

Lokalplan 1008

Udvidelse af STC, Skandinavisk Transport Center

Tillæg nr. 1 til Køge Kommuneplan 2009-2021



Forslag



Offentlighedsperioden

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 3. april 2010 til den 29. maj 2010.

Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter vedrørende lokalplanforslaget skal sendes til:

tf@koege.dk eller

Køge Kommune
Teknisk Forvaltning
Torvet 1
4600 Køge

Husk at angive postadresse, hvis du tager kontakt med e-mail

Indsigelser skal være kommunen i hænde senest den 29. maj 2010.

Lokalplanforslaget kan ses på kommunens biblioteker og udleveres i Borgerservice på Køge Rådhus og i Borgerservice på Borup Bibliotek. Derudover kan du hente det elektronisk på Køge Kommunes hjemmeside på www.koege.dk/lokalplanforslag.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet og offentligt bekendtgjort, må der for de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke etableres retslige eller faktiske forhold, som kan hindre eller foregribe indholdet af den endelige plan, jvf. planlovens § 17.

Der gælder i henhold til planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse d.v.s. fra den 3. april 2010, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i Byrådet og offentligt bekendtgjort, dog højst indtil den 3. april 2011 (1 år fra den offentlige bekendtgørelses sidste annonceringsdag).

Indhold

Lokalplan 1008
Udvidelse af STC, Skandinavisk Transport Center

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og formål	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9

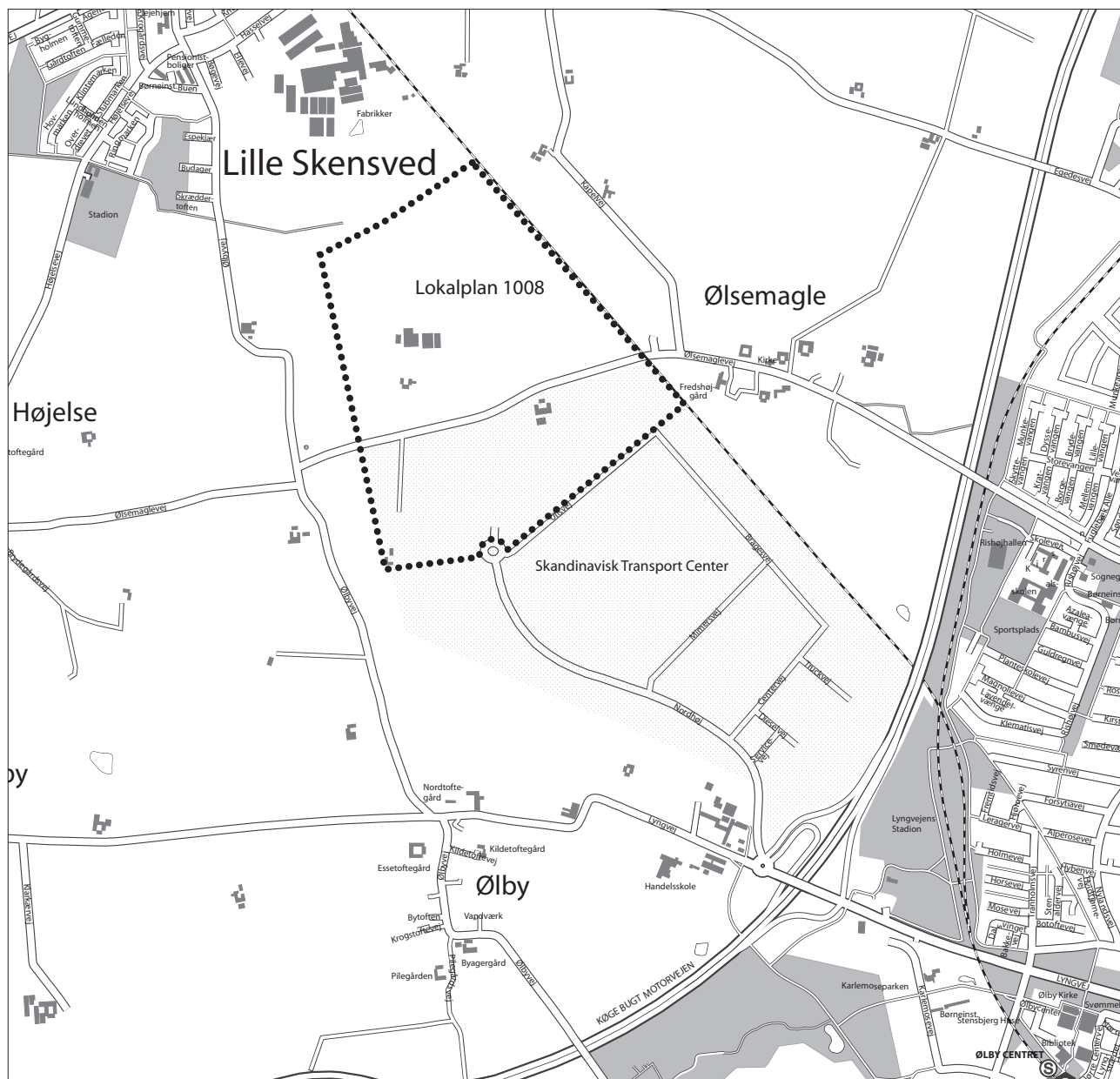
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 1 17

Lokalplanen

§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Vej og parkering	20
§ 6 Ledningsanlæg	20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	21
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantningsbælter	22
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
§ 11 Grundejerforening	24
§ 12 Servitutter	24
§ 13 Ophævelse af lokalplan	24
§ 14 Retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	25

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikel- og zonekort
Kortbilag 2 Arealanvendelse
Kortbilag 3 Vejudlæg og beplantning



Redegørelse

Lokalplan 1008

Udvidelse af STC, Skandinavisk Transport Center

Lokalplanens baggrund og formål

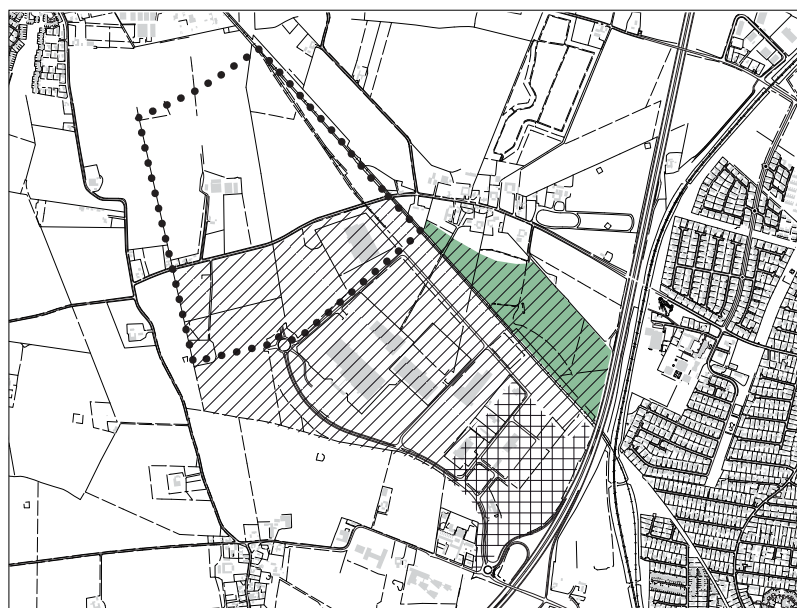
Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at følge op på Køge Kommunes erhvervspolitik, hvor et af de overordnede mål er at fastholde Køge Kommunes position som et regionalt og nationalt center for transport og logistik. Et skridt i denne retning er den planlagte udvidelse af STC.

Efterspørgslen efter arealer i Skandinavisk Transport Center har vist, at der er et stort behov for arealer til virksomheder inden for transport og logistik.

Derfor blev der i kommuneplan 2005 udlagt et areal på ca. 46 ha (incl. vejareal) til udvidelse af STC. I Kommuneplan 2009 - 2021 blev området udvidet lidt mod nord, så området nu er ca. 54 ha.

Denne lokalplan omfatter den planlagte udvidelse af STC nord for Ølseaglevej. For at sikre en fleksibel udnyttelse af grundarealer på tværs af skellet mellem den eksisterende og den nye del af STC omfatter lokalplanen også området mellem Ølseaglevej og Sleipnersvej / Ulfvej.

Ølseaglevej nedlægges på strækningen inden for lokalplanområdet, så den erhvervsmæssige trafik holdes adskilt fra den lokale trafik.



•••• Lokalplan 1008

//// Lokalplan 2-38

□□□□ Lokalplan 2-34

Eksisterende forhold

Det eksisterende transportcenter har en størrelse på ca. 130 ha og den planlagte udvidelse er ca. 54 ha. Ud over udvidelsen omfatter lokalplanen en del af det eksisterende transportcenter, (ca. 37 af de 130 ha). Området ligger umiddelbart vest for Køge Bugt Motorvejen ved rampeanlæg nr. 32.

Det område, der inddrages til erhvervsformål, anvendes i dag til landbrugsformål. Området ligger på nordsiden af en højderyg og er et svagt kuperet terræn, der falder ud mod kysten.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til et åbent landskab med marker, og mod øst afgrænses området af jernbanen mellem Roskilde og Næstved. Langs med og øst for banearealet i næsten hele lokalplanens udstrækning er der et beplantningsbælte. Det er planen at udvide beplantningsbæltet, så det bliver lokalplanområdets grænse mod øst og dækker for den nye bebyggelse i lokalplanområdet.

Området øst for lokalplanområdet er i kommuneplan 2009-2021 udlagt som et byudviklingsområde til blandet bolig og erhverv. Da kommuneplanen blev udarbejdet før den statslige beslutning om banen mellem København og Ringsted, er området udlagt som et perspektivområde, der kan inddrages til byformål ved et kommuneplantillæg, når den endelige placering af banen og den nye station Køge Nord er fastlagt.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til et tracé for den planlagte forbindelsesvej mellem STC og Køge Bugt Motorvejen.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er opdelt i to delområder som vist på kortbilag 2.

Område I

I rammerne for kommuneplanlægning er det fastlagt, at området kan anvendes til erhvervsformål som fremstillings- og transportvirksomhed og lignende, og der kan etableres servicefunktioner og fællesanlæg, der har tilknytning til virksomhederne i området.

Dette er i lokalplanen og i et kommuneplantillæg (se side 17) præciseret således, at området kun må anvendes til erhvervsformål i form af større lager- og transportvirksomhed, fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt tilknyttet administration og servicefunktioner.

Den maksimale bygningshøjde i område I er 15 m for bygninger til administration og servicefunktioner og 30 m for lagerbygninger, herunder lagerbygninger, hvor administrations- og servicefunktioner er integreret i bygningen.

Grunde skal udstykkes med en mindste grundstørrelse på 2 ha. i område I

Område II må kun anvendes til godsterminal og rangerområde for jernbanen samt virksomheder, der anvender jernbanen i forbindelse med driften af virksomheden.

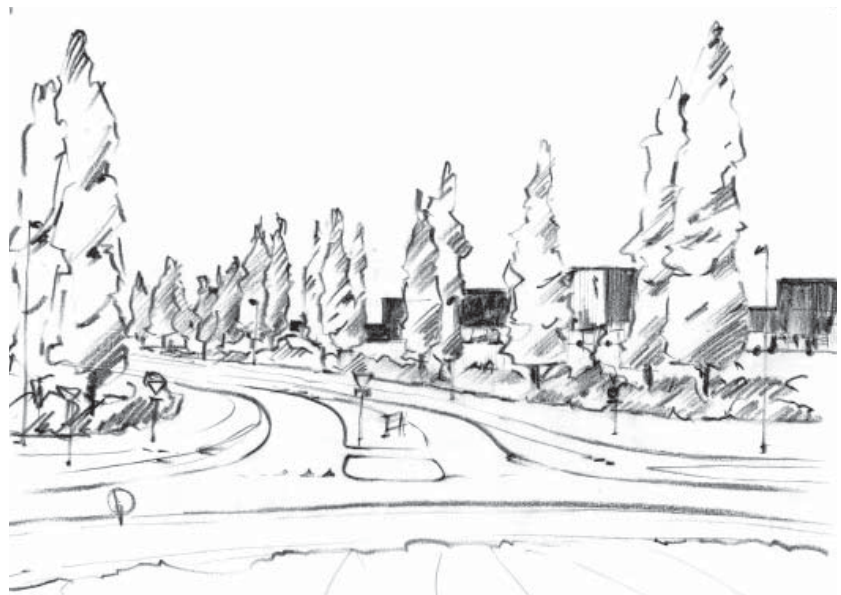
Den maksimale bygningshøjde i område II er 20 m.

Langs lokalplanens grænse mod vest og nord etableres der beplantningsbælter med en bredde på 30 m og med en sammensætning af træer, der får en højde på 25 - 30 m, så lokalplanens grænse fra de omkringliggende områder kommer til at fremtræde som et skovbryn.

For at belyse lokalplanområdet visuelle indvirkning på de omgivende landområder og landsbyer er der udarbejdet en visualisering. Visualiseringen viser, at når beplantningsbælterne omkring området er vokset til, vil bygningerne i lokalplanområdet kun i meget begrænset omfang være synlige fra omgivelserne.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser om belysning for at sikre, at lys fra lokalplanområdet ikke medfører lysforurening af omgivelserne eller gener for beboerne i de omkringliggende bysamfund.

Vejadgangen til lokalplanområdet sker via den eksisterende vej, Nordhøj, der forlænges.

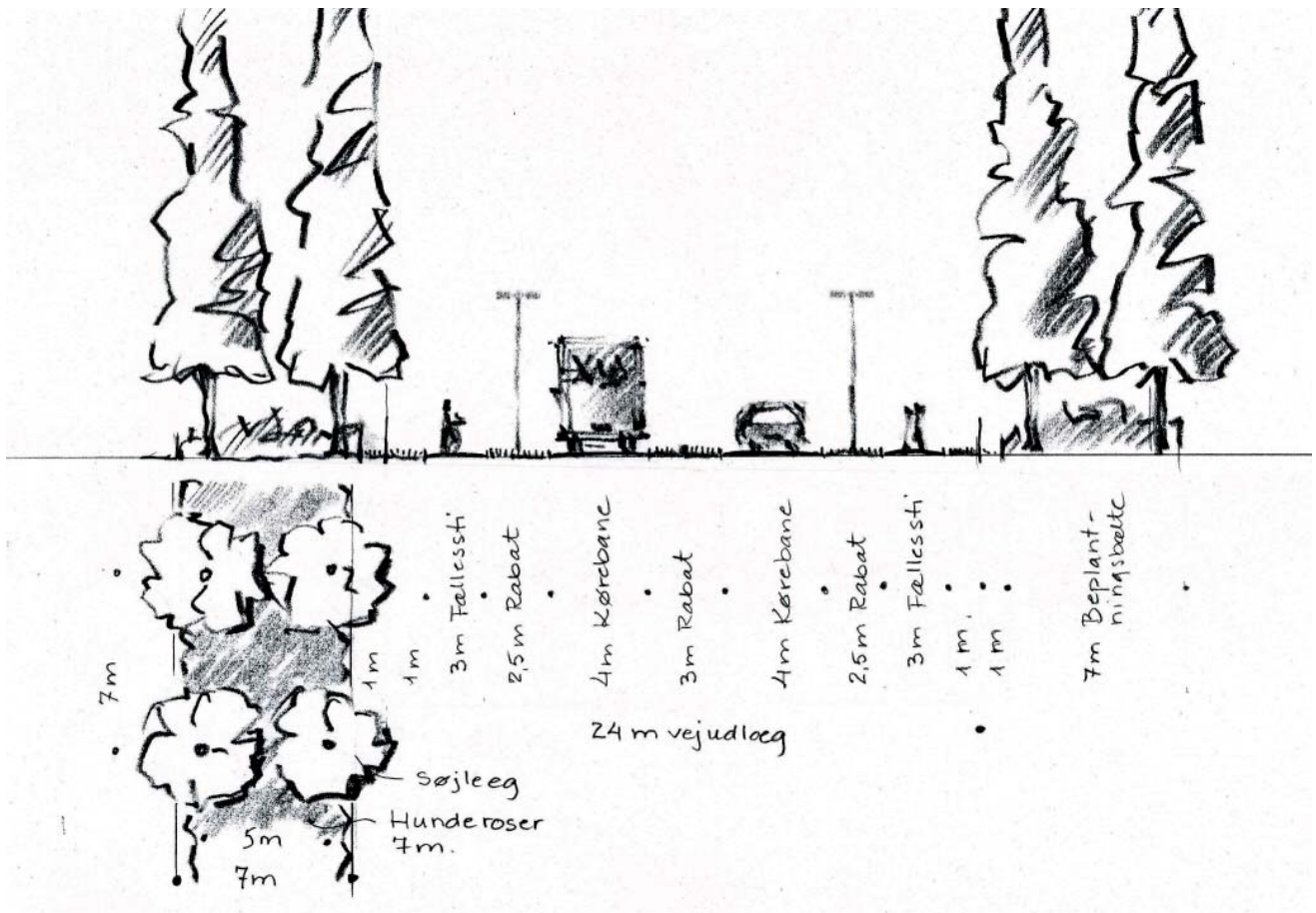


Perspektivskitse af en fremtidig beplantning langs Nordhøjs forlængelse, bestående af søjleeg i en rabat af hunderoser.

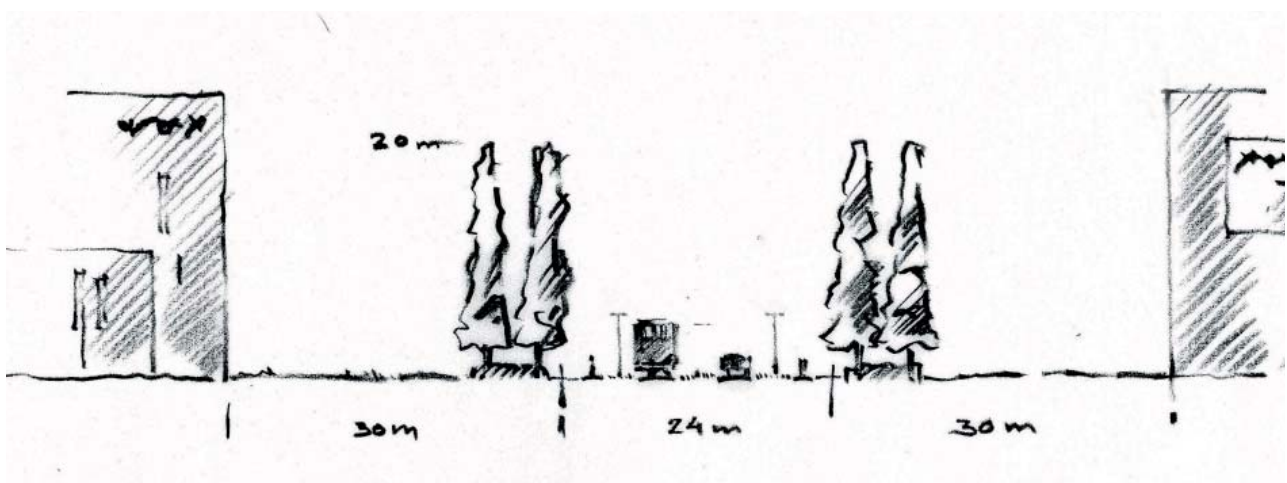
Langs vejene i lokalplanområdet etableres der beplantningsbælter med en åben beplantning, der giver mulighed for indkig til bebyggelserne.

I forbindelse med lokalplanens gennemførelse nedlægges Ølsemaglevej. Nedlæggelsen vil ske efter reglerne i vejloven.

Vejprofil for Nordhøj



Fremtidig udformning af vejsnit i Nordhøj



Tværsnit af Nordhøj med vejudlæg og rabatter. Byggelinien ligger i rabattens bagerste linje mod den enkelte ejendom.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Overordnet planlægning

Lokalplanen er omfattet af landsplandirektivet for hovedstadsområdet planlægning, Fingerplan 2007. I Fingerplan 2007 er STC karakteriseret som et område, der er velbeliggende til industriformål, og som er under hastig udvikling som et regionalt logistikknudepunkt for transport- og distributionserhverv.

I forbindelse med Regionplan 2005 fastlagde Hovedstadens Udviklingsråd, HUR¹, at der ikke kan lokalplanlægges for området, før linjeføringen for den planlagte omfartsvej syd om Ll. Skensved er fastlagt.

På grund af behovet for udvidelse af STC anmodede Køge Kommune i 2005 Roskilde Amt, der var vejmyndighed, om at udarbejde et skitseprojekt for vejføringen som grundlag for gennemførelse af en VVM-procedure.

I 2006 gennemførte HUR, der var planmyndighed, en offentlig høring som led i en VVM-procedure for omfartsvejen.

I høringsperioden indkom der en række forslag til at løse de trafikale problemer uden en omfartsvej, og Køge Kommune foreslog, at der etableres en forbindelsesvej fra transportcentret til Køge Bugt Motorvejen via Egedesvej. Der blev ikke rejst tvivl om vejens linjeføring, så på den baggrund finder Køge Kommune, at linjeføringen ligger så fast, at der kan planlægges for udvidelsen af STC.

Med trafikaftalen, som regeringen har indgået med en række partier i Folketinget den 2. december 2009, er det besluttet, at Køge Bugt Motorvejen bliver udvidet fra 6 til 8 spor frem til Solrød syd, samt at der bliver etableret tilslutningsanlæg med nord- og sydvendte ramper og en ny bro ved Egedesvej. Udbygningen forventes at kunne tages i brug 2016.

I Køge Kommuneplan 2009 - 2021 er det fastlagt, at projektet til en omfartsvej syd om Ll. Skensved ændres til en forbindelsesvej mellem STC og det planlagte tilslutningsanlæg til Køge Bugt Motorvejen via Egedesvej.

Kommuneplan

Lokalplanen er i Køge Kommuneplan 2009 - 2021 omfattet af kommuneplanens rammeområde 2E01, der udlægger området til virksomheder inden for fremstillings- og transportvirksomhed og lignende.

Da den tekniske udvikling inden for distributionsvirksomhed har medført behov for, at lagerbygninger kan opføres i en større højde end 25 m, er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som fastsætter den maksimale højde på lagerbygninger til 30 m. Samtidig er anvendelsesbestemmelserne præciseret, svarende til lokalplanens bestemmelser.

¹ Hovedstadens Udviklingsråd, HUR, blev dannet i år 2000 med det hovedformål at sikre en sammenhængende udvikling i Hovedstadsregionen og stod for udarbejdelse af regionplanerne 2001 og 2005. HUR blev nedlagt i forbindelse med strukturreformen i 2007.

Zonestatus

Den del af lokalplanområdet, som det eksisterende transportcenter udvides med, ligger i landzone og vil blive overført til byzone ved vedtagelsen af lokalplanen.

Trafik

Det eksisterende transportcenter har direkte adgang til Køge Bugt Motorvejen ved rampeanlæg nr. 32, og vejbetjeningen af det nye område vil ske ved en forlængelse af den eksisterende hovedfordelingsvej Nordhøj.

Der er i dag kun en vejforbindelse til STC, og for at forbedre mulighederne for trafikafvikling fra det udbyggede STC indgår det i Køge Kommuneplan 2009 - 2021, at hovedfordelingsvejen Nordhøj føres igennem til den fremtidige vej nord for lokalplanområdet, der vil forbinde STC med Køge Bugt Motorvejen via Egedesvej. Det giver også mulighed for, at den eksisterende virksomhed CP Kelco i LI. Skensved kan få vejadgang til den nye vej.

Trafikken til og fra STC udgør ca. 7.000 køretøjer om dagen (årsdøgntrafik). Med udbygningen af de ledige grunde i det eksisterende område og med udvidelse af STC vurderes det, at trafikken bliver forøget med ca. 4.500 køretøjer om dagen. Andelen af lastbiler af den samlede trafik til og fra STC udgør 50-75 %.

Køge Kommunes trafikmodel viser, at med Nordhøjs tilslutning til Egedesvej og til Køge Bugt Motorvejen vil trafikken til og fra STC fordele sig med ca. 3.500 køretøjer via Egedesvej og ca. 8.000 køretøjer via Lyngvej.

I forbindelse med anlæg af den nye jernbane København-Ringsted vil rundkørslen på Lyngvej blive omlagt, så kapaciteten forøges.

STC's placering direkte i forbindelse med Køge Bugt Motorvejen betyder, at trafikken til og fra STC kan afvikles, uden at det øvrige vejnet belastes.

Offentlig transport

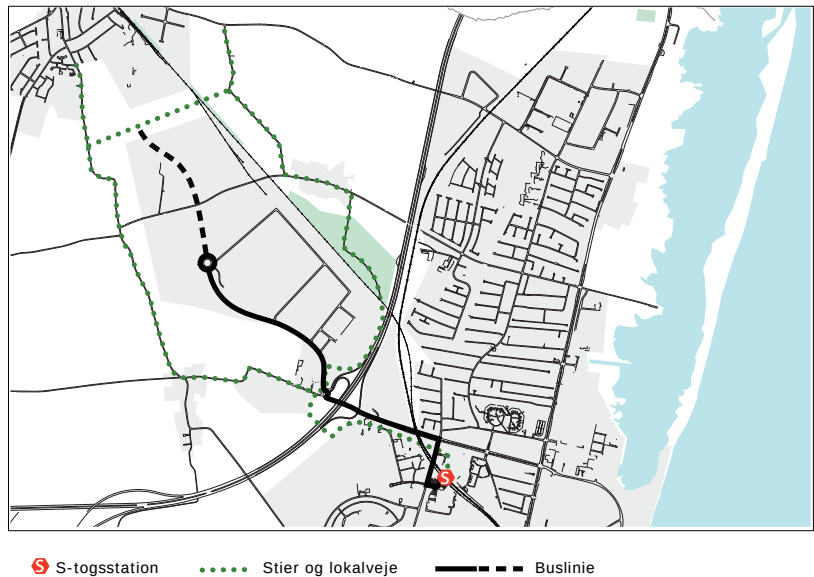
Der er busforbindelse fra Ølby Station til STC.

Trafikstøj

Det boligområde, der ligger tættest på udvidelsen af STC, ligger i den sydøstlige del af Lille Skensved. Afstanden til de nye veje Nordhøjs forlængelse og vejforbindelsen til Køge Bugt Motorvejen er ca. 400 m, og trafikstøjen vil være langt under den anbefalede grænseværdi på 58 db Lden.

Trafiksikkerhed

Der vil blive foretaget en trafiksikkerhedsrevision af de nye vejanlæg incl. tilslutningskryds på skitseprojektstadiet og af detailprojekt.



Stier

Der er niveaufri cykel- og gangsti fra Ølby Station til lokalplanområdet, og i lokalplanområdet etableres der en kombineret cykel- og gangsti langs Nordhøjs forlængelse.

Det er hensigten, at der senere etableres stiforbindelse til STC nordfra med forbindelse til LI. Skensved og det planlagte byudviklingsområde øst for STC.

Forsyningsanlæg

Varmeforsyning

Lokalplanen ligger i et område, hvor der ved nybyggeri er tilslutningspligt til naturgas, medmindre bebyggelsen opføres i energiklasse I eller II.

Højspændingsanlæg

Der løber en 132 kv højspændingsluftledning gennem lokalplanområdet. Retningslinjer for, hvorledes man skal forholde sig i forbindelse med byggeri eller anden udnyttelse af grunden, er tinglyst på de enkelte matrikler.

SEAS planlægger at omlægge en 10 kv jordledning inden for lokalplanområdet i forbindelse med byggemodningen af området.

Spildevand

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Køge Kommunes spildevandsplan, så der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen.

Miljø

Jord

Den del af lokalplanområdet, der ligger nord for Ølsemaglevej, er i dag et landbrugsområde, der med lokalplanens vedtagelse bliver inddraget i byzone.

Jf. jordforureningslovens § 50 a, stk. 1, er jord i byzonen lettere forurenede. Når lokalplanområdet inddrages i byzone, vil jorden i dette område som udgangspunkt være kategoriseret som lettere forurenede. Det betyder, at flytning af jord fra området skal anmeldes til Køge Kommune.

Såfremt Køge Kommune efterfølgende udtager området af klassificeringen som lettere forurenede, 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.

Vandløb

Der løber et rørlagt vandløb, Snogebæk, gennem lokalplanområdet. I forbindelse med byggemodningen af området vil det blive vurderet, om vandløbet skal omlægges. Omlægningen kræver gennemførelse af en reguleringssag efter vandløbsloven.

Støj

Virksomheder, der placerer sig i området, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Værdierne er angivet som det maksimale ækvivalente, korrigerede støjniveau i dB(A) som funktion af tidsrum og område.

Regnvand og grundvandsdannelse

For at begrænse og forsinke udledning af forurenede regnvand til kloaksystemet kan der på de enkelte grunde etableres render og regnvandsbassiner, når det sker efter en samlet plan, der godkendes af Køge Kommune i henhold til Spildevandsregulativet.

For at sikre grundvandsdannelse vil der blive stillet krav i spildevandsplanen om, at den størst mulige mængde af uforurenede regnvand nedsives.

Beskyttelse af grundvandet

Regionplan 2005 udpeger lokalplanområdet til et område med særlige drikkevandsinteresser. Det skal derfor sikres, at der ikke sker forurening af grundvandet. Nedgravning af tankanlæg i lokalplanområdet kan derfor ikke ske uden byrådets særlige tilladelse.

I henhold til bekendtgørelse 724 af 01 juli 2008 om indretning, etablering og drift af olietanke, rørsystemer og pipelines kan tilsynsmyndigheden, Køge Kommune, stille skærpede krav til etablering eller nedlægge forbud mod etablering af pågældende tank, anlæg eller pipeline.

Retningslinjerne i Regionplan 2005 er gældende, indtil den første generation af Vand- og Naturplaner er vedtaget. Planerne skal beskrive, hvordan vi forbedrer og beskytter vand og natur i Danmark.

Naturbeskyttelse

§3-områder, fredninger og Natura 2000

Der er ikke §3-områder, fredninger, Natura 2000-områder eller bilag IV-arter, der bliver berørt af lokalplanen. Der er heller ikke biologiske interesseområder inden for lokalplanområdet.

Jorddiger

I skellet mellem matr. nr. 22a og 23ao og 23ao og 19 bm og inden for matriklen 19 bm Ølsemagle By, Ølsemagle, ligger der beskyttede jorddiger, vist på kortbilag 1. Køge Museum har oplyst, at alle digerne er skeldiger fra landboreformens tid og således etableret kort efter 1792. Ingen af digerne udgør sogne- eller ejerlavsgrenser.

Lokalplanområdet er i den regionale planlægning udpeget til en særlig type virksomheder, som på grund af meget store bygningsvolumener og tilhørende udendørs arealer har behov for store og regulære grunde. Samtidig er fordelingsvejens start- og slutpunkt - og dermed vejens linjeføring i hovedtræk - underlagt tekniske bindinger. Det vil ikke være muligt at opnå en hensigtsmæssig udstyknings- og bebyggelsesstruktur, hvis de to diger inde i området bevares.

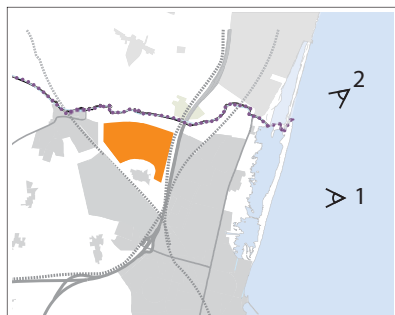
Når området er bebygget og omgivet af høje beplantningsbælter, vil de to diger inde i området ikke kunne opleves som del af et landskab.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at diget mellem matr. nr. 22a og 23ao, der afgrænser området, skal bevares, mens digerne inden for lokalplanens område forudsættes nedlagt.

Kystnærhed

Det sydøstlige hjørne af lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen, der omfatter arealer i en afstand af 3 km fra kysten. Området ligger i forhold til kysten bag det allerede udbyggede STC og i bagkanten af Køge by, og arealerne øst for lokalplanområdet er udlagt som byudviklingsområde.

Ser man direkte ind på området fra Køge Bugt (sigtepunkt 1), ligger området bag Køge by og det eksisterende STC og vil ikke påvirke kystlandskabet. Set fra nordøst fra Køge Bugt (sigtepunkt 2) ligger området bag det eksisterende beplantningsbælte, der afgrænser lokalplanområdet. Når byudviklingsområdet Køge Nord etableres, vil lokalplanområdet indgå som en del af Køge Bys byprofil, og området vil ikke skille sig ud i forhold til det samlede bybillede og kystlandskabet.



Kort der viser sigtepunkter fra Køge Bugt

Byudviklingsområde

Landbrugspligt

En del af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt i henhold til Landbrugsloven. Landbrugspligten vil blive søgt ophævet i takt med, at arealerne overgår til erhvervsformål.

Arkæologi

Køge Museum har i medfør af Museumsloven § 23 foretaget en arkæologisk arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. Museet oplyser, at der er registreret flere arkæologiske fund, og at der er stor sandsynlighed for, at der under jordarbejder kan fremkomme arkæologiske levn, som kan være beskyttet i henhold til Museumsloven § 27. Museet anbefaler derfor, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse jf. Museumslovens § 25.

Grundejerforening

Lokalplanen fastsætter, at alle grundejere inden for lokalplanens områder skal være medlem af "Grundejerforeningen for Skandinavisk Transportcenter af 22. april 2004".

Lokal Agenda 21

Køge Kommunes Byråd vedtog i august 2008 Agenda 21 strategi 2008. Lokalplanen er i overensstemmelse med Agenda 21 strategien.

Lokalplanen følger op på Agenda 21 strategien ved at:

- sikre en hensigtsmæssig lokalisering af lager- og distributionsvirksomheder i forhold til betjening af hovedstadsområdet og dermed optimere transportafstandene
- sikre etablering af brede beplantningsbælter, der både afgrænser erhversområdet mod det omgivende landskab og giver plads til dyre- og planteliv
- give mulighed for, at der kan etableres grønne tage og opsættes solfangere eller solcellepaneler på bebyggelsen i området
- gøre det attraktivt for ansatte på områdets virksomheder at benytte cykel til arbejde

Beskyttelse af grundvand og sikring af grundvandsdannelse vil blive reguleret gennem miljølovgivningen og spildevandplanen. Kollektiv trafikbetjening vil blive sikret gennem kommunens busplanlægning.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jordbrugskommissionen

Der må ikke foretages ændringer inden for den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, før der er opnået tilladelse fra Jordbrugskommissionen til, at landbrugspligten kan ophæves.

Miljøvurdering

Køge Kommune har på baggrund af en indledende screening og scoping i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderet, at lokalplan nr. 1008 skal miljøvurderes med udgangspunkt i følgende miljøforhold:

- Trafik og støj
- Grundvand
- Landskabelige forhold
- Lys og refleksioner

Trafik og støj

Trafikken til og fra STC udgør i dag ca. 7.000 køretøjer i døgnet. Ved færdigudbygningen af det eksisterende STC forventes en stigning på ca. 1.500 køretøjer i døgnet, og som følge af udvidelsen på 54 ha forventes en stigning på ca. 3.000 køretøjer i døgnet. Den samlede trafikmængde til og fra området forventes derved at være ca. 11.500 køretøjer i døgnet, hvoraf andelen af lastbiler vil udgøre 50-75 %.

Udbygningen af området medfører ikke støj over de af Miljøstyrelsen fastsatte grænseværdier for trafikstøj i de tættere bebyggede boligområder i oplandet til lokalplanområdet. Motorvejen udgør den primære støjfaktor i området.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for Vandværket Lyngens opland, og der sker grundvandsdannelse i området.

Efter udbygning af lokalplanområdet vil ca. 30 procent af området være befæstet med parkeringspladser og vejareal. Ved realisering af lokalplanen dannes der derved ca. 30 % mindre grundvand i området, end hvis området ikke blev bebygget.

For at sikre grundvandsdannelse på resten af arealet vil der blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplanen, hvor der stilles krav om, at den størst mulige mængde af uforurenet regnvand (herunder tagvand) nedsives inden for lokalplanområdet.

Forhindring af grundvandsforurening er der stillet krav om i Regionplan 2005, hvis retningslinjer er gældende, indtil den første generation af Vand- og Naturplaner er vedtaget.

Landskabelige forhold

Køge Kommune har udarbejdet visualiseringer for at vise, hvor synlig udvidelsen af STC vil blive for de omkringliggende områder, og hvordan udvidelsen derved vil påvirke de landskabelige forhold.

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres beplantningsbælter langs lokalplanens grænser mod vest og nord. Beplantningsbælterne skal sammensættes af bestemte træer og buske, således at de med tiden vil få en højde på 25-30 m. Mod øst udvides et eksisterende beplantningsbælte, så afgrænsningen af lokalplanområdet mod øst kommer til at fremtræde som skov. Beplantningsbælterne vil i løbet af en årrække afskærme de 30 m høje bygninger, som lokalplanen giver mulighed for at opføre, fra de omkringliggende områder.

Visualiseringerne viser, at STC udvidelsen kun i begrænset omfang vil blive synlig fra de omkringliggende landsbyer.

Lys og refleksioner

Der forventes en konstant belysning på lokalplanområdet, der skal sikre tilstrækkeligt gode oversigts- og arbejdsforhold.

Via bestemmelser i lokalplanen, der blandt andet sikrer en begrænset lyspunktshøjde, nedadrettet belysning samt benyttelse af lyskilder med varmt, hvidt lys og god farvegengivelse, forventes lyset fra området ikke at være til gene for de omkringliggende landsbyer.

Kumulative effekter

Udvidelsen af STC forventes at medføre kumulative effekter i forhold til grundvandsforholdene i området, da både udvidelsen, STC samt det fremtidige byudviklingsområde nord for Ølsemagle ligger i grundvandsdannende opland til Vandværket Lyngen. De befæstede arealer både inden for lokalplanområdet og inden for det fremtidige byudviklingsområde vil bevirke en lavere grundvandsdannelse i området.

Overvågning

Overvågning af lokalplanens indvirkninger på miljøet sker gennem sektorlovgivning.

Køge Kommuneplan 2009 - 2021

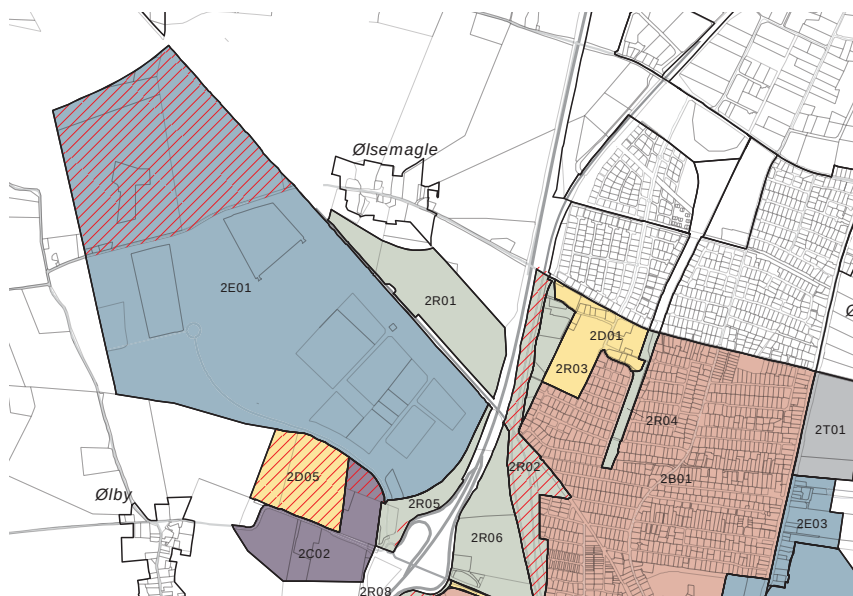
Forslag til tillæg nr. 1

Kommuneplantillæg nr. 1 omfatter rammeområde 2E01, STC

Baggrund

I kommuneplan 2009 - 2021 er den maksimale bygningshøjde i område 2E01 fastsat til 25 m.

Da den tekniske udvikling inden for distributionsvirksomhed har medført behov for, at lagerbygninger kan opføres i en større højde, og der er konkret efterspørgsel efter denne mulighed i lokalplanområdet, ønsker Køge Byråd at åbne mulighed for dette. Samtidig præciseres anvendelsesbestemmelsen.



Efter vedtagelse af tillæg nr. 1 til kommuneplan 2009 - 2021 gælder følgende bestemmelser for rammeområde 2E01:

Anvendelse:	Erhvervsområde
Specifik anvendelse:	Erhverv i form af større lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov samt administration og servicefunktioner, der er knyttet til de enkelte virksomheder i området samt godsterminal og rangerområde.
B%:	50
Højde:	30 m
Bemærkninger:	Hvis hensynet til virksomhedens drift taler for det, kan enkelte bygninger eller bygningsdele tillades opført i en større højde, såfremt dette ikke bryder byprofilen og påvirker opfattelsen af kystlandskabet.

Vedtagelser:

Byrådet vedtog den 23. marts 2010 at sende forslag til lokalplan 1008 og forslag til kommuneplantillæg nr. 1 i offentlig høring fra den 3. april 2010 til den 29. maj 2010.

Retsvirkninger:

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

Bestemmelser

Lokalplan 1008

Udvidelse af STC, Skandinavisk Transport Center

I henhold til Lov om planlægning (Lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2:

§ 1

Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at

- Skandinavisk Transport Center udvides, så områdets funktion som et regionalt og nationalt center for transport og logistik opretholdes.
- Sikre, at de store bygningsvoluminer placeres i en grøn struktur med en markant beplantning mod det omgivende landskab.

§ 2

Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.:

del af 6 b og 6 am LI. Skensved By, Højelse samt 18 b, 18 bn, 19 bl, del af 19 bm, 20 a, 20 b, 23 a, 23 d, del af 23 al, 23 am, 23 an, 23 ao og del af 7000 am, Ølsemagle by, Ølsemagle, samt alle parceller, der efter den 4. januar 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

En del af området er i byzone.

2.2

Med lokalplanens vedtagelse overføres området nord for Ølsemaglevej til byzone, se kortbilag 1.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet deles i to områder, som vist på kortbilag 2, og må kun anvendes til følgende formål:

Delområde I - 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.

Delområde II - Godsterminal og rangerområde for jernbanen og virksomheder, der anvender jernbanen i forbindelse med driften af virksomheden.

§ 4 Udstykning

4.1

I delområde I må der ikke udstykkes grunde med en mindre grundstørrelse end 2 ha.

§ 5

Vej og parkering

5.1

Vejen A - B udlægges som offentlig vej i en bredde af 24 m og anlægges som vist på kortbilag 3 og tegningerne side 7 og 8. I hver side etableres 3 m fællessti, 4 m kørebane og skillerabat. I midten etableres en midterrabat på 3 m. Lysstandere skal placeres i skillerabatten mellem vej og fællessti og må have en lyspunkthøjde på max. 6 m.

5.2

Private fællesveje skal udlægges i en bredde af mindst 17 m og anlægges med en kørebanebredde på mindst 9 m. I hver side af vejen skal der anlægges fællessti med en bredde på mindst 2,5 m.

5.3

Ølsemaglevej nedlægges på strækningen C - D som vist på kortbilag 3.

5.4

Veje, der ender blindt, skal udlægges og anlægges med vendeplads, der sikrer, at en 10 m lang lastbil kan vende på pladsen¹.

5.5

Ved vejtilslutning skal der etableres hjørneafskæringer efter reglerne i vejlovene.

5.6

Inden for delområde II kan der etableres sporbetjening af den enkelte ejendom fra jernbanen Roskilde - Køge.

5.7

Der skal på den enkelte ejendom udlægges areal til mindst

- 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til erhvervsformål som fremstillings- og transportvirksomhed.

- 1 p-plads pr 50 m² etageareal til administration- og serviceformål.

Til lagerbygninger fastsættes krav til parkering i hvert enkelt tilfælde.

§ 6

Ledningsanlæg

6.1

Forsyningsledninger af enhver art inden for lokalplanområdet må kun udføres som jordledninger.

6.2

Der skal anvendes samme armaturtype på alle veje og hovedstier. Armaturer skal være med vandret skærm med en hældning på max. 3 grader. Armaturer kan monteres på arme, der på veje må have længde på max. 80 cm og på stier en længde på max. 50 cm. Vejbelysningsarmaturer skal monteres på rundkoniske eller lige rørmaster, og lyspunkthøjden må ikke overstige 8 m på veje og 5 m på hovedstier.

¹ Vendepladser skal dimensioneres i henhold til vejreglerne.

6.3

Armaturer skal placeres, så beplantningsbælterne langs områdets nord- og vestside samt arealer i en afstand af 3 m fra disse ikke oplyses.

6.4

Funktionsbelysning, der oplyser arealer omkring bygninger, må kun etableres i en højde af max. 3 m over terræn og skal være afskærmet, så de ikke belyser områder uden for den enkelte ejendom. Funktionsbelysning omfatter lygter, vægarmaturer, pullerter og lignende belysning, der etableres fx ved indgangspartier, varegårde, parkeringspladser og gangarealer ved bygninger.

6.5

Belysning i sporterrænet skal udformes, så belysningen holdes 2-3 m fra afgrænsningen af sporterrænet mod beplantningsbæltet. Der skal anvendes nedadlysende og godt afskærmede armaturer som fx vejbelysningsarmaturer med vandret lysåbning. Ved behov for en supplerende belysning af jernbanesporet skal der benyttes en relativt svag og velafskærmet lavtsiddende belysning, der markerer sporet.

6.6

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

På godsterminalen og på sporterræn skal der anvendes lyskilder med en farvetemperatur mellem 2000K og 3200K og med en farvegengivelse svarende til en Ra-værdi på 65 eller højere.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

7.2

I område I må bygninger til administration og servicefunktioner, have en højde på max. 15 m. Lagerbygninger (herunder lagerbygninger, hvor administrations- og servicefunktioner er integreret i bygningen) må have en højde på max. 30 m.

I område II er den maksimale bygningshøjde 20 m.¹

7.3

For at sikre beplantningsbælter mellem vej og bebyggelse pålægges følgende byggelinjer fra vejskel:

Vej A-B : 30 m

Øvrige veje: 15 m

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Facader på bygninger med en højde på op til 15 m skal fremstå som blank eller pudset mur, beton eller lette facadeelementer i metal, fibercement eller stenmaterialer. Facader på bygninger med en højde over 15 m skal fremstå i lette facadeelementer i metal, fibercement eller stenmaterialer.

¹Alle maksimale bygningshøjder er excl. eventuelle tekniske installationer som nævnt i § 8.3 og § 8.5.

8.2

Facader på bygninger med en højde på op til 15 m skal fremstå i sort eller mørkegrå farver inden for skalaen S 5000-N - S 9000-N i Natural Color System eller i mørkegule eller mørkebrune nuancer, for eksempel som S 6030-Y2R - S 6030-Y7OR eller S 3050-Y2R - S 3050-Y8OR. Facader på bygninger med en højde over 15 m må kun fremstå i lyse grå farver, for eksempel S 1000-N, S 1500-N eller S 2000-N i Natural Color System.

8.3

Der må opsættes solcellepaneler og solfangere. Solcellepaneler skal enten fremstå som en integreret del af facaden eller placeres på taget. Ved placering på taget skal anlægget placeres bag mur eller brystning, der har samme højde som panelernes toppunkt og er beklædt med samme materiale som facaden. Toppunktet må højst være 2 m over taget. Solfangere må placeres på terræn eller tag efter samme retningslinjer som solcellepaneler.

8.4

Tage skal udformes som flade tage eller tage med ensidig taghældning.

8.5

Tekniske installationer på tag som fx ventilations- og energianlæg skal indbygges i taghuse eller udformes, så de indgår som en integreret del af bygningen. Ventilationshætter og skorstene er undtaget herfra. Taghuse må have en højde på max. 2 m.

8.6

For skilte, der opsættes i en højde af mere end 3 m over terræn, gælder følgende: Der må på hver bygning kun skiltes på én facade eller gavl med firmanavn og/eller logo med en max. skiltehøjde på 3 m og en længde på 6 m. Skiltningen skal udføres på plade, monteret plant på facaden eller som enkeltbogstaver. Skiltning skal ske mod veje inde i området. Der må ikke skiltes med motto eller reklametekst. Skilte må kun fremstå som indirekte belyste skilte eller med spots monteret på bygningen i tæt forbindelse med skiltningen, som er afskærmet, så det kun er skiltningen, der belyses.

8.7

Der må ikke skiltes på tage.

8.8

Der må opsættes højst tre flagstænger med en højde på max. 8 m på egen grund, og der må kun flages med flag med firmanavn og / eller logo. Der må ikke flages med motto eller reklametekst.

8.9

Der må ikke på de enkelte grunde skiltes med projektor, opsættes digitale reklameskilte, der viser løbende tekst og/eller levende billeder, eller ophænges bannere. Udvendig belysning af bygningsfacader må ikke finde sted.

§ 9

Ubebyggede arealer og beplantningsbælter

9.1

Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn, og der må ikke ske terrænregulering nærmere end 1 m fra skel.

9.2

Diget, der ligger i lokalplanområdets vestlige grænse, skal bevarer, se kortbilag 1.

9.3

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

9.4

Der udlægges et 30 m bredt beplantningsbælte langs begge sider af vejen A - B. Beplantningsbæltet skal etableres som græs med en 7 m bred rabat af hunderose, *Rosa canina*. I denne rabat skal der være to rækker af søjleeg, *Quercus robur* 'fastigiata'. Søjlegene skal stå parvis med 7 meters afstand og 5 m mellem rækkerne. Inderste træække mod vej skal stå 2 m fra vejskel (se illustration s. 7).

9.5

Langs alle veje, som udgår fra Nordhøjs forlængelse, skal der være 5 m brede rabatter med græs og buske / træer.

9.6

Langs lokalplanområdets grænse mod nord og vest skal der etableres beplantningsbælter i en bredde af 30 m som vist på kortbilag 3.

Beplantningen skal afskærme bebyggelsen ud mod det åbne land og skal indeholde 1/5 stedsegrøn beplantning.

Beplantningen skal bestå af mindst 4 forskellige arter af henholdsvis skov- og brynplanter taget fra denne liste:

Skov

Alm. Eg, *Quercus robur*
Avnbøg, *Carpinus betulus*
Dunbirk, *Betula pubescens*
Fuglekirsebær, *Prunus avium*
Rødel, *Alnus glutinosa*
Sitkagran, *Picea sitchensis*¹
Skovfyr, *Pinus sylvestris*
Spidsløn, *Acer platanoides*

Bryn

Alm. Hæg, *Prunus padus*
Alm. Tjørn, *Crataegus laevigata*
Fjeldribs, *Ribes alpinum*
Hassel, *Coryllus avellana*
Mirabel, *Prunus cerasifera*
Mispel, *Amelanchier laevis*
Stedsegrøn liguster, *Ligustrum vulgare* 'Atros'

Mod det åbne land skal den yderste del af plantebæltet bestå af arter fra den sidste del af listen (brynplanter).

¹Sitkagran må max. udgøre 5% af den samlede beplantning

9.7

Beplantningsbælterne nævnt i §§ 9.4, 9.5 og 9.6 må ikke anvendes til oplag eller parkering. Der kan etableres stier og opholdsarealer i beplantningsbælterne.

9.8

Mellem vej og byggelinjerne samt inden for beplantningsbælterne nævnt i § 9.4 og 9.5 må der kun hegnes med trådhegn.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug, skal bebyggelsens installationer til rumopvarmning være tilsluttet distributionsnettet for naturgas, medmindre bygningen er opført i energiklasse I eller II.

10.2

Ved etablering af rørsystemer og olietanke skal Køge Kommunes tilladelse indhentes, før bebyggelse inden for lokalplanområdet må påbegyndes.

10.3

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug, skal der være udlagt arealer til parkering efter bestemmelserne i § 5.

10.4

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug, skal de i § 6 nævnte belysningsanlæg og de i § 9 nævnte beplantninger og beplantningsbælter være etableret.

§ 11

Grundejerforening

11.1

Alle grundejere inden for lokalplanens område skal være medlem af grundejerforeningen for erhvervsområdet Skandinavisk Transport Center af 22. april 2004.

11.2

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

11.3

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer som fx beplantningsbælter.

11.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af fællesarealer samt udføre opgaver, som i medfør af lovgivning og tinglyste deklarationer henlægges til foreningen.

11.5

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier inden for grundejerforeningens område.

§ 12

Servitutter

12.1

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

§ 13

Ophævelse af lokalplan

13.1

Med denne lokalplans endelige godkendelse aflyses lokalplan 2- 38 for det område, som denne lokalplan omfatter.

§ 14

Retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. Planlovens § 18 ikke retsligt 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 uændret.

14.2

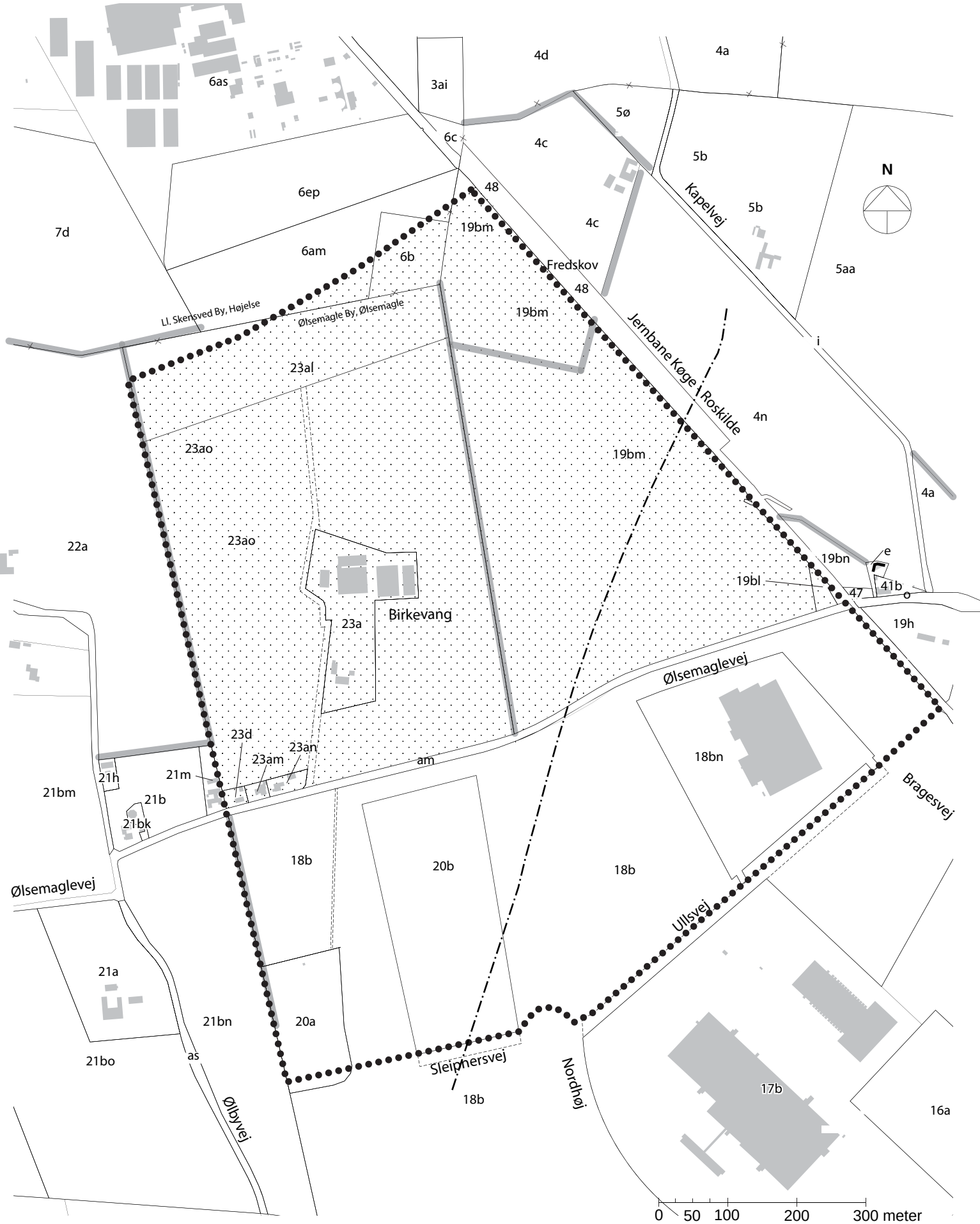
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd den 23. marts 2010.

Marie Stærke
Borgmester
sign

Peter Frost
Kommunaldirektør
sign.



Signaturforklaring:

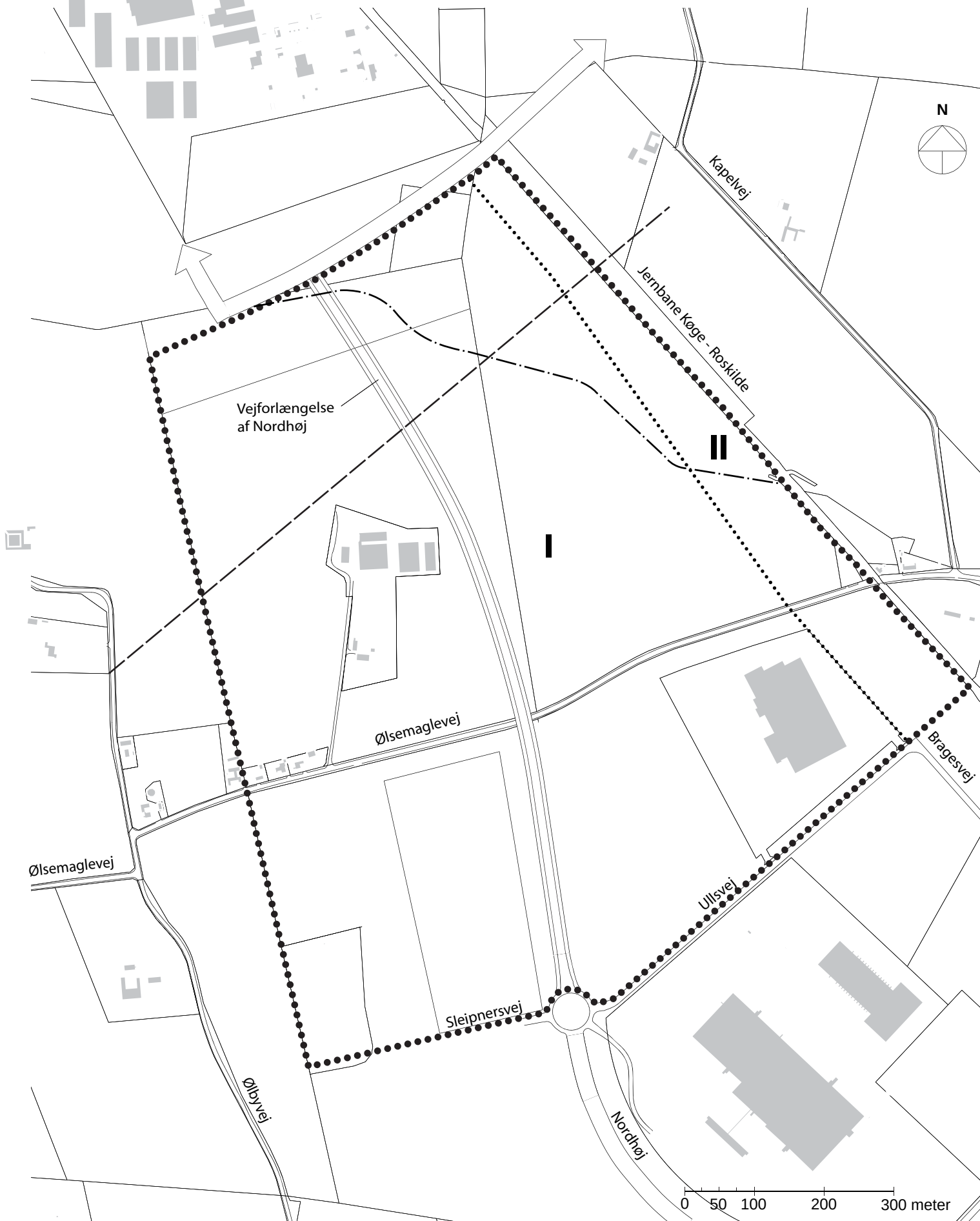
- Lokalplangrænse
- Beskyttet dige
- Område der overføres til byzone
- Kystnærhedszone

Kortbilag 1

Matrikel- og zonekort
Mål 1:7000

Lokalplan 1008
Udvidelse af STC

Køge Kommune 2010



Signaturforklaring:

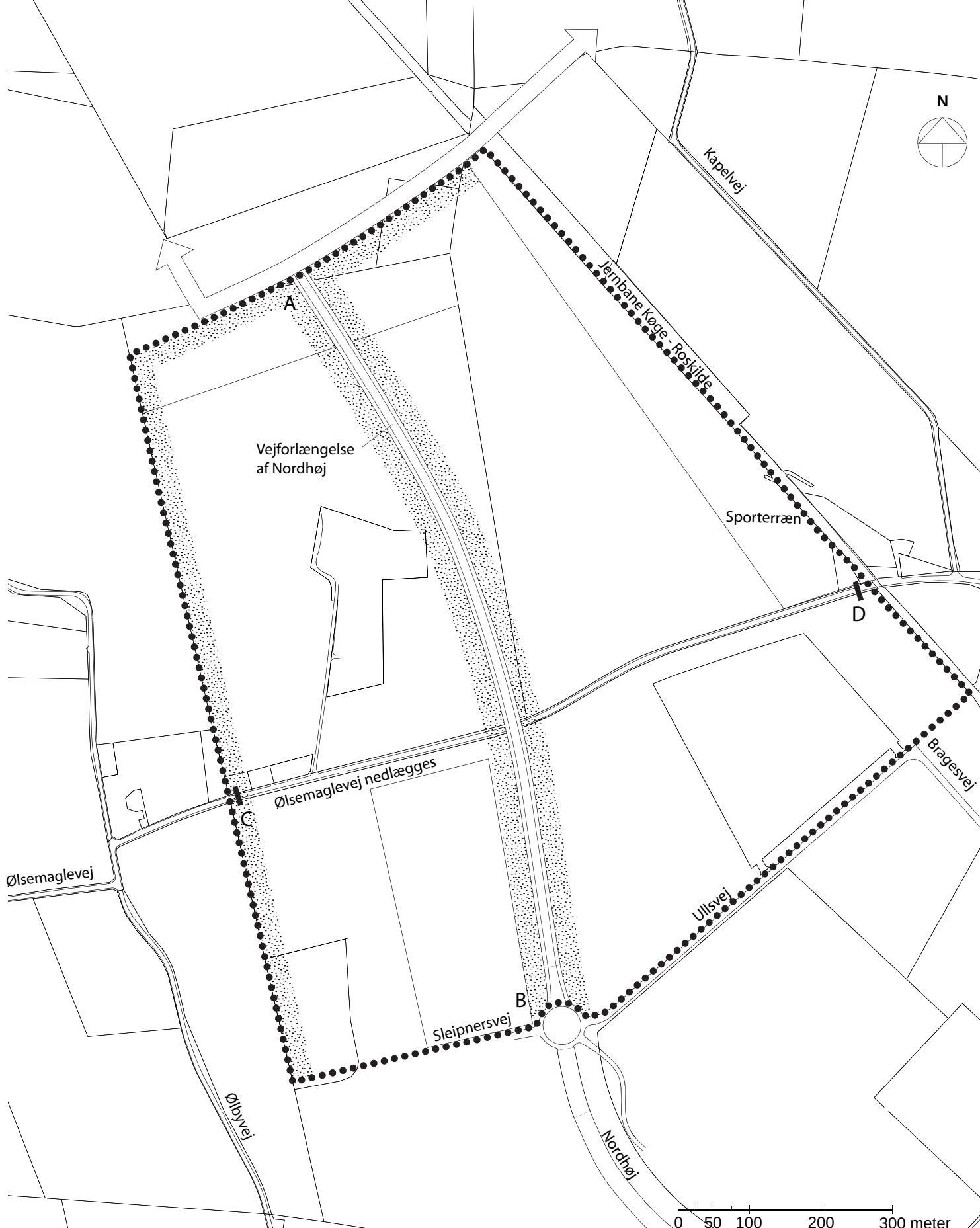
- | | | | |
|---------|-----------------|----|--------------------------------------|
| ●●●●● | Lokalplangrænse | I | Erhvervsareal |
| | Delområdegænse | II | Godsterminal |
| — · — · | Rørlagt vandløb | — | Eks. højspændings-luftledning 132 kV |

Kortbilag 2

Arealanvendelse
Mål 1:7000

Lokalplan 1008
Udvidelse af STC

Køge Kommune 2010



Signaturforklaring:



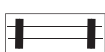
Lokalplangrænse



Beplantningsbælte 30 m.

A - B

Vejudlæg 24m



C - D nedlægning af vejareal
Ølsemaglevej

Kortbilag 3

Vejudlæg og beplantning
Mål 1:7000

Lokalplan 1008
Udvidelse af STC

Køge Kommune 2010