

Indholdsfortegnelse

Ikke-teknisk resumé	3
Nye byområder	3
Detailhandel	5
1. Indledning	7
1.1 Ændringer i planforslaget	7
1.2 Metode	8
1.3 0-alternativet	9
1.4 Overvågning	9
2 Nye byområder	11
2.1 Mål	11
2.1.1 Fingerplan 2019.....	11
2.1.2 Nationale interesser	12
2.1.2 Forslag til kommuneplan 2021	13
2.2 Planforslaget	13
2.2.1 Herfølge Vest	13
2.2.2 Hastrup Øst	14
2.2.3 Borup Sydøst	14
2.2.4 SUN.....	14
2.2.5 Naurbjergvej	14
2.3 Status	14
2.3.1 Herfølge Vest	14
2.3.2 Hastrup Øst	17
2.3.3 Borup Sydøst	20
2.3.4 SUN.....	22
2.3.5 Naurbjergvej	25
2.4 0-alternativ	26
2.5 Miljømæssig indvirkning	26
2.5.1 Herfølge Vest	26
2.5.2 Hastrup Øst	27
2.5.3 Borup Sydøst	28
2.5.4 SUN.....	28
2.5.5 Naurbjergvej	29
2.5.5 Klima	29

2.5.6 Grundvand.....	30
2.5.7 Jordforurening	30
2.5.8 Støj	31
2.5.9 Ressourcer.....	31
2.5.10 Landskab, kulturmiljø og natur.....	32
2.5.11 Natura 2000-områder og bilag IV-arter	33
2.6 Afværgende foranstaltninger	35
3 Kapitel Detailhandel	36
3.1 Mål	36
3.2 Planforslaget	36
3.3 Status	37
3.4 0-Alternativ	38
3.5 Miljømæssig indvirkning.....	40
3.5.1 Bystruktur og trafik.....	40
Baggrundsmateriale	42

Ikke-teknisk resumé

Kommunen skal foretage en miljøvurdering af en plan ifølge miljøvurderingsloven, når planen vurderes at medføre en væsentlig virkning på miljøet. Udgangspunktet for miljøvurderingen er et bredt og omfattende miljøbegreb, der omfatter befolkningen, fauna, flora, jordbund, vand, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab og kulturarv.

Miljøvurderingens detaljeringsniveau er afpasset planforslagets detaljeringsniveau. På grund af den overordnede karakter af kommuneplanen, der kun fastlægger overordnede rammebestemmelser for fremtidige arealanvendelser samt retningslinjer, er miljøvurderingen derfor tilsvarende af overordnet karakter.

Der skal i henhold til miljøvurderingsloven redegøres for alternativer, herunder 0-alternativet, hvilket vil sige den situation, hvor planen ikke bliver gennemført. I miljøvurderingen er 0-alternativet den nuværende status og situation, hvor den arealanvendelse og de rammer og handlemuligheder, der ligger i den gældende Kommuneplan 2017, og de ændringer, der efterfølgende er gennemført med en række kommuneplantillæg.

Dertil skal kommunen overvåge de væsentlige miljøpåvirkninger af planens gennemførelse. Dette vil ske gennem kommunens sektoradministration, tilsyn og sagsbehandling og i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner og eventuelle miljøkonsekvensrapporter (VVM-redegørelser).

Miljøvurderingen beskriver for hvert planemne relevante miljøbeskyttelsesmål, planforslagets indhold, miljøstatus, 0-alternativet, planens indvirkning på miljøet samt beskrivelse af eventuelt afbødende foranstaltninger. Et resumé af kommuneplanens indhold og den forventede indvirkning fremgår nedenfor.

Nye byområder

Forslaget til Kommuneplan 2021 udlægger tre nye by- og boligområder, omdanner et tidligere erhvervsområde til område til bolig- og centerformål og udlægget et nyt erhvervsområde. De fem områder er:

1. Herfølge Vest (Bolig- og centerformål)
2. Hastrup Øst (Bolig)
3. Borup Sydøst (Bolig)
4. SUN (Omdannelse fra erhverv til bolig- og centerformål)
5. Naurbjergvej (Erhverv)

En del af boligområdet Borup Øst udgår.

De tre nye boligområder og området, der omdannes til bolig- og centerformål, omfatter arealer på i alt ca. 107 ha og kan rumme i alt ca. 2.150 nye boliger som blandet boligbebyggelse. Herfølge Vest omfatter i alt 32 ha, hvoraf de 14 ha er nyudlæg, og kan rumme i alt ca. 500 boliger som blandet boligbebyggelse. Desuden udlægges et nyt centerområde på 2 ha. Boligområdet Hastrup Øst omfatter ca. 30 ha og kan rumme ca. 450 boliger som åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Boligområdet Borup Sydøst omfatter ca. 17 ha og kan rumme ca. 200 boliger som åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Bolig- og erhvervsområdet SUN omfatter 28 ha og kan rumme ca. 1.000 boliger, fortrinsvist som etageboligbebyggelse. Desuden vil det

omfatte kontor, offentlige formål og naturcenter. Erhvervsområdet Naurbjergvej omfatter 4,3 ha til erhverv i form af lettere industri.

Det må forventes, at der vil ske en mindre stigning i biltrafikken i de omkringliggende områder og på det overordnede vejnet omkring Køge By, som følge af de nye byområder. Stigningen i trafikken skal lægges til den stigning i trafikken, der i forvejen forventes, hvis de nye byområder ikke realiseres, særligt omkring vejnettet i Køge By og på de nærliggende overordnede veje.

Områderne Herfølge Vest, Borup Sydøst og SUN vil alle kunne koordineres med den kollektive trafik, da de hver især ligger tæt ved den lokale station i byen. I Hastrup Øst vil området kunne koordineres med den kollektive trafik, hvis der etableres en station ved området. De fire nye boligområder vil kunne bidrage til at understøtte den lokale dagligvareforsyning i de nærliggende bydels- og lokalcentre og bidrage til et varieret udbud af boliger i kommunen.

Det nye boligområde Herfølge Nord vil kunne bidrage til at gøre Herfølge til en hel stationsby. Banen må dog forventes at være en barriere i forhold til at udvikle Herfølge mod Vest og Nordvest og integrere de nye bydele med det eksisterende Herfølge.

Erhvervsområdet Naurbjerg vil kunne bidrage til at fastholde og styrke antallet af arbejdspladser inden for industri- og fremstillingserhverv.

Der vil i alle fem nye byområder skulle foretages vurdering af, hvorvidt der er egentlige risici for oversvømmelser, der kan medføre værdiskadelig indvirkning på bebyggelsen. SUN-området indgår i byområderne langs kysten, som er i risiko for oversvømmelse ved stormflod. I SUN-området er der derfor reserveret areal til Køge Kommunes kommende store kystbeskyttelsesprojekt Køge Dige, som skal beskytte byerne langs kysten mod oversvømmelse ved stormflod.

De fire nye bolig- og centerområder forventes ikke at medføre risici for forurening af grundvandet. I Herfølge Vest bør det i forbindelse med den videre planlægning og udvikling af området vurderes, hvorvidt der skal etableres foranstaltninger til at modvirke nedsivning af afledt regnvand fra trafikale arealer. I erhvervsområdet Naurbjerg skal det i forbindelse med den videre planlægning for området vurderes, hvorvidt erhvervsområdet kan udgøre en fare for forurening af grundvandet.

Det meste af SUN-området er kortlagt med konstateret jordforurening. Det er planen, at denne jord skal håndteres i forbindelse med udviklingen området. Det vil have en positiv miljømæssig indvirkning på området og dets omgivelser.

Boliger i Herfølge Vest og Hastrup Øst forventes ikke at være generet af støj fra banen. Ved SUN skal der etableres støjafskærmning langs Københavnsvej i form af støjskærm eller i form af kontor erhverv, som skal fungere som støjskærm. Langs Værftsvej skal der etableres en støjskærm som støjvold. Alternativt kan boliger støjisoleres. Der skal etableres foranstaltninger til afskærmning af støj fra skydebanen ved Hastrup Vest. Enten i form af støjvolde eller krav om støjisolering i nye boliger.

Der skal etableres erstatningsskov som følge af nedlæggelsen af 2 ha fredskov. Erstatningsskoven skal etableres i forholdet 2:1.

I Hastrup Øst skal der tages hensyn til beskyttet sten- og jorddige i området. Desuden skal der i forbindelse med byudviklingen tages hensyn til den § 3-naturbeskyttede sø i området. Den bymæssige bebyggelse skal udformes, så det så vidt muligt går uden om søen.

Borup Sydøst skal bebygges og udformes, så det tager hensyn til det naturbeskyttede vandhul og mosen centralt i området og så vidt muligt går uden om denne beskyttede natur.

Ved SUN skal der tages hensyn det naturbeskyttede eng, strandeng og vandhullet i området. Den bymæssige bebyggelse skal placeres og udformes, så den så vidt muligt går uden for den beskyttede natur. Alternativt skal disse naturtyper erstattes i forholdet 2:1. Det skal i den videre planlægning vurderes, hvorvidt den eksisterende beskyttede natur kan bevares. Der skal desuden i den videre planlægning af området tages hensyn til det nærliggende natur- og vildtreservat for fugle.

Ved Naurbjergvej skal området tage hensyn til det bevaringsværdige landskab og de kulturhistoriske bevaringsværdier i området. Udviklingen af området kræver desuden dispensation fra åbeskyttelseslinjen. Det skal i den videre planlægning vurderes, hvorvidt områdets overlap i området med særlige naturbeskyttelsesinteresser og den økologiske forbindelse vil bryde med naturområdets større sammenhæng og være til hinder for, at dyr og planter kan leve og spredes i det åbne land.

Det er Køge Kommunes vurdering, at de tre nye by- og boligområder, Herfølge Vest, Hastrup Øst og Borup Sydøst, ikke vil have negativ indvirkning på Natura 2000-områder. SUN ligger lige ved Natura 2000-området, Ølseagle Strand og Staunings Ø. SUN er afgrænset, så det ikke medfører, at området overlapper med Natura 2000-området. Derfor vil det ikke umiddelbart medføre en reduktion af naturtypernes naturlige udbredelsesområde. Desuden vil håndteringen og oprensning af den forurenede jord ved SUN kunne betyde en forbedring af forholdene for Natura 2000-området og dets naturtyper, da kilder til forurening af området dermed vil blive væsentligt reduceret. I den videre planlægning og udvikling af alle områder skal det vurderes, hvorvidt der i forbindelse med udviklingen af området vil forekomme indgreb eller aktiviteter, som vil kunne medføre negativ indvirkning på Natura 2000-området.

Det er Køge Kommunes vurdering, at planlægningen og udviklingen af de tre nye by- og boligområder, omdannelsen af området ved SUN og erhvervsområdet Naurbjergvej ikke vil have negativ indvirkning på bilag IV-arterne, markfirben, springfrø, spidssnudet frø eller stor vandsalamander. Køge Kommune har hverken kendskab til disse bilag IV-arter i disse områder eller vurderer, at det er sandsynligt, at der vil være forekomster af disse arter i områderne.

Der kan være træer i de fem områder, som kan fungere som yngle- eller rastesteder for flagermus. I forbindelse med den videre planlægning og udvikling af områderne skal det vurderes, hvorvidt der skal etableres foranstaltninger til at modvirke eller kompensere for negativ indvirkning på flagermus.

Detailhandel

Planforslaget ændrer på retningslinjerne for detailhandel i følgende områder:

- Ny ramme for Collstropgrunden: Stor dagligvarebutik udvides med 1.500 m² til 5.000 m² og mulighed for endnu en dagligvarebutik på 1.800 m². Den samlede ramme udvides fra 10.000 m² til 10.800 m². Rammen på 4.000 m² til udvalgsvarebutikker gøres mere fleksibel ved at sænke minimumsstørrelsen pr. butik fra 1.000 til 500 m²,

og ved, at en ramme på op til 1.000 m² kan udlægges til mindre dagligvarebutikker på op til 700 m².

- Lokalcenter Boskov udvides til 3.000 m² med mulighed for etableres af en ny dagligvarebutik på 1.200 m².
- Mulighed for ny dagligvarebutik på Egedesvej i Køge Nord på 1.200 m².

Udvidelsen af rammen til varehuset på Collstropgrunden må forventes at påvirke handelen med dagligvarer i den vestlige ende af byen ved det eksisterende varehus lidt mere end den udlagte ramme i Kommuneplan 2017.

Etableringen af en discountbutik på Collstropgrunden vil især få betydning for de øvrige discountbutikker i Køge Bymidte. Det kan medføre, at en anden discountbutik i bymidten vil være lukningstruet eller vil flytte til en anden beliggenhed.

Den reducerede ramme for udvalgsvarerbutikker kan betyde, at muligheden for at styrke Køge Bymidte som regionalt detailhandelscenter vil blive reduceret i forhold til den udlagte ramme i Kommuneplan 2017. Til gengæld vil der blive hentet en mindre del af omsætningen i den eksisterende bymidte og centrene ved Den Hvide By og Gl. Lyngvej. Muligheden for at hente omsætning fra butikker uden for kommunen må desuden forventes at blive reduceret.

Den forøgede ramme for areal til dagligvarebutikker vil medføre mere trafik end udvalgsvarerbutikker, da de har en større kundestrøm end udvalgsvarerbutikker. Udvidelsen af rammen for dagligvarebutikker medføre en yderligere mindre stigning i trafikken på vejene Værftsvej, Østre Banevej, Toldbodvej og Carlsensvej i forhold til Kommuneplan 2017. Der vil være behov for at analysere på udviklingen i trafikken som følge af udviklingen af detailhandelen på Colstropgrunden i forbindelse med den videre planlægning.

Dagligvarebutikken vurderes at forbedre indkøbsforholdene markant i det nordlige Køge By, og borgerne vil få forbedret deres indkøbsmuligheder.

Udvidelsen af Lokalcenter Boskov med endnu en dagligvarebutik vil forbedre indkøbsforholdene i Hastrup med et mere varieret udbud. Butikken vil få nogen negativ betydning for de eksisterende dagligvarebutikker i det sydlige Køge By og i mindre grad Herfølge. Butikken forventes ikke at få konsekvenser i form af lukningstruede butikker i dette opland.

1. Indledning

Denne miljørapport er blevet udarbejdet i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM)¹. Formålet med loven er blandt andet at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau og bidrage til integration af miljøhensyn under udarbejdelsen og vedtagelsen af planer og programmer. Ifølge loven skal der gennemføres en miljøvurdering af en plan, når det vurderes, at gennemførelse af planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Køge Kommune har vurderet, at Forslag til Kommuneplan 2021 for Køge Kommune skal miljøvurderes.

Miljøbegrebet, der arbejdes med i forbindelse med miljøvurderinger, er bredt og omfatter biologisk mangfoldighed, befolkning og sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klima, materielle goder, landskab, kulturarv, menneske- og naturskabte katastroferisici samt ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Miljøvurderingen omfatter Forslag til Kommuneplan 2021 for Køge Kommune. Den omfatter de ændringer, der sker med forslaget til kommuneplan i forhold til det eksisterende plangrundlag. De ændringer, der vurderes at have indvirkning på miljøet, bliver miljøvurderet. Kommunen har identificeret en række miljøparametre, som indgår i miljøvurderingen. Inden kommunen har fastlagt og afgrænset miljørapportens endelige indhold, har kommunen gennemført en høring af berørte myndigheder fra den 5. marts 2021 til den 19. marts 2021. Kommunen har i denne sammenhæng modtaget et svar fra Solrød Kommune, som ikke havde bemærkninger i den indledende høring og vil afvente høringen af kommuneplanforslaget.

1.1 Ændringer i planforslaget

I forbindelse med forslag til Kommuneplan 2021 bliver der foretaget en række planlægningsmæssige ændringer i form af nye arealudlæg til byområder samt ændring af allerede udlagte byområder. Desuden sker der en række ændringer i kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

- Nye byområder
 - Nyt bolig- og centerområde Herfølge Vest udlægges. Området er i alt ca. 32 ha og kan rumme i alt ca. 500 nye boliger som blandet boligbebyggelse. Miljørapporten omhandler de ca. 14 ha, som er nyt udlæg.
 - Nyt boligområde Hastrup Øst udlægges. Området er ca. 30 ha med plads til ca. 450 boliger.
 - Nyt boligområde Borup Sydøst ved Kimmerslev Sø. Området er ca. 17 ha med plads til ca. 200 boliger som blandede boliger.
- Byomdannelsesområde
 - Omdannelse af erhvervsområde til nyt bolig- og erhvervsområde SUN i det nordøstlige Køge (SUN Chemicals grund). Området er ca. 28 ha med plads til ca. 1.000 boliger, primært etageboliger, samt kontor, offentlige formål, naturcenter, støjvold med videre.
- Nyt erhvervsområde
 - Nyt erhvervsområde ved Naurbjergvej ved LI. Skensved. Området er en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde med 4,3 ha.

¹ LBK nr 973 af 25. juni 2020 Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

-
- Ændrede retningslinjer for detailhandel
 - Ændring af ramme for Collstropgrunden: stor dagligvarebutik udvides med 1.500 m² til 5.000 m² og mulighed for endnu en dagligvarebutik på 1.800 m². Den samlede ramme udvides fra 10.000 m² til 10.800 m². Desuden nedsættes minimumsstørrelsen for udvalgsvarebutikker til 500 m². Der reserveres desuden en ramme på 1.000m² til mindre dagligvarebutikker på op til 700 m².
 - Lokalcenter Boskov udvides til 3.000 m² med mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik på 1.200 m²
 - Mulighed for en ny dagligvarebutik på Egedesvej i Køge Nord på 1.200 m²

1.2 Metode

Metoden, der anvendes i miljørapporten, tager udgangspunkt i miljøvurderingslovens brede miljøbegreb, som fastsætter kravene for miljøvurderingens indhold. Miljøbegrebet omfatter forhold som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, landskab og det indbyrdes forhold mellem de nævnte forhold.

Desuden anvendes lovens metode, hvor de miljømæssige indvirkninger på miljøet som konsekvens af planens gennemførelse vurderes i forhold til den aktuelle miljøstatus i de berørte områder og udviklingen heri, hvis planen ikke gennemføres. De miljømæssige virkninger vurderes endvidere i forhold til internationale, nationale og lokale miljøbeskyttelsesmål for forskellige miljømæssige parametre. I hvert kapitel er de miljøbeskyttelsesmål, der er relevante for det pågældende emne præsenteret i begyndelsen af kapitlet.

Miljøpåvirkningerne bliver vurderet på relevante miljøparametre for, hvor påvirkningerne vurderes ud fra følgende kriterier:

- Væsentlig påvirkning
- Påvirkning afhængig af udførelse
- Ubetydelig påvirkning
- Positiv påvirkning

Forud for miljøvurderingen er der foretaget en planmæssig scoping, der har afgrænset ændringerne i forslaget til kommuneplan i forhold til det eksisterende plangrundlag.

Dernæst er der foretaget en miljømæssig scoping, hvor det er afgrænset, hvilke ændringer i planforslaget, der kan forventes at få indvirkning på miljøet.

I forbindelse med høringen af de berørte myndigheder, er der fremsendt en oversigt over emnerne i den miljømæssige scoping sammen med et screeningsskema med oversigtlig umiddelbar vurdering af, hvilke miljømæssige indvirkninger, som gennemførelsen af forslaget til kommuneplan vil have.

Miljørapportens detaljeringsniveau er afpasset planforslagets detaljeringsniveau. Forslaget til kommuneplan primært af overordnet karakter, da planen fastlægger retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen, som ikke har direkte retsvirkninger overfor borgerne. Det gælder desuden for de tre nye byudviklingsområder Herfølge Vest, Hastrup Øst og SUN, at der forudsættes udarbejdet supplerende kommuneplantillæg med helhedsplaner, inden der kan

lokalplanlægges. Derfor er miljøvurderingens detaljeringsniveau tilsvarende af overordnet karakter.

Miljørapportens indhold og omfang er indhentet ved brug af aktuelt og tilgængeligt materiale, herunder gældende planer, analyser, GIS-data og andet vidensgrundlag. Der er ikke udarbejdet nye analyser eller lignende i forbindelse med udarbejdelsen af miljørapporten.

Miljøvurderingen af forslaget til kommuneplan består af fem faser:

Første fase er fastlæggelsen af indholdet af miljørapporten. I denne fase bliver berørte myndigheder hørt og på denne baggrund bliver det afgjort, hvilke oplysninger, der skal indgå i arbejdet med miljøvurderingen. Denne fase kaldes scopingfasen.

Anden fase består i selve udarbejdelsen af miljørapporten.

Tredje fase er høringsfasen, hvor offentligheden og berørte myndigheder får muligheden for at udtale sig og rejse indsigelse over for planforslaget og miljørapporten.

Fjerde fase består i godkendelsen af planen på grundlag af miljørapporten, de indkomne bemærkninger i høringsperioden og planmyndighedens sammenfattende redegørelse. Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med offentliggørelse af den endelige vedtagne kommuneplan.

Femte fase er den opfølgende overvågning af planens miljømæssige konsekvenser i overensstemmelse med det fastlagte overvågningsprogram.

1.3 0-alternativet

I henhold til miljøvurderingsloven skal der redegøres for alternativer, herunder det såkaldte 0-alternativ. Det vil sige, den situation, hvor planforslaget ikke gennemføres. 0-alternativet betyder ikke nødvendigvis miljømæssig status quo, men en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden gennemførelsen af planen. Det vil sige, at 0-alternativet i nogle tilfælde kan have større miljømæssige indvirkninger på miljøet end gennemførelsen af planen, og er ikke nødvendigvis en miljømæssig skånsom løsning.

0-alternativet er i dette tilfælde situationen, hvor det nuværende plangrundgrundlag videreføres med de handlemuligheder, der ligger heri, og uden ændrede eller nye retningslinjer eller nye og ændrede rammer for lokalplanlægningen. Der er ikke vurderet andre alternativer end 0-alternativet i forbindelse med miljøvurderingen.

1.4 Overvågning

I henhold til miljøvurderingsloven skal miljørapporten indeholde en beskrivelse af de på påtænkte foranstaltninger til overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens gennemførelse. Dette overvågningsprogram skal udarbejdes med henblik på at kunne identificere uforudsete negative miljøpåvirkninger på et tidligt tidspunkt, således at der kan træffes hensigtsmæssige foranstaltninger med henblik på at afhjælpe problemet. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes, når det er hensigtsmæssigt.

De fleste af miljørapportens miljøparametre vil blive overvåget gennem sektoradministrationen, tilsyn og sagsbehandling, herunder via byggesagsbehandlingen og miljøsagsbehandlingen. Desuden vil der i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner blive fastsat mere detaljerede bestemmelser og krav til bebyggelse og anlæg. I forbindelse med udarbejdelse af eventuelle miljøvurderinger af lokalplaner vil der blive opstillet mere

detaljerede overvågningsprogrammer. Desuden vil der eventuelt for en række større projekter skulle gives VVM-tilladelse med vilkår om foranstaltninger til at undgå, forebygge eller begrænse negative miljøpåvirkninger og overvågning heraf. For en række øvrige projekter skal der gennemføres VVM-screeninger, hvorved miljømæssige konsekvenser vil blive vurderet. Derfor er der ikke opstillet et særskilt overvågningsprogram for forslaget til kommuneplan. For de enkelte områder og retningslinjer vil det blive beskrevet, hvilken overvågning, der forventes at ske via kommunens videre planlægning, sektoradministration, sagsbehandling med videre.

2 Nye byområder

2.1 Mål

I forbindelse med miljøvurderingen af udlæg til nye byområder og omdannelse af eksisterende byområder er der taget udgangspunkt i følgende miljømæssige mål fra følgende planer og politikker:

2.1.1 Fingerplan 2019

Fingerplan 2019 skal sikre, at kommuneplanlægningen skal ske på grundlag af en vurdering af udviklingen i hovedstadsområdet som helhed, og at hovedprincipperne i den overordnede fingerbystruktur videreføres. Det skal blandt andet sikres:

- At byudvikling og byomdannelse af regional betydning sker det indre og ydre storbyområde (Se figur 1)
- At byudvikling og byomdannelse af regional betydning koordineres med udbygningen af hovedstadsområdets overordnede infrastruktur med særlig hensyntagen til den kollektive trafikbetjening
- At udlæg af ny byzone begrænses
- At der sikres et rigeligt og varieret udbud af planlagte byggemuligheder, som ikke væsentligt overstiger det forventede behov for nybyggeri i hovedstadsområdet i planperioden og balanceret udvikling mellem de forskellige egne i hovedstadsområdet

For det ydre hovedstadsområde gælder følgende:

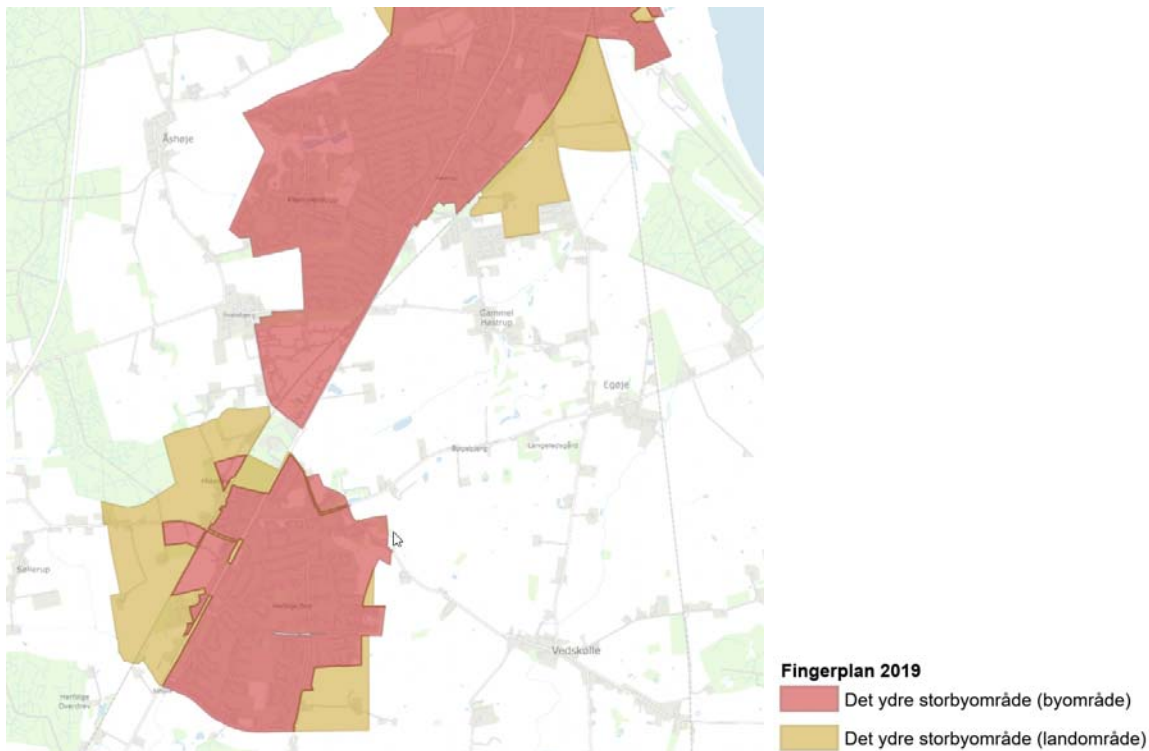
- Der kan i den kommunale planlægning udlægges ny byzone i det afgrænsede landområde i byfingrene (Se figur 1)
- Kommuneplanlægningen skal sikre:
 - At byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening.
 - At ny byudvikling sikrer sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land.

For det øvrige hovedstadsområde kan der i den kommunale planlægning udlægges ny byzone, når følgende er sikret:

- At byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrunding af andre bysamfund
- Ved byudvikling af lokal karakter forstås udvikling med erhverv og byfunktioner, som betjener et opland, der omfatter hele kommunen og nabokommuner, men ikke et regionalt opland svarende til større dele af hovedstadsområdet, tilsvarende skal boligudbygning begrundes i lokale behov
- At der skabes sammenhæng med det eksisterende byområde
- At byudvikling bidrager til at fastholde en skarp grænse mellem by og land.
- At rækkefølgen for byudviklingen fastlægges på grundlag af en vurdering af udviklingen i området som helhed og efter forudgående aftale mellem staten og kommunen.

Desuden skal den kommunale planlægning medtage arealreservation til en række mulige fremtidige overordnede vejanlæg, blandt andet:

- Omfartsvej om LI. Skensved.



Figur 1: Fingerplan 2019, Det ydre storbyområde, henholdsvis byområde og landområde ved Herfølge og Hastrup. Herfølge Vest og Hastrup Øst er omfattet af landområdet, der kan omdannes til ny byzone.

2.1.2 Nationale interesser

I statens nationale interesser, som skal varetages i kommuneplanlægningen gælder følgende på følgende områder:

Naturbeskyttelse

- At planlægningen bidrager til løsninger, der både tilgodeser de samfundsmæssige behov samtidig med, at naturområder og levesteder samt spredningsmuligheder for dyr og planter opretholdes og om muligt forbedres
- At kommuneplanlægningen sker i overensstemmelse med beskyttelseshensyn og bestemmelser for de internationale naturbeskyttelsesområder og internationalt beskyttede arter (herunder forbud mod at beskadige eller ødelægge bilag IV-dyreaarters yngle- og rasteområder samt bilag IV-plantearters voksesteder)

Grundvand

- At sikre grundvandsressourcen
- At grundvandet sikres mod aktiviteter, der medfører en fare for forurening af grundvandet.

Kystbeskyttelse og klimatilpasning

- At eksisterende og ny bebyggelse sikres mod værdiskadende oversvømmelse og erosion i forbindelse med vandstandsstigninger fra hav, vandløb, søer samt i forbindelse med ekstrem regn med følger for menneskers sundhed, miljø, kulturarv og økonomiske aktiviteter.

Skovrejsning

- At der udlægges areal til rejsning af skov, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er hensigtsmæssigt at placere skov, og så det samlede danske skovareal kan forøges til målsætningen om, at skovlandskaber skal dække 20 – 25 % af det samlede danske areal i løbet af en trægeneration (80-100 år) mod 14,5 % i dag.

Landskab og kulturarv

- At planlægningen for det åbne land sikrer, at større sammenhængende værdifulde landskaber bevares
- At de bevaringsværdige bygninger og kulturhistoriske miljøer med deres særlige karakter og betydning opretholdes

Landbrug

- At der sikres tilstrækkeligt med arealer til landbrugserhvervets fortsatte udviklingsmuligheder.

Trafikanlæg og andre infrastrukturanlæg

- At arealer til støjfølsom anvendelse gives mulighed for støjafskærmning mod eksisterende og planlagte infrastrukturanlæg.

2.1.2 Forslag til kommuneplan 2021

Forslaget til Kommuneplan 2021 har en række planmål, som tager udgangspunkt i en revideret boligpolitik:

- At der skal sikres en lokal variation i boligområderne med hensyn til bolig- og ejerformer.
- Der er desuden en forventning om at opføre 450 boliger årligt i gennemsnit i planperioden.

2.2 Planforslaget

Forslaget til Kommuneplan 2021 udlægger tre nye by- og boligområder, omdanner et tidligere erhvervsområde til område til bolig- og centerformål og udlægget et erhvervsområde. De fem områder er:

6. Herfølge Vest
7. Hastrup Øst
8. Borup Sydøst
9. SUN
10. Naurbjergvej

2.2.1 Herfølge Vest

Bolig- og centerområdet Herfølge Vest udlægges i forslaget til kommuneplan med i alt ca. 32 ha og kan rumme i alt ca. 500 nye boliger som blandet boligbebyggelse. Heraf er de 14 ha nyt byområde, og det er denne del, som miljørapporten omhandler.

De ca. 23 ha var udlagt i Kommuneplan 2017 til blandet bolig- og erhvervsformål. Der var yderligere udlagt ca. 12 ha til boligformål i forslaget til Kommuneplan 2017, som blev taget ud i forbindelse med den endelige vedtagelse. Dette areal genudlægges i forslaget til

kommuneplan 2021. Desuden udlægges i forslaget til kommuneplan et areal på 2 ha til centerområde.

I forslaget til kommuneplan 2021 udtages desuden et byområde på ca. 17 ha, som var udlagt i Kommuneplan 2017.

Bolig- og centerområdet Herfølge Vest er udlagt i Fingerplan 2019 som en del af det landområde i det ydre storbyområde, der kan udlægges til byzone.

2.2.2 Hastrup Øst

Boligområdet Hastrup Øst omfatter ca. 30 ha og kan rumme ca. 450 boliger som åben lav og tæt lav boligbebyggelse. Området er udlagt i Fingerplan 2019 som en del af det landområde i det ydre storbyområde, der kan udlægges til byzone.

2.2.3 Borup Sydøst

Boligområdet Borup Sydøst omfatter ca. 17 ha og kan rumme ca. 200 boliger som åben lav og tæt lav boligbebyggelse.

Som konsekvens af udlægget af dette boligområde udgår 17 ha fra boligområdet Borup Øst. Borup Øst vil således have et tilbageværende areal på 13 ha.

2.2.4 SUN

Bolig- og erhvervsområdet SUN omfatter 28 ha og kan rumme ca. 1.000 boliger, fortrinsvist som etageboligbebyggelse. Desuden vil det omfatte kontor, offentlige formål og naturcenter. Det skal desuden undersøges, hvorvidt området vil kunne omfatte detailhandel. Det vil være afhængigt af et nyt landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet giver mulighed herfor.

Området er i dag udlagt til erhvervsformål.

2.2.5 Naurbjergvej

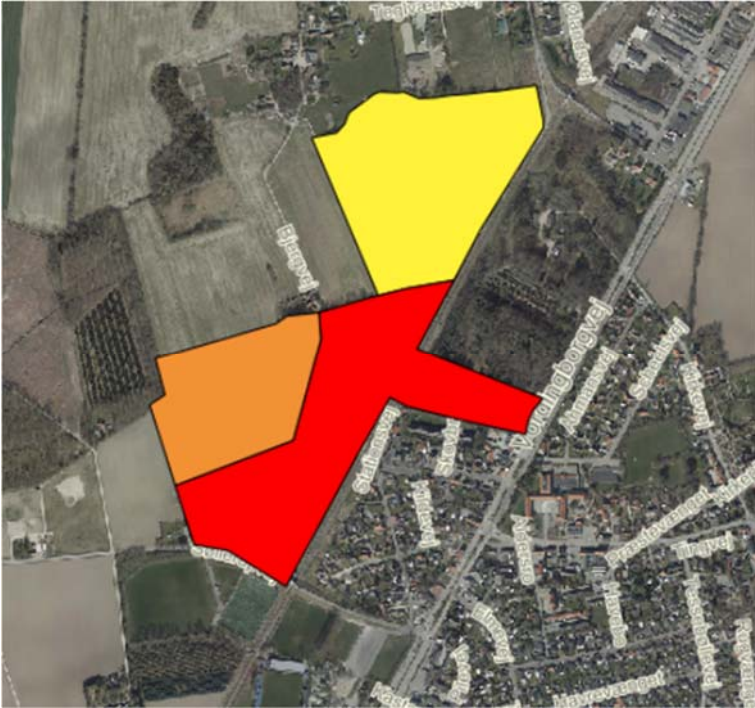
Erhvervsområdet Naurbjerg ved LI. Skensved er en udvidelse af et eksisterende erhvervsområde til lettere industri, Hjørnegårdsvej, mod Øst. Dette nye erhvervsområde er på 4,3 ha. Området udlægges til erhverv i form af lettere industri for virksomheder inden for fremstillings-, værksteds-, service- og lagervirksomhed. Baggrunden er, at en virksomhed på Hjørnegårdsvej har søgt om at udvide virksomheden.

2.3 Status

2.3.1 Herfølge Vest

Bolig- og Centerområdet udlægges i tilknytning til det allerede udlagte byområde vest for Herfølge og vest for banen. Boligområdet udlægges som en forlængelse af det udlagte byområde mod nord og inddrager området omkring Bjergvej, hvor der er etableret et forsamlingshus. Centerområdet udlægges som et mindre areal nord for byen mellem banen og Vordingborgvej, hvor der i dag er fredskov. Bolig- og centerområdet ligger mellem 100 og 700 meter fra Herfølge Station og mellem 200 meter og 900 meter fra Herfølges eksisterende bycenter. (Se figur 2)

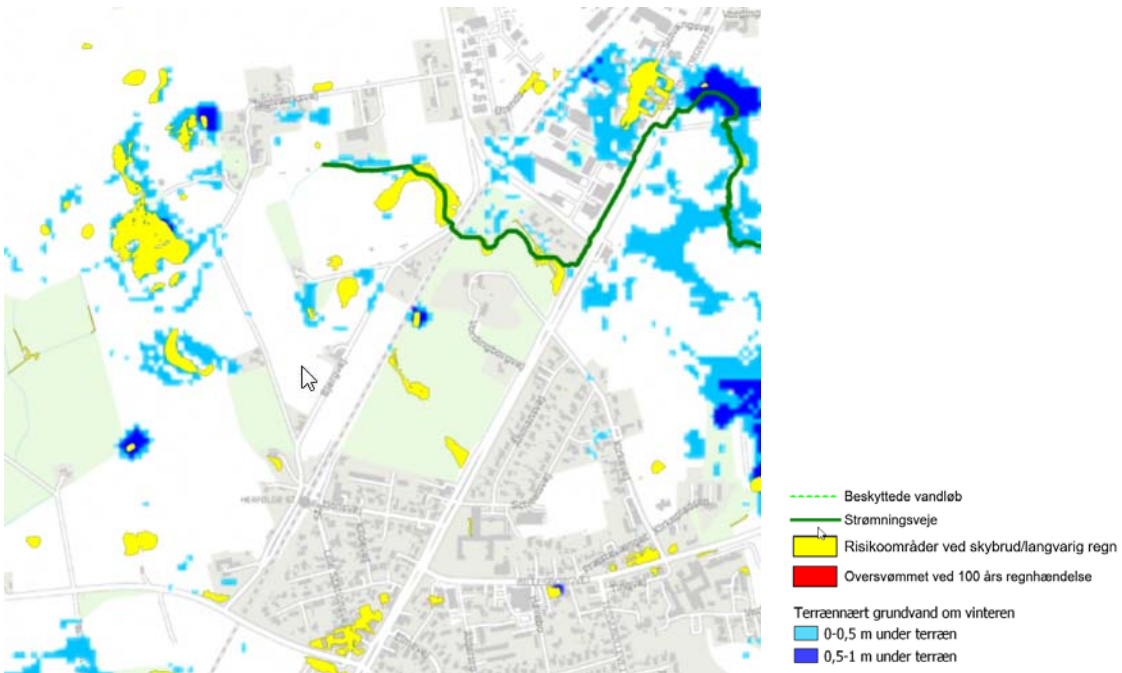
Boligområdet ligger i et område, der er udlagt som værdifuldt landbrugsområde. Der ligger nogle eksisterende ejendomme i område fordelt over fem matrikler, herunder det nævnte forsamlingshus.



Figur 2: Herfølge Vest

Flere arealer i området er udpeget som arealer med en potentiel risiko for oversvømmelse, særligt i boligområdets henholdsvis nordlige del og sydlige del samt et mindre areal i centerområdets vestlige del. (Se figur 3)

Det meste om af området ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område) og følsomt indvindingsområde (FI-område). (Se figur 4)

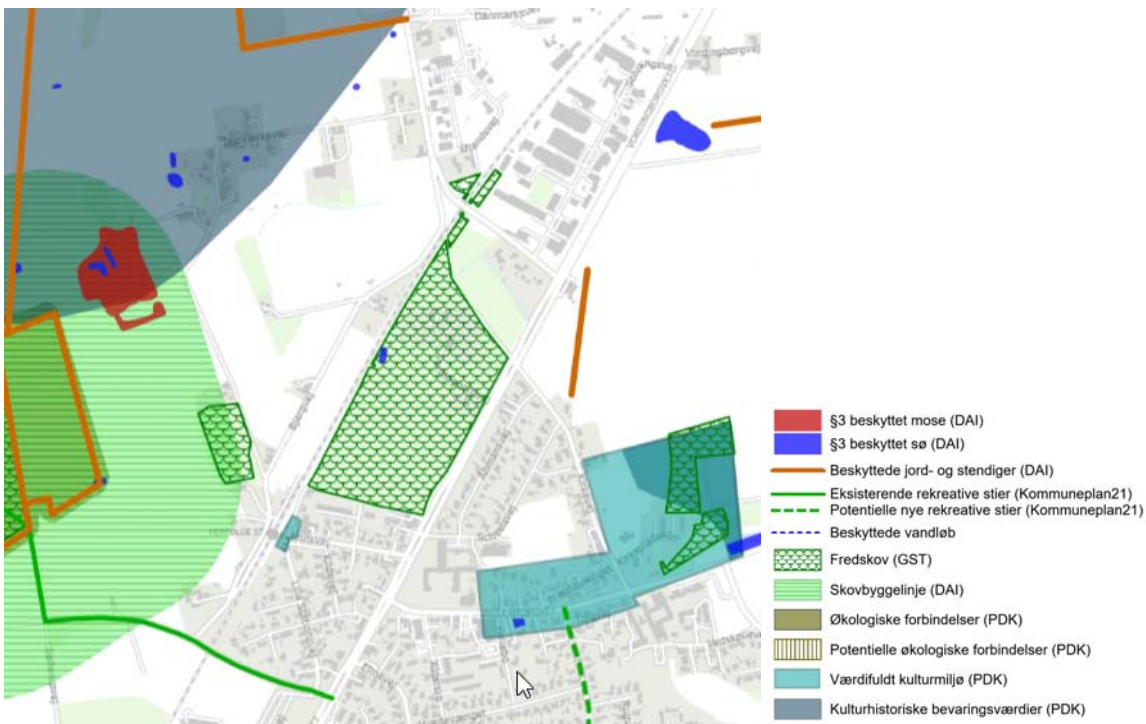


Figur 3: Kort over områder med risiko for oversvømmelse ved Herfølge Vest.



Figur 4: Grundvand ved Herfølge Vest

Centerområdet er i dag udlagt som fredskov. (Se figur 5)



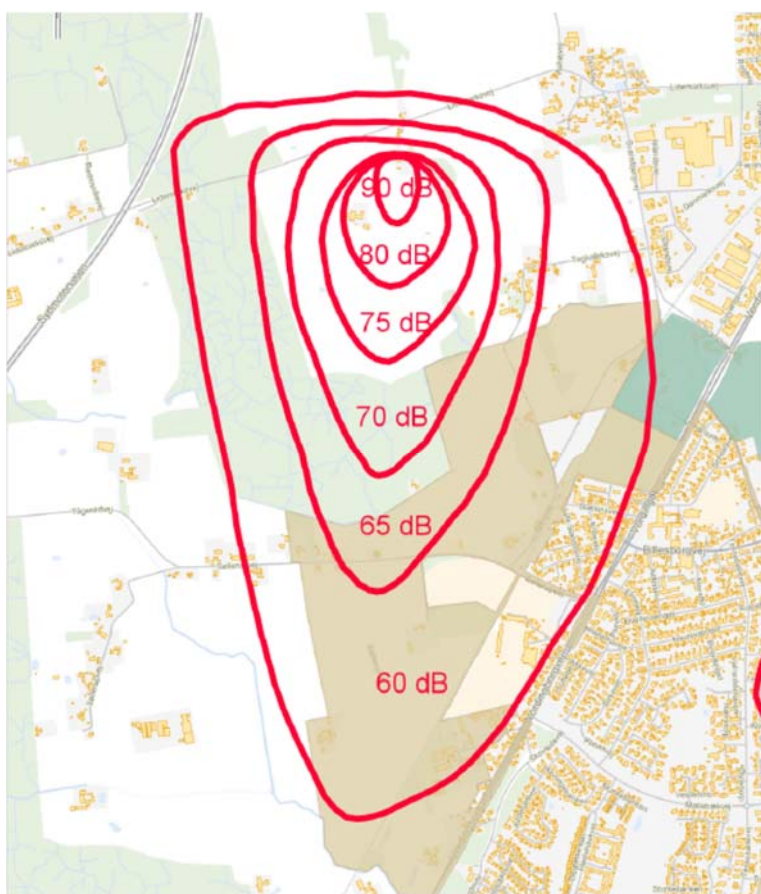
Figur 5: Landskab, natur og kulturmiljøer

Arealet ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander. Køge Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Det er ikke sandsynligt, at der vil være forekomster af andre bilag IV-arter end flagermus i den nordlige del af området, da arealet i dag er mark, og da der ikke er beskyttede naturtyper i området.

Bolig- og centerområdet ligger med følgende afstand til følgende habitatområder (Natura 2000):

- 3,6 km fra Vallø Dyrehave (mod øst)
- 5 km fra Tryggevælde Ådal (mod øst)
- 4 km fra Køge Å (mod nord)

Nordvest for arealet ligger Svansbjerg Skydebane. Det medfører, at en del af det udlagte område i dag er belastet af støj for skydebanen, som ligger over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boligområder. Det meste af arealet er belastet af støj fra skydebanen på mere end 60 dB, og en lille del er belastet af støj på mere end 65 dB. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for boliger er på 75 dB i dagtimerne på hverdag og på mellem 62 og 75 dB i aften timerne på hverdage. Grænsen på 62 dB gælder, hvis der må skydes på alle hverdagsaftener.

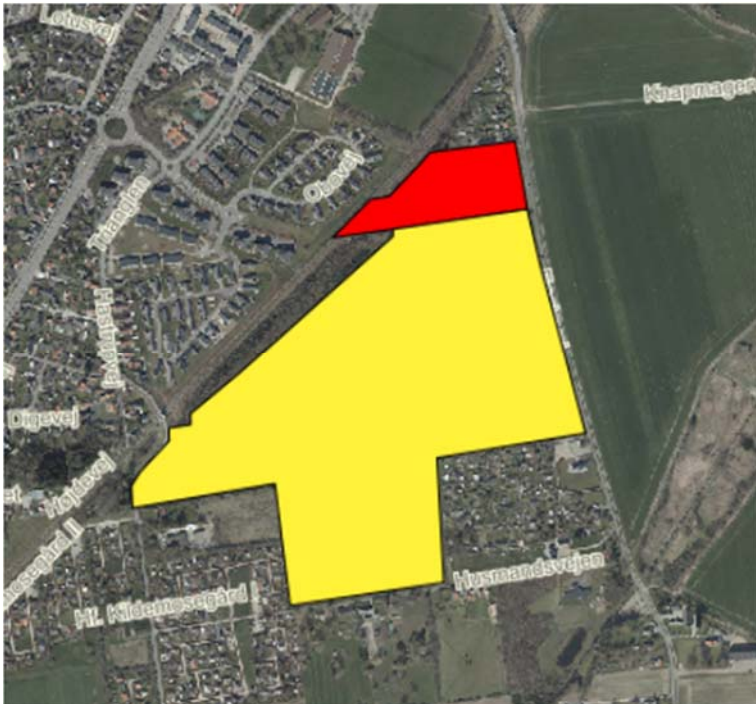


Figur 6: Skydebane og udbredelse af støj.

2.3.2 Hastrup Øst

Boligområdet Hastrup Øst udlægges sydøst for Lille Syd Banen, som i dag afgrænser den sydlige del af Køge ved byområdet Hastrup mod øst. Området ligger mellem Egøjevej og Hastrupvej og ca. 500 meter nord for Gl. Hastrup Landsby. Desuden ligger der to områder med kolonihaver ved henholdsvis områdets afgrænsning mod sydøst og mod sydvest. Der er ved området udlagt en mulig fremtidig station og rangeranlæg ved banen i forslaget til kommuneplan. Området ligger mellem 500 meter og 1,2 kilometer fra Boskov Lokalcenter.

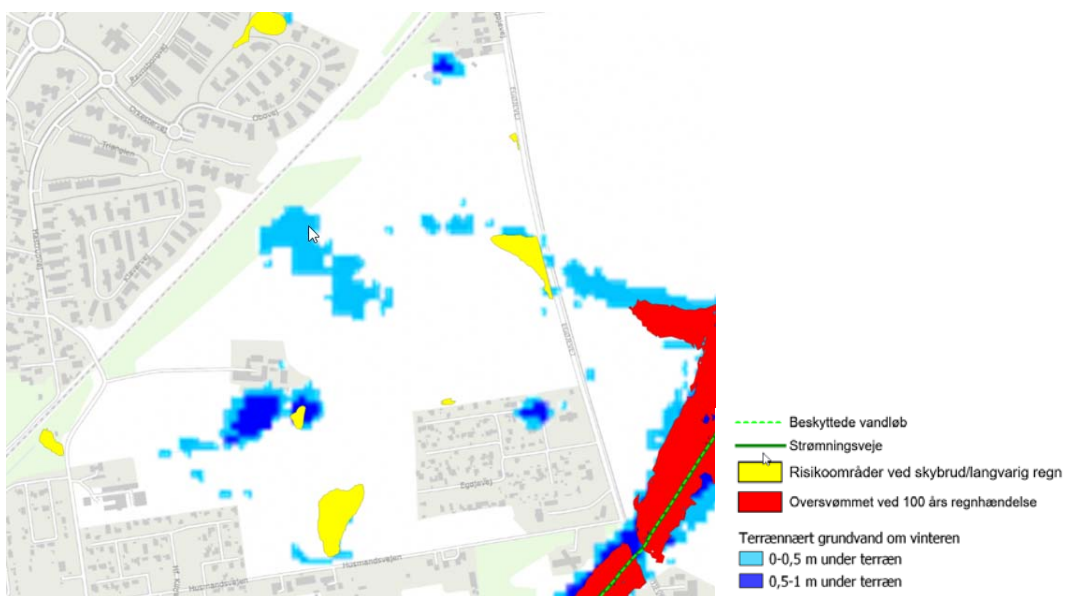
Området er i Fingerplan 2017 udlagt som en del af det landområde i det ydre storbyområde, der kan udlægges til byzone. (Se figur 6)



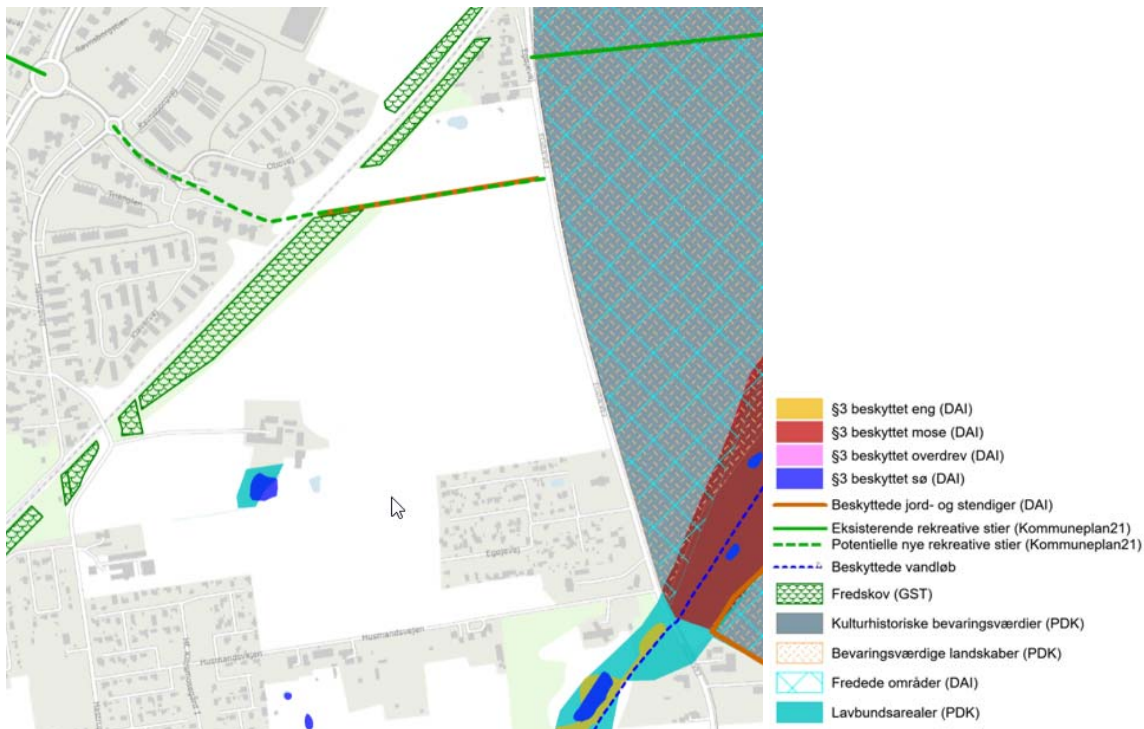
Figur 7: Hastrup Øst

Arealet ligger i et område, som er udlagt som værdifuldt landbrugsområde. Hovedparten af arealet er i dag landbrugsareal, og der ligger en eksisterende landbrugsejendom uden husdyrhold i områdets vestlige del. De resterende arealer er tilknyttet ejendommen.

En række mindre arealer i henholdsvis områdets østlige del, vestlige del samt et større areal i områdets sydlige del er udpeget som områder med en potentiel risiko for oversvømmelse. (Se figur 8)



Figur 8: Kort over områder med risiko for oversvømmelse.



Figur 9: Landskab, natur og kulturmiljø

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD-område).

Mod øst grænser Hastrup Øst op til et område, der både er udpeget som bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt kulturmiljø og med kulturhistoriske interesser ved herregårdsmiljøet omkring Billesborg. Hastrup Øst er afgrænset, så det ikke overlapper med dette område. (Se figur 9)

Ved området ligger en enkelt § 3-beskyttet sø, som berører områdets sydligste del. Der er desuden en bræmme med fredskov langs områdets nordvestlige del langs banen, som området grænser op til. Fredskoven berøres dog ikke af det nye byområde. (Se figur 8)

Der ligger et beskyttet sten- og jorddige i området, som går på tværs af områdets nordligste del. (Se figur 8)

Arealet ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Køge Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Det er ikke sandsynligt, at der vil være forekomster af andre bilag IV-arter end flagermus i området, da arealet i dag er landbrugsareal.

Hastrup Øst ligger med følgende afstand til disse habitatområder:

- 1,8 km til Køge Å (mod nord)
- 2,5 km til Tryggevejle Ådal (mod sydøst)
- 3,2 km til Vallø Dyrehave (mod syd)
- 4,3 km til Ølsemagle Strand (mod nord)

2.3.3 Borup Sydøst

Boligområdet Borup Sydøst udlægges syd for boligområdet Bakkegårds Allé, nordøst for Kimmerslev Sø og vest for Vestre Ringvej. Området vil udvide Borup By i sydøstlig retning. Nordvest for området ligger det grønne område Dalstrøget, som fortsætter ned mod Kimmerslev Sø langs områdets vestlige del. Umiddelbart øst for og mindre end 100 meter fra området på den anden side af Vestre Ringvej ligger landsbyen Kløvested. Den vestlige ende af området ligger mindre end 1,2 km til fra Borup Station. Området ligger desuden mindre end 1 km fra Borup Bymidte. (Se figur 9)

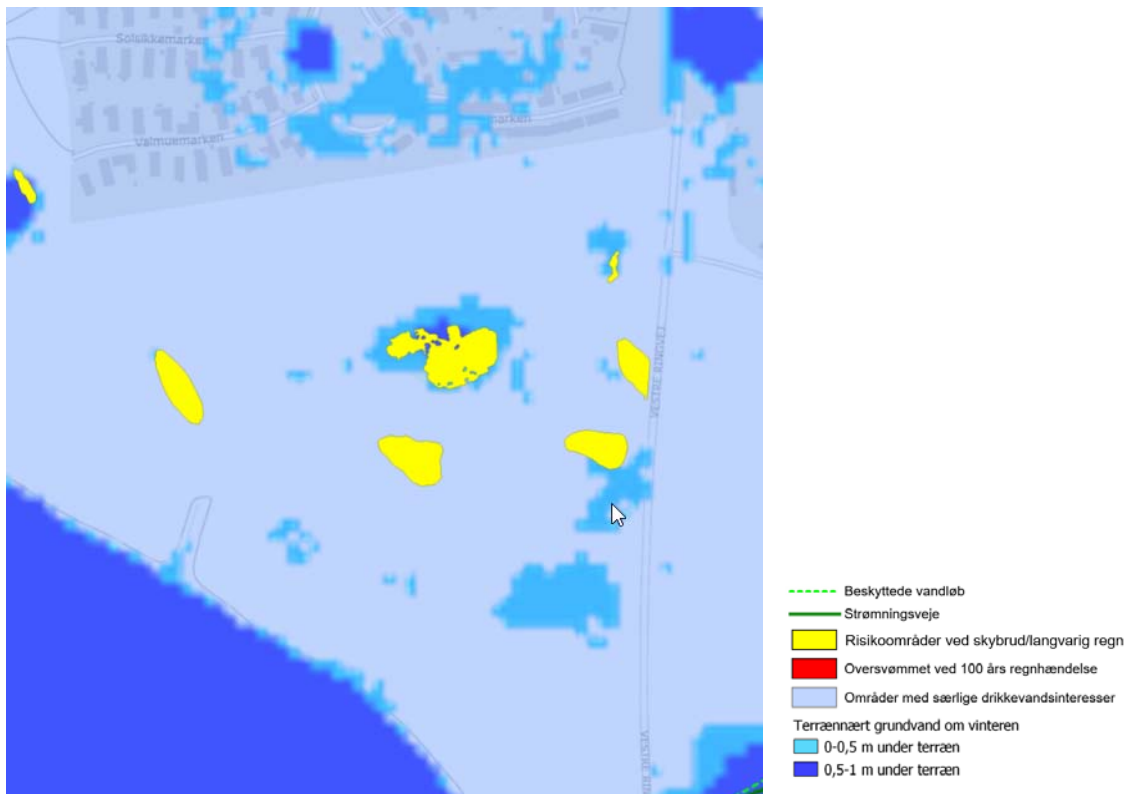


Figur 10: Borup Sydøst

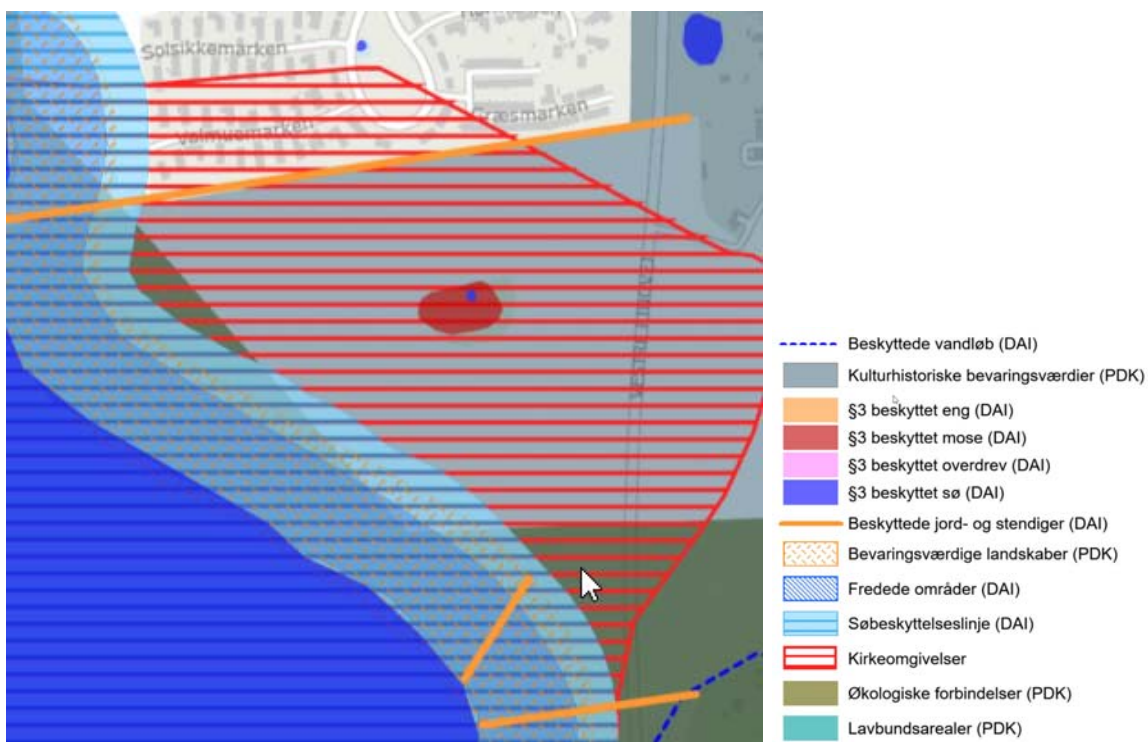
Området ligger i et område, som er udlagt som værdifuldt landbrugsområde og er et ubebygget landbrugslod.

Et stort areal i områdets centrale del er udpeget som område med en potentiel risiko for oversvømmelse ved regn. Arealet ligger centreret omkring et mindre vandhul og en mose i området. (Se figur 11)

Hele områdets areal ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område). (Se figur 11)



Figur 11: Grundvand og oversvømmelse



Figur 12: Landskab, natur og kulturmiljø

Borup Sydøst er et område, som både er omfattet af kulturhistoriske interesser og det bevaringsværdige kulturmiljø ved landsbyejlerlauget for landsbyen Kløvested. Det meste af området er udpeget som område med kirkeomgivelser ved Kimmerslev Kirke. (Se figur 12)

Området er afgrænset, så det ikke overlapper med det fredede område, det bevaringsværdige landskab og søbeskyttelseslinjen ved Kimmerslev Sø. Desuden ligger der et beskyttet sten- og jorddige langs områdets nordlige afgrænsning, som ikke berøres af området. Den sydlige spids af området overlapper med en økologiske forbindelse, som er udpeget i kommuneplanen. (Se figur 12)

Som nævnt ovenfor ligger i området et mindre vandhul og mose, som er beskyttet natur i henhold til naturbeskyttelseslovens § 3. Mosen er omkranset af træer mod øst og sydøst. (Se figur 12)

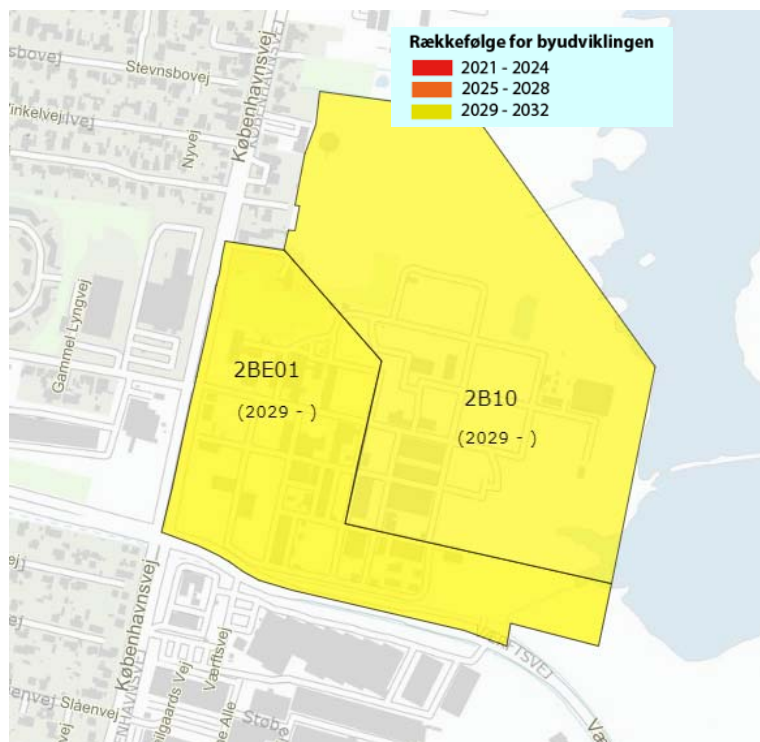
Arealet ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnudet frø, springfrø og stor vandsalamander. Køge Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Ved padderegistreringer i 2009 er der ikke observeret padder ved vandhullet i området. Det er ikke sandsynligt, at der vil være forekomster af andre bilag IV-arter end flagermus i området, da arealet i dag er et landbrugslod.

Der er ca. 2,6 km mod syd til Køge Å, som er nærmeste habitatområde (Natura 2000).

2.3.4 SUN

Bolig- og centerområdet SUN ligger øst for og ud til Københavnsvej og nord for Værftsvej. (Se figur 12) Umiddelbart øst for området ligger naturområdet Ølsemagle Strand, som er udpeget som habitatområde (Natura 2000-område), og som indeholder naturtyperne klitter, lagune og strandeng med mere.

Området ligger mellem 700 meter og 1,2 kilometer fra Ølby Station og Ølbycentret og dermed stationsnært. Desuden er området betjent af en kommende sti på Køge Dige, som indgår som en del af området.



Figur 13: SUN

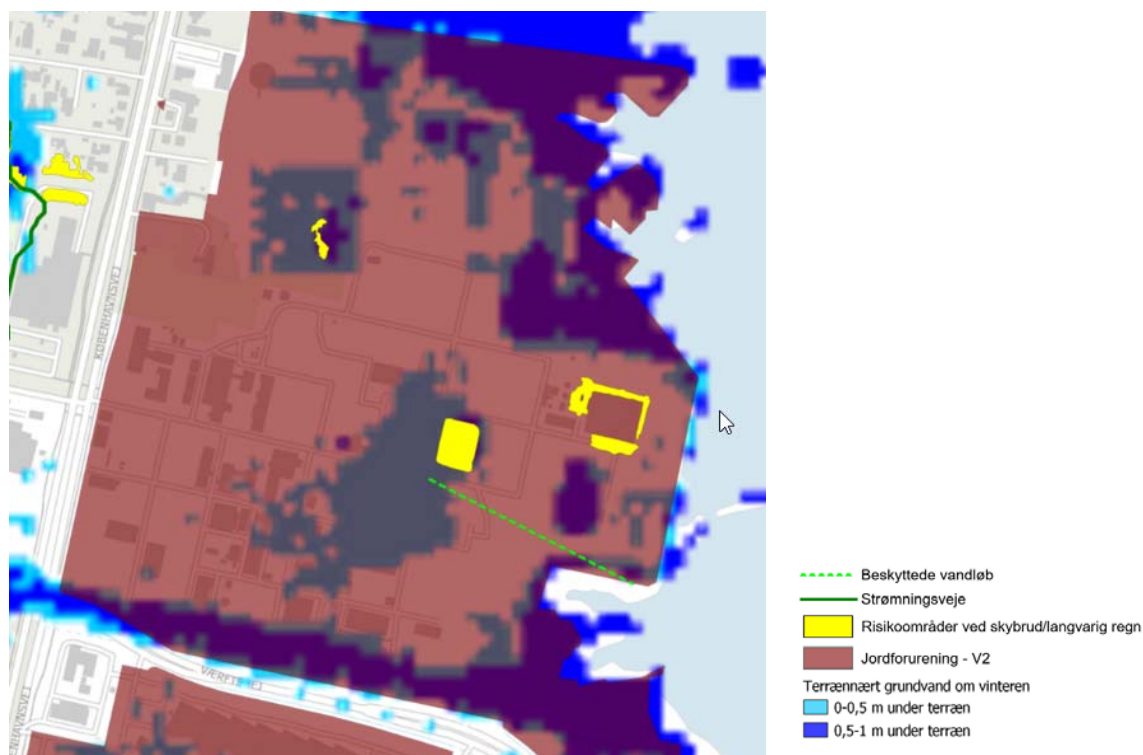
Området udlægges i et område, som hidtil har været udlagt til erhverv i form af lettere industri. På arealet har kemiindustrivirksomheden Sun Chemical A/S (det tidligere Kemisk Værk Køge) ligget.

Området indgår i den del af kommunen, som er i risiko for oversvømmelse ved stormflod. Der er i området reserveret areal til Køge Kommunes kommende store kystbeskyttelses-anlægsprojekt Køge Dige, som skal beskytte byerne langs kysten mod oversvømmelse ved stormflod.

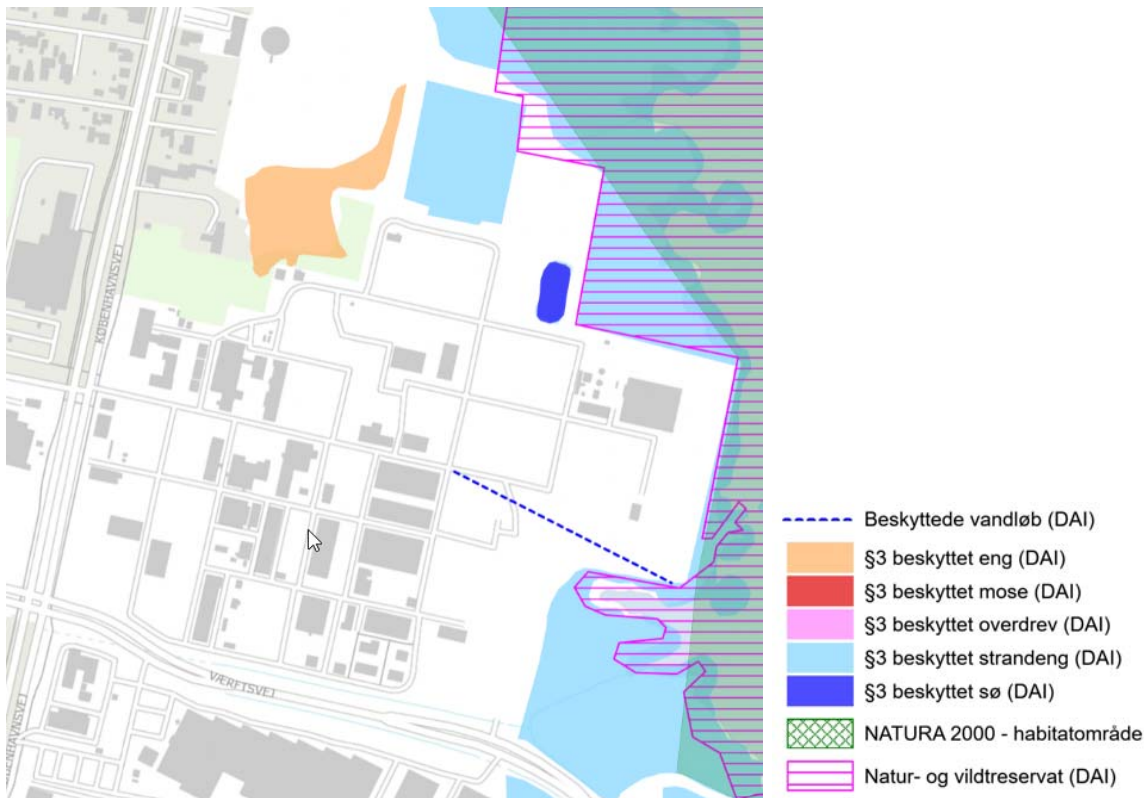
Flere arealer i området er udpeget som arealer med en potentiel risiko for oversvømmelse ved nedbør (Bluespot). (Se figur 14)

Det meste af området er kortlagt med jordforurening (Kortlagt på V2). (Se figur 14) Jordforureningen betyder, at området er meget forurenet, og der er i 1980'erne etableret deponier med forurenede slam uden tilstrækkelig sikring mod nedsivning. Derfor driver virksomheden i dag en række afværgeforanstaltninger mod spredning af jordforureningen.

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser (OD-område).



Figur 14: Bluespots og jordforurening



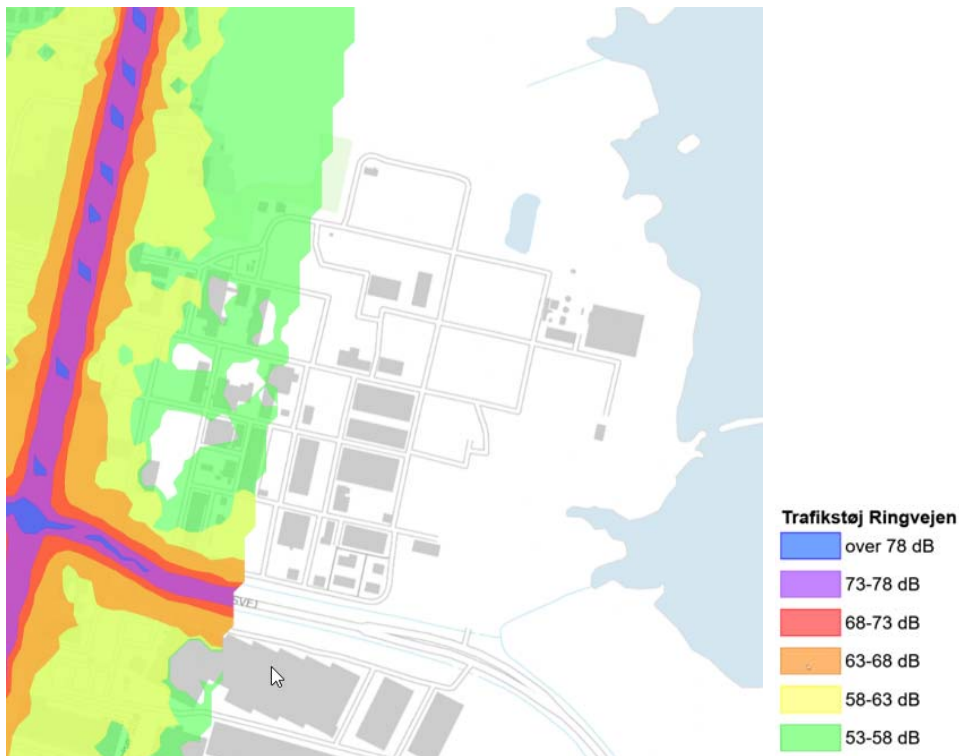
Figur 15: Natur og Natura 2000

Der ligger en strandeng som går ind i området, en eng samt et vandhul, som hver især er § 3-beskyttede naturtyper. Der går desuden et beskyttet vandløb ind i området. De beskyttede naturtyper udgør til sammen ca. 6 ha af områdets areal. (Se figur 15)

Arealet ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Køge Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Det er ikke sandsynligt, at der vil være forekomster af andre bilag IV-arter end flagermus i området, da arealet er et tidligere erhvervsområde til lettere industri.

Det udlagte byområde grænser op til Natura 2000-området ved Ølsemagle Strand og Staunings Ø. Ved Ølsemagle Strand er et natur- og vildtreservat for fugle, som lapper inde over det udlagte byområde.

Kortlægning af støj fra veje viser, at der i SUN-områdets vestlige del mod Københavnsvej samt den sydlige del mod Værftsvej er omfattet af vejstøj på et niveau, der ligger på 58 db (L_{den}) eller mere, som er Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra vejtrafik i boligområder. Det drejer sig om et areal med en bredde på op til 75 meter. (Se figur 16)



Figur 16: Vejstøj ved SUN

2.3.5 Naurbjergvej

Området ligger øst og nord for to eksisterende erhvervsområder ved LI. Skensved, henholdsvis Hjørnegårdsvej og Foldager. Nord for området ligger Skensved Å, som udgør grænsen til Solrød Kommune. Mod øst ligger en mark, som er udlagt til nye erhvervsområder ved Køge Nord. Området afgrænses mod syd af Egedesvej og mod vest af Naurbjergvej.



Figur 17: Erhvervsområde Naurbjergvej

Området ligger i landzone på en bebygget landbrugsejendom med tilhørende marker. Arealet ligger i et område, der er udlagt som særligt værdifuldt landbrugsområde.

Et stort areal i områdets østlige del er udpeget som område med en potentiel risiko for oversvømmelse ved regn.

Hele områdets areal ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område).

Området er udpeget som bevaringsværdigt landskab. En stor del af området er udpeget med kulturhistoriske bevaringsværdi. Området ligger i den økologiske forbindelse omkring Skensved Å. En stor af områdets nordlige del er omfattet af åbeskyttelseslinjen ved Skensved Å. Mod øst afgrænses området af et beskyttet dige.

Arealet ligger i et område, der i kommuneplanforslaget er udpeget som fokusområde for henholdsvis flagermus, spidssnudet frø og stor vandsalamander. Køge Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i området. Det er ikke sandsynligt, at der vil være forekomster af andre bilag IV-arter end flagermus i området, da arealet i dag er et landbrugslod, og der er ingen beskyttede naturtyper i området.

Området ligger ca. 3,5 kilometer fra Ølsemagle Strand og Staunings Ø mod øst, som er det nærmeste Natura 2000-område.

2.4 0-alternativ

0-alternativet er den situation, hvor kommuneplanens nye udlæg af nye byområder og omdannelse af eksisterende områder ikke realiseres. Omvendt vil eksisterende udlæg, der udtages med forslaget til kommuneplan, fortsat være gældende.

Det vil betyde, at

- Herfølge Vest fortsat vil bestå af ca. 40 ha til blandet byformål i form af boliger og erhverv. De ca. 14 ha, som udlægges i forslaget til kommuneplan som nyt udlæg, udlægges ikke. Området vil ikke omfatte nyt centerområde. Der er udlagt areal til op til ca. 400 boliger i Kommuneplan 2017.
- Hastrup Øst udlægges ikke.
- Der vil fortsat udlægges ca. 30 ha i Borup Øst, og Herfølge Sydøst udlægges ikke. Der er udlagt areal med op til ca. 300 boliger.
- SUN vil fortsat være et erhvervsområde og udlægges ikke til bolig- og centerformål. Det vil herunder medføre, at den jordforurening, som er kortlagt i området, fortsat vil være der med de negative miljømæssige indvirkninger, det medfører for området og de nærliggende omgivelser. Det gælder blandt andet den negativ miljømæssig påvirkning af det nærliggende Natura 2000-område, Ølsemagle Strand. Virksomheden vil sandsynligvis lukke under alle omstændigheder, hvilket kan kræve handling fra miljømyndighederne i forhold til opretholdelse af en række afværge foranstaltninger til håndtering af jordforureningen.
- Erhvervsområdet Naurbjergvej udlægges ikke.

2.5 Miljømæssig indvirkning

2.5.1 Herfølge Vest

Byudlægget udvider Herfølge i nordvestlig og nordlig retning på den vestlige side af banen samt i nordlig retning øst for banen i området mellem banen og Vordingborgvej. Byudlægget vil bidrage til at styrke Herfølge som stationsby, og til at udvikle Herfølge til en hel stationsby, da byen udvikles omkring Herfølge Station. Desuden udvikles byen på den vestlige side af banen, som i dag er landområde uden egentlig bymæssig bebyggelse. Byudviklingen vil være koordineret med den kollektive trafik, og vil styrke denne, da hovedparten af det nye byområde ligger mindre end 700 meter fra stationen.

Der skal udarbejdes en helhedsplan for den samlede udvikling af Herfølge Vest, vest for banen, forud for lokalplanlægning af områderne. Helhedsplanen skal an vise vej- og stiforbindelser, herunder adgang til Herfølge Station for bløde trafikanter.

Byudlægget er udlagt i statens Fingerplan 2019, som en del af det landområde i det ydre storbyområde, der kan udlægges til byzone.

Byudlægget betyder, at der kan udlægges ca. 500 boliger som blandet boligbebyggelse i området. Byudlægget vil derfor bidrage til at understøtte kommunens målsætning om et varieret udbud af boliger og boligformer.

Arealudlægget vil kunne bidrage til et levende bymiljø i Herfølge og til øget kundegrundlag til butiksforsyningen i byen, da det ligger tæt på bycenteret.

Banen må dog forventes at kunne være en barriere i forhold til at udvikle Herfølge mod vest og nordvest, da det eksisterende Herfølge ligger øst for banen med få passagemuligheder. Det kan muligvis vise sig at være vanskeligt at integrere de nye byområder mod vest og nordvest med en eksisterende by. Området vest for banen kan først udvikles, når der er etableret tilstrækkelige adgangsforhold for bløde trafikanter over eller under banen, enten ved stationen eller ved Svansbjergvej, for at forbinde de nye vestlige bydele med det eksisterende Herfølge. De øvrige nye byområder vest og nordvest for banen vil dog medvirke til et samlet nyt byområde i dette område. Desuden skal der i den videre planlægning arbejdes på at sikre trafikikkerheden både i selve området og i forbindelse med vejadgangen til området, således at forholdene for cyklister og fodgængere sikres.

Det må forventes, at der vil ske en mindre stigning i biltrafikken i det omkringliggende område og på det overordnede vejnet omkring Køge By, som følge af byudlægget. Med 0-alternativet forventes en stigning i trafikken, særligt omkring vejnettet i Køge By og på de overordnede veje. I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan, kommuneplantillæg og lokalplaner for området vil der derfor være behov for at analysere udviklingen i trafikken som følge af udviklingen af området. Det med henblik på at vurdere, hvorvidt trafikken fortsat kan afvikles hensigtsmæssigt på det overordnede vejnet, som følge af byudvidelserne.

Overordnet set vil arealudlægget have en positiv miljømæssig indvirkning for bystrukturen i henhold til både de statslige og kommunale målsætninger.

2.5.2 Hastrup Øst

Byudlægget udvider det sydlige Køge byområde i østlig retning øst for banen. Arealudlægget kan bidrage til at styrke den lokale detailhandel omkring Boskov lokalcenter og kundegrundlaget herfor, hvor centeret udvides, og hvor der udlægges en ny dagligvarebutik. Byudlægget vil bidrage til at understøtte kommunens målsætning om et varieret udbud af boligformer.

Hvis en kommende station ved banen ved området, som indgår som retningslinje i kommuneplanen, bliver realiseret, vil byområdet være koordineret med den kollektive trafik og understøtte passagergrundlaget for denne.

Banen må dog forventes at kunne være en barriere i forhold til at udvikle Hastrup mod øst, da den eksisterende by ligger vest for banen med få passagemuligheder. Det kan muligvis vise sig at være vanskeligt at integrere de nye byområder mod øst med den eksisterende by. Det er forudsat, at Orkestervej skal forlænges mod øst via en underføring under banen for, at det nye

byområde kan realiseres. Desuden skal der i den videre planlægning arbejdes på at sikre trafiksikkerheden i området i forbindelse med vejadgangen til området, således at forholdene for cyklister og fodgængere sikres. Der skal udarbejdes en helhedsplan for området forud for udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplaner for området, som skal tage højde for blandt andet de trafikale forhold.

Det må forventes, at der vil ske en mindre stigning i biltrafikken i det omkringliggende område og på det overordnede vejnet omkring Køge By, som følge af byudlægget. Med 0-alternativet forventes i forvejen en stigning i trafikken, særligt omkring vejnettet i Køge By og på de overordnede veje. I forbindelse med udarbejdelse af helhedsplan, kommuneplantillæg og lokalplaner for området vil der derfor være behov for at analysere udviklingen i trafikken som følge af udviklingen af området. Det med henblik på at vurdere, hvorvidt trafikken fortsat kan afvikles hensigtsmæssigt på det overordnede vejnet, som følge af byudvidelserne.

Overordnet set vil arealudlægget have en positiv miljømæssig indvirkning for bystrukturen i henhold til både de statslige og kommunale målsætninger.

2.5.3 Borup Sydøst

Byudlægget udvider Borup i sydøstlig retning mod Kimmerslev Sø. Arealudlægget betyder, at byudviklingen vil blive koordineret med den kollektive trafik, da en stor del af det nye byområde ligger mellem 900 og 1.200 meter fra Borup Station, og Borup vil blive styrket som stationsby. Byudlægget vil bidrage til at understøtte kommunens målsætning om et varieret udbud af boligformer.

Arealudlægget kan bidrage til at styrke byens lokalcenters levende bymiljø, da den lokale detailhandel i Borup vil få øget sit kundegrundlaget. Desuden kan det bidrage til, at den lokale skole vil få et øget elevgrundlag.

Desuden skal der i den videre planlægning arbejdes på at sikre trafiksikkerheden i området og i forbindelse med vejadgangen til området, således at forholdene for cyklister og fodgængere sikres.

Det må forventes, at der vil ske en mindre stigning i biltrafikken i det omkringliggende område, som følge af byudlægget.

Overordnet set vil arealudlægget have en positiv miljømæssig indvirkning for bystrukturen i henhold til både de statslige og kommunale målsætninger.

2.5.4 SUN

Med byomdannelsen omdannes et erhvervsområde nordøst for krydset mellem Københavnsvej, Lyngvej og Værftsvej. Byudlægget vil understøtte Køge Kommunes målsætning om et varieret udbud af boliger. Byudlægget vil ligeledes understøtte principperne i Fingerplan 2019 om byomdannelse af tiloversblevne arealer fremfor inddragelse af landbrugsjord, og det vil muliggøre håndtering af en stor og vanskelig forureningsopgave.

Arealudlægget ligger stationsnært ved Ølby Station, og således er byudlægget koordineret den kollektive trafik. En del af trafikken til og fra området vil kunne afvikles med kollektiv trafik. Det må dog samtidig forventes, at udviklingen af området vil medføre, at trafikken stiger på Københavnsvej, Lyngvej og Værftsvej. Med 0-alternativet forventes en stigning i trafikken, særligt omkring vejnettet i Køge By og på de overordnede veje. I den videre planlægning for området vil der derfor være behov for at analysere udviklingen i trafikken som følge af

omdannelsen af området. Det med henblik på at vurdere, hvorvidt trafikken fortsat kan afvikles hensigtsmæssigt på det overordnede vejnet, som følge af byomdannelsen.

Arealudlægget vil kunne understøtte et levende bymiljø i Ølby Centret, som vil blive styrket som bycenter, og det vil medføre et øget kundegrundlag for butikkerne i centret.

Området ligger nordøst for et meget trafikeret vejkryds og på den modsatte side af de to trafikerede veje Københavnsvej og Værftsvej. Derfor vil de to veje være en barriere i forhold til det nærliggende byområde. Desuden ligger området overfor to erhvervsområder med større butikker, kontor og serviceerhverv mod henholdsvis vest og syd. Det kan således vise sig vanskeligt at integrere området med den øvrige by.

Der er desuden i dag kun en adgang til området fra Københavnsvej. Det må forventes, at der skal flere adgangsveje til området i den videre planlægning for området.

Overordnet set vil arealudlægget have en positiv miljømæssig indvirkning for bystrukturen i henhold til både de statslige og kommunale målsætninger.

2.5.5 Naurbjergvej

Erhvervsområdet udvider LI. Skensved og de nordlige erhvervsområder mod øst. Byudlægget er derfor i overensstemmelse med fingerplanens principper for det øvrige hovedstadsområde om lokal byudvikling og som afrunding af andre bysamfund. Arealudlægget er i overensstemmelse med kommunens målsætning om at fastholde og styrke antallet af arbejdspladser inden for industri- og fremstillingserhverv.

Trafik til og fra området vil kunne afvikles af Egedesvej, som er gearet til tung trafik. Byområdet er ikke en barriere i forhold til omfartsvejen om LI. Skensved, som er udlagt i fingerplanen.

Overordnet vil arealudlægget have en positiv miljømæssig indvirkning i forhold til de statslige og kommunale målsætninger.

2.5.5 Klima

I både de tre nye byområder, i byomdannelsesområdet ved Sun og i det nye erhvervsområde er der arealer, der i kommuneplanen er udpeget som områder med potentiel risiko for oversvømmelse fra nedbør ved skybrud. Det betyder, at kommunen i den videre planlægning for hver af områderne skal foretage vurderinger af, hvorvidt der er egentlige risici for oversvømmelser, der kan have værdiskadelig indvirkning på områderne. I den videre planlægning for områderne skal kommunen arbejde for at regnvand ved skybrud bliver håndteret og ledt væk fra bygninger, veje og andre værdier, der kan lide skade ved oversvømmelser.

SUN-området indgår i det areal af kommunen, som er i risiko for oversvømmelse ved stormflod. Dette område omfatter hovedparten af byområderne langs kysten ved de centrale og nordlige dele af Køge. I SUN-området er der derfor reserveret areal til Køge Kommunes kommende store kystbeskyttelsesprojekt Køge Dige, som skal beskytte byerne langs kysten mod oversvømmelse ved stormflod. Køge Dige skal anlægges som et landdige, som skal beskytte i minimum kote 2,8. Udviklingen af området skal respektere dette projekt.

Køge Dige indtænkes i byudviklingsprojektet som et usynligt dige. Diget berører en strækning på ca. 700 meter langs områdets østlige havværts strækning. Diget ønskes udformet som en hævet landskabelig strandpromenade. Diget skal efter planen opføres i 2022, hvilket kan

medføre, at diget i første omgang etableres som en midlertidig løsning ved Sun, da området først udvikles i slutningen af planperioden 2029 – 2033. Det vil give nogle udfordringer omkring koordineringen omkring digeløsningen ved Sun og det samlede Køge Dige. I første omgang kan det eksempelvis betyde, at diget i området etableres uden cykelsti.

Det vurderes, at den miljømæssige indvirkning i forhold til klima vil være afhængig af den endelige udførelse i forbindelse med den videre planlægning.

2.5.6 Grundvand

Herfølge Vest, Borup Sydøst og Naurbjergvej ligger i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD-områder), mens Hastrup Øst og SUN ligger i områder med drikkevandsinteresser (OD-områder). Herfølge Vest ligger tillige på arealer, der er udpeget som følsomt indvindingsområde (FI-område). Der er ikke arealer i nogen af områderne, der ligger inden for boringsnære beskyttelsesområder (BNBO-områder).

Da bolig- og centerformål ikke regnes for en anvendelse, der medfører risici for forurening af grundvandet, er det ikke umiddelbart et problem, at to af de nye byområder udlægges i områder med særlige drikkevandsinteresser. I Herfølge Vest bør det i forbindelse med den videre planlægning og udvikling af området vurderes, hvorvidt der skal etableres foranstaltninger til at modvirke nedsivning af afledt regnvand fra trafikale arealer. Det kan for eksempel ske ved at etablere membraner under regnvandsbassiner eller andre arealer til håndtering af regnvand. Dette fordi området ligger på et areal, som er udpeget som følsomt indvindingsområde.

I erhvervsområdet Naurbjergvej skal det i forbindelse med lokalplanlægningen for området vurdere, hvorvidt erhvervsområdet kan udgøre en fare for forurening af grundvandet. Hvis det vurderes, skal der udarbejdes en grundvandsreddegørelse, som blandt andet skal påvise afværgeforanstaltninger mod forurening af grundvandet.

Den miljømæssige påvirkning af grundvand vurderes derfor overordnet for de nye byområder som ubetydelig. I Herfølge Vest og Naurbjergvej som afhængig af udførelse.

2.5.7 Jordforurening

De fire nye byområder Herfølge Vest, Hastrup Øst, Borup Sydøst og Naurbjergvej ligger i områder, som hverken er kortlagt med jordforurening eller med krav om analyser.

Det meste af SUN-området er kortlagt med konstateret jordforurening (V2). Det er planen, at denne jord skal håndteres i forbindelse med udviklingen området. Når arealanvendelsen ændres til boligformål er det forudsat af en tilladelse efter jordforureningslovens § 8. Der er ligeledes et krav om at målsat overfladevand (lagunen i Ølsemagle Strand) skal sikres mod jordforurening. Projektet for realisering af disse to forhold er endnu ikke fastlagt. Den endelige plan for håndteringen af den forurenede jord vil ske i forbindelse med den videre planlægning og udvikling af området

Anlægsarbejder på forureningskortlagte ejendomme, samt flytning og bortskaffelse af jord, er omfattet af krav om tilladelse, anmeldelse og dokumentation i henhold til jordforureningsloven.

Den miljømæssige påvirkning vurderes derfor overordnet for de tre nye byområder som ubetydelig. For SUN er den miljømæssige påvirkning positiv, da den kortlagte jordforurening i

området bliver håndteret i forbindelse med udbygningen af området. Jordforureningen kræver i dag aktive afværgeforanstaltninger.

2.5.8 Støj

Bane

Der er i forbindelse med elektrificeringen og hastighedsopgraderingen af Lille Sydbanen mellem Køge Nord og Næstved i 2014 offentliggjort en VVM-undersøgelse. Den moderniserede bane betjener blandt andet Herfølge, og de nye byområder ved Herfølge Vest og Hastrup Øst ligger langs denne bane.

Det fremgår af denne VVM-undersøgelse, at der kun vil være få boliger langs banen, der vil være belastet af et støjniveau, der ligger over Miljøstyrelsen grænseværdier for støj fra bane ved boliger, som følge af det moderniserede baneanlæg. Der er ingen boliger i Herfølge by, der er belastet af et for højt støjniveau. Det skyldes blandt andet, at togene kører langsommere ved stationerne, og hastigheden forøges ikke i disse områder trods hurtigere tog på strækningen.

Kortlægningen af støj langs banen viser, at det kun er boliger, der ligger mindre end 10 meter fra banelegemet, der er belastet af et støjniveau, der ligger over grænseværdierne. Derfor vil det være muligt, at placere nye boliger, så de ikke er belastet med støj fra banen og uden, at der skal etableres støjafskærmning.

Støj fra veje

Der vil derfor være behov tiltag, der skal sikre, at nye boliger ikke vil være påvirket af støj fra vejtrafik. Det kan enten være i form af støjskærme eller støjvolde langs de store trafikerede veje. Det kan også være ved at placere eksempelvis kontorhverv langs vejene, som således vil fungere som støjmæssig afskærmning. Grænseværdierne for kontorhverv er på 63 dB og derfor højere end for boliger. Desuden kan boliger og kontor indrettes med særlig støjisolering.

Langs Værftsvej påtænkes det i forbindelse med udviklingen af SUN-området, at placere en jordvold med jord fra området, der skal fungere som støjskærm. Der skal desuden indarbejdes en afskærmning mod Københavnsvej i forbindelse med udviklingen af området.

Den miljømæssige påvirkning forventes at være mindre betydelig med hensyn til støj fra vej og bane. Ved Sun vil den miljømæssige påvirkning være afhængig af udførelse.

Skydebane

Der skal etableres afværgeforanstaltninger for at sikre, at boliger i Herfølge Vest ikke påvirkes af støj fra skydebanen. Det er en forudsætning for den videre planlægning af området, at der planlægges for afværgeforanstaltninger. Det kan være i form af støjvolde eller krav om støjisolering i ny bebyggelse.

2.5.9 Ressourcer

De fire nye byområder, Herfølge Vest, Hastrup Øst, Borup Sydøst og Naurbjergvej omfatter i alt ca. 65 ha, som udlægges som nye arealer, der udlægges til byvækst. De ca. 44 ha i Herfølge Vest og Hastrup Øst udgør en egentlig forøgelse af arealet som udlægges til byvækst i forslaget til kommuneplan. Dette areal er dog i statens Fingerplan 2019 udlagt som landområde, der kan udlægges til ny byzone. Så det er i overensstemmelse med statens landsplanlægning.

2 ha i centerområdet i Herfølge Vest har status som fredskov.

De 17 ha, der udlægges ved Borup Sydøst, medfører, at Borup Øst, som er udlagt i Kommuneplan 2017 med 30 ha, reduceres med tilsvarende 17 ha. Denne omlægning af udlæg til byvækst skal godkendes af staten ved Bolig- og Planstyrelsen.

Hovedparten af arealet i de fire nye byområder, Herfølge Vest, Hastrup Øst og Borup Sydøst, ca. 63 ha er i dag udlagt som værdifulde landbrugsområder i Kommuneplan 2017. De 30 ha i Borup Øst, der er udlagt til byudviklingsformål i kommuneplanen har aktuelt ikke status som værdifuldt landbrugsområde. Det vil være muligt at overdrage arealet til landbrugsareal, da det tidligere har haft dette formål. 17 ha kan således genoverdrages til værdifuldt landbrugsområde svarende til udlægget for Borup Sydøst.

Området SUN er i dag erhvervsområde til lettere industri. Omdannelsen til bolig- og centerområde medfører, at der udgår 28 ha areal til erhvervsformål.

2.5.10 Landskab, kulturmiljø og natur

I Herfølge Vest vil der blive nedlagt 2 ha fredskov i det udlagte centerområde. Det betyder, at for at centerområdet skal der nedlægges 2 ha med fredskov, som skal erstattes minimum i forholdet 2:1. Således skal der etableres mindst 4 ha fredskov til gengæld et andet sted. Det skal tilstræbes, at erstatningsskoven etableres i Køge Kommune. Det kan dog etableres et andet sted. Nedlæggelsen af fredskov skal godkendes af staten ved Miljøstyrelsen.

I Herfølge Vest vil den miljømæssige indvirkning af landskab, kulturmiljø og natur være væsentlig eller afhængig af udførelse.

I Hastrup Øst skal der i forbindelse med byudviklingen tages hensyn til det beskyttede sten- og jorddige. Et gennembrud af diget vil være forudsat af, at der skal gives dispensation i henhold til museumsloven. Desuden skal der i forbindelse med byudviklingen tages hensyn til den § 3-naturbeskyttede sø i området. Den bymæssige bebyggelse skal udformes, så det så vidt muligt går uden om søen. Hvis søen nedlægges, er det forudsat, at der skal gives dispensation hertil, og at søen skal erstattes med ny natur i forholdet 2:1. Det skal i den videre planlægning vurderes, hvorvidt søen fortsat vil kunne bevares, når der etableres by, som omkranser denne. Hvis det vurderes ikke at være tilfældet, skal den nedlægges og erstattes, som nævnt i det foregående.

Hastrup Øst er afgrænset, så det ikke overlapper med fredskoven mod områdets nordvestlige afgrænsning.

Hastrup Øst er afgrænset, så det ikke overlapper med området med bevaringsværdigt landskab, særligt værdifuldt kulturmiljø og kulturhistoriske interesser ved Herregården Billesborg.

I Hastrup Øst vil den miljømæssige indvirkning på landskab, kulturmiljø og natur være ubetydelig eller afhængig af udførelse.

Det nye boligområde ved Borup Sydøst ligger afgrænset fra landsbyen Kløvested af Vestre Ringvej. Så udbygningen af området kan ske uden, at det bryder med kulturmiljøet omkring landsbyen. Desuden er området placeret, så det ikke griber ind i det beskyttede sten- og jorddige, der går langs boligområdets nordlige afgrænsning. Der skal tages hensyn til kirkeomgivelserne fra Kimmerslev Kirke i forbindelse med lokalplanlægningen for området.

Desuden er Borup Sydøst afgrænset, så det ikke overlapper med områdefredningen, det bevaringsværdige landskab og søbeskyttelseslinjen ved Kimmerslev Sø.

Borup Sydøst skal bebygges og udformes, så det tager hensyn til det naturbeskyttede vandhul og mosen centralt i området og så vidt muligt går uden om denne beskyttede natur. Alternativt skal der etableres erstatningsnatur i forholdet 2:1, hvis de to naturtyper nedlægges i forbindelse med udbygningen af området, hvis ikke andet muligt. Det skal i den videre planlægning vurderes, hvorvidt søen og mosen fortsat vil kunne bevares, når der etableres by, som omkranser disse. Hvis det vurderes ikke at være tilfældet, skal disse nedlægges og erstattes, som nævnt i det foregående.

Det vurderes desuden, at det sydlige hjørne af området, som overlapper med det potentielle naturområde og den økologiske forbindelse ikke vil bryde med naturområdets større sammenhæng og vil ikke være til hinder for, at dyr og planter kan leve og spredes i det åbne land.

Samlet er det vurderingen, at den miljømæssige påvirkning landskab, kultur og natur i Borup Sydøst er enten ubetydelig eller afhængig af udførelse.

Ved SUN skal der tages hensyn det naturbeskyttede eng, strandeng og vandhullet i området. Den bymæssige bebyggelse skal placeres og udformes, så den så vidt muligt går uden for den beskyttede natur. Alternativt skal disse naturtyper erstattes i forholdet 2:1. Det skal i den videre planlægning vurderes, hvorvidt den eksisterende beskyttede natur kan bevares. Eller hvorvidt denne bør nedlægges og erstattes. Dele af naturen er i en ringe økologisk tilstand på grund af forureningen og vil kræve særligt pleje. Med fordel vil denne kunne erstattes.

Der skal desuden i den videre planlægning af området tages hensyn til det nærliggende natur- og vildtreservat for fugle.

Det vurderes, at den miljømæssige indvirkning på landskab, natur og miljø af området ved SUN vil være enten væsentligt eller afhængig af udførelse. Det skal tages i betragtning, at de beskyttede naturtyper udgør en relativt stor del af arealet i område, da de omfatter i alt 6 ha.

Ved Naurbjergvej skal området tage hensyn til det bevaringsværdige landskab og de kulturhistoriske bevaringsværdier i området. Udviklingen af området kræver desuden dispensation fra åbskyttelseslinje.

Det skal i den videre planlægning for Naurbjergvej vurderes, hvorvidt områdets overlap i området med særlige naturbeskyttelsesinteresser og den økologiske forbindelse vil bryde med naturområdets større sammenhæng og være til hinder for, at dyr og planter kan leve og spredes i det åbne land.

Der skal tages hensyn til det beskyttede dige langs områdets østlige afgrænsning, og det må i udgangspunktet ikke beskadiges eller gennembrydes.

Det vurderes, at den miljømæssige indvirkning på landskab, natur og miljø ved Naurbjergvej er afhængig af udførelse.

2.5.11 Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Det er Køge Kommunes vurdering, at planlægning og udviklingen af de tre nye by- og boligområder, Herfølge Vest, Hastrup Øst og Borup Sydøst, ikke vil have negativ indvirkning på Natura 2000-områder. Det skyldes, at afstanden til Natura 2000-områder fra de tre områder er på næsten to kilometer eller mere. I den videre planlægning og udvikling for hver af de tre områder skal der på ny foretages en vurdering af, hvorvidt der vil kunne forekomme negative

indvirkning på Natura 2000-områder. I så fald vil der skulle gennemføres en konsekvensvurdering.

SUN ligger lige ved Natura 2000-området, Ølsemagle Strand og Staunings Ø. Udpegningsgrundlaget for dette habitatområde er naturtyperne strandeng, lagune, forklit og grå/grøn klit med videre. Målsætningen for området er at opnå naturtypernes gunstige bevaringsstatus, hvilket betyder:

- At arealet med naturtypens naturlige udbredelsesområde er stabil eller øges
- At den særlige struktur og de særlige funktioner, der er nødvendige for naturtypens opretholdelse, er til stede eller vil være det fremover
- At bevaringsstatus for de arter, der er kendetegnet for naturtypen, er gunstig.

Området er afgrænset, så det ikke medfører, at området overlapper med Natura 2000-området. Derfor vil det ikke umiddelbart medføre en reduktion af naturtypernes naturlige udbredelsesområde. Desuden vil håndteringen og oprensning af den forurenede jord ved SUN kunne betyde en forbedring af forholdene for Natura 2000-området og dets naturtyper, da kilder til forurening af området dermed vil blive væsentligt reduceret. Desuden reduceres risikoen væsentligt for at forurening fra jorden ved SUN spredes til Natura 2000-området i tilfælde af stormflod, når vandmasserne trækker sig tilbage mod havet.

I den videre planlægning og udvikling af området skal det vurderes, hvorvidt der i forbindelse med udviklingen af området vil forekomme indgreb eller aktiviteter, som vil kunne medføre negativ indvirkning på Natura 2000-området og dets naturtyper og deres naturlige udbredelsesområde, og hvorvidt det kan medføre negativ indvirkning på strukturer eller funktioner, som sikrer naturtypernes opretholdelse. Herunder hvorvidt der vil skulle etableres foranstaltninger til modvirke eller kompensere for negative indvirkninger på det. Der vil med al sandsynlighed skulle udarbejdes en konsekvensvurdering i forbindelse med den videre planlægning for SUN.

Der skal i forbindelse med den videre planlægning for Naurbjerg foretages en habitatvurdering med henblik på at vurdere, hvorvidt område kan have en negativ indvirkning på Natura 2000-området Ølsemagle Strand og Staunings Ø. Området ligger tæt på Skensved Å, som har lagunen i dette Natura 2000-område som recipient. Der kan derfor være krav om, at spildevand eller overfladevand, som afledes til åen skal renses for ikke-miljø-fremmede stoffer som kvælstof, fosfor eller andre stoffer inden udledning. Det er på linje med de krav til afledning af overfladevand fra eksempelvis trafikale arealer i Køge Nord.

Det er Køge Kommunes vurdering, at planlægningen og udviklingen af de tre nye by- og boligområder, omdannelsen af området ved SUN og erhvervsområdet Naurbjergvej ikke vil have negativ indvirkning på bilag IV-arterne, markfirben, springfrø, spidssnudet frø eller stor vandsalamander. Køge Kommune har hverken kendskab til disse bilag IV-arter i disse områder eller vurderer, at det er sandsynligt, at der vil være forekomster af disse arter i de tre områder samt Naurbjergvej, da de hver især består af dyrkede marker. Køge Kommune har heller ikke kendskab til nogen af de nævnte arter ved SUN og vurderer heller ikke, at det vil være sandsynligt, at der være forekomster her, da arealet har været anvendt til kemisk industri, og jorden på arealet er derfor forurennet.

I forbindelse med den videre planlægning og udvikling af områderne skal der dog tages stilling til, hvorvidt der kan være forekomster af bilag IV-arter i områderne. Desuden skal det

vurderet, hvorvidt der skal etableres foranstaltninger til at modvirke eller kompensere for negative indvirkninger på bilag IV-arter.

Der kan være træer i de fem områder, som kan fungere som yngle- eller rastesteder for flagermus. I forbindelse med den videre planlægning og udvikling af områderne skal det vurderes, hvorvidt der skal etableres foranstaltninger til at modvirke eller kompensere for negativ indvirkning på flagermus. Hvis det eksempelvis vurderes, at der er træer, hvor flagermus yngler eller raster, og som skal fældes forud for byudviklingen, skal disse træer fældes i perioden ultimo august til ultimo oktober.

Det er Køge Kommunes vurdering, at planlægningen for de tre nye by- og boligområder, omdannelsen af området ved Sun og erhvervsområdet, ikke vil medføre en væsentlig negativ indvirkning på Natura 2000-områder og bilag IV-arter. Den miljømæssige indvirkning er enten ubetydelig eller afhængig af udførelse.

2.6 Afværgende foranstaltninger

Indvirkning på grundvand og natur, herunder Natura 2000-områder og bilag IV-arter vil blive vurderet i forbindelse med videre lokalplanlægning for de fem byområder.

I den videre lokalplanlægning vil der endvidere blive taget stilling til, hvorvidt der er egentlige risici for oversvømmelser, der kan medføre værdiskadelig indvirkning på bebyggelsen. Det kan betyde, at der i den videre planlægning kan blive fastsat krav om bebyggelsens beliggenhed, sokkelkoter, permeable belægning eller lokal opbevaring af regnvand.

Desuden skal evt. afbødende foranstaltninger for boliger mod støj fra LI. Sydbanen ved Herfølge vurderes i forbindelse med lokalplanlægningen for Herfølge Vest og Hastrup Øst.

I Herfølge Vest skal der etableres foranstaltninger for at afværges støj fra skydebanen. Det kan være i form af støjvolde, anden støjafskærmning eller krav om isolering af boliger.

I forbindelse med den videre planlægning for området ved Sun skal der etableres foranstaltninger til at modvirke støj fra vejene ved de nye boliger i området. Langs Værftsvej påtænkes det, at placere en jordvold med jord fra området, der skal fungere som støjskærm. Der skal desuden være afskærmning mod Københavnsvej enten i form af støjskærme eller ved at etablere bebyggelse med kontorerhverv mod vejen, som kan fungere som en støjmæssig afskærmning.

3 Kapitel Detailhandel

3.1 Mål

I statens nationale interesser, som skal varetages i kommuneplanlægningen og i landsplandirektiv for detailhandel i Hovedstadsområdet er der følgende retningslinjer om detailhandel:

- At fremme et varieret butiksudbud, så alle borgere i det indre, ydre og øvrige hovedstadsområde fortsat har gode muligheder for indkøb
- At arealer til butiksformål udlægges, hvor flest mennesker bor, og der er god tilgængelighed for alle trafikarter
- At sikre gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur
- At planlægning for aflastningsområder sker på et oplyst grundlag på baggrund af en fyldestgørende redegørelse, og at offentligheden gøres bekendt med konsekvenserne af denne planlægning

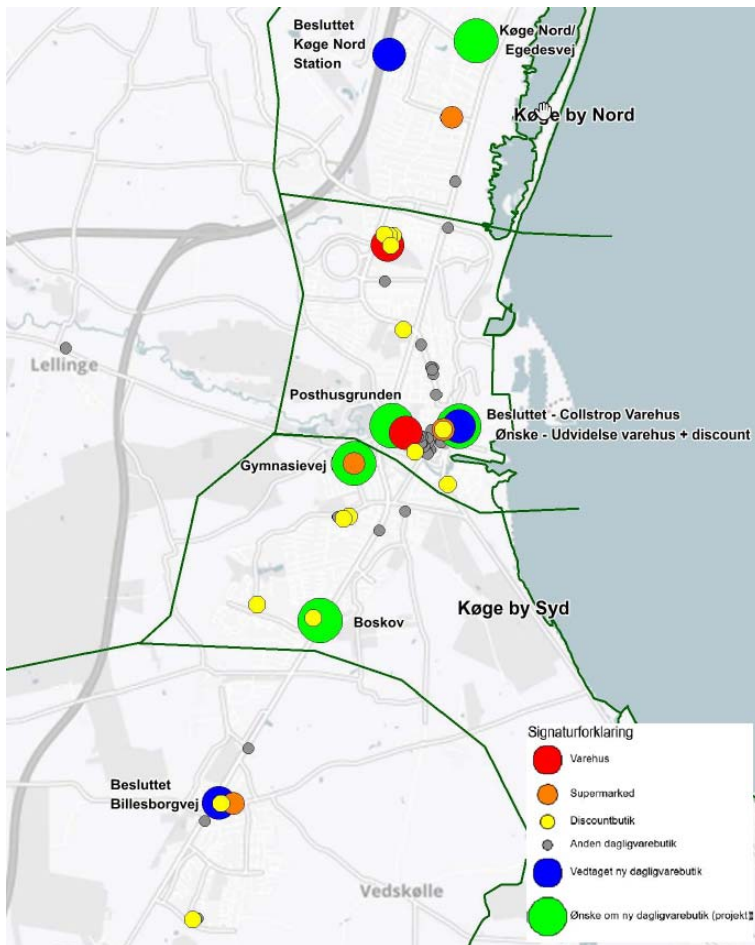
Det er i Køge Kommunes forslag til kommuneplan opstillet blandt andet følgende planmål for detailhandel:

- At styrke Køges konkurrenceevne som regionalt og kommunalt handelscenter
- Placere butikker i bymidterne, så det sikres, at dagligvarebutikkernes kundeflow bidrager til bylivet og derved skaber afledt omsætning i udvalgsvarebutikkerne
- Koncentrere udvalgsvarebutikker i Køge by, og give mulighed for en positiv udvikling af udvalgsvarehandlen i Borup og Herfølge
- Give mulighed for en udbygning af dagligvarebutikker i Køge by, Herfølge og Borup, hvor stigningen i forbrugsgrundlaget vil være størst - herunder give mulighed for yderligere dagligvarehandel på Collstrop-grunden
- Fastholde en god dagligvareforsyning i de enkelte bydele og i de mindre bysamfund
- At udvikle centerstrukturen i tilknytning til stationer for at fremme en bæredygtig detailhandelsstruktur med god tilgængelighed for cyklister og gående samt en god kollektiv trafikbetjening.

3.2 Planforslaget

Planforslaget ændrer på retningslinjerne for detailhandel i følgende områder, som behandles i denne miljørapport:

- Ny ramme for Collstropgrunden: Stor dagligvarebutik udvides med 1.500 m² til 5.000 m² og mulighed for endnu en dagligvarebutik på 1.800 m². Den samlede ramme udvides fra 10.000 m² til 10.800 m². Rammen på 4.000 m² til udvalgsvarebutikker gøres mere fleksibel ved at sænke minimumsstørrelsen pr. butik fra 1.000 til 500 m², og ved, at en ramme på op til 1.000 m² kan udlægges til mindre dagligvarebutikker på op til 700 m².
- Lokalcenter Boskov udvides til 3.000 m² med mulighed for etableres af en ny dagligvarebutik på 1.200 m².
- Mulighed for ny dagligvarebutik på Egedesvej i Køge Nord på 1.200 m².



Figur 18: Dagligvarebutikker, eksisterende og ønsker om nye

3.3 Status

I 2020 var der i alt 325 butikker i Køge Kommune med et samlet bruttoareal på 199.600 m². Den samlede omsætning i detailhandelen var på 2,69 mia. kr. i 2019.

I perioden fra 2008 til 2020 er antallet af butikker i Køge Kommune faldet med 15 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet med 19 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet med 12 %. Det samlede bruttoareal til butikker er i samme periode steget med 13 %. Bruttoarealet til dagligvarer er steget med 22 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer til sammen er steget med 10%.

Køge Bymidte er Køge Kommunes primære centerområde og omfatter kommunens primære koncentration af butikker. I 2020 lå ca. halvdelen af alle butikker – 160 butikker – i Køge Bymidte med et bruttoetageareal på i alt 39.000 m².

Køge By i øvrigt består af en række øvrige centre: Ølby Bymidtecenter, Den Hvide By/Gl. Lyngvej og Tangmosevej/Tigervej til særligt pladskrævende varer samt lokalcentrene Boholtegården Lokalcenter, Boskov Lokalcenter, Lerbæk Torv Lokalcenter. I alt rummer Køge Bymidte og Køge By i øvrigt 265 butikker i alt. Det samlede bruttoetageareal udgør i alt 170.700 m².

I 2017 åbnede indkøbsgaden Strædet med i alt 25 butikker og 9 kundeorienterede servicefunktioner. Herunder er hovedparten af butikkerne kædekonceptbutikker, som ikke

førhen var repræsenteret i Køge Bymidte. Strædet fungerer som en integreret del af bymidten, som med åbningen er blevet udvidet. Det vurderes, at Strædet er en væsentlig årsag til, at Køge Bymidtes butikker under ét har klaret sig bedre end andre bymidter og shoppingcentre. I Køge Bymidte er omsætningen siden 2017 steget med 5,4 %, mens landsgennemsnittet for fysiske butikker i hele landet er steget med 3,5 %. Til sammenligning er omsætningen i shoppingcentre på Sjælland faldet med 4 % i perioden 2017 til 2019.

I 2018 blev der åbnet en ny gang- og opholdsbro ved Køge Station hen over banelegemet, der forbinder Køge Bymidte med Collstropgrunden. Derfor vil det være muligt at kunne udvide Køge Bymidte til at omfatte Collstropgrunden og ny detailhandel på Collstropgrunden vil kunne give synergi mellem de to områder. Collstropgrunden ligger ca. 400-500 meter fra Torvet i bymidten for gående.

Køge By er en del af hovedstadsområdet fingerby, og Køge Bymidte ligger derfor i konkurrence med andre handelscentre i regionen. Særligt Waves i Hundige, Roskilde (inklusive Ros Torv) og City 2 i Høje Taastrup konkurrerer med Køge og deler opland med Køge. Den vestlige del af kommunen er desuden opland for Ringsted (inklusive Ringsted Outlet).

3.4 0-Alternativ

0-alternativet for detailhandelen er situationen, hvor de nye retningslinjer med udlæg af nye butikker og udvidelse af eksisterende rammer ikke vedtages.

I Kommuneplan 2017 blev der udlagt en samlet ramme for detailhandel på i alt 10.000 m² på Collstropgrunden. Herunder blev udlagt 3.500 m² til en ny stor dagligvarebutik. De øvrige 6.500 m² blev udlagt til store udvalgswarebutikker med en størrelse på mellem 1.000 m² og 2.000 m². Der blev tilsvarende reduceret i rammen for udvidelse af Strædet med 10.000 m².

Desuden blev der i Kommuneplan 2017 udlagt et nyt lokalcenter i Køge Nord med en ramme på 3.000 m² til dagligvarebutikker, et udlæg på en dagligvarebutik i Herfølge på 1.500 m² samt en række øvrige udlæg i kommunens centerstruktur.

0-alternativet betyder, at de udlagte rammer i Kommuneplan 2017, som endnu ikke er realiseret, fortsat vil være gældende.

0-alternativet medfører, at Køge Bymidte udvides og styrkes som regionalt detailhandelscenter. På Collstropgrunden vil det med den udlagte ramme være muligt at placere store butikker, som ikke vil kunne indpasses i den historiske bymidte og alligevel vil ligge i tilknytning hertil. Således samles udvalgsvarehandelen og spredes ikke ud på andre lokaliteter væk fra bymidten.

Beliggenheden på Collstropgrunden med den udlagte ramme forventes ikke at være attraktiv for butikker, der forhandler beklædning. Beliggenheden forventes at tiltrække store butikker, der forhandler øvrige udvalgsvarer, som vil være kendetegnet ved at være butikker, der efterspørger placeringer med god vejadgang. Det betyder, at udvalgswarebutikkerne vil adskille sig fra de øvrige udvalgswarebutikker i bymidten, og der vil kun i mindre omfang være tale om handel med overlappende varegrupper.

En detailhandelsundersøgelse fra 2017 viste, at nye udvalgswarebutikker på 6.000 m² vil hente ca. 15 % af deres omsætning i Køge Bymidte. Det svarer til at omsætningen i butikkerne i bymidten, der forhandler øvrige udvalgsvarer, vil få reduceret omsætningen med ca. 9 %. En stor del af omsætningen svarende til 60 % vil blive hentet i andre områder med store butikker,

Den Hvide By og Gl. Lyngvej, hvilket betyder at disse områder får reduceret deres omsætning med ca. 24 – 30 %. En mindre del af omsætningen på mindre end 5 % vil blive hentet i den øvrige del af Køge Kommune. Ca. 20 % af omsætningen forventes at blive hentet uden for Køge Kommune, da placeringen giver mulighed for større udvalgswarebutikker eller nye butikskoncepter, der i dag ikke ligger i Køge Kommune. Således vil bymidtens opland blive udvidet som følge af de nye udvalgswarebutikker. Da udlægget i den gældende kommuneplan næsten svarer til det undersøgte, må konsekvenserne for udvalgswarehandelen vurderes at være på ca. samme niveau.

Et stort varehus i form af en dagligvarebutik på 3.500 m² vil udover dagligvarer også have et stort udvalgsvaresortiment, som vil være på op til 30 % af butikkens omsætning. Derfor vil en stor dagligvarebutik hente en stor del af sin omsætning i bymidten, både i dagligvarehandelen og udvalgswarehandelen. Effekterne vil være afhængig af, hvordan den nye butik placeres. Hvis butikken placeres, så butikkens indgangsparti ligger, så det er let for de handlende at kunne blive ledt videre til bymidten via den nye 20 meter brede gangbro, så vil butikken kunne indgå som en del af bymidten og ikke adskilt herfra. Gangbroen kan således bidrage til, at kunder i butikkerne på Collstropgrunden også handler i den del af bymidten, der ligger omkring Strædet, Jernbanegade og Brogade. Til gengæld vil kundeflowet i området omkring Vestergade, hvor varehuset Kvickly ligger kunne blive mindsket. Gangbroen må dog fortsat forventes at have en barriereskabende effekt, og mange handlende vil benytte varehuset uden at besøge bymidten i øvrigt.

I miljøvurderingen af forslaget til Kommuneplan 2017 blev det vurderet, at et varehus på 3.500 m² ville medføre en reduktionen i den øvrige bymidtes handel med dagligvarer svarende til ca. 20 % af bymidtens samlede årlige omsætning af dagligvarer. Dagligvarer bliver oftest handlet tæt på bopælen, så etablering af nye dagligvarebutikker vil ikke samlet kunne øge dagligvareoplandet i væsentligt uden for kommunen.

Desuden er de fysiske detailhandelsbutikker i konkurrence med e-handlen. I 2019 er det vurderet, at ca. 3 % af dagligvareforbruget og ca. 23 % af udvalgsvareforbruget skete via e-handel. E-handlen forventes at stige frem til 2033, så forbruget af henholdsvis dagligvare og udvalgsvarer i e-handlen vil udgøre henholdsvis ca. 10 % og ca. 30 %.

Stigningen i indbyggertallet vil medføre, at det samlede forbrugsgrundlag vil stige frem mod slutningen af planperioden. Det betyder, at hovedparten af den øvrige bymidtes reducerede omsætning som følge af nye butikker og øget e-handel for både dagligvarer og udvalgsvarer vil aftage.

Udbygningen af detailhandelen på Collstropgrunden vil sammen med den øvrige byudvikling i Køge By, herunder særligt Køge Kyst områderne medføre en stigning i trafikken på vejnettet i Køge By. Området omkring Collstropgrunden ligger tæt på Køge Station og er derfor velforsynet med kollektiv trafik, og desuden er forholdene for cyklister og gående gode. Der må forventes stigning i både biltrafikken og i den kollektive trafik samt flere cyklende og gående.

Vejene omkring Værftsvej, Østre Banevej, Toldbodvej og Carlsensvej vil få en yderligere stigning i biltrafikken, som følge af nye butikker på Collstropgrunden.

3.5 Miljømæssig indvirkning

3.5.1 Bystruktur og trafik

ICP's detailhandelsanalyse har vurderet effekterne af etableringen af en række dagligvarebutikker i Køge By. Herunder de nye og udvidede rammer for placering af butikker og i forslaget til kommuneplan. Der er i analysen taget udgangspunkt i, at Køge By får en befolkningstilvækst på 15 % svarende til en tilvækst på 5.000 indbyggere i perioden fra 2019 til 2032. Det betyder en forbrugstilvækst for dagligvarer på 19 % svarende til 169 mio. kr. i perioden.

Uanset hvor der etableres dagligvarebutikker i Køge By, vil det betyde en omfordeling af dagligvareomsætning i byen.

Collstropgrunden

Udvidelse af varehuset på Collstrop med 1.500 m² til 5.000 m² og etablering af en dagligvarebutik på 1.200 m² er undersøgt. Disse to tiltag vurderes primært at få betydning for de eksisterende dagligvarebutikker i Køge Bymidte og Ølbycentret. Det vurderes, at udvidelsen af varehuset og en ny dagligvarebutik i alt vil have en meromsætning 50-60 mio. kr. på Collstropgrunden. Den omsætning vil være lidt større, da rammen for den nye discountbutik er på 1.800 m².

Det vurderes, at det især vil få betydning for de øvrige varehuse og store supermarkeder i byen. Konsekvensen vurderes dog ikke at være så væsentlige som det allerede godkendte varehus på 3.500 m², som udgør 0-alternativet. Udvidelsen af rammen for varehuset vurderes at muliggøre et tidssvarende varehus, som også vil forhandle udvalgsvarer.

Udvidelsen af rammen til varehuset må forventes at påvirke handelen med dagligvarer i den vestlige ende af byen ved det eksisterende varehus lidt mere end ved 0-alternativet.

Etableringen af en discountbutik på Collstropgrunden vil især få betydning for de øvrige discountbutikker i Køge Bymidte. Det kan medføre, at en anden discountbutik i bymidten vil være lukningstruet eller vil flytte til en anden beliggenhed. De udvidede muligheder for etablering af dagligvarebutikker på Collstropgrunden vurderes at have en lille positiv effekt for den lokale dagligvareforsyning.

Rammen for store udvalgsvarebutikker mindskes fra 6.500 m² til 4.000 m², og samtidig sænkes minimumsstørrelsen for butikkerne til 500 m². Desuden udlægges en mulighed for at reservere de 1.000 m² til mindre dagligvarebutikker. Den nedsatte ramme vil fortsat medføre, at rammen til udvalgsvarebutikker fortsat er reserveret til større butikker, som ikke kan etableres i bymidten, og som fortrinsvist vil forhandle øvrige udvalgsvarer.

Den reducerede ramme kan betyde, at muligheden for at styrke Køge Bymidte som regionalt detailhandelscenter vil blive reduceret i forhold til 0-alternativet. Til gengæld vil der blive hentet en lidt mindre del af omsætningen i den eksisterende bymidte og centrene ved Den Hvide By og Gl. Lyngvej. Muligheden for at hente omsætning fra butikker uden for kommunen reduceres desuden.

Dagligvarebutikker vil medføre mere trafik end udvalgsvarebutikker, da de har en større kundestrøm end udvalgsvarebutikker. Således vil udvidelsen af rammen for dagligvarebutikker medføre en yderligere mindre stigning i trafikken på vejene Værftsvej, Østre Banevej, Toldbodvej og Carlsensvej i forhold til 0-alternativet.

Samlet set vurderes indvirkningen af udvidelsen af rammen for dagligvarebutikker på Collstropgrunden at være afhængig af udførelse, da der vil være nogen negativ påvirkning af dagligvarehandlen i Bymidten og Ølbycentret. Desuden kan muligheden for at styrke Køge Bymidte som regionalt detailhandelscenter blive reduceret.

Køge Nord

En ny dagligvarebutik på Egedesvej vurderes at få en omsætning på 40-50 mio. kr. Omsætningen vurderes at komme fra de eksisterende dagligvarebutikker i Køge Nord samt Ølbycentret. Den vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker. Dagligvarebutikken vurderes at forbedre indkøbsforholdene markant i det nordlige Køge By, og borgerne vil få forbedret deres indkøbsmuligheder.

Der må forventes en mindre stigning i trafikken på Egedesvej som følge af dagligvarebutikken.

En ny dagligvarebutik vurderes samlet set at få en positiv indvirkning på dagligvarehandlen i Køge Nord.

Lokalcenter Boskov

Udvidelsen af Lokalcenter Boskov med endnu en dagligvarebutik vil forbedre indkøbsforholdene i Hastrup med et mere varieret udbud. Det vurderes, at dagligvarebutikken vil opnå en omsætning på 35-40 mio. kr. Butikken vil få nogen negativ betydning for de eksisterende dagligvarebutikker i det sydlige Køge By og i mindre grad Herfølge. Butikken forventes ikke at få konsekvenser i form af lukningstruede butikker i dette opland.

En ny dagligvarebutik vil samlet set have en positiv indvirkning på dagligvarehandelen.

Baggrundsmateriale

Detailhandelsanalyse for Køge Kommune 2017, Rapport (COWI, maj 2017)

Køge Kommune Detailhandelsanalyse 2020, Rapport (ICP Institut for Centerplanlægning, december 2020)

Udvikling af Collstropgrunden 2021, Notat (ICP Institut for Centerplanlægning, juni 2021)

Om planlægning af byudviklingsområdet Herfølge Vest, Notat (Sirius Advokater, december 2020)

VVM-redegørelse af elektrificering og hastighedsopgradering af Lille Sydbanen mellem Køge Nord og Næstved (2014)