



STARTREDEGØRELSE

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Dato

Dokumentnummer

11. oktober 2021

2021-017473-6

Lokalplan 1107, Helhedsplan for Karlemoseparken og Kommuneplantillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Karen Thorkenholdt
Tlf.
Mail tmf@koege.dk

1. Lokalplanens baggrund

Lokalplan 1107 erstatter eksisterende Lokalplan 2-23, Karlemoseparken – Tagboliger. Byggeriet Karlemoseparken ejes af Boligselskabet Sjælland, mens det grønne areal ejes af Køge Kommune.

Boligselskabet Sjælland har siden 2015 arbejdet med en foreløbig helhedsplan for Karlemoseparken. Landsbyggefonden har bedt boligselskabet 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. Denne opfordring handler om at afhjælpe de boligsociale forhold i Karlemoseparken, som siden 2012 er hoppet ind og ud af Boligministeriets liste over ghetto-bebyggelser.

2. Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af samme geometri som Lokalplan 2-23 svarende til matr.nre. 9ø, 9aa, 9bf, 9bg Ølby By, Højelse samt 7000bd (vejareal). Grundarealet udgør ca. 87.388 m².

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Lyngvej, mod vest af bebyggelsen Stensbjerghuse, mod syd af Lykkebækparken og Lykkebækvej og mod øst af et grønt område og engareal som ejes af Køge Kommune. Terrænet falder mod syd-øst mod Ellebækken.

Karlemoseparken består i dag af ti 4-etagers blokke, der tilsammen har 629 lejligheder og et samlet beboet areal på 51.390 m². 435 af disse lejligheder stod færdige i 1972, mens de resterende 194 taglejligheder stod indflytningsklar i 1994. Der bor i alt 1.516 beboere i Karlemoseparken.

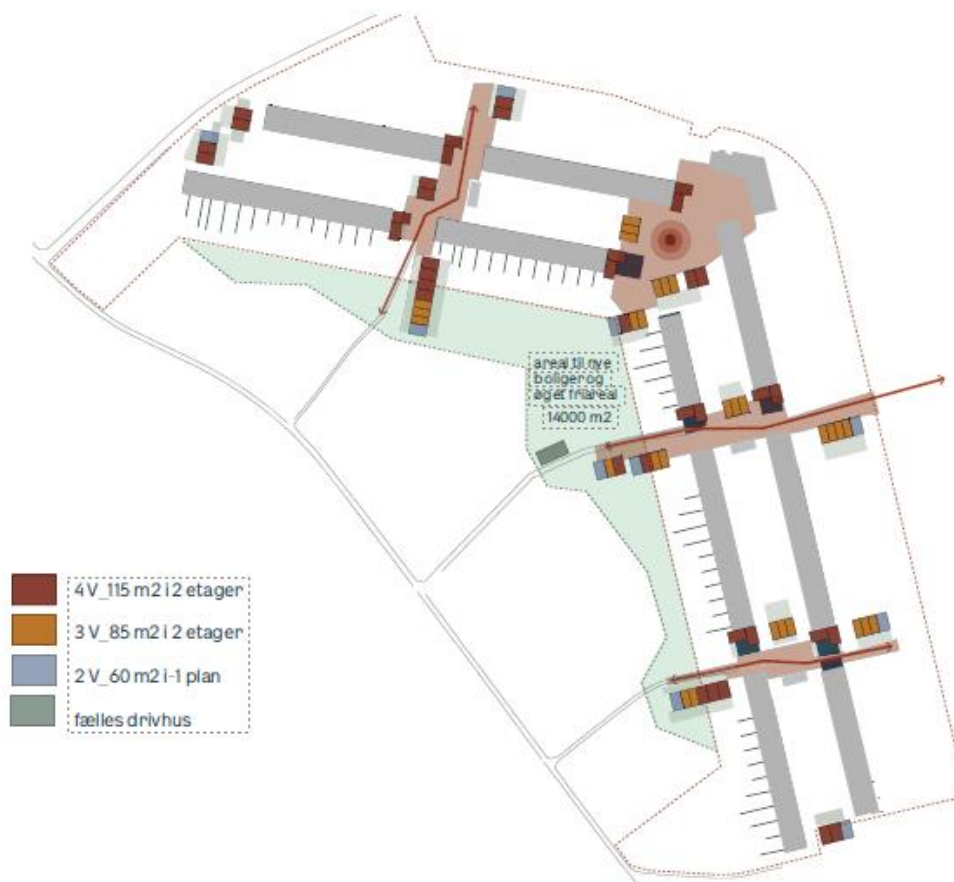
Vest for Karlemoseparken ligger et kommunalt areal, der ifølge gældende lokalplan skal anvendes til grønt, fælles lege- og opholdsareal for bebyggelsen. Boligselskabet foreslår, at en del af området indgår i transformationen af Karlemoseparken og at boligselskabet køber ca. 14.000 m² til nye boliger og til bebyggelsens friareal.
Dette er endnu ikke afklaret.



3. Projektet/idéen

Boligselskabet ønsker at gøre Karlemoseparken til et endnu bedre boligområde og højne bokvaliteten i området. Sammen med tegnestuen Vandkunsten har de udarbejdet et forslag til, hvordan der igennem en begrænset nedrivning af eksisterende bygninger og opførelse af ny tæt-lav bebyggelse, kan ændres på bygningsstrukturen for på den måde at skabe et andet, bedre og mere differentieret boligmiljø.

Forslaget vil bryde den eksisterende bebyggelses-storskala og i stedet skabe en serie af gårdrum/kvarterer, der kan udformes sammen med beboerne og give personlighed, tryghed og medejerskab. Den nye bygningsstruktur vil samtidig åbne op for et tværgående og endnu bedre stisystem, der forbinder og integrerer Karlemoseparken med Ølby Station, Sjællands Universitets-hospital Køge, stadionområdet i nord, park og skov i syd og campusarealet mod nordvest.



Princip-illustration

Det skal afklares om evt. placering af byggefelter indenfor det grønne areal har konsekvenser for bl.a. håndtering af regnvand. Ligeledes skal det afklares om håndtering af overfladevand skal ske i sammenhæng med området ved Bellingeparken - i forbindelse med igangværende proces for Lokalplan 1105, Hotel og sundhedshus i Bellingeparken.

Byggeprocessen kan foregå som et glidende forløb, hvor der bygges op i takt med, at der rives ned, og ét kvarter færdiggøres ad gangen. Sammen med en årlig fraflytningsprocent på ca. 10 betyder dette, at genhusning kan ske indenfor afdelingen, og at ingen skal fraflytte Karlemoseparken mod deres vilje.

Bygherre:	Boligselskabet Sjælland
Grundejer:	Boligselskabet Sjælland og Køge Kommune
Arkitekter:	Tegnestuen Vandkunsten
Hovedgreb:	Nedrivning af enkelte opgange og opførelse af ny lavere bebyggelse.
Bebyggelse:	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- 4-værelses lejligheder på henholdsvis 85 og 115

11. oktober 2021

2021-017473-6

m². 3- og 4-værelses lejligheder udgør 78 % af den nye bebyggelse.

Bebyggelsesprocent: 75%

Bygningshøjder: Eksisterende bebyggelse i 4 etager, ny bebyggelse i 1-3 etager.

4. Lokalplanens formål og indhold (detaljeringsniveau)

Formålet med lokalplanen er at muliggøre nedrivning af et begrænset antal opgange og opførelse af ny tæt-lav bebyggelse, samt renovering af eksisterende tilbageværende bygninger.

Lokalplanen skal sikre, at bebyggelsen med den nye tæt-lav struktur indpasses i den eksisterende bebyggelse og i det grønne område, så det stadig vil fremstå som et grønt og rekreativt område.

Lokalplanen skal bl.a. stille krav om:

- Placering af de enkelte bygninger.
- Fastsættelse af bygningshøjder.
- Bestemmelse om materialer som er tilpasset omgivelserne.
- Bestemmelser for vejadgang, belægning, befæstelsesgrad og beplantning.
- Bestemmelser for håndtering af regnvand inden for lokalplanområdet.
- Bestemmelser for parkeringskapacitet og -placering.
- Bestemmelser for udformning af facader for både eksisterende bygninger og nye bygninger.
- Bestemmelser i forhold til støj fra de omkringliggende veje.

5. Gældende planer

Fingerplanen 2019

Området er omfattet af Fingerplanens ydre storbyområde (ydre byfinger).

Kommuneplan 2017-29

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområde 2B03 og 2R10.

Nr.	Navn	Anvendelse	Specifik anvendelse	B%	Etager	Højde
2B03	Karlemoseparken	Boligområde	Etageboligområde			
2R10	Grønt område ved Ellebækken	Rekreativt område	Rekreativt grønt område. Offentlige formål, rekreative formål, fritidsformål, grønt område og lignende.			6,5

Da der ønskes bygget indenfor rammeplanområde 2R10 kræver projektet at der udarbejdes kommuneplantillæg.

Lokalplan 2-23, Karlemoseparken, tagboliger

- Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på max. 75%.
- Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager med en max. Højde på 19 m over terræn.
- Tage skal fremtræde med røde tage efter byrådets godkendelse.

- Evt. ændrede facader skal godkendes særskilt af byrådet for så vidt angår udformning, materialer og farver.

6. Miljøhensyn

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

Da lokalplanen er en revision af eksisterende lokalplan, er det forvaltningens vurdering at de væsentligste forhold er afklaret. Dog vil screeningen skulle indeholde følgende:

- Håndtering af overfladevand
- Trafikale forhold
- Kortlægning af støj fra henholdsvis Lyngvej og Køge Bugt Motorvejen
- Håndtering af affald

7. Interessenter og borgerinddragelse

Karlemoseparken er en almennyttig boligbebyggelse som dels bliver styret af beboerdemokrati og dels er underlagt Boligselskab Sjælland.

Der er nedsat en projektgruppe bestående af repræsentanter fra Forvaltningens Anlægs-, Miljø- og Byggeteam.

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et for-offentlighedsmøde på stedet for beboere og naboer forud for udarbejdelse af lokalplanforslag.

Derudover anbefaler forvaltningen, at lokalplansforslaget sendes i fire ugers offentlig høring, og at der afholdes borgermøde i høringsperioden.

8. Tidsplan

Forventet tidsplan:

November 2021	- politisk behandling – startredegørelse
November 2021	- forundersøgelser og for-offentlighedsmøde
Dec. 2021-marts 2022	- udarbejdelse af lokalplanforslag
Marts 2022	- intern høring
April 2022	- Politisk behandling – forslag
Maj – juni 2022	- Offentlig høring (4-6 uger)
Juni – juli 2022	- Efterbearbejdning
August/september 2022	- Endelig vedtagelse