



NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Dato Dokumentnummer

5. august 2020

2020-055535-84

Vestergade 9 - beskrivelse af gårdrum og projekt

Ejendommens ejer ønsker at nedrive de to sidebygninger og opføre en sidebygning med to boliger i 1½ etage. Den nye bygning placeres mod syd på samme sted som værkstedsbygningen er i dag.

Projektet i sin nuværende form er fremkommet gennem dialog mellem forvaltningen og Arkitekterne Køge.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Karen Thorkenholdt
Tlf. +45 56 67 24 42
Mail tmf@koege.dk

Eksisterende forhold

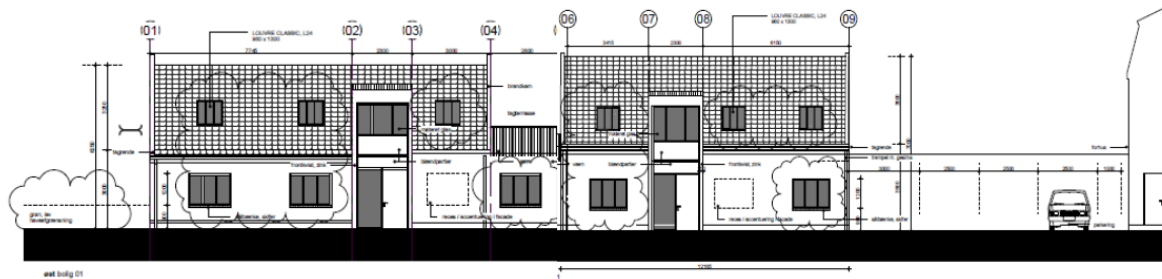


Gårdrummet består i dag af 2 sidebygninger: 1) værkstedsbygning mod syd, opført i 1930'erne og 2) mellembygning i to etager opført i 1960'erne som indeholder to garager i stueetagen og en ubeboet lejlighed på 1. sal. Begge bygninger er nedslidte og utidssvarende. I sin helhed fremstår gårdrummet rodet og fortættet på en uhensigtsmæssig måde uden særlig arkitektonisk værdi.

I flg. BBR er matriklen på 967 m² med en bebyggelsesprocent på 47%.

Nyt projekt





Nyt dobbelthus i gården



Forhusets facade mod gården

Opholds- og parkeringsarealer

Mellem forhus og sidebygning etableres parkeringsplads til 4 biler. Der ønskes opsat altaner på gårdsiden af baghuset som opholdsarealer for beboerne i forhuset.

På den nye sidebygning indrettes tagterrasse til den ene bolig og på terræn indrettes en lille privat have til den anden bolig. Derudover vil en stor del af haven mod åen indgå som fælles haveanlæg for alle ejendommens beboere.

Præcedens

I bymidten er der altid tale om konkrete individuelle vurderinger. Hvad der kan lade sig gøre i ét gårdrum kan ikke nødvendigvis lade sig gøre i et andet gårdrum.

Indsigelse fra naboerne

I forbindelse med naboorienteringen er der kommet indsigelser fra naboerne i nr. 7. Indsigelsen omhandler bl.a. indbliksgener fra de påtænkte altaner på forhusets side mod gården, men også generel utilfredshed med byggeri i gårdene.

For at imødekomme naboernes bemærkninger, har bygherre sat den del af projektet som omhandler opsætning af altaner og opførelse af ny sidebygning, i bero til der er en afklaring.

Ligeledes har bygherre undersøgt muligheden for at renovere det ene af sidehusene, hvilket dog ikke er muligt pga. dårlig fundering og bygningens deraf dårlige stand.

I forhold til indblik fra altaner så har bygherre foreslået et lukket værn mod naboen for på den måde at mindske indbliksgener.

Samlet vurdering

Matriklen er stor nok til at der kan etableres tilstrækkeligt parkeringspladser og opholdsarealer.

De eksisterende side- og bagbygninger er opført i en stil og arkitektur som vurderes ikke at have bevaringsværdi for bykernen, mens den nye sidebygning vurderes at være tilpasset bykernens arkitektur i form og materialer.

I forhold til indbliksgener er det en generel risiko, som man i et vist omfang må acceptere når man bosætter sig i en tæt bykerne. I dette tilfælde har risikoen hele tiden eksisteret da der i den eksisterende mellembbygning er indrettet bolig og havestue i 1 sals højde. Etablering af altaner på forhusets bagside vurderes dermed ikke at ændre på disse forhold i nævneværdig grad. Derudover vil etablering af værn mod nr. 7 som en lukket flade kunne mindske eventuelle indbliksgener.

I forbindelse med renovering af forhuset ønskes portåbningen udvidet med 30-40 cm for at skabe plads til nutidens biler. Selve porten udvides i mindre grad da den oprindelige port skal bibeholdes, incl. detaljer som placering af sten ved indgang. Udvidelsen sker derfor i portåbningen bag facaden og vurderes ikke at påvirke facadens udtryk.

Etablering af to boliger i gården vurderes ikke at påvirke trafikken i Vestergade da der hele tiden har været mulighed for ind- og udkørsel til gården.

Status

Der er den 29. juni 2020 givet tilladelse til nedrivning af de eksisterende sidebygninger og til ombygning af forhus.

Naboerne er orienteret om disse afgørelser og vurderes at være tilfredse idet de bl.a. skriver *"Det ser ud til at blive et fornuftigt byggeri som vi også kan være tilfredse med"*.

Bygherre afventer udvalgets beslutning om hvorvidt byggeri af nyt dobbelthus og etablering af altaner på forhusets facade mod gården kan godkendes.