

BETÆNKNING

VEDRØRENDE

BYUDVIKLINGSPLAN
FOR KØGE-EGNENS BYUDVIKLINGS
OMRÅDE

Det administrative bibliotek

Slotsholmsgade 12
1216 København K
Tlf.(01) 122517

J. H. SCHULTZ A/S
UNIVERSITETS-BOGTRYKKERI
KØBENHAVN
1956

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
INDLEDNING	8
I. ARBEJDSMETODEN	7
II. EGNENS BYMÆSSIGE UDVIKLING	8
III. KARAKTERISTISKE LANDSKABELIGE TRÆK	12
IV. KLOAKERINGSFODHOLD	13
V. TRAFIKALE FORHOLD	15
VI. REKREATIVE INTERESSER, SOMMERBEBYGGELSE OG KOLONIHAYER, FRED- NINGSFORHOLD	17
VII. BEFOLKNINGSUDVIKLINGEN	19
VIII. ZONEINDELINGEN	23
IX. HENSTILLING VEDRØRENDE ENKELTE SÆRLIGE FORHOLD	24
INDFØJEDE PLANER:	
1. Oversigt over området	6
2. Bebyggelsesarterne og landskabet	10
3. Kloakforholdene og zoneplanen, aflastnings- og omkørselsvejen	14
4. Friarealer, kolonihaver og fredninger	16
5. Zoneforslagene for stationsbyerne 1 : 10 000	22
FORSLAG TIL BYUDVIKLINGSPLAN FOR KØGE-EGNENS BYUDVIKLINGSOMRÅDE...	26
BILAG A. Det vedtagne zoneforslag 1 : 40 000 (løst indlagt).	

Indledning.

Ved skrivelse af 22. december 1954 nedsatte boligministeriet efter indstilling af byplannævnet i medfør af § 2, stk. 1, i lov om regulering af bymæssige bebyggelser, jfr. lovbekendtgørelse nr. 129 af 13. april 1954, et byudviklingsudvalg for Køge-egnen, omfattende Køge købstad, Højelse og Ølsemagle sognekommuner i Roskilde amtsrådsreds, Herfølge og Lellinge sognekommuner i Præstø amtsrådsreds.

Køge-egnens byudviklingsområde grænser mod nord til Jersie-Skensved kommune, der er inddraget under Københavns-egnens byudviklingsområde.

Byudviklingsudvalget har følgende sammensætning:

Formand:

stiftamtmand *Ove Larsen*.

Medlemmer:

amtsvej inspektør *I. Parbo*, Roskilde,

amtsvej inspektør *U. Fischer-Rasmussen*, Næstved,

borgmester *Niels Albrechtsen*, Køge,

stadsingeniør, cand. polyt. *S. Laurentzius*, Køge,

sognerådsformand *Sv. Petersen*, Herfølge,

sognerådsformand *Henrik Christensen*, Højelse,

sognerådsformand *Axel Bøttcher*, Lellinge,

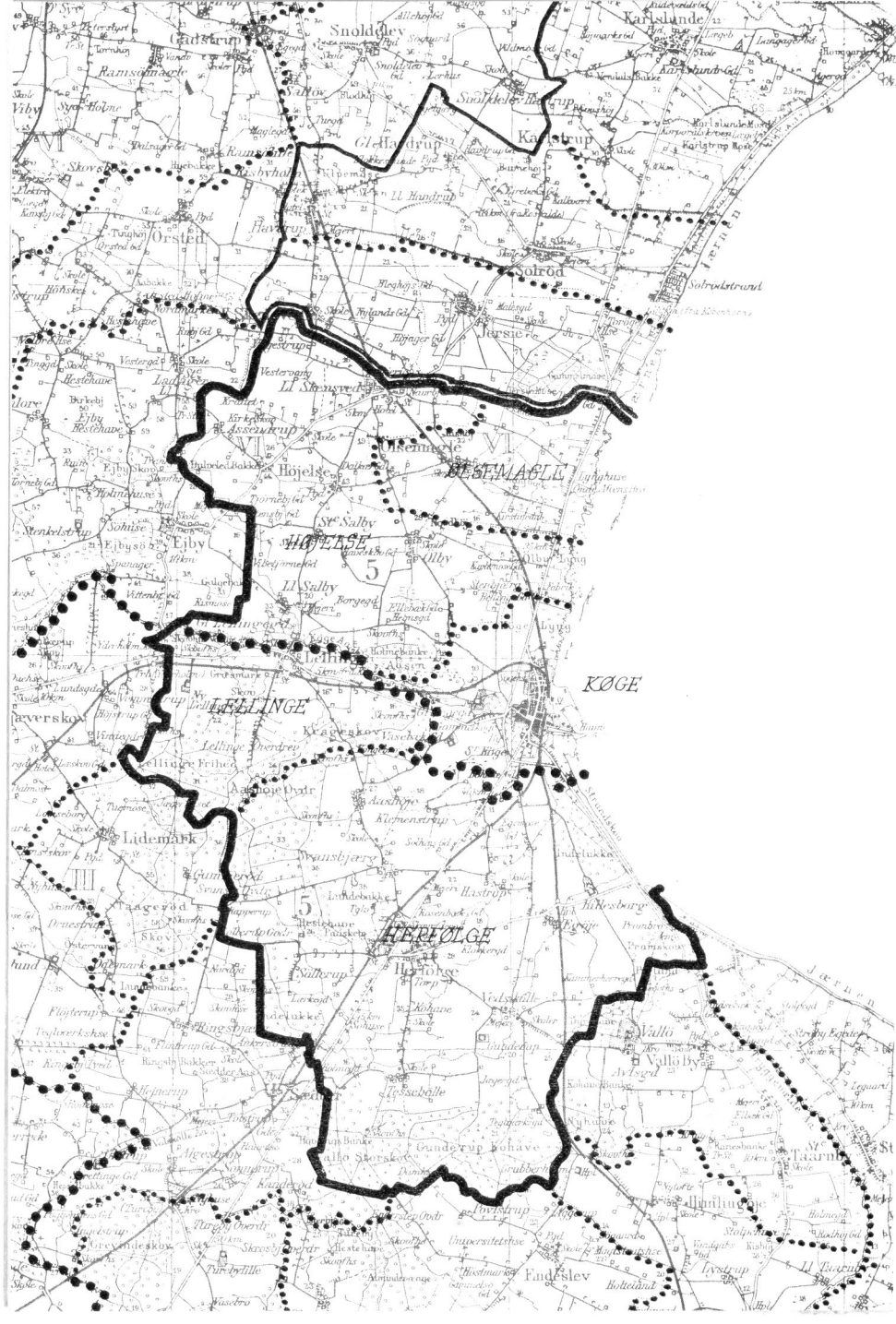
sognerådsmedlem, smedemester *Peter Rasmussen*, Ølsemagle,

købmand *Henry Christensen*, Køge, (repræsenterende grundejerinteresserne i området), og

som sagkyndigt medlem uden stemmeret arkitekt, m. a. a., *Sven Allan Jensen*.

Under arkitekt *Sven Allan Jensens* sygdom siden sommeren 1955 har arkitekt, in. a. a., *Roy Draiby*, fungeret som teknisk sekretær for udvalget.

Som udvalgets juridiske sekretær har amtsfuldmægtig *Ernst Venuholt* fungeret.



I. Arbejdsmetoden.

Udvalget holdt sit *konstituerende møde den 27. januar 1955.*

Efter en generaldebat om udvalgets principielle opgaver, vedtoges det at søge byudviklingsplanen udarbejdet i naturlig fortsættelse af det af *samordningsudvalget for Køge og omegn* udførte arbejde og i så nær forståelse med kommunalbestyrelserne som muligt.

Til at optage de indledende forhandlinger med kommunalbestyrelserne om det nærmere indhold af disses forslag til en byudviklingsplan nedsatte man et *arbejdsudvalg*. Dette, der bestod af formanden og de to sekretærer, førte i februar og marts 1955 forhandlinger med samtlige kommunalbestyrelser.

Efter at man ved disse forhandlinger havde dannet sig et foreløbigt billede af kommunalbestyrelsernes ønsker med hensyn til byggearealer og fået tilsagn om deres bistand ved den nærmere udarbejdelse af zoneforslagene, udsendte arbejdsudvalget til kommunalbestyrelserne et kortmateriale med anmodning om en a'jourføring med hensyn til udstykning og bebyggelse samt nærmere retningslinier for *kommunalbestyrelsernes udarbejdelse af foreløbige zoneforslag*.

Disse foreløbige zoneforslag med kommentarer og oplysninger indkom i løbet af maj og juni 1955 til sekretariatet, hvor de blev samlet og bearbejdet.

I udvalgets *plenarmøde den 28. september 1955* forelå et zoneudkast for hele byudviklingsområdet, sammmentegnet af de enkelte kommuners zoneforslag. Disse zoneforslag omfattede arealer, der for Køge købstad med forstadsbebyggelser ville betyde en mulig befolkningstilvækst på ca. 12 000 i inder- og mellemzoner, heraf ca. 6 000 i inderzonerne, og som for stationsbyernes vedkommende ville kunne rumme en tilvækst på ca. 2 500 i inder- og mellemzoner, heraf knapt 1 500 i inderzonerne.

På grundlag af en af boligministeriets kommitterede i byplansager udarbejdet redegørelse for befolkningsudviklingen inden for Køge købstad med forstadsbebyggelser måtte de udlagte boligarealer anses for noget rigelige.

Areauludlæggene i kommunernes zoneforslag til industri var så betydelige, at en gennemførelse i det foreslåede omfang næppe ville være mulig.

I mødet forelagdes et foreløbigt ændringsforslag, indeholdende nogen reduktion af det samlede udlæg af arealer til boligformål, ligesom visse inderzonearealer var foreslået overført til mellemzone. Endvidere var de udlagte industriarealer foreslået væsentlig reduceret.

Efter at være gjort bekendt med de til grund for ændringsforslaget liggende synspunkter bemyndigede udvalget arbejdsudvalget til efter de skitserede retningslinier at

PLAN 1. Oversigtskort over området. Udsnit af Geodætisk Instituts kort i mål 1:100.000. Fed kontur angiver Køge-egnens by udviklingsområde. Tynd kontur begrænser del af det københavnske bi/udviklingsområde. Svid prikker viser kommunegrænser og store prikker amtsgrænser.

optage nærmere forhandlinger med kommunalbestyrelserne med henblik på udarbejdelsen af et endeligt zoneforslag.

I et møde med *byplannævnets provinsafdeling den 4. november 1955* havde nævnets medlemmer lejlighed til at besigtige byudviklingsområdet og til at blive orienteret nærmere om udvalgets hidtidige arbejde og om de principielle synspunkter, udvalget havde anlagt med hensyn til zoneinddelingen. Man har i byudviklingsudvalget anset de udtalelser, der ved denne lejlighed fremkom fra medlemmerne af byplannævnets provinsafdeling, som udtryk for en tilslutning til hovedlinierne i udvalgets hidtidige arbejde.

For at sikre overensstemmelse mellem det endelige zoneforslag og andre planlæggende myndigheders arbejde i egnen er kommunernes zoneforslag og ændringsforslagene til disse drøftet såvel med *vejdirektoratet* som med *fredningsmyndighederne*.

I løbet af december 1955 og januar 1956 førte arbejdsudvalget de *afsluttende forhandlinger med de kommunale råd*. Til brug herfor havde man på planer i stort mål opdelt og nummereret alle de arealer, som kommunalbestyrelserne i deres oprindelige forslag havde ønsket medtaget under inder- og mellemzoner, således at enkeltarealerne ved forhandlingerne kunne gennemdrøftes et for et.

Over forhandlingerne blev ført protokol med hensyn til såvel den zonebetegnelse, man for hvert enkelt areal nåede til enighed om, som de omstændigheder, der havde været bestemmende for dette resultat.

Man lagde under disse forhandlinger stor vægt på at nå til enighed med de pågældende kommunalbestyrelser og strakte sig så vidt, som man mente at kunne forsvare inden for rammerne af de af udvalget tiltrådte principper og under hensyn til en ligelig behandling af ensartede arealer i forskellige kommuner.

På flere punkter blev det nødvendigt at fravige det omarbejdede zoneudkast, men ved en tilsvarende imødekommenhed fra kommunalbestyrelsernes side lykkedes det at opnå *enighed mellem arbejdsudvalget og samtlige kommunalbestyrelser* om en indstilling til byudviklingsudvalget.

I et *plenarmøde den 23. marts 1956* tiltrådte udvalget det samlede zoneforslag. Ved dette møde redegjorde *vejingeniør Egebo, vejdirektoratet*, endvidere for direktoratets synspunkter vedrørende omkørselsvejen vest for Køge.

Nærværende betænkning er vedtaget i udvalgets plenarmøde den *14. maj 1956*.

II. Egnens bymæssige udvikling.

De dele af byudviklingsområdet, der hidtil er bymæssigt bebygget, falder i to kategorier: 1). Køge købstad og forstadsbebyggelserne i tilslutning til denne langs hovedvej 2 dels mod nord i Højelse og Ølsemagle kommuner dels mod syd i Herfølge kommune og 2). de tre stationsbyer Herfølge, Lellinge og Lille Skensved.

I nærværende betænkning betegner „Køge bysamfund“ det som 1. nævnte område. Benævnelserne „Køge-egnen“ og „Køge-egnens byudviklingsområde“ bruges enslydigt om de fem kommuner i deres helhed.

Køge-egnens byudviklingsområde rummede pr. 1. juli 1955 en samlet befolkning på 19 096. Heraf boede ca. 13 000 inden for Køge bysamfund, ca. 1 600 i de tre stations-

byer Herfølge, Lellinge og Lille Skensved, og ca. 4 500 i landsbyerne og i den spredte landlige bebyggelse i byudviklingsområdet iøvrigt.

Køge bysamfund strækker sig i nord-sydlig retning langs med og på begge sider af hovedvej nr. 2 i en længde af ca. 8 km. I øst-vestlig retning har bebyggelsen en udstrækning på ca. 1 km. Samtidig med, at der har udviklet sig en meget langstrakt byform, er byområdet udvidelse dog sket i en vis sammenhæng, således at det kun i ringe omfang er sket, at enkelte bebyggelser er opstået uden for byområdet, at erhvervsudøvere i Køge har søgt bolig i omegnens landsbyer eller stationsbyer, eller at enkelte industrielle virksomheder har placeret sig i stationsbyerne eller helt uden for bebyggelserne. Området uden for Køge bysamfund er således overvejende et landbrugs- og skovområde.

Inden for en afstand af 25—30 km fra Køge by ligger købstæderne Roskilde, Ringsted og Store Heddinge. Mens Store Heddinge i et vist omfang hører til Køges erhvervsmæssige opland, er tilknytningen til de andre byer uden betydning. Til København er afstanden 38 km.

I lighed med, hvad der gælder for Helsingør, og omend i mindre omfang også for Roskilde og Hillerød, har Køge bysamfund kun i ringe grad betydning som boligområde for erhvervsudøvere inden for det stor-københavnske område. I en af samfærdselskommissionens sekretariat i 1954 foretaget undersøgelse vedrørende „De nærmeste provinsbyers erhvervsmæssige tilknytning til København” anføres i indledningen, at Køge, i lighed med Helsingør, kun har ca. 5 pct. kortrejsende til København regnet i forhold til antallet af byens erhvervsudøvere. Det tilsvarende tal for Roskilde og Hillerød er ca. 11 pct.

Samfærdselskommissionens undersøgelse medtager iøvrigt ikke Køge købstad, men begrænser arbejdet til de øvrige tre byer, idet „der må kunne regnes med, at tilknytningen i hvert fald ikke er større end den mindste tilknytning for de tre byer, der omfattes af undersøgelsen”. Undersøgelsen kommer for Helsingørs vedkommende til det resultat, som formentlig i praksis kan regnes at svare til forholdet for Køges vedkommende, at knap halvdelen af de kortrejsende eller *knap 2 pct. af byens erhvervsudøvere har beskæftigelse i København*.

Grunden til Køges i erhvervsmæssig henseende selvstændige stilling uanset dens nære beliggenhed ved hovedstaden må bl. a. søges i mangelfulde trafikforbindelser områderne imellem. Det bemærkes herved, at kun ca. 10 pct. af de kortrejsende benytter togforbindelsen over Roskilde, mens de ca. 90 pct. befordres til København med rutebilen til Valby.

Når Køge bysamfund alligevel igennem den sidste 30-års periode har haft en relativ vækst, der ikke alene er væsentlig større end de danske provinsbyers gennemsnit, men også er betydeligt større end den relative vækst i Roskilde, Hillerød og Helsingør, må dette tilskrives, at betydende industrier allerede fra begyndelsen af dette århundrede har placeret sig inden for Køge bysamfund, hvortil kommer Køge havns betydning for handel og omsætning, såvel i købstaden som i det store opland, havnen betjener.

Medens det er en almindelig erfaring, at der, hvor en bebyggelse ligger helt ud til grænsen for et byudviklingsområde, er en tilbøjelighed til, at der opstår bebyggelse på de tilstødende arealer uden for området, har der langs Køgebugt-kysten i mange år været bebyggelse umiddelbart nord for Køge-egnen, uden at der er sket nævneværdig bebyggelse af samme art på de tilgrænsende områder af egnens nordlige dele.

Grunden hertil må søges i det forhold, at bebyggelsen nord for Køge-egnen er en udpræget sommerhusbebyggelse, hvilken bebyggelsesart i almindelighed stiller andre krav til terrænets og de omgivende landskabers karakter end en helårsbebyggelse, og at



disse krav som følge af de respektive terræners forskellighed i højere grad opfyldes nord for Køge-egnen end i dennes nordlige områder.

Terrænet nord for Køge-egnen er således højereliggende, sandede strækninger med adgang til strandarealer med udmærkede badeforhold, mens kystarealerne i Køge-egnens nordlige område udgøres af lavtliggende fugtige engdrag uden bademuligheder.

Bebyggelserne i Køge-egnens nordlige område omfatter udelukkende eller ganske overvejende helårsbebyggelser, og da disse i forhold til en sommerhusbebyggelse stiller helt andre krav såvel til byggemodning som til det øvrige bymæssige udstyr, og da det er sandsynligt, at sommerhusbebyggelserne, i det mindste i Jersie-Skensved og Havdrup-Solrød kommuner, i en overskuelig fremtid, på grund af en, for en omfattende helårsbebyggelse utilfredsstillende trafikbetjening, uforandret vil forblive som sommerhusbebyggelse, vil det være rimeligt fortsat at regne med den allerede bestående adskillelse af de to forskelligartede bebyggelsesområder.

De enkelte bymæssige bebyggelser, der er sket inden for Ølsemagle kommunes nordlige dele, bl. a. en mindre rækkehusbebyggelse og en fabrik, er muligvis i andre henseender mindre heldige, men har ikke i denne henseende præjudiceret områdets fremtidige bebyggelse.

I denne forbindelse bemærkes, at jordene på begge sider af Køgevejen i denne del af Ølsemagle kommune stort set kun med undtagelse af facadegrundene på vejens vestside, alle i grundskyldsansættelsen er vurderet som landbrugs- eller engarealer, og at der altså ikke er konstateret værdistigninger svarende til efterspørgsel af grunde til sommerhusbebyggelse.

Om det byplanmæssige arbejde, der forud for by udviklingsudvalgets nedsættelse er foretaget inden for Køge-egnen, kan oplyses:

Køge byråd har allerede i 1943 udarbejdet en dispositionsplan, der er godkendt af boligministeriet. Endvidere har Herfølge sogneråd påbegyndt et dispositionsplanmæssigt arbejde, mens et sådant i de øvrige kommuner er på et forberedende stadium.

Til løsning af de tværkommunale byplanmæssige problemer, hovedsageligt inden for Køge bysamfund, blev der den 14. januar 1953 i medfør af byplanlovens § 3 nedsat et samordningsudvalg omfattende de fem kommuner, der nu er inddraget under byudviklingsudvalgets område.

Drøftelserne i samordningsudvalget førte til nedsættelsen af byudviklingsudvalget, hvorefter det videre arbejde i samordningsudvalget blev stillet i bero.

De allerede foreliggende oplysninger indgik i grundlaget for byudviklingsudvalgets planlægningsarbejde.

Som det fremgår heraf, har der ikke foreligget noget egentligt egnsplanmæssigt arbejde som grundlag for nærværende forslag til en by udviklingsplan.

Erfaringerne under arbejdet med by udviklingsplanen har efter udvalgets mening bekræftet nødvendigheden af en sådan egnsplanlægning, men det må fremhæves, at arbejdet ikke kan anses for afsluttet med byudviklingsplanen. Dette følger umiddelbart af kravet i byreguleringslovens § 6 om udarbejdelse af særlige bygningsmæssige og byplanmæssige bestemmelser for inder- og mellemzonerne, og udvalget vil for sit vedkommende anse det for ønskeligt, at kommunalbestyrelserne i forbindelse med dette planlæggende

PLAN 2. Den bymæssige bebyggelses udbredelse og visse landskabelige træk. fremstillet skitse-mæssigt, mål 1:60.000. Vandret skravering viser åben, lav boligbebyggelse og samlede udstykninger, krydsskravering, etagebebyggelse og sorte flader samlede erhvervsbebyggelser. Kurverne 2,5 m, 5 m og 7,5 m er i hovedtræk angivet ved tynde linier, moser med prikker og skovgrænser med krøllet signatur.

arbejde lader udarbejde dispositionsplaner for en udvikling udover nærværende byudviklingsperiode for derved at skabe grundlag for en langsigtet byudviklingsmæssig planlægning og administration, såvel som for andre myndigheders planlægningsarbejder.

III. Karakteristiske landskabelige træk.

Køge-egnen som helhed karakteriseres især ved forskellen mellem den flade kystslette og det højereliggende, kuperede bagland, og mellem den skovløse nordlige og den skovrige sydlige og vestlige del.

Såvel sydpå fra Køge by som nordpå fra Ølsemagle kommune er der gennem tiderne ved strømforholdene i Køge bugt aflejret sandrevler langs kysten, de såkaldte „jærner“, hvorved de lavtliggende strandenge er blevet afspærret. Den nordlige jærne er indtil 400 m bred og indtil 5 m høj.

Der er ikke fra tidligere tid på tilsvarende måde aflejret revler ud for selve Køge-egnen. I en vis afstand fra kysten findes der dog i dag en række sandøer, som synes at være i hastig vækst, således at man nu næsten kan gå og vade fra „Staunings Ø“ til Køge ad denne vej. Det synes ikke urimeligt at vente en sammenvoksning af ørækken inden for overskuelig tid, hvorved fladvandet bagved, som i dag er i hastig tilgroning, bliver en indsø. Eller med andre ord, at der ud for Køge-egnen fremover kan opstå en kystformation svarende til, hvad der allerede er sket nord for egnen.

Den flade kystslette, som inden for Køge-egnen, mellem jærnerne, er opstået som hævet havbund, er syd for Køge å af kun ringe bredde, mens den nord for åen indtil det nordligste Ølsemagle har en bredde af 1,5—2 km.

Køge vej en, med sin kotehøjde på ca. 2 m, hæver sig næsten på hele strækningen over de tilstødende arealer. Strandengene *øst for* vejen er så lavtliggende, at de for hovedpartens vedkommende er vandlidende og uegnede til bebyggelse. De få højereliggende partier er i dag delvis udnyttede til industribebyggelse.

Kystsletten *vest for* vejen er som helhed noget højere beliggende end strandengene. Inden for disse arealer, i aftagende bredde nord på langs Køgevejen, er tilvæksten til det gamle Køge i hovedsagen sket. Vestligst i arealerne, foran den gamle kystskrænt, ligger der, hovedsagelig i Højelse kommune, et drag af moser og enge, hvorved den eksisterende bebyggelses fortsættelse mod vest vanskeliggøres.

Umiddelbart vest for den eksisterende bebyggelse i Køge købstad ligger et landskabeligt set meget varieret og smukt område: Gammel Kjøgegårds skov og park, Køge ådal, den særprægede og skovklædte morænedannelse Køge ås nord for dalen og syd for denne, de store skovstrækninger.

Sydpå langs kysten, fra købstadens grænse, findes der ved samspillet mellem skov, strand og hav, suppleret ved den parallelt med kysten løbende Tryggevejle å, områder med store naturværdier.

Umiddelbart nord for Køge ås og sydvest for Køge by skyder det højereliggende land, inden for Højelse, Herfølge og Køge kommuner, sig tættere ind mod den eksisterende bebyggelse. Der er kun i ringe omfang sket bebyggelse af disse højereliggende områder.

IV. Kloakeringsforholdene.

Plan 3 viser, at bebyggelserne inden for de *ældre bydannelser*, såvel de 3 stationsbyer som Køge købstad, er fuldt kloakerede, mens væsentlige dele af bebyggelserne inden for de *nye bydannelser* endnu ikke kan af vandes.

Betegnelsen „fuldt kloakerede“ dækker over forskellige former for kloakering og betyder ikke, at kloakforholdene i alle de således betegnede områder er fuldt tilfredsstillende. For stationsbyernes vedkommende afvandes således Lille Skensved og hovedparten af Herfølge stationsby uden rensning til åbent vandløb, mens spildevandet fra mindre dele af Herfølge og fra Lellinge by renses gennem trixtank anlæg.

For Køge bysamlunds vedkommende sker afvandingen hovedsageligt uden rensning til Køge Bugt. Kloaksystemet her er opbygget, efterhånden som behovet er opstået, således at udvikling af bebyggelse har medført udvidelse af kloaksystem, ofte som nye pumpeplande under hensyn til hele områdets flade karakter.

De få kloakerede områder inden for Høj else og Ølsemagle kommuner af vandes ligeledes, hvad enten det gælder boligområder eller industrianlæg, direkte til Køge Bugt. Udover de her nævnte områder er landsbyerne Svansbjerg, Åshøj, Egøje og Vedskølle i Herfølge kommune alle kloakerede.

Inden for Køge-egnens bydannelser er der imidlertid nu taget skridt til forbedring af kloakforholdene.

Høj else og Ølsemagle sogneråd har således udarbejdet fælles kloakprojekt med rensningsanlæg (på planen mærket med R). For dele af projektet er der afsagt foreløbig kendelse, og arbejdet står umiddelbart over for sin påbegyndelse. For industriernes vedkommende fastslår kendelsen, at sanitetsspildevandet føres til det foreslåede kloaksystem, mens det midlertidigt kan tillades, at fabrikationsspildevandet og overfladevandet afledes til Køge Bugt som hidtil, idet der dog stilles visse krav om afslamning inden afløbet til bugten.

For Lille Skensved er der udarbejdet kloakprojekt med rensningsanlæg omfattende såvel inderzone- som mellemzonearealer. Projektet er færdigt til fremsendelse til landvæsenkommissionen.

Herfølge sogneråd har vedtaget at udarbejde kloakprojekt med rensningsanlæg omfattende såvel den eksisterende bebyggelse som de udlagte inder- og mellemzoner.

Der findes ikke større ubebyggede arealer, som er fuldt kloakerede. De arealer, for hvilke der er afsagt kendelse om kloakering, er ved beliggenhed og på anden vis præjudicerede til inddragelse til bebyggelse.

De arealer, som påtænkes kloakerede, er alle beliggende i de yderste ender af kloaksystemerne, således at afgørelsen om arealernes zonomæssige placering har kunnet ske ud fra en helhedsvurdering.

I denne forbindelse skal nævnes, at der med Ølsemagle sogneråd ved de afsluttende forhandlinger med byudviklingsudvalgets arbejdsudvalg var fuld enighed om det ønskelige i på nuværende tidspunkt, da sognerådet står overfor at skulle løse de store kloakeringsopgaver i kommunens sydlige del, at søge at undgå dispositioner, der vil fremme et behov for kloakering af de nordligste dele af kystområdet.



V. Trafikale forhold.

Køge bysamfund betjenes i hele sin udstrækning af: en bybus, som kører mellem Herfølge stationsby — henholdsvis Hastrup villaby — og Ølsemagles nordligste bebyggelser.

De nordlige kommuner betjenes yderligere af rutebilforbindelsen Køge—København. Med ca. 1 bus i timen i hver retning må disse rutebillinier formentlig virke bydannende, navnlig hvad angår de to nordlige kommuner. Fra Køge udgår endvidere 12—13 oplandsrutebiler, som imidlertid med sine få daglige forbindelser (indtil 4) ikke kan forventes at danne baggrund for bymæssig bebyggelse. Forbindelserne med bane til Herfølge og L.I. Skensved er relativt gode med 8-9 tog i hver retning. Til og fra Lellinge er der kun 6 daglige tog.

Hovedvej nr. 2 er med sin store gennemgående trafik et dominerende og vanskeligt element inden for både Køge bysamfund og Herfølge stationsby.

Særlig inden for Højelse og Ølsemagle kommuner kan generne ved sammenblandingen af fjertrafik og lokaltrafik fremover blive store, idet bebyggelserne her har udviklet sig langs sideveje til hovedvejen, uden at der er sikret arealer til eller gennemført parallelveje.

Hovedvejen er således på lange strækninger i den nordlige såvel som i den sydlige del af det 8 km lange bysamfund samtidig bebyggelsernes hovedgade.

Det af ministeriet for offentlige arbejder i 1951 nedsatte „udvalg vedrørende den fremtidige udbygning af de vestlige indfaldsveje til København" (vestudvalget) afgav den 28. maj 1952 en betænkning vedrørende udbygningen af landevejsforbindelsen København—Køge. I denne betænkning var en aflastningsvej til hovedvej nr. 2 skitseret liggende bag de eksisterende bebyggelser i Ølsemagle og Højelse kommuner indtil Køge—Roskilde banen, hvor vejen deltes i en gren til hovedvej 2 nord for viadukten og i en gren til Ringsted—Korsør.

Det udtaltes i betænkningen, at „den nuværende Køgevej" i dette område „er med sin ikke ubetydelige randbebyggelse ikke helt tilfredsstillende for fjertrafikken".

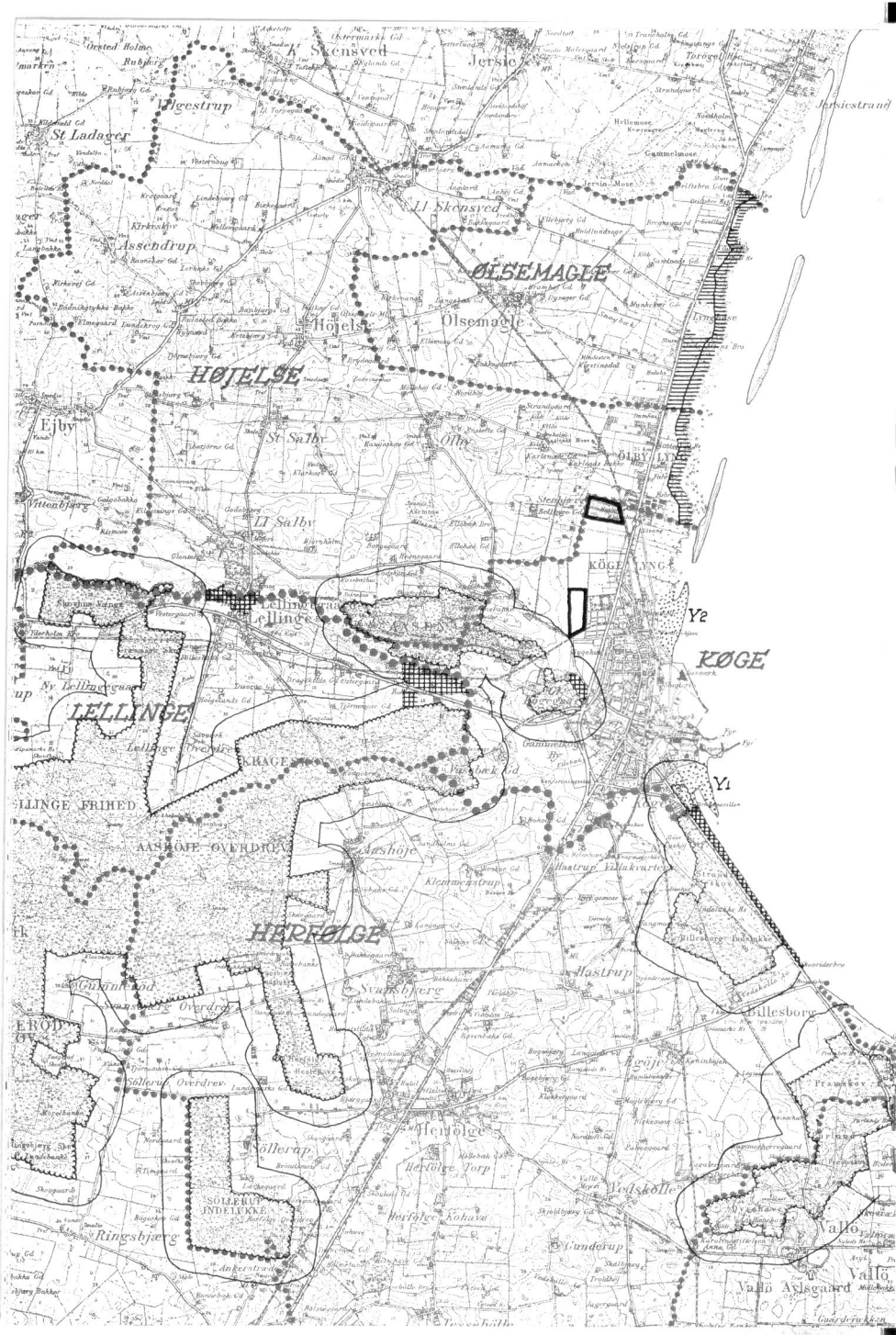
Ved forhandlingerne om zoneforslagene pegedes der, navnlig fra Højelse sogneråds side, på vanskelighederne for kommunen som følge af den endnu ikke fastlagte aflastningsvej, idet en bymæssig udnyttelse af arealerne mellem den eksisterende bebyggelse og banen ville være uheldig, forinden vejen og navnlig tilslutningsanlægget var endelig bestemt.

Med skrivelse af 16. november 1955 fremsendte sekretariatet såvel kommunernes zoneforslag som arbejdsudvalgets ændringsforslag til erklæring i vejdirektoratet, hvorfra man vedrørende nogle enkeltarealer udtalte, at man kunne tiltræde de zonomæssige forbehold, der var foretaget af hensyn til aflastningsvejens uafklarede placering.

Samtidig udtaltes, og vejingeniør Egebo har senere ved udvalgets plenarmøde den 23. marts 1956 uddybet disse synspunkter, at vestudvalget ikke kunne tiltræde, at ca. 2% km af hovedvej nr. 2 i den søndre del af Køge by og ca. 200 m i Herfølge by udlægges som inderzone.

Det udtaltes endvidere, at for så vidt zoneforslagene for de pågældende områder

PLAN 3. Zoneplanen, kloakforholdene og betydningsfulde vejforhold, mal 1:60.000. Inder- og mellemzoner er henholdsvis kryds- og enkeltkraverede. Kloakoplande er indrammede med fed kontur, eksisterende og projekterede rensningsanlæg er vist med henholdsvis udfyldt og åben. stor cirkel, eks. og proj. pumpeanlæg med udfyldt og åben, lille cirkel, eks. og proj. hovedledninger med fuldt optrukken og punkteret pil, der angiver afløbsretningen. Med dobbelt punktering er vist den skitserede aflastningsvej (vestmotorvejen) og med prikker den i nærværende betænkning, side 15 omtalte mulige forlængelse af ovennævnte vej anlæg.



ikke kunne ændres, ville dette kunne medføre, at vejdirektoratet måtte anmode de pågældende kommuner om, ved brug af byplanlovens bestemmelser, at holde nødvendige arealer fri til en fremtidig hovedvej vest for den nuværende vej på en strækning fra et punkt syd for inderzonen i Herfølge og til et tilslutningsanlæg på vestmotorvejen, hvor denne skærer København—Køgebanen, f. eks. som antydning med priksignatur på plan 3.

Det er byudviklingsudvalgets opfattelse, at de foreslåede zonomæssige placeringer nærmest må betragtes som en konstatering af en allerede sket udvikling og præjudicering.

Udvalget er endvidere enig i, at det ikke alene må være rigtigt, men påkrævet, at sikre en vestligere linie for hovedvejen og er indstillet på at støtte vejdirektoratets ønsker over for kommunerne med henblik på sikring af det nødvendige vejareal.

Vedrørende dette spørgsmål henvises iøvrigt til udvalgets udtalelse vedrørende ønskeligheden af langsigtede dispositionsplanmæssige overvejelser (afsnittet om den bymæssige udvikling, sidste stykke).

VI. Rekreative interesser, **sommerbebyggelse** og kolonihaver, fredningsforhold.

1 overensstemmelse med Køge byråds ønske udlægges i yderzone de kommunen tilhørende og på plan 4 med Y 1 og Y 2 angivne arealer.

Vedrørende Y 1 anførte byrådet i kommentarerne til sit zoneforslag: „Et af byens mest værdifulde grønne områder med badestrand, dyrskueplads, teltplads og skov. **Der** ønskes dog tilladelse til på området at opføre sådanne bygninger, som er ønskelige for arealets rette udnyttelse. . . .” Vedrørende Y 2 anførtes: „Grønt område med badestrand, anlæg, teltplads, vandrehjem og ungdomshjem for D. U. I.”

1 overensstemmelse med Ølsemagle sogneråds forslag er betydelige arealer i tie sydlige strandenge placeret i yderzone.

Det må antages, at sognerådet med sit forslag tilsigter — eventuelt på længere sigt — at kunne udnytte de i dag ubebyggelige arealer til offentlig strandpark, eventuelt med broforbindelse til den udfor kysten liggende ø, hvor der er fuldt tilfredsstillende badeforhold.

Inden for Herfølge kommune er hele kyststrækningen fredskov og fredet ved kende, hvorved offentligheden har fået opholdsret på en mindre del af strandarealerne, hvorfra badeforholdene iøvrigt er særdeles gode.

1 forbindelse med ovennævnte fredning sikrede Vallø stift sig ret til at opretholde 50 sommerhytter i fredskoven øst for kystvejen. Bortset herfra er der langs kysten inden for Køge-egnen næppe egnede forhold for placering af sommerboliger.

Et eventuelt behov for sådanne må fortsat tilfredsstilles enten nord for egnen ved Solrød strand eller måske navnlig syd for egnen i Strøby kommune, hvortil afstanden er ringe, adgangsvejen af usædvanlig naturskønhed og badeforholdene gode. •

I betragtning af befolkningens gode muligheder for adgang til havet kan det

PLAN 4. Rekreative muligheder og fredninger, målt 1:60.000. Udlagte rekreative arealer er vist med prikker, kolonihaver med fed kontur. Skovgrænser er angivet ved krøllet signatur, 300 m bælter om skove samt strandbygge-linien med tynde linier. Skete fredninger er krydsskraverede og fredningsinteresser enkeltskraverede.

næppe antages, at der vil blive væsentligt behov for placering af sommerhuse, endsize sommerhusarealer inden for egnen iøvrigt, f. eks. i forbindelse med skovarealerne.

I Køge kommune findes to kolonihavearealer: Et permanent kolonihaveanlæg (ejet af Køge kommune og fra kommunens side uopsigeligt indtil 1976) inden for det på bilag A med 9 mærkede areal (yderzone) og et areal inden for det med 4 mærkede område (mellemzone).

Senest når sidstnævnte kolonihaveareal nedlægges, eventuelt i forbindelse med arealets bebyggelse, må det forventes, at der bliver behov for udlæg af arealer i yderzonen til yderligere kolonihaveformål. I intet af kolonihaveanlæggene er natteophold tilladt.

Byudviklingsudvalget modtog ved skrivelse af 28. oktober 1955 to henvendelser fra Naturfredningsrådet og fra Danmarks Naturfredningsforening vedrørende muligheden for friholdelse af væsentlige dele af strandene nord for Køge.

Under hensyn hertil og for øvrigt i det omfang, det er muligt, i forbindelse med andre hensyn at koordinere de to myndighedsområders bestræbelser inden for egnen, afholdtes et fælles møde den 22. november 1955, hvortil de pågældende amters fredningsdommere, samt statsministeriets konsulent i fredningssager også blev indbudt.

Fra fredningsmyndighedernes side konstateredes, at de foreliggende zoneforslag, med undtagelse af to mindre arealer, ikke berørte de af naturfredningslovens bestemmelser dækkede områder til sikring af skovbrynene (300 m bæltet). For de to mindre arealers vedkommende, areal 6 på bilag A i Lellinge kommune og areal 3 i Køge kommune, henstilledes det, at de blev placeret i yderzone.

For begge disse arealer var der ved de endelige forhandlinger med de pågældende kommunale råd enighed om det rimelige i at imødekomme de fremsatte ønsker.

Det oplystes senere vedrørende en påbegyndt udstykning østligst i Lellinge kommune (arealet mærket 8), at udstykningen var led i en større fredningsoverenskomst, hvorved store arealer nord for vejen sikredes friholdt, således at udsigten til Køge ås og ådalen bevaredes.

Byudviklingsudvalget har herefter i fuld overensstemmelse med Lellinge sogneråd vedtaget at placere arealet i yderzone idet man giver tilsagn om at ville dispensere til udstykning og bebyggelse med parcelhuse.

Vedrørende strandene nord for Køge skitserede fredningsmyndighederne på basis af en af statsministeriets konsulent udarbejdet plan de offentlige interesser, der knytter sig til disse arealer: dels udsigterne fra Køge landevej over engdragene til strandøerne og Køge by (herunder henvises bl. a. til, at disse arealer er de eneste syd for Vallensbæk mose, hvorfra udsigten til Køge bugt endnu kan sikres), dels de rekreative interesser på længere sigt for den stor-københavnske befolkning i forbindelse med strandøernes eventuelle sammenvoksning fra Staunings 0 til Køge og en eventuel tilsanding og tilgroning af de nuværende fladvandsarealer bag øerne.

Det henstilledes fra fredningsmyndighedernes side, at byudviklingsudvalget ved sine afsluttende forhandlinger med de pågældende kommuner inddrog de nævnte ønsker i forbindelse med de rent byudviklingsmæssige hensyn.

Det henstilledes endvidere, at de arealer, der fra Køge kommunes nordgrænse indtil Jersie-Skensved kommune ligger uden for strandbyggelinien, blev placeret i yderzone.

Ved de endelige forhandlinger med de pågældende kommuner drøftedes ovennævnte henstillinger i forbindelse med andre forhold vedrørende arealerne.

Det endelige zoneforslag imødekommer i hovedtrækkene ønsker om friholdelse, og fredningsmyndighederne har herefter tiltrådt forslaget.

VII. Befolkningsudviklingen.

a. Den hidtidige udvikling.

Som nævnt har Køge-egnens 5 kommuner i dag en befolkning på godt 19 000, hvoraf de bymæssige bebyggelser, Køge bysamfund og de tre stationsbyer, rummer ca. 14 500, mens landbrugsområdernes befolkning er på ca. 4 500.

Befolkningsmængden i landdistrikterne i Danmark har i en årrække udvist en kun svagt stigende eller næsten stagnerende tendens. Der foreligger ingen opgørelse for Køge-egnen til belysning af dette forhold. Herfølge sogneråd har imidlertid i sine oplysninger til udvalget om befolkningsudviklingen i kommunen angivet et fald i landbrugsbefolkningen på ca. 3 pct. i perioden 1935—50. Dette synes bl. a. at bekræfte det tidligere nævnte, at der kun i ringe omfang kan være sket udflytning af bymæssige bebyggelser til landbrugsområderne. I byudviklingsmæssig henseende har landbrugsområdernes „konstante“ befolkningsgruppe således ingen interesse, hvorfor dens tal bør holdes uden for overvejelserne.

Den nuværende bymæssige befolkning fordeler sig med omkring 13 000 inden for Køge bysamfund, godt 800 i Herfølge, ca. 350 i Lellinge og godt 400 beboere i Lille Skensved stationsbyer.

Det er indlysende, at det i første række har været udviklingen inden for Køge bysamfund og de her opståede problemer, som har foranlediget nedsættelsen i 1953 af samordningsudvalget og i 1954 af byudviklingsudvalget.

Denne udvikling belyses af nedenstående tabel, som bl. a. støtter sig til et **til** samordningsudvalget udarbejdet materiale. For Højelse og Ølsemagle kommuners vedkommende må tallene tages med forbehold, idet de bygger på et materiale omfattende kommunerne i deres helhed og forudsætter, at den øvrige befolkning har været konstant inden for perioden. For Hastrup villaby foreligger kun tal for perioden 1940 til 1955. Tabellen må således kun opfattes som retningsgivende.

	By- samfundet ialt	Køge kobstad	Ølbylyng i Højelse kommune	Ølsemagle- lyng i Ølsemagle kommune	Hastrup villaby i Herfølge kommune
Tilvæksten 1925—30.....		887	26	19	
— 1930—35.....		1 274	178	37	
— 1935—40.....		673	80	23	
— 1940—45.....		611	÷ 14	46	27
— 1945—50.....		919	347	328	37
— 1950—55.....		626	139	71	ca. 180
Gennemsnitlig årlig tilvækst 1925—40.....	230	189	19	5	17
Gennemsnitlig årlig tilvækst 1940—55.....	222	144	31	30	17
Samlet tilvækst 1925—55.....	6 770	4 990	756	524	500

For stationsbyernes vedkommende er Lellinge og Lille Skensved endnu af en sådan størrelse, at de ikke behandles særskilt i det foreliggende statistiske materiale. Inden for den sidste 15-års periode har Lellinge by befolkningsmæssigt været stagnerende — der er således kun bygget 3-4 huse —, mens Lille Skensved har haft en mindre tilvækst bl. a. forårsaget af en i 1946 tilflyttet virksomhed, der idag beskæftiger ca. 30 mand. Der er i Lille Skensved i perioden opført 12—15 huse.

Herfølge stationsby omfattes af det statistiske materiale, der imidlertid dækker et større område end selve byen, hvorved befolkningstallene ikke kan bruges direkte. Forudsættes en konstant befolkning uden for det bymæssige område, således at tilvæksten i tallene alene kan tillægges byen, har der i Herfølge i perioden 1925—40 været en årlig tilvækst på 29 personer og i perioden 1940—55 en årlig tilvækst på 7 personer.

b. Den fremtidige tilvækst.

I et til samordnings udvalget udarbejdet notat vedrørende „Befolkningsudviklingen for Køge købstad med forstadsbebyggelser" anfører boligministeriets kommitterede i byplansager:

„Med henblik på en vurdering af den fremtidige befolkningsudvikling bør først fremhæves, at en hidtidig tilvækst i folketal ikke giver nogen som helst sikkerhed for en fortsættelse heraf. Afgørende i så henseende vil i første række være den erhvervmæssige udvikling i byen", og „at det med udviklingen i folketallet gennem den sidste menneskealder som baggrund formentlig ville være ganske urimeligt ikke at regne med muligheden af en fortsat betydelig folketilvækst. I denne forbindelse kan det også være nærliggende at henvise til den af Det statistiske Departement for nogle år siden foretagne prognose, hvorefter folketallet i danske provinsbyer fra 1949—1981 kunne antages at ville stige med ca. 80 pct.

Uanset den meget betydelige usikkerhed, der knytter sig til fremtiden, vil det herefter formentlig — stadig under den ovenfor præciserede forudsætning med hensyn til resultatet af en nærmere undersøgelse af erhvervsudsigterne — være forsvareligt under overvejelserne om dispositionsplanen at fastlægge dennes rammer således, at de afgiver *mulighed* for en udvidelse inden for de kommende 25—30 år af byområdet befolkning i samme takt som i den forløbne menneskealder. Udtrykket „samme takt" kan forstås „absolut eller relativt".

Den kommitteredes tal refererer til *en 30-årig periode* 1921—50 og konkluderer i, at dispositionsplanen for bysamfundet minimalt må kunne rumme en befolkningsforøgelse af absolut størrelse som i perioden 1921—50 (6 000) og maksimalt må berede plads til en forøgelse af relativ størrelse som i perioden 1921—50: 100 pct. (12 000).

Som nævnt har Køge bysamfund haft en relativ stor befolkningstilvækst i perioden 1921—50, såvel i forhold til samtlige danske provinsbyer som sammenlignet med de byer, der i lighed med Køge ligger i Københavns nærhed. Grunden hertil må bl. a. søges i den erhvervmæssige udvikling ved udvidelse af eksisterende industrier og ved placering inden for området af nye industrier, herunder navnlig Kemisk Værk, Køge i 1934 (jfr. ovenanførte tabel). Siden 1934 er af større industrier kun en enkelt placeret i området, A/S Ferro-san, som imidlertid er mekaniseret og derfor kun beskæftiger ca. 20 mand.

Om de erhvervmæssige muligheder for eksisterende industriers udvidelse eller for

placering af nye industrier i området kan kun vanskeligt skønnes. Da de eksisterende industrier imidlertid — udfra deres placering — må antages med hensyn til varefordelingen at være baseret på biltransport, kan man formode, at gennemførelsen af den facadeløse motorvej som aflastningsvej for Køge Landevej kan give Køge-bysamfundet en erhvervs-mæssigt forbedret beliggenhed. I denne forbindelse skal nævnes, at man for den under opførelse værende cementfabrik ved Karlslunde, nord for Køge, af en række muligheder i Østsjælland foretrak den nævnte placering, idet man mente, at virksomhedens erhvervs-mæssige sjællandske center ligger her. Tilsvarende synspunkter kan måske fremover få betydning for Køge-bysamfundet, når motorvejsforbindelserne til Korsør og over Vordingborg til Gedser og Rødby er gennemførte.

Under hensyn til usikkerheden ved bedømmelsen af de fremtidige erhvervsforhold og befolkningstilvækstens størrelse finder byudviklingsudvalget, at ovennævnte notat om befolkningsudviklingen, — hvorefter der som rammetal for en *15-årig periode* må påregnes en tilvækst på *mindst 3 000 og højst 6 000 indbyggere*, — er fuldt anvendeligt som grundlag for en vurdering af de for Køge bysamfund foreliggende zoneforslags rimelighed.

For stationsbyernes vedkommende bemærkes: Herfølge har idag godt 800 beboere. Der er allerede nogen industri i byen, og den er med sin centrale beliggenhed i en stor kommune et både socialt, kulturelt og administrativt center. Disse forhold må antages at give byen en vis tiltrækning, hvilket også gælder beliggenheden ved hovedvej og bane. Herfølge må som selvstændig oplands- og stationsby kunne påregne en jævn tilvækst i fortsættelse af den hidtidige udvikling.

Lellinge er med sine ca. 350 beboere en lille by i en lille kommune, hvoraf halvdelen er skov. Den har således ikke udviklet sig som oplandsby med butikshandel og rummer heller ikke — udover et savværk — nogen industri. En udvikling af Lellinge by må forudsætte tilflytning af erhverv.

Lille Skensved har godt 400 beboere. I kraft af sin beliggenhed har den en vis oplandshandel, hvilken dog er stærkt begrænset som følge af beliggenheden mellem Køge og Roskilde. Dens muligheder for udvikling er i lighed med Lellinge antagelig helt afhængig af oprettelse af nyt erhverv eller eventuelt udvidelse af det eksisterende.

c. Zoneplanens rummelighed.

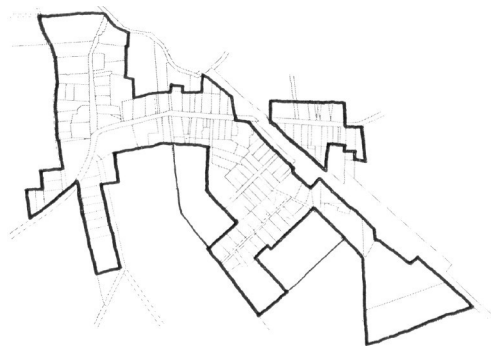
For Køge bysamfunds vedkommende kan det vedtagne zoneforslag rumme en tilvækst på godt 10 500 i inder- og mellemzonen, heraf knap 5 500 i inderzonen.

Ved en sammenligning med tilvækstmulighederne (jfr. ovenfor) ses, at en minimal tilvækst på ca. 3 000 kan rummes knap 2 gange i inderzonen og yderligere knap 2 gange i mellemzonen, og at en maksimal tilvækst på ca. 6 000 næsten kan rummes i inderzonen og knap 2 gange i inder- og mellemzonen tilsammen.

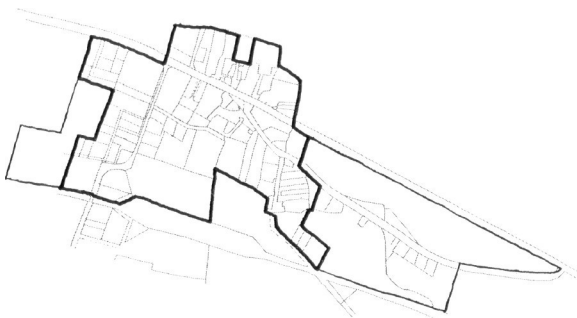
For stationsbyernes vedkommende er forholdet mellem arealudlæg og mulighederne for tilvækst meget uensartet.

Byudviklingsudvalget finder det urealistisk at opstille normer for disse byer, bl. a. fordi arealudlæggene i de enkelte byer er begrundet i lokale forhold, f. eks. ejerforhold, som kan vanskeliggøre eller endog hindre arealers anvendelse til bebyggelse. Byudviklingsudvalget forudsætter imidlertid, at disse byer udvikler sig som *selvstændige byenheder*, med funktioner som oplandsbyer og kommunale centre og med plads til passende industri og håndværk.

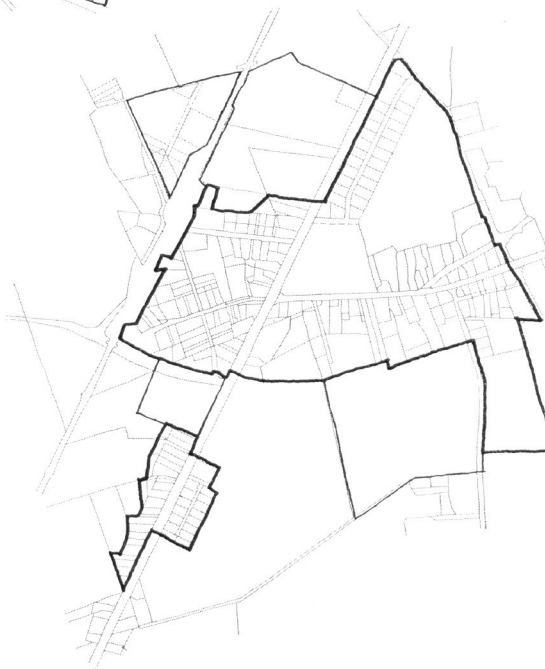
LILLE SKENSVED



LÆLLINGE



HERFØLGE



VIII. Zoneinddelingen.

a. Almindeligt.

Oversigtskortet, der medfølger som bilag A til nærværende betænkning, viser den af udvalget vedtagne zoneinddeling: *med rødt* bykærnen og inderzoner, *med gult* mellemzoner og *med grønt* yderzoner.

Samtlige de af kommunerne foreslåede inder- og mellemzoner er — bortset fra bykærnen — nærmere drøftet mellem udvalget og kommunerne.

De endelige zonebetegnelser, hvorom der er opnået fuld enighed, er protokolleret og foreligger samlet i „Kommentarer til de enkelte arealer“.

1). Inderzonen.

Inderzonen (samt bykærnen, som ikke inddrages under nogen zone), omfatter dels de allerede helt eller delvis udbyggede kvarterer, der alle er kloakerede, og endelig visse, hovedsagelig ubebyggede arealer, hvis kloakering er sikret ved kendelse. Kun enkelte arealer er, uden at kloakering endnu er sikret gennemført, medtaget som inderzone.

c. Mellemzonen.

Mellemzonen omfatter de arealer, som indenfor de enkelte områder og indenfor en kortere fremtid kan forventes at blive aktuelle som byggearealer. Mellemzonearealerne er imidlertid i forbindelse med inderzonearealerne så rigelige, at de kun delvis kan forventes inddraget under inderzonen indenfor den første 15-års periode. Der kan derfor ikke på nuværende tidspunkt træffes bestemmelse om, hvornår det vil være rimeligt at inddrage mellemzonearealerne til bebyggelse. Alle de som mellemzone udlagte arealer er enten omfattede af allerede foreliggende kloakprojekter eller således beliggende, at de kan kloakeres ved en udvidelse af inderzonens kloaksystem. Enkelte arealer, hvis beliggenhed har været sådan, at en kloakering til det eksisterende eller planlagte ledningssystem har været tvivlsom eller vanskelig gennemførlig, er med tilslutning fra pågældende kommunalbestyrelses side flyttet fra mellem- til yderzone.

I enkelte tilfælde, hvor omstændighederne har talt derfor, har udvalget på forhånd givet tilsagn om dispensation til bebyggelse eller om overførelse til inderzonen (jfr. i øvrigt kommentarerne).

d. Yderzonen.

Under yderzonen er medtaget alle de arealer, der ikke af vedkommende kommunalbestyrelse er blevet foreslået inddraget til nuværende eller fremtidig bebyggelse, samt de arealer, hvorom der som følge af konkrete hensyn er opnået enighed om, at de *ikke* bør inddrages til bebyggelse i den første 15-års periode, samt endelig visse arealer, der skal anvendes til formål, som ikke vil medføre udstykning eller bebyggelse. Enkelte for sig

selv beliggende udstykninger og bebyggelser er placeret i yderzone, uanset at udvalget samtidig ved tilsagn om dispensation har udtalt, at udstykning og bebyggelse i det påbegyndte omfang kan tilendebringes.

Samtlige landsbyer er placeret i yderzone, idet udvalget dog for de kloakerede landsbyers vedkommende har givet tilsagn om at ville tillade en vis, hovedsagelig lokalt bestemt udvikling indenfor de kloakerede områder.

e. Talmæssig oversigt.

Zoneforslagets befolkningstal ved bebyggelse af de nu ubebyggede arealer indenfor inder- og mellemzoner er specificeret i nedenstående tabel. Det bemærkes, at tallene i første kolonne kun refererer til befolkningen indenfor de nu udlagte, inder- og mellemzoner.

Køge bysamfund.

Kommunerne	Nuværende befolkning pr. 1. januar 1955	Den <i>mulige</i> befolkningstilvækst indenfor zoneforslagets rammer			Nuværende befolkning plus mulig tilvækst
		inderzone	mellemzone	tilsammen	
Køge købstad	11 000	3 400	3 150	6 550	17 550
Højelse: Ølbylyng	825	775	1 375	2 150	2 975
Ølsemagle: Ølsemaglelyng	675	500	875	1 375	2 050
Herfølge: Hastrup villaby	ca. 500	525	0	525	1 025
Køge bysamfund ialt	ca. 13 000	5 200	5 400	10 600	23 600
Herfølge stationsby	825	475	750	1 225	2 050
Lellinge stationsby	320	100	250	350	670
Ll. Skensved stationsby	410	125	100	225	635

IX. Henstilling vedrørende enkelte særlige forhold.

På grundlag af erfaringerne fra arbejdet med zoneforslagene finder udvalget det rigtigt at pege på visse forhold, der har og kan få indflydelse på egnens bymæssige udvikling, men som kun indirekte berører udvalgets opgave.

a. Under arbejdet med zonedragningen indenfor Ølsemagle og navnlig Højelse kommuner konstaterede udvalget de store vanskeligheder, som motorvejens uafklarede vejlinie medfører, i første række for sognerådene i den daglige administration.

På sognerådernes vegne ønsker udvalget at henstille til vejdirektoratet snarest at søge vejlinien endelig fastlagt, i det mindste hvor denne direkte berører bebyggelsesområderne. Udvalget finder det påkrævet at pege på, at der, uanset om motorvejen i forbindelse med nærværende planlægning er foreslået placeret vest for bysamfundet i rene yderzonearealer, meget vel på længere sigt kan opstå bymæssige problemer, hvis bebyggelsen skulle brede sig vest for vejen. De landskabelige vanskeligheder for vejens placering kan i så fald vise sig kun at være en enkelt side af vanskelighederne.

Udvalget må, bl. a. for at få afklaret eventuelle problemer i forbindelse med ovennævnte forhold af egnsræssig art, for sit vedkommende anse det for ønskeligt, at kommunalbestyrelserne i forbindelse med det iflg. byreguleringslovens § 6 pligtige byplanarbejde, søger gennemført de nødvendige langsigtede egnsplandspositioner.

b. Under hensyn til de ønsker, der overfor udvalget fra fredningsmyndighedernes side er fremsat med hensyn til friholdelse af strandengene, finder udvalget anledning til at henstille, at fredningsforholdene indenfor disse områder søges afklarede i fortsættelse af byudviklingsplanens endelige fastlæggelse. Man skal her pege på de ved en eventuel inddæmning muligvis helt ændrede forudsætninger for friholdelse.

I denne forbindelse bemærkes, at det er udvalget bekendt, at der for tiden sker undersøgelser og overvejelser om inddæmning af vandområder mellem kysten og jærnerne, navnlig i Køge og Ølsemagle. Hvis sådanne planer realiseres, vil der sandsynligvis opstå væsentlig ændrede forudsætninger for zonedragningen i de berørte områder.

c. Udvalget er opmærksomt på, at der i Strøby kommune — umiddelbart udenfor byudviklingsområdets grænse, og i kun 5 km's afstand fra Køge bymidte — er sket og fortsat sker en ikke ubetydelig bebyggelsesræssig udvikling, hovedsagelig med sommerhusformål. For øjeblikket foreligger andragende om en samlet udstykning på ca. 50 parceller.

Under hensyn til arealernes beliggenhed i forhold til byudviklingsområdet finder udvalget, at det kan blive påkrævet, at Strøby kommune søges inddraget under byudviklingsområdet.

Køge, den 14. maj 1956.

Ove Larsen.	J. Parbo.	U. Fischer-Rasmussen.	S. Laurentzius.
Henrik Christensen.		Axel Bøttcher.	Sv. Petersen.
Henry Christensen.		Niels Albrechtsen.	P. Rasmussen.

Roy Draiby. E. Venvohlt.

Forslag til byudviklingsplan for Køge-egnens byudviklingsområde.

Vedrørende Køge, Ølsemagle, og Højelse kommuner i Koskilde amtsrådskreds samt
Lellinge og Herfølge kommuner i Præstø amtsrådskreds.

1 medfør af lov nr. 210 af 23. april 1949 om regulering af bymæssige bebyggelser, jfr. lovbekendtgørelse nr. 129 af 13. april 1954, har byudviklingsudvalget for Køge-egnen vedtaget nedenstående byudviklingsplan:

I. De af planen omfattede ejendomme.

§ 1.

Under *inderzoner*, — hvor bymæssig bebyggelse umiddelbart må finde sted —, inddrages de i bilag 1 med *i* betegnede ejendomme, samt de fra de nævnte ejendomme efter — dato — udstykkede parceller.

§ 2.

Under *mellemzoner*, — der skal holdes fri for bymæssig bebyggelse, men hvor byudviklingsudvalget for Køge-egnen dog (ifølge lovens § 11) kan tillade arealer overført til inderzone —, inddrages de i bilag 1 med *m* betegnede ejendomme, samt de fra de nævnte ejendomme efter — dato — udstykkede parceller.

§ 3.

Under *yderzoner*, — der skal holdes fri for bymæssig bebyggelse i hele planens gyldighedsperiode —, inddrages de i bilag 1 med *y* betegnede ejendomme, samt de fra de nævnte ejendomme efter — dato — udstykkede parceller.

II. De for zonerne gældende bestemmelser.

Efter byreguleringsloven gælder der herefter følgende bestemmelser for de i ovenstående §§ 1—3 nævnte ejendomme:

Inderzoner.

§ 4.

8tk. 1. I inderzonerne, jfr. § 1, skal der inden et år efter planens godkendelse gennemføres de efter boligministerens skøn fornødne bygningsmæssige og byplanmæssige bestemmelser til sikring af områdets hensigtsmæssige bebyggelse, forsåvidt sådanne bestemmelser ikke allerede findes. Det påhviler vedkommende kommunalbestyrelse snarest muligt at indsende forslag herom til ministeriet. Ministeren kan pålægge en kommunalbestyrelse at

ekspropriere en ejendom, helt eller delvis, når by udviklingsudvalget indstiller det, og når ekspropriationen er hjemlet ved de for det pågældende område gældende bygningsmæssige eller byplanmæssige bestemmelser. Det er dog en forudsætning for et sådant pålæg, at kommunen kan holdes skadesløs for de med ekspropriationen forbundne udgifter (lovens § 6, stk. 1).

Stk. 2. Et areal beliggende i en inderzone skal ikke i henhold til byreguleringsloven eller denne byudviklingsplan kunne nægtes udstykket (lovens § 6, stk. 2).

Mellemzoner.

§ 5.

1 mellemzoner, jfr. § 2, finder bestemmelsen i § 4, stk. 1, tilsvarende anvendelse (lovens § 7).

§ 6.

1 mellemzoner må udstykning ikke foretages uden samtykke af byudviklingsudvalget for Køge-egnen, bortset fra tilfælde, hvor det udstykkede areal sammenlægges med anden ejendom, eller hvor der finder udstykning sted til selvstændigt jordbrug. Tilladelse til udstykning skal gives i tilfælde, hvor hensigten med udstykningen er at fremskaffe grunde til opførelse af bygninger af den i § 7 omhandlede art (lovens § 8, stk. 1).

§ 7.

Stk. 1. 1 mellemzoner må kun opføres bygninger til brug for landbrug (herunder landarbejderboliger), frøavl, skovbrug, gartneri, frugtplantager og hønserier, samt funktionærboliger i tilslutning til virksomheder, der er beliggende i mellemzone. Ligeledes skal det være tilladt i mellemzoner at opføre bygninger, der på lignende måde som de forannævnte tjener et på stedet naturligt formål, erhverv eller beboelse (lovens § 9, stk. 1).

Stk. 2. Byudviklingsudvalget for Køge-egnen kan meddele tilladelse til anden bebyggelse end den i stk. 1 nævnte (lovens § 9, stk. 2).

Stk. 3. Endvidere kan byudviklingsudvalget tillade, at der på arealer, der er udlagt til haver, opføres kolonihuse på betingelse af, at der på vedkommende ejendomme tinglyses deklaration om, at husene kun må benyttes til beboelse i tiden 1. maj—30. september, og kun under forudsætning af, at brugeren har helårsbeboelse andetsteds (lovens § 9, stk. 3).

§ 8.

Stk. 1. I mellemzoner må vejanlæg, kloakanlæg og anlæg af ledninger til gas og vand ikke finde sted uden tilladelse af byudviklingsudvalget (lovens § 10, stk. 1).

Stk. 2. Anlæg af den i stk. 1 nævnte art kan dog finde sted uden tilladelse i det omfang, det sker til brug for driften af allerede eksisterende virksomheder eller af en af de i § 7 nævnte brug eller virksomheder (lovens § 10, stk. 2).

§ 9.

Byudviklingsudvalget kan efter de i byreguleringsloven nævnte kriterier (lovens § 5) tillade, at arealer overføres fra raellemzone til inderzone (lovens § 11).

Yderzoner.

§ 10.

I yderzoner, jfr. § 3, finder bestemmelserne i §§ G—8 tilsvarende anvendelse (lovens § 12).

§ 11.

Byudviklingsudvalget kan give en almindelig tilladelse til opførelse af sommerhuse i yderzoner på betingelse af, at der på vedkommende ejendomme tinglyses deklaration om, at de på ejendommen opførte bygninger kun må benyttes til beboelse i tiden 1. maj — 30. september, og at § 4, stk. 1, finder tilsvarende anvendelse (lovens § 13).

III. Andre bestemmelser.

§ 12.

Byudviklingsudvalget skal omgående indberette tilladelser i henhold til §§ 6—11 til boligministeren, der inden 4 uger fra indberetningens modtagelse kan annullere den meddelte tilladelse (lovens § 15).

§ 13.

De af byudviklingsudvalget i medfør af §§ 6—11 truffne beslutninger kan inden 4 uger indankes for boligministeren af vedkommende grundejere eller af den eller de kommunalbestyrelser — herunder amtsråd —, indenfor hvis område byudviklingsplanen gælder (lovens § 16).

§ 14.

Nærværende byudviklingsplan gælder i 15 år fra byplannævnets godkendelse den . . . dato . . . at regne, hvorefter den optages til revision.

§ 15.

Nærværende byudviklingsplan skal respekteres ikke alene af ejendommenes ejere og brugere, men også af panthavere og andre indehavere af rettigheder i ejendommene, uanset hvornår sådan ret over ejendommene er erhvervet (lovens § 4, stk. 1).

§ 16.

Stk. 1. Overtrædelse af bestemmelserne i denne byudviklingsplan straffes med boder fra 40 kr.

Stk. 2. Bøderne tilfalder statskassen.

Stk. 3. Den, som overtræder bestemmelserne i denne byudviklingsplan, er pligtig at berigtige den ved overtrædelsen skabte retsstridige tilstand, medmindre boligministeren under særlige omstændigheder gør undtagelse herfra (lovens § 17).

§ 17.

Påtaleberettiget i henhold til nærværende byudviklingsplan er boligministeren og byudviklingsudvalget for Køge-egnen.

Når forslaget til foranstående by udviklingsplan er godkendt af byplannævnet, vil byudviklingsudvalget for Køge-egnen i henhold til byreguleringslovens § 4 hurtigst muligt træffe foranstaltning til planens offentlige bekendtgørelse og tinglysning.

Det vil ske ved bekendtgørelse i de lokale blade, hvorefter byudviklingsplanen vil blive fremlagt til eftersyn på et i bekendtgørelsen nærmere angivet sted. Fristen på 4 uger for anke i medfør af byreguleringslovens § 16 af byudviklingsplanen og fristen på 6 uger for fremsættelsen af krav om erstatning i medfør af lovens § 14 vil blive regnet fra den lokale bekendtgørelse, der omfatter den pågældende ejendom.

I forbindelse med den offentlige bekendtgørelse vil byudviklingsplanen blive tinglyst på de af planen omfattede ejendomme.

Såfremt en fremsat anke måtte blive afvist af boligministeren, vil anken, såfremt der subsidiært er fremsat erstatningskrav, af ministeriet blive oversendt til vurderingskommissionen, hvis adresse indtil videre er Amtsgården, Blegdamsvej 27, 1., København 0.

Indtil offentlig bekendtgørelse er sket, vil oplysning om de enkelte ejendommers zonebetegnelse kunne fås hos byudviklingsudvalget for Køge-egnen, Blegdamsvej 27, 1., København 0.

