

Tillæg nr. 10 - Ravnsborg Enge - Nordbyen

Tillægget blev vedtaget af kommunalbestyrelsen den 30.09.2025

Vedtaget



Tillæg nr. 10 er udarbejdet i henhold til planlovens § 23c.

Tillæg nr. 10 er udarbejdet i tilknytning til Lokalplan 1120 for Nordbyen i Ravnsborg Enge, men omfatter hele byudviklingsområdet. Tillægget fremrykker planlægningen i forhold til Rækkefølgeplanlægningen og ændrer rammeområderne for Ravnsborg Enge.

Herunder kan du se de kommuneplanrammer, som dette kommuneplantillæg omfatter.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Miljøvurdering	17
Rammer	18
Offentlig høring	19
4B20 - Nordbyen	20
4B21 - Østbyen	22
4B22 - Sydbyen	24
4B24 - Vestbyen	26
4R08 - Den grønne kile	28
4B25 - Perspektivområde	29

Redegørelse

Formål og baggrund

I 2022 vedtog Køge Byråd Ravensborg Enge Helhedsplan. For at muliggøre realiseringen af helhedsplanen for Nordbyen ændres kommuneplanen med dette kommuneplantillæg med følgende:

- fastsætte rammerne for lokalplanlægningen, herunder bebyggelsesomfanget, på baggrund af Ravensborg Enge Helhedsplan.
- fremrykke planlægningen i forhold til rækkefølgeplanlægningen.

Kommuneplantillægget skal således muliggøre et nyt boligområde med fælleshus og et stort grønt rekreativt område.

Området er omfattet af kommuneplanramme 4B20, 4B21 og 4B22, som udlægger området til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboligbebyggelse og offentlige formål. I bemærkningerne til rammerne står, at lokalplanlægning skal ske på baggrund af et kommuneplantillæg, der fastsætter rammer for lokalplanlægningen, og som udformes på baggrund af en helhedsplan for rammeområderne.

Området er i rækkefølgeplanen udlagt til, at der tidligst i 2029 kan vedtages en lokalplan. Rækkefølgeplanen ændres med dette kommuneplantillæg således, at området kan lokalplanlægges fra 2021.

Gældende kommuneplan

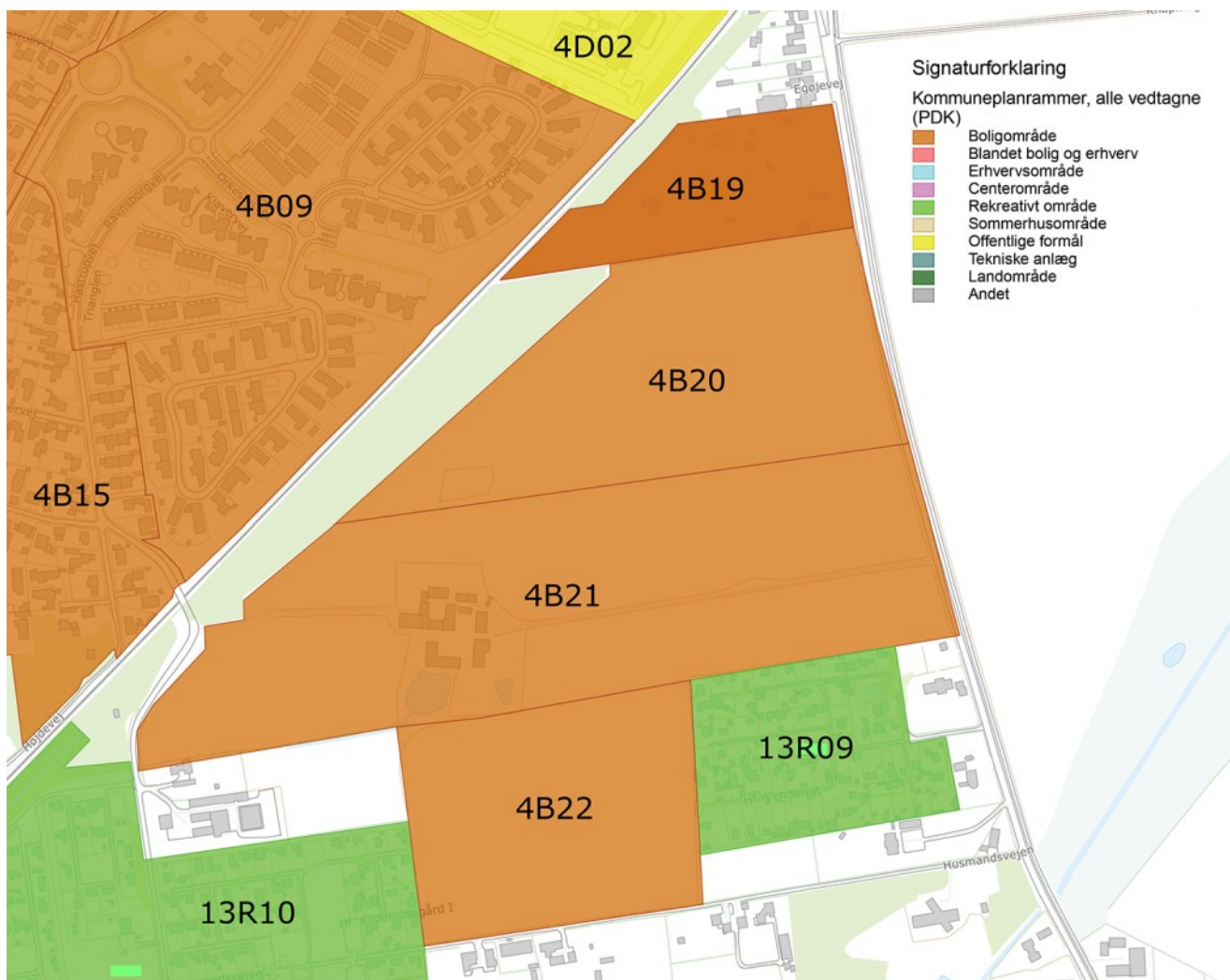
Ravnsborg Enge er omfattet af tre rammeområder; 4B20, 4B21 og 4B22, som rummer samme bestemmelser:

Nr.	4B20, 4B21 og 4B22
Navn	Hastrup Øst, Egemosegaard og Egemosen
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, område til offentlige formål. Offentlige formål som børneinstitutioner, skole, kultur- og fritidsformål og lignende.
Bebyggelsesprocent	
Etager	
Højde	

Bemærkninger

Lokalplanlægning skal ske på baggrund af et kommuneplantillæg, der fastsætter rammer for lokalplanlægningen, og som udformes på baggrund af en helhedsplan for de tre rammeområder 4B19, 4B20 og 4B21. Området kan tidligst lokalplanlægges fra 2029, dog først når Orkestervej er ført under jernbanen.

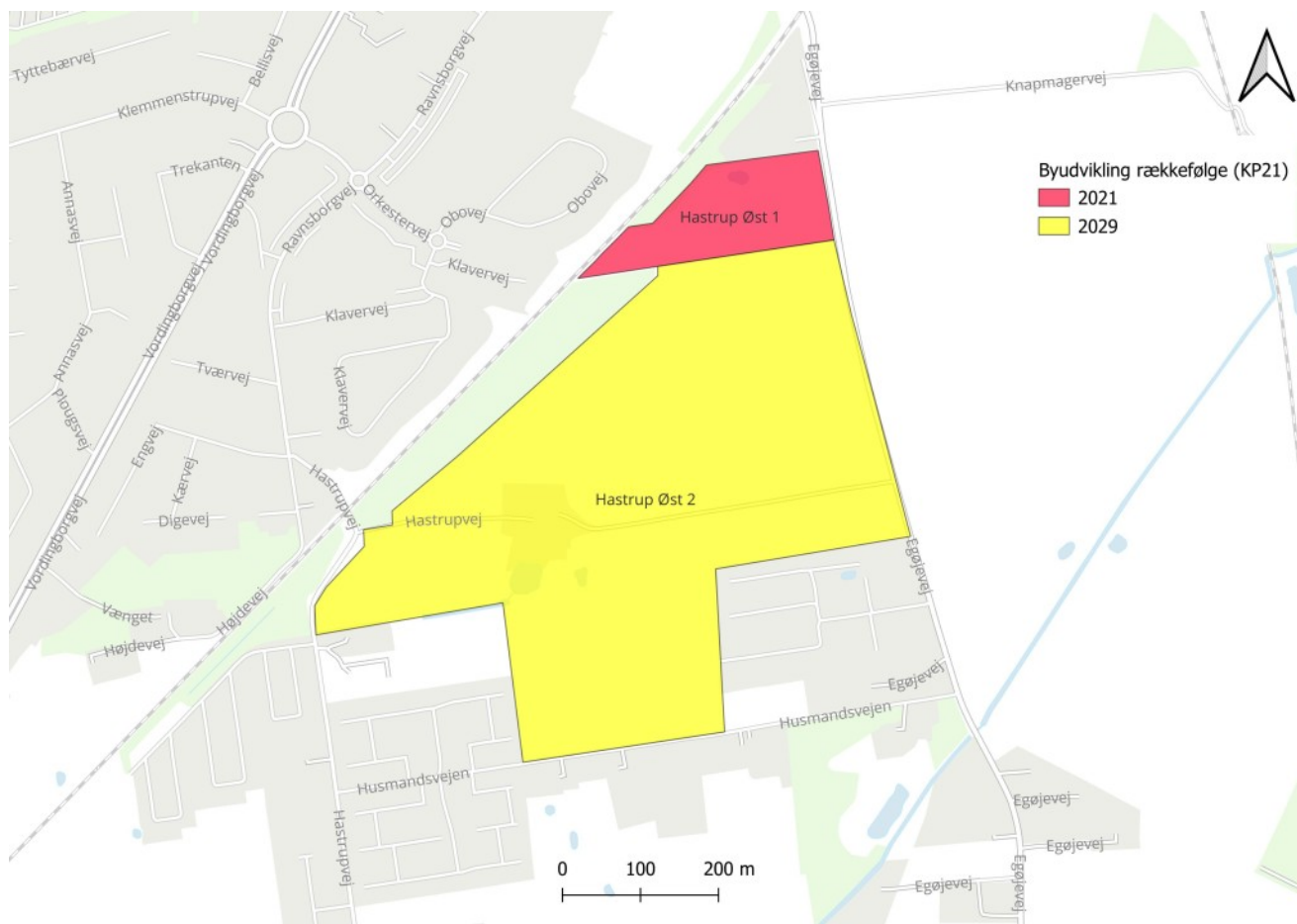
Det skal i den videre planlægning sikres, at kystlandskabet påvirkes mindst muligt. Det kan bl.a. ske ved at begrænse byggeriets højde ud mod Egøjevej, og ved at stille krav om en randbeplantning. De foreløbige visionsskitser viser, hvordan områdets landskabs- og naturelementer skal indgå i områdets disponering. Fredskov og et bevokset dige skal bevares ligesom de lavest liggende arealer skal indgå som natur, vandhåndtering og rekreation. På den måde sikres det, at de store linjer i landskabet tænkes ind i boligområdet.



Rækkefølgeplan

Rækkefølgeplanlægning er et redskab til styring af den overordnede tidsplan for igangsætning af større byudviklingsprojekter. Den overordnede styring er nødvendig for at sikre færdiggørelse af igangsatte projekter og for at fokusere nødvendige investeringer i infrastruktur og kommunale servicetilbud som f.eks. skoler og dagtilbud.

Med rækkefølgeplanen opdeles den 12-årige planperiode i 3 delperioder, hvor udbygningen i første periode principielt skal være afsluttet, inden der tages hul på udbygningsprojekter i anden periode. Tidsangivelserne i rækkefølgeplanen angiver tidspunkter for udarbejdelse af lokalplaner. Ifølge den gældende rækkefølgeplanlægning kan der tidligst i 2029 vedtages en lokalplan for området, som det ses af nedenstående Rækkefølgekort fra Kommuneplan 2021.



Eksisterende rækkefølgekort

Indhold

Kommuneplantillæg nr. 10 indeholder en ændring af rækkefølgekortet og ændrede samt nye rammeområder.

Nye rammeområder

Kommuneplantillæg nr. 10 omfatter det nye byudviklingsområde Ravnsborg Enge og udlægger området i seks nye rammeområder;

- 4B20 - Nordbyen
- 4B21 - Østbyen
- 4B22 - Sydbyen
- 4B24 - Vestbyen
- 4B25 - Perspektivområde
- 4R08 - Den grønne kile

Rammeområde 4B20 (Nordbyen) giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i op til 3 etager. Dertil giver rammen mulighed for at opføre offentlige formål i form af en daginstitution og en enkeltstående butik på maksimalt 250 m². Kommuneplanramme 4B20 stiller krav om p-pladser svarende til 1,5 p-plads pr. bolig uanset type, hvilket er en smule under parkeringsnormen i Kommuneplan 2021-2033.

Rammeområde 4B21 (Østbyen) giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i op til 3 etager.

Rammeområde 4B22 (Sydbyen) og 4B24 (Vestbyen) giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etageboliger i op til 3 etager. Områderne kan først lokalplanlægges, når Orkestervej er ført under jernbanen.

Rammeområde 4R08 (Den grønne kile) giver mulighed for rekreative formål og regnvandshåndtering. Derudover gives der i rammen mulighed for etablering af Orkestervejs forlængelse under banen.

Rammeområde 4B25 (Perspektivområde) udlægges som perspektivområde. Perspektivarealet er det sidste af områderne, der kan planlægges for. Årsagen er, at det på daværende tidspunkt skal vurderes, om der er kapacitet til yderligere boliger området, herunder kapaciteten på Sdr. Skole.

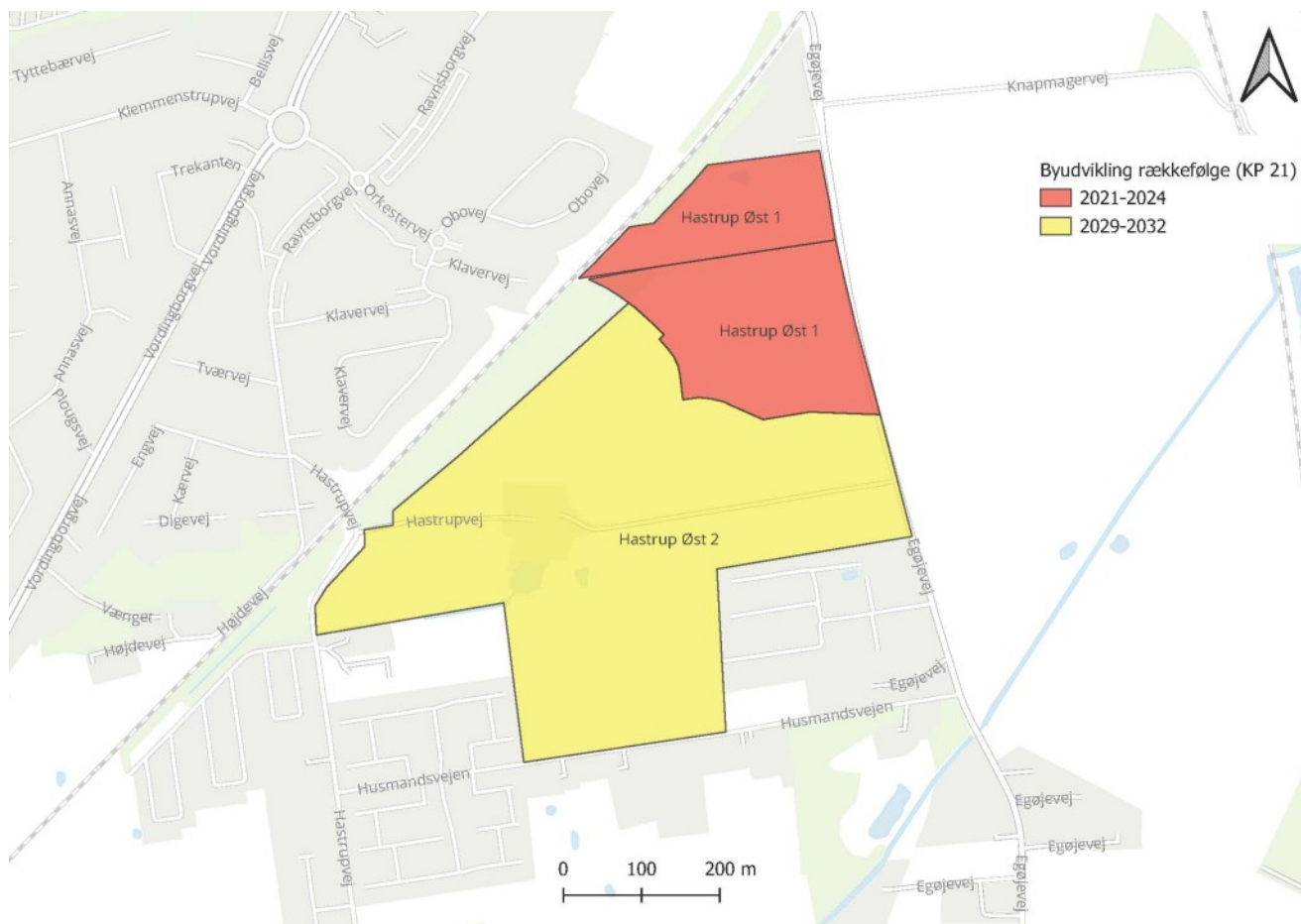


Eksisterende og kommende kommuneplanrammer

Ændring af rækkefølgekortet

Med Kommuneplantillæg nr. 10 ændres rækkefølges således, at planlægningen af Nordbyen (Rammeområde 4B20) i Ravnsborg Enge rykkes frem til perioden 2021-2024, som det ses af nedenstående kort.

Tiden har overhælet Kommuneplan 2021, og den røde periode (2021-2024) skal blot ses som de områder, der er højest prioriteret. Udbygningen i første periode (rød periode) skal principielt være afsluttet, inden der tages hul på udbygningsprojekter i anden periode. Da ikke alle områder i første periode (rød periode) er planlagte, udlægges Nordbyen i rækkefølgekortet som område, der kan planlægges for i første periode (den røde).



Nyt rækkefølgekort

Området

Ravnsborg Enge ligger i den sydlige del af Køge. Kommuneplantillæggets område dækker et areal på ca. 27 ha. og omfatter matr. nr. 2a og 2ba, Hastrup By, Herfølge. Området afgrænses mod vest af jernbanen Lille Syd. Mod syd afgrænses området af to kolonihaveforeninger og en række private boliger langs Husmandsvejen. Mod øst afgrænses området af Egøjevej og et stort fredet herregårdslandskab. Mod nord grænser området op til et beskyttet dige, og en ejendom ejet af Køge Kommune, som lejes ud til Køge Fælles Jorde og bofællesskabet Tiny Varigheden.

Området er karakteriseret af let kuperede marker, og udsigten over herregårdslandskabet mod øst. Landskabet falder ned mod Egøjevej. Umiddelbart vest for området ligger en fredskov langs jernbanen. Fredskoven er en varieret skov, der består af flere lag af beplantning. Mod syd er der beplantet med læhegn mod kolonihaverne og langs Husmandsvejen.

Ravnsborg Enge Helhedsplan

Ravnsborg Enge er et nyt ubebygget byudviklingsområde beliggende tæt ved Køge by og direkte ved fredede landskaber og dermed særdeles attraktiv for bosætning.

Ravnsborg Enge bliver et tæt, men grønt boligområde med omkring 500 boliger fordelt i fire forskellige "småbyer" som placeres omkring en sammenhængende blå og grøn landskabskile. En særlig ambition for udvikling af Ravnsborg Enge er en meget stor blanding af boligtyper med både fritliggende huse, dobbelthuse, rækkehuse, etageboliger og bofællesskaber.

Området forventes udbygget etapevis fra nord mod syd, idet en mindre del af området kan trafikbetjenes fra Egøjevej. Senere etaper forudsætter vejbetjening fra Orkestervej vest for jernbanen.

Boligmarkedsanalyse 2023

I forbindelse med Køge Kommunes overvejelser om at igangsætte udviklingen af flere byudviklingsområder, herunder Ravnsborg Enge, opstod et behov for viden om afsætningsmulighederne og de forventede potentialer i byudvikling. Derfor blev det besluttet at få udarbejdet en boligmarkedsanalyse. Analysen skulle tjene som vidensgrundlag, inden nye byudviklingsområder vedtages og igangsættes, herunder beslutning om projekternes boligudbud og etapeplaner.

Boligmarkedsanalysen blev udarbejdet af RED Cushman & Wakefield, suppleret med en rapport om boligpotentialet for Køge Kommune udarbejdet af Exometric.

I boligmarkedsanalysen vurderes Ravnsborg Enge til at være særdeles attraktiv, og projektet vurderes i høj grad at være realiserbart. Ravnsborg Enge vurderes at være vigtig i forhold til behovet for at have et bredt udbud af boligtyper og beliggenheder i kommunen. Ravnsborg Enge udmærker sig ved en bynær beliggenhed samtidig med at kvaliteterne fra det åbne land indgår i bebyggelsen. Projektet vurderes i høj grad at svare på efterspørgslen – både fra tilflyttere, men også fra eksisterende borgere i kommunen, som ønsker at flytte til en mindre lejebolig, men forsat i deres nærområde.

Analysen konkluderer, at Køge Kommune vurderes at stå stærkt i konkurrencen, men det vurderes, at det samlede udbud overstiger den potentielle efterspørgsel. Det betyder, at der skal ske en prioritering af igangsætningen af udviklingsområderne eller en stram styring af etaper, hvis de udvikles på samme tid, således at der ikke sker en negativ prispåvirkning, og at områderne / etaperne så vidt muligt færdiggøres inden et nyt påbegyndes.

Dette er baggrunden for at styre udbygningen gennem kommuneplanens rækkefølgeplan - også med en fremrykning af Nordbyen i Ravnsborg Enge.

Udbygningsaftale for Nordbyen

Flere større byudviklingsområder, herunder Ravnsborg Enge er ifølge rækkefølgeplanen planlagt til udvikling i den sidste del af planperioden, efter 2029. Dette skyldes bl.a. hensynet til kommunens anlægsøkonomi, som i de kommende år prioriteres til færdiggørelse af igangværende byudviklingsprojekter som Køge Kyst, Køge Nord, Herfølge sydøst og Borup omfartsvej. Kommunen kan derfor ikke i de førstkomende år påtage sig nye større udgifter til den nødvendige infrastruktur til nye byudviklingsområder.

Jf. planlovens § 21 b kan en kommune indgå aftale med en grundejer om hel eller delvis finansiering af infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for lokalplanområdet, for at lokalplanen kan realiseres.

I forbindelse med lokalplanen pågår forhandlinger med grundejer om finansiering af vejtilslutning til Egøjevej og busstoppested på Egøjevej.

Udkast til udbygningsaftalen ligger som bilag til Lokalplanforslag 1120.

International naturbeskyttelse

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.

Lokalplanområdet ligger i en afstand på 1,9 km fra nærmeste Natura 2000-område, Køge Å. Lokalplanen medfører ikke fysiske ændringer af Natura 2000 området, og det vurderes, at planen ikke medfører nogen form for emission, der kan have direkte eller indirekte indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Fredskov

Langt den største del af de danske private skove og alle offentlige skove er fredskovspligtige jf. skovlovens § 3. Fredskovspligten blev indført for næsten 200 år siden for at sikre Danmarks forsyning med træ, efter at næsten al skov i landet var blevet ryddet. 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.

Der ligger fredskov langs jernbanen. Fredskoven udlægges som rekreativt område i kommuneplanramme 4R08. Dog er der mulighed for at forlænge Orkestervej under banen. I den forbindelse er det nødvendigt at nedlægge ca. 4000 m² af fredskoven i den nordøstlige del. Rydning af skov kræver enten ophævelse af fredskovspligten eller dispensation efter Skovlovens § 38, jf. § 11, stk. 1 eller § 6. Myndighed er Miljøstyrelsen.

Bilag IV-arter

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

Der er udført en levestedsvurdering for flagermus samt kortlægning af botanik for at konstatere, om der findes fredede arter i bestemte områder i kommuneplantillæggets område. I alt blev 12 træer identificeret som mulige levesteder for flagermus, herunder træer ved det beskyttede dige inden for kommuneplantillæggets område.

Undersøgelser af flora og fauna i området resulterede i fund af orkideen skov-hullæbe og paddearten springfrø i den nordlige del af fredskoven. Derudover er der tidligere registreret grøn frø i en §3-sø.

Ved gennemførelse af kommuneplantillægget vil ingen af træerne, der er vurderet som potentielle raste- og ynglesteder for flagermus blive berørt, fældet eller lignende. Søen, hvor der tidligere er registreret grøn frø, vil ikke ændre tilstand, fysisk eller kemisk, ved gennemførelse af planen, og arter i søen vil ikke påvirkes.

Fredskoven, som rummer orkideen skov-hullæbe og er levested for springfrø, er i kommuneplanrammerne udlagt til grønt område. I forbindelse med planlagt baneunderføring er det nødvendigt at nedlægge ca. 4000 m² af fredskoven i den nordøstlige del. Den fredede skovhullæbe må ikke rives op eller ødelægges. Arten forekommer i høj tæthed og på størstedelen af det besigtigede skovareal. Der skal søges dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen jf. lovens §12. Der vil også være behov for at lægge en strategi for bestandens overlevelse.

Miljørapporten for Kommuneplantillæg nr. 10 og Lokalplan 1120 vedlægges som bilag og her kan læses mere om undersøgelsestater, og planernes forventede påvirkning på Bilag IV-arter.

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger 1,4-1,7 km fra kysten og er dermed inden for kystnærhedszonen, der er en ca. 3 km bred planlægningszone. Hovedhensigten med zonen er, at de åbne kyster fortsat kan udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi. Planområdet udgøres under nuværende forhold af landbrugsarealer uden adgang for offentligheden.

Området øst for kommuneplantillæggets område er ligeledes dækket af landbrugsarealer. Resten af området frem til Køge Bugt er dækket af naturområder (mose, eng, skov og strandeng) samt en campingplads. Syd for planområdet ligger et haveforeningsområde samt golfbaner og landbrugsarealer. Både vest og nord for planområdet findes tæt bebyggede boligområder med parcelhuse samt nogle etageejendomme på 2-3 etager. Dette er alt sammen beliggende inden for kystnærhedszonen.

En realisering af kommuneplantillægget vil medføre en forøgelse af bygningsmasse. Bygningerne vil være i varierende højde og maksimalt 13 meter (3 etager). Lokalplan 1120 stiller yderligere krav til det delområde, der ligger tættest på kysten. Strandskoven, som ligger mellem kysten og Tangmosen bidrager også til, at den nye bebyggelse ikke er synlig fra dele af kysten. Træerne i Strandskoven er omkring 15-25 meter høje inklusiv krone.

På baggrund af ovenstående er det Køge Kommunes vurdering, at en gennemførelse af kommuneplantillægget ingen påvirkning vil have på kystnærhedszonen, og dermed vil det ikke påvirke zonen væsentligt negativt.

Produktionserhverv

Det er vurderet, at tillægget ikke påvirker produktionserhverv eller virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der er ca. 1,7 km til nærmeste område udpeget til virksomheder med stor miljøbelastning, produktionsvirksomheder og lign. (miljøklasse 4-6) i Kommuneplan 2021-2033.

Detailhandel

Kommuneplantillæg nr. 10 giver bl.a. mulighed for at opføre en enkeltstående butik på maksimalt 250 m².

Kommuneplan 2021-2033 udlægger en centerstruktur med bymidter, bydelscenter og lokalcenter.

Rammeområdet ligger uden for centerstrukturen, hvor der ifølge Kommuneplan 2021-2023 kun kan tillades enkeltstående dagligvarebutikker til den daglige forsyning af et lokalområde med relativ lang afstand til eksisterende dagligvarebutikker.

Kommuneplantillæggets område ligger i fugleflugtsafstand ca. 1 km fra Boskov Lokalcenter, men på grund af geografiske forhindringer i form af jernbanen er der en reel afstand til 2,5 km til Boskov Lokalcenter.

Ifølge Kommuneplan 2021-2023 kan enkeltstående butikker være op til 1.200 m². Kommuneplantillægget giver mulighed for en butik på maksimalt 250 m², hvilket understøtter, at der er tale om en butik af meget lokal karakter tiltænkt lokalområdets daglige forsyning.

Det vurderes at udlæg af en enkeltstående butik i Kommuneplantillæg nr. 10 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033's detailhandelsstruktur.

Drikkevandsinteresser

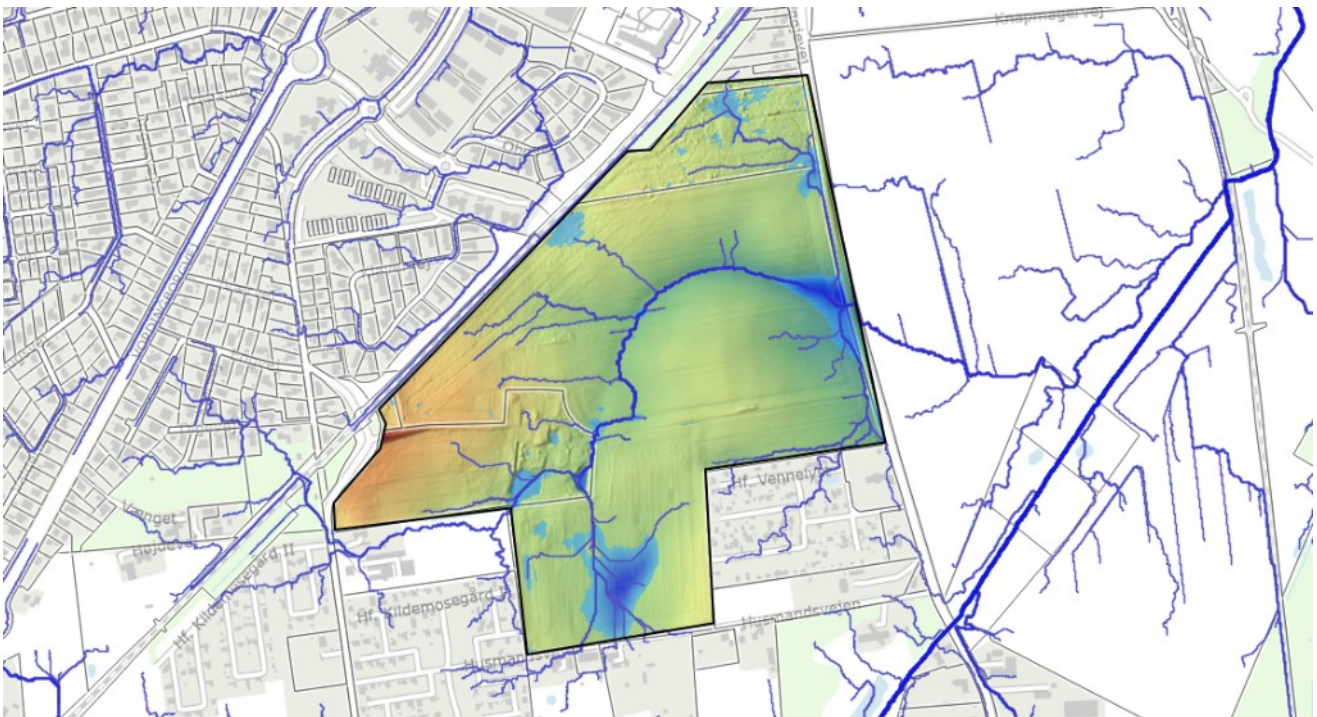
Kommuneplantillæggets område ligger i et område med drikkevandsinteresser (OSD), men ikke i et "område med særlige drikkevandsinteresser". Der skal ikke tages særlig hensyn til drikkevandsinteresser, da der ikke er aktuel indvinding til en almen vandforsyning i området.

Der er registreret 2 boringer på hhv. matr.nr. 2a og 2ba Hastrup By, Herfølge (DGU nr. 213.115 og 213.147). Ejendommen Hastrupvej 21, 4600 Køge forsynes fra egen boring, dvs. en af disse to boringer. Den boring som ikke længere anvendes skal sløjfes. Den anden boring bør sløjfes og ejendommen forsynes fra vandværket i forbindelse med udbygning af området.

Regn- og Spildevandsplanen

Ravnsborg Enge Helhedsplan beskriver en vision for et "grønt-blåt" landskab, hvor regnvand håndteres synligt på overfladen i bebyggelsen og indgår som et rekreativt element via et centralt placeret regnvandsbassin. Etapevise lokalplaner skal realisere visionen og bebyggelserne i småbyerne.

Grundejerne skal forvente, at der vil komme vand fra højere beliggende grunde ad de naturlige strømningsveje. Dette vand skal forsat kunne strømme frit på terrænen og i drænen. Ved byggeri på grundene skal der sørges for, at skybrudsvand ledes uden om bygninger og videre ad de naturlige vandveje, eller ledes til veje eller stier, der som før nævnt, indrettes til at lede skybrudsvand uden om grundene.



Strømningsveje i området (regnintensitet på 69 mm, med 50 mm dybde og for deloplande over 2500 m²).

Nordbyen skal separatkloakeres, og regnvand vil via store bassiner enten blive håndteret som nedsivning eller begrænset udledning til Tangmosebækken.

Tangmosebækken er et hydraulisk belastet vandløb og for ikke at belaste vandløbet yderligere, må der alene ske udledning til bækken med det, der svarer til den nuværende naturlige afstrømning.

Den grønne kile er geoteknisk undersøgt, og prøverne har vist, at området er begrænset egnet til nedsivning. Der kan være udfordringer med såvel nedsivningsevnen samt højtstående grundvand i området.

I tillæg til Regn- og spildevandsplanen beskrives såvel midlertidig som permanent løsning for vandhåndteringen samt det fremtidige ansvar.

Regnvandsbassiner skal indpasses, så de falder naturligt ind i landskabet med fladt skrånende brinker, hvor hældningen ikke bliver stejlere end anlæg 1:3, dog med det forbehold at hvert enkelt bassin skal have en hældning på 1:5 på en af siderne. Til bassinet udlægges der tillige en servicevej til brug for vedligehold af bassinet.

Med disse løsninger sikres det, at Tangmosebækken ikke påvirkes som følge af byggeriet i Nordbyen.

Infrastruktur

Ravnsborg Enge skal opkobles på den omkringliggende infrastruktur, Egøjevej, Hastrupvej og en forlængelse af Orkestervej under banen. Orkestervej skal forsyne hovedparten af de nye boliger. Orkestervej er forberedt til forlængelse under jernbanen, men ender i dag blindt. Infrastrukturen udbygges i takt med udbygningen af Ravnsborg Enge. Det er en forudsætning for byudviklingen af Vestbyen og Sydbyen i Ravnsborg Enge, at Orkestervej forlænges under banen og dermed forbindes med det nye byudviklingsområde.

Trafikken føres frem til de forskellige boligområder på en måde, hvor gennemkørende trafik begrænses.

Ravnsborg Enges infrastruktur tilrettelægges i høj grad for de bløde trafikanter med et udbygget stinetværk på tværs af "småbyerne" og i de grønne kiler. Tilsvarende stiller lokalplanen krav om etablering af en gennemgående cykel- og gangsti, som har til formål at skabe en god sammenhæng mellem lokalplanområdet nord for diget og det kommende boligområde syd for diget.

Der er ca. 3 km fra Ravnsborg Enge til Køge Station via Egøjevej. Området forsynes med kollektiv trafik i form af busser på Vordingborgvej og Egøjevej. Køge Kommune vil arbejde for, at der etableres en ny togstation på Lille syd Banen i Hastrup, så Hastrup Øst på sigt kan knyttes op på togtrafikken.

Parkeringsnorm

Med mindre andet er fastlagt i rammebestemmelserne eller i en lokalplan, skal der ifølge Kommuneplan 2021-2033 udlægges parkering efter følgende normer:

- Åben-lav bebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig
- Tæt-lav- og etagebebyggelse 1,5 p-plads pr. bolig
- Ungdomsboliger: 0,5 p-plads pr. bolig
- Ældreboliger: 1 p-plads pr. bolig
- Butikker: 1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal
- Dagligvarebutikker i lokalcentre samt dagligvarebutikker over 1.500 m² i bymidter: 1 plads pr. 20 m² bruttoetageareal
- Kontor- og serviceerhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Lager, håndværk, industri: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal

Kommuneplanramme 4B20 stiller krav om p-pladser svarende til 1,5 p-plads pr. bolig uanset type, hvilket er lidt under Køge Kommunes parkeringsnorm. Parkering sker primært i fælles parkeringsanlæg og langs veje, men boliger langs Boligvejen kan også etablere parkering på egen grund.

Årsagen til den lavere parkeringsnorm handler om at hovedparten af parkeringen foregår på fælles parkeringspladser, hvor der er gode muligheder for at dobbeltudnytte pladserne. Derudover planlægges gode forhold for de bløde trafikanter, lokalplanen reserverer parkeringspladser til delebiler og så er det ønsket at skabe et mere bæredygtigt boligområde, hvor det er lidt mere besværligt at tage bilen frem for cyklen.

Fingerplan 2019

Fingerplanen 2019 er et landsplandirektiv for hovedstadens planlægning. Siden 1947 har Fingerplanen dannet den overordnede ramme for fysisk planlægning i hovedstadsområdet. Sigtet med Fingerplanen er bl.a.:

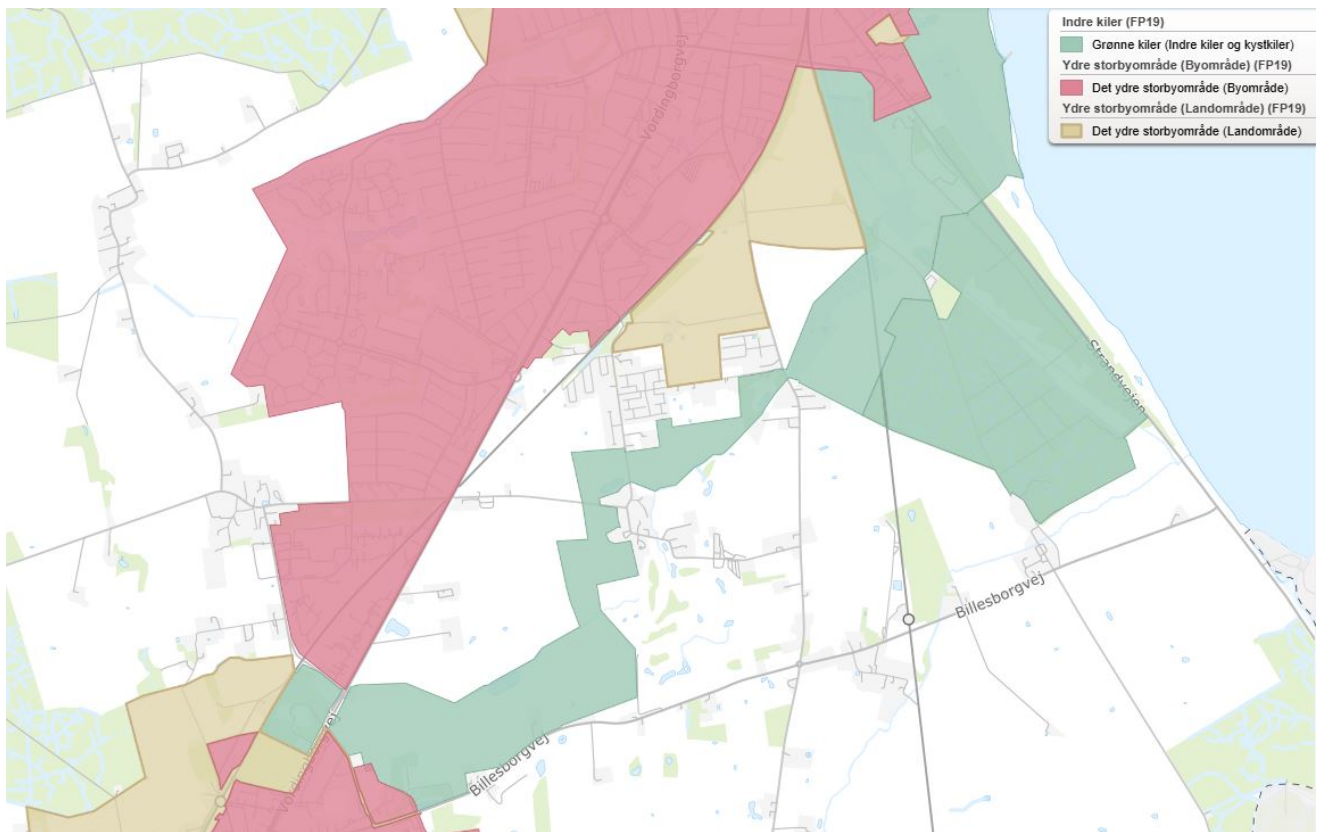
- at koncentrere boliger, handel, virksomheder, offentlige institutioner mv. omkring en veludbygget infrastruktur i fingerbyen.
- at forbeholde områderne mellem og uden for fingerbyen grønne kiler, mindre bysamfund, jordbrug mv.

Køge Kommune ligger i det ydre storbyområde. Det ydre storbyområde består af et byområde og et landområde. Lokalplanområdet ligger i et landområde.

Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det ydre storbyområde. Ny byzone skal følge de generelle regler om udlæg af ny byzone efter planloven og tage afsæt i en opgørelse af kommunens behov for at inddrage nye arealer.

I Vejledning om byvækst fremgår det, at byudviklingen skal ske indefra og ud, jf. § 11 a, stk. 8. Reglen indebærer, at udlæg af nye arealer til byvækst (boliger og erhverv mv.) som udgangspunkt også fremover skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder. Hensynet er bl.a. at undgå spredt bebyggelse, sikre landsbrugsjord og natur samt en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur (veje, ledningsanlæg, kloakering, vandforsyning, kollektiv trafik, offentlig service mv.).

Bybåndet mod øst, fra Køge Nord via Køge til Herfølge indgår i byfingeren, hvor den primære del af byudviklingen skal foregå. Den øvrige del af kommunen ligger i det øvrige hovedstadsområde, hvor der kan ske en lokal betinget og begrænset byvækst. Kommuneplantillæggets område ligger i byfingeren i den sydlige del af Køge, i direkte forlængelse af byen og eksisterende bebyggelse på Egøjevej. Området er 2. etape af realiseringen af Ravnsborg Enge Helhedsplan, hvilket betyder, at et større område er planlagt udbygget med ca. 500 boliger, en daginstitution og infrastruktur, herunder en underføring under jernbanen (Orkestervej). Området forsynes med kollektiv trafik i form af busser på Egøjevej. Der planlægges for 1-2 ekstra busstoppested på Egøjevej umiddelbart øst for kommuneplantillæggets område.



Syd for kommuneplantillæggets område ligger en grøn kile, se kort ovenfor. Fingerplanen fastlægger, at de grønne kiler ikke inddrages til byzone eller anvendes til bymæssige fritidsanlæg. Fingerbystrukturen indebærer således, at områderne mellem byfingrene friholdes for bebyggelse og anlæg til bymæssige formål og fastholdes som grønne kiler til regionale fritidsformål. De grønne kiler har som hovedformål at tilgodese behovet for det almene friluftsliv, hvilket indebærer, at mulighederne for offentlig adgang og ophold har højeste prioritet.

Fingerplanen fastsætter, at Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser bidrager til at sikre, at byudvikling og byomdannelse koordineres med den overordnede trafikale infrastruktur og den kollektive trafikbetjening, et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som dog ikke væsentligt overstiger det forventede behov for nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden og en balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet.

Rammeområde 4B20 (Nordbyen) blev i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af rækkefølgeplan for byudvikling i tidsperioden 2029-2032. Kommuneplantillæg nr. 10 fremrykker tidsperioden til 2021-2024.

Det er Køge Kommunes vurdering, at Kommuneplantillæg nr. 10 er i overensstemmelse med Fingerplanen og ikke er omfattet af Vejledning om byvæksts metode til opgørelse af arealbehov, da der ikke er tale om nye arealer, men blot en omfordeling og ændring af rækkefølgeplanen.

En lille del af kommuneplantillæggets område ligger udenfor det ydre storbyområde i Fingerplanen og må således ikke overføres til byzone. Det drejer sig om matr. nr. 16c, Hastrup By, Herfølge. Matriklen omfatter en fredskov og kommuneplanrammen udlægger det forsat til fredskov og rekreativt område. Området udgør en del af en rekreativ helhed og indgår derfor i kommuneplantillæggets afgrænsning.

Forudgående høring

Inden udarbejdelse af kommuneplantillægget er der gennemført en forudgående høring, jf. Planlovens § 23c, da kommuneplantillægget medfører væsentlige ændringer i kommuneplanens Hovedstruktur. I den forudgående høring indkaldte byrådet ideer og forslag mv. med henblik på planlægningsarbejdet.

Den forudgående høring forløb fra den 13. december 2023 til den 10. januar 2024. I perioden indkom i alt otte høringssvar og indsigelser fra Vallø Stift, Køge Boligselskab og naboer. Indsigelserne forholder sig primært kritisk til projektet, og handler i store træk om:

- En bekymring for trafikken i området, herunder et ønske om at cykelstien på Ravnsborgvej. forlænges, og at Orkestervejs forlængelse sker tidligt i processen.
- En bekymring for regnvandshåndtering i de omkringliggende områder.
- En bekymring for dyrelivet i området.
- En bekymring for det fredede herregårdlandskab.
- En opfordring om, at det kommende byggeri bliver så lidt CO2-belastende som muligt.
- En kritik af fremrykning af planlægning for området.
- En kritik af at boligantallet øges.
- En kritik af at projektet har ændret sig ift. beskrivelsen i Kommuneplan 2021, herunder den grønne kile.
- En kritik af finansiering af udgifter ifm. det nye byudviklingsområde.
- En kritik af at området ikke omfatter almene boliger.

Indsigelserne er taget med i udarbejdelsen af Lokalplan 1120 og Kommuneplantillæg nr. 10. Dog imødekommes kritikken af boligantal, manglende almene boliger og fremrykning af planlægningen ikke.

Miljøvurdering

Lokalplan 1120 og Kommuneplantillæg nr. 10 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 planerne forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8.

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

- Landskabelig påvirkning, herunder fortidsminder
- Bilag IV-arter
- Regn- og spildevand
- Trafikforhold.

Miljøvurderingen er udarbejdet af rådgivningsvirksomheden EKJ.

Et ikke-teknisk resume af miljøvurderingen, samt den fulde miljørapport, kan ses under 'Miljørapport' i Lokalplan 1120.

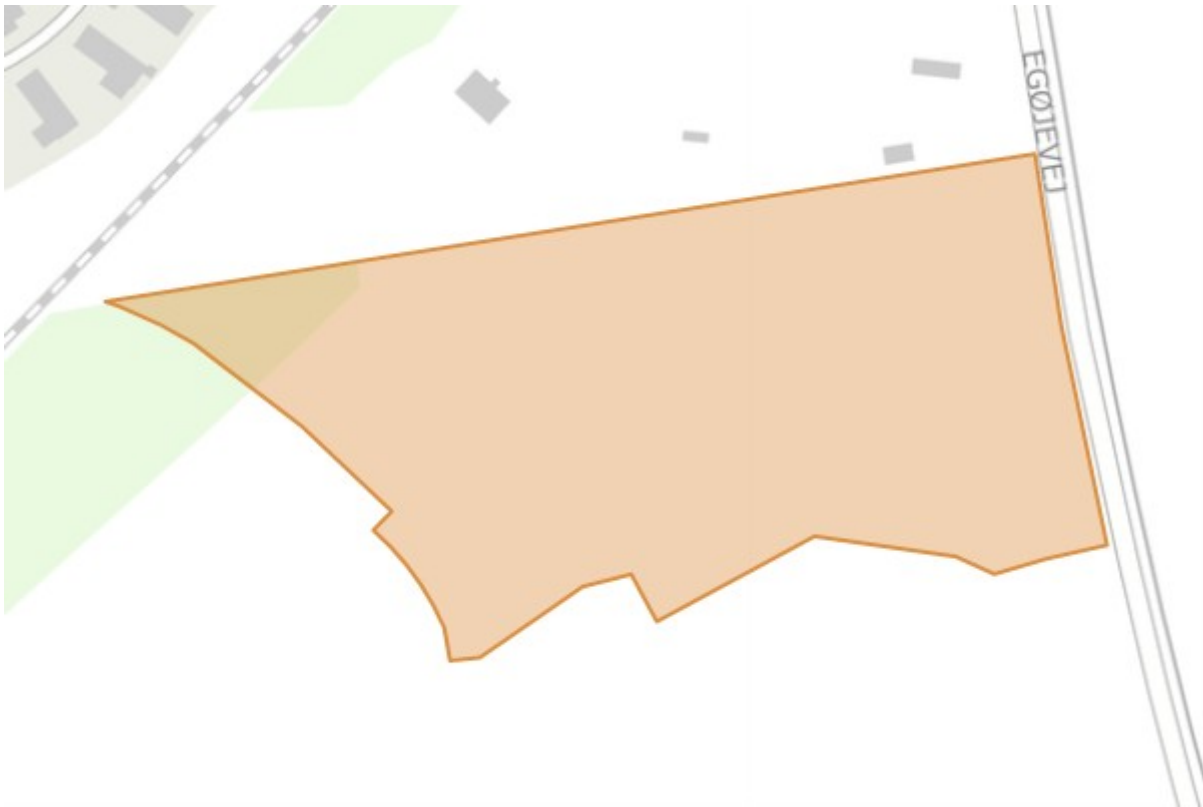
Rammer

Her ser du de rammer til Kommuneplan 2021 - 2033, som dette tillæg omfatter og påvirker. Ændringerne i disse rammer vil først formelt blive indarbejdet, når tillægget er vedtaget og offentliggjort.

Offentlig høring

Her på siden kan du læse de bemærkninger, der er indkommet via 'Skriv høringssvar' i forbindelse med den offentlige høring.

4B20 - Nordbyen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, butikker til lokalområdets forsyning, område til offentlige formål, daginstitutioner**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **3**

Maksimal bygningshøjde er **13 m**

Maksimale antal boligenheder er **100**

For 'Butikker til lokalområdets forsyning' gælder

Maksimale etageareal er **250 m²**, beregnet for området som helhed

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

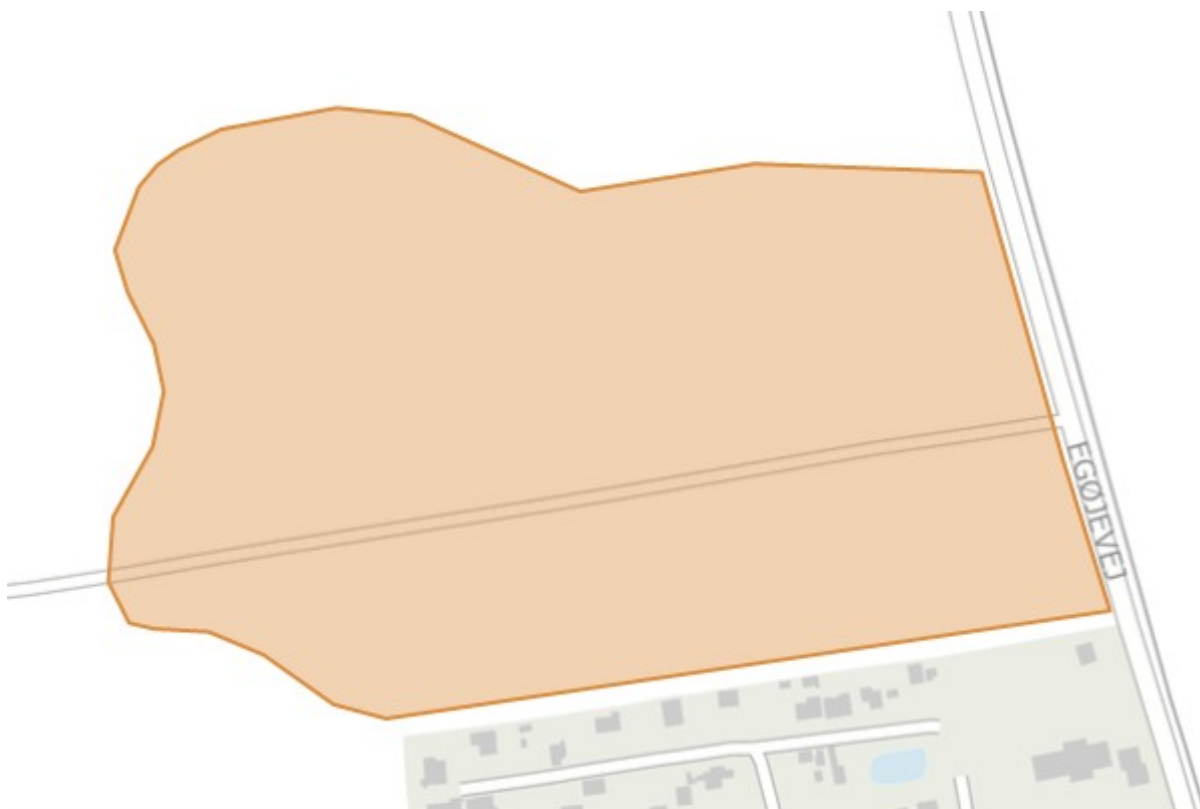
Infrastruktur

Krav om anlæg af parkeringspladser svarende til 1,5 p-plads pr. bolig uanset type.

Særlige bestemmelser

Området er en del af Ravensborg Enge, hvor det samlede boligantal for rammeområderne 4B20, 4B21, 4B22 og 4B24 til sammen er maks. 500 boliger.

4B21 - Østbyen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **3**

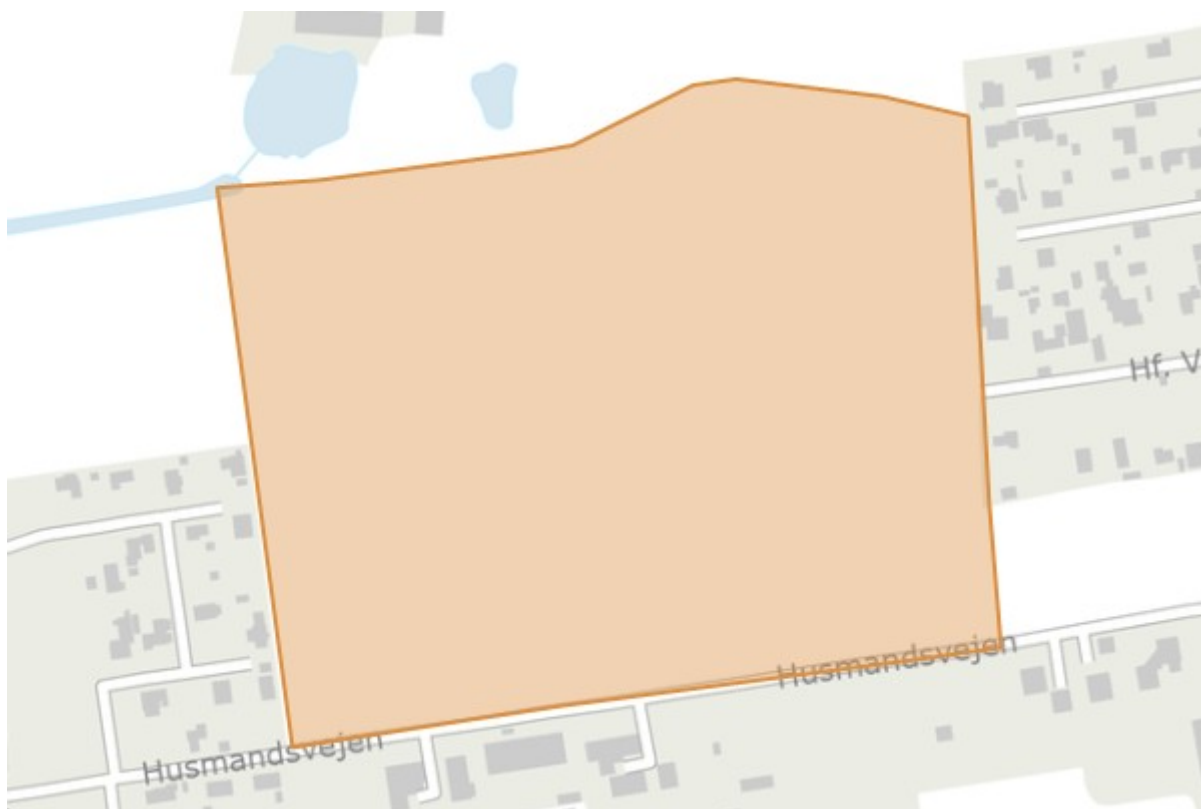
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området er en del af Ravnsborg Enge, hvor det samlede boligantal for rammeområderne 4B20, 4B21, 4B22 og 4B24 til sammen er maks. 500 boliger.

4B22 - Sydbyen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

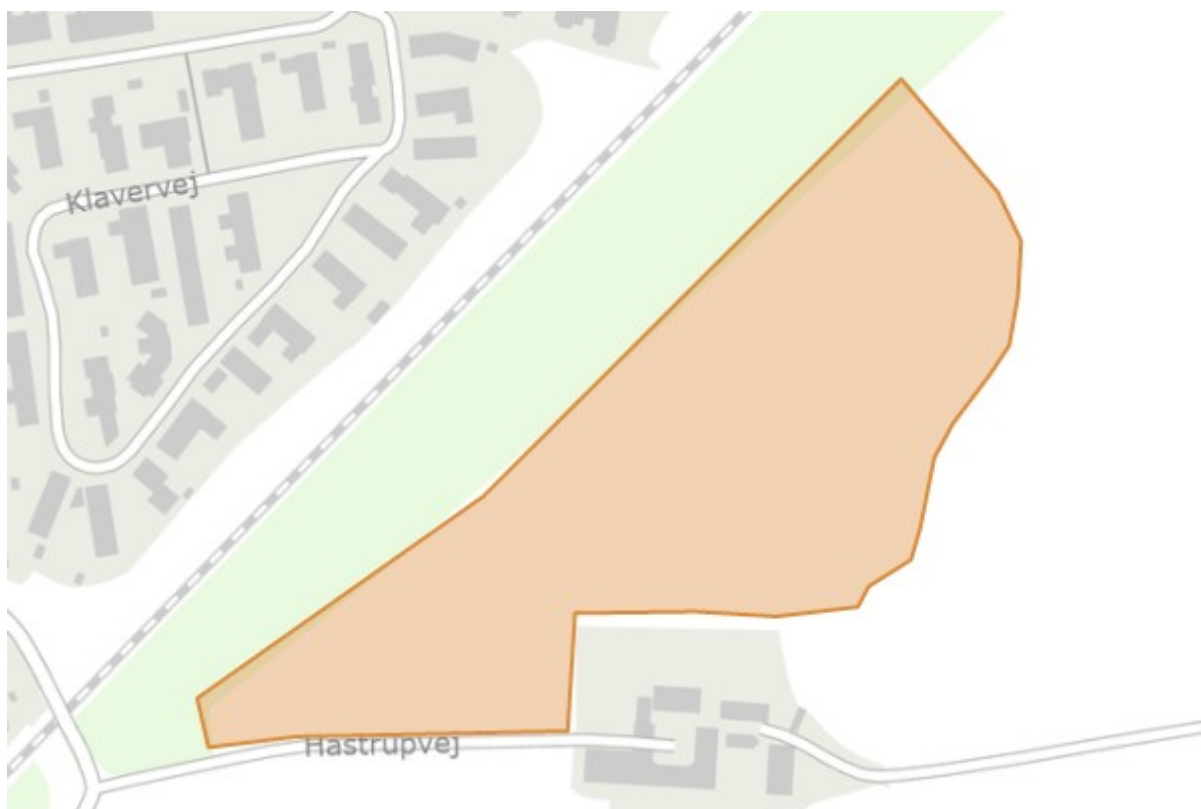
Infrastruktur

Området kan først lokalplanlægges, når Orkestervej er ført under jernbanen.

Særlige bestemmelser

Området er en del af Ravnsborg Enge, hvor det samlede boligantal for rammeområderne 4B20, 4B21, 4B22 og 4B24 til sammen er maks. 500 boliger.

4B24 - Vestbyen



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal etageantal er **3**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Infrastruktur

Områderne kan først lokalplanlægges, når Orkestervej er ført under jernbanen.

Særlige bestemmelser

Området er en del af Ravnsborg Enge, hvor det samlede boligantal for rammeområderne 4B20, 4B21, 4B22 og 4B24 til sammen er maks. 500 boliger.

4R08 - Den grønne kile



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område, beplantning, regnvands- og klimaanlæg**

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

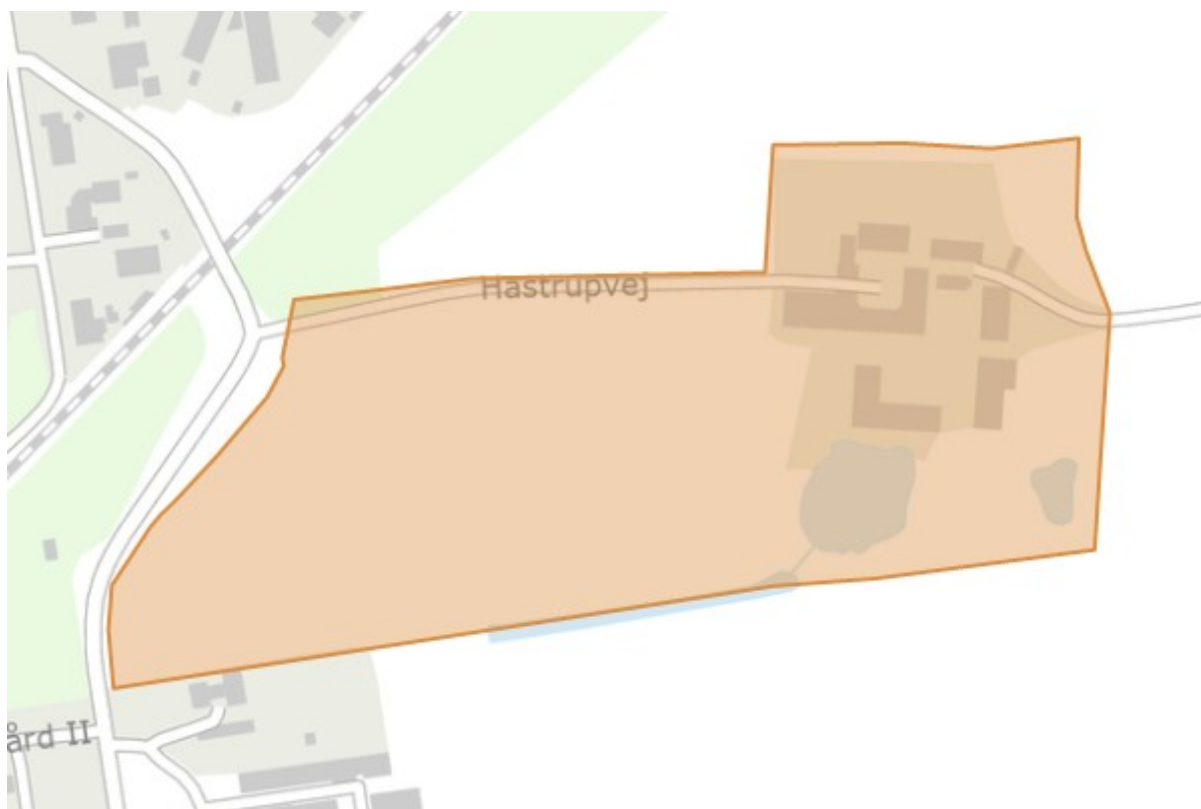
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

4B25 - Perspektivområde



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Lokalplanlægning

Rammeområde 4B25 (Perspektivområde) udlægges som perspektivområde. Perspektivarealet er det sidste af områderne, der kan lokalplanlægges for. Årsagen er, at det på daværende tidspunkt skal vurderes, om der er kapacitet til yderligere boliger området, herunder kapaciteten på Sdr. Skole. Boligantallet for rammeområdet er maks. 250 boliger.