

Lokalplan 1038 - Køge Marina



Forslag



Offentlighedsperioden

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den **dd. mm yyyy** til den **dd. mm yyyy**.

Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter vedrørende lokalplanforslaget skal sendes til **tmf@koege.dk** eller Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Torvet 1, 4600 Køge.

Husk at angive din egen postadresse, hvis du bruger e-mail.

Indsigelser skal være kommunen i hænde senest den **dd. mm yyyy**.

Du kan se forslaget elektronisk på Køge Kommunes hjemmeside på www.koege.dk/annoncer.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet og offentligt bekendtgjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

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 **dd. mm yyyy**, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i Byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil den **dd. mm yyyy** (1 år fra den offentlige bekendtgørelse på Koege.dk).

Indhold

Lokalplan 1038
Køge Marina

Redegørelse

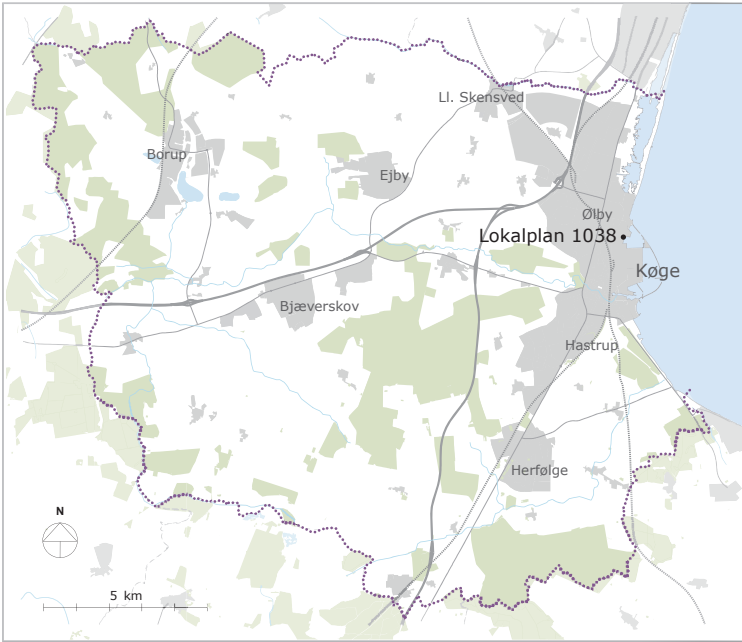
Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	16
Miljøvurdering	20

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	22
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	22
§ 3 Områdets anvendelse	22
§ 4 Udstykning	23
§ 5 Veje, stier og parkering	23
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	25
§ 8 Ubebyggede arealer	26
§ 9 Skiltning og belysning	27
§ 10 Teknisk anlæg	28
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	28
§ 12 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	28
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	28
Vedtagelsespåtegning	29

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Delområder	
Kortbilag 3 Veje og parkering mv.	
Kortbilag 4 Byggefelter - Marina Nord	
Kortbilag 5 Byggefelter - Marina Syd	



Lokalplanens beliggenhed

Redegørelse

Lokalplan 1038
Køge Marina

Lokalplanens formål og baggrund

Køge Kommune har gennem flere år arbejdet med udvikling af Køge Marina, som omfatter Køges eksisterende lystbådehavn samt nye landområder nord og syd for lystbådehavnen, som er indvundet i forbindelse med etablering af nyt moleanlæg. Køge Kommunes marinaudvalg arbejder med en visionsplan for Køge Marina, som indeholder ønsker for marinaen nu og i fremtiden.

Den nordlige del af marinaen hænger naturligt sammen med badestranden Nordstranden, og her planlægges for aktiviteter, som knytter sig til stranden, bl.a. parkering, vandlegeplads og baner til strandsport samt sauna, iskiosk mv. i forbindelse med det eksisterende havbad. Køge Kommune har desuden solgt en grund i den nordlige del af marinaen til en investor, som ønsker at opføre et hotel med 150 værelser. Investor har udarbejdet et skitseprojekt, som er indarbejdet i lokalplanen.

I den centrale del af marinaen planlægges for et søsportscenter med fælles faciliteter for de mange klubber, som hører til i marinaen. Der planlægges desuden for en udvidelse af det eksisterende "strøg" langs Skipperhusene med flere spisesteder, events og parkering til autocampere på et areal, som i dag anvendes til vinterbådeopbevaring. Det er hensigten, at vinterbådeopbevaringen flyttes til den sydlige del af marinaen, hvor der også planlægges for bådeskure, værksteder og andet, som knytter sig til lystbådehavnen. I den sydøstlige del af marinaen, hvor der er etableret et amfiteater planlægges desuden for events og kunststillinger.

Den sydlige del af marinaen grænser op mod Køge Havn, hvilket medfører en begrænsning ift., hvilke aktiviteter der kan planlægges for, fordi der kan placeres risikovirkomheder i Køge Havn, og fordi nye anvendelser i marinaen ikke må medføre en indskrænkning af Køge Havns støjmæssige råderum.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafiknotat, som beskriver en ny trafikløsning for marinaen. Der planlægges bl.a. for to nye vejadgange til marinaen - en nordlig og en sydlig vejadgang samt en intern nord-syd gående vej med et eget trace for bløde trafikanter. Vejen lukkes for biltrafik umiddelbart nord for lystbådehavnen med det formål at mindske gennemkørende trafik og blanding af trafikarter. Trafikplanen anbefaler desuden etablering af en p-plads i forbindelse med den nordlige vejadgang således, at sæsonbetonet trafik til Nordstranden ikke belaster lystbådehavnen.

Lokalplanområdet er i dag omfattet af rammelokalplan 3-01 - Lystbådehavnen med tillæg, lokalplan 3-43 - Køge Marina og Nordstranden, lokalplan 1015 - Uniterminal i Køge Havn og lokalplan 2-20 - Opfyldning ved Ølby Lyng. Lokalplanerne giver mulighed for henholdsvis lystbådehavn og udvidelser ved jordopfyldning. Realisering af visionsplanen og den nye trafikløsning kræver en ny



Visionsplan for Køge Marina. Lokalplanen er byggeretsgivende for dele af visionsplanen, bl.a. hotellet ved Nordstranden.

lokalplan for marinaen, hvorfor Køge Kommune har udarbejdet forslag til lokalplan 1038. Lokalplanen er byggeretsgivende for dele af visionsplanen, bl.a. hotellet, mens for eksempel et søsportscenter vil kræve supplerende lokalplanlægning.

Eksisterende forhold

Køge Marina ligger nord for Køge By. Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 50 ha land. Ejendomme inden for lokalplanområdet er ejet af Køge Kommune med undtagelse af det areal i den nordlige del af lokalplanområdet, som er solgt til hotel.

Lokalplanområdet omfatter Køges lystbådehavn, nyindvundne landområder nord og syd for lystbådehavnen samt det tidligere affaldsdeponi, Tangmoseskoven.

Lystbådehavnen rummer ca. 700 bådepladser, havnekontor, spisesteder, klubhuse, ferieboliger, bådeskure, værksteder mv. De indvundne arealer omkring lystbådehavnen fremstår i dag som græsklædte flader. På de sydligste arealer er der etableret en 10 meter høj, teknisk jordvold, som skærmer marinaen mod Køge Havn. Tangmoseskoven, som udgør den vestlige halvdel af lokalplanområdet fremstår som et rekreativt, kunstigt landskab med tæt beplantning.

Mod nord grænser lokalplanområdet op til badestranden, Nordstranden. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Køge Bugt. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Køge Havn. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af Værftsvej.

Der er i dag vejadgang til lokalplanområdet fra Værftsvej eller Tangmosevej via Bådehavnen. Cykler og gående kommer til marinaen via en cykelbro over Værftsvej i den sydlige del af marinaen.



Køge Marina set fra syd. Midterst ses lystbådehavnen og i nord og syd indvundne arealer.



Køge Kommune har solgt en grund til en investor, som ønsker at opføre et hotel med 150 værelser. Illustrationerne er fra skitseprojektet, som er udgangspunkt for lokalplanen.

Illustrationer: Bjerg Arkitekter

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger hele lokalplanområdet til rekreativt område og inddeler lokalplanområdet i fem delområder med forskellige anvendelsesmuligheder i overensstemmelse med en opdeling af marinaen i Marina Nord og Marina Syd.

Inden for delområderne 1 og 2, som udgør den nordlige del af marinaen, gives mulighed for anvendelse knyttet til Nordstranden, bl.a. hotel, sportsbaner og parkering. Inden for delområderne 3 og 4 gives mulighed for anvendelse knyttet til lystbådehavnen, herunder flere spisesteder, bådehaller og klubhuse. Delområde 5 udgør Tangmoseskoven, som udlægges til rekreativt område uden byggeretter.

Delområde 2 opdeles i 2a og 2b, og delområde 4 opdeles i 4a, 4b og 4c, fordi delområderne 2a og 4b overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse, hvilket kræver særskilte delområder. Der gælder de samme bestemmelser for delområderne 2a og 2b og for delområderne 4a, 4b og 4c.

Veje- stier og parkering

Lokalplanen udlægger veje og stier i overensstemmelse med en ny trafikløsning for marinaen.

Lokalplanen fastlægger to nye vejadgange til marinaen og fastlægger bestemmelser for en nord-syd gående vej med dobbeltrettet kørebane og en bred fællessti på den vestlige side af kørebanen. Lokalplanen fastlægger heller langs kørebanen som krydsningspunkter for bløde trafikanter og stiller krav om en lukning af vejen umiddelbart nord for lystbådehavnen.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser for "sløjfen" omkring Skipperhusene med det formål at indsnævre kørebanen og dermed sænke hastigheden.

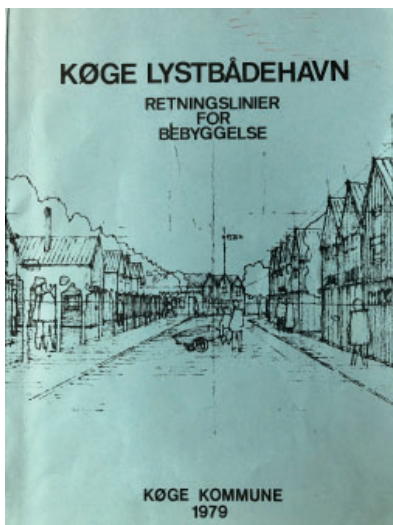
Lokalplanen udlægger areal til parkering på affaldsdeponiet nord for Tangmoseskoven med det formål at friholde marinaens nordlige arealer for parkering.

Byggefelter

Lokalplanen udlægger fem nye byggefelter. Byggefelterne kan rumme henholdsvis et hotel, opbevaring af grej til strandsport nær Nordstranden, service som sauna, iskiosk mv. i forbindelse med det eksisterende havbad, flere spisesteder i forlængelse af det eksisterende strøg og bådeskure i den sydlige del af marinaen. Herudover fastholder lokalplanen byggefelter fra den gældende lokalplan, som rummer den eksisterende bebyggelse i marinaen - bebyggelse omkring strøget, bådeskure, klubhuse, toiletbygninger mv.

Bebyggelse

Marinaudvalget har godkendt skitseprojektet for hotel i den nordlige del af marinaen, og lokalplanen muliggør hotellet, som det er beskrevet i skitseprojektet. Det vil sige en bygning i tre etager med tagterrace, placeret langs Tangmoseskoven med to "arme" ud mod kysten. Facader fremstår i pudset mur med undtagelse af øverste etage, som beklædes med naturskifer således, at bygningen fremstår i 2 etager med udnyttet tagetage.



"Køge Lystbådehavn - retningslinjer for bebyggelse"

I forbindelse med den gældende lokalplan for lystbådehavnen, blev der udarbejdet retningslinjer for bebyggelsen. Retningslinjerne fastlægger bl.a., at bebyggelsen skal udformes som gavlhuse med sadeltag i mur og træværk. Bebyggelsen i lystbådehavnen fremstår som følge af retningslinjerne sammenhængende og med et maritimt udtryk, der passer til havnen og stranden. Lokalplanen fastholder dele af retningslinjerne for den eksisterende bebyggelse og viderefører dem for ny bebyggelse ved stranden og havbadet samt for nye bådeskure i den sydlige del af marinaen.

Der er tidligere givet dispensation til en burgerrestaurant i "american diner"-stil i den vestlige del af det eksisterende strøg. Lokalplanen fastlægger ingen bestemmelser om arkitektur for burgerrestauranten og nye spisesteder nord for burgerrestauranten med det formål at skabe et kreativt område, hvor der er mulighed for at afprøve nye koncepter for spisesteder mv.

Hegn

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at faste hegn ikke må være højere end 1,2 meter, medmindre der er tale om hegn omkring oplag. Formålet er at undgå privatisering af arealer på marinaen ved opsætning af hegn.

Terrænregulering

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om terrænregulering i den nordlige del af marinaen med det formål, at sikre at terrænet efter endt byggemodning fremstår med bløde kurver og som en naturlig forlængelse af Nordstranden.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Fingerplanen

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens ydre storbyområde (byfingre og landområde).

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et hotel på op til 10.000 m² med 150 værelser ca. 1,5 km fra Ølby Station og ca. 1,8 km fra Køge Station, udenfor de stationsnære områder. I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et trafiknotat, som bl.a. sikrer mulighed for busdrift til marinaen samt bedre forhold for cyklister.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområder 2R12 og 2R13, for hvilke der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Bestemmelser for kommuneplanramme 2R13

Navn:	Køge Marina
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Lystbådehavn, område til offentlige formål Rekreative formål, offentlige formål som lystbådehavn med tilhørende anlæg og bebyggelse, ferie- og fritidsformål samt skov og strand

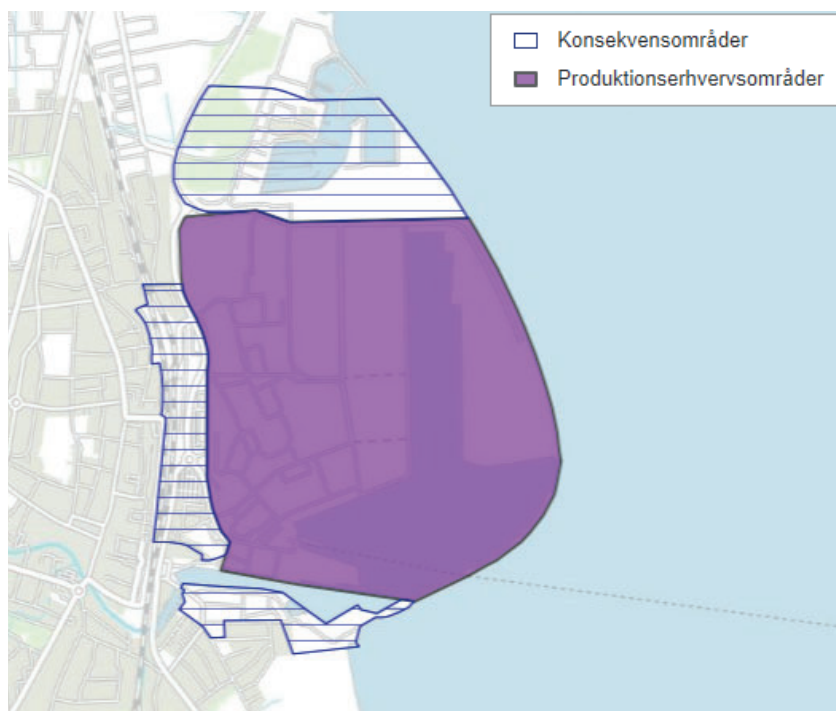
Etager:	3
Højde:	13,5
Særlige bestemmelser:	<ul style="list-style-type: none"> • Servicefunktioner og funktioner af kulturel art kan tillades indpasset i området. • Der kan planlægges for et hotel på max. 10.000 m² samt for publikumsorienteret service som restauranter, caféer, butikker og lignende i den nordlige del af rammeområdet. • For den del af rammeområdet, der er udpeget som konsekvensområde omkring erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, jf. retningslinje 2.2.5 i kommuneplanens afsnit om erhverv, skal der ved lokalplanlægning redegøres for planens virkning på produktionsvirksomheder. Og der skal foretages en konkret vurdering af behovet for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder.

Bestemmelser for kommuneplanramme 2R12

Navn:	Opfyldning ved Ølby Lyng
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Større rekreativt område. Område til offentlige formål. Rekreativt grønt område. Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.
Særlige bestemmelser:	<ul style="list-style-type: none"> • Offentlige og kulturelle institutioner med tilknytning til områdets fritidsfunktioner kan endvidere tillades indpasset i området • Ved lokalplanlægning kan det sikres, at der kan ske en opfyldning af området til kote 18. • Området skal forblive i landzone.

Konsekvensområde

Køge Havn er med planloven udpeget som område med national interesse. Der udlægges derfor i kommuneplanen et konsekvensområde omkring havnen, inden for hvilket lokalplanen skal redegøre for, at virksomhedernes drifts- og udviklingsmuligheder ikke påvirkes negativt ved lokalplanens realisering. Der kan ikke planlægges for anvendelse, som kan medføre en indskrænkning af Køge Havns støjmæssige råderum eller råderummet ift. luft- og lugtgener.



Udpegning af konsekvensområde omkring Køge Havn i kommuneplanen

Der er i 2014 udarbejdet en støjmodel for Køge Havn, som viser udbredelsen af støj fra eksisterende og fremtidige virksomheder i Køge Havn. Ifølge støjmodellen vil det ikke (jf. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder) være muligt at planlægge for støjfølsom anvendelse i Køge Marina med undtagelse af det opfyldte areal syd for Nordstranden, hvor der med lokalplanen gives mulighed for opførelse af et hotel. Et krav på 55 dB(A) i marinaen i kombination med krav til nærliggende boligområder vil medføre et støjniveau på max. 50 dB(A) i dagperioden og max. 45 dB(A) i natperioden ved hotellet. Det vurderes at være acceptabelt, da baggrundsstøjen i et hotel om dagen og om natten vurderes at være høj.

Lokalplanen giver ikke mulighed for ny støjfølsom anvendelse udover hotelvirksomhed, udenfor konsekvensområdet omkring Køge Havn. Der ligger i dag 12 ferieboliger inden for konsekvensområdet, og anvendelsen til ferieboliger kan fortsætte efter lokalplanens vedtagelse.



Gældende lokalplaner

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 3-01 - *Lystbådehavnen* med tillæg, lokalplan 3-43 - *Køge Marina og Nordstranden*, lokalplan 1015 - *Uniterminal i Køge Havn* og lokalplan 2-20 - *Opfyldning ved Ølby Lyng*.

Lokalplan 3-01.1 fra 1979 giver mulighed for "havnerelateret bebyggelse" nord for det oprindelige havnebassin. Lokalplanen fastsætter bestemmelser for byggeriets omfang og ydre fremtræden. Lokalplan 3-01.2 fra 2000 giver mulighed for skure, klubhuse, toiletter og lignende inden for byggefelter omkring det oprindelige havnebassin.

Lokalplan 3-43 fra 2006 muliggjorde udvidelse af marinaen ved

jordopfyldning og etablering af moleanlæg. Lokalplanen giver mulighed for mindre bygninger til områdets drift. Lokalplan 3-01 med tillæg aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Lokalplan 1015 har muliggjort jordvolden, som afskærmer Køge Marina fra Køge Havn. Den del af lokalplan 1015, som omfatter jordvolden og arealer med tilknytning til marinaen, aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Lokalplan 2-20 har muliggjort opfyldning på strandarealerne nord for Køge Marina. Den del af lokalplan 2-20, som i lokalplan 1038 udlægges til parkering, aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger både i byzone og landzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres de dele af lokalplanområdet, som ligger i landzone uden for strandbeskyttelseslinjen til byzone, mens den del af lokalplanområdet, som ligger inden for strandbeskyttelseslinjen, forbliver i landzone.

Lokalplanen tillægges bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4 således, at lokalplanen erstatter eventuelle nødvendige landzone-tilladelser.

Kystnærhedszonen

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der jf. planlovens § 16, stk. 4 oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der jf. planlovens § 16, stk. 5 redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Hele lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel med en højde på op til 13,5 meter i den nordlige del af lokalplanområdet. Herudover giver lokalplanen ikke mulighed for bygninger med højder på mere end 8,5 meter.

Den vestligste del af lokalplanområdet udgøres af Tangmosesko-ven. Skoven er etableret på et tidligere affaldsdeponi, som i dag fremstår som en kunstig bakkekam langs Værftsvej. Skoven danner en markant "ryg" for marinaen mod vest. Lokalplanen udlægger areal til et hotel for foden af bakkekammen, trukket tilbage fra kysten således, at hotellet underordnes det eksisterende landskab. Skovens trætoppe i den nordlige del af skoven er målt til at ligge i kote 17-22, mens arealet, som udlægges til hotel, ligger i kote 3. Hotellet vil således ligge lavere end skoven.

Den eksisterende bebyggelse i marinaen består af en klynge af sammenbyggede gavlhuse samt spredte bådskure. Det planlagte hotel afviger i højde og volumen, da hoteldriften er betinget af et vist volumen. Ved at tillade, at hotellet opføres i 3 etager sikres

et mindre fodaftryk således, at så meget areal som muligt friholdes for byggeri. Det vurderes, at marinaen kan "tåle" det store volumen, da der vil være ca. 200 meter mellem hotellet og den eksisterende bebyggelse og således god plads til at afvikle skala-springet.



*Visualiseringer af hotellet set fra syd (øverst), nord (midterst) og fra molekanten (nederst)
Illustrationer: Bjerg Arkitekter*

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). og er ikke udpeget som følsomt vandindvindingsområde (FI).

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Trafikplanlægning

Køge Kommune har fået udarbejdet et trafiknotat for Køge Marina med det formål at fastlægge en ny trafikløsning for marinaen.

Marinaen er i dag tilsluttet Værftsvej via et firbenet vigepligtskryds med vanskelige oversigtsforhold. I trafiknotatet anbefales det, at den eksisterende vejadgang nedlægges, og at der i stedet etableres en ny sydlig vejadgang, samt at en eksisterende nordlig arbejdsvej åbnes. Den sydlige vejadgang skal servicere den sydlige del af marinaen - lystbådehaven samt eksisterende og fremtidigt serviceområde, mens den nordlige vejadgang skal servicere Nordstranden og hotellet. De to nye vejadgange forbindes af en intern vej, som lukkes for biltrafik syd for hotellet med det formål at mindske gennemkørende trafik og blanding af trafikarter. Den interne vej udlægges med en bred fællessti for cyklister og fodgængere på den vestlige side af kørebanen, og der fastlægges heller på relevante steder. Dels som sikre krydsninger, dels som fartdæmpere. Med en fællessti forbedres forholdene for gående og cyklister i marinaen i forhold til i dag, hvor der ikke findes et eget trace for bløde trafikanter langs den gennemkørende vej. Trafiknotatet anbefaler desuden en enretning af trafik i "sløjfen" omkring Skipperhusene samt en indsnævring af kørebanen ved etablering af bredere fortov. Formålet er en trafikal fredeligørelse af det eksisterende serviceområde.

Lokalplanen udlægger areal til veje, stier og p-pladser og fastlægger vejadgange i overensstemmelse med trafiknotatet.

Varmeplan

Lokalplanområdet forsynes med naturgas, men der planlægges for fjernvarme, som vil kunne forsyne eksisterende og fremtidig bebyggelse.

Vandforsyningsplan

Størstedelen af lokalplanområdet forsynes med vand fra Køge Vandværk. Den nordligste del af lokalplanområdet ligger inden for Lyngen Vandværks forsyningsområde.

Spildevandsplan

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Køge Kommunes Regn- og spildevandsplan 2021-2026. Husspildevand skal ledes til Køgeegnens Renseanlæg.

Realisering af lokalplanen vil medføre øget bebyggelse og befæstelse. Det forventes at være uproblematisk i forhold til nedsivning af regnvand, da der fortsat vil være store ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet. Regnvand vil med fordel kunne afledes til Køge Bugt via havnebassinet efter tilladelse fra Køge Kommune.

Lokalplanen sikrer, at anlæg til regnvandshåndtering på overfladen udformes således, at de kan indgå som rekreative elementer, f.eks. som nedsænkede sportsbaner eller naturlige lavninger.

Affaldsplan

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Køge Kommunes regulativer.

Ledningsanlæg

Der findes regnvands-, spildevands- og kølevandsledninger inden for lokalplanområdet som vist på kortbilag 4. Lokalplanens udlæg af byggefelter tager hensyn til ledningerne.

Arealanvendelse indtil 500 meter fra en risikovirksomhed

Jf. cirkulære nr. 37 af 20/04/2006 om planlægning af arealanvendelsen inden for en afstand af 500 meter fra risikovirksomhed skal byrådet inddrage risikovurderinger i forbindelse med planlægning af arealer, som ligger inden for en afstand af 500 meter fra en risikovirksomhed.

Der kan placeres risikovirksomhed i erhvervshavnen nord for marinaen, hvorfor der ikke kan placeres boliger (herunder husbåde) i en afstand af 500 meter fra erhvervshavnen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel i den nordlige del af lokalplanområdet mere end 500 meter fra erhvervshavnen.

Lokalplanen giver ikke byggeret til aktiviteter, som øger antallet af personer inden for 500 meter fra erhvervshavnen. Etablering af aktiviteter, som øger antallet af personer (f.eks. spisesteder, bådewater, værksteder mv.) vil kræve en dispensation fra lokalplanen. Dispensationen kan gøres midlertidig således, at aktiviteterne kan afvikles, hvis der etableres en risikovirksomhed i erhvervshavnen. Eksisterende forhold kan fortsætte, men med midlertidige tilladelser kan det sikres, at antallet af personer i området kan reduceres til det nuværende niveau.

Køge Dige

Bebyggelsen langs kysten i Køge Bugt ligger udsat i forhold til risikoen for stormflod. Derfor arbejder Køge Kommune med kystbeskyttelsesprojektet "Køge Dige", som indeholder en kombination af diger, højvandssluser, -mure mv., langs hele kommunens kyststrækning, som sikrer kysten op til kote 2,8.

For Køge Marina medfører kystbeskyttelsen en kombination af dige og højvandsmur omkring den eksisterende lystbådehavn. Nyindvundne landarealer nord og syd for lystbådehavnen er opfyldt til kote 3 og således klimasikret.

Lokalplanen udlægger areal til kystbeskyttelse i overensstemmelse med Køge Dige. Lokalplanen giver desuden mulighed for at terrænet kan hæves ved den eksisterende indkørsel til marinaen således, at arealer vest for marinaen beskyttes mod oversvømmelse.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Vejlovgivning

Anlæg af nye veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse, belysning, afvanding mv. Det gælder uanset, at vejen er udlagt i lokalplanen. Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000)

EU's naturbeskyttelsesdirektiver - fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede - Natura 2000-områderne.

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ligger ca. 200 meter fra nærmeste Natura 2000-område, Ølsemagle Strand og Stauings Ø og ca. 400 meter fra Ølsemagle Revle-Stauings Ø Vildtreservat med færdselsforbud på stranden fra 1. april til 15. juli af hensyn til ynglende fugle. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte de sammenhængende strandengsarealer, kyst og havnaturtyper.

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til rekreativt område, men giver bl.a. mulighed for opførelse af et hotel med ca. 150 værelser samt en p-plads med plads til 200 biler i den nordlige del af lokalplanområdet. Lokalplanens realisering vil medføre flere aktiviteter og flere mennesker i lokalplanområdet, herunder på stranden op mod Natura 2000-området.

Tangmoseskoven er et tidligere affaldsdeponi, og fremstår i dag som et kunstigt bakkelandskab med tæt beplantning af træer og buske. Affaldsdeponiet blev afdækket og tilplantet i slutningen af 1980'erne, så beplantningen er relativt gammel. Tangmoseskoven er omfattet af fredskovsplikten og kan ikke fjernes. Det øvrige lokalplanområde består af lystbådehavn samt indvundne arealer, der i dag fremstår græsbeklædte. Der er ingen kendte forekomster af bilag 4-arter inden for lokalplanområdet, men der er registreret bl.a. spidssnudet frø, stor vand-salamander, springfrø og grønbroget tudse nær lokalplanområdet.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en væsentligheds-vurdering af lokalplanens potentielle påvirkning af Natura 2000 og bilag 4-arter.

Vurderingen konkluderer, at lokalplanens realisering ikke vil have væsentlig indflydelse på naturtyperne i Natura 2000, så længe der ikke ændres i hydrologiske forhold, f.eks. ved grundvandssænkning. Vurderingen konkluderer desuden, at tilstedeværelsen af særligt beskyttede arter inden for lokalplanområdet er usandsynlig, samt at lokalplanens realisering ikke vil have væsentlig indflydelse på potentielt tilstedeværende beskyttede arter.

Beskyttede naturtyper

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Der findes beskyttet strandeng og beskyttet overdrev på arealerne nord for lokalplanområdet. En mindre del af det beskyttede overdrev ligger inden for lokalplanområdet, men i et område hvor lokalplanen ikke giver mulighed for nye anvendelser i forhold til den gældende planlægning.

Skovbyggelinje

For at sikre det frie udsyn til skove og skovbryn og for at bevare skovbryn som værdifulde levesteder for plante- og dyreliv er der fastlagt skovbyggelinjer i en afstand af 300 meter fra alle offentlige skove uanset størrelse, samt for private skove med et sammenhængende areal på over 20 ha.

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjer jf. naturbeskyttelsesloven.

Dele af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen omkring Tangmoseskoven, og realisering af lokalplanen forudsætter, at Køge Kommune dispenserer fra skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 65.

Det er Køge Kommunes vurdering, at der kan dispenseres fra skovbyggelinjen, da udsynet til skoven er sikret i og med, at Tangmoseskoven er etableret på et tidligere affaldsdeponi, hvorfor træerne står på et plateau, der ligger 6-7 meter højere end marinaen. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af et hotel i op til 13 meters højde ved foden af det nordligste affaldsdeponi. Her ligger trækroneerne ca. 14-19 meter over terræn.

Strandbeskyttelseslinje

Det er ikke tilladt at ændre tilstanden af arealer, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Der må bl.a. ikke placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.), foretages ændringer i terrænet, beplantning og lignende samt hegning.

Den nordligste del af lokalplanområdet som vist på kortbilag X er omfattet af strandbeskyttelseslinje. Lokalplanen udlægger arealet til en grusparkeringsplads med plads til ca. 200 biler. Etablering af p-pladsen vil ikke kræve ny bebyggelse eller terrænregulering og forudsætter derfor ikke en dispensation fra strandbeskyttelseslinjen.

Strandbeskyttelseslinjen administreres af Kystdirektoratet.

Fredskov

Langt den største del af de danske private skove og alle offentlige skove er fredskovspligtige jf. skovloven. Fredskov er arealer, som altid skal drives efter skovlovens regler om god og flersidig skovdrift. Det betyder bl.a., at man ikke må bygge i fredskov.

Tangmoseskoven er omfattet af fredskovspligt, og eventuelle anlæg i skoven forudsætter, at Miljøstyrelsen meddeler dispensation fra fredskovspligten.

Lokalplanen udlægger Tangmoseskoven til rekreativt område og giver ikke byggeretter i skoven.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Køge Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Jf. jordforureningslovens § 50 a, stk. 1 er al jord i byzone som udgangspunkt lettere forurenet (områdeklassificeret). Dele af lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse til

byzone, men undtages fra områdeklassificering, da arealerne er indvundne arealer, som er opfyldt med ikke-forurenede jord, og som endnu ikke er udnyttet.

Den vestlige del af lokalplanområdet, herunder Tangmoseskoven er et tidligere affaldsdeponi og kortlagt på vidensniveau 2. Det kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen at ændre anvendelsen på arealerne. Det kræver desuden tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Lokalplanen udlægger Tangmoseskoven til rekreativt område og giver ikke byggeretter på kortlagte arealer. Lokalplanen udlægger areal til en p-plads med ca. 200 biler på det tidligere deponi nord for Tangmoseskoven.

Der er konstateret udslip af methangasser fra deponierne. Inden opførelse af ny bebyggelse skal koncentrationen af methangas kortlægges således, at der kan etableres eventuelle afværgeforanstaltninger.

I forbindelse med udarbejdelse trafiknotat for Køge Marina, er det vurderet, at der ikke er noget til hinder for etablering af en grusparkeringsplads på det nordligste deponi, da grusbelægning muliggør direkte "afgasning" af eventuelle methanforekomster. Methan er ikke giftigt eller sundhedsskadeligt, men koncentrationen må ikke overstige 5 %. Det vurderes, at være muligt ved grusbelægning, da der vil være god udluftning. Forholdene skal undersøges nærmere ifm. projektering af p-pladsen. Lokalplanen stiller krav om at p-pladsen udføres med permeabel belægning og permeabelt bærelag således, at deponiet kan afgasse.

Museumsloven

Køge Kommune har indhentet en udtalelse om bevaringsværdier fra Museum Sydøstdanmark jf. museumslovens § 23.

Museum Sydøst Danmark anbefaler, at der i det omfang, der planlægges for konkrete jordarbejder på de ubebyggede arealer nord og vest for lystbådehavnen, indhentes en udtalelse fra museet med en vurdering af risikoen for destruktions af væsentlige fortidsminder. Grundet lokalplanområdets bebyggelseshistorie kan der her være risiko for at støde på skibsvrag.

Tilladelse fra andre myndigheder

På søterritoriet må der kun efter tilladelse fra Kystdirektoratet foretages inddæmning og opfyldning, udføres anlæg og anbringes faste indretninger til andre formål end kystbeskyttelse. Søterritoriet omfatter udover vandarealer også indvundet land.

Servitutter

Ejere og bygherrer er ansvarlige for at blive bekendte med tinglyste servitutter, der har betydning for lokalplanens realisering.

Køge Kommune har kendskab til følgende servitutter, som kan have betydning for lokalplanens realisering:

Matr.nre. 11tø, 11v og 72, Køge Markjorder 283I, Køge Bygrunde
Tinglyst: 29. september 2011

Titel: Deklaration vedr.el-kabler

Indhold: Servituten sikrer Køge Elnet A/S ret til at have el-kabler liggende uforstyrret samt adgange til kablerne. Deklarationen dækker ledningstraceet samt et bælte på 1 meter på hver side af traceet. På det reservede areal, må der ikke uden, at

det er aftalt med Køge Elnet A/S opføres bygninger, plantes træer eller planter med dybtgående rødder udover det bestående, der kan være til skade for kablerne eller forhindre adgang til at vedligeholde og reparere kablerne. Der må ikke foretages maskinelt gravearbejde indenfor arealet uden forudgående aftaler med Energiforsyningen.

Påtaleberettiget: ejer af el-anlægget og Køge Kommune

Matr.nr. 11tø, Køge Markjorder

Tinglyst: 22. februar 2012

Titel: Deklaration for el-transformerbygning med tilhørende el-anlæg

Indhold: Servituttens sikrer Køge Elnet A/S ret til at have en transformerstation stående uforstyrret samt adgang til transformerstationen. Deklarationen dækker bygningen samt et bælte på 2 meter rundt om bygningen. På det reservede areal, må der ikke uden, at det er aftalt med Køge Elnet A/S opføres bygninger, plantes træer eller planter med dybtgående rødder udover det bestående, der kan være til skade for anlægget eller forhindre adgang til at vedligeholde og reparere anlægget. Der må ikke foretages maskinelt gravearbejde indenfor arealet uden forudgående aftaler med Køge Elnet A/S.

Påtaleberettiget: Køge Elnet A/S og Køge Kommune

Matr.nre. 11tø og 72, Køge Markjorder

Tinglyst: 16. april 2012

Titel: Deklaration for afløbsledninger

Indhold: Servituttens sikrer Køge Afløb ret til at have afløbsledninger liggende uforstyrret samt adgang til ledningerne. I et bælte på 2 meter til hver side målt fra den yderste begrænsning af afløbsledningerne må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder belægnings, træer, terrænregulering samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen eller økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med foretagelse af eftersyn samt udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Påtaleberettiget: Køge Afløb A/S

Matr.nre. 11tø, 11uh, 11xr og 72, Køge Markjorder

Tinglyst: 29. juni 2015

Titel: Deklaration om vandledninger

Indhold: Servituttens sikrer Køge Vand ret til at have vandledninger liggende uforstyrret samt adgang til ledningerne. I et bælte på 2,00 m til hver side målt fra den yderste begrænsning af vandledningerne må der ikke opføres bebyggelse eller etableres andre faste anlæg af nogen art, herunder belægnings, træer, terrænregulering samt anbringelse af depoter eller lignende, der kan være til hinder eller skade for ledningsanlæggets beståen eller økonomisk belastende for adgangen dertil i forbindelse med foretagelse af eftersyn samt udførelse af vedligeholdelses- og reparationsarbejder.

Påtaleberettiget: Køge Vand A/S

Miljøvurdering

Lokalplan 1038 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10 med det formål at afklare, hvorvidt planen forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8.

På baggrund af screening vurderes det, at planen forudsætter en miljøvurdering, da planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet på parametre, som skal miljøvurderes. Forslag til lokalplan 1038 er derfor miljøvurderet på emnerne nærhed til Natura 2000 og visuel påvirkning af kystnærhedszonen.

Bestemmelser

Lokalplan 1038
Køge Marina

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

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at:

- muliggøre opførelse af et hotel på op til 10.000 m² i overensstemmelse med godkendt skitseprojekt
- fastlægge den overordnede anvendelse i marinaen
- muliggøre opførelse af mindre bygninger til opbevaring, sauna, omklædning, kiosk mm. i tilknytning til Nordstranden og det eksisterende havbad, en udvidelse af det eksisterende "strøg" med flere spisesteder mm. samt opførelse af bådehaller i den sydlige del af marinaen
- sikre et bedre flow og bedre trafiksikkerhed med en trafikal opdeling af marinaen i Marina Nord og Marina Syd
- sikre bedre forhold for bløde trafikanter ved udlæg til en gennemkørende, bred fællessti
- fastholde arkitekturen i den eksisterende bebyggelse og sikre at ny bebyggelse med tilknytning til stranden og havnen opføres efter samme retningslinjer som den eksisterende havnebebyggelse

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 3d, 11xp, 11xq, 71, 11vu, 11xo, 11vi, 11uv, 11ua, 11uh, 11uæ, 11uf, 11uø, 11ub, 11uc, 11ud, 11uu, 11ue, 11tø, 11xr, 11vx, 11xv, 283v, 83 af Køge Markjorder samt en del af matr. nr. 69 og 283v af Køge Markjorder samt alle ejendomme, der udstykes herfra efter den 1. januar 2022.

2.2

Arealerne som vist på kortbilag 2 overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

2.3

I henhold til planlovens § 15, stk. 4, tillægges lokalplanen bonusvirkning og erstatter således tilladelse efter planlovens § 35, stk. 1 for det areal, som efter lokalplanens vedtagelse fortsat ligger i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2a, 2b, 3, 4, 5a, 5b og 6 som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 må kun anvendes til rekreativt område i form af fritidsformål: parkering til Nordstranden.

Delområderne 2a og 2b må kun anvendes til rekreativt område i form af større rekreativt område og ferie- og fritidsformål: sportsbaner, legepladser, havbad med tilhørende omklædning og sauna mv., autocamperparkering samt mindre publikumsorienteret service som kiosk eller café. Inden for **byggefelt B1** som vist på kortbilag 3 kan der desuden etableres hotelvirksomhed, herunder kursus-, møde- og festlokaler, spafaciliteter, café, restaurant og andre funktioner, som knytter sig til et hotel.

Såfremt hoteldrift efter to års sammenhængende drift viser sig ikke at være økonomisk bæredygtigt, kan Køge Byråd tillade, at bebyggelse opført til hostelvirksomhed helt eller delvist omdannes til boliger, herunder ungdomsboliger.

Det er en forudsætning for omdannelse af hotellet til boliger, at bebyggelsen og de primære, udendørs opholdsarealer sikres mod støj på min. 55 db således, at anvendelsen til bolig ikke giver anledning til en indskrænkning af det støjmessige råderum for Køge Marina og Køge Erhvervshavn.

Herudover er det en forudsætning for omdannelse af hotellet til boliger, at der i bebyggelsen etableres et bespisningssted for beboerne og offentligheden, samt at bebyggelsens friarealer ikke hegnes og er tilgængelige for offentligheden.

Inden en eventuel konvertering til boligformål skal der tilvejebringes et tillæg til denne lokalplan.

Note: Definitionen på manglende økonomisk bæredygtig drift er to på hinanden følgende års drift med negativ resultat før renter og bygningsafskrivning, som attesteres af uafhængig statsautoriseret revisor.

Delområde 3 må kun anvendes til rekreativt område i form af lystbådehavn og fritidsformål: havnekontor, vinterbådeopbevaring, autocamperparkering, publikumsorienteret service som spisesteder og mindre butikker, klubhuse og faciliteter til søsport.

For eksisterende ferieboliger gælder planlovens kapitel 8.

Delområderne 4a, 4b og 4c må kun anvendes til område til rekreativt område i form af større rekreativt område, lystbådehavn og fritidsformål: bådeopbevaring, klubhuse, redskabs- og opholds-skure og lignende, bådhaller, kunststillinger og events.

Delområde 5 må kun anvendes til område til rekreativt område i form af større rekreativt område: skov. Delområdet er omfattet af fredskovspligten og må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

Lokalplanen indeholder ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgange

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Værftsvej, Nordhavnsvej og Græsmarksvej som vist på kortbilag 3.

5.2

Vej A-A

Der skal udlægges areal til en 12 meter bred vej A-A som vist på kortbilag 3.

Vej A-A skal anlægges med 6,5 meter dobbeltrettet kørebane og 4 meter dobbeltrettet fællessti på den vestlige side af kørebanen og 1,5 meter rabat imellem kørebane og fællessti. Rabatten skal beplantes.

Vej A-A skal anlægges med sikre krydsninger placeret som vist på kortbilag 3. Krydsninger skal være fartdæmpende og belægges med et andet kørefast materiale end kørebanen.

5.3

Vej B-B

Der skal udlægges areal til vej B-B som vist på kortbilag 3. Vejen skal anlægges med 6,5 meter kørebane og min. 2,5 meter fortov i begge sider af vejen. Der kan anlægges parkering i den ene side af kørebanen.

5.4

Parkering

Der skal udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 3.

For udlægget P1 gælder, at parkeringspladsen skal anlægges i kørefast, permeabel belægning og med permeabelt bærelag således, at der kan ske både nedsivning af regnvand og afgasning af depotet. Parkeringspladsen må ikke asfalteres.

Der skal anlægges min. 3 handicap p-pladser og min. 4 plads til handicapbusser på parkeringspladser med plads til 151-200 biler.

For udlægget P2 gælder, at parkeringspladsen skal anlægges i kørefast belægning. Parkeringspladsen må ikke asfalteres.

For hotelvirksomhed gælder en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. værelse. Der skal anlægges min. 3 handicap p-pladser og min. 3 pladser til handicapbusser på parkeringspladser med plads til 101-150 biler.

Der skal etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til bygninger med mere end 10 parkeringspladser, der ikke er beboelsesbygninger, og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestander.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Byggefelter

Lokalplanen udlægger byggefelterne B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14 som vist på kortbilag 4 og 5.

Der må ikke opføres bebyggelse uden for byggefelterne. Dog kan pergolaer, terrasser, overdækket cykelparkering, læskure og andre lignende lette konstruktioner opføres uden for byggefelterne.

6.2

Bygningshøjde

Inden for **byggefelt B1** må bygningen opføres i maks. 3 etager i op til 13,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet. Herudover kan der etableres tagterrasser og elevatorårn.

Inden for **byggefelterne B2, B3, B4, B5 og B12** må ny bebyg-



Figur 1
3. etage skal fremstå som en tagetage

gelse opføres i maks. 1 etage i op til 5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Inden for **byggefeltene B6, B7, B8, B9, B10 og B11** må ny bebyggelse opføres i maks. 2 etager i op til 8,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Inden for **byggefeltene B7, B8 og B10** skal ny bebyggelse (undtagen garager, redskabsskure, miljøstationer og lignende) opføres i 2 etager.

Inden for **byggefeltene B13 OG B14** må ny bebyggelse opføres i maks. 1 etage i op til 3,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

6.3

Der må opføres een bygning inden for **byggefelt B1**. Affaldshåndtering, oplag og lignende til bygningen skal integreres i bygningsvolumen.

6.4

Inden for **byggefelt B1** skal ny bebyggelse udformes så facader i 3. etage vinkles indad således, at etagen fremstår som en tagetage. Se figur 1. Bestemmelsen gælder ikke for facader i glas.

6.5

Inden for **byggefeltene B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** gælder følgende:

- Ny bebyggelse skal opføres med sadeltage med en hældning på 35 grader
- Der må ikke etableres tagudhæng udover vindskede og tagrender
- Tage må ikke udføres med valm.
- Vinduer i tagflader må kun udføres som tagvinduer

6.6

Inden for **byggefeltene B2, B3, B7, B10 og B11** skal ny bebyggelse (herunder garager, skure og lignende) opføres med et grundplan, som er i overensstemmelse med et modul på 5x5 meter.

6.7

Inden for **byggefelt B3** skal ny bebyggelse placeres, så indgange er orienteret mod stien langs kajkanten.

Inden for **byggefeltene B7, og B10** skal ny bebyggelse (med undtagelse af garager, skure og lignende) orienteres med gavle mod nord og syd.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facadematerialer

Inden for **byggefelt B1** skal ny bebyggelse fremstå med facader i pudset mur eller glas.

Inden for **byggefeltene B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** skal ny bebyggelse fremstå med facader i træ. Umalet træbeklædning skal kunne patinere.

Inden for **byggefeltene B6, B7, B8, B9 og B10** må facader desuden fremstå i blank, sækkeskuret mur.

Træ skal være certificeret efter danske eller EU standarder eller genbrugstræ.

Der må ikke anvendes facadeplader præget med træstruktur.

Mursten må ikke være maskinsten, men skal være blødstrøgne eller håndstrøgne. Mursten skal være teglsten.

7.2

Tagmaterialer

Inden for **byggefelt B1** skal tage fremstå i naturskifer, glas eller som grønne tage.

Inden for **byggefelterne B2, B3, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13 og B14** skal ny bebyggelse fremstå beklædt med sort listetagpap eller grønne tage. Vindskeder skal udføres i træ.

7.3

Vinduer

Dør- og vinduesrammer må kun udføres i træ eller metal eller i en kombination af træ og metal.

7.3

Farver

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Beplantning

Inden for lokalplanområdet må der ikke beplantes med invasive arter.

8.2

Hegn

Højden på faste hegn må ikke overstige 1,2 meter med undtagelse af hegn omkring udendørs oplag, som må gives en højde på op til 2 meter.

8.3

Terrænregulering

For **delområderne 2a og 2b** gælder det, at det er tilladt at fjerne jord op til 1 meter, hvis formålet er at etablere anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand eller nedsænkede sportsbaner, legepladser eller lignende. Herudover må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,50 meter. Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse skal terrænet fremstå med bløde, s-formede kurver og uden tekniske skrånninger. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 meter og skal udføres i træ eller kampesten. Støttemure, der udformes som rekreative løsninger som trin eller siddepladser, må dog være højere og kan udføres i andre materialer. Bestemmelserne gælder ikke for etablering af en rampe til varelevering til hotelvirksomhed.

Note: Ved ikke-tekniske skrånninger forstås skrånninger med hældning på max. 1:3 eller fladere med afrundet top og bund

8.4

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner må ikke fremstå med teknisk karakter. For **delområderne 1 og 5** gælder det, at regnvandsbassiner skal fremstå som beplantede lavninger eller grøfter med flade brinker med en hældning på max. 1:3. I de øvrige delområder, **delområde 2a, 2b, 3, 4a og 4b** må regnvandsbassiner desuden fremstå som nedsænkede p-pladser, sportsbaner, legepladser eller lignende med kanter udformet som støttemure eller trin/siddepladser.

Der må ikke opsættes faste hegn omkring regnvandsbassiner.

Der må ikke etableres regnvandsbassiner nærmere vandkanten end 25 meter.

8.5

Køge Dige

Der skal udlægges areal til et dige som vist på kortbilag 3.

Der skal udlægges areal til en højvandsmur som vist på kortbilag 3.

8.6

Oplag

Udendørs oplag må kun finde sted inden for hegnede arealer i direkte tilknytning til bebyggelsen. Oplaget må ikke være synligt fra omgivelserne.

Udendørs oplag af campingvogne og uindregistrerede køretøjer samt parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) må ikke finde sted.

§ 9

Skiltning og belysning

9.1

Skilte må kun udføres som facadeskilte eller som enkeltbogstaver malet på facaden. Dog kan der opsættes eet udhængsskilt pr. virksomhed.

Facadeskilte må have en max. højde på 50 cm.

Udhængsskilte må have en max. højde på 50 cm og en max. bredde på 50 cm. Udhængsskilte må kun placeres mellem stue og førstesal.

Skilte må ikke være oplyst indefra.

Foruden henvisningsskilte, må der kun skiltes for virksomheder indenfor lokalplanområdet. Reklamering må ikke finde sted.

Der må ikke opsættes flag med logo eller virksomhedsnavn, facadeflag, beachflags, bannere eller lignende. Der kan opsættes landes flag.

9.2

Der må opsættes belysning omkring indgange. Al anden belysning af facader må ikke finde sted.

For **delområderne 1, 2a, 2b og 5** gælder følgende:

Stier, p-arealer, bygningsnære arealer og sportsbaner må belyses af lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende. Herudover kan der opsættes vejbelysning. Al anden belysning må ikke finde sted.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1
Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

10.2
Der må opsættes solenergianlæg på facader og tage. Solceller skal udformes som en integreret del af facader og tage, dvs. placeret på tag eller facade og farveafstemt med tag- eller facadematerialet.

Solceller må ikke medføre blændingsgener.

10.3
Tekniske anlæg (med undtagelse af varmepumper) skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage og indeholdt i den enkelte bygnings volumen. Inden for **byggefeltene B6, B7, B8, B9, B10 og B11** må eventuelle varmepumper ikke placeres på facader, som vender mod Bådehavnen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1
Ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse (f.eks. hotel) må ikke tages i brug, før der er etableret den nødvendige støjafskærmning således, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes og med udgangspunkt i et støjniveau på min. 55 db inden for lokalplanområdet.

11.2
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før området er tilsluttet kollektiv varmforsyning (byrådet skal dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse)

11.3
Ny bebyggelse inden for **byggefelt B1** må ikke tages i brug, før der er etableret parkering svarende til parkeringsnormen og tilstrækkeligt areal til varelevering og renovationskøretøjer, herunder vendeplads.

§ 12 Ophævelse af lokalplan, by- planvedtægt mm.

12.1
Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses 3-01 med tillæg i sin helhed og lokalplan 1015 og lokalplan 2-20 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1038.
Lokalplan 3-01 med tillæg aflyses i sin helhed ved endelig vedtagelse af lokalplan 1038.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

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

gelse 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.

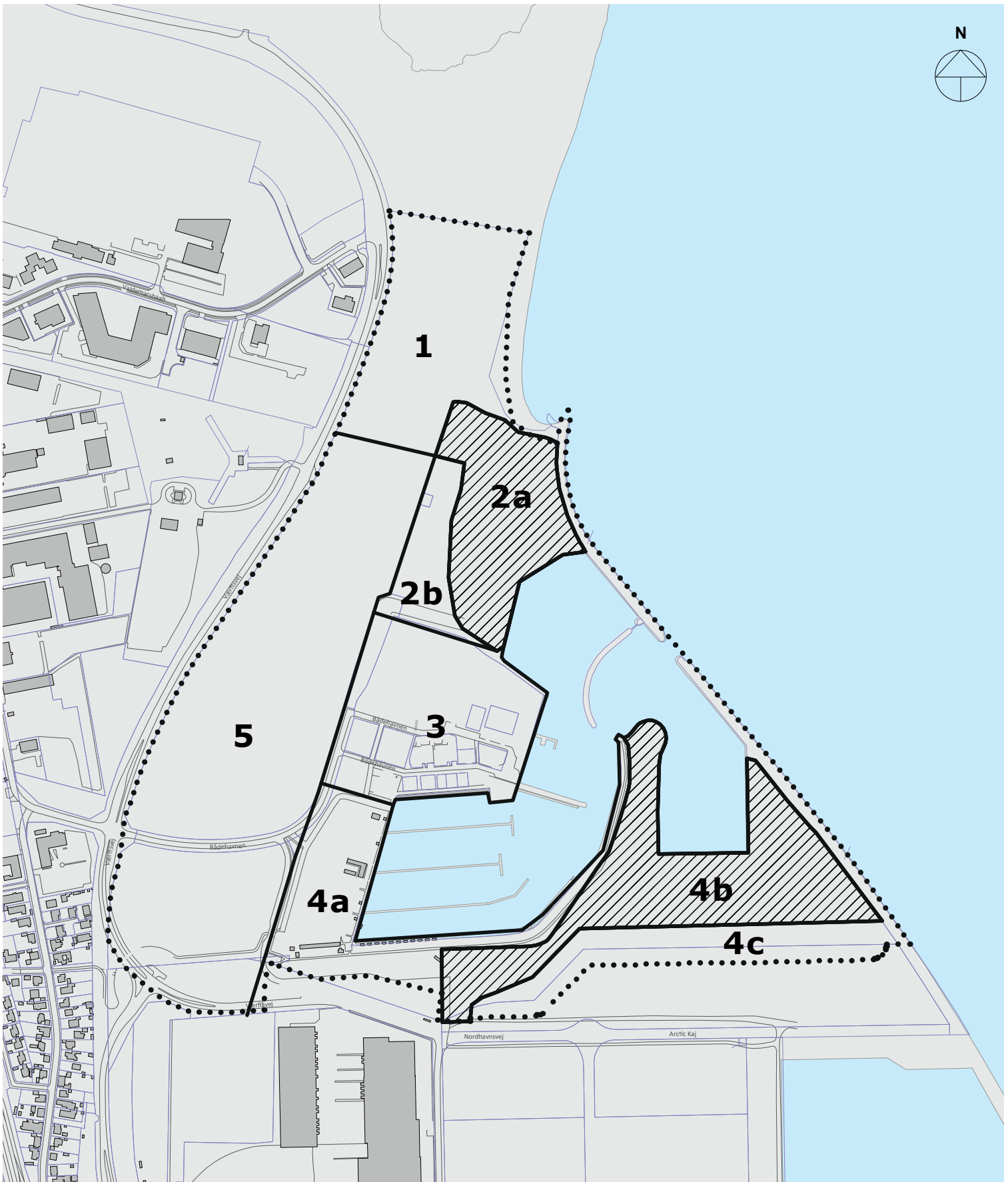
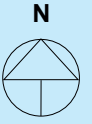
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd den 25. januar 2022.

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den **dd. mm yyyy** fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.



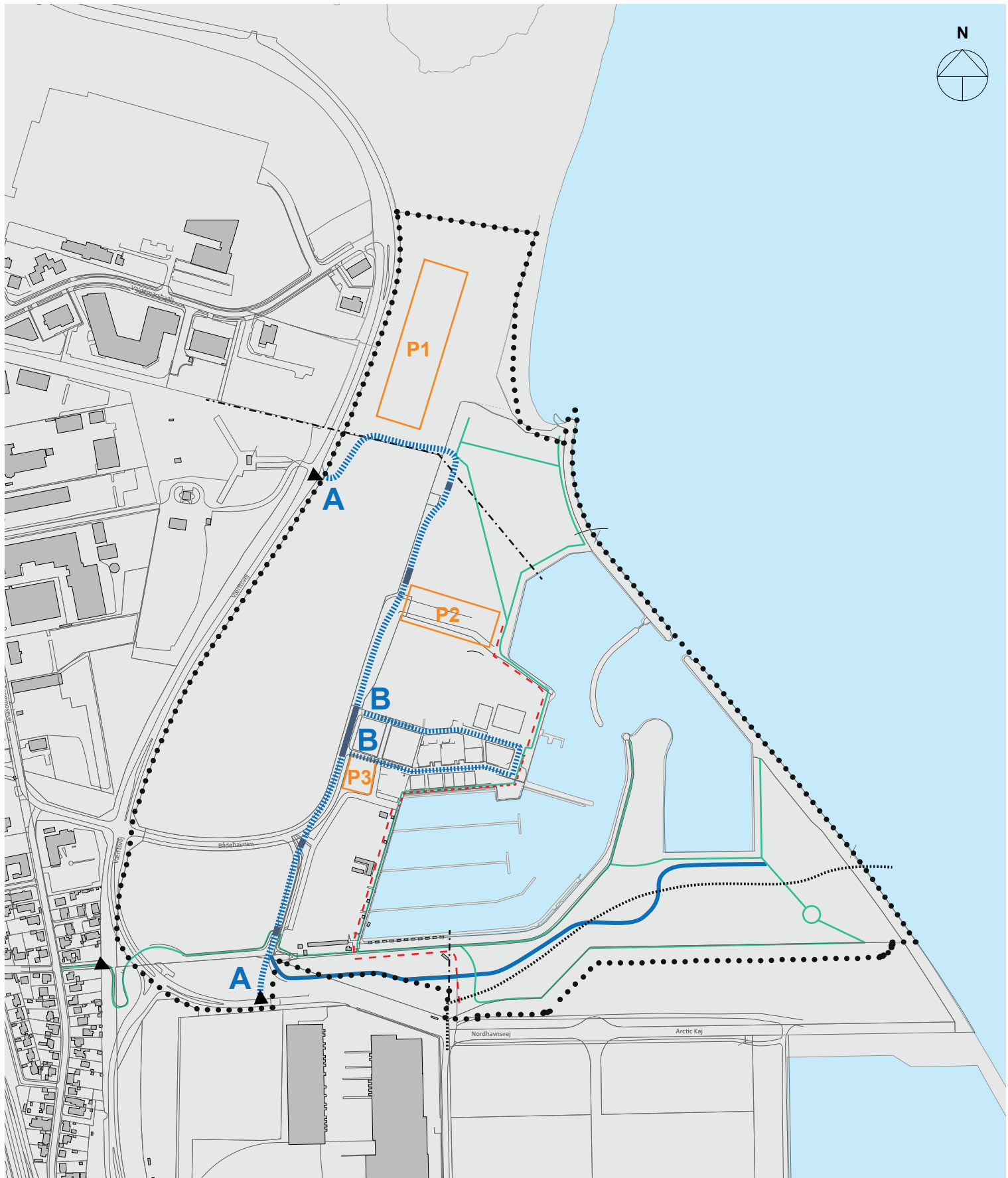
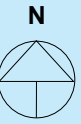
Kortbladet er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Delområde
- //// Areal som overføres til byzone

Kortbilag 2

Delområder
Mål 1:7.000



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

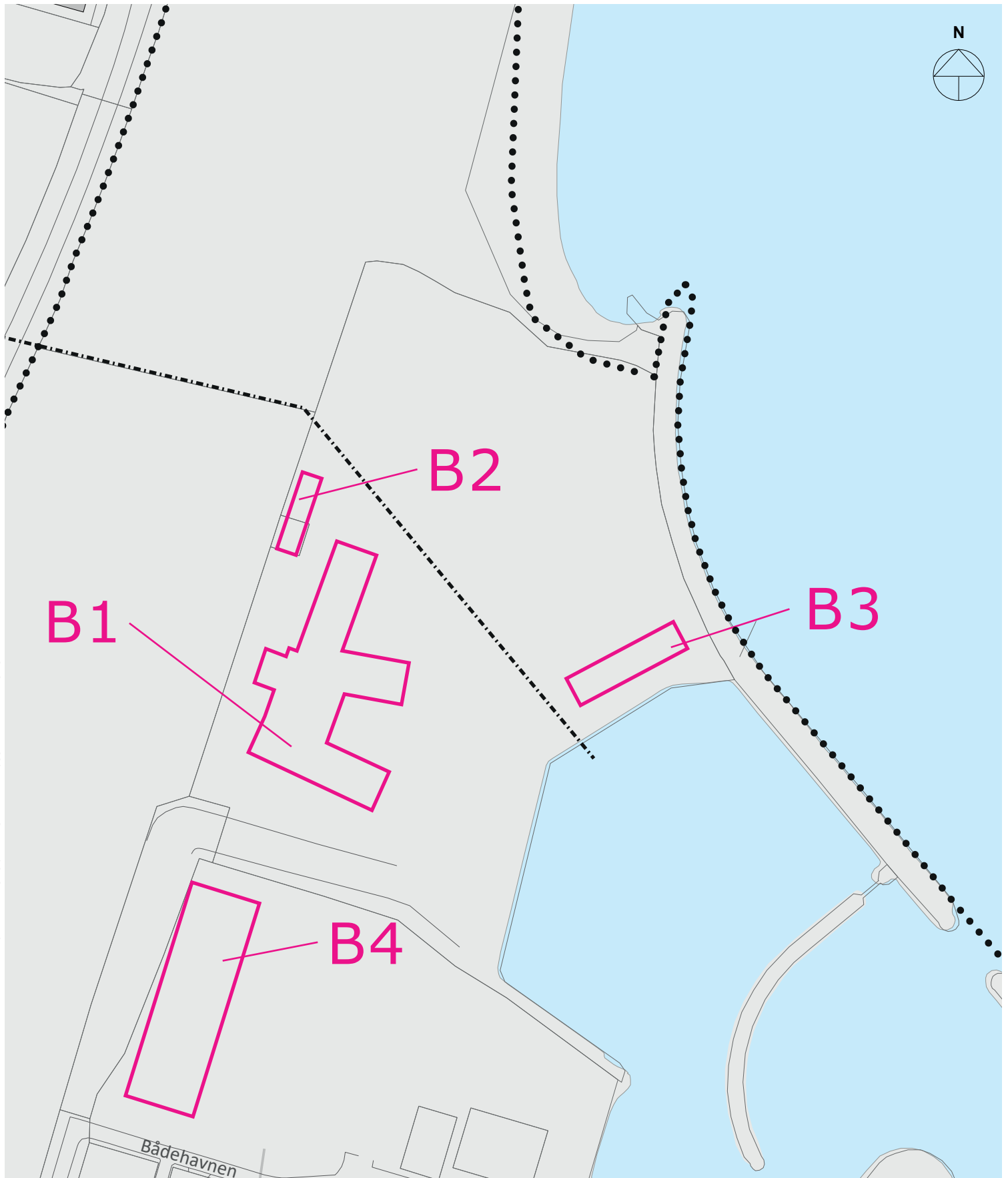
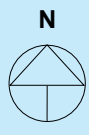
Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Vej A-A
- Sikre krydsninger
- Vej B-B
- ▶ Vejadgang

- Parkeringsudlæg
- Eksisterende vej
- Eksisterende stier
- - - - Udlæg til dige
- Udlæg til højvandsmur
- - - - Regnvandsledning
- Regnvands-, spildevands- og kølevandsledning

Kortbilag 3

Veje og parkering mv.
Mål 1:7.000



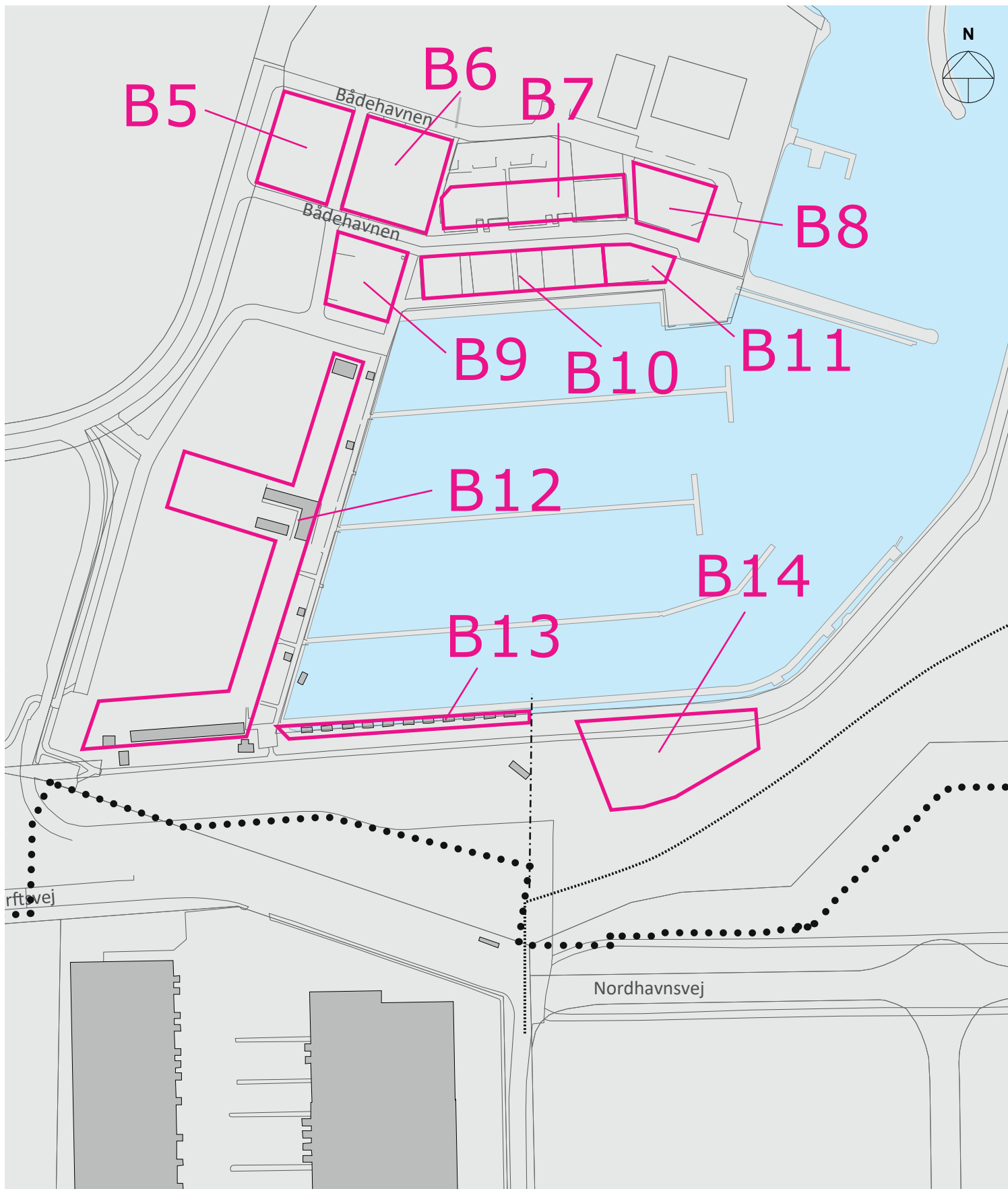
Kortbladet er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Byggefelt
- - - - - Regnvandsledning

Kortbilag 4

Byggefelter Marina Nord
Mål 1:2.500



Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Byggefelt
- - - - - Regnvandsledning
- Regnvands-, spildevands- og kølevandsledning

Kortbilag 5

Byggefelter Marina Syd
Mål 1:2.500

