Lokalplan 1040

Nyt byområde på Søndre Havn SH1, SH2 og SH4-4 samt kommuneplantillæg 3

KØGE KOMMUNE

2014

Indhold

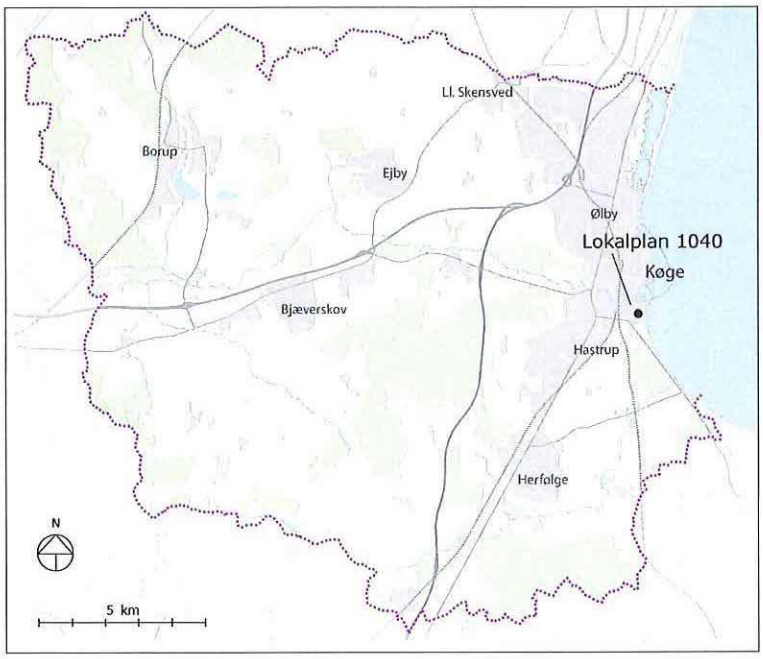
Lokalplan 1040
Nyt byområde på Søndre Havn - SH1, SH2 og SH4-4 samt kommuneplantillæg 3

Redegørelse
Lokalplanens formål 5
Lokalplanens baggrund 5
Udviklingsplan for Køge Kyst 7
Eksisterende forhold 8
Lokalplanens indhold 9
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning 12
Miljøbeskyttelsesloven 15
Lokalplanens forhold til anden planlægning 19
Lokalplanens forhold til anden lovgivning 19
Køge Kommunes politikker og strategier 21
Miljøvurdering 22
Tilladelse fra anden myndighed 28

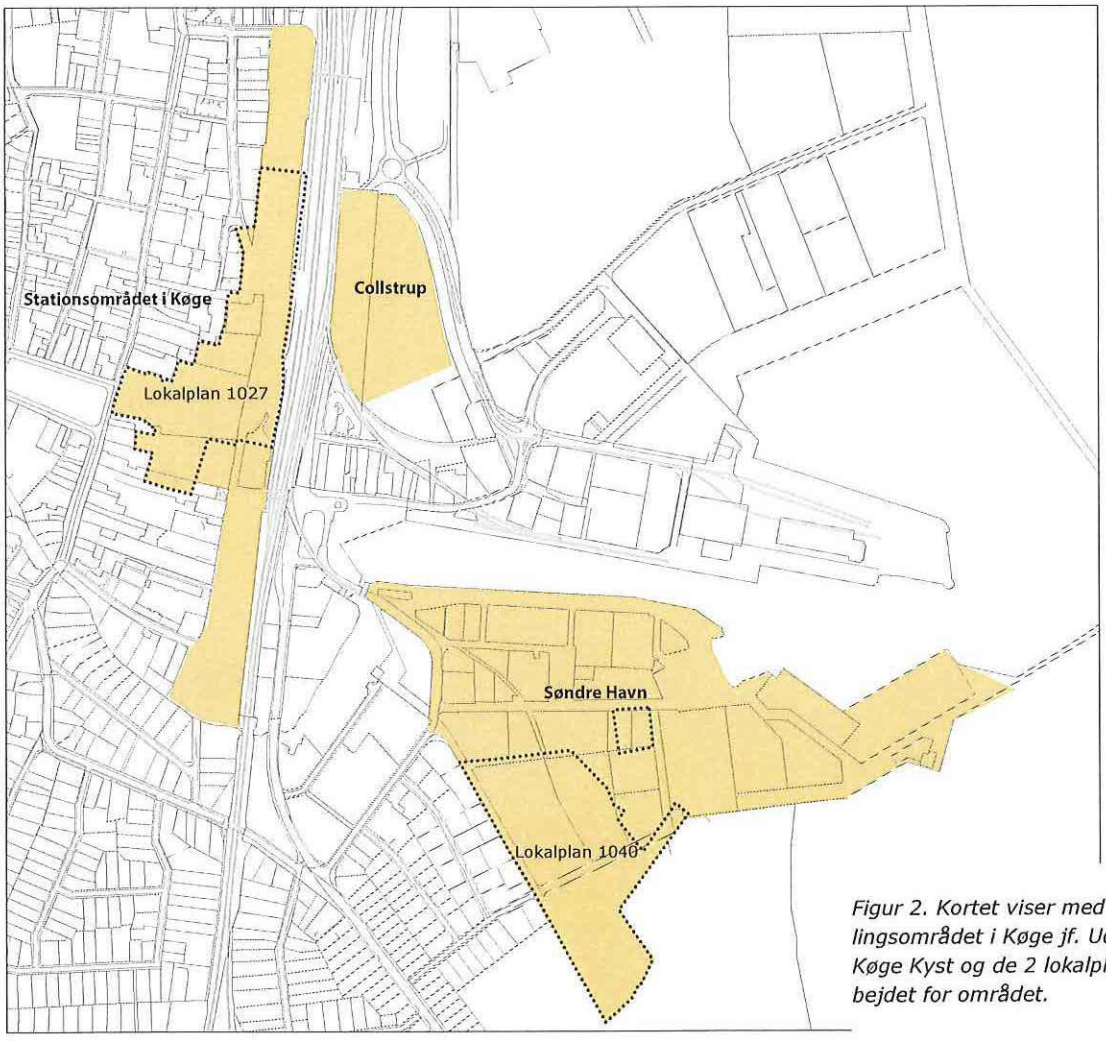
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 3 **29**

Bestemmelser
§ 1 Lokalplanens formål 31
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus 31
§ 3 Områdets anvendelse 31
§ 4 Udstykning 32
§ 5 Veje, stier og parkering 32
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 34
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden 35
§ 8 Ubebyggede arealer 36
§ 9 Skiltning og belysning 36
§ 10 Støj 37
§ 11 Tekniske anlæg 37
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning 37
§ 13 Grundejerforening 38
§ 14 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm. 38
§ 15 Lokalplanens retsvirkninger 38
Vedtagelsespåtegning 39

Kortbilag
Kortbilag 1 Matrikelkort
Kortbilag 2 Retningsgivende illustrationsplan



Figur 1. Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Figur 2. Kortet viser med gult hele udviklingsområdet i Køge jf. Udviklingsplanen for Køge Kyst og de 2 lokalplaner, der er udarbejdet for området.

Redegørelse

Lokalplan 1040
Nyt byområde på Søndre Havn SH1, SH2 og SH4-4 samt kommuneplantillæg 3

Udviklingsplan for Køge Kyst Livet før byen - Byen for livet

Køge Kyst - Kvalitetsprogram

Køge Kyst - Prospekt for etape SH1 og SH2 Søndre Havn fra oktober 2013

Illustrationer i lokalplan 1040 er taget fra Udviklingsplanen for Køge Kyst "Livet før byen - byen for livet" udarbejdet i 2011 med tilhørende kvalitetsprogram udarbejdet af Køge Kyst, projekt for etape SH1 og SH2 på Søndre Havn, samt kommuneplantillæg nr. 7. udarbejdet af Køge Kommune.

Lokalplanens formål
Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at realisere visionen om en ny bydel, som formuleret i Kommuneplan 2013 for Køge Kommune.
Lokalplan 1040 er udarbejdet med det formål at muliggøre første og anden etape af byudviklingsområdet Søndre Havn, hvor der skabes et særligt attraktivt og bæredygtigt byområde tæt på havn, strand og by.

Den nye bydel skal styrke den eksisterende Køge by med attraktive boliger og erhvervsmuligheder og fremme en sund og bæredygtig livsstil. Områdets centrale beliggenhed giver optimale muligheder for at benytte offentlig transport og samtidig skabe let adgang til nye arbejdspladser.
Den nye bydel skal give mulighed for en varieret byoplevelse med en mangfoldighed i oplevelsen af kultur og byliv, der kan give køgeborgerne nye muligheder i takt med udviklingen i området og samtidig tiltrække nye borgere.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelse til bolig- og erhvervsformål, der opføres i en karréstruktur, hvor primært stueetagerne må anvendes til fællesfunktioner, som offentlige institutioner, udstillinger, fælleshuse og café og restaurantliv.
Bebyggelsen skal i samspil med friarealer, som almindinger ("alle mands eje" områder, der er frit og åbent for alle), gårdrum og stier, skabe attraktive og oplevelsesrige byrum.

En bæredygtig løsning på håndtering af regnvand fra området indtænkes i planen ved brug af en LAR løsning (lokal afledning af regnvand). Her samles regnvand fra alle overfladearealer og friarealer og ledes via landskabeligt bearbejdede kanaler og bassiner til nedsivning eller udledning uden for lokalplanområdet.

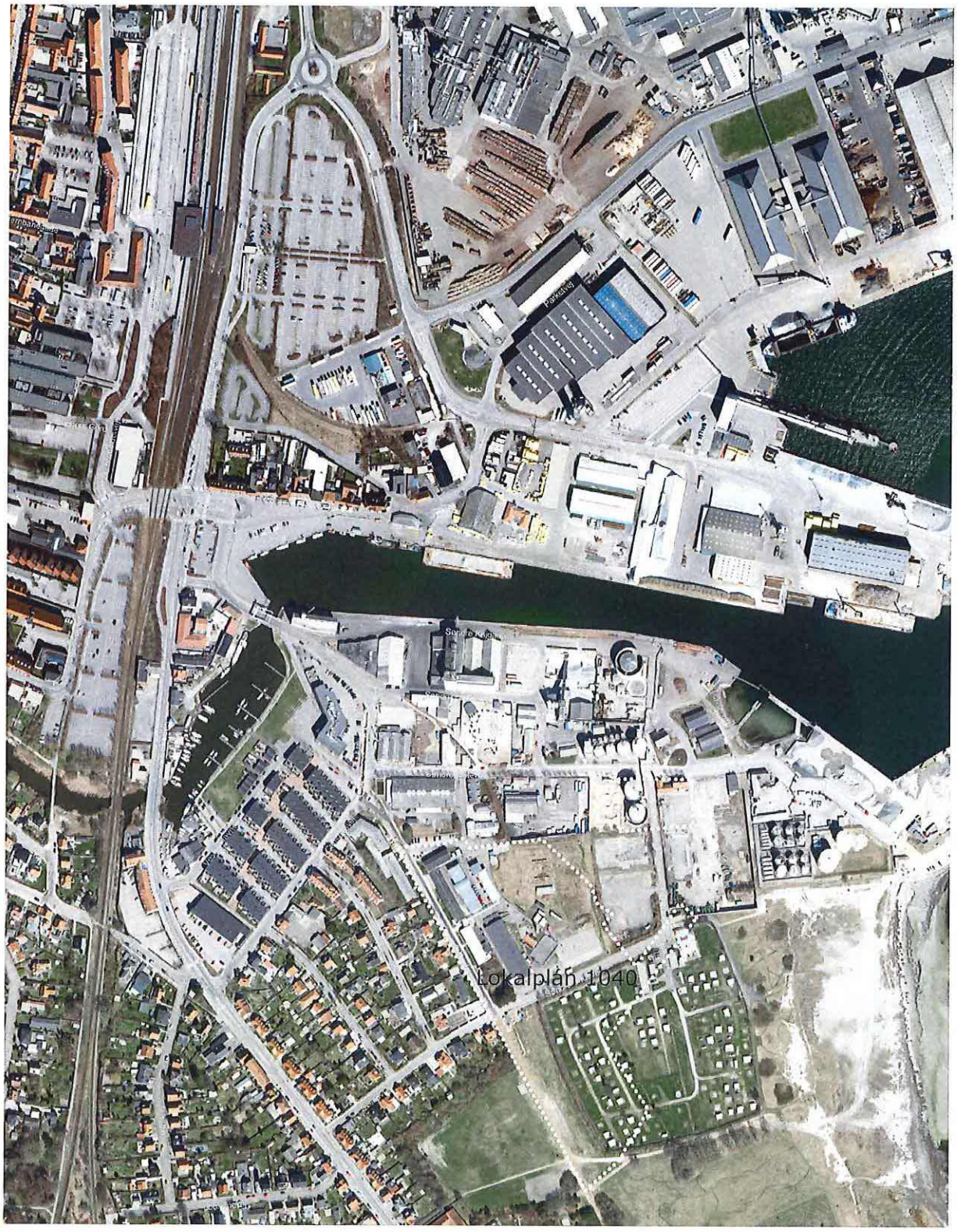
Som en yderligere udnyttelse af bydelens beliggenhed planlægges der en strandudvidelse, hvor der skabes gode muligheder for rekreativ udfoldelse. Campingpladsen nedlægges, og den del der ikke bebygges, reetableres som strandeng/fælled.

Lokalplanens realisering forudsætter tilladelse fra Naturstyrelsen til flytning af strandbeskyttelseslinien.

Lokalplanens baggrund
Lokalplan 1040 bygger på et mangeårigt visionært arbejde med at styrke og udvikle Køge Havn ved bl.a. at etablere nyt bolig- og erhvervsområde og udvikle kulturlivet på stedet.

I 2010 udskrev udviklingsselskabet Køge Kyst P/S (ejet af Realdania By og Køge Kommune i fællesskab) en tværfaglig parallelkonkurrence om udviklingen af Køge Kyst. Arealet Køge Kyst er et 24 ha stort område, som omfatter Sdr. Havn, Collstropgrunden og

Luftfoto af lokalplanområdet - lokalplan 1040



stationsområdet i Køge by (se illustration s. 4), og hele området skal de næste 20 år gennemgå en omfattende byomdannelse og fastlægge Køges rolle som center i hovedstadsområdet og Øresundsregionen.
Parallelkonkurrencen er resulteret i en udviklingsplan for Køge Kyst "Livet før byen - byen for livet" udarbejdet i 2011 med tilhørende kvalitetsprogram samt prospekt for etape SH1 og SH2, fra oktober 2013.

Lokalplan 1040 - et byområde på Søndre Havn, udgør den første og anden af de 7 etaper i udviklingsområdet på Søndre Havn samt en lille del af SH4-4. Planen er udarbejdet på baggrund af prospekt for etape SH1 og SH2.

Eksempel på udformning af en bebyggelse.

Udviklingsplan for Køge Kyst
Udviklingsplanens intentioner med Søndre Havn er at skabe et boligområde med tilhørende kontor- og serviceerhverv, der vender byens ansigt mod vandet og udnytter den særlige beliggenhed nær havn og strand i samspil med nærheden til middelalderbyen Køge, som i sig selv også er et stort aktiv.

Boligområdets attraktive beliggenhed på kanten af Køge Bugt og Køge by skal opfylde mange krav til rekreative oplevelser. Der skal først og fremmest være let og indbydende adgang for brugere til områdets via det offentlige stisystem og offentlig transport. Herlighedsværdier som stranden, havnen, strandengen og byen skal være med til at tiltrække nye borgere til byen. Området skal også ses som et bidrag til den enkelte køgeborger og invitere til bevægelse, motion, besøg og oplevelser i almindelighed.

Bebyggelsen på Søndre Havn skal tilpasses den del af bebyggelsen på stedet der ønskes bevaret og det ønske om tæthed og intensitet, som er en del af visionen for området. Bebyggelsen opføres i en karréstruktur med øst-vestvendte veje, og nord-sydgående, grønne friarealer, kaldet almindinge. Bebyggelsen skal opføres i en karréstruktur med varierende bygningshøjder på mellem 3-7 etager med mulighed for altaner og terrasser på alle facader. Her skal der tages højde for støj, dagslys, solvarme og udsigter samt en forskelligartet bygningsmæssig udformning alt sammen i et arkitektonisk harmonisk udtryk.

Eksempel på udformning af en bebyggelse.

Gårdrummene skal fungere som halvoffentligt tilgængelige byrum med legepladser, småhaver og grillpladser efter beboernes ønsker og med mulighed for gennemgang til de øvrige byrum i området. Almindingerne skal etableres som grønne forbindelser fra havnekanten til strandengen. Almindingerne muliggør et varieret kig gennem bebyggelsen og beplantes og indrettes som offentlig tilgængelig friaealer.

Visualisering af en mulig udformning af boligvej.

Visualisering af en mulig udformning af gårdrum.

Som landskabeligt element i både gårdrum og almindinger indgår en håndtering af regnvandet, som en bæredygtig LAR løsning. Her opsamles overfladevand i kanaler og bassiner og ledes til nedsivning i strandengen uden for området, eller til udledning i havne.

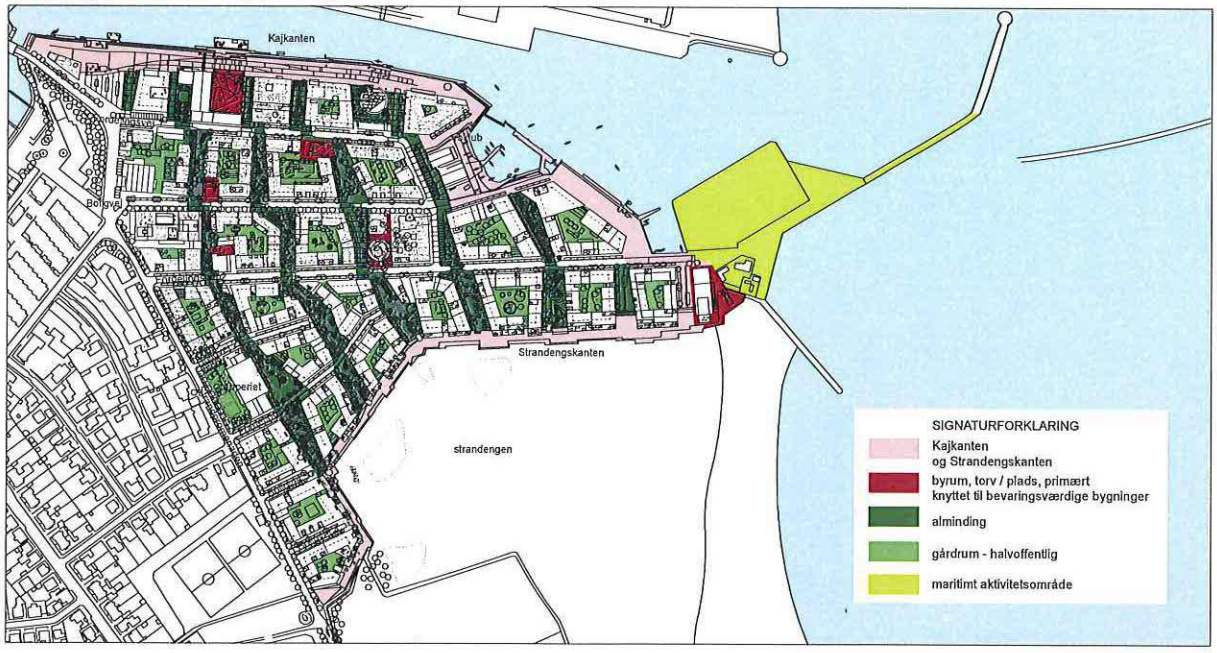
Det overordnede vejsystem går fra vest mod øst, som fordelingsveje til området. Boligvejene er tænkt indrettet med opholds- og legerum uden parkering og væsentlig biltrafik. Hovedparten af parkering skal anlægges i P-kældre under boligkarréerne eller anlægges i parkeringshus i etape SH4-4.

Mellem havnekajen og bebyggelsen langs strandengen etableres en strandengskant. Der anlægges en bevægelsessti på kanten af boligområdet med mulighed for cykel, gang, leg osv. Denne sti binder de øvrige byområder sammen med Søndre Havn.

Strandengskanten mod strandengen etableres samtidig som et hævet areal, der i praksis er et trappesystem ned til strandengen, men også skal fungere som klimasikring/dige mod mulige fremtidige oversvømmelser. Diget færdiggøres i de kommende lokalplaner for byudviklingsområdet Søndre Havn.
Samtidig udvides strandarealet ved påfyldning ud i Køge Bugt, og gøres dermed mere attraktiv og anvendelig for rekreativ udnyttelse.

Eksisterende forhold
Søndre Havn fremstår i dag som et typisk ældre erhvervsområde. Den sydlige del af havneområdet på Køge Havn bliver omdannet til ny by, mens havnen udvikles imod nord. Området består i dag af enkelte erhvervsvirksomheder.
Langs udviklingsområdets nordlige havnekaj ligger områdets store virksomheder med de mest markante bygninger. Mod vest ligger et boligområde, bestående af parcel- og rækkehuse.
Etaperne SH1, SH2 og SH4-4 ligger i den sydligste ende af havne

Princip for byrum og friarealer i hele udviklingsområdet for Søndre Havn.



Søndre Havn byudviklingsområde med alle etaperne indtegnet på luftfoto.

området Søndre Havn. Etaperne strækker sit areal ud på en del af en nedlagt campingplads og bebygges delvist.

Søndre Havn blev grundlagt i begyndelsen af 1900 tallet, og byudviklingen på området tager afsæt i historien ved at bygge videre på de historiske spor og bygninger ved genanvendelse af relevante bygninger og aktiviteter, der har ligget på området igennem årene som f.eks. "Tapperiet".

Lokalplanens indhold
Lokalplanområdet er en del af byudviklingen på Søndre Havn, hvor visionen er at skabe et attraktivt byområde med tilhørende erhverv, rekreative arealer og et miljø, som forholder sig til den unikke beliggenhed ved vandet og havnen.

Etape SH1 og SH2 kan indeholde ca. 400 boliger, ca. 45.000 m². I SH2 må der tillige etableres kontor- og serviceerhverv, som må udgøre 20% af det samlede etageareal i SH2 på ca. 21.000 m². Byggefelt SH4-4 kan indeholde maks. 9000 m² parkeringshus.

Bebyggelsen skal opføres som en karrébebyggelse med stor variation inden for hver karré med mulighed for altaner, terrasser og haver. Samtidig skal hensynet til den samlede bebyggelses proportioner og facadeudformning tilgodeses, så hele bebygggelsen under ét fremstår harmonisk, men med forskelligartet bygningsmæssigt udtryk, alt sammen i et moderne arkitektoniskt formsprog.

Karréernes gårdrum udlægges som attraktive opholdsarealer. Lokalplanen sikrer, at der udlægges østvestvendte veje, og nordsyd gående grønne friarealer, som i lokalplanen kaldes almindinger.

I område gives der bl.a. mulighed for at etablere kulturelle faciliteter og at drive café og restauranter i stueetagerne mod strandengskanten samt mulighed for kontorerhverv.

Ny bebyggelse
Karréerene skal opføres i bygningshøjder på mellem 3-7 etager, som sammen med altaner, terrasser og haver sikre en varrieret

facadeudformning og et boligområde af høj arkitektonisk kvalitet. Hertil kommer de store karréåbninger indtil gårdrummene fra veje og stier, der skal være med til at sikre gennemsigtigheden i bebyggelsens og friarealernes relation til hinanden.

En del af bebyggelsen langs Strandpromenaden skal opføres i maks. 3 etager pga. hensynet til eksisterende bebyggelse på Strandpromenaden.

Tapperiet er en eksisterende kulturinstitution i området og har igennem årene trukket liv til området. Funktionen fastholdes og tilpasses lokalplanområdet.

Eksempel på visualisering af en fremtidig udgave af Tapperiet.

Parkeringshuset i SH4-4 skal opføres i en let konstruktion, som er egnet til at blive beplantet, således at bygningen kan fremstå som et stort grønt volumen. Siloerne, der i dag står på stedet, kan evt. indgå i bygningen som et arkitektonisk element.

Der planlægges for at container og renovation m.m. kan indbygges i de enkelte karréer med mulighed for tømning fra offentlig vej.

Fri- og opholdsarealer
Almindingerne skal anlægges som et lokalt landskabsrum, som snor sig gennem området. Almindingerne varierer i bredden, idet bygningskroppene skyder sig ind og ud af det grønne rum, og beplantes. Almindingerne skal fungere som halvoffentlige tilgængelige grønne friarealer, samtidig med at stuelejlighederne får mulighed for private haver ud i fællesarealet.
For hver karré anlægges der et individuelt udformet gårdrum som et halvoffentligt tilgængeligt rum med mulighed for leg m.m.

LAR løsning og kystsikring
I lokalplanområdet skal der etableres en LAR løsning til håndtering af al overfladevand inden for området. Det vil betyde, at der i alle grønne opholdsrum planlægges for etablering af kanaler og bassiner m.m. til håndtering af overfladevand, i en landskabelig udformning. Vandet indgår på den måde som et landskabeligt element, der ledes ud af området enten til nedsivning eller udledning til havnen.

Kanten af lokalplanområdet anlægges i kote 2,5 m, som et dige mod strandengen. Selve diget udformes som et trappe/rampesystem med mulighed for ophold.

Vej-og stibetjening samt parkering
Der skelnes mellem fordelingsveje og boligveje, henholdsvis offentlige og private fællesveje. Vejene skal begrønnes efter en godkendt landskabsplan, og på fordelingsvejene anlægges der offentlig tilgængelige parkeringspladser.
Strandpromenaden forlænges i eksisterende vejudlæg til kanten af lokalplanområdet mod syd og anlægges med offentlig tilgængelig parkering.
Der skal anlægges østvestvendte veje.
Boligvejene indrettes som opholds- og legerum med mulighed for private terrasser i stueplan.

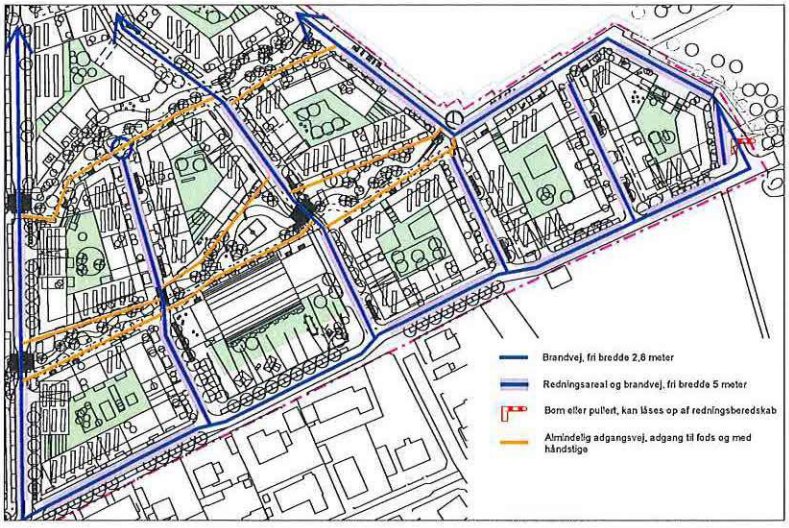
Den største andel af bilparkering i området skal anlægges i P-kældre under boligkarréerne eller i parkeringshus i område SH4-4. Der er mulighed for etablering af terrænparkering på fordelingsvejene og en del af Strandpromemaden.

På strandengskanten ovenpå diget/kystsikringen, etableres en sti. Stien hænger sammen med det øvrige stisystem i lokalplanområdet og hægter sig igen på vej- og stisystem til resten af Køge.

Støj
Lokalplanområdet ligger i nærhed af et aktivt havneområde og der vil i en del af området kunne forekomme støj, der overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor skal bebyggelsen udformes som en karrébebyggelse, som sikrer opholdsegnede udearealer. Bebyggelsen skal i øvrigt støjsikres så indvendige sove- og opholdsrum ikke belastes af støj.

Brand
Hovedprincippet er, at alle fordelingsveje og boligveje samt Strandpromenaden og strandengskanten skal kunne fungere som brandredningsveje. Derimod er der ikke adgang for redningskøretøjer i almindinger og gårdrum til bebyggelsen. Se illustration nedenfor.

Ud fra dette hovedprincip skal der træffes nærmere aftale om kravene til brandredning forud for eller i forbindelse med byggesagsbehandlingen.



Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Fingerplanen

Fingerplan 2013 fastlægger, at den kommunale planlægning i hovedstadsområdet skal have fokus på byomdannelse og udvikling af tættere byer i stedet for at inddrage mere bar mark til byformål. Det muliggør en ressourceeffektiv byudvikling med udnyttelse af private og offentlige investeringer, begrænser miljø- og klimabelastningen og friholder landskab og natur for bebyggelse. Lokalplan 1040 er i overensstemmelse med dette.

Køge Kommuneplan

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013. Rammeområde 3C15 er udlagt til byomdannelsesområde med en gennemsnitlig bebyggelsesprocent for hele kommuneplanrammen på 155 og en bygningshøjde på op til 7 etager med en maks. højde på 24,5 m.

Kommuneplantillæg nr. 3 overfører den del af rammeområde 3R08, som er omfattet af lokalplanområdet til rammeområde 3C15. En tilsvarende del af ramme 3C15 overføres til 3R08.
Se kommuneplantillæg nr. 3 på siderne 26 og 27.

Lokalplan 3 - 45 Køge Søndre Havn og Strand

Lokalplanen er vedtaget i 2005 og har bl.a. til formål at fastlægge afgrænsningen af det nye byområde for Køge Kyst og sikre adgangsforhold mellem kyst og by samt fastlægge områdets anvendelse til kulturelt formål.
Lokalplanen aflyses for den del af området, som er omfattet af lokalplan 1040.

Lokalplan 3-36

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til havne- og erhvervsformål og retningslinier for bebyggelsens udformning og trafikbetjening af området, samt retningslinier for opfyldning af havnebassinet.
Lokalplanen blev vedtaget i 2000 og aflyses for den del af området, som er omfattet af lokalplan 1040.

Lokalplan 3-30

Rammelokalplan for Køge Havn. Udlægger området til havneerhverv.
Lokalplanen blev vedtaget i 1991 og aflyses for den del af området som er omfattet af lokalplan 1040.

Lokalplan 3-16

Lokalplanen har til formål at muliggøre en udvidelse af campingpladsen og muliggøre etablering af anden rekreativ anvendelse som minigolfbane samt udvidelse af Hotel Hvide Hus. Lokalplanen blev vedtaget i 1984 og aflyses for den del af området, som er omfattet af lokalplan 1040.

Lokalplan 3-16-1

Lokalplanen skal sikre udlæg af areal til fritidsformål og fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser for fritidsområdet.
Lokalplanen blev vedtaget i 1992 og aflyses for den del af området, som er omfattet af lokalplan 1040.

Temalokalplan 8-02 Spillehaller

Lokalplanen er vedtaget i 2006 og har til formål at begrænse an-

vendelsen til spillehaller med gevinstgivende spillemaskiner i kommunens centerområder.
Lokalplanen er fortsat gældende for lokalplanområde 1040.

Zoneforhold
Den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplan 1040 endelige vedtagelse.

Kystnærhedszone
Ifølge Planlovens § 16, stk. 4, skal der i lokalplanforslag for bebyggelse i de kystnære dele af byzonen oplyses om den visuelle påvirkning af kysten, samt en begrundelse for kommende bebyggelses højde og volumen og afvigelse fra den eksisterende bebyggelse i området. Planlægningen af Søndre Havn har til formål at omdanne de bynære havneerhvervsarealer til en ny bydel, der med sin bebyggelse får sammenkoblet by og kyst.

Illustrationen viser ny bebyggelse set fra vandsiden i Køge Bugt.

Visualiseringerne af bebyggelsen indenfor lokalplan 1040 - etape SH1 og SH2 illustrerer den kommende bebyggelses indvirkning på nærliggende landskab og kystnærhedszone.

Illustrationen viser bebyggelsen længst tilbage i fotoet, set fra yderste tip i havnen (ny aktivitetsø) Olie -tanke forrest i foto

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. De eksisterende bebyggelser i området er voluminer, som ikke markerer sig nævneværdigt i højde eller volumen.
En del af lokalplanområdet indeholder areal for en nedlagt campingplads. Vest for lokalplanområdet ligger villaområder med lav

bebyggelse og tilplantede haver. Øst og Nord for lokalplanområdet ligger markante bygninger, der har været eller er i brug til havnevirksomhed.

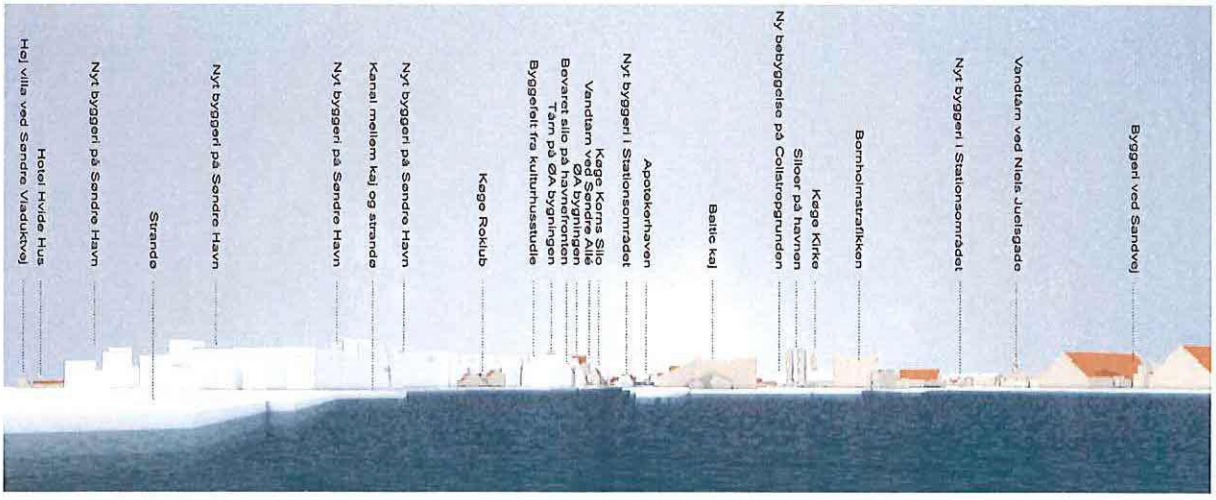
Lokalplanområdet udlægges til karrébebyggelse med vekslende etagehøjde med en maks. højde på 24,5 m målt fra terræn på gadeniveau, hvor det kan indpasses i respekt for områdets lavere villaområder. Grønne gårdrum og grønne strøg gennem bebyggelsen binder havn og strandeng sammen.

Den nye anvendelse vil give mulighed for offentlighedens adgang til området samt til eksisterende og kommende aktiviteter.

Køges byprofil vil ændre sig med den nye bebyggelse på Søndre Havn. Den kommende bebyggelse vil med sin sammenhængende karréstruktur give Søndre Havn et mere harmonisk og bymæssigt udtryk efterhånden som havnevirksomhederne afvikles. Den ny bebyggelse vil variere fra 3 til 7 etager og i skala minde om nogle af de eksisterende industrielle anlæg på Søndre Havn. Det er tanken at bevare enkelte af de markante bygninger på havnen som for eksempel nogle af siloerne og ØA bygningen, såfremt der kan findes en ny anvendelse af bygningerne.

Illustrationen viser ny beyggelse set fra klapbroen ved Carlsensvej.

Ændringen af byprofilen set fra nord vil gradvist finde sted efterhånden som de 7 etaper af byudviklingen på Søndre Havn realiseres. Ændringen af byprofilen set fra syd vil ske i løbet af de første 3 til 4 etaper af byudviklingen. Forud for 1. etape ændres byprofilen idet campingpladsen retableres som strandeng og Søndre Strand udbygges.



Det nye byområde skaber en ny kystprofil, hvor byen markerer sig i samspil med de store erhvervsvolumnier på Nordre Havn og skaber en klar afgrænsning af byen mod strand og strandengsarealer mod syd.

Miljøbeskyttelsesloven

Støj fra vej og jernbane

Lokalplanområdet er beliggende ca. 200 meter fra Strandvejen, som er en hovedfærdselsåre for trafikken fra Stevns, og ca. 350 meter fra lokalbanestrækningerne Lille Syd og Østbanen. På den baggrund er støjpåvirkningen fra vej og jernbane blevet undersøgt. Resultaterne af disse undersøgelser viser, at støjpåvirkningen er meget begrænset og ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Virksomhedsstøj

Lokalplanområdet er beliggende i et by- og erhvervsområde (centerområde) på Søndre Havn, som rummer havne- og erhvervsvirksomheder under afvikling. Hele Søndre Havn er i Kommuneplan 2013 udpeget som byomdannelsesområde. Alle eksisterende virksomheder er opsagt, og virksomhederne fraflytter området efterhånden som lejekontrakterne udløber. En del virksomheder er allerede fraflyttet eller fraflytter i løbet af få år. I den nordligste del af Søndre Havn ligger dog virksomheder med længerevarende lejekontrakter. Udbygningen af Søndre Havn er tilrettelagt bl.a. ud fra hensynet til tilbageværende virksomheder, og det aktuelle lokalplanområde er beliggende i størst mulig afstand fra støjende virksomheder og tæt ved et villakvarter og en nedlagt campingplads, som har været dimensionerende for virksomhedernes støjvilkår. På baggrund af en gennemgang af tilbageværende virksomheder på Søndre Havn med lejekontrakter udover 2015 vurderes der ikke at være støjmæssige udfordringer i forhold til lokalplanområdet.

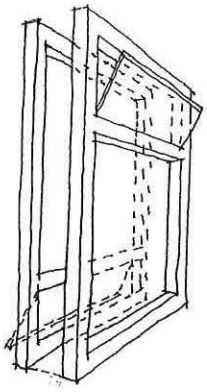
Havne- og erhvervsområdet nord for Søndre Havn opretholdes og udbygges som en del af den overordnede strategi for udviklingen af havneområderne i Køge. I forbindelse med projektet for Køge Jorddepot anlægges på søterritoriet nordøst for den eksisterende havn et helt nyt havne- og erhvervsområde, som i skala og indretning er dimensioneret til fremtidige havnefunktioner af regional betydning. Med den omfattende havneudbygning flyttes erhvervshavnens tyngdepunkt mod nord og afstanden fra mange af erhvervshavnens støjende aktiviteter til det aktuelle lokalplanområde forøges. Selvom en del af de havnerelaterede aktiviteter flyttes mod nord er det dog samtidig forventningen, at havneaktiviteterne på nordsiden af det nuværende havneløb vil fortsætte. På den baggrund er der udarbejdet støjberegninger med henblik på at tilrettelægge byudviklingen i forhold til den forventede støjpåvirkning fra dette område.

Beregningsresultater for støjpåvirkningen fra det nordlige havne- og erhvervsområde er foretaget på baggrund af forventede scenarier for det fuldt udbyggede byområde Søndre Havn og forudsætter dermed afskærmende bebyggelser som først senere realiseres. Resultaterne viser, at støjniveauerne, særligt ved bebyggelserne i den nordøstlige del af lokalplanområdet i perioder vil overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. For størstedelen af bebyggelserne i lokalplanområdet vil de vejledende grænseværdier dog kunne overholdes. De forventede periodevise overskridelser af de vejledende grænseværdier er forårsaget af virksomheder belig-

gende i relativ stor afstand fra lokalplanområdet og støjpåvirkningen er derfor også er et vilkår for mange nuværende boliger i Køge Bymidte.

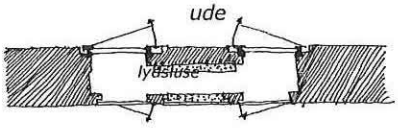
Idet Søndre Havn bebygges fra syd mod nord vil den afskærmende effekt af den forventede fremtidige bebyggelse på den nordlige del af Søndre Havn ikke være til stede når det aktuelle lokalplanområde udbygges. I de første år vil støjbelastningen fra det nordlige havne- og erhvervsområde derfor forventeligt være større end beregningerne viser. På den baggrund forudsætter lokalplanen, at der jf. planlovens særlige bestemmelser om byomdannelsesområder i en overgangsperiode på ca. 8 år kan tillades en lempelse på 5 dB i dags-, aften- og nattetimerne i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Efterhånden som de efterfølgende etaper af byudviklingen på Søndre Havn realiseres vil bebyggelsernes afskærmende virkning nedbringe støjpåvirkningen af det aktuelle lokalplanområde. Det må forventes, at det fuldt udbyggede byområde på Søndre Havn med sin afskærmende bebyggelse ikke alene vil have en støjdæmpende effekt i forhold til det aktuelle lokalplanområde, men også i forhold til eksisterende boliger, særligt ved Åhavnen og boligområdet vest for Strandpromenaden.

Beregningsresultaterne for det fuldt udbyggede scenarie viser, at der i perioder må forventes overskridelser af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, særligt i natperioden ved nordlige og østlige facader. Overskridelserne kan bl.a. tilskrives, at der forekommer losning og lastning af skibe i de tidlige morgentimer fra 05.00-07.00. Virksomhedsstøj opgøres som den støj en given hændelse forårsager. Støjen vil derfor kun forekomme, når en given aktivitet afgiver støj som f.eks. losning eller lastning af et skib eller fra skibets motor, når det ligger i havnen. Støj fra havnevirksomheder har derfor en anden karakter end trafikstøj, som opgøres som en form gennemsnitlig støjbelastning. Støjen fra erhvervshavnens aktiviteter vil derfor have en mere varieret karakter, som understreger havnens døgnrytme. I den forbindelse skal det bemærkes, at Køge Kommune ikke i den nuværende situation modtager klager over virksomhedsstøj fra beboere i området. I 2004 er der ved Åhavnen, som er beliggende nærmere erhvervshavnen end det aktuelle lokalplanområde, opført 54 boliger, hvorfra kommunen ikke modtager klager over støj fra havneaktiviteterne.
Om end aktiviteterne på havnen indgår som en naturlig del af lydbilledet i et område til blandende byfunktioner, bør planlægningen for det nye byområde tilrettelægges med henblik på at sikre gode lydmæssige forhold. På den baggrund tager planlægningen afsæt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for indendørs støjniveauer, jf. Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder (Juli 2007).



Eksempel på støjreducerende vindue "Russer"- vindue. Kan dæmpe støjen betydelig i åben tilstand.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at støjafskærmning kan indbygges i facader og vinduer, så vejledningens grænseværdier kan overholdes indendørs i sove- og opholdsrum.



Andet eksempel på støjreducerende vindue i snit.

Den eksterne støjpåvirkning påvirker også friarealerne til den nye bebyggelse. Derfor indeholder lokalplanen jf. vejledningen særlige bestemmelser om de udendørs opholdsarealer, som skal sikre varierede opholdsarealer, der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
Der er derfor muligt at etableres altaner e.l. på karréernes nord- og østvendte facader såfremt der til samme boligenhed også etab-

leres altaner e.l. på karréernes syd- eller vestvendte facader, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer vedr. ekstern støj fra virksomheder. Desuden kan der opføres altaner e.l. på syd- og vestvendte facader når de opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer vedr. ekstern støj fra virksomheder.

Som supplement til de foreliggende støjberegninger har Køge Kommune taget initiativ til udarbejdelse af en samlet støjmodulering for havneaktiviteterne og deres påvirkning på de omgivende byområder. Ved byggesagsbehandlingen i forbindelse med lokalplanen vil der på denne baggrund forventeligt foreligge ny viden om støjniveauerne i området. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser som giver mulighed for, at bebyggelsernes udformning kan tilpasses ny viden om støjudbredelsen i området.

Ungdomskulturhuset, Tapperiet
Ungdomskulturhuset Tapperiet, som er beliggende indenfor lokalplanområdet, er et eksisterende kulturtilbud, hvor der jævnligt afholdes musikarrangementer. Af hensyn til nuværende beboere i villakvarteret beliggende vest for lokalplanområdet og kommende beboere indenfor lokalplanområdet, er en ombygning af Tapperiet med henblik på støjdæmpning fra musikarrangementer igangsat på baggrund af den gældende lokalplan for området. Tapperiet støjdæmpes med henblik på at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj i blandet bolig- og erhvervsområder. For at reducere støjen fra gæster udendørs er der valgt en løsning, hvor en støjdæmpende tagkonstruktion over musiksalen også omfatter en mellemzone mellem musiksal og de udendørs opholdsarealer. Når ombygningen forventeligt i løbet af 2014 er fuldført forventes musikarrangementer på Tapperiet derfor ikke at udgøre en støjmæssig udfordring for de kommende bebyggelser i lokalplanområdet.

Lugt
Ventilationsluft fra restauranter og caféer skal afkastes over tag eller renses. Ventilationskanaler skal anbringes inde i bygningerne.

Vind
Samspillet mellem bygningerne i dette og efterfølgende omdannelsesområde i resten af Søndre Havn kan påvirke vindklimaet i både positiv og negativ retning. Da lokalplanområdet er det første i omdannelsesområdet, der detailplanlægges, kan det ikke lade sig gøre at justere bebyggelsen i det aktuelle lokalplanområde yderligere i forhold til de kommende faser, end der allerede er gjort. Det kan derimod overvejes at arbejde med vindberegninger i de næstfølgende områder.

Natur
Natura 2000 områderne ved Ølsemagle Revle og Køge Å og Tryggevælde Å:
"Ølsemagle revle er beliggende i en afstand af 3 km fra lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og Natura 2000 området ligger erhvervshavnen i Køge, som i disse år udvides til et samlet areal på ca. 100 ha i overensstemmelse med et regionplantillæg fra 2006. I forbindelse med regionplantillægget er der udarbejdet VVM-redegørelse for projektet, hvor bl.a. påvirkningen af dyrelivet i området er blevet vurderet. Erhvervshavnen udgør en meget

markant barriere mellem lokalplanområdet og Natura 2000 området, som derfor ikke vurderes at blive påvirket af lokalplanen.

Natura 2000 området ved Køge Å er beliggende ca. 1,5 km fra lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og Natura 2000 området ligger Køge bymidte og det langstrakte bybånd mellem Ølsemagle og Hastrup. Bymidten og bybåndet udgør en markant barriere mellem lokalplanområdet og Natura 2000 området. Området vurderes derfor udelukkende at blive indirekte påvirket som følge af øget befolkningstæthed i bymidten med deraf følgende pres på de bynære rekreative arealer.

Natura 2000 området ved Tryggevælde Å er beliggende ca. 3 km syd for lokalplanområdet. Uden for lokalplanområdet, men i tilknytning hertil, foretages en strandfodring ved Køge Søndre Strand, som vil forbedre de rekreative forhold i området og forventeligt vil medføre øget færdsel i området. Der er dog ingen planer om opgraderinger eller ændringer af stisystemerne mod syd. Effekten af øget færdsel i lokalplanområdet og ved den nye strand vurderes derfor primært, at begrænse sig til selve stranden og forventes kun i begrænset omfang at medføre øget færdsel ved Natura 2000 området".

Bilag IV-arter:
"Lokalplanområdet har hidtil været udlagt til henholdsvis havne- og industriformål og rekreative formål i form af campingplads. Selve lokalplanområdet er ikke hjemsted for bilag IV-arter, men lokalplanområdet er beliggende tæt ved § 3-beskyttede naturtyper; strandeng og strandfælled, hvor bilag IV-arterne spidssnudet frø og springfrø er registeret. Påvirkningen af disse arter på de tilstødende naturområder er blevet behandlet i miljøvurderingen af lokalplanforslaget. I miljørapporten vurderes det, at den øgede færdsel i området ikke vil have negativ betydning for arterne, som i yngletiden primært opholder sig i vandet og primært færdes frit i åbent terræn på regnfulde og våde dage, hvor publikumspresset er mindst.

I de § 3-beskyttede naturområder findes endvidere en væsentlig bestand af Ringplettet Gøgeurt. Hovedudbredelsesområdet for orkideen er beliggende ca. 500 meter syd for lokalplanområdet på et areal, som er frahegnet og afgræsses med kreaturer.

I relation til lokalplanforslaget arbejder Køge Kommune, Køge Kyst og Køge Forsyning med en LAR løsning, hvor regnvand fra lokalplanområdet ønskes udledt til den nedlagte campingplads til nedsivning. Regnvandshåndteringen vil alene påvirke arealer, som ikke i dag er omfattet af naturbeskyttelse. LAR løsningen vil bidrage til dannelsen af våde naturområder, og det er forventningen af området med tiden vil tiltrække flora og fauna, som er hjemmehørende på de tilstødende strandengsarealer. Det er derfor forventningen at arealerne med tiden kan udvikle sig til § 3-beskyttede naturarealer. Ved den nærmere planlægning for LAR løsningen er håndteringen af den offentlige færdsel på arealerne et væsentligt emne. En landskabsplan for området, som skal godkendes af Naturstyrelsen, vil nærmere behandle spørgsmålet. Såfremt et græsserlaug, fx i tilknytning til Bydelsforeningen for Søndre Havn, vil påtage sig driftsopgaven kan en indhegnet dyrefold med offentlig adgang være en mulighed. Alternativt vil landskabsplanen udpege trædestier gennem området med henblik på at minimere påvirkningen af flora og fauna".

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Varmeplan
Området forventes at blive kollektivt varmeforsynet fra 2015.

Vandforsyningsplan
Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet til Køge Vand A/S, jf. Køge Kommunes vandforsyningsplan. Drikkevand til området leveres således af Køge Vand A/S.

Drikkevandsinteresser
Lokalplanområdet er af staten udpeget som et område med drikkevandsinteresser uden for områder med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet udlægges uden grundvandstruende aktiviteter, og anvendelsen er således forenelig med de eventuelle begrænsninger, som drikkevandsinteresserne medfører.

Spildevandsplan
Området er omfattet af Spildevandsplan 2012-2016 og er udarbejdet som et tillæg dertil.
Den eksisterende offentlige separatkloakering af Køge Kyst – Søndre Havn ændres til privat regnvandskloakering og offentlig spildevandskloakering. Køge Energiforsyning A/S tilpasser spildevandskloakeringen, så de nye boliger og serviceerhverv tilsluttes dette, hvad spildevand angår.
For regnvandets vedkommende, er der udviklet en LAR løsning, der etableres som et fælles privat spildevandsanlæg, jf. Miljøstyrelsens vejledning om spildevandstilladelser m.v. kapitel 3.3.6[i].
Der tinglyses vedtægter for et privat spildevandslaug, som en del af den kommende bydelsforening på Søndre Havn. Tillægget skal give det juridiske grundlag for at kunne pålægge etablering, drift og vedligeholdelse af projektets almindinger, ledninger, brønde, bygværker m.v.
Der vil foregå en vis rensning af vejvandet i vejgrøfter på vej til almindingerne. Almindingerne renser ligeledes det vand, de tilledes fra gårdrum og veje. Vandet vil ledes ud af området enten til nedsivning eller til udledning til havnen.

Grundejerforening
Der skal etableres en grundejerforeninger på Søndre Havn; en overordnet grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Køge Byråd skal godkende grundejerforeningens vedtægter.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven
Museum Sydøstdanmark har gennemført arkivalsk kontrol af arealet for lokalplan 1040 med områderne SH1 og SH2. Der er inden for lokalplansområdet stor risiko for fund af skjulte fortidsminder. Der er tidligere registreret fund fra vikingetid og middelalder i området omkring og på Sønderhavn. Områderne SH1 og SH2 ligger, hvor der i vikingetiden og middelalderen har været et deltaudløb fra Køge Å. Området har derfor været velegnet som naturhavn for mindre skibe. Umiddelbart nord for lokalplansområdet er der tidligere gennemført arkæologiske undersøgelser. Her fremkom væsentlige fund fra middelalderen. Der er desuden mulighed for væsentlige fund fra stenalderen i form af bopladser, og der er ved flere lejligheder fundet flinteredskaber i områder.
Museum Sydøstdanmark anbefaler, at der ved jordarbejder indhentes en § 25 udtalelse fra museet, inden arbejdet påbegyndes.

Der henvises i øvrigt til museumsloven Kapitel 8, § 25, § 26 og 27.

Findes der under jordarbejder grave, gravpladser, bopladser, ruiner eller andre jordfaste fortidsminder, skal arbejdet, i medfør af museumslovens § 27, standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til Museum Syd-Øst Danmark. Bygherre skal i henhold til museumslovens § 25 anmode Køge Museum om at tage stilling til, hvorvidt jordarbejder vil berøre væsentlige fortidsminder.

Naturbeskyttelsesloven
Naturbeskyttelse og habitatvurdering
Ifølge habitatbekendtgørelsen[1], skal kommunen foretage en vurdering af, om det ansøgte kan påvirke bilag IV-arter eller et Natura 2000-området væsentligt.
De nærmeste habitatområder er H130 Ølsemagle Revle og Staunings Ø, H131 Køge Å og H132 Tryggevælde Ådal. Det er kommunens vurdering, at arter og naturtyper i disse habitatområder ikke bliver påvirket af gennemførelsen af lokalplanen.
De nærmeste kendte forekomster af bilag IV-arter er ynglende Springfrø og Spidssnudet Frø i to § 3-beskyttede vandhuller (2) i de ligeledes § 3-beskyttede strandenge, der grænser op til lokalplanområdet mod syd. Vandhullerne ligger ca. 250 m fra lokalplanområdet og inde i de beskyttede enge. Strandengene og vandhullerne er beskyttet af § 3 mod tilstandsændringer, og de to arter af frøer er desuden beskyttet mod indsamling. Det er vurderingen, at bilag IV-arternes levesteder er tilstrækkeligt beskyttede, så længe § 3-beskyttelsen af engenes og vandhullernes tilstand opretholdes, f.eks. i forhold til øget færdsel og anlæg, (der kan påvirke engene og vandhullerne), og så længe fredningen af dem i artsfredningsbekendtgørelsen(3) mod ødelæggelse og indsamling i alle livsstadier opretholdes. Artsfredningen mod enhver beskadigelse og fjernelse fra voksestedet gælder desuden for forekomsten af Ringplettet Gøgeurt på engene.

[1] BEK nr 408 af 01/05/2007 Bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, 2 LBK nr 951 af 03/07/2013 (Naturbeskyttelsesloven), 3 BEK nr 330 af 19/03/2013 (Artsfredningsbekendtgørelsen).

Jordforureningsloven
Lokalplanområdet vil efter vedtagelse være beliggende indenfor byzone. Jvf. jordforureningslovens § 50 a, stk. 1, er den terrænnære jord i byzonen lettere forurenet. Dette betyder generelt, at flytning af jord fra de enkelte matrikler skal anmeldes til Køge Kommune også selv om den ikke er forurenet. Såfremt Køge Kommune efterfølgende udtager området af områdeklassificeringen som lettere forurenet, vil det fremgå af Køge Kommunes samlede regulativ vedrørende anmeldelse af jordflytning. Jorden vil herefter kunne flyttes fra området, uden at der skal ske anmeldelse herom til kommunen.
Inden for lokalplanområdet er der flere V2 forureningskortlagte arealer. Lokalplanen giver mulighed for følsom arealanvendelse på ejendomme, der er/kan være forurenede. I de forureningskortlagte områder skal der ansøges om og opnås tilladelse efter § 8 i jordforureningsloven, inden byggeri påbegyndes. Herved sikres, at der ikke sker påvirkninger fra forurening ved ændret arealanvendelse og at der ikke sker en fordyrelse af evt. senere oprensning. Ligeledes vil ukendte forureninger kunne standse byggearbejdet, jf. jordforureningslovens § 71.

Der skal håndteres store mængder potentielt forurenet jord i forbindelse med byggeri på området. Genindbygning af jord, oprensning af jordforurening ved opgravning, samt bortskaffelse af forurenet jord, skal ske i henhold til jordforureningsloven og tilhørende bekendtgørelser i tæt dialog med Køge Kommune.

Vejloven
Vejarealer, der indgår i nye byggefelter, forudsættes nedlagt jf. vejlovens regler.

Vandforsyningsloven
Som udgangspunkt må grundvandssænkninger i forbindelse med byggeaktiviteter ikke påvirke den naturlige grundvandsstand i områder uden for byggefeltet. Denne 0-løsning skal sikres gennem en tæt dialog med Køge Kommune således, at der kan stilles de nødvendige vilkår i forbindelse med tilladelser til etablering af boringer, vandafledning, grundvandssænkning, afhjælpende til-tag som reinfiltration mv. Byggeaktiviteter, der kræver, at grundvandsspejlet sænkes lokalt i selve byggefeltet reguleres også efter byggelovgivningen og må ikke medføre sætningsskader m.v. på omkringliggende bygninger eller medføre f.eks. mobilisering af nærliggende jord- og grundvandsforureninger.

Køge Kommunes politikker og strategier
Agenda 21
Køge Kommune arbejder aktivt for at fremme en bæredygtig udvikling med fokus på værdier inden for sociale og kulturelle, økonomiske, samt miljømæssige forhold. Lokalplanen understøtter:

Her følger en punktopstilling med beskrivelse af eventuelle bæredygtighedsparametre, som lokalplanen understøtter.

- reducere udledningen af drivhusgasser ved at give gode muligheder for brug af cykler og kollektiv transport i det daglige som reelt alternativ til transport i egen bil.
- give gode forhold for bløde trafikanter og fremme af sunde transportvaner, ved at sikre cykelstier og cykelparkering.
- skabe trivsel og velvære for beboerne i området ved prioritering af grønne gårdrum, altaner og almindinger.
- sikre mulighed for friluftsliv, rekreation og motion ved gode forbindelser og nærhed til natur.
- etablering af almindingerne som biotoper med beplantning med åbne grøfter, der udnytter overfladevandet til at skabe landskabelige kvaliteter.
- sikre bæredygtige tiltag i lokalplanområdet som bl.a. LAR (lokalafvanding af regnvand).

Boligpolitik
Lokalplanen understøtter Køge Kommunes boligpolitik ved at tilstræbe en varieret boligsammensætning mht. ejerforhold, boligstørrelser og boligtyper. Derudover tilføres byen attraktive fællesarealer, bynære og strandnære, spændende arkitektur, kulturel byudvikling og tryghedsskabende tiltag således at byens attraktion som tilflytningskommune styrkes.

Handicappolitik
Lokalplanen understøtter Køge Kommunes handicappolitik ved at give mulighed for gode adgangsforhold til attraktive nye boliger, kulturelt havne- og strandområde og et passende antal handicapparkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering
Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På denne baggrund er der foretaget en screening efter lovens § 3, stk. 1, med det formål at afgøre, i hvilket omfang lokalplanen forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen er der gennemført en miljøvurdering af følgende parametre:

- vand
- jord
- arkitektoniske forhold
- klima
- støj

Den gennemførte miljøvurdering har ført til, at lokalplanens bestemmelser er udformet således at det sikres, at støj ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier indenfor lokalplanområdet.

Nedenfor følger et resumé af vurderingen af miljøpåvirkningerne: Der er ved vurderingerne i redegørelsen fundet at særligt støj, emissioner og trafik vil udgøre miljøpåvirkninger, hvor det er nødvendigt at gennemføre afværgeforanstaltninger.

MULIGE AFVÆRGEFORANSTALTNINGER TIL REDUKTION AF PÅVIRKNINGER

Natur, flora og fauna
Der bør ved skiltning og information ved Sønder Strand, informeres om artsfredningen af bestanden af ringplettet gøgeurt og forbuddet mod at plukke eller grave disse usædvanlige planter op. Det anbefales at Køge Kommune løbende følger bestandsudviklingen af arten i området og såfremt det registreres at blomsterne graves op eller plukkes, bør stenter, der muliggør adgang til de afgræssede områder der huser den største del af bestanden, fjernes. Ligeledes vil det kunne komme på tale at frahegne yderligere områder, såfremt der sker plukning af orkideer og sætte ikke publikumsegnede dyr på arealerne.

Ved etablering af LAR-løsninger i lokalplansområdet med tilledning af frasepareret regnvand til strandengsområder, bør det sikres at regnvandet ikke indeholder stoffer – ikke mindst salt, der kan skade dyre- og planteliv. Glatførebekæmpelse kan derfor evt. foretages med grus i stedet for salt.
Udformning af regnvandsbassiner kan med fordel anlægges "paddevenlige" det vil sige med større fladvandede områder der hurtigt bliver varme, samt flade brinker. Ligeledes bør det undgås at beplante med skyggende træer og buske på sydsiden af bassinerne for at øge lysindfaldet til vandfladen.

Jord og grundvand
Jordfraktioner der i forhold til den eksisterende forklassificering – evt. suppleret med nye analyser, viser sig at være uforurenede i

klassifikationssystemet (klasse 0 eller 1 jord) kan frit genanvendes til bygge- og anlægsaktiviteter i lokalplansområdet. Den overvejende del af den jord, der skal flyttes, ventes at falde i denne kategori. I det omfang forklassificeringen eller nye prøver viser, at en jordfraktion skal bortskaffes, vil jorden blive håndteret i henhold til gældende lovgivning (Miljøbeskyttelsesloven og Jordflytningsbekendtgørelsen) og bortskaffet til godkendt modtager til rensning eller depot.

LAR og klimasikring
Det anbefales, at der udføres en hydraulisk model som udført i rapport "Køge Kyst - LAR på Søndre Havn" som en del af detailprojekteringen/byggemodningen af lokalplanområdet for at sikre funktionen af overfladeafvandingen samt klimasikringen af området.
Det anbefales at regnvand fra lokalplanområdets sydlige del enten udledes til strandeng eller til havn som bekrevet i afsnit 1.2.5. Der bør ikke udledes regnvand til strandområdet, da udledningen vil skæmme området.

Visuelle forhold
Såfremt bygherre ønsker at disponere arealer anderledes end beskrevet i lokalplanen anbefales det at de afledte konsekvenser i forhold til dagslys dokumenteres.

Befolkning og sundhed:
Støj
Som det fremgår af redegørelsen vil bebyggelsen være i umiddelbar nærhed med et større havneområde, hvor der i nogen grad er støjende aktiviteter. Der vil være steder hvor der er mulighed for at de gældende grænseværdier for støj overskrides. En afværgeforanstaltning vil være anvendelse af materialer ved bebyggelsen, der dæmper denne påvirkning. Det vil dog som det fremgår af afsnittet ikke fuldstændig afhjælpe problemet.

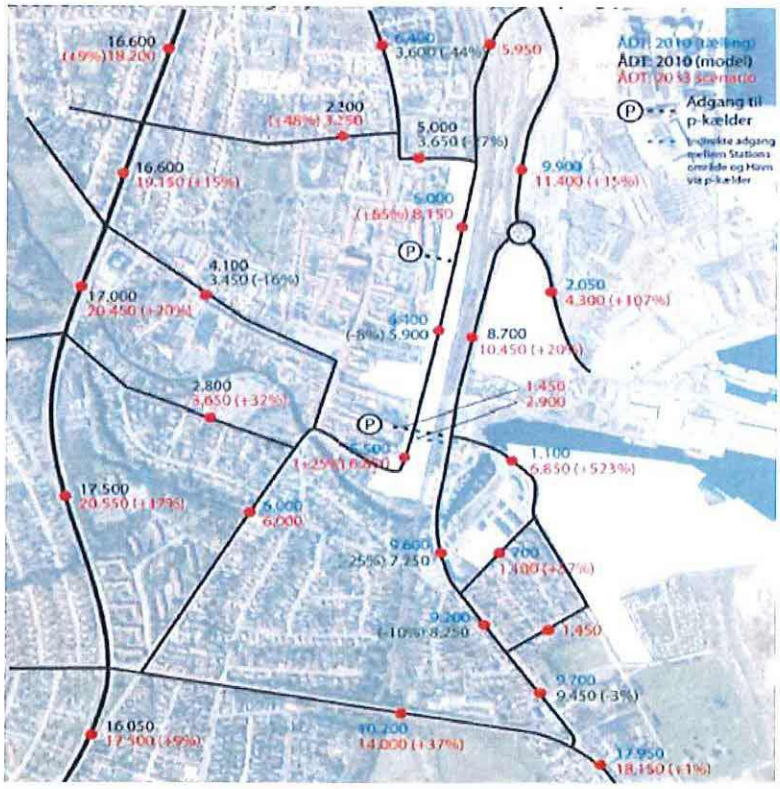
Der vil være forskellige muligheder for afværgeforanstaltninger, herunder at boliger i det omfang det er muligt og relevant placeres mod syd eller ved sydvendte facader. Kontor og erhverv vil være mindre følsomme overfor støj. Høje bygninger beliggende nær havnekanten, bør i det omfang det er muligt anvendes til erhvervsformål. De vil samtidig være en form for lokal afskærmning. I boligerne anbefales det så vidt muligt, at placere soveværelser og opholdsrum mod syd og køkkener, toiletter m.m. mod nord. Som beskrevet vil der ske en udfasning af visse af de støjende havneaktiviteter i takt med udløb af kontrakter for de pågældende virksomheder.

Der er i lokalplanen indeholdt bestemmelser om, at støjafskærmning kan indbygges i facader og vinduer, så vejledningens grænseværdier kan overholdes indendørs i sove- og opholdsrum. Den eksterne støjpåvirkning påvirker også friarealerne til den nye bebyggelse. Derfor indeholder lokalplanen også særlige bestemmelser om de udendørs opholdsarealer, som skal sikre varierede opholdsarealer, der overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Det er med planlægningen hensigten, at et areal svarende 15 % af etagearealet til boliger etableres som udendørs opholdsarealer, hvor de vejledende grænseværdier overholdes.

Det er herunder hensigten at tillade etablering af altaner/opholds-arealer på karréernes nord- og østvendte facader såfremt der etableres altaner/opholdsarealer på karréernes syd- og vestvendte facader, der på opholdsarealerne her overholder Miljøstyrelsens grænseværdier for virksomhedsstøj.
Som supplement til de foreliggende støjberegninger har Køge Kommune taget initiativ til udarbejdelse af en samlet støjmodulering for havneaktiviteterne og deres påvirkning på de omgivende byområder. Ved byggesagsbehandlingen i forbindelse med lokalplanen vil der på denne baggrund forventeligt foreligge ny viden om støjniveauerne i området. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som giver mulighed for at bebyggelsernes udformning kan tilpasses ny viden om støjudbredelsen i området

Der vil som beskrevet være behov for støjdæmpende foranstaltninger i forhold til spillestedet Tapperiet. Der behandles i øjeblikket en tilladelse til ombygning af spillestedet, der vil sikre en støjdæmpende tagkonstruktioner, etablering af slusedøre for at dæmpe støjudsendelsen ved færdsel til og fra musikhallen og det vurderes yderligere om der er behov for at udskifte det eksisterende ventilationsanlæg med et nyt støjsvagere.

Emissioner, røg, lugt og risici
Det fremgår at lugt fra restaurationer reduceres ved at der stilles krav om at ventilationsluft skal udledes over tag eller renses. De pågældende ventilationskanaler skal anbringes inde i bygningerne. Afværgeforanstaltninger i forhold til lugt består som beskrevet specielt i ophør af erhverv i de to virksomheder, der udgør den væsentligste kilde til lugtgener.



Forventet trafikscenarie 2033 og den forventede sanering af trafikforholdene ved og omkring Køge Havn og stationsområde. Kort fra (Grontmij 2011c)

Trafik
Der arbejdes i forbindelse med Køge Kyst-projektet på flere trafikløsninger for at imødegå problemerne med den øgede trafikmængde i forbindelse med udbygningen af Køge Søndre havn og en forventning om en øgning i trafikken generelt.
Fuldt udbygget forventes Køge Søndre havn at give anledning til 24.000 flere persontransporter per døgn i lokalområdet (Grontmij 2011b). Det mest sandsynlige 2033 scenarie illustreres på nedstående figur ved lukning af den eksisterende baneoverkørsel, etablering af en sydlig p-tunnel med et 3-grenet kryds ved klapbroen, samt en nordlig tunnel under banen.

Trafik i anlægsfasen
Jordtransporter med sættevognstog, transport af byggeelementer og byggematerialer, samt person og varekørsel til byggeområder vil i anlægsperioden øge trafikmængden markant i anlægsperioden i og omkring lokalplansområdet. Al trafik til området i anlægsperioden forventes afviklet over den eksisterende klapbro og herfra videre gennem det store 4-strengede kryds øst for banen. En undersøgelse af mulighederne for trafikafvikling i anlægsperioden har vist, at den ekstra trafik som generes af anlægsarbejderne kan afvikles ved en bedre signalkoordinering mellem signalerne i det 4 strengede kryds øst for baneoverkørslen, med signalerne i det 3 strengede kryds vest for baneoverkøreslen (Grontmij 2013d).

For at sikre cyklister og andre bløde trafikanter, vil der som afværgeforanstaltning blive etableret cykelstier og cykelbaner på udsatte steder på Søndre havn, herunder ved klapbroen på Carlsensvej. Ligeledes kan byggepladstrafikken på Søndre Havn ledes uden om eksisterende boligområder ved lukning af Strandpromenaden nord for Sdr. Badevej og lukning af Sveasvej (Grontmij 2013d) (Grontmij 2013e).

Adgangsveje til de enkelte byggefelter i SH1 og SH2 (gul), samt lukning af Strandpromenaden og Sveasvej.

OVERVÅGNING AF MILJØPÅVIRKNING
Der vil være behov for overvågning i forhold til overholdelse af støjgrænser i anlægsfasen og eventuel påvirkning af biodiversiteten syd for området. De mere detaljerede krav til dette vil blive afklaret i forbindelse med de tilladelser, der vil blive givet til anlægsarbejdet.

RESUMÉ
I nærværende resumé præsenteres et sammendrag af den strategiske miljøvurdering for en udviklingsplan for en del af Køge Havn. Den samlede udviklingsplan dækker 13 etaper i forskellige bydele af Køge, men nærværende resumé vedrører alene de 2 første etaper af i alt 7 på Køge Søndre Havn.

Arealudviklingsselskabet Køge Kyst P/S har udarbejdet en samlet plan for udviklingen af Køge Kyst-området gennem de næste 20 år, under sloganet "livet før byen - byen for livet". Den overordnede vision er at skabe attraktive og enestående bydele, der styrker Køges rolle som et center i hovedstadsområdet. Denne vision gælder også for udviklingen af Søndre Havn.

Den strategiske miljøvurdering, der resulterer i en såkaldt miljørapport, er udarbejdet i medfør af gældende bekendtgørelse af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og de vejledninger der er udstedt af Miljøministeriet.

Miljørapporten er baseret på en udarbejdet lokalplan 1040 for de to etaper på Søndre Havn, benævnt SH1 og SH2. Lokalplanområdet udgør sammenlagt 35.000 m^2. I lokalplanen er beskrivelse af den bebyggelse, der vil være i området og forhold omkring regulering af trafik, parkering, overfladevand m.m. Der er i lokalplanen lagt særlig vægt på beskrivelse, af hvordan byggeriet vil virke visuelt og den vekselvirkning, der ønskes skabt mellem boliger, grønne områder og erhvervs byggeri.

Køge Kommune har foretaget en første vurdering af projektet og har på denne baggrund, og med baggrund i en scoping med høring af relevante interessenter, udvalgt en række miljøparametre, det vurderes at være specielt vigtigt at få belyst i relation til udviklingsplanen. Disse miljøparameter vedrører friluftliv og rekreative interesser, løsninger til reduktion af gener fra regnvand (LAR) landskabelige forhold, støj, jord, grundvand, trafik og befolkningens sundhed og sikkerhed.

Der er ikke opstillet alternativer for byudviklingsprojektet, så umiddelbart er det eneste reelle alternativer 0-alternativet, hvor der ikke sker realisering af lokalplanen.

I Miljørapporten vurderes de nævnte miljøparametre, men der er også en vurdering i forhold til anden planlægning. Det vurderes i denne forbindelse at planlægningen er i overensstemmelse med både kommunal og regional planlægning i kommuneplan, fingerplan og vandforsyningsplan.

Miljørapporten indeholder ligeledes en vurdering og beskrivelse af de eksisterende forhold, der som beskrevet svarer til 0-alternativet. Området er på nuværende tidspunkt kendetegnet ved kun at rumme mindre håndværkervirksomheder, lagerforretninger og kommunale institutioner som job- og uddannelsescenter og musik-

stedet Tapperiet. En tidligere campingplads i områdets udkant er nu lukket ned. Lokalplanområdet ligger i tilknytning til beskyttede naturområder bestående af blandt andet strandengs- og overdrevsarealer.

Med hensyn til de miljømæssige konsekvenser af gennemførelse af lokalplanlægningen er der i miljørapporten givet følgende vurderinger i forhold til de anførte væsentligste miljøparametre.

I forhold til natur- og kulturhistoriske interesser vil der kunne være nogen påvirkninger fra øget færdsel og gennemførelse af en LAR løsning for området. Det vurderes at der kan sikres løsninger der er neutral i forhold til grundvandsdannelse og naturbeskyttelsesinteresser.

I forhold til befolkning og sundhed skal det sikres og overvåges, at der ikke kommer utilsigtede påvirkninger ud over de vejledende grænser for støj fra Miljøstyrelsen i forbindelse med anlægsfasen og den senere driftsfase. Støjpåvirkninger kommer primært fra de stilstødende havnearealer, i mindre grad fra ændrede trafikale forhold. Der gør sig særlige forhold gældende for spillestedet Tapperite, men her vil der blive gennemført en række støjdæmpende aktiviteter.

I forhold til emissioner, røg, risici og lugt, er der to eksisterende virksomheder i området Nynäs og Kemityl, miljørapporten vurderer. Den ene virksomhed vil lukke før lokalplanen realiseres og for den anden vurderes det at det er muligt at gennemføre de nødvendige afværgeforanstaltninger ved udbygningen af området.

For det trafikale billede er det vurderingen, at der vil ske et skift i karakteren af trafikken fra erhvervs til boligrelateret trafik, og at forøgelsen af trafikken vil accentuerer det eksisterende behov for at skabe varige løsninger på de trafikale forhold omkring stationen.

Det kan herved opsummeres at der som beskrevet særlig for støj, emissioner og trafik, er behov for afværgeforanstaltninger. Afværgeforanstaltningerne i forhold til støj kan blandt andet være placering af erhvervsbyggeriet i området op til havnearealerne og på længere sigt eventuelt en udfasning af visse støjende aktiviteter på havnearealet.

For emissionerne vil specielt ophør af virksomheder med kendte lugtgener i området og sikring at der ikke etableres virksomheder i området, der kan afstedkomme nye lugtgener, være i fokus.

I forbindelse med det samlede Køge Kyst projekt er der forskellige ideer til håndtering af den fremtidige øgede trafik, der vil være et resultat af gennemførelse af udviklings-planerne. Ideerne omfatter ændringer af trafikale kryds, etablering af tunneler m.m. til afhjælpning af trafikproblemerne.

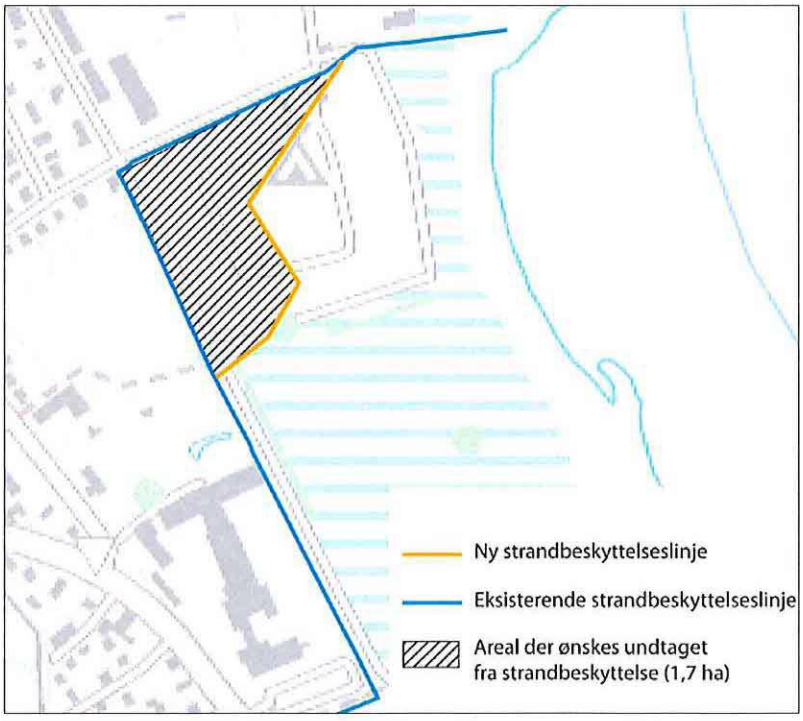
Der vil være behov for overvågning af støj i anlægsfasen og eventuel påvirkning af biodiversiteten syd for området. Kravene til dette vil kunne specificeres i tilknytning til de tilladelser projektet kræver ved gennemførelsen.

Tilladelse fra andre myndigheder
Køge Kommune har i samarbejde med Køge Kyst anmodet Naturstyrelsen om at regulere strandbeskyttelseslinjen for at muliggøre byudvikling på en mindre del af en nedlagt campingplads indenfor strandbeskyttelseslinien.
Anmodningen sker på baggrund af en strandfodring syd for havnen, som etableres som en del af det samlede projekt for udvidelse af Køge Havn.

Køge Kommune, Køge Kyst og Vallø Stift har i fællesskab udarbejdet et konkret projekt for strandfodringen, som har været drøftet med Naturstyrelsen, og der foreligger en endelig tilladelse til strandfodringen fra Kystdirektoratet. Med strandfodringen øges afstanden mellem den fremtidige vegetationsgrænse og den nuværende strandbeskyttelseslinje.
Naturstyrelsen har på den baggrund tilkendegivet, at strandbeskyttelseslinjen kan reguleres, så der opnås en principiel afstand på minimum 300 meter til den fremtidige vegetationsgrænse.
Naturstyrelsen har endvidere tilkendegivet, at den endelige regulering af strandbeskyttelseslinjen kan foretages, når stranden er etableret.

Lokalplanen kan ikke realiseres før en ny strandbeskyttelseslinje er fastlagt af Naturstyrelsen.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at inddrage et areal indenfor strandbeskyttelseslinien er udnyttelse af områdets bynære beliggenhed til at skabe et attraktivt bolig- og erhvervsområde tæt på bykernen i det stationsnære område til Køge station.
Det nye byområde udnytter samtidig beliggenheden til at skabe bedre forbindelse mellem Køge by og vandet og skaber en ny kystprofil, hvor byen markerer sig i samspil med de store erhvervsvolumnier på Nordre Havn og skaber en klar afgrænsning af byen mod strand og strandengsarealer mod syd.



Forslag til regulering af strandbeskyttelseslinien

Køge Kommuneplan 2013-2021

Kommuneplantillæg nr. 3

Kommuneplantillægget har til formål at udvide rammeområde 3C15 med en del af rammeområde 3R08 og samtidig tilbageføre en del af rammeområde 3C15 til rammeområde 3R08.

Rammeområde 3C15 er udlagt til byomdannelsesområde. Rammeområde 3R08 er udlagt til rekreativt område.

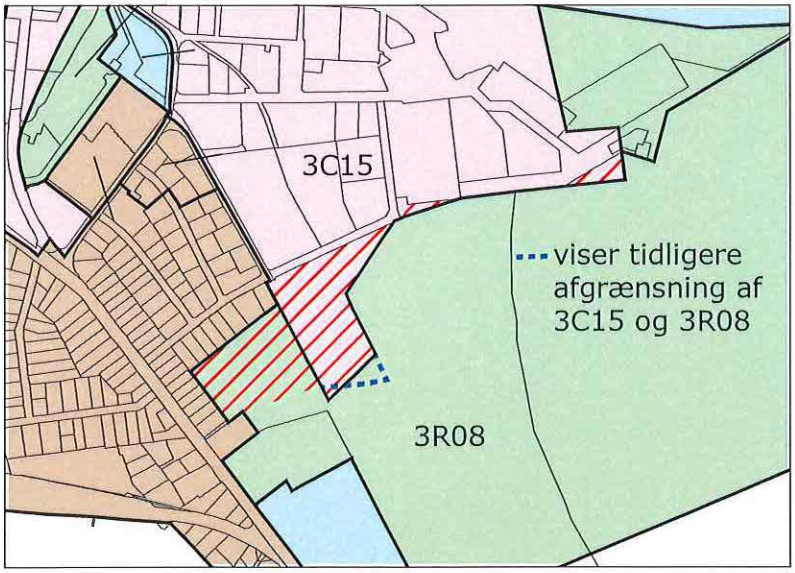
Udvidelsen af rammeområde 3C15 medfører ikke en nettoudvidelse af byomdannelsesområdet idet en tilsvarende del af rammeområde 3C15 overføres til rammeområde 3R08. Justeringen af de to rammeområder skal muliggøre etableringen af lokalplan 1040, nyt byområde på Søndre Havn SH1 og SH2.

Den planlægningsmæssige begrundelse for at inddrage et areal i landzone omfattet af strandbeskyttelse er at udnytte områdets bynære beliggenhed til at skabe et attraktivt bolig- og erhvervsområde tæt på bykernen og tæt på Køge station. Justeringen af rammeområderne giver mulighed for en klar kystprofil med ny bebyggelse, som klart vil markere afgrænsningen af byen mod strand og strandengsarealer.

Den del af rammeområde 3R08, som ligger i landzone, overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Bebyggelse i området forudsætter, at Naturstyrelsen justerer strandbeskyttelseslinjen i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

Ændring af rammerne 3C15 og 3R08



Bestemmelser for Kommuneplanramme 3C15

Navn:	Søndre Havn
Anvendelse:	Byomdannelsesområde
Specifik anvendelse:	Bycenter, blandede byfunktioner: Detailhandel, administration, service, boliger, kulturelle og offentlige formål.
B%:	155
Etager:	7
Højde:	24,5

Området skal overvejende anvendes til boliger og erhverv, men også til offentlige formål. Bebyggelsesstrukturen skal have karakter af karréer. Områdets nord-syd-gående byrum skal have en grøn karakter primært for cykler og gående. Områdets øst-vest-gående byrum skal være gaderum for både biler, cykler og gående. I forbindelse med kommende lokalplanlægning skal der arbejdes med bevaring af områdets industrielle spor og byens byprofil mod Køge Bugt. Den del af Søndre Havn, omkring hvor campingpladsen ligger i dag, vil ved lokalplanlægning blive overført til byzone. Bebyggelsesprocent er angivet som et gennemsnit for rammen som helhed, og overdækket parkering er ikke medregnet.

Detailhandel: Området deler en samlet detailhandelsramme på 4.500 m2 med Collstrop og det eksisterende detailhandelsområde. Bruttoetagearealet for de enkelte butikker må max. være 400 m2. Parkeringsnorm:

Parkeringsnormen for Køge Bymidte gælder for hele rammen.

Bestemmelser for Kommuneplanramme 3R08

Navn:	Søndre Strand
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Rekreativt grønt område, rekreative formål som ferie- og fritidsformål og naturprægede områder, herunder strand.
B%	
Etager:	1,5
Højde:	8,5

Servicefunktioner og fællesanlæg kan tillades indpasset i området. 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. Udvidelse af strand og strandeng ved opfyldning af vandarealer forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet. Området skal fortsat have landzonestatus.

Vedtagelser
Byrådet vedtog kommuneplantillægget endeligt den 28. oktober 2014.

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

Bestemmelser

Lokalplan 1040
Nyt byområde på Søndre Havn SH1, SH2 og SH4-4

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1
Lokalplanens formål

1.1
Lokalplanens formål er at:

- sikre at området anvendes til byområde med mulighed for boliger, kontorerhverv, offentlige institutioner, parkering, butikker samt caféer og restauranter
- sikre at bebyggelsen opføres som karrébebyggelser med forskellige etagehøjder i et varieret arkitektonisk udtryk
- sikre at bebyggelsen opføres med interne gårdrum og fælles friarealer, der i samspil skaber attraktive og oplevelsesrige byrum
- sikre adgang til bebyggelsen via fordelingsveje, boligveje og almindinger
- sikre etablering af strandengskanten som en klimasikring udnyttet som offentligt opholdsrum
- sikre at etablering af stisystemer i området giver en let adgang gennem bebyggelsen til strand, havn og offentlige funktioner
- sikre at ny bebyggelse og tilhørende friarealer opføres efter de intentioner, som fremgår af "Udviklingsplan for Køge Kyst" udarbejdet november 2011 med tilhørende "Kvalitetsprogram for Køge Kyst" revideret udgave fra november 2013 samt prospekt for etape SH1 og SH2, fra oktober 2013.

§ 2
Lokalplanområdet og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter hele matr. nr. 19e, 20ap og del af 19a, 19f, 19i, 19m, 20a, 20g, 20ae, 20m, 7000ag og 7000aa, alle af Køge Markjorder samt alle parceller, der efter den 3. februar 2014 udstykkes fra nævnte ejendomme"

2.2
En del af området ligger i byzone og fastholdes der. Den del af området, som ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

2.3
Lokalplanområdet er opdelt i delområde SH1 og delområde SH2 og byggefelt SH4-4, se kortbilag 2.

§ 3
Områdets anvendelse

3.1
Delområde SH1 må kun anvendes til boligformål, tæt/lav og eta-

gebyggeri. Stueetagen mod strandengskanten, må yderligere anvendes til caféer/restauranter.

3.2
Delområde SH2 må kun anvendes til boligformål, tæt/lav og etagebyggeri med fælleshus samt kontor- og serviceerhverv. Serviceerhverv, erhverv, der ikke producerer varer, men tjenesteydelser. Her er der tale om handel, finansiering, reklame, ikke værksteder. Kontor- og serviceerhverv må udgøre 20% af det samlede etageareal på ca. 21.000 m² i hver karré i SH2. I stueetagen må der etableres 2 butikker med et samlet bruttoetageareal på 400 m² og den enkelte butik må maks. være 300 m². Butikkerne skal etableres på fordelingsvej – vejstrækning A:A.

- Tapperiet skal anvendes til offentlig institution, herunder café og ungdomsskoleudervisning.

3.3
Byggefelt SH4-4 skal anvendes til parkeringshus.

3.4
Der må ikke etableres spillehaller med gevinstgivende spilleautomater i lokalplanområdet.

§ 4
Udstykning

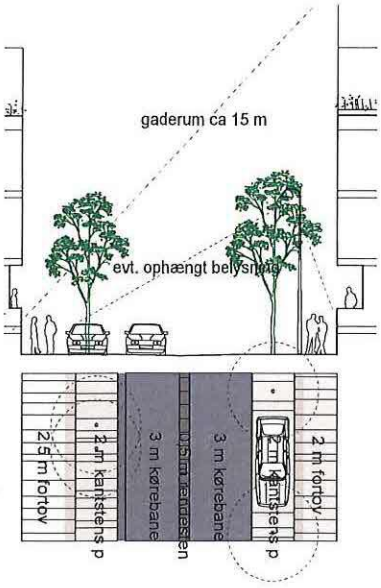
4.1
Udstykning må kun ske i overensstemmelse med de principielle byggefelter og den retningsgivende udstykningsplan på kortbilag 2. Dog er det muligt at udstykke byggefelterne i flere parceller.

§ 5
Veje, stier og parkering

5.1
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Strandpromenaden vej F:F og G:G. Vejarealer udlægges som det fremgår af kortbilag 2.

5.2
Fordelingsvejen/gaderum A:A etableres med et minimums udlæg på 15 m bredde, i princippet som vist på fig. 1.

Fig. 1.
Princip for vejstrækning A:A



5.3
Fordelingsvejen/gaderum C:C etableres med et minimums udlæg på 13 m bredde, i princippet som vist på fig.2.

5.4
Den eksisterende Strandpromenaden, vej F:F forlænges til og med bebyggelsens afslutning mod syd vej G:G se kortbilag 2. Forlængelsen af Strandpromenaden anlægges med samme vejudlæg som eksisterende.

5.5
Boligvejene/gaderum B:B, D:D og E:E udføres alle med karakter af lege og opholdsgade i et udlæg på ca. 13 m med et 5 m bredt befæstet areal. Vejstrækning B:B etableres med vendeplads.

5.6
Vejene A:A, B:B og C:C krydser friarealerne (almindingerne). Se kortbilag 2. Her skal vejene indsnævres og føres over almindingerne i en løsning, der nedsætter hastigheden og underordner sig almindingernes karakter, som vist på fig. 3.

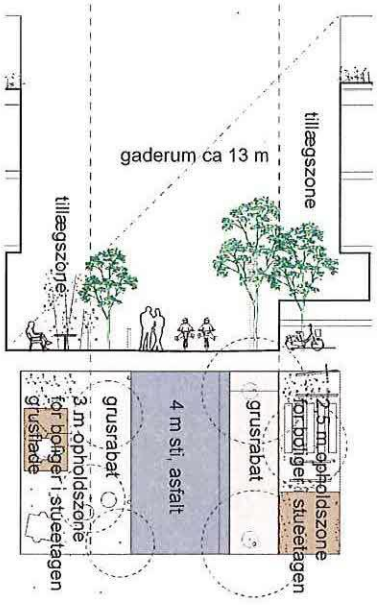


Fig. 2
Princip for boligvej

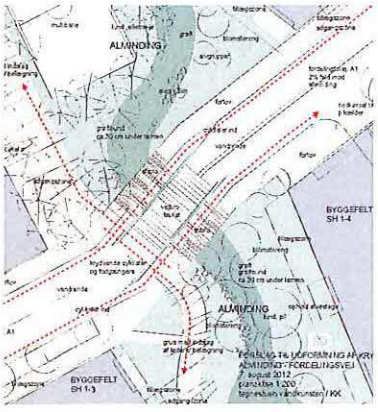


Fig. 3.
Princip for kryds mellem Vejstrækningerne B:B, C:C og friarealerne (almindingerne).

5.7
Der etableres vendeplads for redningskøretøjer for enden af boligvej B:B ud mod almindingen, se kortbilag 2.

5.8
Eksisterende vejarealer under byggefelterne almindinger m.v. på kortbilag 2, forudsættes nedlagt jf. vejlovens regler.

5.9
Strandengskanten skal etableres som en rekreativ stiforbindelse for cykler og gående og skal samtidig udlægges til brandredningsvej.

5.10
Alle færdselsarealer, adgangs- og opholdsarealer, pladser samt strandengskanten skal, hvor der er forskel i terrænniveau, udformes med ramper, elevator e.l. niveaufri adgang således, at bevægelseshæmmedes færdsel på arealerne tilgodeses.

5.11
I forbindelse med nybyggeri skal der jf. Køge Kommunes parkeringsnorm anlægges parkering som følgende:

- boliger: 0,75 bil-P pr. bolig og 2 cykel-P pr. bolig
- Kontor- og serviceerhverv: 1 bil-P pr. 75 m² og 0,5 cykel-P pr. arbejdsplads
- Detailhandel: 1 bil-P pr. 40 m² og 1 cykel-P pr. 50 m²
- Kulturelle og offentlige formål: Vurderes i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

5.12
På Strandpromenaden vej F:F, skal der anlægges ca. 20 parkeringspladser til offentlige funktioner som Tapperiet og stranden. 2 af parkeringspladserne skal anlægges som handicapparkering: 1 af 3,5x5 og 1 af 4,5x8.

5.13
På fordelingsvejene A:A, C:C og G:G skal der anlægges handicap P-pladser. 2 stk. á 3,5 x 5 m og 1 á 4,5 x 8 m fordelt på vejene. Derudover må der anlægges yderligere parkering på ovenstående vejene. Al parkering i terræn skal være offentligt tilgængeligt.

5.14
Der må ikke etableres parkering på boligvejene B:B, D:D og E:E.

5.15
Der må etableres halvt nedgravede parkeringskældre til bebyggelsen i SH1 og SH2. Adgange til P-kældre skal etableres via rampe fra enten Strandpromenaden Vejstrækning G.G (de to sydligste byggefelter) eller fra vejstrækningerne A:A og C:C.

5.16
Der må opføres parkeringshus i SH 4-4 med adgang fra eksisterende Søndre Molevej.

5.17
Cykelparkering i almindingerne må kun etableres i tilknytning til ind- og opgange.

§ 6
Bebyggelsens omfang og placering

6.1
Ny bebyggelse skal opføres efter de intentioner, som fremgår af publikationerne "Udviklingsplan for Køge Kyst" udarbejdet november 2011 med tilhørende "Kvalitetsprogram for Køge Kyst" revideret udgave fra november 2013 samt prospekt for etape SH1 og SH2, fra oktober 2013.

6.2
Al bebyggelse skal opføres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2. Felterne kan i mindre grad justeres, men må ikke forøges.
Der er mulighed for at etablere en "tillægszone" på maks. 3 m bredde til hvert byggefelt til etablering af terrasser i højder op til stueplan. Samtidig kan tillægszonen anvendes til P-kælder.

6.3
Bebyggelsen skal opføres i varierende højder og etager fra 3 til 7 etager.
Højst 20% af bebyggelsen må have en bygningshøjde på mere end 18 m. Den maks. bygningshøjde må være 24,5 m målt fra terræn på gadeniveau.

6.4
Koteforskel mellem gårdrum og gade må maks. være 1,4 m.

6.5
Boligbebyggelsen skal opføres som boligkarréer med en husdybde på maks. 12 m og offentlig tilgængelige gårdrum.

6.6
Mod Strandpromenaden på en del af vej F:F, må bebyggelsen kun opføres i 3 etager eller maks højde på 11 m. Se kortbilag 2.

6.7
I hver boligkarré skal der etableres minimum to åbninger/porte med en min. på 3,5 m. Der må ikke etableres lukning.

6.8
Etageareal for byggefelt SH1-1 ca. 5.130 m², SH1-2 ca. 6.550 m², SH1-3 ca. 6.220 m², SH1-4 ca. 7.100 m².
Etageareal for delområde SH1 i alt ca. 25.000 m².

6.9
Etageareal for byggefelt SH2-1 ca. 6.050 m², SH2-2 ca. 7.530 m², SH2-3 ca. 7.200 m².
Etageareal for "Tapperiet" maks. 2000 m².
Etageareal for delområde SH2 i alt ca. 21.000 uden "Tapperiet".

6.10
Etageareal for byggefelt SH4-4: maks. 9000 m².

6.11
Der må ikke etableres varegårde.

6.12
Der må ikke etableres skure i gårdrummene.

6.13
Der må ikke etableres anlæg for nogen form for renovation og affaldssortering i gårdrummene.

Der kan dog etableres anlæg for affald i diskrete anlæg på vejareal, der ikke markerer sig i gadeniveau som dominerende og som ikke umuliggøre brandredning. Anlæggene skal kunne tømmes fra Strandpromenaden vej F:F, G:G eller A:A og C:C. og etableres i overensstemmelse med Køge Kommunes affaldsregulativ.

6.14
Der må etableres altaner e.l. på karréernes nord- og østvendte facader såfremt der til samme boligenhed også etableres altaner e.l. på karréernes syd- eller vestvendte facader, der opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer vedr. ekstern støj fra virksomheder. Desuden kan der opføres altaner e.l. på syd- og vestvendte facader når de opfylder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for udendørs opholdsarealer vedr. ekstern støj fra virksomheder.

6.15
Altaner og lignende bygningsdele skal fremstå som integrerede dele af arkitekturen og være med til at skabe variation i bygningsfacaderne.

6.16
Over stueetageplan må altaner have et maks. fremspring ud over byggefeltet, på 1,5 m.

§ 7
Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1
Ny bebyggelse skal opføres efter de intentioner, som fremgår af publikationerne "Udviklingsplan for Køge Kyst" udarbejdet november 2011 med tilhørende "Kvalitetsprogram for Køge Kyst" revideret udgave fra november 2013 samt prospekt for etape SH1 og SH2 fra oktober 2013.

7.2
Facadeoverflader skal fremstå i ikke reflekterende materialer.

7.3
Bebyggelsen skal overalt have en åben karakter med vinduer og døre mod omgivelserne, som vist i prospekt SH1 og SH2.

7.4
Udadvendte funktioner i stueetagen, som nævnt i §§3.1 og 3.2, skal afspejles i facadeudformningen med større glaspartier eller anden gennemsigtlig facadebehandling, som ikke må blændes af. I vinduer må kun anvendes plant glas, som skal fremtræde klart uden spejlende virkning.

7.5
For byggefelt SH4-4 gælder at parkeringshuset skal opføres i en let konstruktion, der kan begrønnes med vegetation. De eksisterende siloer kan evt. indgå i bebyggelsen.

7.6
Der må ikke anvendes zink, kobber og bly til tagrender og taginddækninger.

§ 8
Ubebyggede arealer

8.1
Ubebyggede arealer skal etableres efter de intentioner, som fremgår af publikationerne "Udviklingsplan for Køge Kyst" udarbejdet november 2011 med tilhørende "Kvalitetsprogram for Køge Kyst" revideret udgave fra november 2013 samt prospekt for etape SH1 og SH2, fra oktober 2013.

8.2
Der skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 15% af boligbebyggelsens etageareal og 5% af erhvervsbebyggelsens etageareal. Karréernes indre gårdrum, terrasser, tagterrasser og altaner må indgå i opholdsarealberegningen.
De udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder i blandet bolig- og erhvervs-områder. Arealerne skal være opholdsegnede og arealer til vejadgang og parkering kan ikke medregnes i den samlede opholdsarealberegning. Opholdsarealberegningen skal udføres for hver enkelt karrébebyggelse

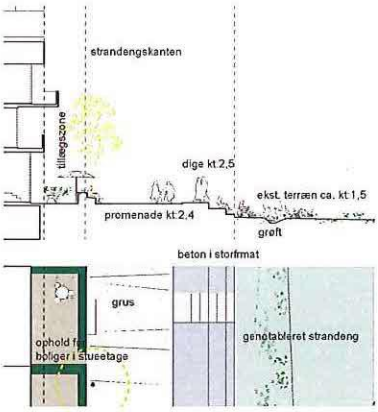


Fig. 4
Princip for strandengskant

8.3
Almindingerne udlægges som fælles friarealer med offentlig adgang. Almindingerne anlægges med træer og anden varieret beplantning i overensstemmelse med prospekt for etape SH1 og SH2, fra oktober 2013.

8.4
Gennem almindingerne skal der anlægges et snoet stiforløb for cykler og gående evt. med adgang til boligerne.

8.5
I almindingerne skal der anlægges regnvandshåndteringssystemer i form af LAR løsning til opsamling af overfladevandet. LAR løsningen udformes som et landskabeligt element med bassiner og trug, der ledes af synlige forløb, åbne grøfter eller render til opsamling udenfor lokalplanområdet.

8.6
Gårdrummene er fællesrum for hele karréens beboere. Gårdrummene skal beplantes så de fremtræder frodige og varierede opholdsrum med plads til leg og/eller fri bevægelse i overensstemmelse med Prospekt for SH1 og SH2" fra oktober 2013.

8.7
Der skal etableres et dige langs strandengskanten udformet som et forhøjet opholdsareal i kote min 2,5 m. Det skal anlægges med adgangsgivende trapper og ramper til strand og strandeng, i princippet som på fig. 4.

8.8
Tapperiets udearealer mod Strandpromenaden vej F:F, må indrettes med faciliteter til street soccer, ramper til skate, klatrevæg samt containere med øvelokaler m.m.

§ 9
Skiltning og belysning

9.1
Skiltning på ejendommen må kun finde sted i forbindelse med de funktioner og erhverv, der i henhold til § 3 kan etableres.
Skiltet skal placeres på bebyggelsens facade og indarbejdes i bygningens arkitektur, således at princip og omfang for skiltningen

godkendes for den enkelte karré ved bebyggelsens godkendelse. Skiltet må alene omfatte firmanavn og logo. Der må ikke reklameres for mærkevarer, varegrupper eller særlige tilbud. Eller opsættes logo eller reklameflag.

9.2
Lysskilte skal udformes, så de ikke blænder eller reflekterer.

9.3
Ny skiltning skal godkendes af Køge Kommune

§ 10
Støj

10.1
I en overgangsperiode på ca. 8 år fra lokalplanens endelige vedtagelse tillades en 5 dB lempelse i dag- aften- og nattimerne i forhold til Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

10.2
Hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder overskrides udendørs ved boliger, skal boligernes facader udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer ikke overstiger værdierne i tabellen i Miljøstyrelsens "Tillæg til vejledning nr. 5/1984: Ekstern støj fra virksomheder, juli 2007" (eksempelvis ved særlig afskærmning udenfor vinduerne eller særligt støjisolerende konstruktioner).
I hvert sove- og opholdsrum skal mindst ét vindue udformes så det i åben tilstand kan overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.
Kontor- og erhvervsbygninger skal udformes, så støjniveauet indendørs ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

10.3
Bygninger og udendørs opholdsarealer skal udføres således, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

§ 11
Tekniske anlæg

11.1
Trappe- og elevatortårne, ventilationsanlæg og andre tekniske anlæg, så som solfangere og solceller, skal udføres som et arkitektonisk indpasset element i facade eller tag. Kun de dele, som af hensyn til funktionen ikke kan skjules, må være synlige. Udluftninger skal samles i skorstenslignende bygningselementer.

11.2
Ventilationsluft fra restaurationer skal afkastes over tag eller renses. Ventilationskanaler skal anbringes inde i bygningerne.

11.3
Der må ikke opsættes radio- og tv-antenner, herunder parabolantenner på bygninger. Mobilantenner må opsættes, men skal indpasses i arkitekturen.

§ 12
Forudsætninger for ibrugtagning

12.1
Før ny bebyggelse tages i brug skal det dokumenteres, at støjen på opholdsarealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj.

12.2
Før ny bebyggelse tages i brug skal det dokumenteres, at støjen i indendørs opholdsrum ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj.

12.3
Området skal tilsluttet kollektiv kloak-, vand- og varmeforsyning.

§ 13
Grundejerforening

13.1
Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Hvis et byggefelt inden for lokalplanens område ejes af flere i forening, skal medlemspligten gælde disse ejere i forening. Grundejerforeningsvedtægterne skal fastlægge vilkår for sådanne ejeres fælles repræsentation og forpligtelser over for grundejerforeningen. Grundejerforeningen skal etableres senest, når Køge Byråd kræver det.

13.2
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligehold af de i § 5.5 nævnte private fællesveje, de i §§ 8.3 og 8.4 nævnte almindinger med stiforløb samt det i § 8.5 nævnte LAR system i almindingerne, herunder koblingen af dette til gårdrummenes regnvandsmagasiner/vandtrapper. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i grundejerforeningens vedtægter.

13.3
Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Køge Byråd.

§ 14
Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt m.m.

14.1
Med lokalplan 1040's endelige vedtagelse aflyses lokalplan 3-45 – Køge Søndre Havn og Strand, lokalplan 3-36 for Køge Havn, lokalplan 3-30 rammelokalplan for Køge Havn, lokalplan 3-16 for Søndre Strand og lokalplan 3-16.1 for Fritidsområdet Søndre Strand for de områder, som lokalplan 1040 omfatter.

§ 15
Lokalplanens retsvirkninger

15.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. Planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd den 28. oktober 2014 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Flemming Christensen	Peter Frost
Borgmester	Kommunaldirektør
Sign.	Sign.

Signaturforklaring

0 100 200 m

Områdegrænse

Kortbilag 1

Matrikelkort

Mål 1:3.000

Lokalplan 1040 -
Nyt byområde på Søndre Havn

Køge Kommune 2014

Signaturforklaring

- Områdegrænse
- Bebyggelse på maks 3 etager
- Byggefelter
- Almindinger
- Strandengskant
- Vejstykke der nedlægges jf. vejlovens regler
- A:A Vejstykker
- a:a Sti
- SH1/SH2 Delområde
- Vendeplads

Kortbilag 2

Retningsgivende udstykningsplan

Mål 1:3.000

Lokalplan 1040 -
Nyt byområde på Søndre Havn

Køge Kommune 2014