

Til Køge Kommune, Teknisk forvaltning – [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)

Att.: Udvalgsformand Niels Rolskov, Klima og Planudvalget – [niels.rolskov@koege.dk](mailto:niels.rolskov@koege.dk)

Att.: Arkitekt Janne Fjeldtvedt Pedersen – [janne.pedersen@koege.dk](mailto:janne.pedersen@koege.dk)

Grundejerforeningen Nørremarkens bestyrelse skal hermed fremsende vore bemærkninger og ønsker til udformningen af ny boligbebyggelse på matriklen for det nuværende Vandrehjem.

Bemærkningerne er givet lidt stikordsagtigt nogenlunde svarende til strukturen i en lokalplan.

Ud over bestyrelsens bemærkninger til den kommende bebyggelse, er diverse bemærkninger fra beboere til grundejerforeningen videresendt til Køge Kommune i ikke redigeret form. Vi har via facebook til området bekendtgjort at bemærkninger skal modtages senest i påsken, således at de kan være kommunen i hænde tirsdag den 19. april.

Endvidere forventes en række beboere at kontakte kommunen direkte, uden at grundejerforeningen bliver orienteret.

## **Indledning**

Nørremarken er som bekendt bebygget i 1970'erne og flere af de nuværende beboere har selv bygget deres huse og boet i området i 40-50 år. Bebyggelsen er midt i et generationsskifte, hvor der igen er kommet mange unge børnefamilier til området, i takt med at de ældre beboere har måttet flytte til mindre vedligeholdelseskrevende boliger. En flytning der ofte har været behovsstyret og ikke af lyst.

Generationsskiftet har givet området et løft i liv og mangfoldighed og mulighed for at generationer mødes på tværs og hjælper hinanden i de daglige gøremål.

Der er således en stor tryghed som senior i at bo i området og pleje sine mangeårige sociale kontakter, såvel som det giver liv med yngre beboere med børn, leg på vejene og på legepladsen.

Det har gennem mange år været drøftet, at manglen på seniorenede og samtidigt bynære boliger har været en stor mangel i Køge. Det har medført stor interesse blandt seniorerne i Nørremarken for planerne om boliger til erstatning for det nuværende vandrehjem. En flytning til en egnet bolig i umiddelbar nærhed til de vante omgivelser, bekendte og naboer vil være meget attraktivt.

Samtidigt vil opførelse af seniorboliger fremskynde generationsskiftet, således at de pladskrevende børnefamilier kan overtage de ofte større parcelhuse med store haver, medens seniorerne kan flytte til mindre vedligeholdelseskrevende boliger.

I den nuværende situation kan vi se at seniorerne ofte bliver boende så længe som overhovedet muligt, da flytning til egentligt lejlighedsbyggeri ikke findes attraktivt og seniorenede boliger i nærheden af Køge bymidte stort set ikke findes.

Vi er usikre på præferencerne vedr. ejer-, andel- eller lejeboliger, da der kan være forskellige interesser her, men holder mest på ejerboliger eller andelsboliger som det foretrukne.

Vi har med tilfredshed noteret os tilsagn på for-borgermøder den 23. marts fra investor Borris Tangaa Nielsen, om at beboere i Nørremarken vil få 14 dages fortrinsret til at reservere/købe en bolig. Vi ønsker i den forbindelse, at der i god tid inden gives mulighed for at se tegninger og priser, så der er tid til at undersøge ens muligheder for flytning. Eksempelvis via udsendelse til alle beboere, grundejerforeningens hjemmeside eller plancher med tegninger opsat ved Vamdrupvej 1.

## Lokalplanens udformning

Vandrehjemsgrunden er omfattet af byplanvedtægt nr. 5 og de servitutter, der ligger på grunden.

For Nørremarkens parcelhuse gælder såvel byplanvedtægt nr. 5 som en tinglyst servitut om overholdelse af diverse bestemmelser i forbindelse med udstykningen (f.eks. regler omkring hække). Det forhold, at reglerne omkring grundene og bebyggelsen fremgår af to dokumenter, har i sig selv medvirket til at beboerne i Nørremarken ikke kender alle regler. Vi skal derfor anmode om at alle forhold vedrørende bebyggelsen kommer til at fremgå af den planlagte nye lokalplan for vandrehjemsgrunden.

## Seniorboliger

Der ønskes opført senioregnede boliger og bestemmelser, der tilgodeser dette (ikke egentlige ældreboliger med særlige handicap- og plejekrav for hjemmehjælp).

- Boliger i ét plan, herunder gerne bygninger i ét plan
- Ved evt. boliger i to plan bør der være indvendig trappe egnet for montering af stolelift og elstik til lift, samt toilet både i stueplan og på 1. sal
- Ved vandret lejlighedsskel bør der være handicapadgang til boliger på 1. sal via elevator (gerne til betjening af flere boliger)
- Blandede arealstørrelser til enlige og par, f.eks. boliger på 70-90 m<sup>2</sup> og på 100-120 m<sup>2</sup>.
- Lille have med terrasse eller altan på 1. sal
- Klausul på at mindst én beboer i boligen skal være i alder 50+

## Områdets anvendelse

Områdets anvendelse bør kun omfatte følgende:

- Boligformål
- Evt. liberalt erhverv ifbm. med boligen, som ikke medfører væsentlige behov for gæsteparkeringer
- Evt. fælleshus eller anden bygning til fælles brug for beboerne

## Vejforhold

Det vil være ønskværdigt at al trafik til og fra boligerne anvender den nuværende indkørsel til Nørremarken, således at der ikke kommer en væsentlig trafikøgning på Vamdrupvej og Vandelvej.

Herudover:

- At der sikres en byggelinie på min. 8 m fra vejmidte på Vamdrupvej og Vandelvej, svarende til det øvrige Nørremarken
- At der anlægges fortov langs Vamdrupvej
- At der anlægges fortov langs Ølbyvej fra Vamdrupvej til egetræet i den nordlige ende af Nørremarken.

### **Bebyggelsens omfang og placering**

Det er vores opfattelse at det nuværende vandrehjem bør fjernes 100%, således at der kommer en samlet ny arkitektur på området.

Bebyggelsens begrænsninger:

- Udnyttelsesgraden for grunden begrænses til 0.30
- Bebyggelsen begrænses til max. 2 etager
- Bebyggelsens højde begrænses til maks. 8,5 m
- Der bør om mulig tilstræbes en taghældning, således at bygningshøjden mod Vamdrupvej begrænses mest muligt
- Bygninger herunder carporte og skure mv. må ikke opføres nærmere end 3 m fra skel mod vej
- Bygninger orienteres og indrettes så der er mindst muligt indkig til naboer fra 1. sal, f.eks. med bad og soveværelse mod Vamdrupvej.

Lokalplanen bør indeholde skyggediagrammer for sommerhalvåret, hvor bygningerne og de store træers skygger på omgivelserne fremgår.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Bebyggelsens udformning og materialer:

- Bebyggelsen bør udføres i gule eller røde mursten, så dens karakter falder ind i området
- Såfremt der gives mulighed for beboernes efterfølgende opførelse af havestuer, bør designkriterier for disse fremgå af lokalplanen. Alternativt bør det fremgå at det ikke er tilladt
- Belægninger udføres handicapvenligt, dvs. uden niveauspring (kantsten ol), men gerne med materiale- eller farveskift, der markerer færdsel, cykler, gang og ophold mv.
- Der bør ikke opsættes skilte, reklamer ol.
- Bebyggelsens karakter, farver på træværk (vinduer, beklædning, skure, carporte ol.) bør sikres bevaret i samme farver som valgt i forbindelse med byggeriet
- Evt. solfanger- eller solcelleanlæg udføres mindst muligt synlige og ikke spejlende til naboer.

**Hegn og beplantning**

De nuværende træer på grunden ønskes bibeholdt i størst muligt omfang. Det bør om muligt sikres et plejekrav om beskæring, således at træer ikke giver skyggegener for naboerne.

Grunden bør omkranses af hække med en maksimal højde på 1,8 m plantet min. 30 cm fra skel. Det bør overvejes at begrænse højden af hegn mod Vamdrupvej og Vandelvej til 1,2 m af hensyn til udsyn fra boligerne og "åbning" af området.

Den eksisterende beplantning i skel mod Vamdrupvej og Vandelvej bør således fjernes eller kraftigt saneret.

Der bør ikke etableres adgang for gående og cyklister direkte til Ølbyvej.

Fællesarealer indrettes med rum for ophold, hygge, leg mv.

**Parkering**

Følgende vedr. parkering:

- Der bør etableres én overdækket parkeringsplads for hver bolig umiddelbart i tilknytning til boligen
- Carporte bør etableres fra start i ensartet udførelse
- Der bør herudover være mulighed for min. ½ parkeringsplads pr bolig på grunden og mulighed for udvidelse af dette areal
- Der bør ikke være mulighed for parkering af varebiler og lastbiler ol., men mulighed for flyttebiler og vareaflevering i nærheden af boligerne
- Mulighed for lade-stander til elbiler til hver bolig/carport samt et antal etableret på fælles parkeringsplads.

**Forsyningsanlæg**

Der ønskes forsyning med fjernvarme fra den nu planlagte forsyning fra VEKS/Køge Fjernvarme i Nørremarken. Såfremt der måtte være et tidsproblem i forhold til Nørremarken, kan dette evt. løses med en midlertidig varmecentral eller en fremskyndet etablering af nødvendig ledning til Vamdrupvej.

Der bør etableres affaldsstation(er) for fælles benyttelse, så området ikke skæmmes af måske 4 affaldsspande pr. bolig (den løsning der har været testet af nogle ejendomme i Nørremarken). Affaldsområderne bør placeres tæt på Vamdrupvej og evt. Vandelvej, således at affaldsbilerne ikke skal køre ind i området.

På Nørremarken Grundejerforenings bestyrelses vegne

Fm. Niels Tejlgaard