



Køge Kommune
Att. Anders Mosbæk Nielsen

Sjællandsvænget 1
4000 Roskilde
Telefon 46 30 47 00
Direkte 46 30 47 50
www.bosj.dk
peb@bosj.dk

16. november 2020

Ansøgning om principiel godkendelse af ny bebyggelse og igangsætning af ny lokalplan ved afdeling Karlemoseparken, matrikel 9bf, 9aa, 9bg og 9bc.

Hermed fremsendes ansøgning om principiel godkendelse af ny bebyggelse og igangsætning af ny lokalplan ved vores afdeling Karlemoseparken, Karlemosevej 1-129, Køge.

Redegørelse

Boligselskabet Sjælland har siden 2015 arbejdet med en foreløbig helhedsplan for vores afdeling Karlemoseparken i Køge. Ved Landsbygefondens besigtigelse i august 2017 blev afdelingen bedt om at overveje reduktion af boliger i forbindelse med helhedsplanen, herunder delvis ombygning til f.eks. rækkehuse, gennembrydninger i blokke, fjernelse af etager eller halve/hele blokke. Opfordringen om reduktion af boliger, handler om at afhjælpe de boligsociale forhold i Karlemoseparken, som siden 2012 er hoppet ind og ud af Boligministeriets liste over ghetto-bebyggelser.

Efterfølgende har boligselskabet og afdelingsbestyrelsen arbejdet videre med opgaven og tanker er undervejs vendt med Køge Kommune. Det er boligselskabets ønske at gøre Karlemoseparken til et endnu bedre boligområde og højne bo kvaliteten i området. Det er ligeledes afgørende for os, at vi handler og påvirker udviklingen, mens vi selv kan og ikke risikerer, at Karlemoseparken ender på den hårde ghettoliste.

Vi har derfor sammen med tegnestuen Vandkunsten, udarbejdet et forslag til, hvordan vi igennem en begrænset nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af ny tæt-lav bebyggelse, vil ændre bygningsstrukturen for på den måde at skabe et andet, bedre og mere differentieret boligmiljø, som vil appellere til en bredere gruppe af beboere. Det vedlagte prospekt er vores forslag til, hvordan det kan lade sig gøre.

Eksisterende forhold

Karlemoseparken er en etagehusbebyggelse i det nordlige Køge. Boligområdet består af 10 4-etagers blokke, der tilsammen har 629 lejligheder og et samlet beboet areal på 51.390m². 435 af disse lejligheder stod færdige i 1972, mens de resterende 194 taglejligheder stod indflytningsklar i 1994.



Karlemoseparken huser i alt 1516 beboere, hvoraf 56% af beboerne har anden etnisk oprindelse end dansk. Afdelingen har tidligere været præget af utryghed og overfald, men en større indsats med kontrol, politisamarbejde og opsætning af videoovervågning, har haft en præventiv effekt og kriminaliteten i afdelingen er faldet. Alligevel kom Karlemoseparken i 2019 for 2. gang på boligministeriets liste over ghetto-bebyggelser i Danmark.

Forslagets indhold

Det medsendte prospekt er vores oplæg til, hvordan Karlemoseparken i fremtiden kan blive et endnu bedre boligområde. Transformationen vil ske igennem en begrænset og spredt nedrivning af eksisterende bebyggelse, opførelse af en ny tværgående tæt-lav bebyggelse med boliger i 1-3 etager, samt en mere integreret udnyttelse af stueetagerne med tilgængelighedsboliger, klubber og fælles aktiviteter, som sikrer en stærkere sammenhæng mellem bebyggelse og friarealer og giver gaden en mere levende og offentlig karakter.

Der er ikke tale om en fortætning, hvor bebyggelsesprocenten øges, men en ændring til en ny bebyggelsestypologi, med en nedskaleret og differentieret bebyggelse. Transformationen vil bryde den eksisterende bebyggelses storskala og i stedet skabe en serie af gårdrum / kvarterer, der kan udformes autonomt af beboerne og give personlighed, tryghed og medejerskab. I tal er der tale om at 90 boliger nedrives og erstattes med 86 nye lejligheder, svarende til 14% af den samlede bebyggelse. 54% af de boliger der nedrives, er små 2-værelses lejligheder, som nu erstattes med 3- og 4-værelses lejligheder på henholdsvis 85 og 115 m². 3- og 4-værelses lejligheder udgør 78% af den nye bebyggelse.

Den nye bygningsstruktur vil samtidig åbne op for et tværgående og endnu bedre stisystem, der forbinder og integrerer Karlemoseparken med Ølby station, Sjællands Universitetshospital Køge, stadionområdet i nord, park og skov i syd og campusarealet mod nordvest. Integrationen af Karlemoseparken, med de omkringliggende omgivelser, forstærkes ved at afdelingens nuværende kulturhus, omdannes til cafe-aktivitet, der motiverer til mere færdsel igennem området.

Vest for Karlemoseparken ligger et stort grønt areal, som jf. lokalplan 2-23, §3, skal anvendes til nærrekreativt areal, grønt, fælles lege- og opholdsareal, boldbaner og nyttehaver. Området er i dag et vindblæst og driftstungt plæneareal, der sjældent benyttes. Den nye tværgående tæt-lavbebyggelse breder sig en smule ud i parken, ud over afdelingens nuværende matrikel. Vi foreslår at en del af området indgår i transformationen af Karlemoseparken og at Boligselskabet Sjælland køber ca. 14.000 m² til nye boliger og øget friareal. Friarealet vil forsat anvendes som nærrekreativt grønt fælles areal med lege- og opholdsrum, boldbaner og nyttehaver, samt et fælles drivhus, hvorfra der kan sælges grøntsager til forbipasserende og holdes fester.

Det vedlagte skitseforslag viser intentionen i at nedbryde den eksisterende bebyggelse og skabe et nyt vedkommende og intimt bykvarter. Den endelige udformning skal selvfølgelig aftales nærmere med Køge Kommune, ligesom antal og boligtyper kan tilpasses behovet i kommunen.



Økonomi

Til opførelse af nye boliger jf. prospekt, er vores foreløbige beregning af grundkapitalen således:

86 lejligheder + fælleshus	86 x 365.000 =	31.390.000 kr.
Ca. 8.125 kvm beboelse og fælleshus	8.125 x 21.250 =	<u>172.656.250 kr.</u>
Samlet maksimumbeløb		<u>204.046.250 kr.</u>

Grundkapitalen vil med udgangspunkt i 10% derfor beløbe sig til ca. 20.404.625 kr.

Med udgangspunkt i eksisterende vurdering af grundværdien på ca. 1.500 kr., har vi beregnet at køb af ca. 14.000 kvm grund, vil koste Boligselskabet Sjælland ca. 21.000.000 kr.

Overordnet tidsplan

Behandling i Klima- og planudvalget / Økonomiudvalget	dec 2020 – jan 2021
Udarbejdelse og vedtagelse af lokalplan	jan-dec 2021
Godkendelse af skema A for nybyggeri	dec 2021
Godkendelse af skema A for helhedsplanen	dec 2021
Godkendelse af skema B nybyggeri og helhedsplan	marts 2023
Udførelse	juni 2023 - 2026

Proces og genhusning

Vi er klar over at et projekt som dette kan have store konsekvenser for beboerne i Karlemoseparken. Processen vil foregå som et glidende forløb, hvor vi bygger op i takt med at vi river ned og gør et kvarter færdigt ad gangen. Det, sammen med en årlig fraflytningsprocent på ca. 10%, betyder at genhusning kan ske indenfor afdelingen og at ingen skal fraflytte Karlemoseparken mod deres vilje.

Vi håber at Køge kommune vil se positivt på denne ansøgning og at vi indenfor de næste måneder sammen kan finde en afklaring omkring projektets forudsætninger således, at det kan indarbejdes i den forestående helhedsplan for Karlemoseparken.

Vi vil gerne komme for at præsentere projektets intentioner i et politisk møde og bidrager naturligvis gerne til udarbejdelse af lokalplan, ligesom vi står til rådighed med yderligere oplysninger eller informationer.

Med venlig hilsen

Per Bro
Byggechef