

AREALER VED KØGE IDRÆTSPARK

NOTAT - AUGUST 2023

SIGNATURFORKLARING:

- A:** GL. NETTO PARKERINGSPLADS
- B:** TREKANTSGRUNDEN
- C:** SIDEBYGNING MOD STENSBJERGVEJ
- D:** SIDEBYGNING MOD RINGVEJEN
- E:** EVT. SPORTSCOLLEGEBOGNER

EKSISTERENDE FORHOLD



SIGNATURFORKLARING:

A: GL. NETTO PARKERINGSPLADS

B: TREKANTSGRUNDEN

C: SIDEBYGNING MOD STENSBJERGVEJ

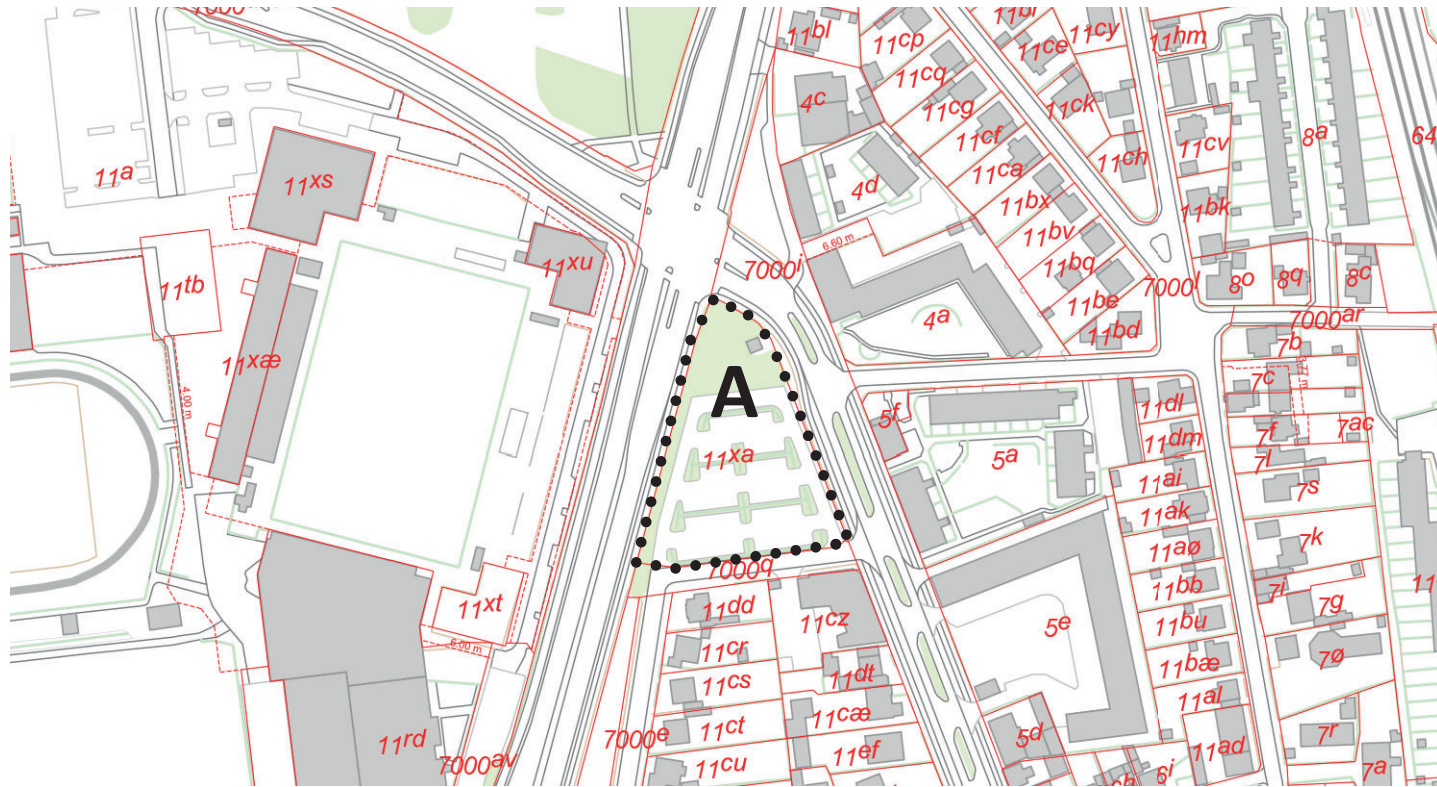
D: SIDEBYGNING MOD RINGVEJEN

E: EVT. SPORTSCOLLEGEBOGILER

OMRÅDE A:
GL. NETTO PARKERINGSPLADS

GRUNDENS MULIGHEDER & BINDINGER

I det følgende fremhæves nogle af grundens muligheder og bindinger.



GRUNDAREAL:

5.222 m².

ANVENDELSE:

Kontor- og serviceerhverv, butikker, vandrerhjem/hostel, boliger (tæt-lav, etagebebyggelse, ungdomsboliger, ældreboliger), parkeringshus eller område til offentlige formål.

Eventuelle boliger i stueetager ud mod Ringvejen og Nørre Boulevard kræver en særlig bearbejdning for at undgå gener- eksempelvis udformning med høj stue således at boliger løftes ift. veje.

BEBYGGELSENS HØJDE:

Bebyggelsen kan som udgangspunkt opføres i max. 4 etager og med en højde på max. 17 meter svarende til Køge Idrætspark. Bebyggelsen skal tilpasses den eksisterende bebyggelse mod syd - i udgangspunktet ved en nedtrapning mod syd til max. 2½ etage.

PARKERINGSNORM:

Der henvises som udgangspunkt til parkeringsnormer i Kommuneplan 2021-2033. Se parkeringsnormerne på kommuneplan.koege.dk under fanen "RAMMER".

VEJADGANG:

Vejadgang til grunden skal ske fra Pedersvej.

Den nuværende overkørsel til grunden kan ikke anvendes, og en ny vejadgang skal etableres mindst 20 meter fra fortovet langs Nørre Boulevard.

STØJ:

Grunden er belastet af vejstøj samt støj fra Køge Idrætspark. Ved disponering af bebyggelse og brug af støjskærme, støjisolerede facader, støjdæmpende materialer mv. skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj kan overholdes.

EKSISTERENDE BEPLANTNING:

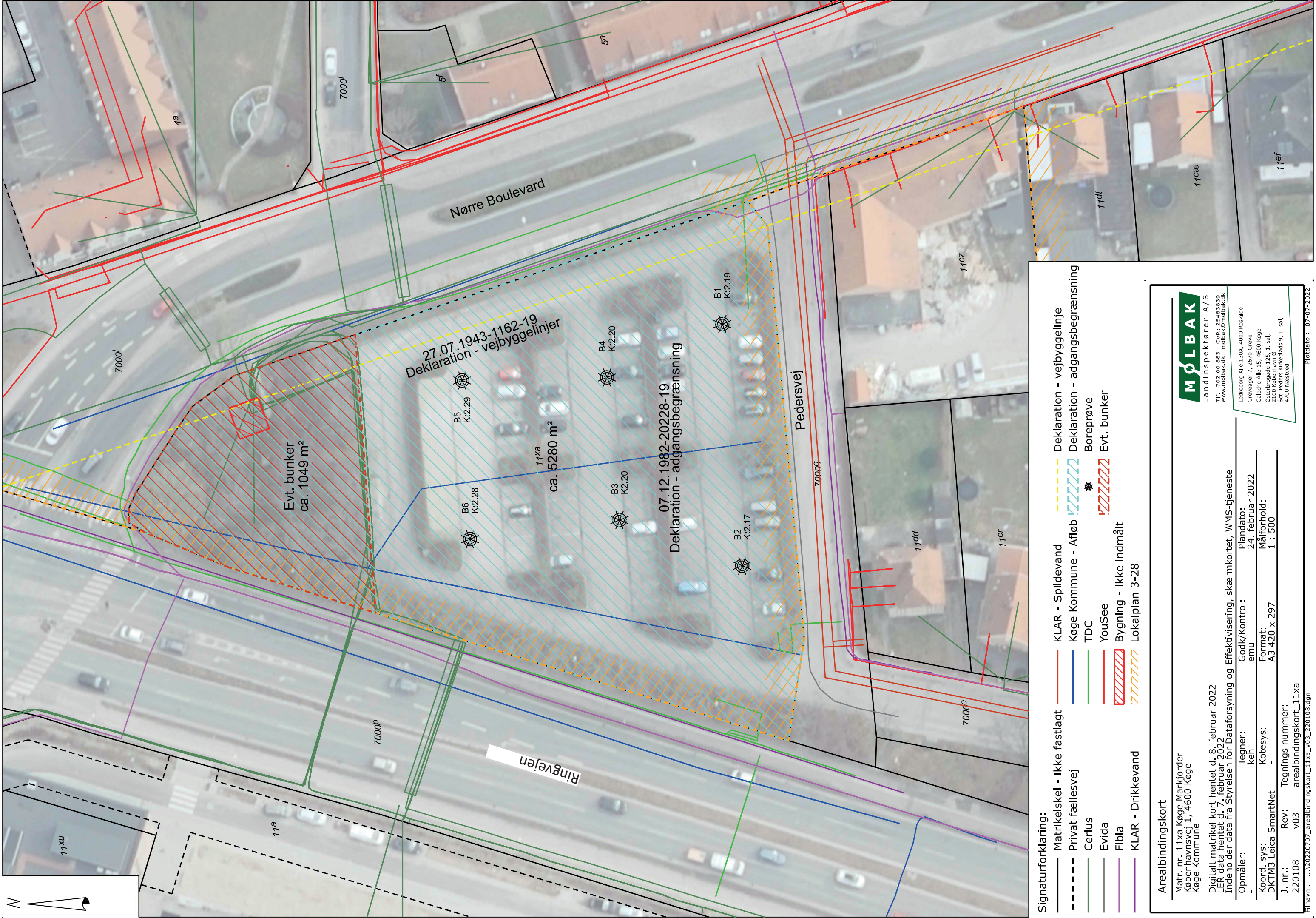
Eksisterende beplantning langs Ringvejen skal bevares. Den øvrige beplantning på grunden rummer foruden visuel kvalitet også kvaliteter ift. bl.a. biodiversitet og CO₂-lagring og bør bevares så vidt muligt.

VEJBYGGELINJE:

Der er i deklaration af 27.07.1943 fastlagt en vejbyggelinje langs Nørre Boulevard, som skal overholdes (se arealbindingskortet på næste side).

BRUTTOETAGEAREALER:

Der arbejdes ud fra en forventning om ca. 3.000 - 4.000 m² bebyggelse på Gl. Netto parkeringsplads svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 55%-75%.



Signaturforklaring:

Matrikelskel - ikke fastlagt

Privat fællesvej

Cerius

Evida

Fibia

KLAR - Drikkevand

KLAR - Spildevand

Køge Kommune - Afløb

TDC

YouSee

Bygning - ikke indmålt

Lokalplan 3-28

Deklaration - vejbyggelinje

Deklaration - adgangsbegrænsning

Boreprøve

Evt. bunker

Arealbindingskort

Matr. nr. 11xa Køge Markjorder
Københavnsvej 1, 4600 Køge
Køge Kommune

Digitalt matrikel kort hentet d. 8. februar 2022
LER data hentet d. 7. februar 2022
Indeholder data fra Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering, skærmkortet, WMS-tjeneste

Opmåler:

Tegner:

Koordinat:

J. nr.:

Godt/Kontrol:

Kotesys:

Rev:

220108

Plandato:

Format:

Målforhold:

1 : 500

Tegnings nummer:

arealbindingskort_11xa

MØLBAK

Landinspektør A/S

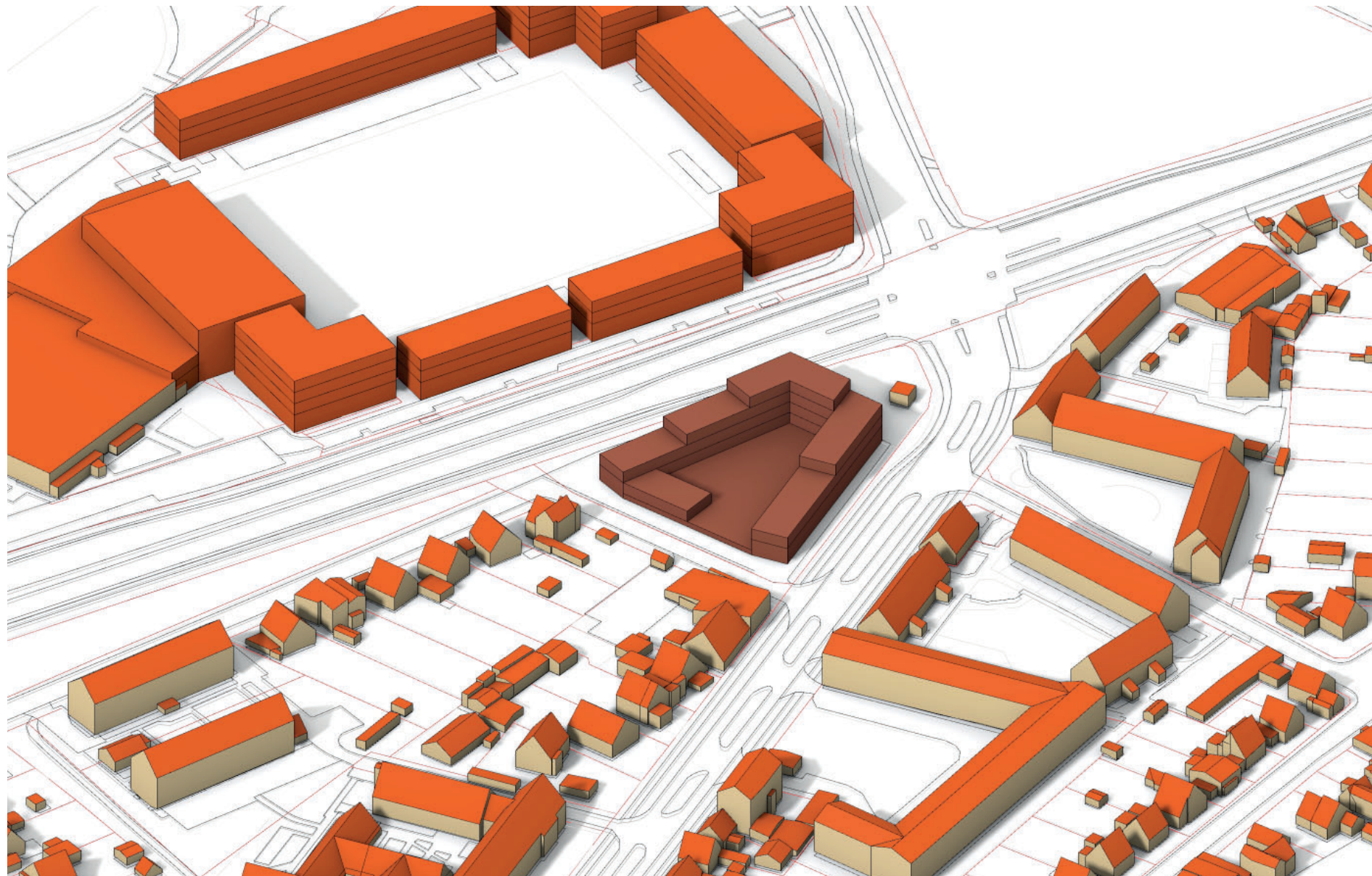
Tlf : 703 00 893 - CVR: 25493929
www.molbak.dk - molbak@molbak.dk

Ledreborg Alle 130A, 4000 Roskilde
Greveager 7, 2670 Greve
Galoche Alle 15, 4600 Køge
Østerbygade 125, 1. sal,
2100 København Ø
Stt. Peders Kirkeplads 9, 1. sal,
4700 Næstved

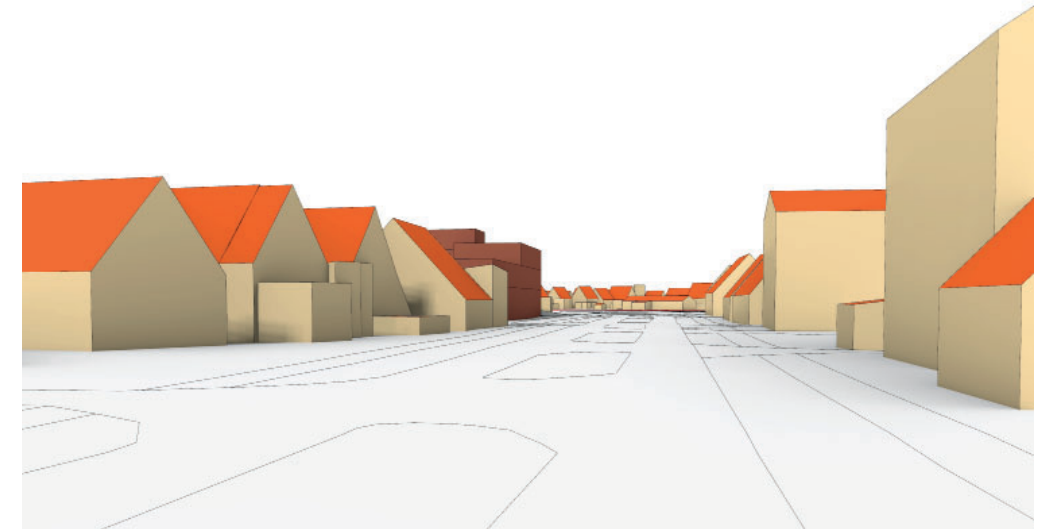
Plotdato : 07-07-2022

Filnavn : ...\\20220707_arealbindingskort_11xa_v03_220108.dgn

EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE: SCENARIO #1



Visualisering: Området set skråt fra oven (NB: Viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Nørre Boulevard (NB: viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Københavnsvej (NB: viser ikke beplantning).

KORT BESKRIVELSE:

Eksemplet viser en bebyggelse på 1,5-4 etager med blandet bolig og erhverv og halvt nedgravet parkeringskælder. Bebyggelsen har et samlet brutto etageareal på ca. 4.000 m² (ekskl. parkeringskælder). Bebyggelsen formes som en karré, der skærmer for støj i et fælles gårdrum ovenpå parkeringskælderens. Karréen åbner sig mod syd for at lukke lys ind i gårdrummet. Bebyggelsen rejser sig i et "top-punkt" mod nord, som markerer krydset mellem Ringvejen og Nørre Boulevard. I eksemplet udformes stueetager med ekstra højde, som giver mulighed for erhvervslokaler eller split-level boliger, så der undgås ensidigt belyste lejligheder.

NB: Skitsen skal ses som et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan disponeres på grunden.

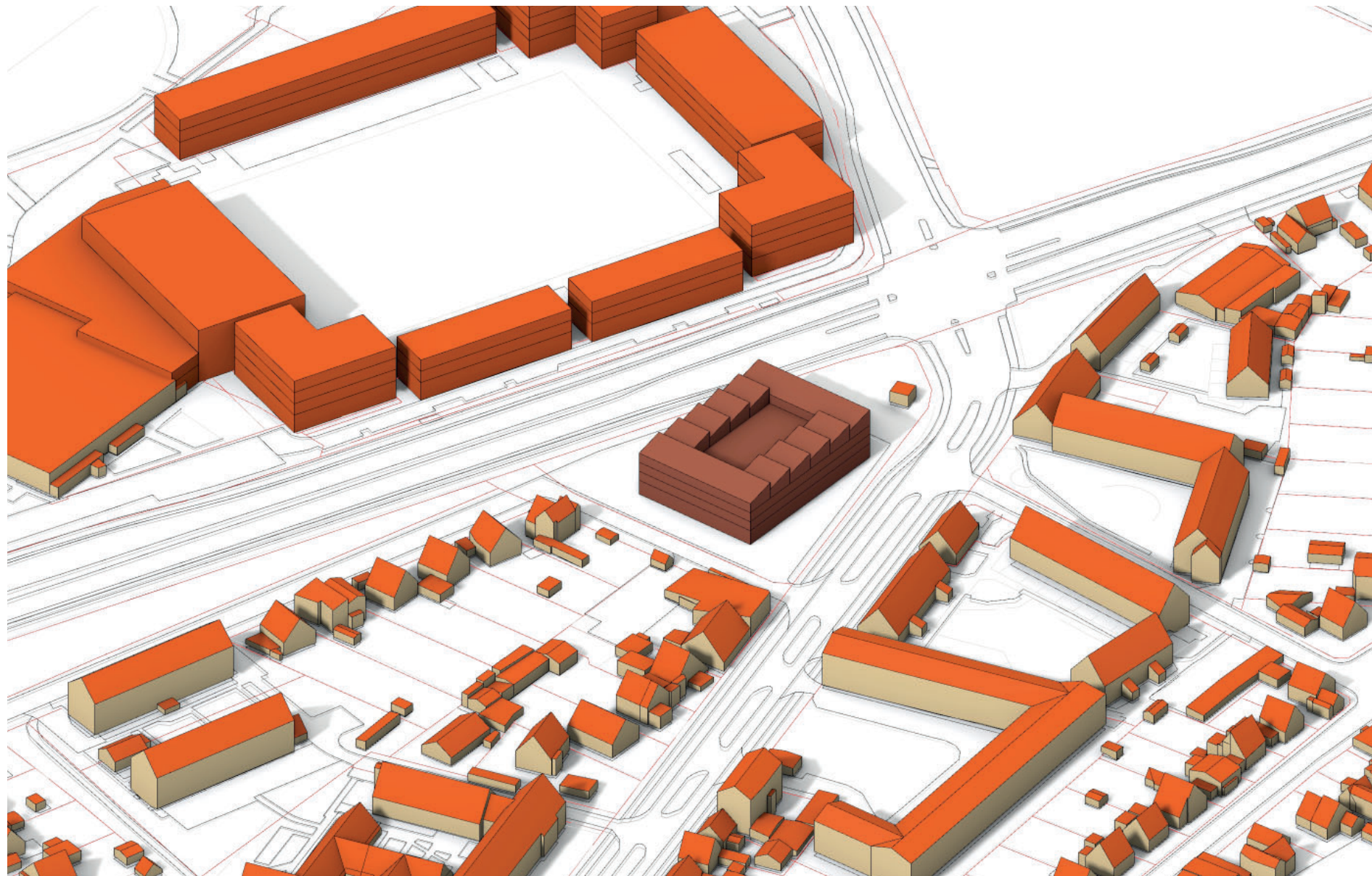
REFERENCER: SCENARIO #1

REFERENCE: ØRSTEDS HAVER, FREDERIKSBERG

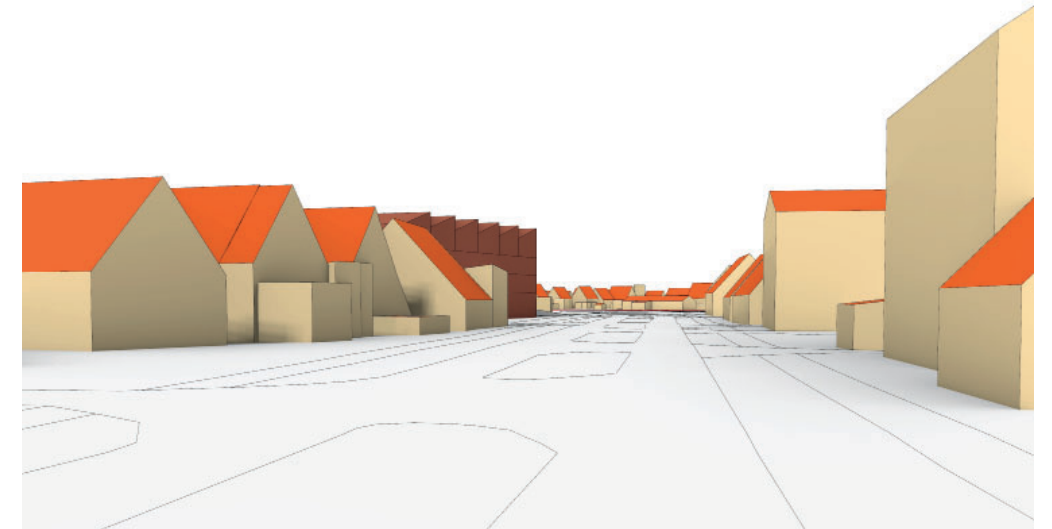


Som alternativ til russervinduer, kan facader udformes som dobbelte glasfacader således, at støjpåvirkning i boligerne reduceres.

EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE: SCENARIO #2



Visualisering: Området set skråt fra oven (NB: Viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Nørre Boulevard (NB: viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Københavnsvej (NB: viser ikke beplantning).

KORT BESKRIVELSE:

Eksemplet viser en hybridbygning i op til 4 etager med et samlet bruttoetageareal på ca. 6.500 m². Bygningen i eksemplet kan rumme funktioner i stueetagen, som tåler at være ensidigt belyste (serviceerhverv, butikker eller offentlige formål), parkeringshus i stueetagen samt på 1. og 2. sal og hostel på 3. sal. En bygning i 4 etager mod syd vil kræve en grundig arkitektonisk bearbejdning for at kunne tilpasses bebyggelsen syd for grunden.

NB: Eftersom der indtænkes parkering i konstruktion, bliver bebyggelsesprocenten væsentlig højere end det forventede udgangspunkt.

NB: Skitsen skal ses som et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan disponeres på grunden.

REFERENCER: SCENARIO #2

REFERENCE: NORDHAVNENS PARKERINGSKUS, KØBENHAVN



Eksempel på parkeringshus med flere programmer- herunder dagligvarebutik, genbrugsstation, legeplads på taget samt udvendig motionstrappe.

REFERENCE: ZOKU HOSTEL, KØBENHAVN

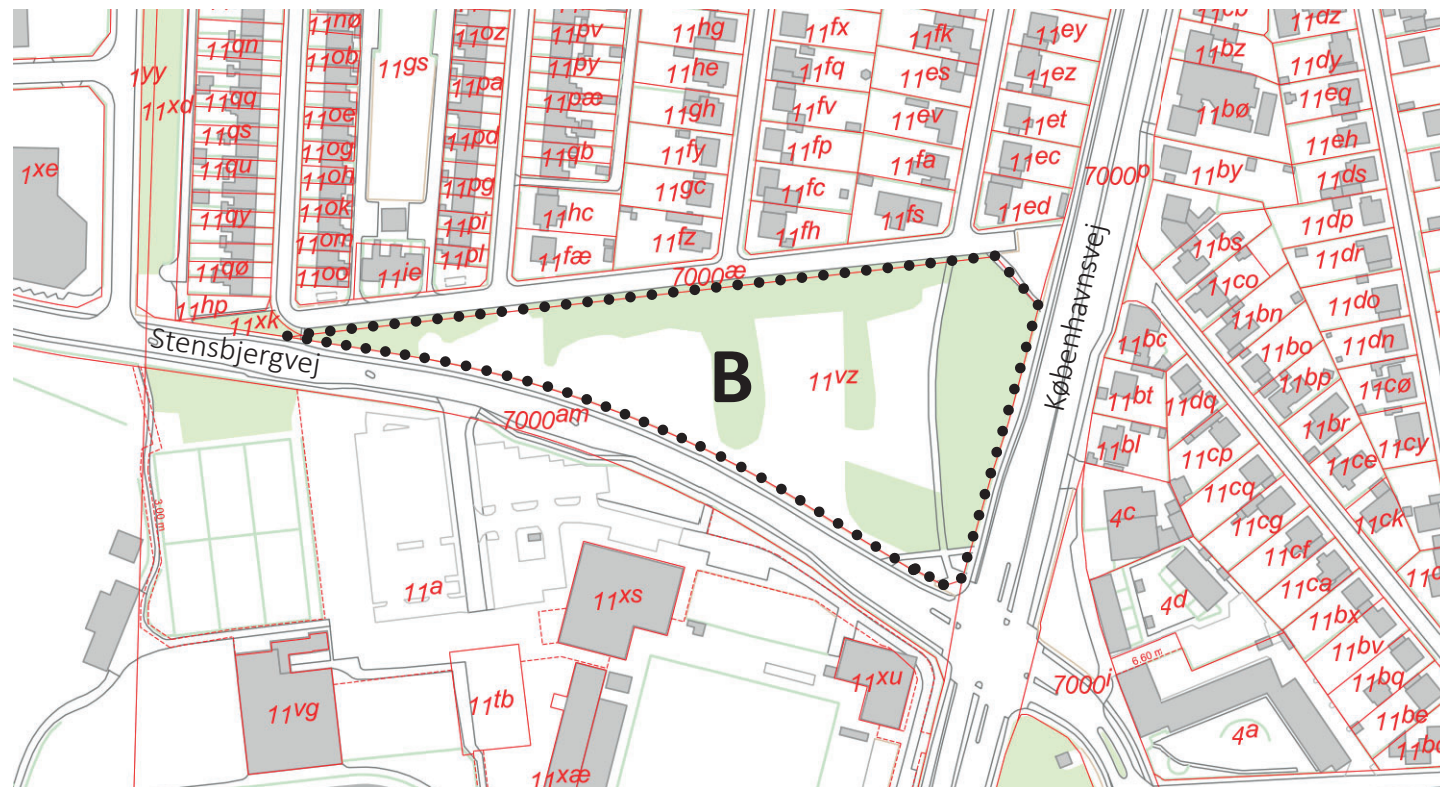


Eksempel på hostel på toppen af en bygning.

OMRÅDE B: TREKANTSGRUNDEN

GRUNDENS MULIGHEDER & BINDER

I det følgende fremhæves nogle af grundens muligheder og bindinger.



GRUNDAREAL:

16.379 m².

ANVENDELSE:

Boliger (tæt-lav, etagebebyggelse, ungdomsboliger, ældreboliger), kontor- og service erhverv, butikker eller område til offentlige formål. Eventuelle boliger i stueetager ud mod Steensbjergvej og Københavnsvej kræver en særlig bearbejdning, f.eks. høj stue således at boligerne løftes ift. vejen.

BEBYGGELSENS HØJDE:

Bebyggelsen kan som udgangspunkt opføres i max. 4 etager og med en højde på max. 17 meter. Bebyggelsen skal tilpasses det eksisterende boligområde nord for grunden - i udgangspunktet ved en nedtrapning mod nord til max. 2 etager.

PARKERINGSNORM:

Der henvises som udgangspunkt til parkeringsnormer i Kommuneplan 2021-2033. Se

parkeringsnormerne på kommuneplan.koege.dk under fanen "RAMMER".

VEJADGANG:

Der pågår pt. undersøgelser ift. vejadgang til grunden, som skal tænkes sammen med vejadgang til Køge Idrætspark.

Der er udarbejdet et notat, som beskriver forskellige scenarier. Ét muligt scenarie er vejadgang til grunden via et nyt lyskryds fra Stensbjergvej (En foreløbig placering af lyskrydset kan ses på arealbindingskortet på næste side).

AREALRESERVATION TIL BRT-LØSNING, BUSLOMME, CYKELSTI OG FORTOV::

Der skal reserveres et areal langs Stensbjergvej til BRT løsning, buslomme, cykelsti og fortov (se arealbindingskortet på næste side).

STØJ:

Grunden er belastet af vejstøj samt støj fra Køge Idrætspark. Ved disponering af bebyggelse og brug af støjskærme, støjisolerede facader, støjdæmpende materialer mv. skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj kan overholdes.

EKSISTERENDE BEPLANTNING:

Den eksisterende beplantning langs Grønningen skal bevares som grøn afskærmning mod det eksisterende boligområde nord for grunden. Den øvrige beplantning på grunden rummer foruden visuel kvalitet også kvaliteter ift. bl.a. biodiversitet og CO2-lagring og bør bevares så vidt muligt.

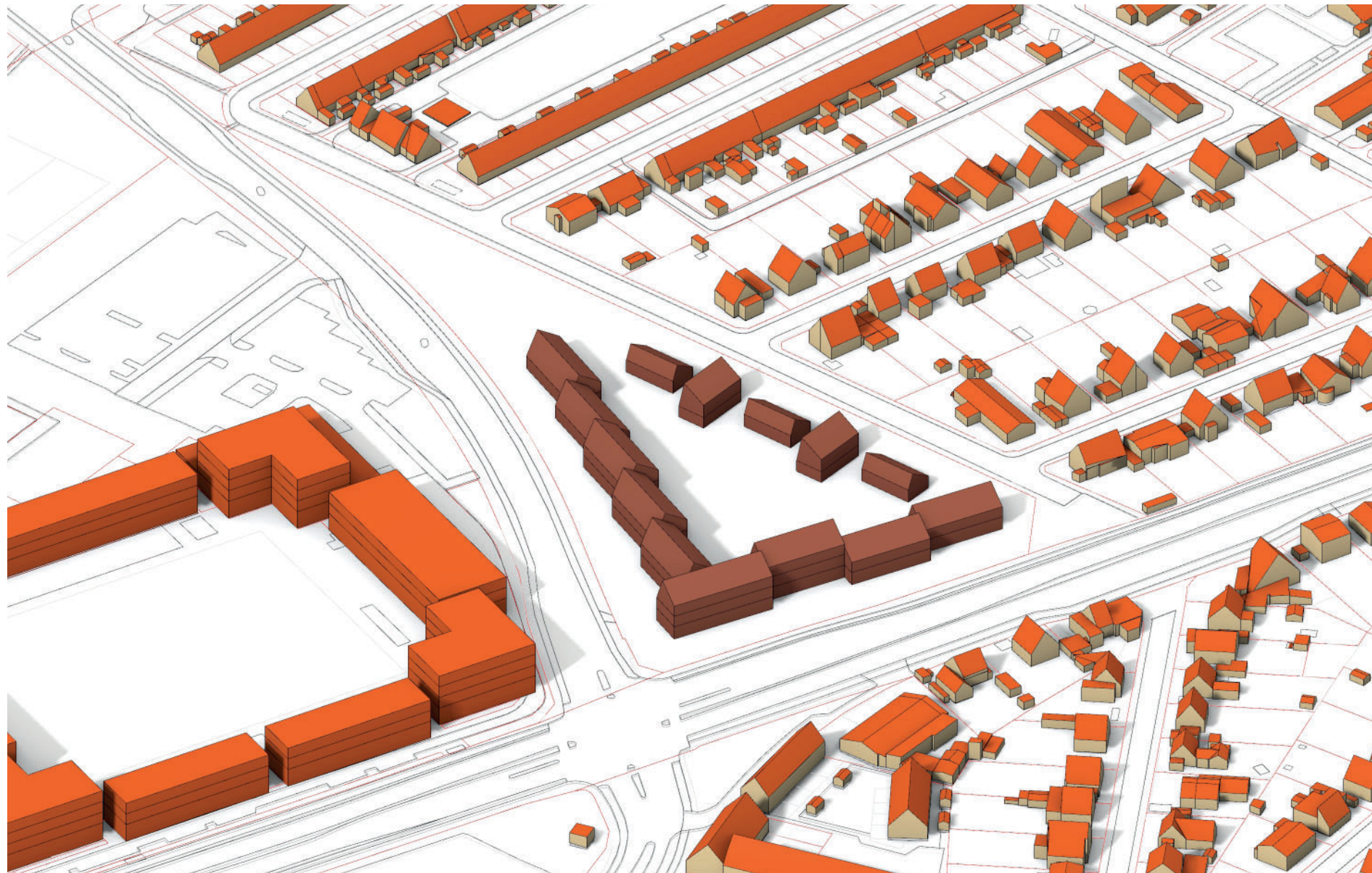
EKSISTERENDE STI:

Den offentlige sti i den østlige del af grunden fungerer som en del af en stiforbindelse til Ølby Station. Stien kan omlægges, men der skal fastholdes en direkte forbindelse mellem krydset Stensbjergvej/Københavnsvej og Glentevej.

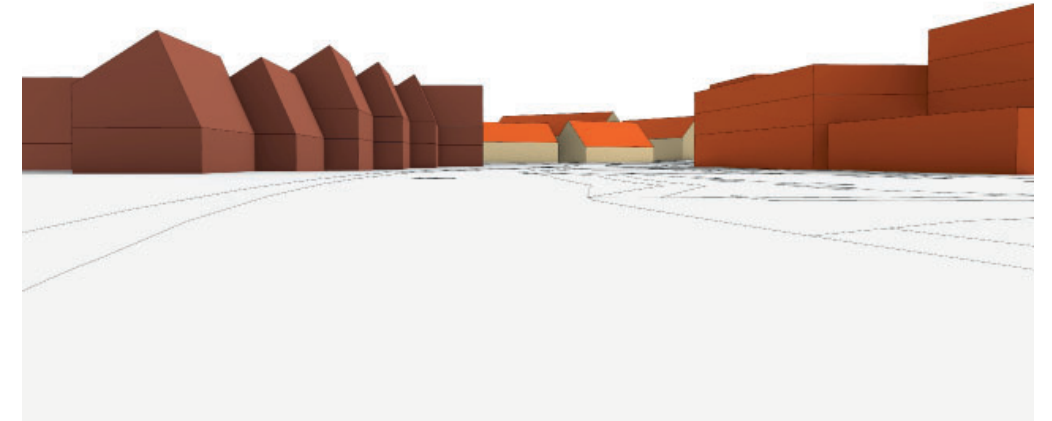
BRUTTOETAGEAREAL:

Der arbejdes ud fra en forventning om ca. 7.000-9.000 m² bebyggelse på Trekantsgrunden.

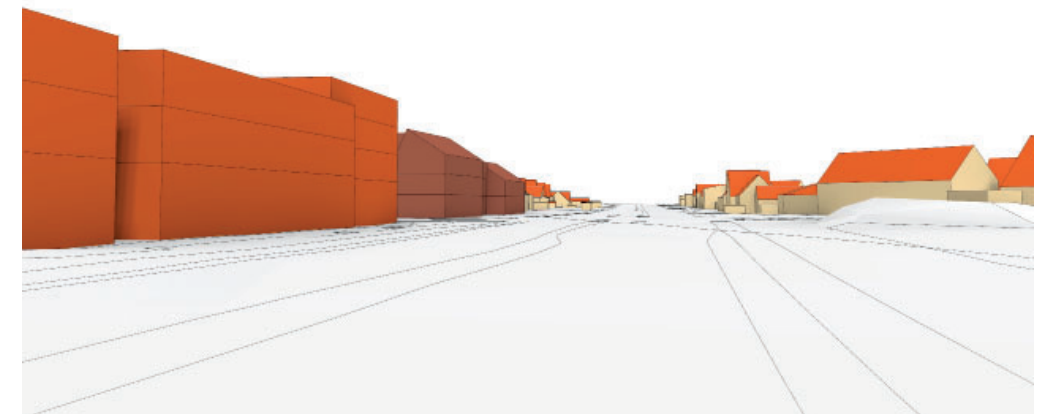
EKSEMPEL PÅ BEBYGGELSE



Visualisering: Området set skråt fra oven (NB: Viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Stensbjergvej (NB: viser ikke beplantning).



Visualisering: Området set fra Københavnsvej (NB: viser ikke beplantning).

KORT BESKRIVELSE:

Eksemplet viser en boligbebyggelse på 1,5- 3,5 etager med et samlet brutto etageareal på ca. 8.100 m². Bygningerne er placeret langs Stensbjergvej og Københavnsvej, så de skærmer bagvedliggende arealer for trafikstøj. Bebyggelse langs Steensbjergvej som i eksemplet kræver, at der arbejdes med "sprækker" i bebyggelsen, som lukker lys (men ikke støj) ind på fælles friarealer. Parkering løses på terræn, og der afprøves i eksemplet en lavere parkeringsnorm med 1 p-plads per bolig.

NB: Skitsen skal ses som et eksempel på, hvordan bebyggelsen kan disponeres på grunden.