



STARTREDEGØRELSE

November 2021

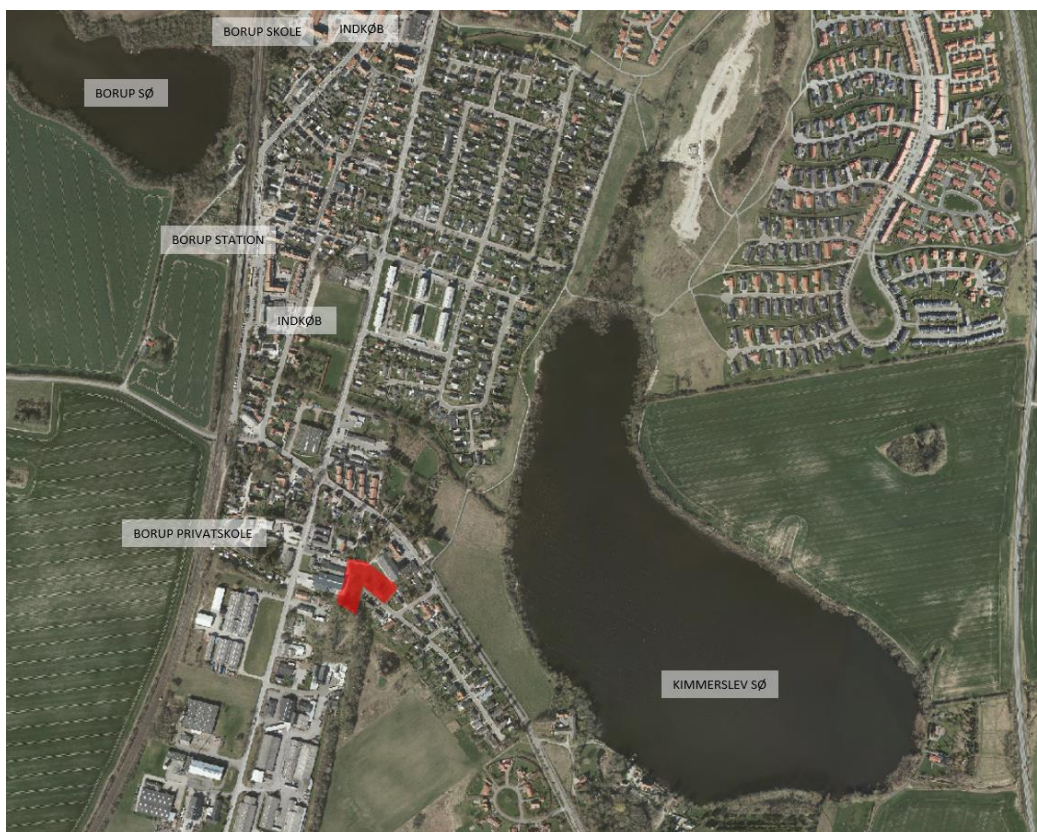
Planafdelingen

Lokalplan 1106 for boliger på Kymervej i Borup

1. Lokalplanens baggrund

Kymervej er en af de sydlige boligveje i Borup, udbygget i 1960'erne, dog er den nordlige ende af vejen aldrig blevet bebygget, og boligområdet har derfor aldrig fået sin afrunding mod nordvest og virksomhederne på Bækgårdsvej og Kimmerslevvej.

Ejeren af det ubebyggede område har nu ansøgt om lokalplanudarbejdelse for en boligbebyggelse bestående af 7 dobbelthuse med i alt 14 boliger. Dobbeltbusene skal indpasses i det eksisterende parcelhusområde på Kymervej, og planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplanområdet er vist med rød skravering

2. Lokalplanområdet

Det foreslåede planområde ligger i den sydlige del af Borup og omfatter en del af matr.nr. 1bc Svenstrup Hgd., Borup samt matr.nr. 1ad, 1ac og 1ab Kimmerslev by, Kimmerslev, og området udgør samlet ca. 5.700 m².

Lokalplanen vil give mulighed for opførelse af boliger på et område, der i dag ikke har nogen reel anvendelse. Området vil dermed ændre karakter fra brakområde uden nogen særlige kvaliteter til boligområde, og Kymervej vil således få sin afslutning.

Området grænser mod vest og nordøst op til et erhvervsområde, hvor der tillades 'lettere industri' inden for lager-, værksteds- og servicevirksomhed, og boliger i tilknytning til virksomhederne. Mod syd grænser området op til en grøn bræmme med høje træer og et erhvervsområde, der ligeledes muliggør 'lettere industri' inden for produktions- og værkstedsvirksomhed, lager samt detailhandel med pladskrævende udvalgsvarer. Mod sydøst grænser området op til det eksisterende boligområde på Kymervej.

Kymervej er en lukket vej med vejadgang fra Kimmerslevvej. Kymervej har mod syd stiadgang for gående og cyklister, der kobler området op på byens sydligste boligområde, landskabet og Kimmerslev Sø. Nord for Kymervej findes byens togstation, to skoler og indkøbsmuligheder.

3. Projektet

Køge Kommune har modtaget et projekt, som indeholder 7 dobbelthuse med 14 boliger på mellem 95 – 111 m², placeret som vist på den vedlagte bebyggelsesplan. Bebyggelsen ønskes opført i 1 plan, og de enkelte grunde bliver mellem 130 – 300 m². Planen rummer herudover fælles grønne opholdsarealer, hvor der gives mulighed for at etablere fællesfaciliteter såsom legeplads og petanquebane. Parkering og affaldsstationer holdes langs vejforløbet. Vejens eksisterende fortovej videreføres i det foreslåede projekt.



<i>Grundejer:</i>	<i>RAND INVEST ApS</i>
<i>Rådgiver:</i>	<i>LE34</i>
<i>Hovedgreb:</i>	<i>En samlet bebyggelse bestående af 7 dobbelthuse</i>
<i>Grundareal:</i>	<i>5.700 m²</i>
<i>Bebyggelse:</i>	<i>1.405 m²</i>
<i>Bebyggelsesprocent:</i>	<i>Max. 25 %</i>
<i>Bygningshøjder:</i>	<i>maks. 8,5 m – bebyggelsen ønskes opført i 1 etage</i>
<i>Parkeringsnorm:</i>	<i>1,5 parkeringsplads pr. bolig</i>

4. Lokalplanens formål og indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af en boligbebyggelse med dobbelthuse, som kan afrunde boligvejen, Kymervej, således at vejen fremstår 'færdig' og skaber en afslutning mod de nærmeste erhvervsjendomme ved Kimmerslevvej og Bækgårdvej.

Lokalplans formål er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om at planlægge for tættere bebyggelse omkring stationerne.

Området ligger fordelagtigt for togforbindelsen i Borup, og for byens overordnede grønne netværk, skolerne og indkøbsmuligheder, og der vil i lokalplanarbejdet blive lagt vægt på, at der skabes nye forbindelser for bløde trafikanter ud til Bækgårdsvej og Kimmerslevvej, og de nære grønne områder syd for Kymervej, der er ejet af Køge Kommune.

Formålet med lokalplanen er desuden at skabe en bebyggelse, der i materialer, facadeudtryk og tagform fremstår harmonisk. Lokalplanen skal i øvrigt stille krav til vejudformning med mulighed for vendeplads, parkeringsarealer, placering af fælles affaldshåndtering samt befæstelsesgrad og udformning af de fælles rekreative områder.

5. Gældende planer

Området er ikke tidligere lokalplanlagt.

Området ligger i byzone og forbliver byzone ved endelig vedtagelse af planen.

Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanramme 6B16 Kymervej Borup, der fastlægger anvendelsen til boligformål i form af tæt lav og åben lav bebyggelse op til 1,5 etager, maks. 8,5 m i bygningshøjden, og en maksimal bebyggelsesprocent på 30%.

Den ønskede planlægning er i overensstemmelse med kommuneplan 2017.

6. Miljøhensyn

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget, skal der foretages en miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. Med screeningen skal det afklares, om der er væsentlige miljøhensyn, der skal undersøges nærmere i en miljøvurdering.

7. Interessenter og borgerinddragelse

Forvaltningen anbefaler, at der afholdes et formøde på Kymervej for alle interesserede, inden der udarbejdes et lokalplanforslag. Borgermødet er sat til 24. november 2021 kl. 17-18. Nærmere info annonceres på Køge Kommunes hjemmeside.

8. Forventet tidsplan

<i>Nov. 2021</i>	<i>- Politisk behandling - startredegørelse</i>
<i>24. Nov. 2021</i>	<i>- Forborgermøde</i>
<i>Nov. - feb.</i>	<i>- Udarbejdelse af forslag</i>
<i>Marts 2022</i>	<i>- Politisk behandling - forslag</i>
<i>April 2022</i>	<i>- Offentlig høring (4 uger)</i>
<i>Maj 2022</i>	<i>- Efterbearbejdning</i>
<i>Juni 2022</i>	<i>- Endelig vedtagelse</i>
