



# STARTREDEGØRELSE

Plan-, Byg- & Miljøafdelingen

## Lokalplan 1077 for boliger på Vamdrupvej - Startredegørelse

### 1. Lokalplanens baggrund

Ejendommen på Vamdrupvej 1 har været ejet af Køge Kommune og er oprindelig brugt som landbrugsejendom under Gl. Køgegård. I dag huser de eksisterende bygninger Køge Vandrehjem, som på sigt skal nedlægges.

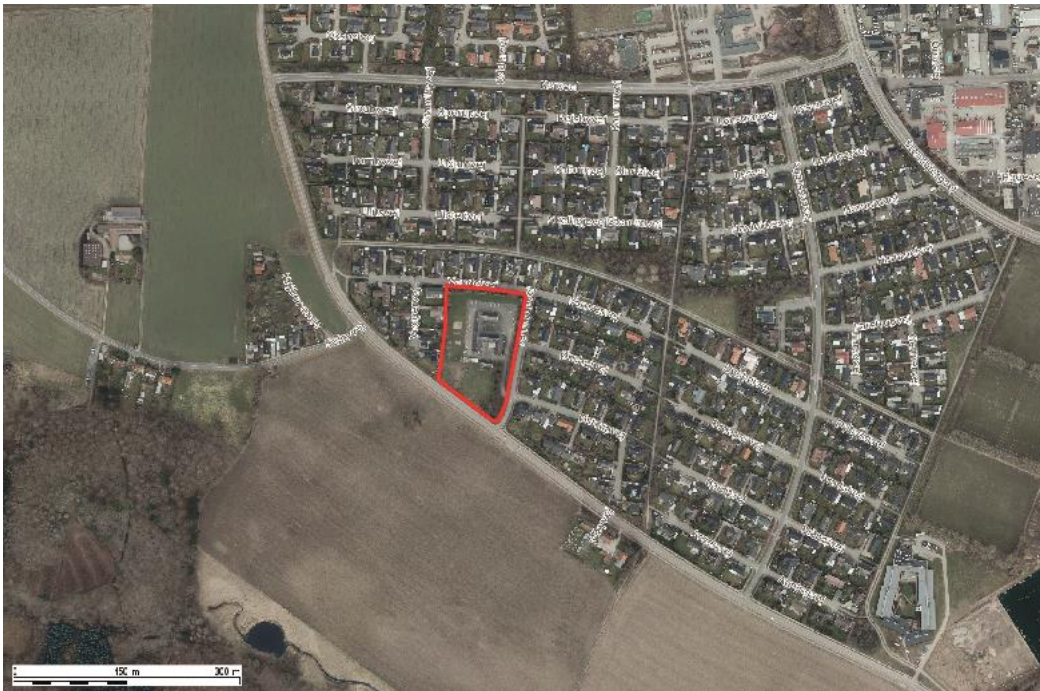
Ejendommen blev udbudt til salg i 2020 med mulighed for tæt-lav boligbebyggelse. Der skal derfor nu laves en lokalplan for området.



Skråfoto: Den røde cirkel udpeger Vamdrupvej 1.

## 2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i boligområdet Nørremarken, og lokalplanområdets afgrænsning svarer til matr.nr. 1h, Gl. Køge Hgd, Køge Jorder. Området har et samlet areal på 14.698 m<sup>2</sup>.



Luffoto: Lokalplanområdet er markeret med rød streg (matr.nr. 1h, Gl. Køge Hgd, Køge Jorder).



Luffoto: Lokalplanområdet er markeret med rød streg (matr.nr. 1h, Gl. Køge Hgd, Køge Jorder).



Vest, nord og øst for ejendommen ligger parcelhuse opført i 1970'erne. Syd for ejendommen løber Ølbyvej, som danner grænse for byzonen. På den sydlige side af vejen udgør åbne marker en del af det bevaringsværdige kulturlandskab omkring Køge Ås.

På ejendommen findes et stuehus og fire længebygninger fra 1920'erne. Bygningerne er ikke bevaringsværdige, da de er ombyggede og i dårlig stand. Ejendommen er oprindeligt brugt som landbrugsejendom under Gl. Køgegård og omdannet til vandrehjem i 1971.

Området er forbundet til omkringliggende veje og stisystemer via en allé som leder ud til Vamdrupvej mod øst og videre ud til Ølbyvej mod syd.

Sydvest på grunden ligger en beskyttet rundhøj. Ejendommen er derfor omfattet af en fortidsmindebeskyttelseslinje. Der er også et beskyttet fortidsminde syd for Ølbyvej, hvor fortidsminde-beskyttelseslinjen går ind over ejendommen.

Kommunen kan dispensere til bebyggelse inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen efter naturbeskyttelseslovens § 65. Slots- og Kulturstyrelsen er klageberettiget. Der har i løbet af 2019 været en dialog med styrelsen. Det forventes, at der kan dispenseres til en bebyggelse med omtrent samme fodaftryk som den eksisterende bebyggelse på ejendommen.



Luftfoto: Fortidsmindebeskyttelseslinjer er markeret med rosa cirkler (100 meter radius). Den røde markering viser det konkrete fortidsminde som er placeret inden for ejendommen (fredningsnummer 34279).



Luffoto: Den røde linje viser Slots- og Kulturstyrelsens vurdering af, hvor det er mest realistisk at placere byggeri/beplantning ift. dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Illustration: Illustrationen viser Køge Kommunes skitse til bebyggelsesplan ifm. udbud af ejendommen.

### 3. Projektet/idéen

**Bygherre/Grundejer:** Borris Tangaa Nielsen og Kirsten Tangaa Nielsen fra Søndergade Holding Aps

**Hovedgreb (tegninger på næste side):**

- Den eksisterende bebyggelse på ejendommen nedrives, så der skabes plads til ny rækkehus-/dobbelthusbebyggelse i to etager.
- Der etableres en ny adgangsvej nord på matriklen mod Vandelvej. Den nye vej er ensrettet og tager udgangspunkt i den eksisterende allé, som bevares.
- Boligerne er klassiske boliger i to plan med privat for- og baghave. De er dog karakteriseret ved et ekstra arbejdsværelse i forhold til rigtig mange andre udlejningsboliger i to etager. Bygherre er også åben for, at nogle af boligerne etableres som senioregnede boliger i stueetagen.

**Grundareal:** 14.698 m<sup>2</sup>

**Bebyggelsesprocent:** Ca. 25

**Bygningshøjder:** 2 etager

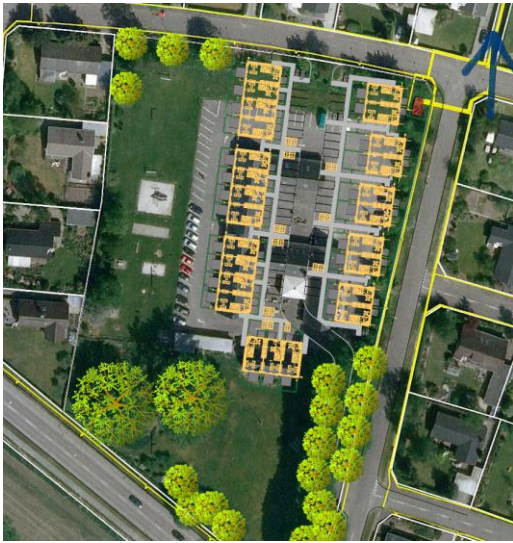


Illustration til venstre: Bygherres forslag til bebyggelsesplan ift. det eksisterende.  
Illustration til højre: Illustrationsplan.



Visualisering: Bygherres visualiseringer af bebyggelsen. Billedet til venstre viser det grønne fællesareal mod vest, hvor man kigger sydover mod rundhøjen. Billedet til højre viser bebyggelsen set fra rundhøjen.

#### Forvaltningens forslag til forbedringspunkter:

- Projektets arkitektur skal bearbejdes, således at der sikres visuel kvalitet, som er tilpasset stedet. Der skal bl.a. arbejdes videre med bygningsvolumenerne, tagformerne, materialitet, detaljeringer i facaden, m.m.
- Bygningernes placering skal bearbejdes, således at der sikres rumlig kvalitet og variation i området. Der skal bl.a. arbejdes med forskydninger i plan således, at bygningerne ikke placeres på én lang række.
- Den interne vej og parkeringsløsningen skal bearbejdes således, at der skabes et rekreativt fællesrum for beboerne med plads til leg og uformelle møder.
- Der skal indarbejdes senioregnede boliger i dele af bebyggelsen.
- Den sydligste bygning ligger udenfor Slots – og Kulturstyrelsens markering af muligt byggefelt. Der kan derfor i udgangspunktet ikke dispenseres til denne. I stedet kunne det eksisterende stuehus bevares og ombygges til boliger.

#### **4. Lokalplanens formål**

Lokalplanens formål er at give mulighed for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse/dobbelthuse. Lokalplanen skal sikre at bebyggelsen og udearealerne udformes med visuel og rumlig kvalitet, som er tilpasset omgivelserne.

#### **4. Lokalplanens indhold (detaljeringsniveau)**

Lokalplanen skal bl.a. stille krav til, at:

- bebyggelsen placeres med forskydes i plan således, at bygningerne ikke placeres på én lang række.
- bebyggelsen udformes med taghældning, således at bygningerne tilpasses omgivelserne.
- dele af bebyggelsen etableres med boliger i én etage (senioregnede boliger).
- facaderne udformes med fremskydninger eller andre detaljer som skaber visuel kvalitet og gode mikroklimatiske forhold.
- bebyggelsen og udearealerne udformes med bæredygtige materialer.
- offentlige, semiprivate og private arealer disponeres og udformes således, at der dannes trygge og rekreative byrum, der fremmer fællesskabet og det uformelle møde mellem beboerne.
- fælles parkerings- og affaldsløsninger placeres hensigtsmæssig ift. bebyggelsen og de rekreative arealer.
- befæstelsesgraden minimeres, og der etableres mangfoldig beplantning, der øger den biologiske mangfoldighed på grunden.
- der etableres lade standere til el-biler.

#### **5. Gældende planer**

Kommuneplan: Området ligger i byzone og forbliver i byzone ved endelig vedtagelse af planen. Området er omfattet af kommuneplanramme 2B09 Nørremarken, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af åben-lav bebyggelse op til 1,5 etager med maksimal højde 8,5 m og maksimal bebyggelsesprocent på 30%. Vedtagelse af lokalplanen kræver et kommuneplantillæg, som ændrer rammen som følger:

- Fra åben-lav boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse.
- Fra maksimalt 1,5 etager til maksimalt 2 etager.

Lokalplan: Området er omfattet af "Byplanvedtægt nr. 5 – Nørremarken". Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1077 aflyses byplanvedtægt nr. 5 for det område, som er omfattet af lokalplan 1077.

#### **6. Miljøhensyn**

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslaget, skal der foretages en miljøscreening. Med screeningen skal det afklares, om der skal laves miljøvurdering i forbindelse med lokalplanen.

#### **7. Interessenter og borgerinddragelse**

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et for-borgermøde for alle interesserede, inden der udarbejdes et lokalplansforslag. Området har bl.a.



---

allerede vakt interesse fra Nørremarken Grundejerforeningen, som i marts 2021 har sendt brev til Køge Kommune med ønske om, at der planlægges for en væsentlig andel senioregnede boliger ifm. lokalplansprocessen.

Borgermødet foreslås afholdt 23.03.2022 kl. 17.00, hvor vi inviterer relevante interessenter (herunder Nørremarken Grundejerforening/naboer/øvrige borgere/m.m.). Borgermødet annonceres derudover på Køge Kommunes hjemmeside.

## **8. Tidsplan**

Forventet tidsplan for projektet:

Februar 2022	- Politisk behandling – startredegørelse
Marts – April 2022	- Inddragelse og evt. bearbejdning af projektidé
Maj – Juni 2022	- Udarbejdelse af forslag
August 2022	- Politisk behandling – forslag
September 2022	- Offentlig høring
Oktober 2022	- Efterbehandling og færdiggørelse
November 2022	- Endelig vedtagelse