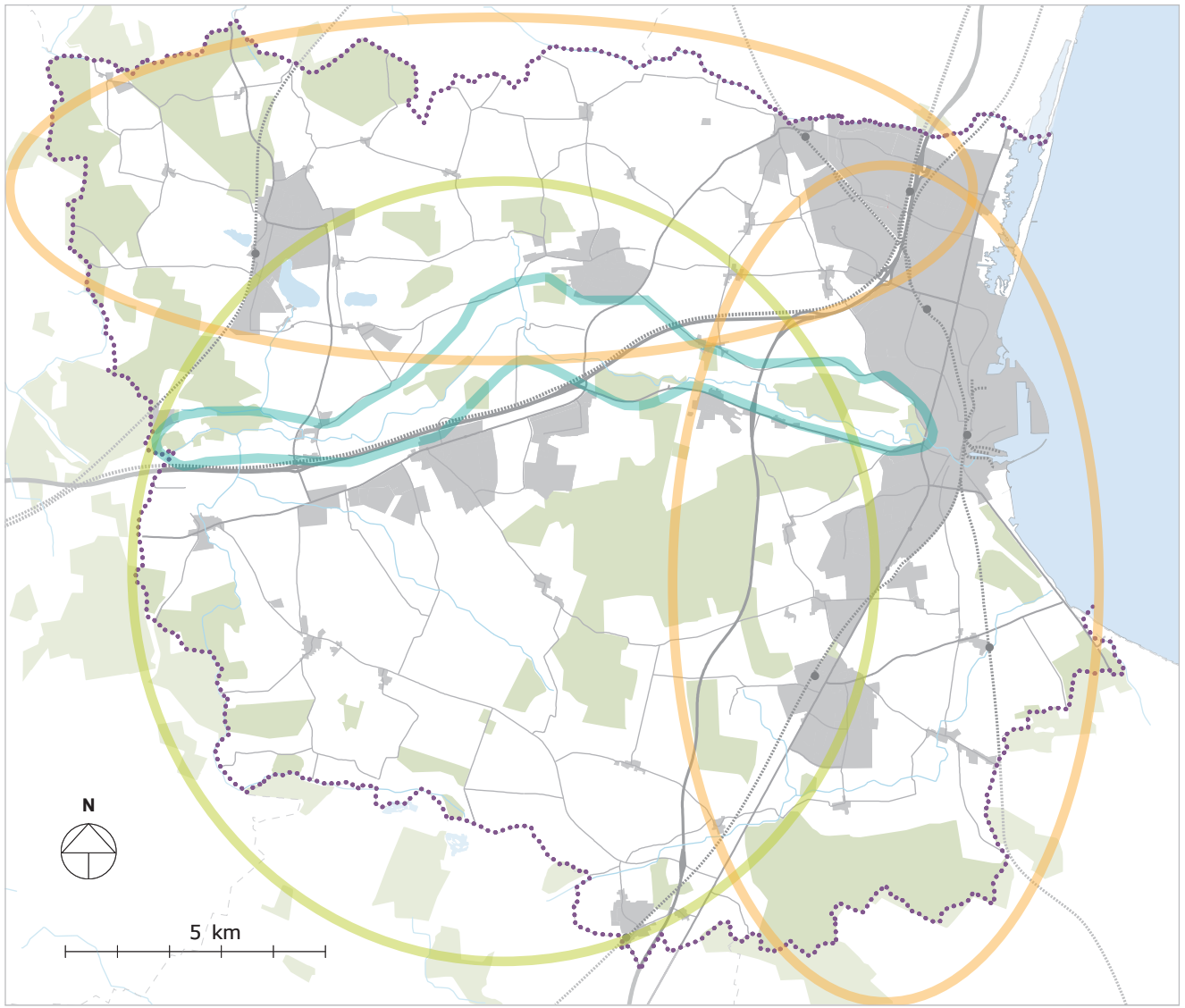
Retningslinjerne for planlægning og administration i forhold til de internationale naturbeskyttelsesområder fremgår af BEK nr. 926 af 27/06/2016 om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder.

Bilag IV-arter
Der er 36 danske bilag IV-dyrearter. Af dem er 14 arter flagermus. Mindst syv af disse findes med stor sandsynlighed i Køge Kommune. Det drejer sig om dværg-, brun- syd-, skimmel-, vand-, trold- og bredøret flagermus.

Der er otte paddearter på bilag IV. Heraf har stor vandsalamander, spidssnudet frø og springfrø kendte levesteder flere steder i Køge Kommune. Markfirben er det eneste krybdyr på bilaget. Den har ét kendt levested i Køge Kommune, nemlig ved Køge Ås.

På figur 3.4.2 ses i hvilke områder af kommunen, hvor det er hensigtsmæssigt at etablere natur til fordel for de nævnte bilag IV-arter.

Det er i forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2017 vurderet, at planen ikke kan beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.



Figur 3.4.2 Fokusområde for bilag IV-arter.

3.5 Geologiske interesser

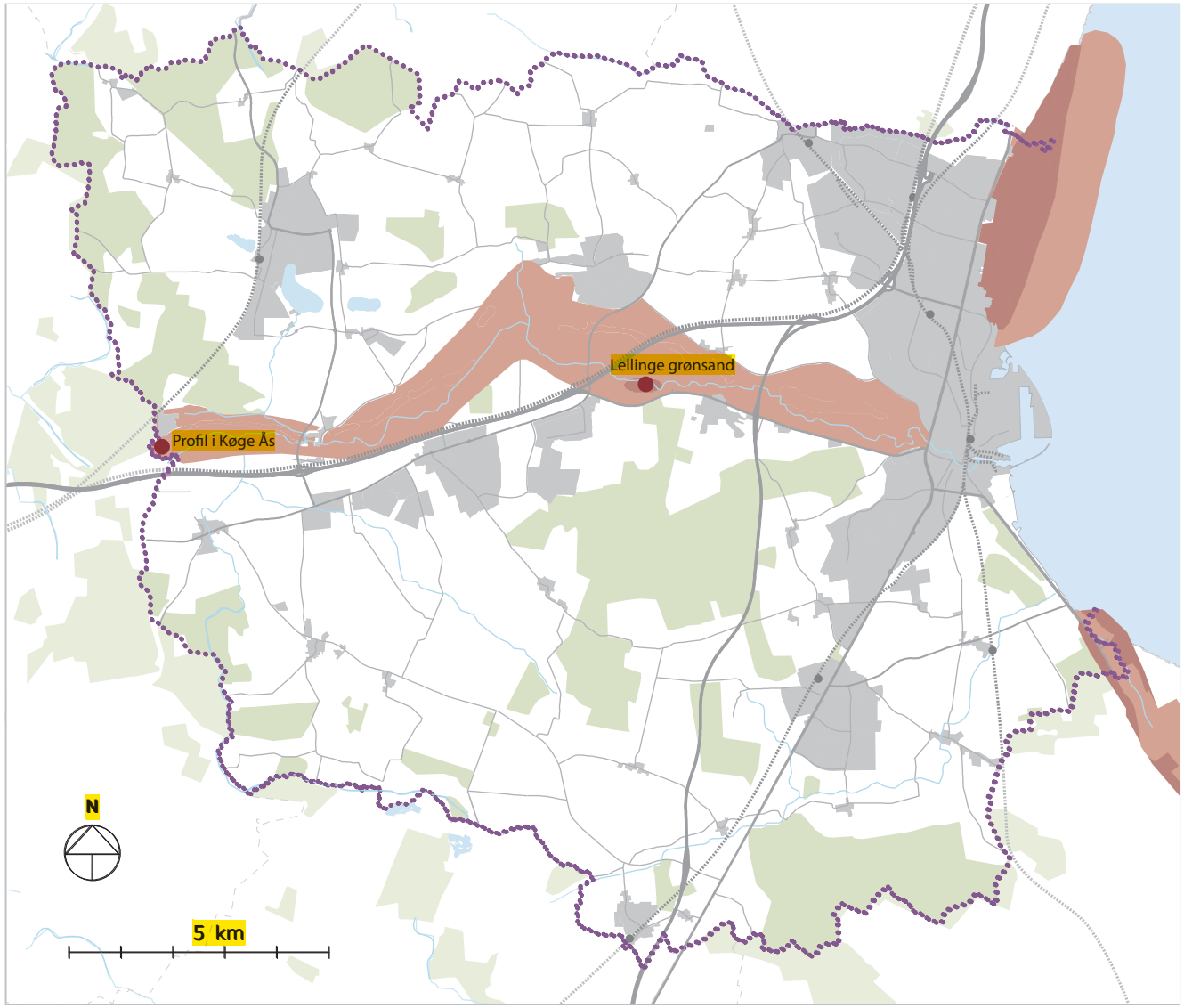
Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre og bevare geologiske lokaliteter og områder af national eller lokal interesse, der indeholder synlige spor fra de tidsperioder, der har opbygget og dannet det nuværende landskab.

Udpegning af geologiske interessområder
De geologiske interesser knytter sig til områder og lokaliteter, som indeholder markante landskabsdannelser eller viser spor fra den geologiske udviklingshistorie.

De udpegede områder er videreført fra Kommuneplan 2013. De geologiske interesseområder er sårbare over for ændringer, som fjerner eller slører landskabets oprindelige former. Det kan fx være gravning efter råstoffer eller terrænreguleringer og jorddeponier, som ændrer landskabet. Områderne er også sårbare over for bebyggelser og andre anlæg, tilplantning af skov, juletræskultur o.l. samt naturlig tilgroning med krat og træer. Dræning af lavbundsområder kan også påvirke de øvre geologiske lag i vådområderne.

Køge Ås
I kommunen findes et opdelt landskabsmæssigt element med en vestlig/østlig retning. Dette er resterne



Figur 3.5.1 Geologiske interesser.

af Køge Ås, som sandsynligvis blev skabt af sand- og grusaflejringer i en smeltevandskanal i isen under den seneste istid for ca. 16.000 år siden. Efterfølgende smeltede isen og aflejringerne fremstår i dag som en markant terrænform i landskabet.

Store dele af Køge Ås er gennem tiden bortgravet ved råstofgravninger. Den tilbageværende rest fremstår ikke tydeligt i landskabet, fordi den er tilplantet med skov. Står man tæt på nogle af skrænterne opleves de dog stejlt stigende over det omgivende terræn. Åsen bør sikres mod yderligere råstofgravning eller anden ydre påvirkning. Man kan være heldig at finde små lokale geologiske profiler, som tydeligt viser, at åsens aflejringer blev dannet i rindende vand.

Ølsemagle Revle

Kystlinjen i Køge Kommune er dannet ved en israndslinje under sidste istid samt ved aflejring af marint sand og gytje (dynd) siden da. Aflejringen har i løbet af de sidste 100 år skabt Ølsemagle Revle. Ølsemagle Revle er et nationalt, geologisk interesseområde som består af en aktiv barrierekyst med barriereøer og laguner, samt en tilgroningskyst.

Revlen er et klassisk eksempel på en lagunedannelse med både et landområde og et havområde. Lagunerne fyldes langsomt op med aflejringer fra sandflugt og organisk materiale ved naturlig tilgroning med eksempelvis rørskov. Der sker en stadig bølge- og stormtransporteret aflejring af materiale fra Køge Bugt, og der vil derfor med tiden kunne dannes nye barriereøer ud for de gamle.

Lellinge Grønsand kan ses langs Lellinge Å ved Skovhusvænge og kan ses over en strækning på ca. 500 meter.

Lellinge grønsand

I Køge Kommune er der to lokaliteter af særlig geologisk interesse. Begge lokaliteter er typelokaliteter for Lellinge Grønsand, som blev aflejret kystnært i et hav i den geologiske tidsperiode, Mellem paleocæn, for ca. 58 mio. år siden.
Typelokaliteterne kan ses blottet langs Lellinge Å ved Skovhusvænge og kan ses over en strækning på ca. 500 meter. Boringer og dybe udgravninger har vist, at grønsandet har en tykkelse på op til 30 meter og det kan findes udbredt i store dele af Sjælland.

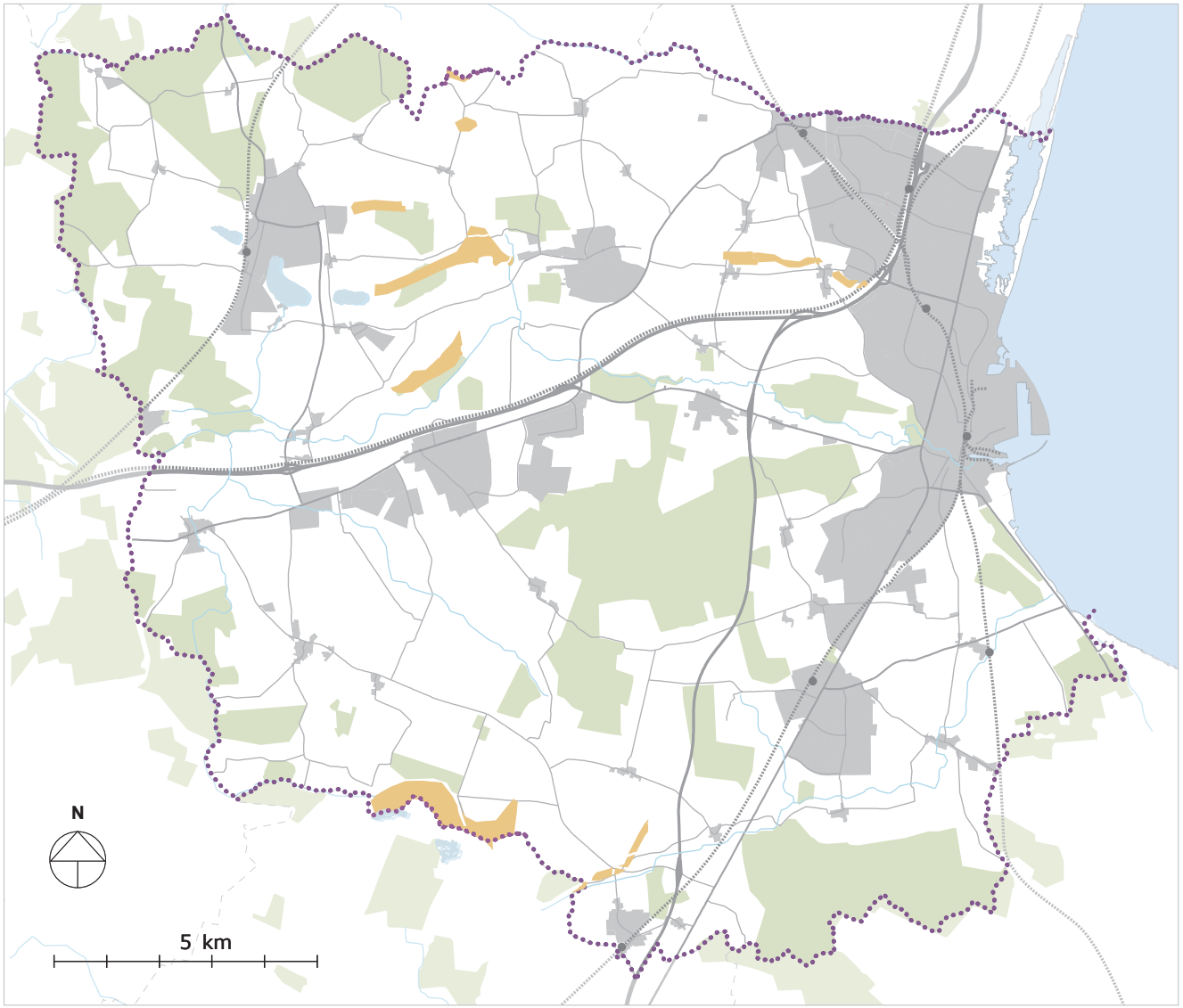
Det er dog kun ved Lellinge Å, at grønsandet naturligt kan ses, og lagtykkelsen af grønsandet i Lellinge Å er op til 10 meter.

Retningslinjer

1. Landskabet ved Ølsemagle Revle og langs med Køge Ås skal bevares og plejes på en sådan måde, at landskabets karakter og form ikke sløres eller udviskes.

2. Enkeltlokaliteter med geologiske profiler af Lellinge Grønsand ved henholdsvis Lellinge og Regnemark skal sikres mod anlæg eller andet, der kan true eller udviske geologien. De geologiske profiler bør plejes, så de til stadighed kan ses på de to steder.

3.6 Råstofinteresser



Regional råstofplan

Region Sjælland står for udlægning af graveområder og interesseområder for råstoffer i regionen. Udpegningen fremgår af den regionale råstofplan 2016-2027. Råstofplanen revideres hvert 4. år, hvor råstofressourcerne vurderes, og der eventuelt udpeges nye råstofinteresseområder og råstofgraveområder. Region Sjælland udsteder som hovedregel kun gravetilladelse til etablering af råstofgravning i udlagte graveområder.

Region Sjælland er myndighed på udstedelsen af nye gravetilladelse, mens de respektive kommuner skal udstede de tilladelser, der kan være nødvendige i tilknytning dertil - f.eks. udledningstilladelse, dispensationer efter § 3 med mere.

I Køge Kommune er der i den gældende Råstofplan ikke udlagt graveområder. Men der er ni områder, på i alt 328 hektar, som er udpeget som interesseområder for råstofindvinding i Køge Kommune.

Figur 3.6.1 Råstofinteresser.

Råstofinteresseområde

Interesseområder
Interesseområder er foreløbige reservationer af områder, hvor Region Sjælland ud fra en foreløbig vurdering af geologien og undersøgelser finder, at der er brugbare ressourcer, som skal reserveres til evt. fremtidig råstofindvinding.

Graveområder
Graveområder er områder, hvor Region Sjælland har fået dokumentation for forekomsten af råstoffer. Ved udlægning af graveområder har regionen foretaget en overordnet afvejning ud fra råstofforekomstens mængde og kvalitet, områdets beliggenhed i forhold til den lokale og regionale forsyningssituation og de planlægnings- og miljømæssige interesser, der i øvrigt er i området.

Råstofudgravninger medfører ofte store terrænændringer. I Køge Kommune er der i den gældende råstofplan ikke udlagt graveområder.

3.7 Grundvandsinteresser

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre at grundvandsressourcen udnyttes på en bæredygtig måde
- Sikre at vandforsyningen som udgangspunkt baseres på uforurenet grundvand
- Sikre at grundvandsbeskyttelsen sker ved forebyggelse og indsats ved kilden frem for rensning og fortynding
- Sikre at vandværkerne er nødforbundet med hinanden aht. forsyningssikkerheden
- Sikre et højt ambitionsniveau for grundvandsbeskyttelsen gennem bl.a. indsatsplaner til sikring af den fremtidige drikkevandsforsyning.

Vandindvindingsboring til Fruedal Vandværk i morgenlys. Vandindvindingsboringer er placeret rundt i hele kommunen. Her pumpes vandet op fra undergrunden og ledes til vandbehandling på vandværkerne.

Beskyttelse af grundvandet

Køge Kommune råder over betydelige grundvandsressourcer af høj kvalitet, og en væsentlig del af kommunen er i statens vandplan for Køge Bugt udlagt som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

En af de store udfordringer for den almene vandforsyning i Køge og for HOFOR er beskyttelsen af selve grundvandsressourcen og indvindingsboringerne. Grundvandsressourcen er mange steder dårligt beskyttet og er dermed meget sårbar overfor forurening med miljøfremmede stoffer.

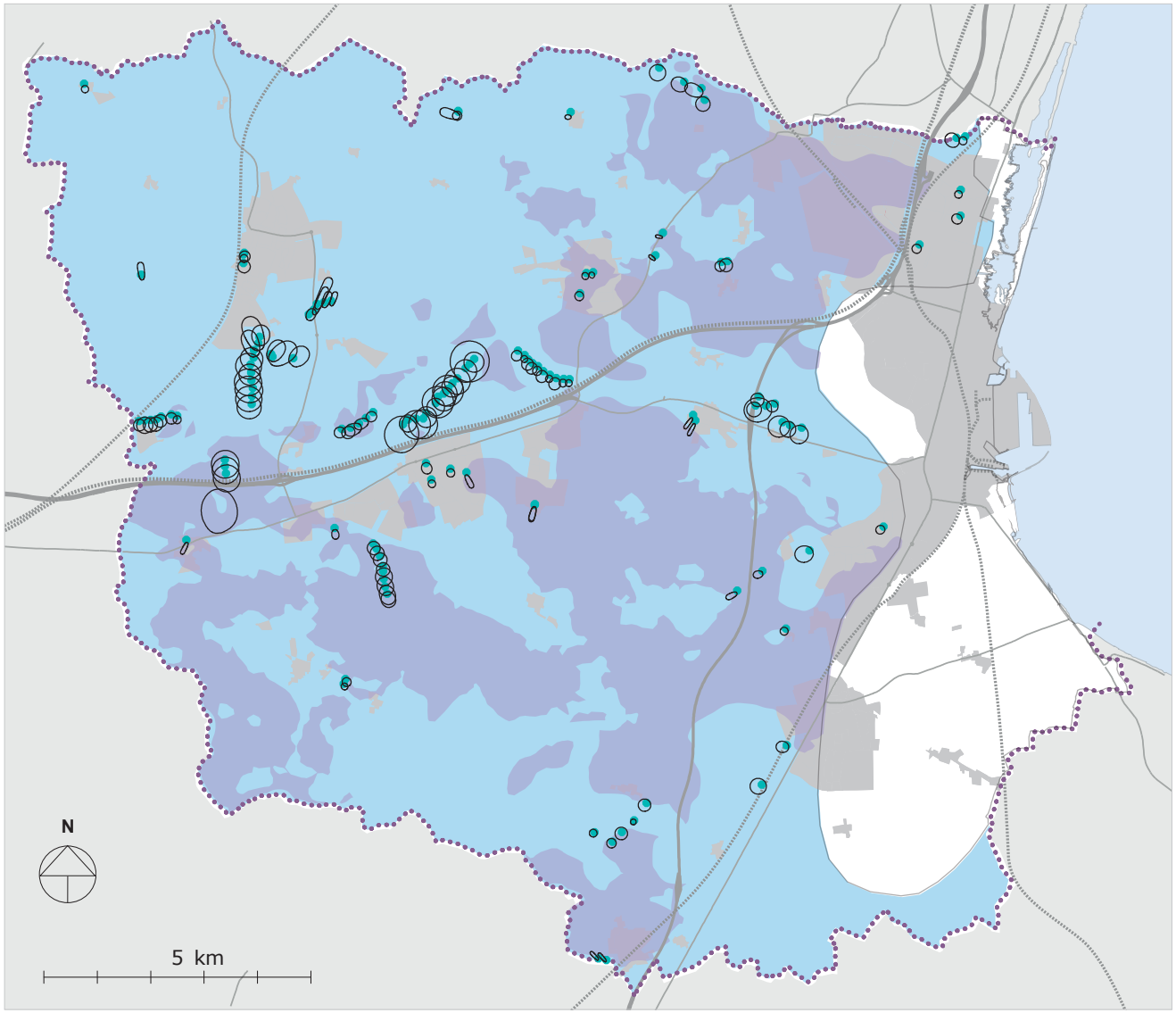
Staten har udført en genberegning af kortlægningen af grundvandet i OSD-områderne for hele Køge Kommune, som trådte i kraft i 2019. Kortlægningen er gennemført for at kunne revidere udpegningen af de følsomme indvindingsområder (NFI), hvor der er størst risiko for forurening af grundvandsmagasinerne. NFI er udpeget blandt andet der, hvor dæklaget over det primære grundvandsmagasin er tyndt, og hvor der er stor grundvandsdannelse.

Byrådet skal herefter inden for to år udarbejde indsatsplaner, jf. Bekendtgørelsen om indsatsplaner. Indsatsplanerne skal sætte rammerne for en langsigtet

beskyttelse af grundvandsressourcen, så fremtidig drikkevandsforsyning er sikret bedst muligt.

For at beskytte grundvandet i OSD og NFI kan arealanvendelsen ikke ændres, uden at der udarbejdes en grundvandsredegørelse, som forholder sig til grundvandsressourcen i hele kommunen, og der skal redegøres for mulige, andre placeringer af anlægget og for forebyggelse af forurening fra den planlagte aktivitet.

Grundvandsbeskyttelsen baseres så vidt muligt på individuelle, frivillige aftaler mellem lodsejere, vandværker og andre interessenter. Kan der ikke opnås frivillige aftale, kan kommunen udstede påbud for grundvandsbeskyttelsen i henhold til Miljøbeskyttelsesloven §§ 24 og 26a samt Vandforsyningsloven.



Figur 3.7.1 Grundvandsinteresser. De fremtidige følsomme indvindingsoplande forventes gældende fra årskiftet 2018/2019.

Retningslinjer

1. Områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og følsomme indvindingsområder (NFI), skal som hovedregel friholdes for byvækst og ændringer i arealanvendelser til mere grundvandsbelastende aktiviteter.

2. Der udarbejdes indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse i statens udpegede indsatsområder for grundvandsbeskyttelse.

3. I de boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), vil kommunen have fokus at sikre en tilstrækkelig beskyttelse af boringerne.

Vandforsyning

Grundvandsressoucen er en lokal og national interesse og udnyttes bl.a. af Køge Vand A/S og de private almene vandværker i Køge Kommune. I 2017 blev der indvundet over 3,5 mio. m^3 grundvand til forsyning af kommunens borgere.

HOFOR indvinder ligeledes store mængder vand til København og omegnskommunerne. HOFOR har kildepladser langs Køge Å og dens tilløbsstrækninger.

Der eksporteres ialt ca. 6,6 mio. m^3 drikkevand ud af kommunen årligt (2017).

Herudover har en række store industrivirksomheder egne vandindvindinger, der bl.a. er placeret langs kysten og ved Skensved Å. Disse havde en indvinding på ca. 1,6 mio. m^3 i 2017, inkl. afværgepumpninger. Alt i alt blev der således indvundet tæt på 11,7 mio. m^3 grundvand i 2017 i Køge Kommune.

Køge Kommune er i disse år ved at forny vandindvindingstilladelser for en stor del af de private, almene vandværker, Køge Vand A/S og HOFOR.

Beskyttelseszoner

- I en afstand af 10 m fra en indvindingsboring er der udlagt en fysisk sikringszone.

- I en afstand af 25 m omkring en indvindingsboring, er der udlagt en zone, hvor der ikke må dyrkes, gødskes eller anvendes pesticider.

- I en afstand af 300 m omkring en indvindingsboring må der ikke etableres nedsivningsanlæg.

Boringsnære beskyttelsesområde (BNBO)

Staten har i 2016 beregnet BNBO for alle almene indvindingsboringer. Et BNBO er et areal omkring en indvindingsboring, som beregnes på baggrund af viden om geologiske-, grundvands- og indvindingsforhold.

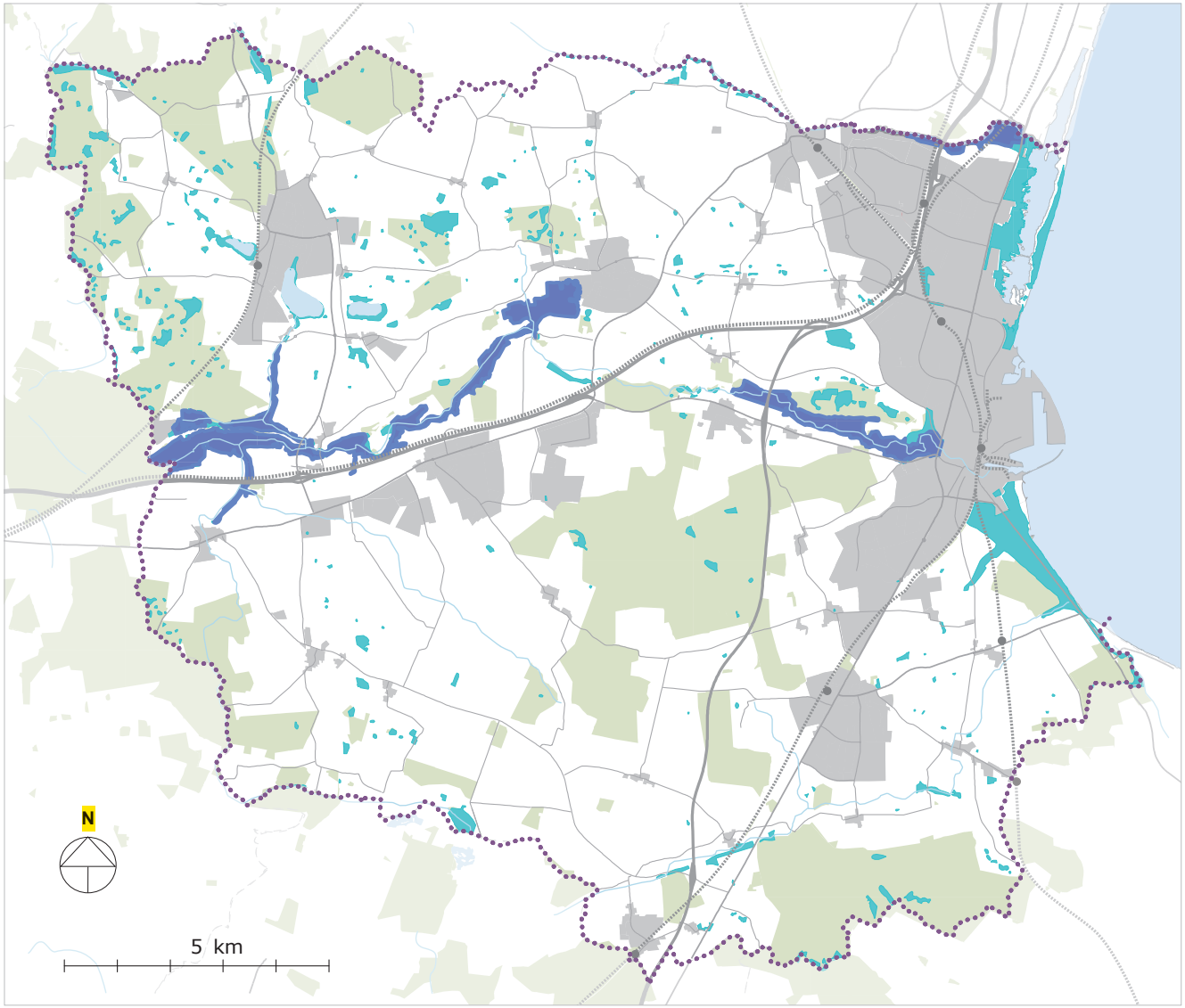
I et BNBO kan der gives påbud efter miljøbeskyttelseslovens § 24, som ikke er begrænset til nitrat og pesticider. Der kan derfor skrides ind over for alle typer af forureninger.

Aspektet omkring grundvand forholder sig også til grundvandsdannelse og behovet for lokal afledning af regnvand. Der afledes regnvand både for at dræne områder med risiko for oversvømmelse og for at tilføre grundvandsmagasinerne den vandmængde, der er mulig.

Der må ikke etableres nedsivningsanlæg i områder med høj vandstand.

Regnemark. Værket ved Regnemark udgør ét af HOFOR's syv regionale vandværker, hvorfra der produceres vand til Københavns Kommune og 18 andre kommuner. Værket har tilladelse til at producere 16 mio. m^3 vand årligt.

3.8 Lavbundsarealer



Planmål - Køge Kommune vil:

- Vurdere mulighederne for at genoprette lavbunds-arealer til naturområder

- Fremme projekter i de udpegede lavbundsarealer, der fjerner næringsstoffer fra vandmiljøet.

Lavbundsarealernes betydning

Lavbundsarealer er lavtliggende områder bestående af tidligere enge og moser, afvandede søer, tørlagte kyststrækninger og tidligere fjordarme, som nu i vidt omfang er opdyrket landbrugsareal.

Det er blandt andet vigtigt at hindre grundvands-sænkning i lavbundsområderne og deres tilgrænsende områder, både fordi det påvirker naturens og miljøets tilstand, og fordi der netop her ofte findes kulturhisto-riske spor, fx bopladser, som ødelægges ved udtørring. En del af de udyrkede lavbundsarealer er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven § 3.

Udpegningsgrundlag

Lavbundsarealerne er udpeget på grundlag af ældre kort, oplysninger fra Landbrugsministeriets Arealdata-kontor samt Danmarks Jordbrugsforskning. En del af lavbundsarealerne er desuden udpeget som potentielt egnede som vådområder i forbindelse med de statslige vandmiljøplaner.

Figur 3.8.1 Lavbundsarealer.

Lavbundsarealer der skal kunne genoprettes til vådområder

Øvrige lavbundsarealer

Retningslinjer

1. På lavbundsarealer skal byggeri og anlæg så vidt muligt undgås. Eventuelt nødvendigt byggeri og anlæg skal udformes, så det ikke forhindrer, at et lavbundsareal i fremtiden kan genetableres som vådområde eller eng.

2. Lavbundsarealerne, der er udpeget som potentielle vådområder, kan anvendes til projekter med det formål at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet samt forbedre naturindholdet i forhold til Vandmiljøplan II og III.

3. Det skal gennem planlægning sikres, at de udpegede lavbundsarealer ikke overgår til formål, der kan komme i modstrid med skabelsen af vådområder.

4. Inden for de udpegede lavbundsarealer, herunder landbrugspligtige arealer, der kan genoprettes til vådområder, kan der gennemføres undersøgelser, projekter og etablering af vådområder for at reducere udvaskningen af næringsstoffer til vandmiljøet. Der må ikke meddeles tilladelse til byggeri, anlæg mv., som forhindrer, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

5. Inden for 13 km fra offentlige lufthavne må der ikke etableres anlæg, der kan tiltrække fugle. Forsvarsministeriet skal høres om eventuel genopretning og nyetablering af vådområder inden for 10 km fra militære flyvestationer for at undgå risiko for kollision med fugle. Den nordlige del af Køge Kommune ligger indenfor disse afstandskrav.

Hensigten med udpegningen af lavbundsarealer er generelt at bevare og genskabe nogle af de naturtyper, enge, moser og lavvandede søer, som især er gået tilbage på grund af intensiv dræning og dyrkning samt omfattende byvækst. Naturmæssigt højest prioriteret er de lavbundsarealer, der ligger inden for kommuneplanens naturområder og økologiske forbindelser.

Lavbundsarealer, der skal kunne genoprettes til vådområder

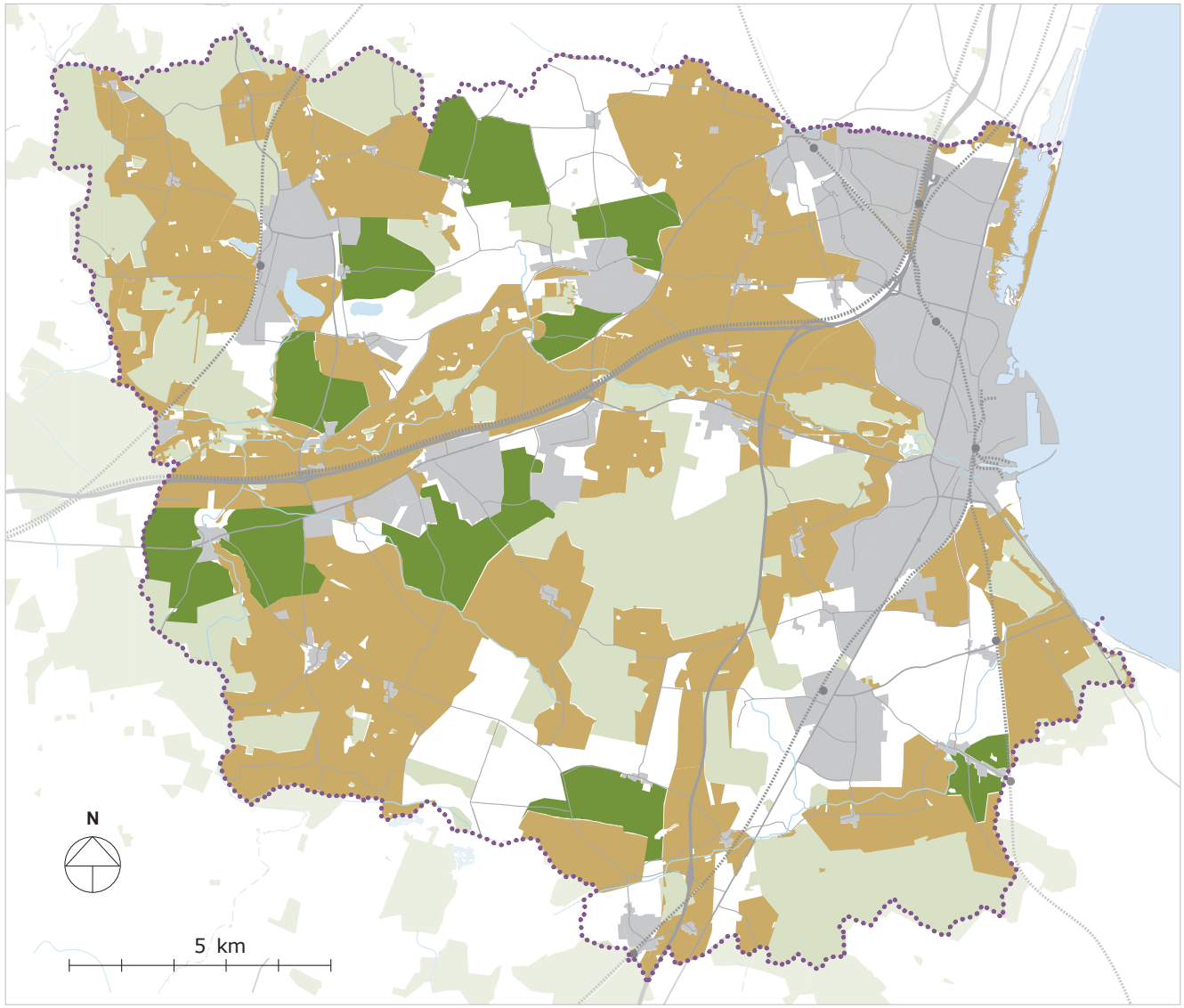
Formålet med udpegning af lavbundsarealer, der er potentielt egnede til vådområder, er at reducere miljøbelastningen med især kvælstof og fosfor fra landbruget og øge naturkvaliteten ved at genoprette tidligere vådområder, som naturligt kan tilbageholde stofferne.Vådområderne skal bidrage til at reducere udvaskningen af næringsstoffer til kystvandene.

Genopretningen består i at genskabe den naturlige vandstand ved at regulere dræning, grøfter, oppumpning og opstemning. Når et genopretningsprojekt er gennemført, må lavbundsarealerne ikke anvendes til normal, intensiv landbrugsdrift igen.

Der kan ikke gives tilladelse til bygge- og anlægsarbejder, der forhindrer genskabelse af et naturligt vandstandsniveau på lavbundsarealer, der er udpeget til at kunne genoprettes til vådområder.

Lagunen ved Ølsemagle Revle. Områderne ved lagunen er lavbundsarealer.

3.9 Skovrejsning



Planmål - Køge Kommune vil:

- Fremme skovrejsning der, hvor nye skove kan forbedre de biologiske værdier og spredningsmuligheder for vilde dyr og planter
- Arbejde for at øge borgernes adgang og brug af skoven
- Sikre at rent grundvand til drikkevand kombineres med naturforbedrende tiltag
- Gavne klimaet ved at fremme ny skov, som kan binde CO_2
- Medvirke til at mindske næringsstof-belastningen af overfladevand gennem skovrejsning på landbrugsarealer
- Fremme naturskov uden kommerciel skovdrift.

Figur 3.9.1 Skovrejsning.

Eksisterende skov
Skovrejsningsområde
Skovrejsning uønsket

Mere skov i Køge Kommune
Køge Kommune arbejder for, at det er muligt at rejse mere skov inden for kommunens grænser. Dette gøres for at forbedre naturen og miljøet samt adgangen til rekreative områder for borgerne, fx i form af shelterpladser eller motionsruter.
Skovrejsning har mange gode følgevirkninger, især hvis det erstatter intensiv landbrugsdrift. Skovdyrkning uden brug af gødning og sprøjtemidler medvirker til at beskytte vores grundvand og overfladevand.

Skove med en vis alder er levested for fugle, pattedyr, insekter og vilde planter, ikke mindst hvis de er udgået af kommerciel skovdrift. Skove binder CO_2 og holder på fugtigheden, hvilket kan være med til at forebygge og afbøde effekterne af klimaforandringer. Det er ligeledes et stort ønske fra kommunens borgere at have adgang til skov.

I Kommuneplan 2017 er positivområderne for skovrejsning blevet øget med tre store områder i den vestlige del af kommunen, omkring Bjæverskov og Slimminge, syd for Vestmotorvejen.

Udpegningsgrundlaget
De arealer, hvor skovrejsning er uønsket, er for eksempel fredede områder, byudviklingsområder, statslige transportkorridorer og visse værdifulde kulturmiljøer og landskaber, hvor rejsning af skov kan påvirke kulturværdierne negativt.

Positivområderne er bruttoudpegninger, og der kan være beskyttede naturtyper, sten- og jorddiger, bebyggelse og haver, der skal tages højde for ved et eventueæt skovrejsningsprojekt.

Kommunen har i forbindelse med udpegning af de tre nye positivområder gennemgået baggrunden for tidligere udpegninger. Regionplan 2001 udpegede større områder i kommunen, hvor skov var uønsket af hensyn til grundvandsinteresserne, da man vurderede, at skovrejsning ville reducere grundvandsdannelsen. Undersøgelser har efterfølgende vist, at der reelt dannes grundvand under skov, og skovrejsning benyttes nu som grundvandsbeskyttende tiltag.

Tilskud til skovrejsning
Staten yder tilskud til privat skovrejsning på landbrugsjorder gennem landdistriktsmidlerne. Ansøgninger om tilskud til skovrejsning prioriteres af Miljøstyrelsen efter, om den nye skov omkostningseffektivt kan fjerne kvælstof, om den plantes i områder med særlige drikkevandsinteresser o.s.v., og om klimahensyn kan integreres. Der gives størst tilskud i deloplande med indsatsbehov for kvælstof.

Tilskudssatsen kan ses på Miljø- og Fødevareministeriets hjemmeside om skovrejsning. Her kan også læses mere om reglerne i "Vejledning om tilskud til privat skovrejsning".

Retningslinjer

1. I skovrejsningsområder (positivområder) skal skovrejsning fremmes.
2. I områder hvor skovrejsning er uønsket (negativområder) kan der som udgangspunkt ikke plantes skov.
3. Inden for det øvrige landområde (neutralområder) kan der plantes skov efter en vurdering af det konkrete areal.

Tilskudssatsen er ikke længere afhængig af, om skoven rejses i områder, hvor skovrejsning er ønsket eller i neutralområder.

Det er frivilligt, om lodsejer vil plante skov, og om man vil benytte muligheden for at få offentligt tilskud.

3.10 Landbrug og store husdyrbrug

Planmål - Køge Kommune vil:

- Sikre at anvendelsen af værdifuld landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål begrænses
- Sikre at der ikke sker udlæg til andre aktiviteter, der er i konflikt med eksisterende landbrugsvirksomheder eller sætter begrænsninger for disses udviklingsmuligheder
- Sikre at udnyttelsen af landbrugsjord finder sted under hensyntagen til naturværdierne
- Forebygge konflikter mellem boliger og det omgivende landbrugserhverv.

Værdifuld landbrugsjord

Retningslinjerne om landbrug skal bl.a. sikre, at det åbne land bevarer sin karakter af landbrugsland, og at landbruget sikres fortsatte udviklingsmuligheder.

Udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder er videreført uændret fra Kommuneplan 2013, men korrigeret i forhold til de i denne kommuneplan foreslåede nye byudlæg.

Landbrugsarealerne er generelt de områder, som ikke omfatter eksisterende og planlagte byområder, sommerhusområder, skove og større søer. De særligt værdifulde landbrugsjorder er udpeget første gang af Roskilde Amt i Regionplan 2001.

Udpegningen er først og fremmest baseret på områder, hvor jorden har høj dyrkningsværdi. Da det er gældende for de fleste områder i Køge Kommune, blev alle områder på nær områder med byzone og lavbundsområder, udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder.

Begrundelsen for at bruge jorder af høj dyrkningsværdi som grundlag for udpegningen af særligt værdifulde landbrugsområder er at sikre de bedst egnede dyrkningsjorder til landbrugsdrift.

Det kræver ikke tilladelse efter planloven at opføre bygninger, der er nødvendige for driften på en landbrugsejendom. Det er en forudsætning, at nye driftsbygninger opføres i tilknytning til eksisterende

Det åbne land er generelt forbeholdt jordbrugserhvervet, men skaber også rammerne for naturskønne oplevelser.

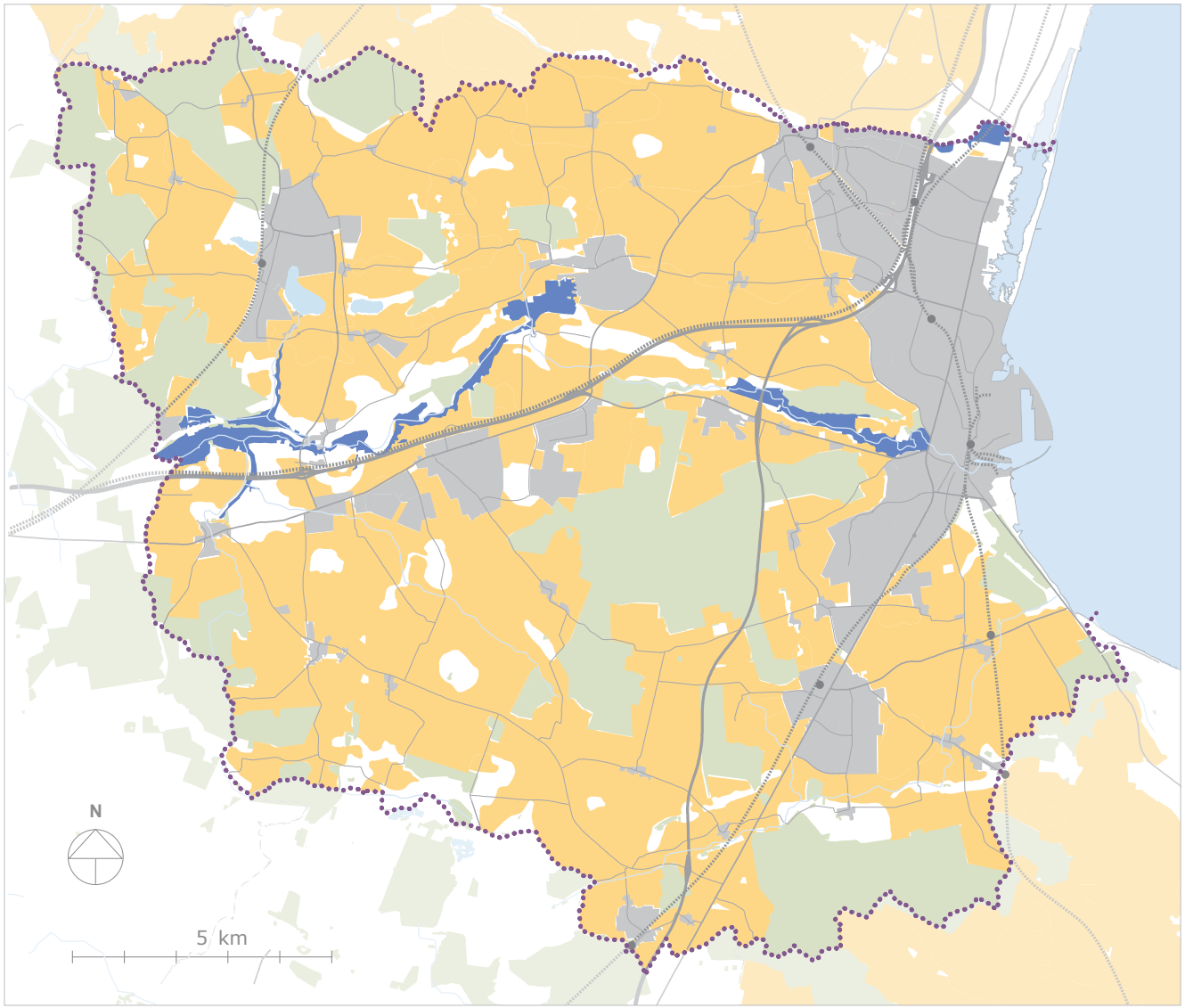
bygninger. Hvis driftsbygninger ønskes placeret uden tilknytning til ejendommens øvrige bygninger, skal kommunen foretage en konkret vurdering af forholdene for at sikre, at de landskabelige, naturmæssige, miljømæssige og kulturhistoriske værdier ikke tilsidesættes.

På ejendomme med erhvervsmæssigt husdyrhold skal kommunen foretage en konkret vurdering af ovennævnte forhold uanset hvor på ejendommen, de nye driftsbygninger opføres.

Arealinteresser i det åbne land

Forudsætningen for at bevare et bæredygtigt jordbrugserhverv er, at der er størst mulig investeringssikkerhed og fortsat udviklingsmulighed for jordbrugserhvervene samtidig med, at det sikres, at udviklingen ikke sker på bekostning af natur- og miljøbeskyttelsesinteresser.

Når det drejer sig om beskyttelse af natur, kulturmiljø og landskab i det åbne land, spiller landbruget en central rolle som forvalter af det åbne land. Denne rolle



3.10.1 Særligt værdifulde landbrugsjorder.

Retningslinjer

1. De særligt værdifulde landbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål

2. Når landbrugsarealer inddrages til byformål, tekniske og rekreative anlæg mv. skal der i kommune- og lokalplanlægning i videst muligt omfang tages hensyn til landbrugsmæssige forhold, såsom de berørte ejendommes arrondering, investeringsniveau og størrelse samt mulighederne for jordfordeling

3. Det skal sikres, at der undgås miljøkonflikter ved at holde en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny, miljøfølsom anvendelse som fx boliger og rekreative anlæg

4. Der udpeges ikke positivområder til store husdyrbrug i kommuneplanen.

forventes at blive endnu større, når de statslige vand- og naturplaner skal gennemføres fx i form af naturplejeprojekter og etablering af våde enge.

Det er til enhver tid de gældende love, bekendtgørelser og vejledninger på landbrugsområdet, der er bestemmende for, hvordan landbruget kan ændres og udvides i Køge Kommune. De jordbrugsmæssige interesser er bl.a. udtrykt i Fødevareministeriets cirkulære om varetagelsen af de jordbrugsmæssige interesser i kommune- og lokal- planlægningen (Cirkulære nr. 9174 af 19. april 2010).

Ifølge cirkulæret skal der, for at sikre en bæredygtig udvikling, lægges vægt på, at forbruget af landbrugsjord til ikke-jordbrugsmæssige formål ikke bliver større end nødvendigt.

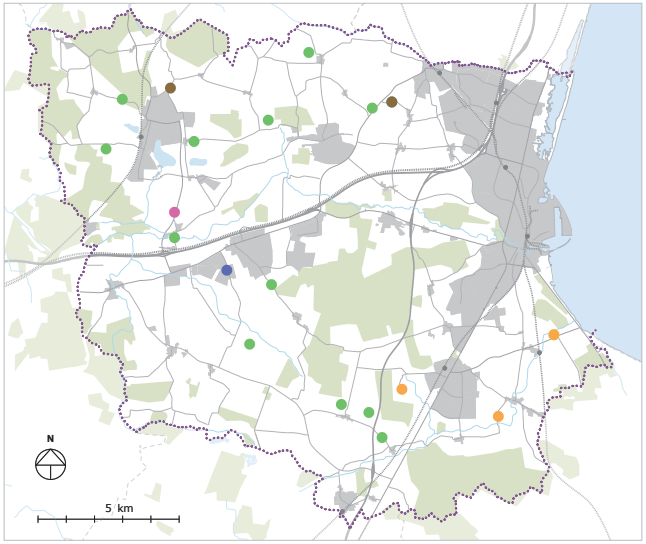
Planlægning for store husdyrbrugKøge Kommune er kendetegnet ved en stor bebyggelsestæthed både i by- og landområder. På grund af de generelle afstandskrav til nabobeboelse på 300 meter til husdyrbrug, er det ikke hensigtsmæssigt at udpege områder som er egnede til store husdyrbrug.

Figur 3.10.2 Eksisterende store husdyrbrug.

Positivområder til store husdyrbrug
Køge Kommune har vurderet, at der på baggrund af de mange landskabelige interesser samt den høje bebyggelsestæthed i både by- og landområder ikke er egnede arealer, der kan udpeges til positivområder for store husdyrbrug. Der udpeges derfor ikke arealer til store husdyrbrug i Kommuneplan 2017.

Der er ca. 400 landbrug i Køge Kommune, hvor ca. 100 landbrug har erhvervsmæssigt dyrehold. I de kommende år forventes det, at antallet af landbrug falder, og at de eksisterende landbrug bliver større.

Ændringer og udvidelser af husdyrhold skal foretages i henhold til gældende lovgivning, og især lugt kan blive



en regulerende faktor, når det drejer sig om afstande til naboer, samlet bebyggelse og byer.

I det omfang lovgivningen giver mulighed for, at kommunen kan vurdere, om placeringen af større husdyrbrug er hensigtsmæssig, skal de velkendte konflikter omkring lugtgener fra husdyrbrug forebygges. Større husdyrbrug, der skal miljøgodkendes efter husdyrsgodkendelsesloven, skal opfylde nogle generelle krav til maksimal lugtbelastning af omgivelserne.

Luft og lugtgener

I Køge Kommune er der godt 15 større husdyrbrug og en række mindre. Det forventes, at alle kommunens større husdyrbrug inden for en ca. 5-årig periode skal igennem en miljøgodkendelse efter husdyrgodkendelsesloven. Loven giver kommunen bedre mulighed end hidtil for at stille krav om brug af bedst tilgængelig teknologi på lugtområdet.

Samtidig er den almindelige tendens, at antallet af husdyrbrug mindskes, da husdyrene i betydeligt om fang koncentreres på færre og større brug. Køge Kommune står derfor overfor den udfordring via sin planlægning og administration af husdyrgodkendelseloven at sikre, at udviklingen af landbrugsvirksomheder, specielt større husdyrbrug, sker under hensyntagen til de omkringboende. Dertil indgår en række andre krav om beskyttelse af natur og miljø i miljøgodkendelsen af landbrugsvirksomheder.

De særligt værdifulde landsbrugsområder skal søges opretholdt til landbrugsformål.

Kapitel 4

Rammer for lokalplanlægningen

4.1 Indledning

Rammer for lokalplanlægningen
Rammer for lokalplanlægningen indeholder retningslinjer for lokalplanlægningn og er bindeleddet mellem kommuneplanens overordnede hovedstruktur og den detaljerede planlægning. Rammerne er fastsat for hvert enkelt areal i kommunen.

Rammerne er opdelt i generelle rammer og rammer for delområder.

- *De generelle rammer for hele kommune*n er fælles retningslinjer for hele kommunen.

- *De generelle rammer for typer af områder* er fælles retningslinjer for områder af samme type som fx boligområder eller centerområder.

- *Rammerne for de enkelte delområder* er retningslinjer for indholdet af en lokalplan for et specifikt område. Det kan fx være anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde eller antal etager.

Rammerne er opbygget efter en landsdækkende standard, der fastsætter en række anvendelseskategorier, der anvendes til at afgrænse de enkelte rammeområder.

Hele kommunen er i opdelt i fire kategorier:

1. Byområder
2. Landsbyer
3. Det åbne land
4. Anlæg i det åbne land

For hvert enkelt rammeområde er hovedanvendelsfastsat inden for følgende kategorier:

B – Boligområde
BE – Blandet bolig- og erhvervsområde
C – Centerområde
D – Område til offentlige formål
E – Erhvervsområde
R – Rekreativt område
S – Sommerhusområde
T – Område til tekniske anlæg
L – Det åbne land

Afgrænsningen af rammeområderne følger, hvor det er muligt, matrikelskel eller markante træk i landskabet.

Byrådets handlepligt
I henhold til planloven § 12 skal byrådet virke for kommuneplanens gennemførelse. Det betyder, at kommunen skal arbejde for at gennemføre de mål, der er opstillet i kommuneplanen. Det betyder også, at de lokalplaner, der udarbejdes, ikke må stride mod rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne har også virkning for sagsbehandling og skønsmæssige afgørelser i medhør af andre love, f.eks. bygnings- og miljølovgivningen.

Ønsker byrådet at fremme eller muliggøre et bestemt initiativ, der strider mod de gældende rammebestemmelser for et område, kræver det udarbejdelse af et tillæg til kommuneplanen med nye eller ændrede rammebestemmelser.

Retsvirkninger
Rammebestemmelserne har ikke direkte retsvirkning overfor den enkelte borger eller grundejer. De direkte retsvirkninger indtræder først, når byrådet, med udgangspunkt i rammebestemmelserne, har vedtaget en lokalplan.

Byrådet har jf. planlovens § 12, stk. 3. mulighed for at modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse, når det strider mod kommuneplanens rammer. Det betyder, at rammerne også fungerer som et administrativt redskab, der kan bruges til at fremme byrådets intentioner for kommunens udvikling.

4.2 Generelle rammer for hele kommunen

Parkering
Med mindre andet er fastsat i rammebestemmelserne eller i en lokalplan, skal der som minimum udlægges parkering efter følgende normer:

- Åben-lav bebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig
- Tæt-lav- og etagebebyggelse 1,5 p-plads pr. bolig
- Ungdomsboliger: 0,5 p-plads pr. bolig
- Ældreboliger: 1 p-plads pr. bolig
- Butikker: 1 p-plads pr. 40 m^2 brt.etageareal
- Dagligvarebutikker i lokalcentre samt dagligvarebutikker over 1.500 m^2 i bymidter: 1 plads pr. 20 m^2 brt.etageareal
- Kontor- og serviceerhverv: 1 p-plads pr. 50 m^2 brt.etageareal
- Lager, håndværk, industri: 1 p-plads pr. 100 m^2 brt.etageareal

For områder til offentlige formål, rekreative områder og tekniske anlæg samt offentlige og private samlingslokaler, herunder restauranter vurderes behovet i hvert enkelt tilfælde.

Cykelparkering
Der skal etableres gode og tilstrækkelige cykelparkeringspladser (herunder pladser til ladcykler) ved større trafikterminaler, butikker, offentlige bygninger, større arbejdspladser og boligbebyggelser.

Parkering i Køge bymidte
For Køge bymidte (se kort på side 189) gælder følgende særlige, lavere normer, som er betingede af, at p-pladser til boliger og erhverv er offentligt tilgængelige.

- Tæt-lav- og etagebebyggelse: 0,75 p-plads pr. bolig
- Ungdomsboliger: 0,3 p-plads pr. bolig
- Kontor- og serviceerhverv: 1 p-plads pr. 75 m^2
- Butikker: 1 p-plads pr. 40 m^2 brt.etageareal
- Dagligvarebutikker over 1.500 m^2 : 1 p-plads pr. 20 m^2 brt.etageareal
- Kulturelle og offentlige formål: vurderes specifikt.

Cykelparkering i Køge Bymidte
- Boliger: 2 pr. bolig
- Kontor- og serviceerhverv: 0,5 pr. 75 m^2
- Butikker: 1 pr. 50 m^2
- Dagligvarerbutikker: Vurderes specifikt.

Detailhandel
Rammer til nybyggeri og omdannelse til detailhandel samt rammer for butikker til pladskrævende varer fremgår af kapitel 2.3 om detailhandel.

Showrooms er ligestillet med anden detailhandel og skal placeres efter samme principper.

Medmindre andet er fastsat i rammebestemmelserne eller i en lokalplan gælder det, at bruttoetagearealet ikke må overstige:

- 5.000 m^2 for dagligvarebutikker i bymidter
- 2.000 m^2 for udvalgsvarebutikker i bymidter
- 1.200 m^2 for enkelte butikker i lokalcentre
- 3.000 m^2 for det samlede butiksareal i lokalcentre
- 1.200 m^2 for enkeltstående butikker uden for bymidter
- 20.000 m^2 for butikker til særlig pladskrævende varer.

Butikker i Køge bymidte
For områder omfattet af rammelokalplan 3-11 for Køge Bykerne, må bruttoetagearealet ikke overstige 400 m^2 for udvalgsvarebutikker.

Udbygningsrækkefølge
Bebyggelse, udstykning og ændret anvendelse af arealer til byformål skal ske i overensstemmelse med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, som er angivet i hovedstrukturen.

Overgangen mellem by og land
For rammeområder hvor en del af området er en permanent grænse mellem by og land eller støder op til rekreative områder, skal der ved lokalplanlægning stilles krav til bebyggelse og beplantning, der sikrer en harmonisk overgang mellem by og land.

Bevaringsværdig bebyggelse
Ved lokalplanlægning skal der foretages en vurdering af eventuelt bevaringsværdige bymiljøer, bebyggelser, beplantninger og landskabstræk med henblik på at fastsætte bestemmelser i lokalplanen til fastholdelse af disse.

Ved lokalplanlægning kan der fastsættes bestemmelse, om at bevaringsværdige bygninger og beplantninger ikke må nedrives eller fjernes eller ændres uden byrådets tilladelse.

Byomdannelsesområder
Omdannelse af større sammenhængende byområder forudsætter, at der gennemføres en helhedsplanlægning forud for lokalplanlægningen. Helhedsplanlægningen skal sikre, at byomdannelsesområderne udvikles i sammenhæng med omkringliggende områder og i overensstemmelse med landskabelige og kulturhistoriske værdier. Helhedsplanlægningen skal desuden fremtidssikre trafikafvikling og klimasikring.
I byomdannelsesområder kan der i en overgangsperiode tillades lempeligere støjgrænser, således at overgangen fra eksempelvis industriområde til boligområde kan tilrettelægges på en hensigtsmæssig måde.

Etageantal og bebyggelsesprocent
I rammerne for boligområder til tæt-lav boligbebyggelse gives der visse steder mulighed for at øge bebyggelsesprocenten til 40 ved byggeri i mindst to etager. Baggrunde for denne mulighed er at tilskynde til byggeri i to etager, hvor dette iøvrigt er muligt, for at reducere byggeriets "fodaftryk". Dermed sikres der større fælles opholdsarealer til gavn for den sociale bæredygtighed.

Skiltning, antenner mv.
I lokalplaner kan der fastsættes bestemmelser, som forhindrer dominerende reklamering, skiltning, oplag og hegning, særligt langs indfaldsveje, i bymidter samt i bevaringsområder.

I lokalplaner kan der til varetagelse af arkitektoniske hensyn fastsættes bestemmelser om opsætning og placering af antenner, ventilations- og solcelleanlæg samt tilsvarende anlæg på bygninger.

Støj
Støjbelastede arealer må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse, med mindre, der i en lokalplan for det pågældende område fastsættes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., der sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

Kystnære områder
I kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Der skal desuden redegøres for, at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges og ved bygningshøjder over 8,5 meter skal der gives enbegrundelse for den større højde.

Natura 2000 områder
Ølsemagle Revle, Køge Å og Tryggevælde Å er udpeget som Natura 2000-områder. Natura 2000-områder er særligt værdifulde naturområder omfattet af EU´s direktiv om habitat- og fuglebeskyttelsesområder.

Områderne skal beskyttes mod byvækst, veje, tekniske anlæg mv., der kan forringe den biologiske mangfoldighed og spredningsmulighederne for vilde planter og dyr.

Bilag IV-arter
Bilag IV-arter er arter, som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver. Der må ikke gennemføres planlægning eller gives tilladelse til projekter, der kan skade bilag IV-arters yngle- og rasteområder.

Hvor det er muligt, skal der gennem planlægning sikres forbedringer af levesteder, fødekilder og spredningskorridorer for bl.a. flagermus, padder og markfirben. Der kan f.eks. arbejdes med bevaring af gamle træer, vandhuller, levende hegn, diger mv., samt etablering af nye vådområder.

Klimatilpasning
Det skal tilstræbes at klimatilpasning indgår som en naturlig del af udformningen af den enkelte bygning, byrummet eller landskabet.

Anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand skal udformes som multifunktionelle anlæg som fx våd- eller naturområder, fodboldbaner eller p-pladser, der kan fungere som regnvandsmagasin ved ekstremregn.

I lokalplaner er der i henhold til planloven § 15, stk. 2, "Lokalplankataloget", mulighed for at fastsætte bestemmelser, som forhindrer problemer som følge af klimaforandringer. I lokalplaner for nye områder kan der fx :

- fastsættes en minimums sokkelhøjde
- udlægges oversvømmelsestruede arealer, som skal friholdes for bebyggelse
- stilles krav om placering og udformning af veje og stier, så de kan aflede vand ved ekstremregn
- stilles krav om beplantede tage eller facader
- fastsættes en max. befæstelsesgrad eller krav om permeabel belægning
- udlægge arealer til LAR-løsninger som kan aflaste kloaksystemet og stille krav til udformningen af disse fx som bassiner, diger, grøfter eller kanaler
- stilles krav om tilslutning til fælles regnvandsbassiner mv.

Der kan også stilles krav om etablering af anlæg til opsamling af regnvand for brug til toiletskyl og tøjvask som forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

I eksisterende byområder kan lokalplaner stille krav, der vil få effekt, når der skal ske ændringer af bestående forhold. F.eks. kan der stilles krav om, at alle fremtidige anlæg af befæstede arealer sker med permeable belægninger, og i områder med oversvømmelsesrisiko kan byggemulighederne begrænses.

4.3 Rammer for typer af områder

Boligområde (B)
Åben-lav bebyggelse (parcelhus, villa)
Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og fællesanlæg.

Tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, kæde-, række- og klyngehuse)
Boligerne må kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og fællesanlæg.

Etagebebyggelse
Boliger må kun benyttes til helårsbeboelse. Lokaler i stueetagen kan i særlige tilfælde indrettes til erhvervsformål som fx kontor- og servicevirksomhed samt offentlige formål. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og fællesanlæg.

Fælles opholdsarealer
Der skal i den enkelte bebyggelse udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 20 % af grundarealet. Opholdsarealerne kan udlægges som fælles opholdsarealer for flere bebyggelser inden for området.

Omfang af bebyggelse til boligformål
Ved tæt-lav bebyggelse og ved etagebebyggelse er der i visse områder af kommunen mulighed for at øge den generelle bebyggelsesprocent fra 30 (1,5 etage) til 40 såfremt bebyggelsen opføres i mindst to etager. Muligheden fremgår af den konkrete rammebestemmelse og formålet er at sikre mulighed for at øge byggemuligheden, men kun såfremt byggeriets aftryk på jordoverfladen ikke forøges. Det skal samtidig sikres, at der ved den forøgede byggemulighed fortsat opnås tilstrækkeligt fælles opholdsareal og øvrige friarealer til parkering og vandhåndtering.

Blandet bolig- og erhvervsområde (BE)
Betegnelsen omfatter både rummer boliger og lettere erhverv inden for kontor, administration, service og offentlige formål samt lager- og værkstedsvirksomhed mv. i tilknytning til boliger. Inden for blandede bolig- og erhvervsområder må der ikke etableres erhverv, som kan forårsage lugt- og støjgener mv.

Centerområde (C)
Generelt for Centerområder
Der må placeres virksomheder inden for administration, service og offentlige formål, detailhandel, kulturelle formål samt boliger.

Spillehaller
Der må ikke planlægges for eller etableres spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner inder for kommunens centerområder.

Køge Bymidte
Dele af centerområdet i Køge By er udpeget som bevaringsområde (se kort på side 189). Ved lokalplanlægning skal det sikres, at det bevaringsværdige bymiljø fastholdes. Der kan bl.a. fastsættes bevaringsbestemmelser for bygninger, belægninger og beplantninger

Ny bebyggelse Køge Bymidte
Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Steder, hvor der findes åbnin- ger i den eksisterende bebyggelse, der er en kvalitet i det samlede bybillede, skal friholdes for bebyggelse.

Butikker i Køge Bymidte
Etablering og indretning af butikker må ikke ske på tværs af matrikelskel eller flere ejen- domme, således at én butik ville kunne komme til at strække sig over to eller flere huse. Formålet er at bevare den oprindelige matrikelstruktur.

Område til offentlige formål (D)
I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner mv. af almennyttig karakter. I tilknytning hertil kan der indrettes boliger og servicearealer med relation til den pågældende institution eller lignende samt mindre, tekniske anlæg. Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges areal til fælles friarealer og parkering. Omfanget heraf fastlægges af byrådet på baggrund af en vurdering af det behov for udendørs ophold og aktiviteter samt parkering, som den pågældende anvendelse afleder.

Offentlig administration og service
Kommunal forvaltning, beredskabsstation, postcentral mv.

Uddannelsesinstitutioner
Skoler, gymnasier og andre ungdomsuddannelser, videregående uddannelser mv.

Sundhedsinstitutioner
Hospitaler, klinikker, lægehuse mv.

Sociale institutioner
Daginstitutioner, døgninstitutioner, plejecenter mv.

Kulturelle institutioner
Museum, teater, kultur- og aktivitetshus, bibliotek mv., Kirker og kirkegårde.

Erhvervsområde (E)
Kontor og serviceerhverv
Offentlig og privat administration og forskning samt forretningsservice (pengeinstitut, advokat, revisor, post- og telekommunikation mv.) og personrelateret service (frisør, solcenter, motionscenter, rejsebureau, bedemandsforretning, renseri mv.) og engroshandel.

Lettere industri
Håndværksprægede servicevirksomheder (fx reparation) samt lettere produktion, værksteds-, håndværks-, entreprenør-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration.

Tungere industri
Produktionsvirksomhed, forarbejdningsanlæg mv.

Generelt for områder til industri
Ved lokalplanlægning skal der fastlægges retningslinjer for afskærmning af området mod naboområder, fx i form af hegning og/eller beplantning.

Mulighed for særlig højde
Hvis hensynet til virksomhedens eller anlæggets drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde tillades opført i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og påvirker opfattelsen af kystlandskabet.

Servicefunktioner og fællesanlæg
Der kan etableres servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området.

Salg af egne produkter
I tilknytning til en produktionsvirksomheder kan der tillades en mindre butik til virksomhedernes egne produkter.

Rekreativt område (R)
I grønne områder må der ikke opføres bebyggelse bortset fra enkelte, mindre bygninger i tilknytning til områdets funktion. I rekreative områder skal der inden for den enkelte ejendom udlægges areal til parkering. Omfanget heraf fastlægges af byrådet på baggrund af en vurdering af det behov for parkering, som den pågældende anven- delse afleder.

Fritids- og turistanlæg
Fodboldbaner, tennisbaner, skydebaner, ridebaner, svømmehaller og andre idrætsanlæg, campingplads, vandrerhjem og kursuscenter.

Grønne områder
Parker, skove, naturområder, kolonihaver mv.

Mulighed for særlig højde
Hvis hensynet til virksomhedens eller anlæggets drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde tillades opført i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og påvirker opfattelsen af kystlandskabet.

Område til teknisk anlæg (T)
Tekniske anlæg omfatter trafikanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg som fx genbrugsplads, renseanlæg, deponeringsanlæg mv. I områder til tekniske anlæg skal der inden for den en- kelte ejendom udlægges areal til parkering. Omfanget heraf fastlægges af byrådet på baggrund af en vurde- ring af det behov for parkering, som den pågældende anvendelse afleder.

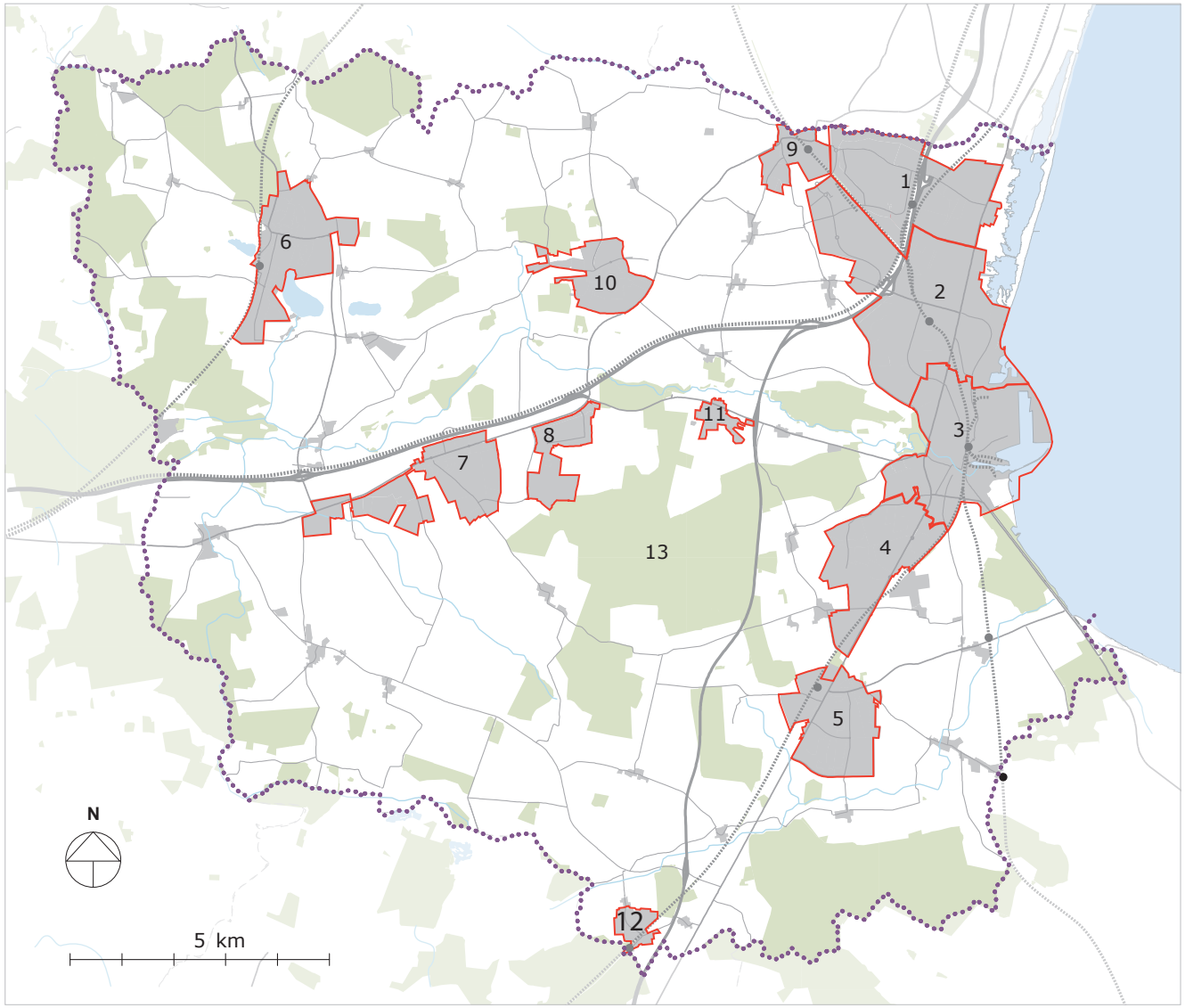
Mulighed for særlig højde
Hvis hensynet til virksomhedens eller anlæggets drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele i særlige tilfælde tillades opført i en større højde end det i rammen fastsatte, såfremt dette ikke bryder byprofilen og påvirker opfattelsen af kystlandskabet.

Det åbne land (L)
Ved lokalplanlægning og sagsbehandling i det åbneland henvises til kommuneplanens retningslinjer kapitel 2, Plantemaer, og kapitel 3, Beskyttelsesinteresser.

I landsbyerne kan der indrettes mindre erhvervsvirksomheder i overflødiggjorte landsbrugsbygninger, og tidligere landbrugsbygninger eller hovedhuse kan indrettes til flere boliger under hensyntagen til lokalplanpligten. Bygningerne skal være mere end 5 år gamle på ansøgningstidspunktet.

Servicevirksomheder, offentlige institutioner og fællesanlæg kan tillades indpasset i landsbyerne under hensyntagen til evt. lokalplanpligt.

4.4 Rammer for delområder



Områder

1 - Køge Nord

2 - Ølby

3 - Køge by

4 - Hastrup

5 - Herfølge

6 - Borup

7 - Bjæverskov

8 - Vemmedrup

9 - Lille Skensved

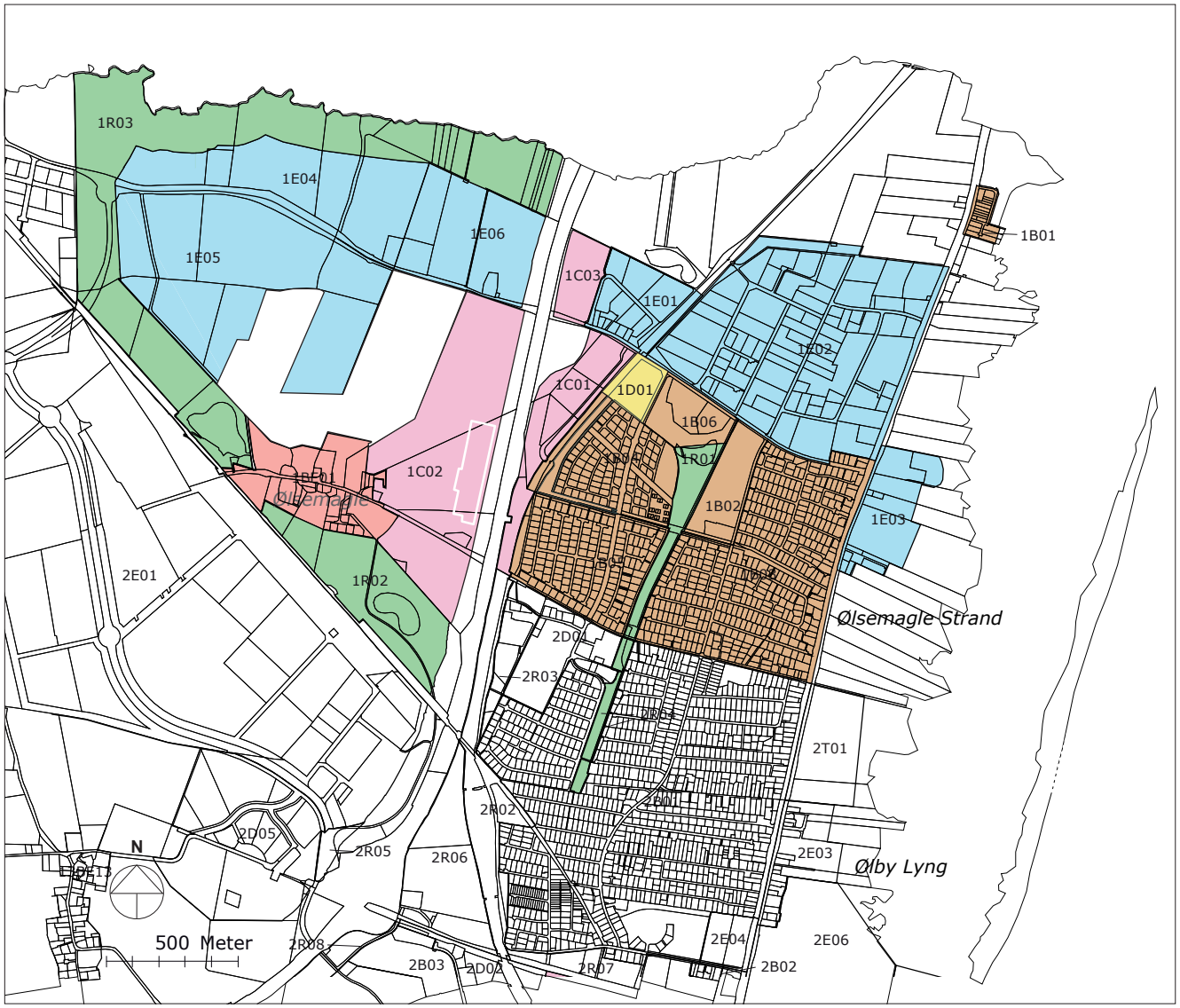
10 - Ejby

11 - Lellinge

12 - Algestrup

13 - Landområdet

Område 1 - Køge Nord



Figur 4.1.1 Rammer, område 1 - Køge Nord

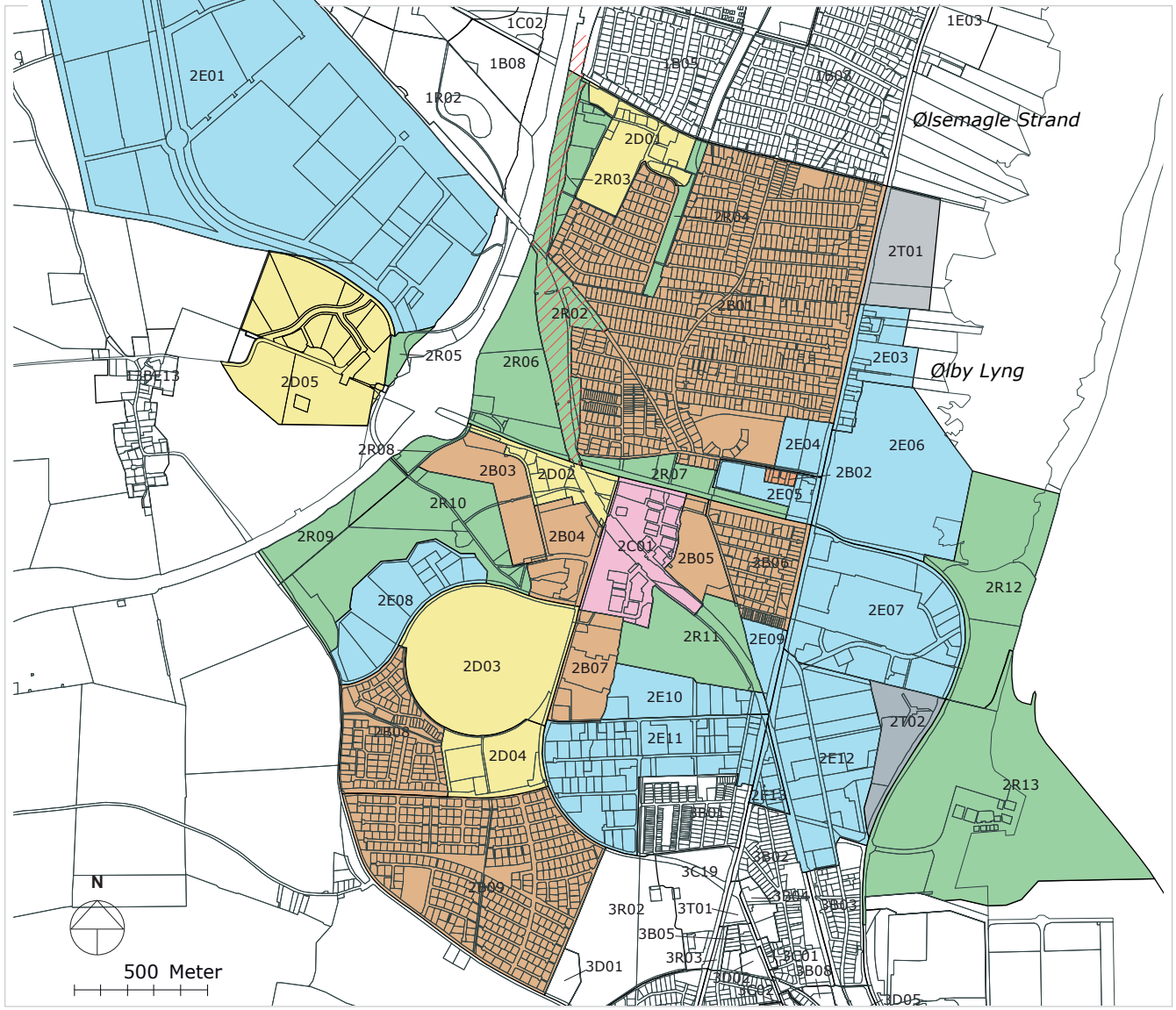
- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområ
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- R - Rekreativt område
- Lokalcenter

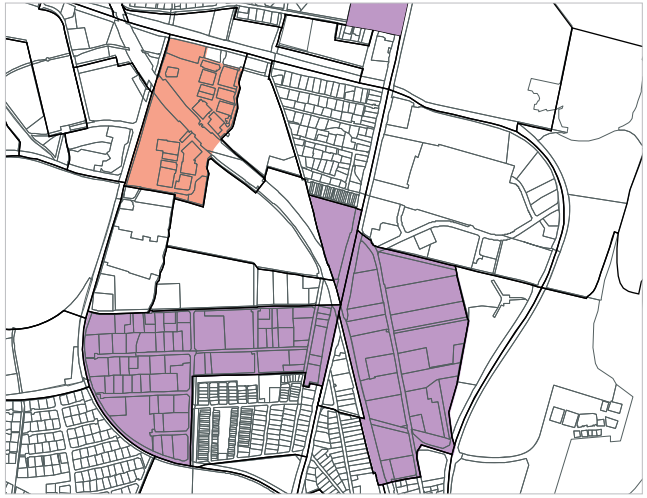
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
1B01	Havstokken	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
1B02	Lejerbo, Nylandsvej	Boligområde	Etageboliger				
1B03	Nylandsvej nord	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• I rammeområdet kan der indpasses mindre butikker til områdets daglige forsyning (bager, kiosk o.l.) på max. 200 m² samt mindre serviceerhverv (frisør, solcenter, ejendomsmægler o.l.) i virksomhedsklasse 1 og 2 forudsat, at ejendommen efter en konkret vurdering kan trafikbetjenes fra Københavnsvej uden gene for den overordnede trafikafvikling. Der må ikke etableres håndværks- eller entreprenørvirksomhed o.l.
1B04	Humlekærgård øst	Boligområde	Åben lav og tæt lavbebyggelse	30	1,5	8,5	
1B05	Fuglebækgård	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
1B06	Boligområde ved Egedesvej	Boligområde	Etageboliger	70		23,5	
1BE01	Ølsemagle by	Blandet bolig og erhverv	Boligformål og mindre kontorerhverv, offentlig formål i form af institutionsboliger	30 40	 min. 2 etager	8,5 8,5	• Ølsemagle By er udpeget som særlig bevaringsværdig i hht. Redegørelse om kulturmiljøer udarbejde af det tidligere Roskilde Amt. • En lokalplan skal fastsætte bestemmelser for bevaring af by- og bygningsværdier.
1C01	Trekanten mellem Køge Bugt Motorvej og S-banen	Centerområde	Stations- og centerområde. Stogsstationen, busholdeplads, parkér og rejsanlæg samt erhverv som kontor- og servicevirksomheder og offentlige formål.	75		30	
1C02	Køge Nord Stationscenter	Centerformål	Stations- og Centerformål. Parker og rejsanlæg samt butikker og erhverv som kontor- og servicevirksomheder, hotel, boliger, kulturelle- og offentlige formål.	150		30	• I området er der udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder, som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Det samlede bruttoetageareal, der kan bruges til detailhandel er fastsat til 3.000 m² • En lokalplan skal give mulighed for et antal "boligøer" som hver især må bebygges med med højst 14.000 etage-m². • Klimasikring af området skal indarbejdes i forbindelse med lokalplanlægning. • Indenfor kirkebyggelinjen for Ølsemagle kirke, må der ikke bygges højere end 8,5 m. • Parkeringsnorm mindst 1,0 p-plads pr. bolig. • Ved lokalplanlægning skal dele af området overføres til byzone.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
1C03	Ådalen vest	Centerområde	Motorvejsnært centerområde. Rampeanlæg, Byorienterede erhvervs - og servicevirksomheder af regional karakter og med naturlig tilknytning til motorvejen.	75		30	
1D01	Plejeboliger Køge Nord	Offenlige formål	Institutioner, plejeboliger	50		12,5	
1E01	Ådalen øst	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling-, transport- og oplagsvirksomhed samt engroshandel og lignende.	50	2,5	12,5	
1E02	Værkstedsvej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling-, transport- og oplagsvirksomhed samt engroshandel og lignende.	50	2,5	12,5	• Området er udpeget som et indsatsområde. Det betyder, at der i forbindelse med en lokalplan skal gennemføres en samlet planlægning for hele området med sigte på at fremme en udvikling i området, der sikrer områdets visuelle og funktionelle kvaliteter.
1E03	Havbovej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling-, transport- og oplagsvirksomhed samt engroshandel og lignende.	50	2,5	12,5	• Området er udpeget som et indsatsområde. Det betyder, at der i forbindelse med en lokalplan skal gennemføres en samlet planlægning for hele området med sigte på at fremme en udvikling i området, der sikrer områdets visuelle og funktionelle kvaliteter.
1E04	Skensved Ådal vest	Erhvervsområde	Lettere industri. Mindre håndværksvirksomheder indenfor viden, design og innovation og virksomheder inden for fremstilling	50		15	• Den nye bebyggelses visuelle påvirkning af Skensved Ådal skal belyses ved udarbejdelse af detaljeret lokalplan. • Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området får en grøn karakter mod Skensved Ådal. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2.
1E05	Egedesvej	Erhvervsområde	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.	50		40	• 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 detaljeret lokalplan. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
1E06	Skensved Ådal øst	Erhvervsområde	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.	50		30	• 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 detaljeret lokalplan. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2.
1R01	Humlekærgård	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	
1R02	Skovbælte ved Ølsemagle landsby	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål som skov, grønt område, regnvandsbassin og lignende.				
1R03	Grønt bælte omkring Køge Nord	Rekreativt område	Rekreativt grønt område.				• I ådalen kan indpasses anlæg, der modtager overfladevand, og som indgår i det naturlige terræn. Uden for åbeskyttelses linjen kan indpasses regnvandsbassiner og øvrige anlæg til håndtering af overflade vand og klimasikring. • Der kan etableres bynær rekreativ skov og klimaskov i området mod syd og vest. • Området skal forblive i landzone.

Område 2 - Ølby





Figur 4.2.1 Ølby bymidte

- Bymidte
- Pladskrævende udvalgsvarer

Figur 4.2.2 Rammer, område 2 - Ølby

- B - Boligområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- T - Område til tekniske anlæg
- Område der overføres til byzone

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
2B01	Nylandsvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• I rammeområdet kan der indpasses mindre butikker til områdets daglige forsyning (bager, kiosk o.l.) på max. 200 m^2 samt mindre serviceerhverv (frisør, solcenter, ejendomsmægler o.l.) i virksomhedsklasse 1 og 2, forudsat at ejendommen efter en konkret vurdering kan trafikbetjenes fra Københavnsvej uden gene for den overordnede trafikafvikling. • Der må ikke etableres håndværks- eller entreprenørvirksomhed o.l.
2B02	Gl. Lyngvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
2B03	Karlemoseparken	Boligområde	Etageboligområde				
2B04	Stensbjerghuse	Boligområde	Etageboligområde	40	2,5	12,5	
2B05	Lynggården	Boligområde	Etageboligområde	40	2,5	12,5	
2B06	Åvejskvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	
2B07	Stensbjergvej	Boligområde	Etageboligområde	45	3	12,5	
2B08	Norsvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	
2B09	Nørremarken	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
2C01	Ølbycentret	Centerområde	Bycenter - Bymidte Centerformål som butikker, kontorer, servicevirksomheder, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt boliger.	50	2,5	12,5	• Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse samlet for 2C01 Ølbycentret til 2000 m^2.
2D01	Kirstinedalsskolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
2D02	Institutioner ved Lyngvej	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
2D03	Universitetssygehus Køge	Offentlige formål	Sygehus	80	12	30	
2D04	Asgård Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	

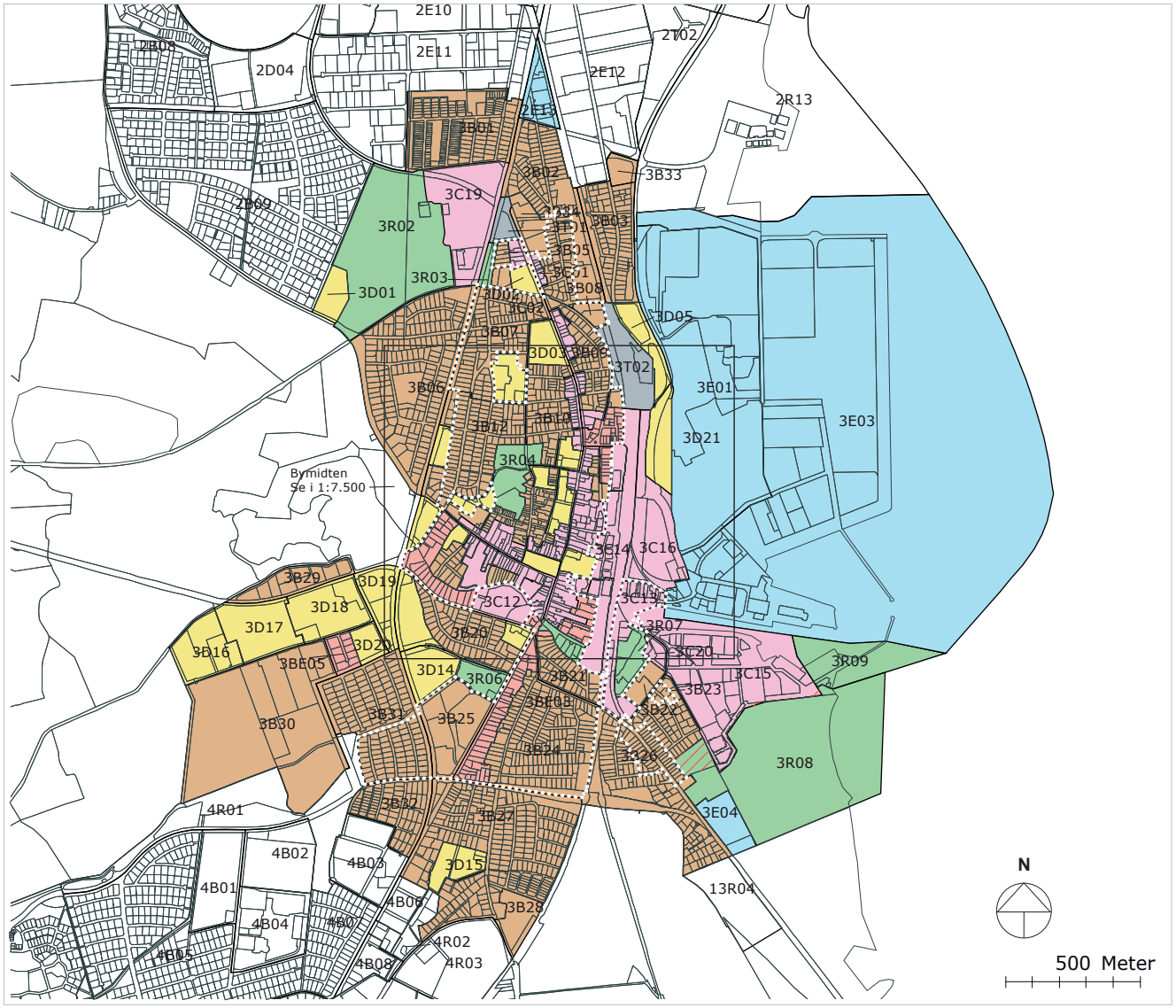
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
2D05	Campus Køge	Offentlige formål	Forsknings- og uddannelsesformål i privat og offentlig regi samt funktioner, som understøtter disse formål, herunder fx innovationshus, cafe, kiosk og overnatningsmuligheder for studerende mv. såsom kollegie-, studie- eller ungdomsboliger.	110	4	15	• Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2 for publikumsintensive anvendelser.
2E01	STC	Erhvervsområde	Erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til de enkelte virksomheder i området samt godsterminal og rangerområde.	50		30	• Kontorlokaler til egen administration forudsætter at der er tale om virksomheder større end 30.000 etagemeter. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E03	Københavnsvej II	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstillings-, værksteds-, service- og lagervirksomhed og lignende.	50	2,5	12,5	• Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E04	Gl. Lyngvej II	Erhvervsområde	Kontor- og serviceerhverv som lægehus, sundhedsklinik, revisor, advokat og lign. håndværksvirksomhed samt butikker til pladskrævende varegrupper.	50		12,5	• Der skal anlægges mindst 1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal for butikker til pladskrævende varegrupper, mindst 1 p-plads pr. 75 m^2 og max 1 p-plads pr. 50 m^2 for kontor- og serviceerhverv samt 1 p-plads pr. 100 m^2 bruttoetageareal ved håndværksvirksomhed. Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2 • Ved lokalplanlægning skal der fastlægges retningslinier for afskærmning af området mod naboområdet i form af beplantning eller hegn. • Såfremt der planlægges opført større kontor- og serviceerhverv med over 1.500 etagemeter, skal der redegøres for, hvorledes der kan opnås en trafikal adfærd svarende til en lokalisering indenfor det stationsnære kerneområde, svarende til en gangafstand på 600 m til en station.
2E05	Gl. Lyngvej I	Erhvervsområde	Kontor og serviceerhverv Større udvalgsvarebutikker der ikke passer ind i Køges historiske bymidte samt service og kontorerhverv, grossist- og lagervirksomhed og mindre publikumsorienterede fremstillingsvirksomheder.	50	2,5	12,5	• Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
2E06	Sun Chemical	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling-, transport- og oplagsvirksomhed samt engroshandel og lignende.	50	2,5	12,5	• Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E07	Codan	Erhvervsområde	Kontor og serviceerhverv Større udvalgsvarebutikker der ikke passer ind i Køges historiske bymidte samt service og kontorerhverv, grossist- og lagervirksomhed og mindre publikumsorienterede fremstillingsvirksomheder.	50	2,5	12,5	• Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2. Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E08	Bellingeparken	Erhvervsområde	Kontor og serviceerhverv Virksomheder inden for privat og offentlig service, kontor og administration samt institutioner, fællesanlæg og lignende.	50	2,5	12,5	• Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E09	Københavnsvej I	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for værksted, service, oplag samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer.	50	2,5	12,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål til pladskrævende varer er samlet for delområderne 2E09 Københavnsvej I, 2E11 Nørremarken og 2E12 Tangmosevej til 10.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2.
2E10	Tigervej	Erhvervsområde	Kontor og serviceerhverv som lægehus, sundhedsklinik, revisor, advokat og lign. samt kulturelle- og offentligeformål.	70	3	12,5	• Der kan ikke lokalplanlægges for området, før der foreligger en plan, der sikrer, at området trafikalt er forbundet med Ølby Station med kollektive trafikforbindelser og stiforbindelser.
2E11	Nørremarken	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for værksted, service og oplags samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer.	50	2,5	12,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål til pladskrævende varer er samlet for delområderne 2E09 Københavnsvej I, 2E11 Nørremarken og 2E12 Tangmosevej til 10.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2E12	Tangmosevej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling, værksted, service, lager og lignende samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer.	50	2,5	12,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål til pladskrævende varer er samlet for delområderne 2E09 Københavnsvej I, 2E11 Nørremarken og 2E12 Tangmosevej til 10.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2. Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
2E13	Stormøllevej nord	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstilling, værksted, service, lager og lignende.	50	2,5	12,5	• Højst 40% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2
2R02	Grønt område langs banen	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5	• Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
2R03	Rishøjhallen	Rekreativt område	Idrætsanlæg Offentlige formål så som anlæg til idrætsformål og lignende.	10	2,5	12,5	
2R04	Det grønne bælte i Ølsemagle	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5	
2R05	Grønt område ved Afkørsel 32	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, regnvandsbassin, motorvejsrampe.				
2R06	Lyngvejens Stadion	Rekreativt område	Idrætsanlæg Offentlige formål så som anlæg til idrætsformål og lignende.	10	2,5	12,5	
2R07	Grønt område ved Lyngvej	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5	
2R08	Grønt område ved motorvejen	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5	
2R09	Havrelyngen	Rekreativt område	Kolonihaver Rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.	15	1,5	8,5	

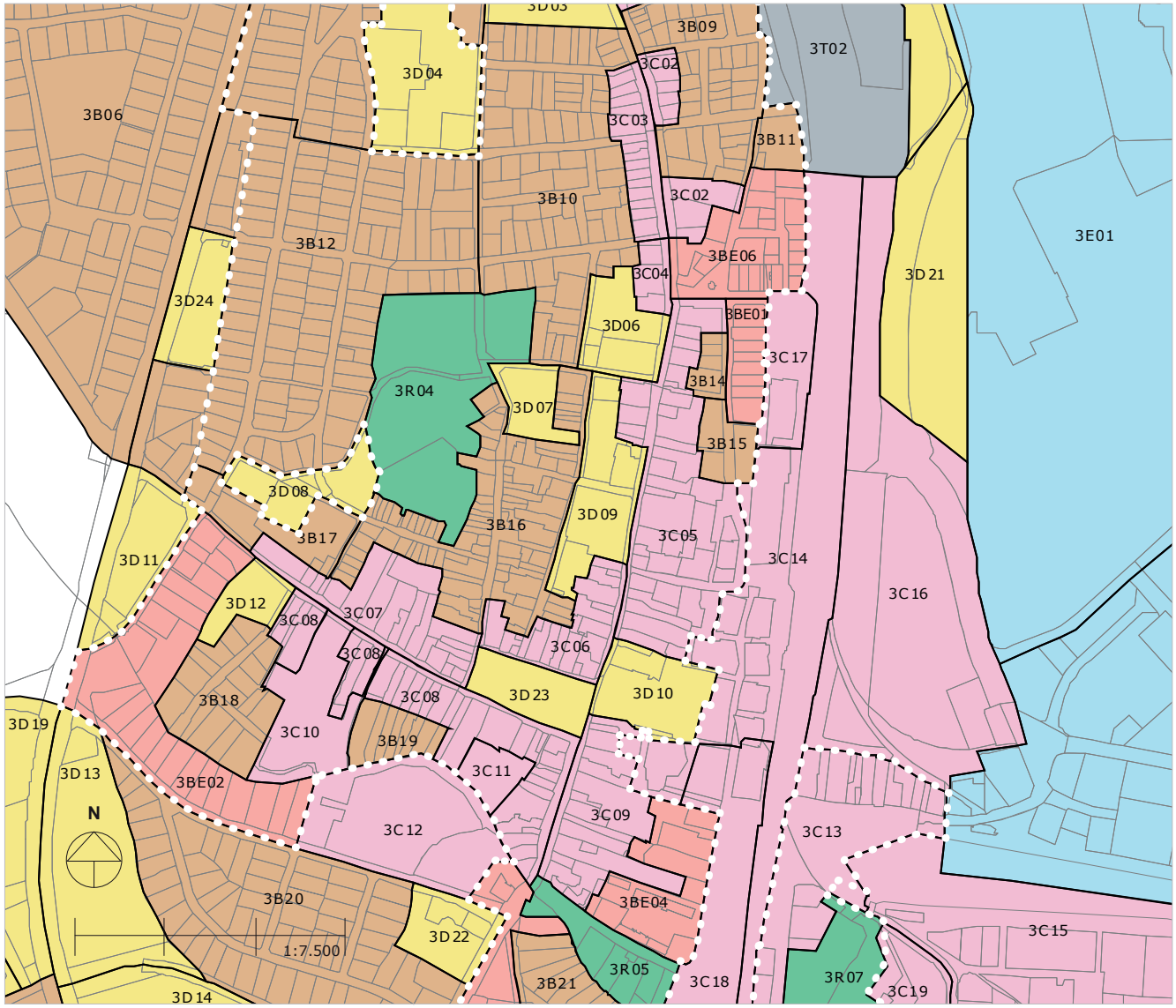
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
2R10	Grønt område ved Ellebækken	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5	
2R11	Den Permanente	Rekreativt formål, eller off. formål	Kolonihaver Offentlige formål som arealer til fritidsformål, grønt område og lignende.	15	1,5	8,5	
2R12	Opfyldning ved Ølby Lyng	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.				• Offentlige og kulturelle institutioner med tilknytning til områdets fritidsfunktioner kan endvidere tillades indpasset i området. • Ved lokalplanlægning kan det sikres, at der kan ske en opfyldning af området til kote 18. • Området skal forblive i landzone.
2R13	Køge Marina	Rekreativt område	Lystbådehavn Offentlige formål som lystbådehavn med tilhørende anlæg og bebyggelse til rekreative formål samt skov og strand.	10	2	10	• Servicefunktioner og funktioner af kulturel art kan tillades indpasset i området.
2T01	Køgeegnens Renseanlæg	Teknisk anlæg	Rensningsanlæg Offentlige formål som forsynings- eller trafikanlæg samt tekniske anlæg i øvrigt.	50	2,5	12,5	
2T02	KARA	Teknisk anlæg	Deponeringsanlæg Offentlige formål som forsynings- eller trafikanlæg samt tekniske anlæg i øvrigt.	10	2,5	12,5	

Område 3 - Køge by



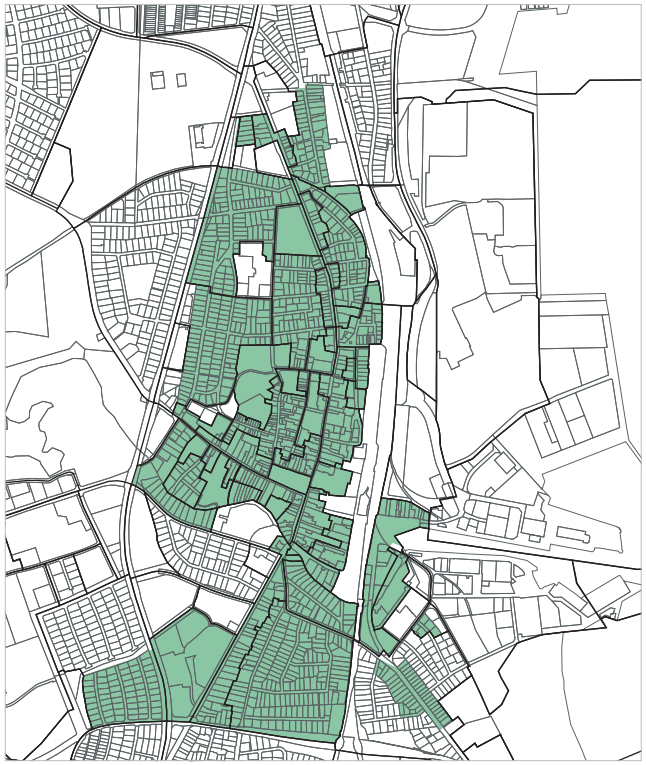
Figur 4.3.1 Rammer, område 3 - Køge by

- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområd
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- T - Område til tekniske anlæg
- Område der overføres til byzone
- Bevaringsområde



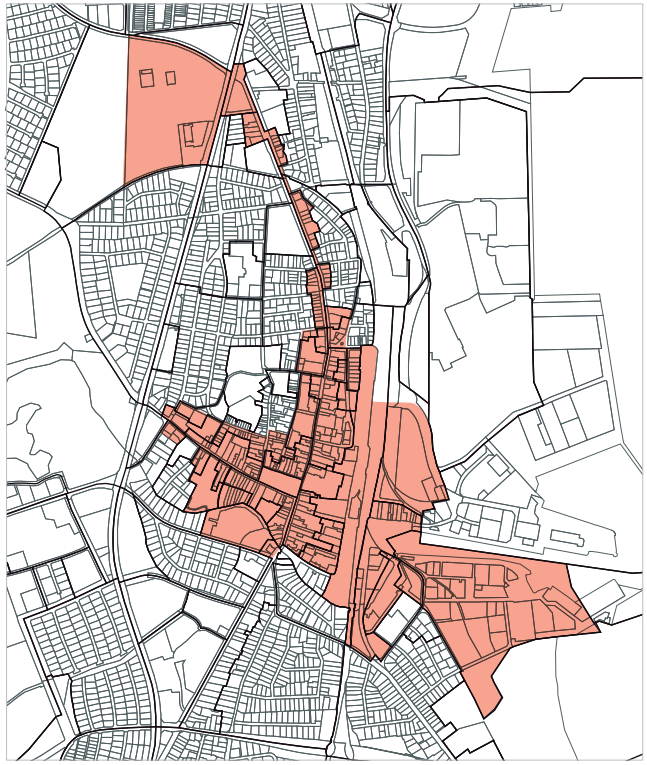
Figur 4.3.2 Rammer, område 3 - Køge by, udsnit

- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområ
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- T - Område til tekniske anlæg
- Område der overføres til byzone
- ○○○ Bevaringsområde



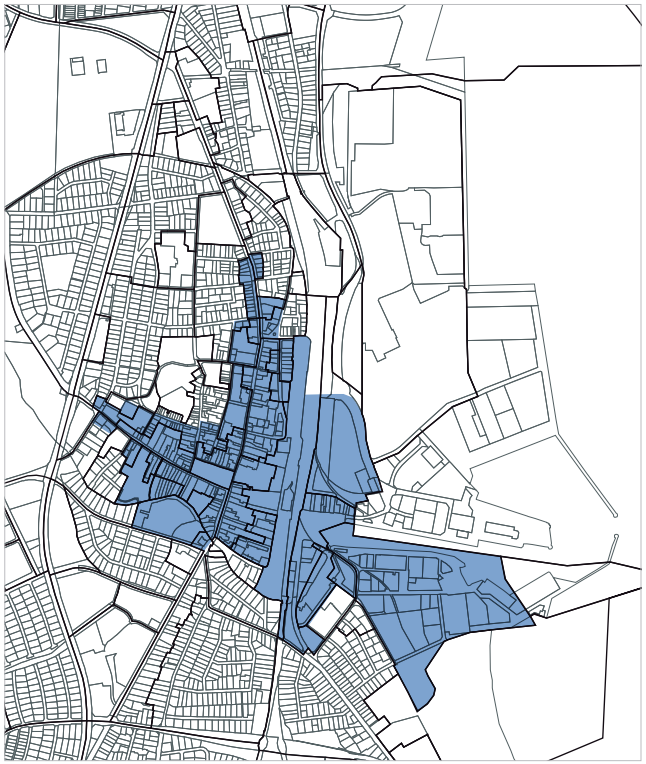
Figur 4.3.3 Køge - Bevaring

Bevaring
En stor del af den centrale del af Køge by er udpeget som bevaringsværdigt område i Kommuneplanen. På ovenstående kort vises afgrænsningen for de pågældende rammeområder.



Figur 4.3.4 Køge - Bymidte for detailhandel

Bymidte
Ifølge planloven skal kommuneplanen afgrænse en "Bymidte" der fastsætter, hvor der kan etableres detailhandel. Ovenstående kort viser hvilke rammer der er medregnet som "Bymidte".



Figur 4.3.5 Køge - Parkeringsnorm

P-norm
Parkeringsstrategi for Køge Bymidte, som er beskrevet i Kapitel 2, fastlægger ovenstående afgrænsning for den reducerede p-norm i bymidten.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3B01	Fuglevejskvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Ny bebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
3B02	Stormøllevej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Dele af området er, som vist på kort, udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Ny bebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
3B03	Tangmosevej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30 40	1,5 2	8,5 8,5	
3B04	Græsmarksvej	Boligområde	Etageboliger				
3B05	Pedersvej nord for Møllebo	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B06	Langesvejkvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
3B07	Pedersvej, Zoffmannsvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende etageboliger	30 70	1,5 2,5	8,5 12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
3B08	Værftsgården	Boligområde	Etageboliger				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B09	Emilievej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	40	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B10	Tordenskjoldsgade	Boligområde	Åben lav bebyggelse	40	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.
3B11	Slagterivej	Boligområde	Etageboliger				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B12	Pedersvej, Tøxensvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Dele af området er, som vist på kort, udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B14	Accisevej	Boligområde	Etageboliger	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3B15	Bjerggade	Boligområde	Etageboliger				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3B16	Nicolaikvarteret	Boligområde	Etageboliger	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.
3B17	Alexandrastiftelsen, Rebslagergade	Boligområde	Etageboliger	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3B18	Ågade	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B19	Åkarrèen syd	Boligområde	Åben lav bebyggelse	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3B20	Skovvænget	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
3B21	Åvænget	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B22	Åhavnen	Boligområde	Etageboliger	90	3	12,5	
3B23	Norgesvej	Boligområde	Etageboliger				• Dele af området er, som vist på kort, udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B24	Digterkvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B25	Skovparken	Boligområde	Etageboliger				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B26	Strandvejen	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Dele af området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B27	Køgemarken	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
3B28	Køgemarken	Boligområde	Etageboliger				
3B29	Gl. Ringstedvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
3B30	Ellemarken	Boligområde	Etageboliger				

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3B31	Parkvejs-kvarteret og de 40 huse	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3B32	Astersvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
3B33	Tangmosevej 88	Boligområde	Tæt lav og etagebebyggelse	60	3	10	
3BE01	Dommergården	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontor, administration, serviceerhverv og offentlige formål.	50	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3BE02	Blegdammen og Jernstøbervænget	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontor, administration, serviceerhverv og offentlige formål.	50	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3BE03	Søndre Alle	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontor, administration, serviceerhverv og offentlige formål.	50	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen. • P-strategi for Køge Kommune.
3BE04	Bag Haverne	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontorvirksomhed, serviceerhverv og lignende samt offentlige formål.	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3BE05	Ellemarksvej	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontorvirksomhed, serviceerhverv og lignende samt offentlige formål.	50	1,5	8,5	
3BE06	Norske Løve	Blandet bolig og erhverv	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontorvirksomhed, serviceerhverv og lignende samt offentlige formål.	70	1,5	8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod Nørregade skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget kan dog være enkelte steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3C01	Nørregade, Kindbergs-gade	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, ser-vicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyg-gelse. Undtaget er steder, hvor der er åbninger i den eksisterende bebyg-gelse, der er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop.
3C02	Nørregade, Brochmannsvej	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, ser-vicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyg-gelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.
3C03	Nørregade, Torden-skjoldsgade	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, ser-vicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyg-gelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3C04	Nørregade, Tøxensvej	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C05	Nørregade, Jernbanegade	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen. • P-strategi for Køge Kommune.
3C06	Nørregade, Torvet	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3C07	Vestergade nord	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C08	Åkarréen	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål og lignende virksomhed samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor der er åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C09	Brogade øst	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Forhusbebyggelse Side- og baghusbebyggelse Centerformål som butikker, servicevirksomheder, administration, offentlige formål og lignende virksomheder samt boliger.	 90 90	 2,5 1,5	 12,5 8,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor der er åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3C10	Kvickly	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder og lignende virksomheder samt boliger.	90	2,5	12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor der er åbninger i den eksisterende bebyggelse, der er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Det eksisterende butiksareal på 3500 m² kan fastholdes og omdisponeres. Etablering af nye butikker kan kun ske med en maks. størrelse på 600 m². • Detailhandelsarealet kan ikke udvides inden for rammen. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C11	Torvet 19	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Centerformål så som butikker, servicevirksomhed, liberale erhverv, kontorformål, mindre håndværk og lignende virksomhed samt boliger.	110	2,5	11	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C12	Blegdammen	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Centerformål som butikker og byorienterede erhverv som kontor og servicevirksomhed samt boliger.	90	2,5	12,5	• Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Det maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C13	Inderhavnen	Centerområde	Bycenter - del af bymidte Centerformål som butikker, servicevirksomheder, liberale erhverv, kontorformål, offentlige formål, havnerelaterede formål, turistmæssige og kulturelle formål og lignende virksomheder samt boliger.	70	2,5	12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Den maksimale butiksstørrelse er 400 m² for udvalgsvarer og 1.500 m² for dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C14	Det centrale stationsområde	Centerområde	Bycenter Blandede byfunktioner: Detailhandel, administration service, boliger, kulturelle og offentlige formål	130		15,5	• Bruttoetagearealet for de enkelte butikker er højst 1.600 m². • Detailhandelsareal kan ikke udvides inden for rammen. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammeområdet.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3C15	Søndre Havn	Centerområde	Bycenter Byomdannelsesområde Blandede byfunktioner: Detailhandel, administration, service, boliger, kulturelle og offentlige formål	155	7	24,5	• En lokalplan skal sikre områdets industrielle spor samt sikre, at områdets nord-syd-gående byrum får en grøn karakter primært for cykler og gående. Områdets øst-vest-gående byrum skal være gaderum for både biler, cykler og gående. • Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Inden for rammeområdet 3C15 må udvalgsvarerbutikker ikke være større end 400 m² bruttoetageareal og daglivarebutikker ikke større end 800 m². • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3C16	Collstrop	Centerområde	Bycenter Blandede byfunktioner: Detailhandel, administration service, kulturelle og offentlige formål, hotel.	180	7	24,5	• Højst fem etager må ligger over koten på stationsbroens byrumsgulv. • Detailhandelsrammen er fastsat til 10.000 m². • Det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarer er 2.000 m², det mindste er 1.000 m². Der må planlægges for én dagligvarebutik på højst 3.500 m² bruttoetageareal. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.
3C17	Stationsområde Nord	Centerområde	Centerområde Offentligt formål, boliger, kontorer, parkering.	140		15,5	• Detailhandelsareal kan ikke udvides inden for rammen. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammeområdet.
3C18	Stationsområde Syd	Centerområde	Blandede byfunktioner, detailhandel, administration, service, boliger, kulturelle og offentlige formål.	125		12,5	• Detailhandelsareal kan ikke udvides inden for rammen. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammeområdet.
3C19	Køge Idrætspark	Centerområde	Offentligt formål (idrætsanlæg), liberale erhverv, service, detailhandel, herunder dagligvarer.	30	4	22	• Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 1.500 m². • Der må højst etableres 24.000 m² til kontor- og serviceerhverv
3C20	Åbassinet	Centerområde	Blandede byfunktioner, detailhandel, administration, service, boliger, kulturelle og offentlige formål.	90	3	12,5	• Området er en del af Køge Bymidte, hvor den samlede ramme for nyt detailhandelsareal er 4.000 m², heraf højst 2.000 m² til dagligvarer. Dette maksimale butiksareal omfatter ikke rammeområde 3C16 Collstrop. • Inden for rammeområdet 3C20 må udvalgsvarerbutikker ikke være større end 400 m² bruttoetageareal og daglivarebutikker ikke større end 800 m². Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3D01	Nørremarkens Plejehjem	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	35	2,5	12,5	
3D02	Møllebo	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt boliger.	50	2,5	12,5	

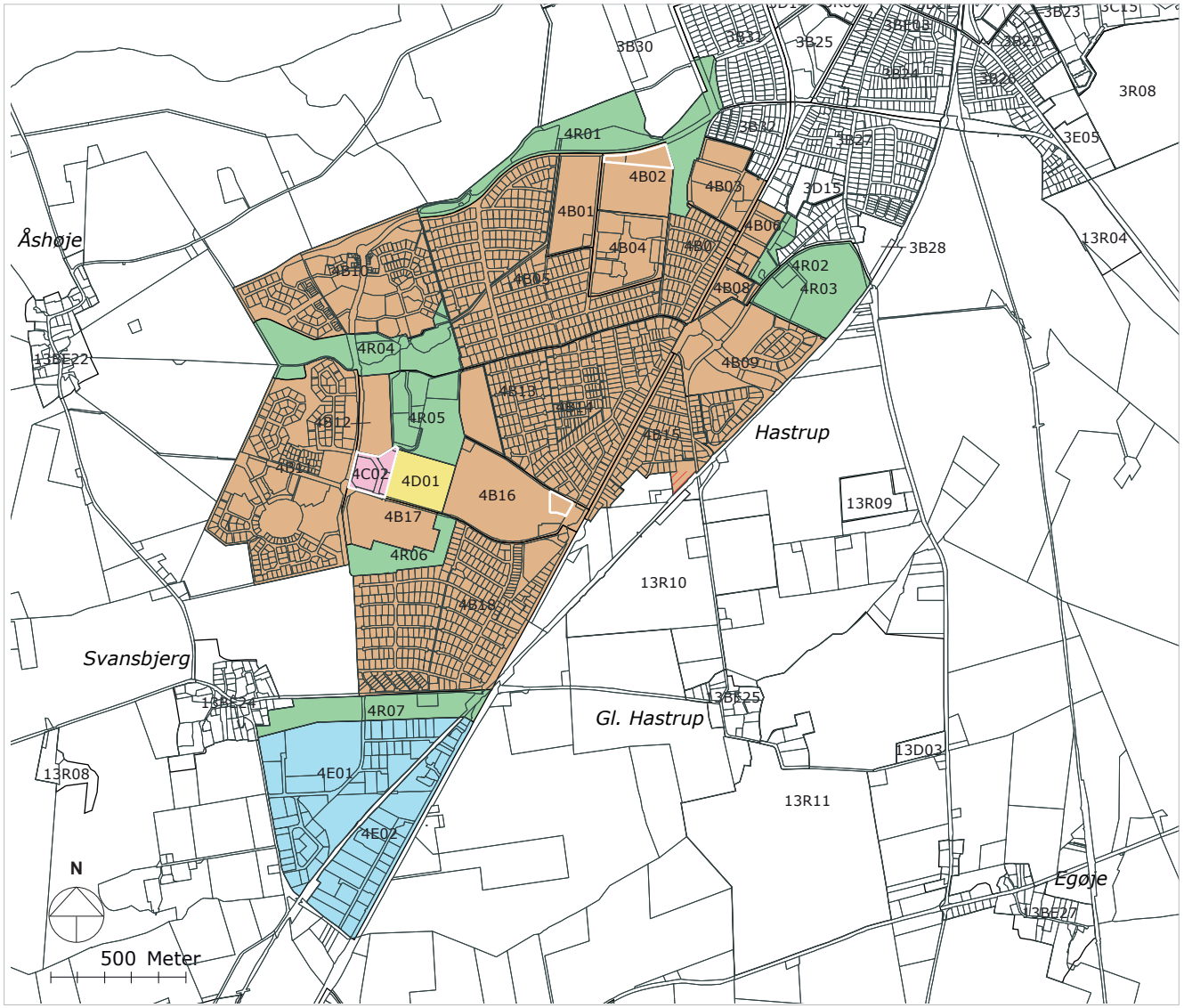
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3D03	Kirkegården, Nørregade	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål.				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3D04	Det gamle Sygehus	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt boliger.	70	2,5	12,5	
3D05	Strandgården	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	15	2,5	12,5	
3D06	Sct. Nicolaj Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	90	2,5	12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3D07	Kirkegården, Kirkestræde	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål.				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.
3D08	Handelsskolegrunden	Offentlige formål	P-anlæg			12,5	• P-strategi for Køge Kommune.
3D09	Kirke, Skitsesamling, Bibliotek	Offentlige formål	Kulturelle institutioner Offentlige formål som offentlig administration, service, institutioner og lignende.	90	2,5	12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3D10	Køge Rådhus og Museet	Offentlige formål	Administration Offentlige formål som administration, service, institutioner og lignende.	110	2,5	12,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier. • Forhusbebyggelse mod gade eller torv skal opføres som sluttet bebyggelse. Undtaget er steder, hvor åbninger i den eksisterende bebyggelse, er et væsentlig træk og en kvalitet i bybilledet. • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.
3D11	Posthusgrunden	Offentlige formål	Offentligt parkeringsanlæg			12,5	• P-strategi for Køge Kommune.
3D12	Kirkegården, Vestergade	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål.				• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fastsætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsværdier.

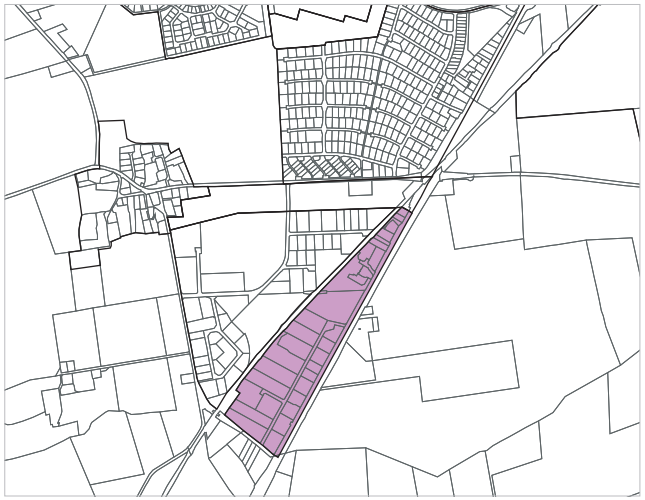
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3D13	Politigården	Offentlige formål	Administration Offentlige formål som administration, service, institutioner og lignende formål samt offentlig parkering.	40	2,5	12,5	• P-strategi for Køge Kommune.
3D14	Sandmarksbo	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt boliger.	50	2,5	12,5	
3D15	Søndre skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
3D16	Institutioner ved Gymnasievej	Offentlige formål	Sociale institutioner og tekniske anlæg. Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende. Tekniske anlæg som vandværk.	40	2,5	12,5	
3D17	Ellemarkskolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
3D18	Gymnasiet	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole fritidsformål og lignende.	35	2,5	12,5	
3D19	Krematoriet og Adventkirken	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål samt offentlig parkering.			12,5	
3D20	Toldkammeret	Offentlige formål	Administration Offentlige formål som administration, service, institutioner og lignende.	45	2,5	12,5	
3D21	Parkeringsanlæg ved Værftsvej	Offentlige formål	Offentlig parkering, parkering for busser, trailere og andre større køretøjer samt lignende formål. Erhverv i form af værksteds- og lagervirksomheder.	50	3	12,5	• P-strategi for Køge Kommune.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3D22	Vandværksgrunden	Offentlige formål	Offentlig parkering			12,5	• P-strategi for Køge Kommune.
3D23	Køge Torv	Offentlige formål	Køges centrale torv				
3D24	Parkeringsanlæg ved Tøxens-vej	Offentlige formål	Offentlig parkering			12,5	• P-strategi for Køge Kommune.
3E01	Junckers Industrier	Erhvervsområde	Tungere industri Virksomheder inden for fremstil-lings-, transport- og oplagsvirk-somhed samt engroshandel og lignende.	50		20	• Højst 40% af den enkelte ejendoms grundareal må bebygges.
3E03	Nordre Havn	Erhvervsområde	Havneerhverv Virksomheder med driftsmæssig tilknytning til havnen som fremstil-lings- og transportvirksomheder samt engroshandel, administration og lignende.	70		20	• Ejendommen Havnen 39 (det gamle havnekontor) må anvendes til ikke-havnerelateret erhverv i form af kontor, serviceerhverv (fx kli-nik, ejendomsmægler, revisor, restaurant/café), kursusvirksomhed og kulturelle formål. • Der må ikke etableres detailhandel eller bolig på ejendommen.
3E05	Hotel Hvide Hus	Erhvervsområde	Serviceerhverv Virksomheder inden for Serviceer-hverv som fx hotel med tilhørende anlæg samt offentlige formål.	70	3	12,5	
3R01	Køge Stadion	Rekreativt om-råde	Idrætsanlæg Anvendelse til offentlige formål som idræt og kontorvirksomhed. Detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer.	30	4	16	• Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke overstige 1500 m^2. • Der må højst etableres 1 p-plads pr. 75 m^2.
3R03	Trekanten ved Københavnsvej	Rekreativt om-råde	Rekreative formål som fritidsfor-mål, grønt område og lignende.		1	6,5	
3R04	Lovparken	Rekreativt om-råde	Rekreative formål som fritidsfor-mål, grønt område og lignende.		1	6,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fast-sætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsvær-dier.
3R05	Fændediget	Rekreativt om-råde	Rekreative formål som fritidsfor-mål, grønt område og lignende.		1	6,5	• Området er udpeget som bevaringsområde. En lokalplan skal fast-sætte nærmere bestemmelser om bevaring af by- og bygningsvær-dier.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
3R06	Grønt område ved Skovparken	Rekreativt område	Rekreative formål som fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	• Området er fredskov.
3R07	Åbassinet	Rekreativt område	Rekreative formål som offentlige formål, turist- og fritidsformål, grønt område og lignende.	5	1	5	• Området er udpeget som bevaringsværdigt og der må ikke må opføres nyt byggeri eller etableres parkeringspladser.
3R08	Søndre Strand	Rekreativt område	Rekreative formål som offentlige formål, turist- og fritidsformål, småhåndværk, liberale erhverv, grønt område og lignende.		1,5	8,5	• Området skal fortsat have landzonestatus. Dog kan zonegrænsen justeres i en lokalplan ved overførsel af cirkuspladsen med et areal på ca. 15.000 m² til byzone.
3R09	Indermolen	Rekreativt område	Rekreative formål, offentlige formål eller fritidsformål så som restaurant, kiosk, klubfaciliteter, grønt område, strand, sportsfaciliteter. Herudover kan der etableres tekniske anlæg i tilknytning til havnen		1,5	8,5	• Faciliteter for maritime klubber og andre fritidsfaciliteter relateret til havnen, stranden og havet samt tekniske anlæg i tilknytning til havnen kan indpasses i området. • Der kan lokalplanlægges for max én restaurant (bordservering). • Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for dele af rammen.
3T01	Trekanten ved Københavnsvej	Tekniske anlæg	Trafikanlæg Offentlige formål som offentlig parkering.		1	6,5	• Området skal friholdes for bebyggelse bortset fra mindre bygninger fællesanlæg og lignende, der har tilknytning til områdets anvendelse og drift.
3T02	Køge Station, sporareal	Tekniske anlæg	Teknisk anlæg Offentlige formål som forsynings- eller trafikanlæg samt tekniske anlæg i øvrigt	10	2,5	12,5	

Område 4 - Hastrup





Figur 4.4.1 Udvalgsvarer

Pladskrævende udvalgsvarer

Figur 4.4.2 Rammer, område 4 - Hastrup

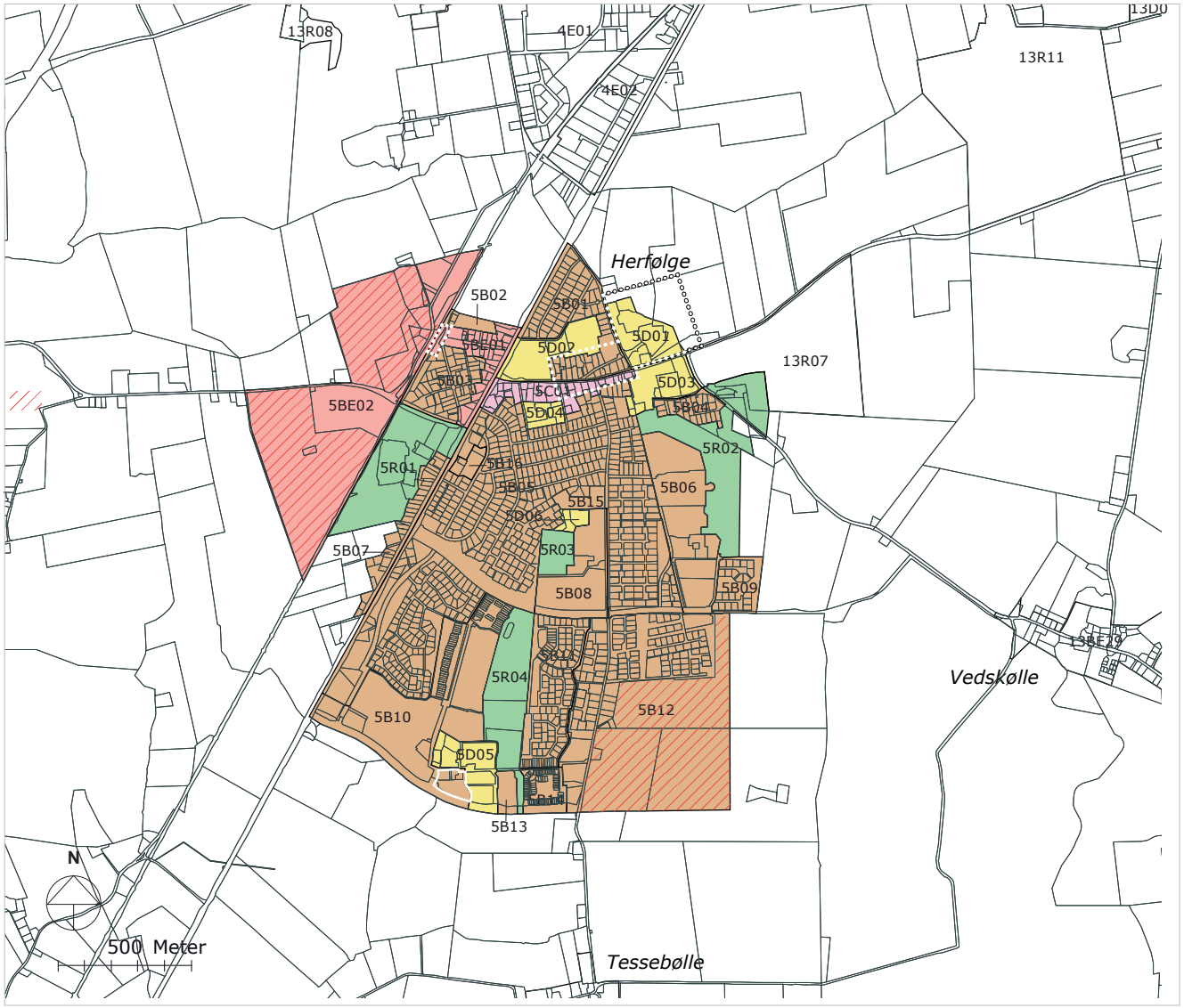
- B - Boligområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- Lokalcenter

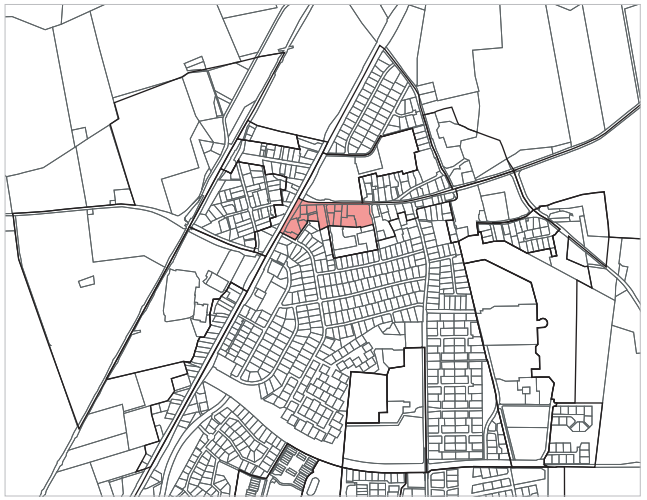
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
4B01	Blåbærparken	Boligområde	Etageboliger				
4B02	Boholtegården	Boligområde	Etageboliger Lokalcenter				• I området er der udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder, som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Der må ikke etableres yderligere detailhandelsareal.
4B03	Filantropen	Boligområde	Etageboliger				• Mindre butikker og servicevirksomheder kan endvidere tillades indpasset i området.
4B04	Boholte	Boligområde	Blandet boligområde Offentlige og private serviceformål	50	4	12,5	• Offentlige og private serviceformål, der kan placeres i området, er: børneinstitutioner, pædagogisk udviklingscenter, kirke, urnekirkegård, motions- og gymnastiklokaler, sundhedsklinikker, forenings- og forsamlingslokaler, kultur- og fritidsformål og lignende.
4B05	Bregnevej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
4B06	Solbakken	Boligområde	Etageboliger				
4B07	Boliger ved Skelstien 21-27	Boligformål	Tæt lav og åben lav boligbebyggelse	30	3	8,5	
4B08	Boliger ved Vordingborgvej 35	Boligformål	Tæt lav og etageboliger	60	4	13,5	
4B09	Ravnsborg	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse - min. 2 etager Etagebebyggelse	30 40 60		8,5 8,5 12,5	
4B10	Søsvinget Nord	Boligområde	Blandet boligområde	40	2,5	12,5	
4B11	Søsvinget Syd	Boligområde	Blandet boligområde	40	2,5	12,5	
4B12	Klemenstorp	Boligområde	Blandet boligområde	40	2,5	12,5	
4B13	Boskovparken	Boligområde	Blandet boligområde	40	2,5	12,5	
4B14	Moltkesvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
4B15	Engvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at en del af området overføres til byzone.
4B16	Hastrupparken	Boligområde	Etageboliger Lokalcenter				• I området er der udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder, som kontor, sundhedskliniker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
4B17	Hastrupvænget	Boligområde	Blandet boligområde	40	2,5	12,5	
4B18	Jyllandsvejskvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse.	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.
4C02	Lerbæk Torv	Centerområde	Lokalcenter Centerformål som butikker, servicevirksomhed, liberale erhverv, offentlige formål, mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder og lignende samt boliger.	50	3	15	
4D01	Hastrupskolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
4E01	Danmarksvej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for værkstedsservice- og lagervirksomhed og lignende.	50	2,5	12,5	• Området er udpeget som et indsatsområde. Det betyder, at der i forbindelse med en lokalplan skal gennemføres en samlet planlægning for hele området med sigte på at fremme en udvikling i området, der sikrer områdets visuelle og funktionelle kvaliteter.
4E02	Solvangsvej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for værkstedsservice- og lagervirksomhed, herunder større detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer.	50	2,5	12,5	• Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til pladskrævende udvalgsvarer er 3.000 m^2. Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2.
4R01	Ellebækkens Parkområde	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.		1	6,5	
4R02	Grønt område ved Søndre Skole	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Rekreative formål som fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	
4R03	Ravnsborg Idrætsanlæg	Rekreativt område	Idrætsanlæg Offentlige formål som anlæg til idrætsformål og lignende.	10	2,5	12,5	
4R04	Hastrupsøerne	Rekreativt område	Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.		1	6,5	
4R05	Boskov Fælledpark	Rekreativt område	Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.		1	6,5	

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
4R06	Grønt område ved Hastrupvænget	Rekreativt område	Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.		1	6,5	
4R07	Lidemarksvej	Rekreativt område	Rekreative formål som fritidsområde, grønt område og lignende.		1	6,5	

Område 5 - Herfølge





Figur 4.5.1 Herfølge bymidte

Figur 4.5.2 Rammer, område 5 - Herfølge

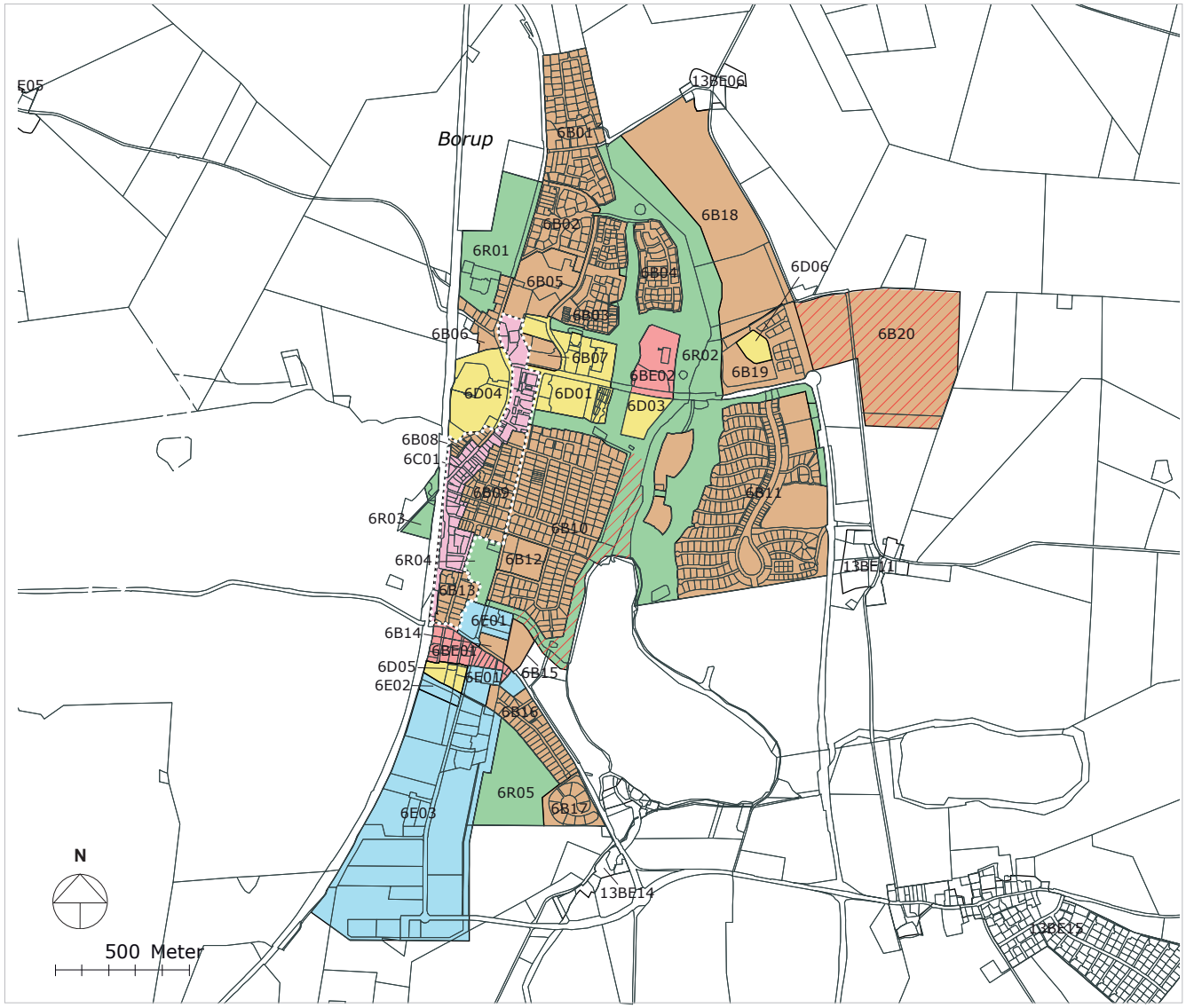
- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- R - Rekreativt område
- Område der overføres til byzone
- Lokalcenter
- Bevaringsområde

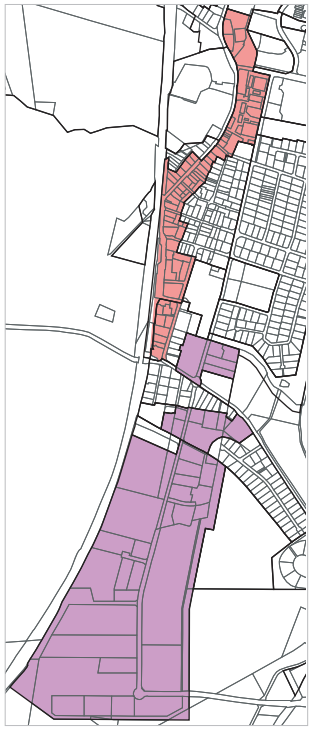
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
5B01	Kirkevej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse Etageboliger	30 40 40	1,5	8,5 8,5 12,5	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika. • Tæt lav og etageboliger må kun etableres i forbindelse med etablering af nye boliger ved plejehjemmet
5B02	Skovbrynet	Boligområde	Etageboliger				
5B03	Lille Stationsvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
5B04	Møllebakken	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
5B05	Herfølge	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
5B06	Tinggårdene	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	40	2,5	12,5	
5B07	Vordingborgvej nr. 120-176	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
5B08	Torpgården	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	40	2,5	12,5	
5B09	Møllebækvej øst	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
5B10	Holmebækhuse	Boligområde	Tæt lav bebyggelse Lokalcenter	40	2,5	12,5	• I området er udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Der må ikke etableres yderligere detailhandelsareal.
5B11	Nyevangen	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	
5B12	Tessebøllevej	Boligområde	Åben lav-bebyggelse Tæt lav-bebyggelse - min. 2 etager Etagebebyggelse	30 40 40	1,5 2 2	8,5 8,5 8,5	• Ved lokalplanlægnings skal det sikres, at: - der er en sammenhæng med de grønne områder og stiforbindelser til området nord for - områdets grænse mod øst og syd mod det åbne land udføres med levende hegn og åbne forbindelser • Ved lokalplanlægning skal den del af området, der er landzone overføres til byzone.
5B13	Vagtelvej	Boligområde	Tæt lav-bebyggelse	40	2,5	12,5	
5B14	Hejrebanken	Boligområde	Tæt lav-bebyggelse	40	2,5	12,5	
5B15	Rækkehuse på Tessebøllevej	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	35	2	8,5	

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
5B16	Boliger ved Pilevej - Herfølge	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	40	2	8,5	
5BE01	Stationsvej	Blandet bolig- og erhvervsområde	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontorvirksomhed, serviceerhverv og lignende samt offentlige formål.	50	1,5	8,5	• Herfølge Station er bygningsfredet. Området omkring stationen er udpeget som bevaringsværdigt område.
5BE02	Herfølge NV - Stationsområde	Blandet bolig- og erhvervsområde	Blandet byområde Boliger og byorienterede erhverv inden for kontorvirksomhed, serviceerhverv og lignende samt offentlige formål.	50	3	12,5	• Udbygningen af området skal ske med en graduering af koncentration af bebyggelsen fra stationen og mod vest. • Ved lokalplanlægning skal en del af området overføres til byzone. • Området ligger inden for støjkonsekvenszonen for Svansbjerg Skydebane.
5C01	Billesborgvej	Centerområde	Centerområde - Bymidte Centerformål som butikker, servicevirksomhed, liberale erhverv, offentlige formål, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed og lignende virksomhed, samt boliger.	50	2,5	12,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butikker i Herfølge bymidte til 2.500 m^2. • En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
5D01	Herfølge Kirke	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål.				• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
5D02	Herfølge Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole fritidsformål og lignende	40	2,5	12,5	

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
5D03	Tingstedet	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt plejeboliger.	50	2,5	12,5	
5D04	Herfølgehjemmet	Offentlige formål	Sociale institutioner Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt boliger.	35	2,5	12,5	
5D05	Holmebæk-centret	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2,5	12,5	
5D06	Herfølge Privatskole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution. Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende samt rekreativt område	35	2	8,5	
5R01	Herfølge Stadion øst	Rekreativt område	Idrætsanlæg Offentlige formål som anlæg til idrætsformål og lignende.	10	2,5	12,5	
5R02	Tinggårdskilen	Rekreativt område	Offentlige formål som rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	
5R03	Herfølge fælled	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål som rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	
5R04	Holmebækparken	Rekreativt område	Rekreativt grønt område Offentlige formål som rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	

Område 6 - Borup





Figur 4.6.1 Borup bymidte

- Bymidte
- Pladskrævende udvalgsvarer

Figur 4.6.2 Rammer, område 6 - Borup.

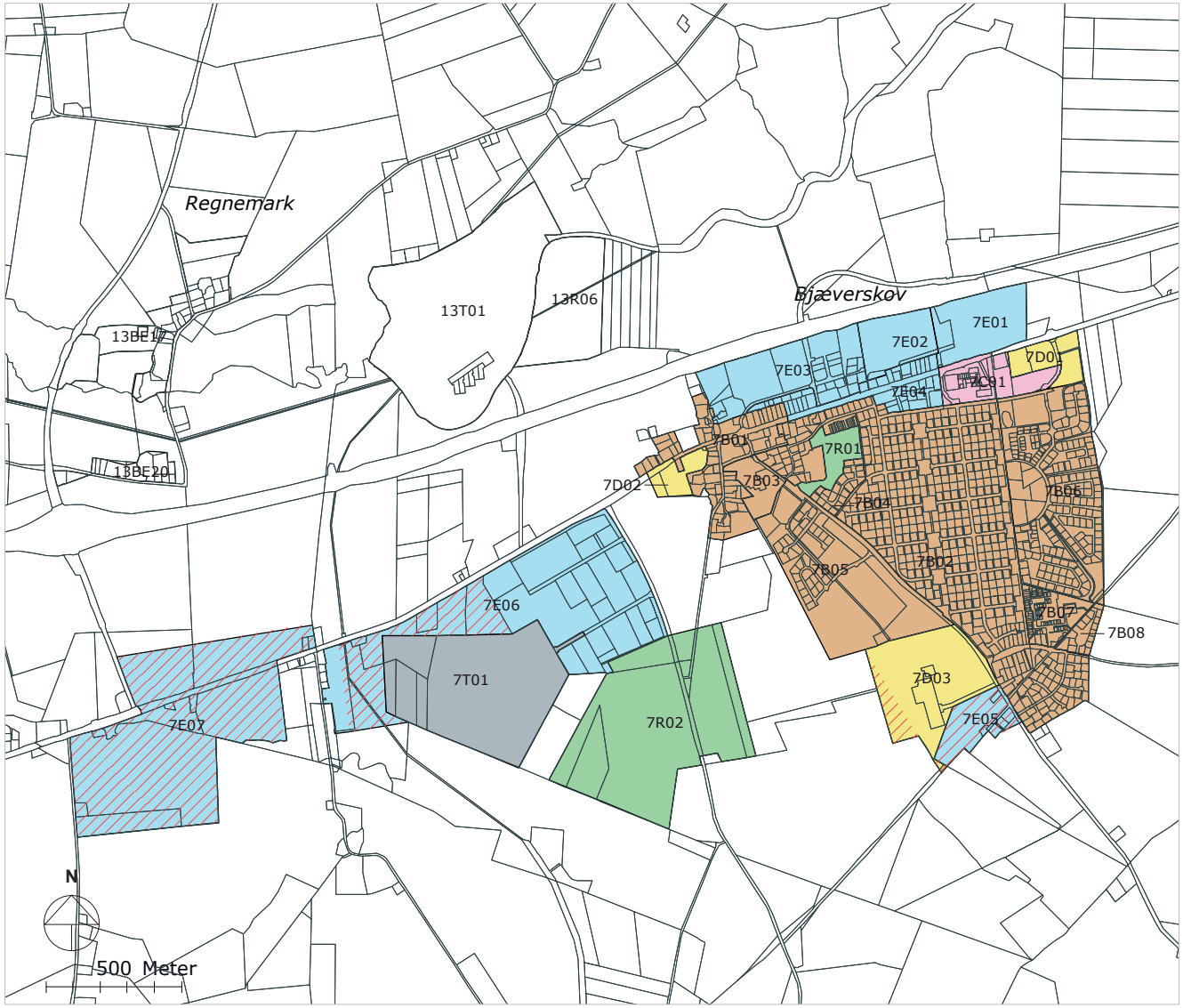
- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- Område der overføres til byzone
- Bevaringsområde

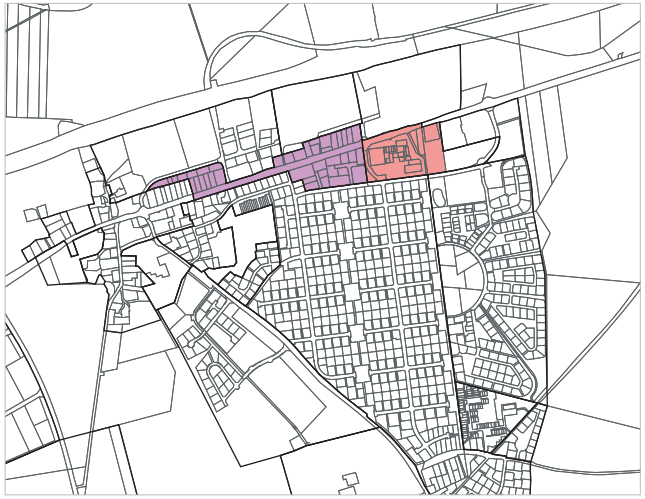
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
6B01	Mølleparken	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B02	Neergaard-parken	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	
6B03	Stenhøjparken	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B04	Dalstrøget	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B05	Nøddeparken	Boligområde	Etageboliger	65	4	12	
6B06	Lammestrupvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B07	Ældreboliger v. Møllevej	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	40	1,5	8,5	
6B08	Vinkelvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området planlægges under et og med-hensyn til de eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske træk.
6B09	Østergade	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav boligbebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at planlægningen af området sker under hensyntagen til stationsbyens kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter.
6B10	Bækgårdsvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B11	Bakkegårds Allé	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse Etagebebyggelse	30 40 40	1,5 2 2	8,5 8,5 8,5	
6B12	Søvej - Krovænget	Boligområde	Etageboliger	65	4	12	
6B13	Hovedgaden 1-11	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området planlægges under et og med hensyn til de eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske træk.
6B14	Boliger ved Bækgårdsvej 39	Boligområde	Åben lav bebyggelse	40	2	8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området afskærmes med beplantning, høje levende hegn.
6B15	Kilen ved Kim-merslevvej 7	Boligområde	åben lav og tæt lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B16	Kymervej Borup	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B17	Kimmerslevvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
6B18	Møllebankerne - II	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse min. 2 etager Etagebebyggelse	30 40 40	1,5 2 2	8,5 8,5 8,5	• Ved udarbejdelse af lokalplan for området skal det sikres, at de landskabelige kvaliteter i området bevares og at skrænten mod Kimmerslev Møllebæk friholdes for bebyggelse og terrænreguleringer.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
6B19	Møllebankerne	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse - min. 2 etager Etagebebyggelse	30 40 40	1,5 2 2	8,5 8,5 8,5	• Ved udarbejdelse af lokalplan for området skal det sikres, at de landskabelige kvaliteter i området bevares og at skrænten mod Kimmerslev Møllebæk friholdes for bebyggelse og terrænreguleringer.
6B20	Borup Ø - nord for Kløvested	Boligområde	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse Tæt-lav i to etager Etagehusbebyggelse	30 40	1,5 2	8,5 8,5	• Der kan ikke lokalplanlægges for området, før der forligger en overordnet plan for hele området, der er godkendt af Køge byråd. Planen skal fastlægge stier og vejfor- syning samt fordelingen af bebyggelsesformer inden for området. • Området skal vejforsynes fra rundkørslen på Vester Ringvej. • Ved lokalplanplanlægning skal det sikres, at områdets grænser mod det åbne land mod nord, øst og syd udføres med levende hegn og åbne grønne forbindelser, så overgangen mellem området og det åbne land sikres. Mod vest skal afgrænsningen også uføres med levende hegn og evt. en støjvold, så området afskærmes visuelt fra trafikken og støjen fra Vester Ringvej. • Området er en del af landsbyejerlavet Kløvested, der er et bevaringsværdigt kultur- miljø. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at bebyggelsen i området og områdets grænse mod det åbne land udformes, så de kulturhistoriske kvaliteter bevares. • I området findes to beskyttede søer og en beskyttet mose, der er levested for • Spidssnudet Frø, Springfrø og Stor Vandsalamander. Lokalplaner der omfatter disse vådområder skal fastlægge bestemmelser, der sikrer disse arter. • Ved lokalplanlægning skal der tages højde for, at der i området kan forekomme lugtgener som følge af landbrugsdrift. Derfor skal der foretages beregninger, der kortlægger mulige gener i form af lugtzoner som grundlag for en vurdering af, hvor stor en del af området, der kan bebygges. • Offentlige institutioner fællesanlæg og lignende kan tillades indpasset i området. Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
6BE01	Kolmosevej	Blandet bolig og erhverv	Boligbebyggelse Erhvevsbebyggelse	30 50		8,5 8,5	
6BE02	Gefion, Møllevej	Blandet bolig og erhvervsområde, offentlige formål.	Uddanlesinstitution, klinikker, liberale erhverv. Tæt lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse - 2 etager Erhvervsformål som uddannelsesinstitutioner klinikker,	30 40	1,5 2	8,5 8,5	

6C01	Borup Bymidte	Centerområde	Bycenter - Bymidte Centerformål som detailhandel, servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt boliger.	75	2,5	12	• Den samlede ramme for nybyggeri og omdannelse til butiksformål i Borup bymidte til 2.500 m^2, • Butiksarealet for de enkelte butikker må ikke overstige 1400 m^2. • Bevaringsområde - en del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
6D01	Plejehjem Borup	Offentlige formål	Socialinstitution	50	2	12	
6D03	Område øst for Plejehjemmet i Borup	Offentlige formål	Socialinstitution	50	2	12	
6D04	Borup Skole og Kirke	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution	50	2	12	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
6D05	Privatskolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution	50		10	• Byggeri og ændret anvendelse kan først muliggøres efter vedtagelse af en lokalplan, som blandt andet fastlægger anvendelsen af delområder inden for rammen.”
6D06	Plejehjem Møllebankerne	Offentlige formål	Socialinstitution	30	1,5	8,5	
6E01	Bækgårdsvej I	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder indenfor lager-, værksteds- og servicevirksomhed og boliger i tilknytning til virksomhederne i området samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer jf. planlovens detailhandelsbestemmelser.				• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål som pladskrævende udvalgsvarer er fastsat som en samlet ramme for delområderne 6E01 Bækgårdsvej I og 6E03 Bækgårdsvej II i Borup og 7E04 Ringstedvej i Bjæverskov til 5.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2.
6E02	Bækgårdsvej III	Erhvervsområde	Kontor og serviceerhverv Virksomheder inden for administration samt rekreative formål.	50	1,5	8,5	
6E03	Bækgårdsvej II	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder indenfor produktions- og værkstedsvirksomhed og lager samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer jf. planlovens detailhandelsbestemmelser.	50		12,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål som pladskrævende udvalgsvarer er fastsat som en samlet ramme for delområderne 6E01 Bækgårdsvej I og 6E03 Bækgårdsvej II i Borup og 7E04 Ringstedvej i Bjæverskov til 5.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2.
6R01	Idrætsområde	Rekreativt område	Idrætsanlæg	10		12	
6R02	Grønt område, Dalstrøget m.fl.	Rekreativt område	Rekreativt grønt område				• Ved lokalplanlægning skal dele af området overføres til byzone.
6R03	Nyttehaver Malervej	Rekreativt område	Kolonihaver Nyttehaver og lignende				
6R04	Bypark - Savværksgrunden	Rekreativt område	Rekreativt grønt område				• En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
6R05	Grønt Rekreativt Areal i Borup Syd	Rekreativt område	Rekreativt grønt område				

Område 7 - Bjæverskov





Figur 4.7.1 Bjæverskov bymidte

- Bymidte
- Pladskrævende udvalgsvarer

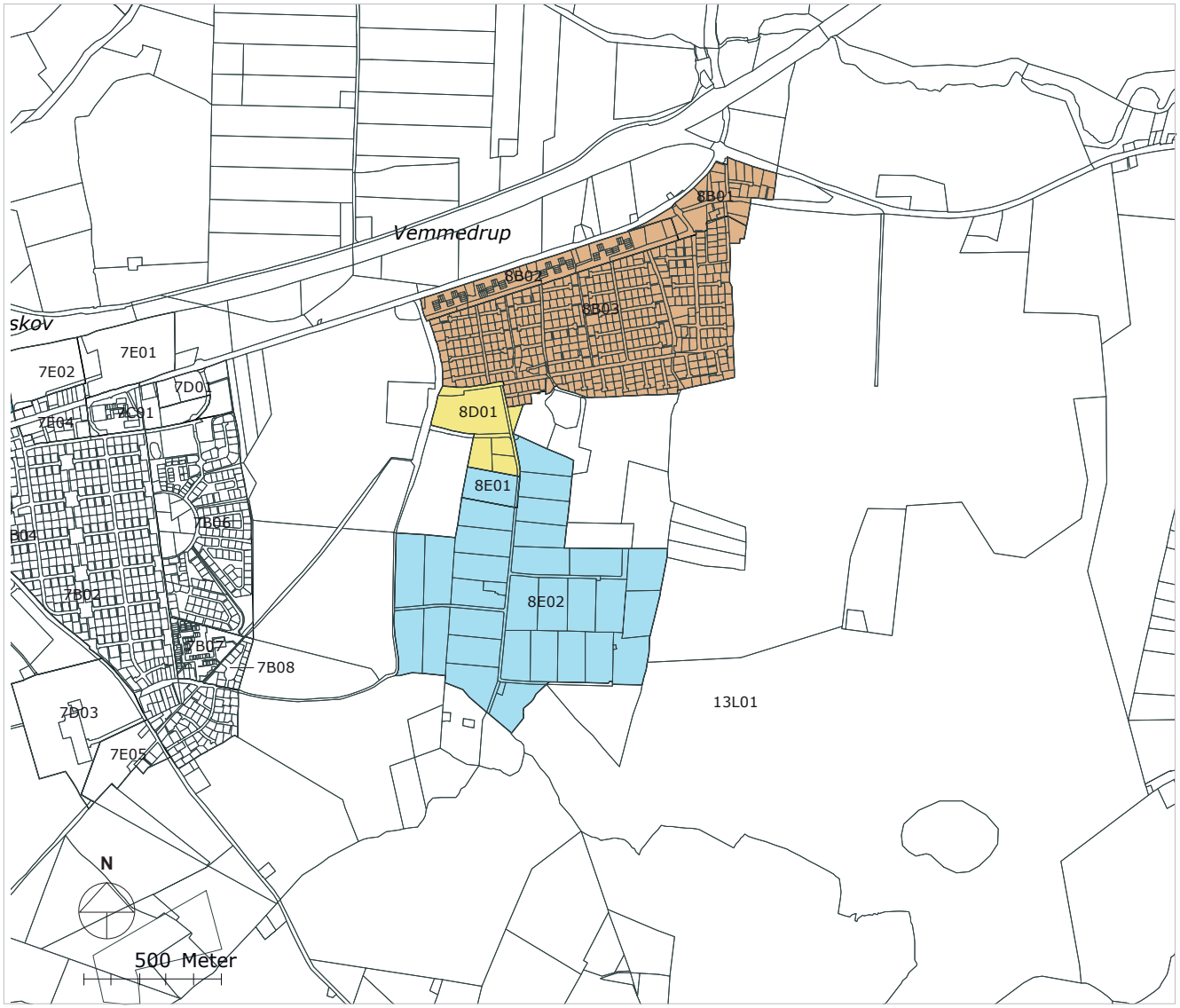
Figur 4.7.2 Rammer, område 7 - Bjæverskov

- B - Boligområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- T - Område til tekniske anlæg
- Område der overføres til byzone

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
7B01	Krogen - Åvej	Boligområde	Boligområde Boligformål samt centerformål og offentlige formål.	30	1,5	8,5	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området planlægges under et og med hensyn til de eksisterende arkitektoniske og kulturhistoriske træk.
7B02	Læskovvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
7B03	Kildebjerggård	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	35	1,5	8,5	
7B04	Stensbjergvej	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	35	1,5	8,5	
7B05	Lidemarksvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 2	8,5 8,5	
7B06	Boligområde med By-park - Duehusvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 2	8,5 8,5	
7B07	Kirsebærhaven	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	35	1,5	8,5	
7B08	Granlunden	Boligområde	Tæt lav bebyggelse	35	1,5	8,5	
7C01	Bjæverskov Centret	Centerområde	Bymidte Centerformål som detailhandel, servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål og mindre ikke generende fremstillingsvirksomheder samt boliger.	50	3	12	• Der må ikke etableres yderligere detaílhandelsareal.
7D01	Ejbovej	Offentlige formål	Offentlige formål som privat service og boligformål	50	2,5	12	
7D02	Bjæverskov Kirke	Offentlige formål	Kirker og kirkegårde Offentlige formål som kirke, kirkegårde og lignende formål.	30	1,5	8,5	• Bebyggelsesprocenten gælder for anden bebyggelse end kirken.
7D03	Skovboskolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål samt boliger.	50	2,5	12	• Ved lokalplanlægning skal en del af området overføres til byzone.
7E01	William Cook	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for produktion, lager og værkstedsvirksomhed.	50	3,5	12,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området afskærmes mod omgivelserne med beplantning.
7E02	Gartneri ved Sandet	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder indenfor gartnerivirksomheder.	50	1,5	12,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området afskærmes mod omgivelserne med beplantning.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
7E03	Erhvervsområde ved Industrivej	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for produktion, lager og værkstedsvirksomhed.	50	1,5	12,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at området afgrænses mod omgivelserne med beplantning.
7E04	Ringstedvej	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for lager, værkstedsog servicevirksomhed og forretningsvirksomhed.	50	1,5	8,5	• Rammen for det maksimale bruttoetageareal for nybyggeri og omdannelse til butiksformål som pladskrævende udvalgsvarer er fastsat som en samlet ramme for delområderne 6E01 Bækgårdsvej I og 6E03 Bækgårdsvej II i Borup og 7E04 Ringstedvej i Bjæverskov til 5.000 m^2. • Bruttoetageareal for den enkelte butik må højest være 2.000 m^2.
7E05	Erhvervsområde ved Smedevej	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for produktion, lager og værkstedsvirksomhed.	50		12,5	• Området skal afgrænses mod omgivelserne med beplantning. • Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
7E06	Bjæverskov Vest I	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder indenfor logistik- og transporterhverv.	50		15	• Ved logistikvirksomheder over 30.000 m^2 kan der etableres administrationsbygninger over 1.500 m^2 i tilknytning til den enkelte virksomhed. • Ved lokalplanlægning skal en del af området overføres til byzone.
7E07	Bjæverskov Vest II	Erhvervsområde	Erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er tilknyttet den enkelte virksomhed.	50		15	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at der ikke sker væsentlig påvirkning af Sølvbækkens flora/fauna f.eks. ved at udlægge en zone omkring vandløbet. • Der kan i forbindelse med transport- og logistikvirksomheder med mere end 30.000 etagemeter etableres kontorlokaler med mere end 1.500 etagemeter til egen administration. • Parkeringsnorm maksimalt 1 p-plads pr. 50 m^2. • Ved den kommende lokalplanlægning skal der etableres afskærmende beplantningsbælter mod det åbne land, som eventuelt også kan indeholde støjreducerende elementer.
7R01	Bypark Bjæverskov	Rekreativt område	Offentlige formål, grønt område med dertil hørende faciliteter.				
7R02	Travbanen	Rekreativt område	Idrætsanlæg Rekreative anlæg som forlystelsespark eller travbane med tilhørende faciliteter, herunder restaurant, stalde og andre tilknyttede formål samt parkering.				
7T01	Højspændingsstation ved Bjæverskov Vest	Teknisk anlæg	Offentlige formål som højspændingsstation med tilhørende bygninger og friluftsanlæg.	10	1	8,5	

Område 8 - Vemmedrup

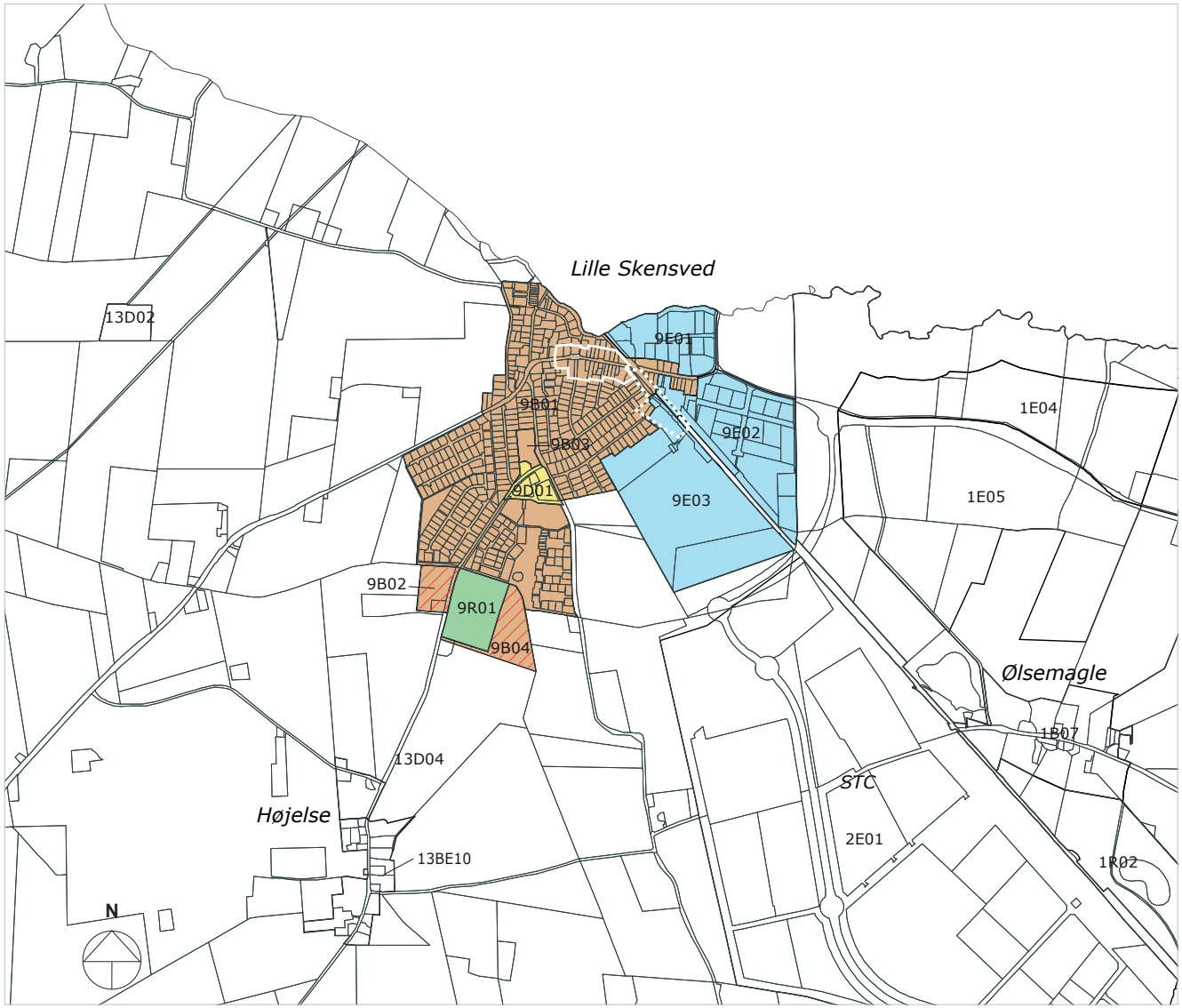


Figur 4.8.1 Rammer, område 8 - Vemmedrup

- B - Boligområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- T - Teknisk formål

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
8B01	Yderholm	Boligområde	Blandet boligområde	30	1,5	8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at områdets grønne afgrænsning mod Ringstedvej bevares.
8B02	Poppelvej/ Kastanjevej	Boligområde	Tæt lav boligbebyggelse	35	1,5	8,5	
8B03	Granvej m.fl.	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
8D01	Vemmedrup-skolen	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution Offentlige formål og boliger.	50	1,5	13	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at områdets grønne karakter og den grønne afgrænsning mod det åbne land bevares.
8E01	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder indenfor produktions-, lager og værkstedsvirksomhed.	50		12,5	
8E02	Gartnerområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder indenfor gartnerivirksomheder.	50		12,5	• Området er i landzone og skal forblive i landzone. • De eksisterende levende hegn i området skal i videst mulig udstrækning bevares i den videre planlægning.

Område 9 - Lille Skensved



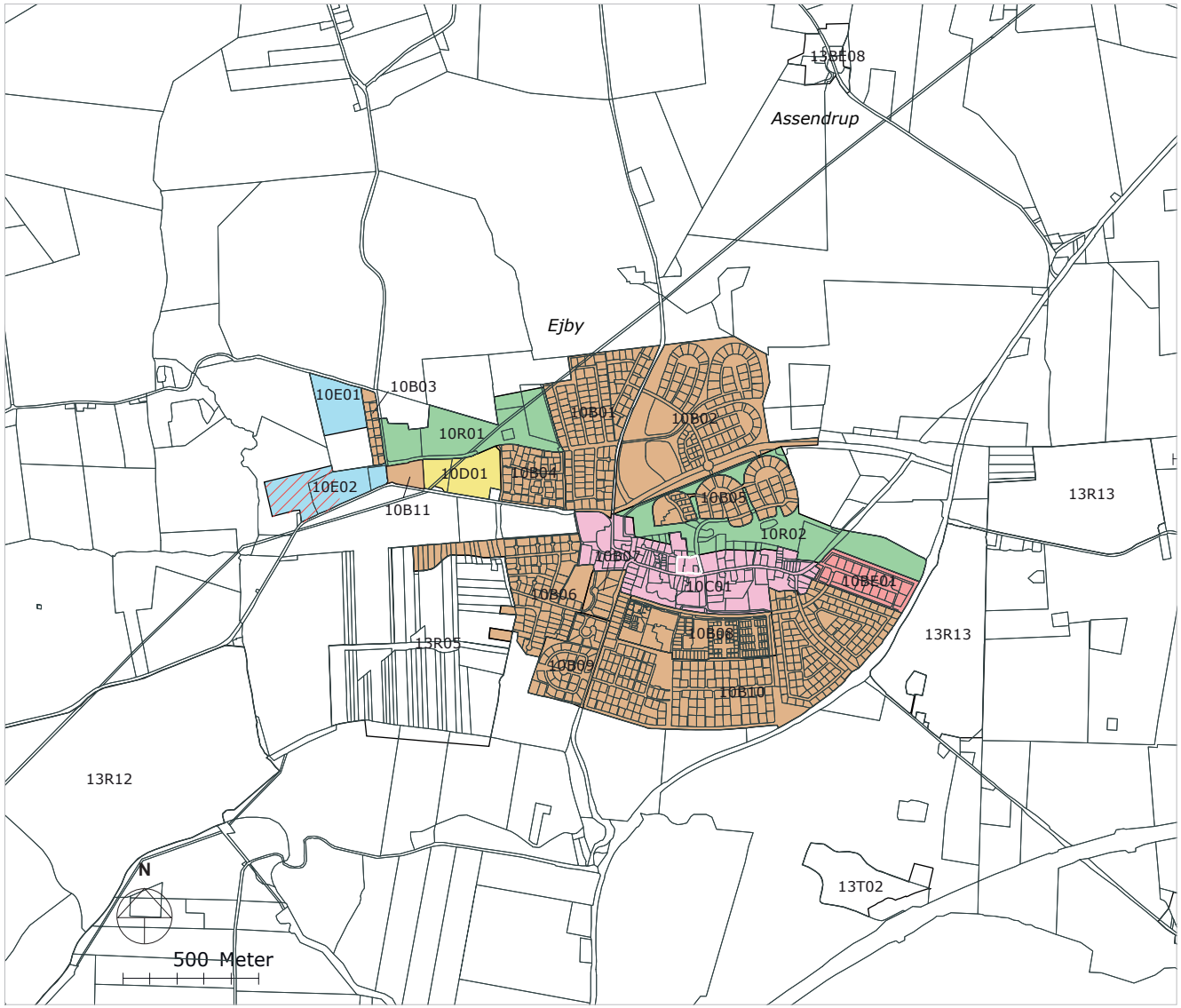
Figur 4.9.1 Rammer, område 9 - Lille Skensved

- B - Boligområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- Område der overføres til byzone
- Lokalcenter
- Bevaringsområde

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
9B01	Lille Skensved	Boligområde	Lokalcenter Åben lav bebyggelse Tæt lav boligbebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• En del af området er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika. • I området er der, som vist på kort, udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Der må etableres yderligere 500 m^2 detailhandelsareal.
9B02	Lille Skensved SV	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse - min. 2 etager	30 40	1,5 2	8,5 8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at: - områdets grænser mod det åbne land mod syd og vest udføres med beplantning og åbne grønne forbindelser, så overgangen mellem området og det åbne land sikres. • I forbindelse med lokalplanlægning skal vandløbet indpasses i den samlede plan for området, så det falder naturligt ind i området. • Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
9B03	Boliger ved Ølbyvej i Ll. Skensved	Boligområde	Tæt lav og etagebebyggelse	40	2,5	12,5	
9B04	Lille Skensved SØ	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse Tæt lav bebyggelse - min. 2 etager	30 40	1,5 2	8,5 8,5	• Inden for området må der lokalplanlægges for 35 boliger. • Ved lokalplanlægning skal det sikres, at områdets grænser mod det åbne land mod syd og vest udføres med beplantning og åbne grønne forbindelser, så overgangen mellem området og det åbne land sikres. • Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
9D01	Institutioner ved Højelsevej	Offentlige formål	Offentlige formål Institution, skole, fritidsformål og lignende samt boliger.	40	2,5	12,5	
9E01	Hjørnegårdsvej	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for fremstillings-, værksteds-, service- og lagervirksomhed.	50	2,5	12,5	• Maks. 40 % af en ejendoms grundareal må bebygges.
9E02	Ll. Skensved Øst	Erhvervsområde	Lettere industri Virksomheder inden for industri- og håndværksvirksomhed samt mindre servicevirksomheder.	50	2,5	12,5	• Maks. 40 % af en ejendoms grundareal må bebygges.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
9E03	Pektinfabrikken	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for fremstillings-, transport- og oplagsvirkosmhed samt engroshandel og lignende.	50	2,5	12,5	• Området ved Ll. Skensved station er udpeget som særligt bevarings-værdigt kulturmiljø. En lokalplan skal sikre de bevaringsværdige træk og karakteristika.
9R01	Skensved Idrætsanlæg	Rekreativ område	Idrætsanlæg	10	2,5	12,5	

Område 10 - Ejby



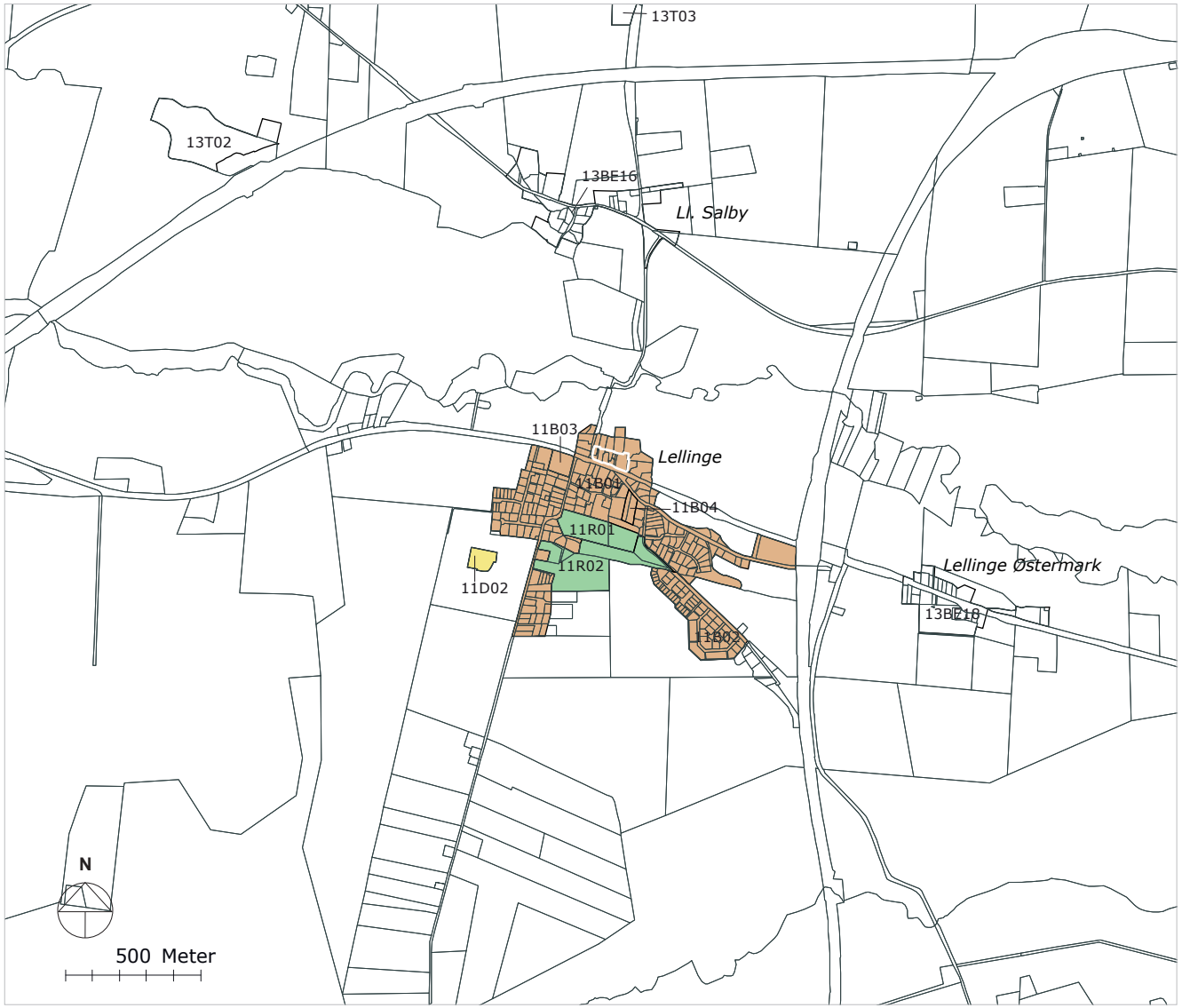
Figur 4.10.1 Rammer, område 10 - Ejby

- B - Boligområde
- BE - Blandet bolig- og erhvervsområde
- C - Centerområde
- D - Område til offentlige formål
- E - Erhvervsområde
- R - Rekreativt område
- Område der overføres til byzone
- Lokalcenter

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
10B01	Fuglekvarteret	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10B02	Ejby Nord	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav boligbebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	
10B03	Holmelille Ejby	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10B04	Ejby Vest	Boligområde	Åben lav bebyggelse Tæt lav boligbebyggelse	30 40	1,5	8,5	
10B05	Ejby Nord	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	2	8,5	
10B06	V/Ejby Mose	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• De ejendomme, der ligger i landzone, skal forblive i landzone og må ikke udstykkes yderligere.
10B07	Mosevej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10B08	Harens Kvarter m.fl.	Boligområde	Tæt lav boligbebyggelse	40	2	8,5	
10B09	Moseskrænten	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10B10	Solbakken/Stenbukvej	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10B11	Degnegyden	Boligområde	Åben lav og tæt lav bebyggelse	30	1,5	8,5	
10BE01	Elsdyrvej	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv Lager- og værkstedsvirksomhed mv. i tilknytning til boligformål.	30	1,5	8,5	
10C01	Ejby Landsby	Centerområde	Lokalcenter Boligbebyggelse Centerbebyggelse	 30 50	 1,5 1,5	 8,5 8,5	• I området er der, som vist på kort, udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Der må ikke etableres yderligere detaílhandelsareal.
10D01	Ejby Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution	50	2	12	
10E01	Tornbjergvej	Erhvervsområde	Erhvervsområde Virksomheder inden for forskning og laboratorier.	30		12,5	

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
10E02	Hestehavevej	Erhvervsområde	Erhvervsområde Lettere fremstillings- og forskningsvirksomhed og medicinalindustri med dertil hørende administration laboratorier og dyrehold.	50		12,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres, at områdets grænse mod det åbne land udføres med levende hegn eller hæk, og at bebyggelse placeres under hensyn til områdets landskabstræk. • Ved lokalplanlægning skal der tages højde for, at Ejby Kildeplads måske bliver lukket, og hvis indvindingen i området lukkes, vil grundvandet komme til at ligge over terræn i rammeområdet. Konsekvensen af en eventuel lukning skal derfor vurderes i forbindelse med den videre planlægning. • Ved lokalplanlægning skal den del af området, der er landzone overføres til byzone.
10R01	Idrætsanlæg	Offentlige formål	Idrætsanlæg	10		12	
10R02	Grønt område og Bypark	Rekreativt område	Rekreativt grønt område				

Område 11 - Lellinge

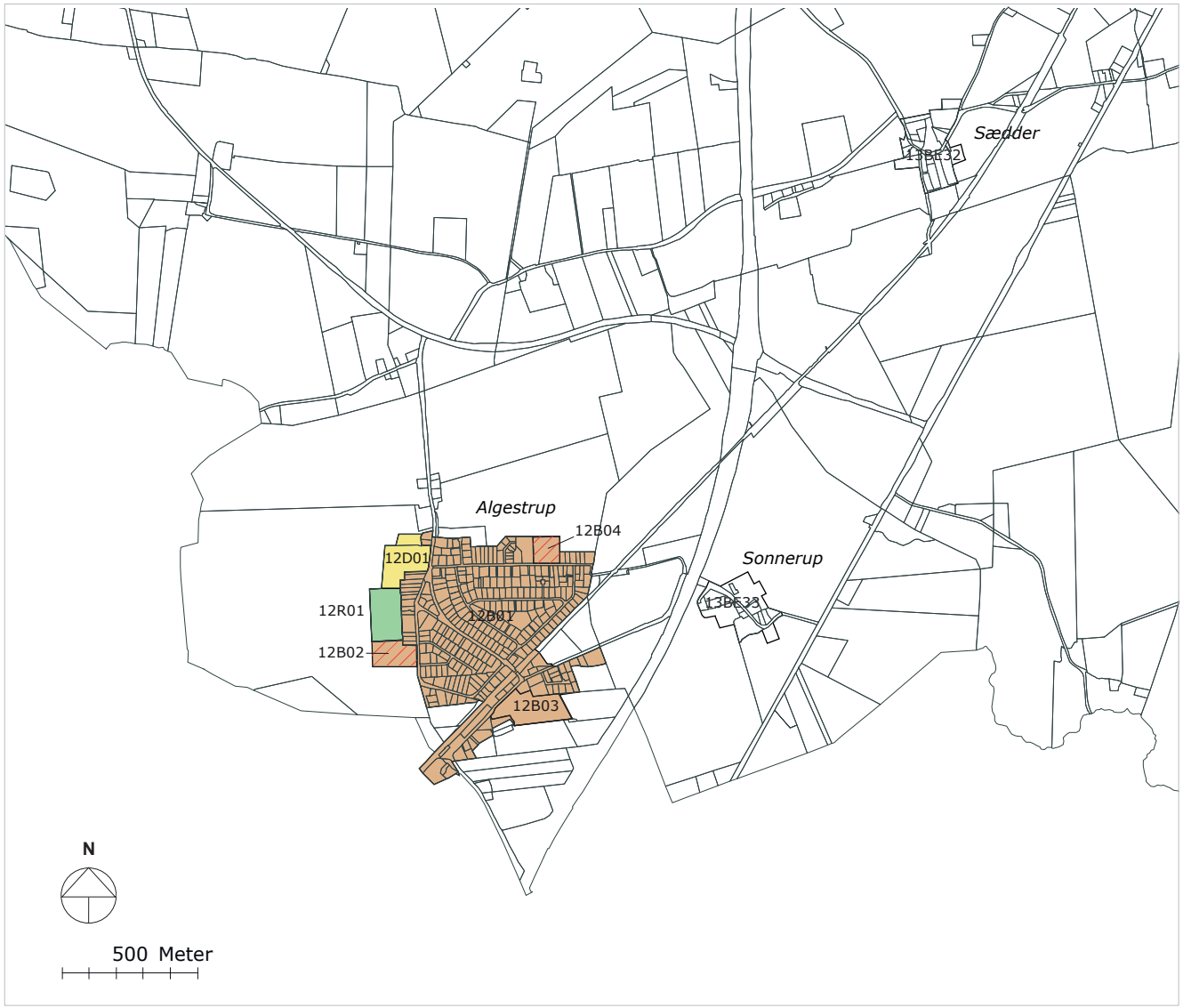


Figur 4.11.1 Rammer, område 11 - Lellinge

- B - Boligområde
- D - Område til offentlige formål
- R - Rekreativt område
- Lokalcenter

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
11B01	Lellinge	Boligområde	Lokalcenter Åben lav bebyggelse Eksisterende tæt lav bebyggelse	30 40	1,5 1,5	8,5 8,5	• I området er der, som vist på kort, udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Der må ikke etableres yderligere detailhandel.
11B02	Grønnevej	Boligområde	Tæt lav boligbebyggelse	40	1,5	8,5	
11B03	Overdrevsvej	Boligområde	tæt lav boligbebyggelse	40	2,5	12,5	
11B04	Byleddet	Boligområde	Åben lav Tæt lav	30 40	1,5 2	8,5 8,5	
11D02	Føllehavegård	Offentlige formål	Sociale institutioner Institution, skole, fritidsformål og lignende.	30	2,5	12,5	• Området skal fortsat have zonestatus som landzone.
11R01	Lellinge Idrætsanlæg	Rekreativt område	Idrætsanlæg Anlæg til idrætsformål og lignende.	10	2,5	12,5	
11R02	Egeris Bæk	Rekreativt område	Rekreativt grønt område		1,5	6,5	

Område 12 - Algestrup



Figur 4.12.1 Rammer, område 12 - Algestrup

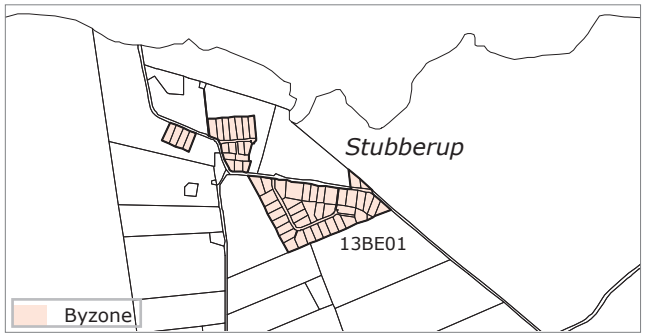
- B - Boligområde
- D - Område til offentlige formål
- R - Rekreativt område
- Område der overføres til byzone

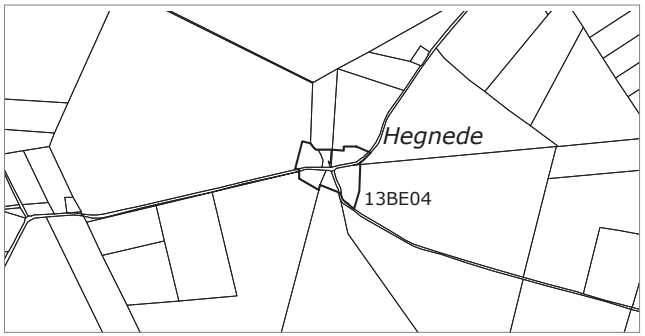
Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
12B01	Algestrup	Boligområde	Åben lav bebyggelse	30	1,5	8,5	• Mindre butikker og servicevirksomhed kan tillades indpasset i området.
12B02	Algestrup V	Boligområde	Åben lav og tæt lav Tæt lav mindst to etager	30 40	1,5 2,0	8,5 8,5	• Inden for området må der lokalplanlægges for 35 boliger. • Ved lokalplanlægning skal det sikres at det nye byområder afgrænses mod det åbne land af levende hegn eller uklippet hæk. • Ved lokalplanlægning området overføres til byzone.
12B03	Algestup Ø	Boligområde	Åben lav og tæt lav Tæt lav mindst to etager	30 40	1,5 2,0	8,5 10	• Ved lokalplanlægning skal det sikres at det nye byområder afgrænses mod det åbne land af levende hegn eller uklippet hæk. • Området skal sikres mod støj fra motorvejen.
12B04	Algestrup N	Boligområde	Åben lav og tæt lav Tæt lav mindst to etager	30 40	1,5 2,0	8,5 8,5	• Ved lokalplanlægning skal det sikres at det nye byområder afgrænses mod det åbne land af levende hegn eller uklippet hæk. • Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone.
12D01	Algestrup Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution, skole, fritidsformål og lignende.	40	2	12,5	
12R01	Algestrup Idrætsanlæg	Rekreativt område	Idrætsanlæg	10	2	12,5	

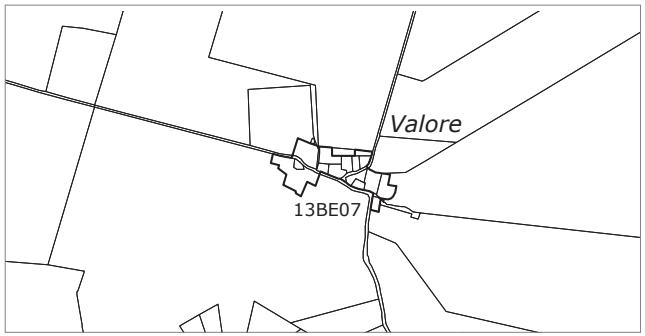
Område 13 - Landsbyerne i det åbne land

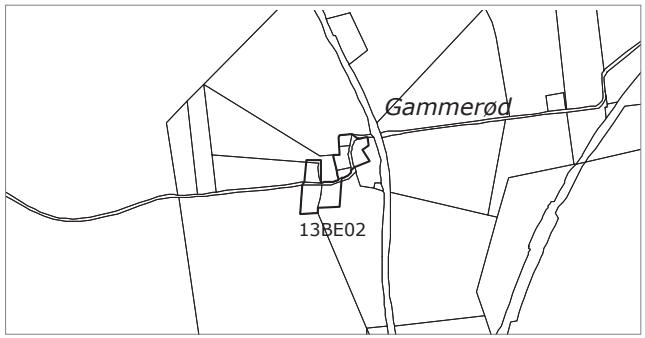
13BE01 - Stubberup
13BE02 - Gammerød
13BE03 - Store Ladager
13BE04 - Hegnede
13BE05 - Lammestrup
13BE06 - Ørninge
13BE07 - Valore
13BE08 - Assendrup
13BE10 - Højelse
13BE11 - Kløvested
13BE12 - Store Salby
13BE13 - Ølby
13BE14 - Kimmerslev
13BE15 - Nørre Dalby
13BE16 - Lille Salby
13BE17 - Regnemark
13BE18 - Lellinge Østermark
13BE19 - Krageskovbakken
13BE20 - Kulerup
13BE21 - Slimminge
13BE22 - Åshøj
13BE23 - Lidemark
13BE24 - Svansbjerg
13BE25 - Gl. Hastrup
13BE26 - Gørslev
13BE27 - Egøje
13BE28 - Vollerslev
13BE29 - Vedskølle
13BE30 - Ringsbjerg
13BE31 - Tessebølle
13BE32 - Sædder
13BE33 - Sonnerup
13BE34 - Kanderød
13BE35 - Spanager stats-husmandsbrug
13BE36 - Urup
13BE37 - Ødemark
13BE38 - Lellinge Overdrev
13BE39 - Gummersmarke
13BE40 - Gummerød

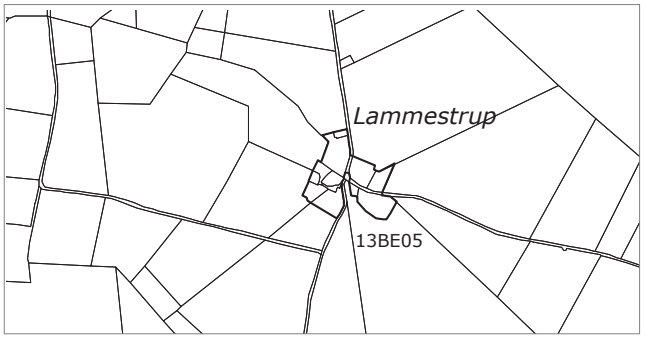
Figur 4.13.1 Rammer, landsbyerne i det åbne land

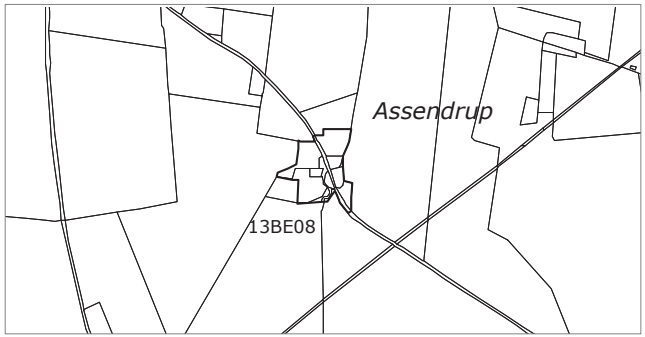

Stubberup
13BE01
Byzone


Hegnede
13BE04

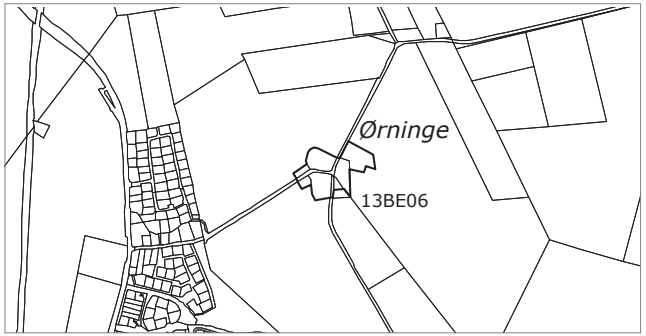

Valore
13BE07

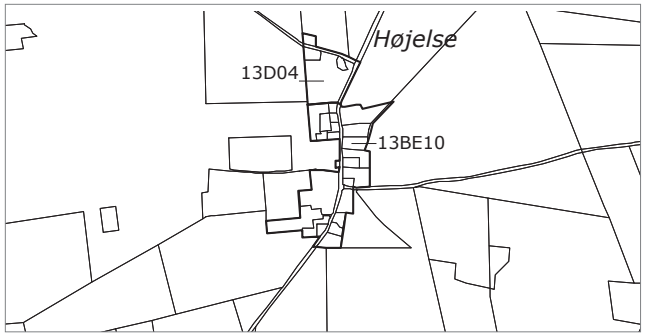

Gammerød
13BE02

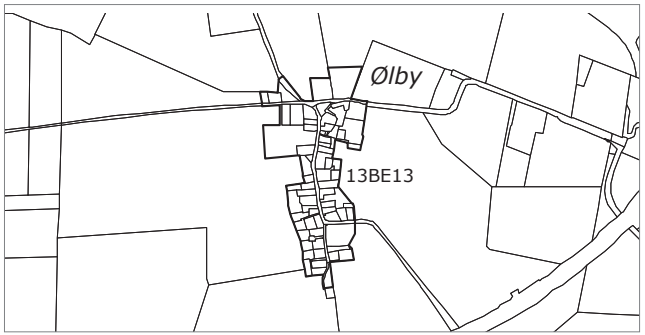

Lammestrup
13BE05


Assendrup
13BE08

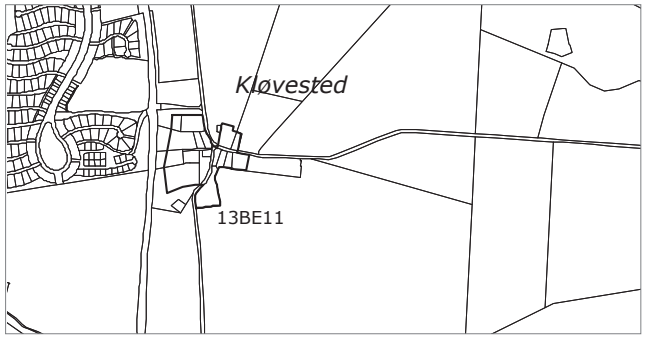
Store Ladager
13BE03

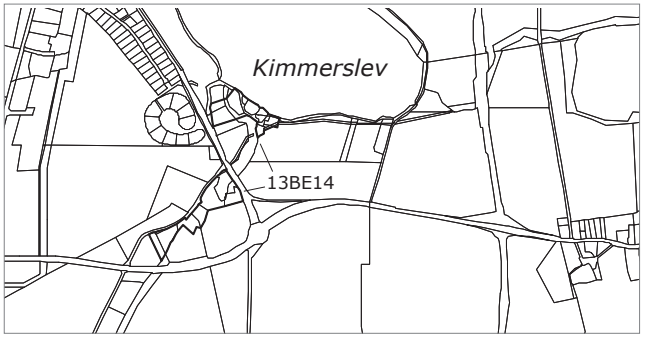

Ørninge
13BE06

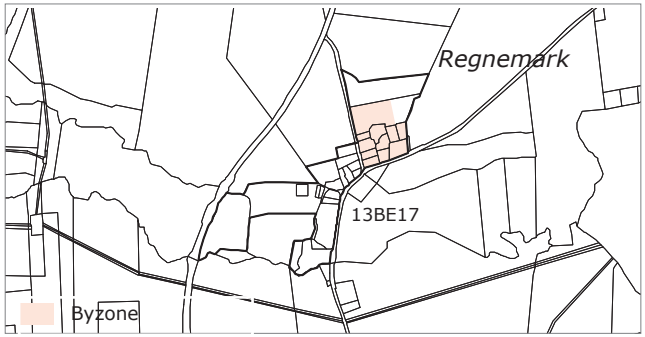

Højelse
13D04
13BE10

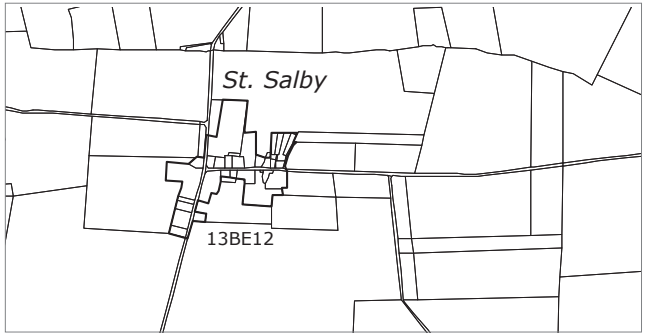

Ølby
13BE13

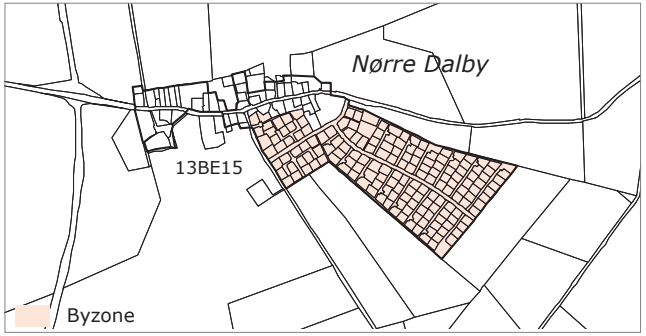
Ll. Salby
13BE16

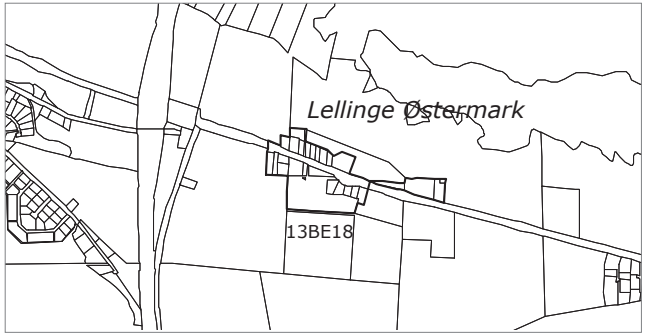

Kløvested
13BE11

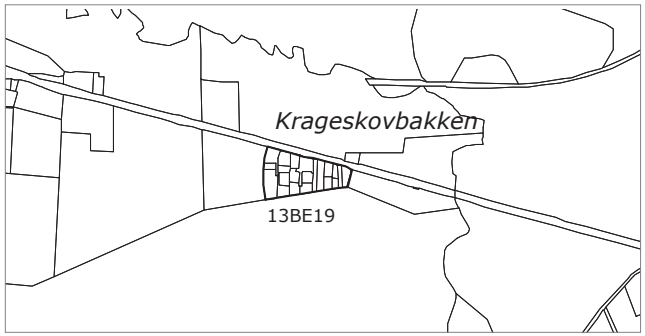

Kimmerslev
13BE14

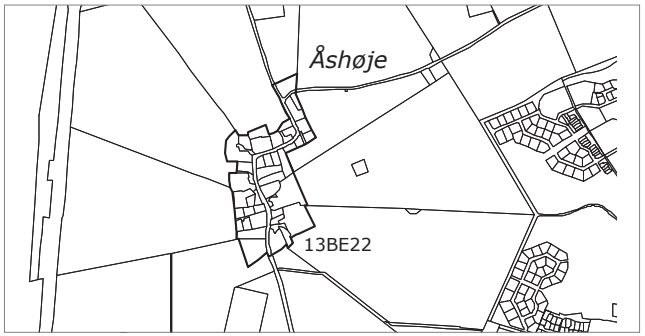

Regnemark
13BE17
Byzone

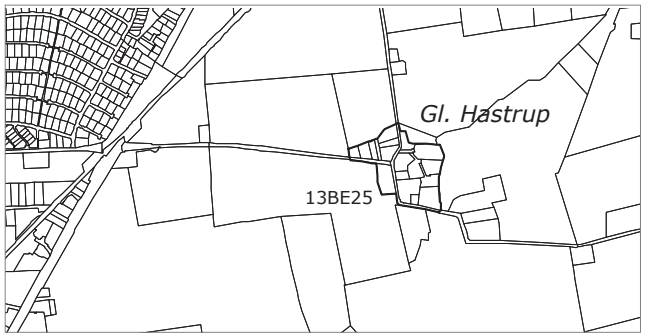

St. Salby
13BE12

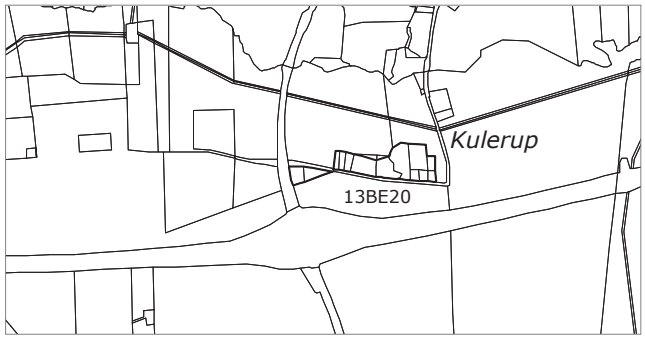

Nørre Dalby
13BE15
Byzone

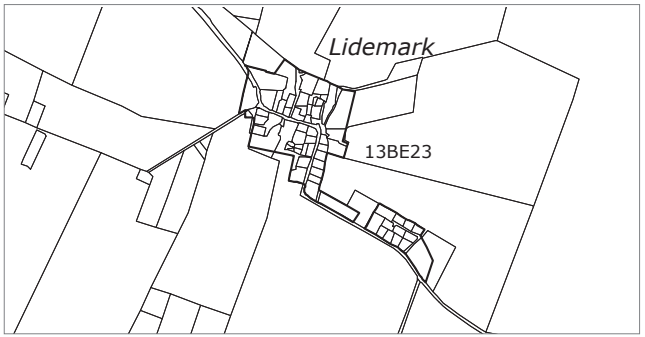

Lellinge Østermark
13BE18

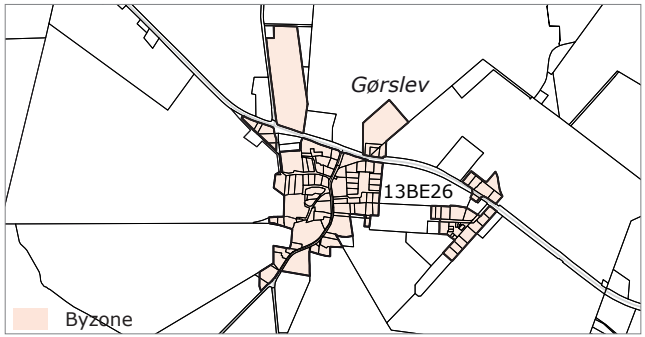

Krageskovbakken
13BE19

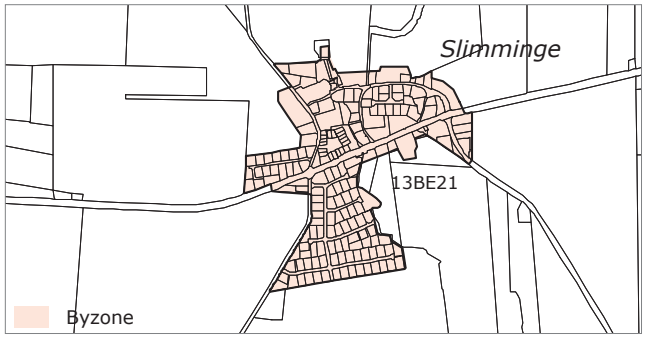

Åshøje
13BE22

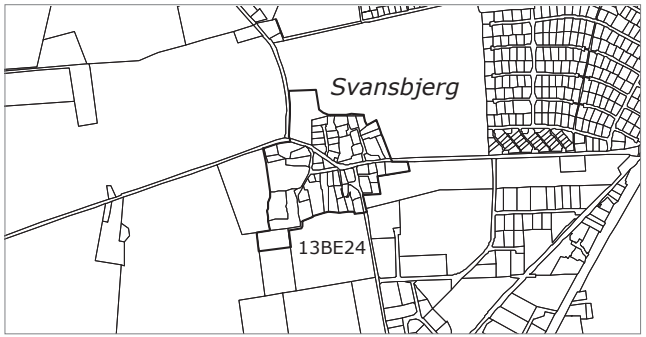

Gl. Hastrup
13BE25

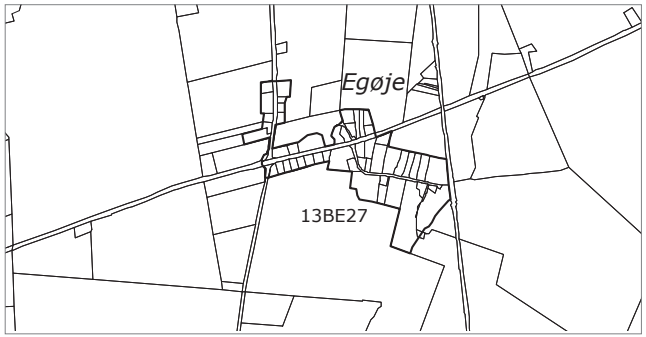

Kulerup
13BE20

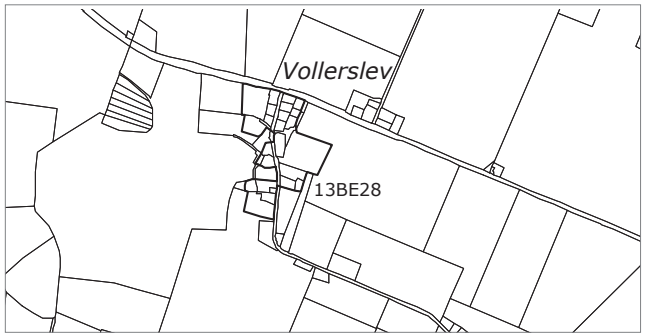

Lidemark
13BE23

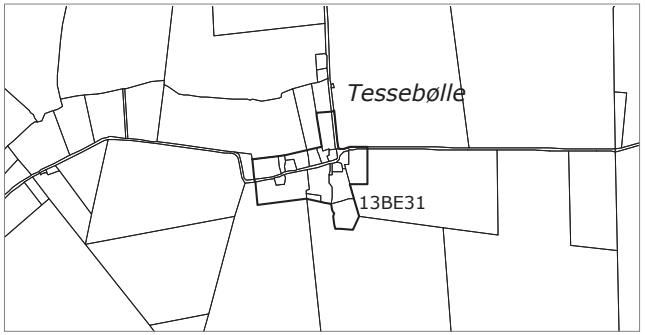

Gørslev
13BE26
Byzone

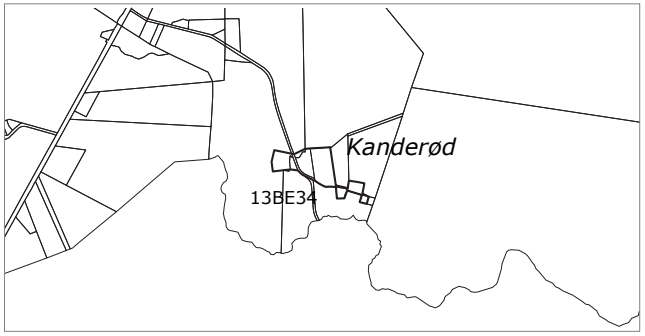

Slimminge
13BE21
Byzone

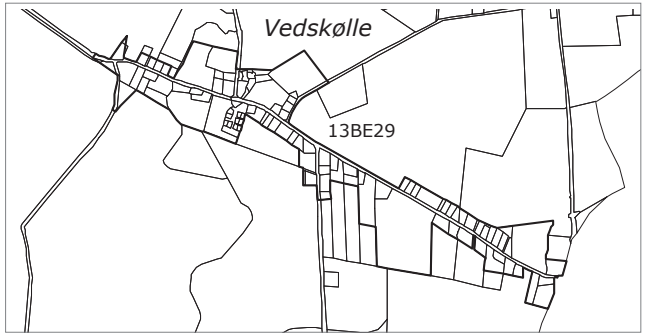

Svansbjerg
13BE24

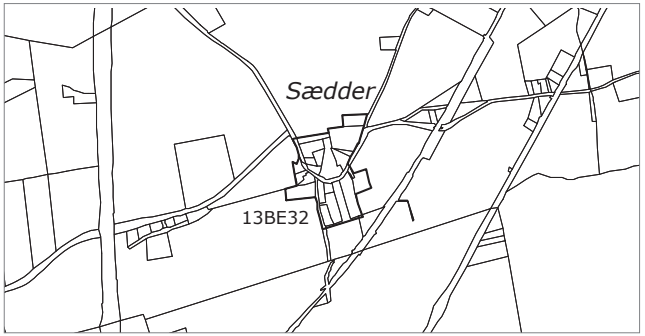

Egøje
13BE27

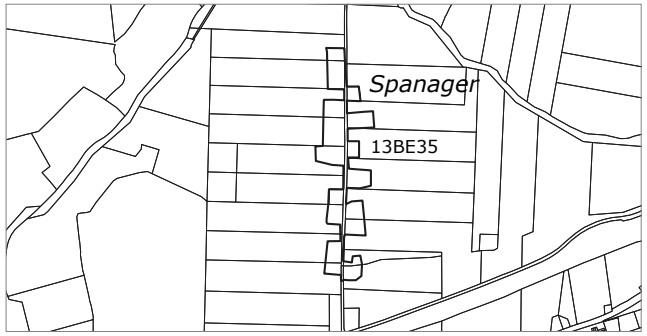

Vollerslev
13BE28

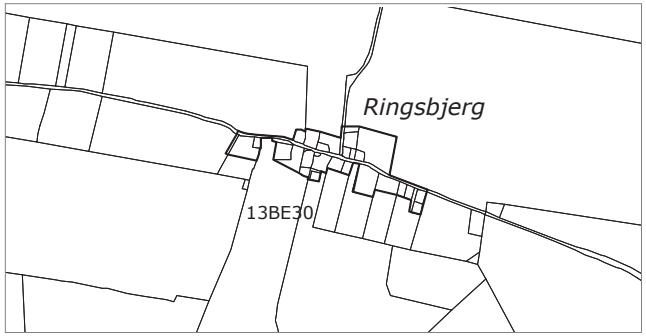

Tessebølle
13BE31

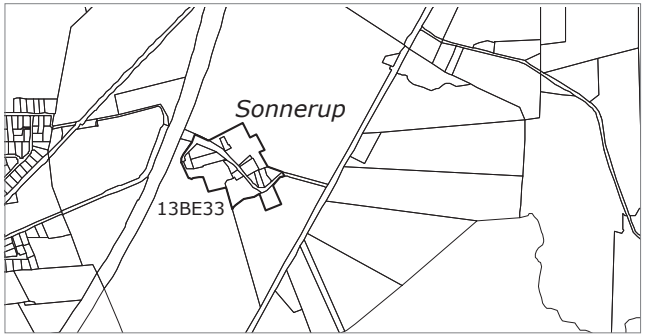

Kanderød
13BE34

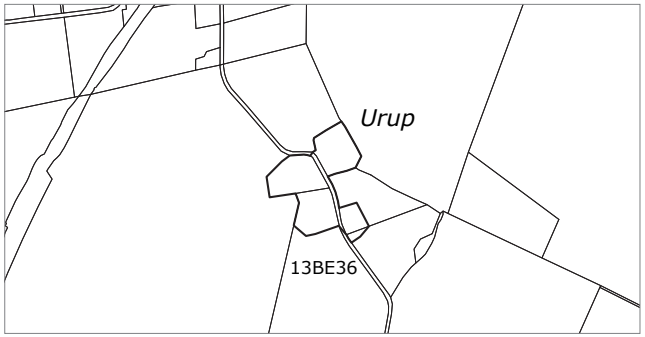

Vedskølle
13BE29

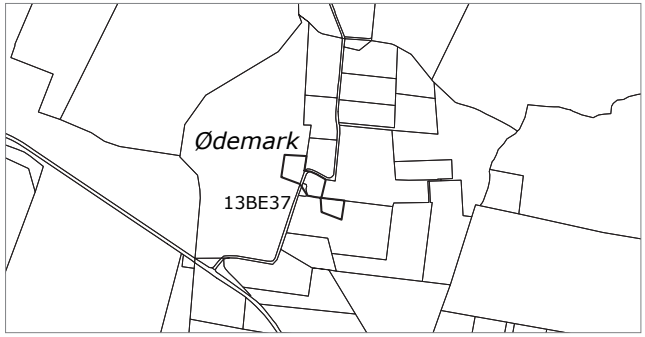

Sædder
13BE32

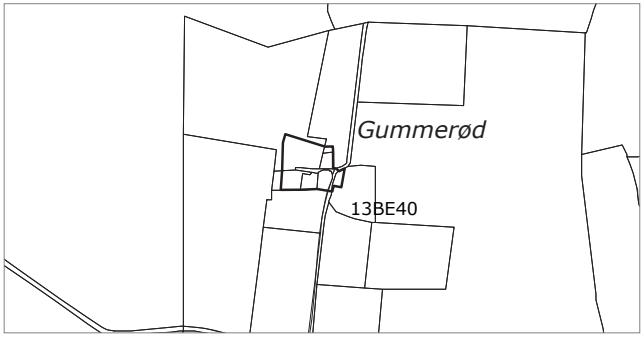

Spanager
13BE35

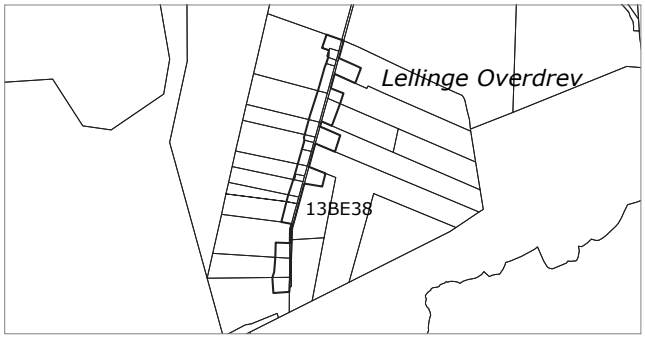

Ringsbjerg
13BE30

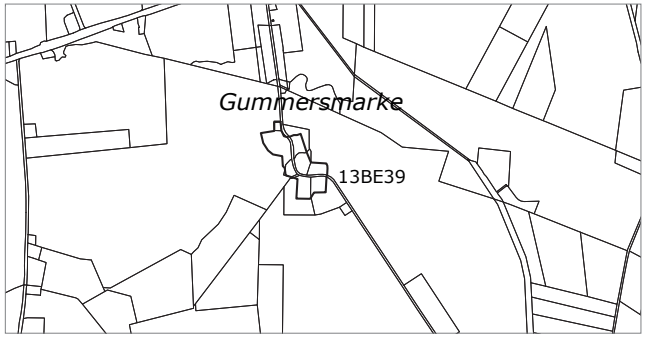

Sonnerup
13BE33


Urup
13BE36


Ødemark
13BE37


Gummerød
13BE40


Lellinge Overdrev
13BE38


Gummersmarke
13BE39

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13BE01	Stubberup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Stubberup Huse er udpeget som særligt bevaringsværdig kulturmiljø . • Stubberup By er udpeget som bevaringsværdig kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og statshusmandskolonien og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE02	Gammerød	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Gammerød er udpeget som bevaringsværdig kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE03	Store Ladager	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Store Ladager er udpeget som bevaringsværdig kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE04	Hegnede	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Hegnede er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE05	Lammestrup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Lammestrup er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE06	Ørninge	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Ørninge er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE07	Valore	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Valore er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE08	Assendrup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Assendrup er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13BE10	Højelse	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Højelse er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE11	Kløvested	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Kløvested er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE12	Store Salby	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Store Salby er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE13	Ølby	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Ølby er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE14	Kimmerslev	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde Boligbebyggelse	30	1,5	8,5	• Kimmerslev er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE15	Nr. Dalby	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE16	Lille Salby	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13BE17	Regnemark By	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE18	Lellinge Østermark	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE19	Krageskovbakken	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE20	Kulerup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE21	Slimminge	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE22	Åshøje	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Åshøje er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE23	Lidemark	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Lidemark er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE24	Svansbjerg	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Svansbjerg er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE25	Gammel Hastrup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE26	Gørslev	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Gørslev er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13EB27	Egøje	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Egøje er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE28	Vollerslev	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Vollerslev er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE29	Vedskølle	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE30	Ringsbjerg	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Ringsbjerg er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE31	Tessebølle	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Tessebølle er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE32	Sædder	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Sædder er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE33	Sonnerup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Sonnerup er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE34	Kanderød	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Kanderød er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE35	Spanager stats-husmandsbrug	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Spanager Statshusmandsbrug er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele husmandsrækken og sikre, at bevaringsværdige træk og karakteristika respekteres.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13BE36	Urup	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Urup er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE37	Ødemark	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Ødemark er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE38	Lellinge Overdrev	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Lellinge Overdrev er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele husmandsrækken og sikre, at bevaringsværdige træk og karakteristika respekteres.
13BE39	Gummersmarke	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Gummersmarke er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.
13BE40	Gummerød	Blandet bolig og erhverv	Landsbyområde	30	1,5	8,5	• Gummerød er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø. • En lokalplan skal omfatte hele landsbyen og fastlægge den endelige afgrænsning mod det åbne land og sikre, at bevaringsværdige træk og landsbyens karakteristika respekteres.

Område 13 - Anlæg i det åbne land

13D01 - Skole- og institutionsområde ved Slimminge
13D02 - Vestervang, institution
13D03 - Køge Lille Skole
13D04 - Højelse Skole og Fritidshjem

13R01 - Regnemark Banke Campingplads
13R02 - Regnemark Corona Campingplads
13R03 - Campingplads ved Vestervang
13R04 - Campingplads Strandskoven

13R05 - Ejby Mose

13R06 - Skydebane ved Regnemarkværket
13R07 - Skydebanen ved Herfølge
13R08 - Skydebanen ved Svansbjerg

13R09 - Kolonihaver ved Egøjevej
13R10 - Kolonihaver ved Kildemosegård

13R11 - Golfbane ved Gl. Hastrup
13R12 - Golfbane ved Stenkelstrup
13R13 - Golfbane Harekær

13S01 - Dyndet sommerhusområde

13T01 - Regnemark Vandværk
13T02 - Fyldplads sydøst for Ejby
13T03 - Naturgasanlæg

13L01 - Det åbne land

Figur 4.13.2 Rammer, anlæg i det åbne land

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13D01	Skole og institutionsområde ved Slimminge	Offentlige formål	Udannelsesinstitution skole og institutionsformål med tilhørende faciliteter samt boliger.			8,5	
13D02	Vestervang Institution	Offentlige formål	skole og fritidsformål og lignende.	30	1,5	8,5	
13D03	Køge Lille Skole	Offentlige formål	Uddannelsesinstitution institution, skole fritidsformål og lignende.	30	1,5	12	
13D04	Højelse skole og fritidshjem	Offentlige formål	skole og fritidsformål og lignende.	50	2,5	12,5	
13R01	Regnemark Banke Campingplads	Rekreativt område	Campingplads fritidsformål, grønt område og lignende.				
13R02	Regnemark Corona Campingplads	Rekreativt område	Campingplads fritidsformål, grønt område og lignende.				
13R03	Campingplads ved Vestervang	Rekreativt område	Campingplads fritidsformål, grønt område og lignende.				
13R04	Campingplads Strandskoven	Rekreativt område	Campingplads fritidsformål, grønt område og lignende.		1	6,5	
13R05	Ejby Mose	Rekreativt område	Rekreativt grønt område		1,5	8,5	• Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse udover enkelte mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift. • Boligbebyggelse kan kun placeres inden for udlagte byggefelter. Bebygget areal må højest være 250 m^2 inden for den enkelte ejendom.
13R06	Skydebanen ved Regnemarkværket	Rekreativt område	Støjende fritidsanlæg		1	6,5	• Der kan i mindre omfang etableres faciliteter som klublokaler og baneanlæg.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13R07	Skydebanen ved Herfølge	Rekreativt område	Idrætsanlæg anlæg til idrætsformål og lignende.	10	1	6,5	• Området skal fortsat have zonestatus som landzone. • Skydebanen afkaster en støjkonsekvenszone.
13R08	Svansbjerg Skydebane	Rekreativt område	Rekreativt grønt område fritidsområde, grønt område og lignende.	10	1	6,5	• En lokalplan skal indeholde retningslinjer for afskærmning af området mod naboområder i form af beplantninger eller lignende. • Skydebanen afkaster en støjkonsekvenszone.
13R09	Kolonihaver ved Egøjevej	Rekreativt område	Kolonihaver fritidsformål, grønt område og lignende.	10	1,5	8,5	• Området skal fortsat have zonestatus som landzone.
13R10	Kildemosegård	Rekreativt formål, eller off. Formål	Kolonihaver fritidsformål, grønt område og lignende		1,5	8,5	• Ved lokalplanlægning skal den del af området som er i landzone, overføres til byzone
13R11	Golfbanen - Gl. Hastrup	Rekreativt område	Golfbaner fritidsformål, grønt område og lignende	10	1,5	8,5	• Der kan i mindre omfang etableres faciliteter som klublokaler og baneanlæg. Området skal fortsat have zonestatus som landzone.
13R12	Golfbane ved Stenkelstrup	Rekreativt område	Golfbaner fritidsformål, grønt område og lignede		1,5	8,5	
13R13	Golfbane Harekær	Rekreativt område	Golfbaner fritidsformål, grønt område og lignende	10	1,5	8,5	• Der kan i mindre omfang etableres faciliteter som klublokaler og baneanlæg. Området skal fortsat have zonestatus som landzone.
13S01	Dyndet Sommerhusområde	Sommerhusområde	Rekreative formål som sommerhusbebyggelse og fritidsformål samt fællesfunktioner som restaurant og mindre butikker, kiosk mv.	10	1	5	
13T01	Regnemark Vandværk	Teknisk anlæg	Forsyningsanlæg Offentlige formål, vandværk med tilhørende boliger.	30 50		8,5	

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B %	Etager	Højde	Bemærkninger
13T02	Fyldplads sydøst for Ejby	Teknisk anlæg	Deponeringsanlæg fyldplads for jord og andet ikke forurenet affald.				• Når områdets funktion som fyldplads ophører, skal området reetableres efter en af kommunen godkendt plan til rekreative formål eller landbrugsformål.
13T03	Naturgasanlæg	Tekniske anlæg	Forsyningsanlæg	30	1	6,5	
13L01	Det åbne land		Jordbrugs- og naturområder				• Ved lokalplanlægning og sagsbehandling i det åbne land henvises til kommuneplanens retningslinjer kap. 2 Principper for lokalisering og kap. 3 Beskyttelseszoner.

Bilag 1 Oversigt over bevarende lokalplaner i Køge Kommune

1-15	Solgården Vestervang, Ll. Skensved
1-25	Assendrup Landsby
1-26	Højelse Landsby
1-27	Store Salby Landsby
2-35	Ølby Landsby
2-46	Område til erhvervs, butiks, fritids og kulturformål ved Codan på Københavnsvej
3-04	Rådhuskarrè nordligste del
3-07	Strandvejshusene
3-11	Rammelokalplan for Bykernen
3-11.1	Skt. Gertrudskarreen
3-11.3	Bolig og erhvervsområde ved Fændediget
3-11.4	For ejendommene Søndre Alle 2 og Strandvejen 1
3-11.6	Skt. Gertruds Torv
3-11.7.1	Kunstmuseet Køge Skitsesamling
3-11.9	Kvickly
3-11.10	Køge Kirke og Bibliotek
3-22	Codanhusene på Norgesvej
3-27	Boliger langs Skt. Gertrudsstræde og Lovparken
3-46	Pedersvejkvarteret
4-20	Svansbjerg landsby
4-23	Åshøj landsby
5-11	Vedskølle
5-13	Rammelokalplan Herfølge omkring Billesborgvej
5-18	Gl. Hastrup landsby
5-19	Egøje landsby
5-20	Tessebølle landsby
6-02	Rammeplan for Lellinge
6-04	Lille Salby landsby
7-07	Sonnerupvej og Turebyvej i Algestrup
7-08	Ringsbjerg landsby
7-09	Sædder landsby
7-10	Sonnerup landsby
13	Området mellem Brogade, Torvet, Nørregade, Bag Haverne, Huitfeldtsvej
40	Gammel Bjæverskov
59	Borup Bymidte
65	Lidemark landsby
104	Nr. Dalby landsby
122	Slimminge landsby
126	Apotekergrunden i Borup
133	Ejby
139	Gørslev landsby
1000	Torvet 19, Køge
1019	Plejeboliger ved Tingstedet i Herfølge
1029	Rammelokalplan for et boligområde ved Digterkvarteret, Åvænget og Søndre Allé
1032	Bevarende lokalplan for Annemonevej, Erantisvej og Irisvej
1033	Bevarende lokalplan for Digterkvarteret
1044	Ølsemagle landsby

Langesvejkvarteret, Langesvej, Clara Frijs Vej og Marie Tofts Vej, er servitutbelagt.

Bilag 2 Oversigt over udpegede bevaringsværdige bygninger [1]

Assendrupvej 12
Assendrupvej 3
Assendrupvej 7
Assendrupvej 9
Bag Haverne 52A
Bag Haverne 52B
Billesborgvej 11A
Billesborgvej 11B
Billesborgvej 12
Billesborgvej 14
Billesborgvej 16
Billesborgvej 16B
Billesborgvej 16D
Billesborgvej 18A
Billesborgvej 18B
Billesborgvej 30
Billesborgvej 31
Billesborgvej 7
Billesborgvej 7B
Billesborgvej 9A
Billesborgvej 9B
Bispevænget 1
Bispevænget 10
Brogade 21A
Brogade 21B
Brogade 21C
Brogade 23A
Brogade 23B
Brogade 23C
Brogade 23D
Brogade 23E
Brogade 23F
Brogade 23G
Bøgedevej 10A
Bøgedevej 6
Dalbyvej 15
Dalbyvej 18
Dalbyvej 32
Dalbyvej 36
Dalbyvej 58
Dalbyvej 69B
Dyndetvej 1 (Kimmerslev Møllegård)
Egøjebyvej 10
Egøjebyvej 11
Egøjebyvej 12
Egøjebyvej 4
Egøjebyvej 5
Egøjebyvej 7
Egøjevej 107
Egøjevej 33
Egøjevej 40
Egøjevej 44
Ejbyvej 41
Ejbyvej 49
Ejbyvej 53
Ejbyvej 58
Ejbyvej 61
Ejbyvej 62A
Ejbyvej 75
Ejbyvej 77
Ejbyvej 80
Ejbyvej 82A
Eskemosevej 13
Eskemosevej 15B
Eskemosevej 17
Eskemosevej 23
Eskemosevej 27
Galoche Allé 1
Galoche Allé 11
Galoche Allé 12
Galoche Allé 13
Galoche Allé 14
Galoche Allé 15
Galoche Allé 15A
Galoche Allé 16
Galoche Allé 18
Galoche Allé 2
Galoche Allé 20
Galoche Allé 22
Galoche Allé 9
Galoche Allé 1
Gammel Hastrupvej 13
Gammel Hastrupvej 15
Gammel Hastrupvej 17
Gammel Slimmingevej 12
Gammel Slimmingevej 14
Gammel Slimmingevej 18B
Gammel Slimmingevej 26
Gammel Slimmingevej 8B
Giesegårdsvej 107
Giesegårdsvej 108
Giesegårdsvej 123
Giesegårdsvej 128
Grundtvigsvej 14
Gunderupvej 2
Havdrupvej 11
Hovedgaden 21
Højelsevej 10A
Højelsevej 10B
Højelsevej 10C
Højelsevej 13
Højelsevej 15
Højelsevej 19
Højelsevej 20
Højelsevej 29
Højelsevej 3
Højelsevej 33B
Højelsevej 5
Højskolevej 5
Ingemannsvej 32
Ingemannsvej 36
Kingosvej 24
Kirkestræde 14
Kirkestræde 16
Kirkestræde 20
Kirkestræde 26
Kirkevej 3A
Kirkevej 3B
Kløvestedvej 2A
Krogen 10B
Krogen 17A
Krogen 2
Krogen 6
Kæret 1
Kæret 2
Lidemarksvej 3
Lidemarksvej 48B
Lidemarksvej 48B
Lidemarksvej 50
Lidemarksvej 59
Lidemarksvej 59A
Lidemarksvej 66
Lidemarksvej 70
Lidemarksvej 76A
Lidemarksvej 76B
Lidemarksvej 77
Lidemarksvej 79
Lyngvej 30
Lyngvej 33
Lyngvej 52
Nordskovvej 4
Norgesvej 1
Norgesvej 2
Norgesvej 3
Norgesvej 3A
Norgesvej 3B
Norgesvej 3C
Norgesvej 4
Norgesvej 4A
Norgesvej 4B
Norgesvej 4C
Norgesvej 5

[1] *Note: Listen kan være ufuldstændig. Det er udpegningen i den relevante lokalplan, der er retsgyldig.*

Norgesvej 5A
Norgesvej 5B
Norgesvej 5C
Nørregade 4
Nørregade 6
Oldestræde 1
Oldestræde 2
Oldestræde 3
Oldestræde 5
Præstevænget 1
Præstevænget 10
Præstevænget 11
Præstevænget 12
Præstevænget 2
Præstevænget 3
Præstevænget 4
Præstevænget 5
Præstevænget 6
Præstevænget 7
Præstevænget 7A
Præstevænget 7B
Præstevænget 8
Præstevænget 9
Ringsbjergvej 19
Ringsbjergvej 30
Ringsbjergvej 32
Ringsbjergvej 36
Ringsbjergvej 38
Ringstedvej 513
Ringstedvej 517
Salbyvej 2 (servitut)
Salbyvej 136
Salbyvej 161
Salbyvej 162
Slimmingevej 43
Slimmingevej 56 B
Slimmingevej 56 C
Smedetoften 2
Sonnerupvej 1
Sonnerupvej 18
Sonnerupvej 50
Sonnerupvej 52
Sonnerupvej 75
Sonnerupvej 77
Sonnerupvej 79
Sonnerupvej 81
Sonnerupvej 83
Strandvejen 1
Strandvejen 12
Strandvejen 13
Strandvejen 16
Strandvejen 17
Strandvejen 17A
Strandvejen 19
Strandvejen 20
Strandvejen 21
Strædet 5
Strædet 7
Strædet 9
Svansbjergvej 19
Svansbjergvej 21A
Svansbjergvej 8
Syvstien 9
Sæddervej 15
Sæddervej 19
Sæddervej 2
Sæddervej 23
Sæddervej 27
Sæddervej 31
Sæddervej 32
Sæddervej 34
Søndre Allé 10
Søndre Allé 12
Søndre Allé 1A
Søndre Alle 2
Søndre Allé 23
Søndre Allé 25
Søndre Allé 27
Søndre Allé 29
Søndre Allé 2A
Søndre Allé 2B
Søndre Allé 35
Søndre Allé 37
Søndre Allé 41
Søndre Allé 8
Tessebøllevej 40
Tessebøllevej 42
Tessebøllevej 44
Tessebøllevej 48
Tessebøllevej 53B
Tessebøllevej 54
Tessebøllevej 55
Tessebøllevej 57
Theilgaards vej 10
Theilgaards vej 2
Theilgaards vej 4
Theilgaards vej 6
Theilgaards vej 8
Tingvej 1A
Tingvej 1B
Torvet 1
Torvet 3
Torvet 5
Torvet 7
Trekanten 3
Trekanten 7
Trekanten 9
Tuemosevej 5
Turebyvej 2B
Turebyvej 7
Turebyvej 8A
Turebyvej 8B
Turebyvej 10
Turebyvej 15
Turebyvej 17
Turebyvej 21
Vedskøllevej 1C
Vedskøllevej 3
Vedskøllevej 3A
Vedskøllevej 117
Vedskøllevej 3
Vedskøllevej 48A
Ølbyvej 129
Ølbyvej 144
Ølbyvej 148
Ølbyvej 149
Ølbyvej 150A
Ølbyvej 151
Ølbyvej 155
Ølbyvej 155B
Østervang 20
Åshøjvej 16
Åshøjvej 18
Åshøjvej 19
Åshøjvej 2
Åshøjvej 27
Åshøjvej 29
Åshøjvej 30
Åshøjvej 9
Åvej 11
Åvej 5
Åvej 7
Åvej 9
Åvænget 10
Åvænget 14
Åvænget 15
Åvænget 17
Åvænget 20
Åvænget 3

[1] Note: Listen kan være ufuldstændig. Det er udpegningen i den relevante lokalplan, der er retsgyldig.

Sammenfattende MV-redegørelse

Baggrund
Forslag til Kommuneplan 2017 for Køge Kommune og den tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden fra den 22. maj 2018 til den 21. september 2018.

Denne sammenfattende redegørelse er et bilag til selve miljøvurderingen af Forslag til Kommuneplan 2017-29. Den sammenfattende redegørelse er en opsummering af de ændringer, der er foretaget af kommuneplanforslaget efter den offentlige høring. Selve miljøvurderingen er ikke ændret i forhold til den version, der blev fremlagt i offentlig høring sammen med kommuneplanforslaget.

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1225 af 25. oktober 2018) skal kommunen i forbindelse med den endelige vedtagelse af kommuneplanen udarbejde en sammenfattende redegørelse, der beskriver følgende:

1. Hvordan miljøhensyn er integreret i planen
2. Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentligheden, er taget i betragtning
3. Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet
4. Hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planen

Integration af miljøhensyn i den endelige plan og vurdering af alternativer
Kommuneplan 2017 – 2029 sætter fokus på kvalitet i udviklingen, herunder levende bymiljøer, klima og grøn omstilling. Kommuneplanen fastsætter mål for kommunens udvikling, og den indeholder bestemmelser for hvor og hvordan der kan bygges boliger, erhverv, butikker og offentlig service. Desuden fastsætter den retningslinjer for varetagelse af beskyttelsesinteresser i det åbne land, for eksempel de landskabelige, kulturhistoriske og biologiske interesser.

Kommuneplan 2017 – 2029 indeholder blandt andet udlæg af nye boligområder, ændrede rammer for detailhandel og retningslinjer for nye trafikanlæg. Der er desuden sket en række ændringer vedrørende udpegninger i det åbne land, herunder er der udpeget nye områder til skovrejsningsområder og naturområder. Desuden er kommunens klimatilpasningsplan indarbejdet, og der er udpeget fokusområder for bilag IV-arter.

For de dele af kommuneplanen, som er fastholdt fra forslaget til den endelige vedtagelse fremgår det af miljøvurderingen af kommuneplanforslaget, hvordan miljøhensyn er integreret i planen. Der har i forbindelse med forslaget til kommuneplan 2017 – 2029 ikke været behandlet andre alternativer end 0-alternativet. 0-alternativet er den situation, hvor det hidtidige plangrund ville være videreført.

Høringssvar og ændringer fra forslag til endelige vedtagelse af kommuneplanen
I høringsperioden for forslaget til kommuneplan er der indkommet i alt 270 indsigelser og bemærkninger fra myndigheder og borgere. I denne sammenfattende redegørelse vil de væsentligste indsigelser og høringssvar, som har givet anledning til ændringer af forslag til kommuneplan, og som har betydning for miljøvurderingen, blive beskrevet. Alle indkomne høringssvar er sammenfattet og kommenteret i et høringsnotat, der er offentliggjort sammen med den endeligt vedtagne kommuneplan.

Erhvervsstyrelsens indsigelse
Erhvervsstyrelsen har fremsendt et høringssvar, hvor styrelsen har rejst indsigelse mod henholdsvis:

1. De tre byudviklingsområder i
   a. Ll. Skensved Syd
   b. Herfølge Nord
   c. Algestrup Vest
2. Udvidelse af Campus
3. Manglende retningslinjer for
   a. Motorveje
   b. Udlæg til omfartsveje ved Ll. Skensved, Borup og Herfølge

Ad 1. Erhvervsstyrelsen peger på, at de tre områder strider mod Fingerplanens principper om byudvikling i det øvrige hovedstadsområde. I forlængelse af de efterfølgende forhandlinger med styrelsen er det besluttet, at de to af byudviklingsområder Ll. Skensved Syd og Algestrup Vest reduceres, mens Herfølge Nord udgår. Ll. Skensved Syd reduceres til 3,0 ha med plads til 35 boliger, og Algestrup Vest reduceres til 1,5 ha med plads til 35 boliger. Det medfører, at byudviklingsområdet området Borup Øst genindarbejdes i den endelige kommuneplan med et fradrag på 4,5 ha og med mulighed for ca. 230 boliger

Bilag IV-arter
De to nye byområder medfører ikke i sig selv, at der sker skadelige indvirkninger på bilag IV-arters raste- eller yngleområder. Køge Kommune har ikke kendskab til, hvorvidt der er bilag IV-arter i de nye udlagte byudviklingsområder. Byudviklingsområdet ved Ll. Skensved Syd afgrænses mod nord at et vandløb, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3, mens der ikke er §3-beskyttede områder i byudviklingsområdet ved Algestrup Syd.

Ll. Skensved Syd ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som et fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnuet frø og stor vandsalamander. Algestrup Syd ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus og springfrø.

Der kan først ske byudvikling på baggrund af den videre lokalplanlægning. I forbindelse med lokalplanlægningen vil kommunen vurdere, hvorvidt byudviklingen kan medføre beskadigelse af yngle- og rasteområder for bilag IV-arter eller, hvorvidt der kan ske ødelæggelse af planter optaget på bilag IV.

Ad 2. Rammeområdet for Campus 2D05 er ført tilbage til sammen afgrænsning som i Kommuneplan 2013 – 2025 på baggrund af Erhvervsstyrelsens indsigelse.

Ad 3. Retningslinjerne for infrastruktur og trafik tilrettes i kommuneplanen i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens anvisninger.

Miljøstyrelsen
Miljøstyrelsen har fremsendt et høringssvar, hvor styrelsen har rejst indsigelse mod, at miljøvurderingen af kommuneplanen mangler oplysninger om kommuneplanens indvirkning på yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

I Kommuneplan 2017 – 2029 er der indført nye retningslinjer om beskyttelse af bilag IV-arter og udpegning af fokusområder for bilag IV-arter. Fokusområderne er områder, hvor det er vurderet hensigtsmæssigt, at etablere natur til fordel for de respektive arter. Fokusområderne skal vurderes i de fremtidige lokalplaner, når planerne vedrører disse områder.

Med kommuneplanen er der udpeget nye potentielle naturområder og økologiske forbindelser samt udpegning af tre nye skovrejsningsområder (Algestrup Vest udgår som skovrejsningsområde). Potentielle naturområder og skovrejsningsområder udvides således i areal og omfang. Det medfører, at der er muligheder for nye natur- og skovområder med betydning for plante- og dyrelivet, herunder mulighed for nye yngle- og rasteområder for bilag IV-arter til følge.

Se desuden foregående afsnit om bilag IV-arter i byudviklingsområderne.

Vindmøller
Der er indkommet i alt 155 indsigelser mod de udlagte interesseområder for sto re vindmøller i forslaget til kommuneplan. Det gælder både molerne i Køge Havn og ved Juellund samt planforslagets mulighed for at forhøje de eksisterende vindmøller ved Vilkestrup. Indsigelserne omhandler blandt andet de visuelle forhold og påvirkningerne af kultur- og landskabsinteresserne samt støjgener.

Køge Kommune har valgt at udtage alle interesseområder for vindmøller af Kommuneplan 2017 – 2029. Desuden er muligheden for at forhøje de eksisterende vindmøller ved Vilkestrup med større møller udtaget. Dermed vedtages 0-alternativet i forhold til vindmøller.

Tankanlæg ved Vemmedrup
Der er siden kommuneplanforslaget sket ændringer i kortlægningen af grundvand. Det udlagte rammeområde 8T01 Tankanlæg ved Vemmedrup ligger i et område, der er omfattet af NFI-område (Følsomt indvindingsområde). Tankanlæg er en virksomhedstype eller anlæg, der kan medføre fare for forurening af grundvandet. Derfor skal der udarbejdes en grundvandsredegørelse for at kunne medtage forslaget til rammeområde i den endelige vedtagne kommuneplan, jf. bekendtgørelsen om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse (nr. 1697 af 21.12.2016). Grundvandsredegørelsen skal redegøre for:

- En særlige planlægningsmæssig begrundelse
- At lokalisering udenfor det udlagte område er undersøgt og ikke fundet mulig
- At faren for forurening af grundvandet kan forebygges.

På baggrund af den nye grundvandskortlægning har kommunen valgt at udtage rammeområdet til tankanlæg af den endelige vedtagne kommuneplan.

Overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger
Der er ikke opstillet noget særskilt overvågningsprogram i forbindelse med kommuneplan 2017 – 2029. De fleste miljømæssige parametre, som er opstillet i miljørapporten vil blive overvåget i forbindelse med kommunens sektoradministration, tilsyn og sagsbehandling, herunder byggesagsbehandlingen, landzonesagsbehandlingen, miljøsagsbehandlingen samt i forbindelse med VVM-sager. I forbindelse med lokalplanlægningen bliver der stillet mere detaljerede bestemmelser og krav til bebyggelse og anlæg. En mere uddybende beskrivelse af overvågning af væsentlige miljøpåvirkninger er beskrevet i miljørapporten.

Kommunen vil desuden i forbindelse med den løbende kommuneplanlægning vurdere, hvorvidt der er behov for at tage nye planinitiativer, som kan øge kommunens udviklingsmuligheder på en bæredygtig måde. Samtidig vil der løbende blive taget højde for eventuelt uforudsete negative virkninger af kommuneplanen.

Køge Kommune vil endvidere løbende vurdere om kommuneplanens udlæg til nye byområder og rækkefølgeplanlægning giver en hensigtsmæssig udvikling i kommunens bysamfund og svarer til behovet for boliger og erhverv i kommunens forskellige geografiske områder. Herunder bliver behovet for boliger vurderet i forhold til kommunens demografiske udvikling i forbindelse med kommunens årlige befolkningsprognose og boligbyggeprogram.

2E08
1E04
1E06
1E05
11B03
11B01
11B04
11B02
4R01