

Større ændringer af kommuneplanen - Kommuneplan 2025



KØGE KOMMUNE

Notat

December 2025



Større ændringer af kommuneplanen – Kommuneplan 2025

December 2025

Introduktion

I dette notat kan du læse om de større emner, som er ændret eller tilføjet i Kommuneplan 2025 i forhold til Kommuneplan 2021.

Da Byrådet vedtog Planstrategi 2023, blev det besluttet at foretage en delvis revision af Kommuneplan 2021 med fokus på de to temaer:

Bæredygtig bolig- og byudvikling

- Opsamle og implementere bæredygtige erfaringer fra byudviklingsområderne

Helhedsplanlægning af det åbne land

- Bevaringsværdigt landskab
- Kulturmiljøer
- Potentiale for mere sammenhængende natur

Øvrige revisioner

Desuden er følgende emner opdateret på baggrund af politiske beslutninger i Køge Kommune:

- Bevaringsområder i Køge By (Klima- og Planudvalget, 31. maj 2023)
- Retningslinjer for VE-anlæg og udpegning af to perspektivområder til solcelleanlæg (Økonomiudvalget, 28. maj 2024)
- Retningslinjer og rammeområde for ladeanlæg (Økonomiudvalget, 18. august 2025)

Digital side

Forslag til Kommuneplan 2025 er udarbejdet som en digital version, og viderefører opbygningen fra Kommuneplan 2021.

Du kan se den digitale side [her](#).

Oversigt over større ændringer

Læsevejledning

Under hvert afsnit er der en [blå tekst](#), som fungerer som et link og viser stien til det konkrete afsnit i Kommuneplan 2025, hvis du ønsker at læse det præcise indhold. For eksempel kan du læse om den eksisterende boligsammensætning under Temaet *Byudvikling* og derefter vælger du afsnittet om *Byer og boligudbygning* og den by du er interesseret i.

Erfaringer fra byudviklingsområderne

Køge Kommune har taget udgangspunkt i erfaringer fra den igangværende samt afsluttede byudvikling i Køge Kommune i forslag til Kommuneplan 2025. Forslag til ændringer og tilføjelser tager udgangspunkt i de emner, som blev besluttet i forbindelse med Planstrategi 2023.

Boligtyper

[Byudvikling - Byer og boligudbygning](#)

Se henholdsvis under *Køge By*, *Herfølge*, *Borup*, *De mindre byer*.

- Tilføjet overblik over den eksisterende befolknings- og boligsammensætning samt en fremskrivning af udviklingen frem 2037. I den videre planlægning kan det bruges til at undersøge, hvilke boligtyper, der bliver behov i fremtiden indenfor et geografisk område.

[Rammer - Rammer for typer af områder – Boligområde \(B\) - Omfang af bebyggelse til boligformål](#)

- Tilføjet, at der i lokalplanlægningen skal tages stilling til boligtyper og -størrelser.
- Tilføjet, at der i boligområder med et bruttoetageareal på minimum 1.000 m² som hovedregel skal være fællesfaciliteter, svarende til 1 % af bruttoetagearealet. Fællesfaciliteter er defineret.

Omdanne og fortætte

[Byudvikling - Byer og Boligudbygning - målsætning](#)

- Præciseret, at parcelhuse kan omdannes til flere boliger, hvis der er plads til ekstra parkering og vandhåndtering.

[Rammer – generelle rammer - miljøklasser](#)

- Tilføjet en generel ramme om miljøklasser i planlægningen.

[Rammer - Rammer for typer af områder – Boligområde \(B\) - Omfang af bebyggelse til boligformål](#)

- Præciseret, at når bebyggelsesprocenten øges fra 30 % til 40 % skal bebyggelsen opføres i 2 etager.
- Præciseret, at der er mulighed for at fravige grundstørrelser, hvis der udlægges store fælles opholdsarealer.

Rammer - Rammer for typer af områder – Boligområde (B) - etagebebyggelse

- Præciseret, at lokaler i stueetagen kan indrettes til erhvervsformål som fx kontor- og servicevirksomhed, fællesfaciliteter.

Bevare

Beskyttelsesinteresser - Landskab

- Opdaterede retningslinjer, retningslinjekort og redegørelse som sikrer det bevaringsværdige landskab, der er udpeget gennem landskabsanalysen, som kan læses [her](#). Analysen behandles senere i notatet.

Beskyttelsesinteresser – Kulturarv - Kulturmiljøer

- Opdaterede retningslinjer, retningslinjekort og redegørelse som sikrer de værdifulde kulturmiljøer, der er udpeget gennem analyse af værdifulde kulturmiljøer, som kan læses [her](#). Analysen behandles senere i notatet.

Beskyttelsesinteresser – Kulturarv - Bevaringsområder

- Opdaterede retningslinjer, retningslinjekort og redegørelse som sikrer bevaringsværdige områder og bygninger, og arbejdet behandles senere i notatet.

Mindske arealforbruget

Rammer – Generelle rammer - Arealforbrug, grundstørrelser, fælles opholdsarealer mv.

- Tilføjet, at der skal være areal til brug for håndtering af vand, opholdsarealer, affaldshåndtering, parkering mv., inden den konkrete byggeret defineres.
- Tilføjet definition af opholds- og friarealer, samt krav om opholds- og adgangsarealer ved detailhandel.

Bæredygtige materialer

Hovedstruktur - Klima og bæredygtighed

- Tilføjet et afsnit om sammenhæng til Klimaplan 2025 og Køge Kompasset i forbindelse med lokalplanlægningen og kommuneplanen. Når klimaplanen er færdig, vil der blive tilføjet konkrete ophæng, under relevante temaer i den endelige Kommuneplan 2025. Det vil eksempelvis være under afsnittet *Varmeforsyning*.

Vand og bynatur

Rammer – Generelle rammer - Klimatilpasning

- Tilføjet, at klimatilpasning skal indgå som en naturlig del af udformningen af et område
- Tilføjet, at i områder med risiko for oversvømmelse skal det vurderes om dele af arealet skal friholdes for byggeri eller der skal laves afværgeforanstaltninger. Dette er også tilføjet alle berørte rammer.

Rammer – Generelle rammer - Arealforbrug, grundstørrelser, fælles opholdsarealer mv.

- Tilføjet, at der i grundvandsdannende områder indenfor et byudviklingsområde, skal indarbejdes grundvandsbeskyttelse i den videre planlægning

Rammer – Generelle rammer - Arealforbrug, grundstørrelser, fælles opholdsarealer mv.

- Tilføjet definition af bynatur samt indarbejdet hovedpunkter fra Træpolitikken
- Tilføjet krav om areal til vandhåndtering og bynatur

Attraktive udemiljøer

Byudvikling – Kultur, Idræt og fritid – retningslinje – 2.3.1

- Tilføjet retningslinje om, at de, der byudvikler i Køge Kommune også skal bidrage til fællesskabet alt efter, hvad der er behov for i det konkrete område, fx kultur- og idrætsfaciliteter.

Rammer – Rammer for typer af områder – Centerområde C – opholdsarealer og bynatur ved detailhandel

- Tilføjet krav om, at der skal udlægges et areal til ophold og beplantning ved detailhandel

Fremme gang, cykel og kollektiv transport

Byudvikling – Trafik og infrastruktur

- Generel oprydning i målsætninger under temaet *Trafik og Infrastruktur*
- Tilføjet målsætning om øget andel af gang, cykel og kollektiv transport.

Byudvikling – Trafik og infrastruktur - Vej og trafik anlæg

- Opdateret kort over vejnet og nye trafik anlæg
- Opdateret signatur på stikort, så det er mere retvisende

Gode parkeringsforhold ved stationer

Byudvikling – Trafik og infrastruktur - Kollektiv trafik

- Tilføjet målsætning om, at der skal være gode parkeringsforhold ved stationerne.

Differentierede parkeringsnormer i boligudvikling

Rammer – Generelle rammer - parkering

- Opdateret bilparkeringsnormerne, så der er differentieret efter om det er Køge By (stationsnært område), andre stationsnære områder og øvrige områder.
- Overført cykelparkeringsnormer fra Køge By til resten Køge Kommune. Der er tilføjet en cykelparkeringsnorm på 1 plads pr. 35 m² pr. bolig, dog maksimalt 4 pladser pr. bolig. Cykelparkeringsnormen for butikker samt kontor- og serviceerhverv er justeret, og der er tilføjet normer for skoler og daginstitutioner.

Helhedsplanlægning af det åbne land

Bevaringsværdigt landskab

[Beskyttelsesinteresser - Landskab](#)

Der er udarbejdet en landskabsanalyse, som er et fladedækkende systematisk redskab, der inddeler landskabet i Køge Kommune i 12 landskabskarakterområder. Til hvert karakterområde er der en detaljeret beskrivelse med en række anbefalinger, som kan sikre, at nye elementer integreres harmonisk, og at landskabets karakter og elementer beskyttes og styrkes.

De bevaringsværdige landskaber udpeges på baggrund af de landskaber, som rummer de største landskabelige værdier, de udpeges på baggrund af deres landskabskarakter, særlige visuelle og rummelige oplevelsesværdier, geologiske former, kulturhistoriske strukturer. De bevaringsværdige landskaber udgør kernen i kommunens rekreative, oplevelsesrige landskaber, som bidrager til at gøre det attraktivt at bo i Køge Kommune.

På baggrund af analysen er udstrækningen af de bevaringsværdige landskaber justeret, så arealer, der er præget af bebyggelse, infrastruktur og tekniske anlæg, bliver taget ud, mens arealer, der er præget af skove, geologiske former, kulturarv og visuel sammenhæng, som ikke allerede er bevaringsværdigt landskab, medtages. Det omhandler fx en morænebakke (geologisk struktur) vest for Ringsbjerg og ved Ny Lellingegård er en eksisterende udpegning udvidet, fordi de visuelt fremstår som et sammenhængende landskabsrum. Desuden er der udpeget større sammenhængende landskaber med udgangspunkt i de karaktergivende elementer og strukturer, som skaber sammenhængende helheder i landskabet i en større skala end det typisk ses i landskabskarakterområderne.

På baggrund af landskabsanalysen er retningslinjer, retningslinjekort og redegørelse af bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber indarbejdet i Kommuneplan 2025. Landskabsanalysen kan læses [her](#).

Kulturmiljøer

[Beskyttelsesinteresser – Kulturarv - Kulturmiljøer](#)

I dag er der udpeget 43 kulturmiljøer, som dækker over halvdelen af det åbne land i Køge Kommune. De eksisterende beskrivelser af områder er meget generelle, og de indeholder ikke konkrete anvisninger til, hvad der skal bevares, og hvordan det skal administreres.

På baggrund af en metodisk gennemgang er samtlige eksisterende udpegninger af kulturmiljøer gennemgået. De bedst bevarede kulturmiljøer er udpeget som værdifulde kulturmiljøer. De afspejler forskellige og helt særlige eksempler, som består af flere elementer, fx en sammenhæng mellem flere bygninger, vejforløb og gadekær.

Med denne revision er der udpeget 1/3 af kommunens areal som værdifulde kulturmiljøer, i alt 30 kulturmiljøer. Retningslinjer, retningslinjekort og redegørelse af værdifulde kulturmiljøer indgår i Kommuneplan 2025. Analysen af kulturmiljøer kan læses [her](#).

Potentiale for mere sammenhængende natur

Beskyttelsesinteresser – Biologiske interesser

Grønt Danmarkskort er opdateret på baggrund af en analyse af naturindhold, risiko for oversvømmelse, lavbundsarealer samt grundvandsbeskyttelse.

Overordnet betyder det, at større vandløb inkl. nære arealer udlægges som økologiske forbindelser. Hvor der er risiko for oversvømmelse og grundvandsdannende oplande udpeges arealerne som potentielle økologiske forbindelser. Beskyttede naturtyper og Natura 2000-områder er udpeget som naturbeskyttelse.

Derudover er eksisterende udpegninger gennemgået. Store dele af de arealer, der var udpeget, som økologiske forbindelser er dyrkede marker. Disse arealer overføres til potentiel økologiske forbindelser. Arealer, der beskyttet natur, flyttes fra økologiske forbindelser og potentiel naturbeskyttelse til naturbeskyttelse.

Arealer, som indgår i arbejdet med Grøn Trepert er også en del af udpegninger i Grønt Danmarkskort.

Øvrige revisioner

Bevaringsområder i Køge By

[Beskyttelsesinteresser – Kulturarv - Bevaringsområder](#)

Klima- og Planudvalget besluttede den 31. maj 2023, at udvide bevaringsområdet for Køge By samt til give mulighed for at hindre nedrivning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.

I forslag til Kommuneplan 2025 er medtaget 11 områder som bevaringsområder på retningslinjekortet. Desuden er der indarbejdet retningslinjer, som udpeger bevaringsværdige bygninger i bevarende lokalplaner, og som giver kommunen mulighed for at hindre nedrivning.

Retningslinjer for VE-anlæg, udpegning af to perspektivområder til solcelleanlæg og et rammeområde til vindmøller

[Teknik og Miljø – Vedvarende energi](#)

Der er indarbejdet en række retningslinjer til solcelleanlæg på baggrund af en bekendtgørelse fra Staten som skal danne grundlag for evt. lokalplanlægning.

Desuden er der tilføjet retningslinjer for batterianlæg, fordi Køge Kommune løbende modtager en del forespørgsler på dette område. I forslag til kommuneplanen skelnes mellem batterianlæg, der kan ligge i erhvervsområder og batterianlæg, der ønskes placeret i det åbne land.

Økonomiudvalget besluttede den 28. maj 2024, at arealer til solcelleanlæg ved Ringsbjerg og Lille Skensved medtages som perspektivarealer i kommuneplanen.

[Rammer – Rammer for delområder – 7T02](#)

På baggrund af et ønske om at udskifte vindmøller ved Vilkestrup har Byrådet medtaget et rammeområde til udskiftning af eksisterende vindmøller med møller i samme højde som eksisterende.

De 5 eksisterende vindmøller har en årlig energiproduktion på 3.239 MWh, svarende til at kunne forsyne 802 husstande. Udskiftning til 5 nye vindmøller med ca. samme navhøjde, rotordiameter og totalhøjde som de nuværende møller vil have en årlig energiproduktion på 5.711 MWh, svarende til at kunne forsyne 1.269 husstande.

Ladeanlæg

[Byudvikling – Transport og infrastruktur](#)

Der er indarbejdet retningslinjer for ladeanlæg, da Køge Kommune har modtaget flere ønsker om at etablere ladeanlæg.

[Rammer – Rammer for delområder – 13T4](#)

Økonomiudvalget besluttede den 18. august 2025, at forslag til Kommuneplan 2025 skal indeholde rammer for ladeanlæg. På den baggrund er der udlagt en ramme til et ladeanlæg vest for Bjæverskov.

Liste over mindre ændringer

I det følgende kan du læse en kort beskrivelse af mindre ændringer af kommuneplanen.

Hovedstruktur

Helhedsplanlægning i det åbne land og bæredygtighed i byudviklingen

[Hovedstruktur - Helhedsplanlægning i det åbne land og bæredygtighed i byudviklingen](#)

Afsnittet er opdateret på baggrund af visionerne i Planstrategi 2023 og revisionen af Kommuneplan 2025.

Rækkefølge for byudvikling

[Hovedstruktur – By- og Centerstruktur – Rækkefølge for byudvikling](#)

Kort og skema er opdateret. Fx er arealer, som i Kommuneplan 2021 er udlagt til 3. planperiode 2029-2032 er overført til 3. planperiode i 2033-2037 i Kommuneplan 2025. Der er ikke udlagt nye arealer til boliger.

Grøn struktur

[Hovedstruktur - Grøn struktur](#)

Afsnittet inkl. kort er opdateret på baggrund af revision af Grønt Danmarkskort.

Byudvikling

Byer og boligudbygning

[Byudvikling – Byer og boligudbygning](#)

Der er tilføjet retningslinjer for bymidter, hvor nye tiltag skal understøtte en udvikling af en levende bymidter, herunder at offentlige funktioner, så vidt muligt placeres centralt i bymidten. Dette understøtter arbejdet med bymidtestrategierne for Borup, Køge By og Herfølge.

Befolkning og boliger

[Byudvikling - Befolkning og boliger](#)

Afsnittet er opdateret på baggrund af ny befolknings- og boligprognose.

Erhverv

[Byudvikling – Erhverv](#)

Afsnittet er ikke opdateret. Der er tilføjet en beskrivelse af igangværende analyse om Køge Nord. Afsnittet opdateres ifm. en særskilt kommuneplantillæg om erhverv.

Teknik og Miljø

Støj, støv, lugt og anden luftforurening

[Teknik og Miljø - Støj, støv, lugt og anden luftforurening](#)

Der er tilføjet en retningslinje og redegørelse om støjvolde langs veje.

Klimatilpasning – oversvømmelse og erosion

[Teknik og Miljø - Klimatilpasning](#)

Retningslinjekortet er opdateret, så det udover risiko for oversvømmelse og erosion fra havet også indeholder risiko for oversvømmelse fra regn og vandløb ved en 100-årshændelse i år 2100 på baggrund af et højt risikoscenarie (RCP 8,5).

Til samtlige rammer er der tilføjet, at der ved byggeri og anlæg, skal etableres afværgeforanstaltninger eller friholdes de arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse.

Beskyttelsesinteresser

Kulturhistoriske bevaringsværdier

[Beskyttelsesinteresser - Kulturhistoriske bevaringsværdier](#)

Kortet er opdateret på baggrund af en opfordring fra Slots- og Kulturstyrelsen om, at kortet indeholder kirkeomgivelser, verdenskulturarv, bufferzone omkring verdenskulturarv og bevaringsværdige bygninger.

Lavbundsarealer

[Beskyttelsesinteresser - Lavbundsarealer](#)

Kortet er opdateret på baggrund af nyt lavbundskort, Kulstof 2022 fra Aarhus Universitet.

Skovrejsning

[Beskyttelsesinteresser - Skovrejsning](#)

Kortet er opdateret i forhold til de nye analyser af landskab og kulturmiljøer, samt alle arealer, som indgår i rækkefølgeplanen, er taget ud. Det betyder også, at enkelte arealer til ønsket skovrejsning er udgået.

Landbrug og store husdyrbrug

[Beskyttelsesinteresser - Landbrug og store husdyrbrug](#)

Kortet er opdateret, så alle arealer, som indgår i rækkefølgeplanen, er taget ud.