

# J E R S I E S T R A N D

UDVIKLING AF ET KYSTNÆRT OMRÅDE I KØGE KOMMUNE



**Ejendomsudvikling  
Danmark**

Foldegade 12 B, 1. sal

DK 7100 Vejle

Tel. +45 70 22 45 00

Fax +45 70 22 49 00




# J E R S I E S T R A N D

UDVIKLING AF ET KYSTNÆRT OMRÅDE I KØGE KOMMUNE



Luffoto i ca 1: 10000 - Med muligheder for fremtidig natur- og byudvikling



-  Mulighed for kig gennem grønne kiler til naturen og Køge bugt
-  Zoner med mulighed for fremtidig byudvikling
-  Zoner med mulighed for natur og grønne rekreative områder

Hele projektområdet, som befinder sig øst for den nye fordelingsvej udgør ca. 265.000 m<sup>2</sup>. Heraf er foreslået ca. 130.000 m<sup>2</sup> grønne arealer og udstykninger på ialt ca. 136.000 m<sup>2</sup>

Udaf disse udstykninger er der mulighed for Parcelhuse / åben-lav på ca. 62.500 m<sup>2</sup>.

Ovenstående samt arealangivelser på de efterfølgende sider er skønnede, og de korrekte antal m<sup>2</sup> beror på den endelige forhandling med kommunen i forbindelse med udarbejdelse af lokalplansforslag for området.

Evt. institution ud til grønne rekreative områder

Evt. dagligvarebutik lige ved hovedankomstvejen

Forslag til langsigtet udstykningsplan med formål at sikre kombinationen af bymæssig vækst med en bevarelse af de grønne arealer og forbedre oplevelsen af ankomsten mod Køge fra nord.

Overgangen til de rekreative områder syd for Solrød og ud mod Køge bugt præges i dag af store kontraster til industri og oplagringsplads, for ihærdige erhvervsdrivendes skiftende interesser.

Vi har gennem en billedserie på næste side forsøgt at illustrere hvordan området opleves i dag.

Helhedsplanen viser hvordan, man kan etablere et langt nord-sydgående grønt stræk og øst-vestgående grønne kiler af rekreative områder. Dette giver togpassagerer mulighed for i lighed med trafikanterne på hovedvejen at kigge gennem disse ud til Køge bugt og mulighed for en god oplevelse af at komme til en by der ligger ved vandet.

Man kan etablere en mere glidende overgang mellem industri og landskab, ved at den sydligste af de foreslåede blå byudviklingszoners morfologi og struktur spiller sammen med industrilandskabet. Konkret i form af 1 eller 2 nye butikker i overgangszonen mellem industri og boligområde, med en større detaljemæssig bearbejdning og tilknytning hovedsageligt til de foreslåede boligområder. Samtidig lader forslaget det grønne trænge ind imellem husene, evt. med en mere parklignende bearbejdning.

Dette grønne samspil, som gør sig gældende for alle byudviklingszonerne, kan skabe større udnyttelse af de grønne kiler og rekreative områder. Således forestiller vi os også at man kunne etablere en eller flere institutioner - evt. børnehave eller integreret, som kunne ligge på grænsen til det grønne rekreative område.

Det er vigtigt, at områderne kan få et trafikmæssigt flow, uden at det bremser eller besværliggøre trafikken på de eksisterende veje. I den forbindelse foreslår vi en rundkørsel eller lyskryds ved industrivej, som den primære adgang umiddelbart ved siden af den foreslåede dagligvarebutik i den sydlige del af området. En forlængelse af Værkstedsvej som en intern forbindelsesvej på den vestlige side af byudviklingszonerne kan så forsyne alle områderne og fungere uden at belaste Københavnsvej og Jersie strandvej med yderligere sideveje. Som en ekstra trafikmæssig ventil, kan der evt. etableres en gennemkørsel til Cordozavej i den nordlige del af området.

Dette er et forslag til hvordan den fremtidige natur- og byudvikling i den nordlige del af Køge kunne forme sig. Vi tror det med dette forslag er muligt at skabe et grundlag for udvikling, som er til glæde for alle langt ind i fremtiden.

# JERSIE STRAND

UDVIKLING AF ET KYSTNÆRT OMRÅDE I KØGE KOMMUNE



Luffoto i ca 1: 10000 - Med eksisterende forhold



Billeder der viser eksempler på eksisterende bygninger og områder



Overgangen til de rekreative områder syd for Solrød og ud mod Køge bugt præges i dag af store kontraster til industri og oplagingsplads, for ihærdige erhvervsdrivendes skiftende interesser.

# DELOMRÅDE 1



**Delområde 1:** skønnes at udgøre ca. 39.600 m<sup>2</sup>

Ny butik / dagligvarehandel incl. parkering anslået til ca 10.000 m<sup>2</sup>

Ny institution anslået til ca 2 - 3000 m<sup>2</sup>

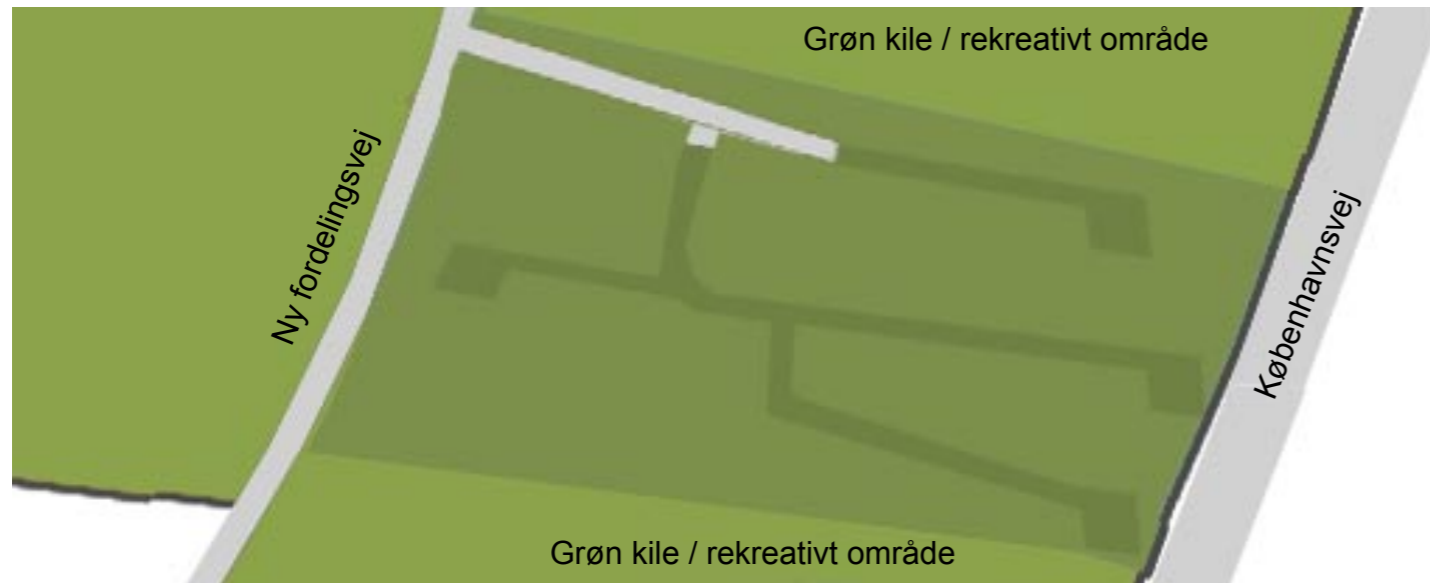
Overskydende område kan benyttes til både åben-lav samt tæt-lav bebyggelse eller punkthuse.

Ved åben-lav bebyggelse evt. med en bebyggelsesprocent på max 25%,  
Og ved tæt-lav bebyggelse eller punkthuse evt. på max 35%.

Udnyttes området til åbent-lavt byggeri, skønnes det, at der kan udstykes ca. 31 parcelhusgrunde med en gennemsnitlig størrelse på ca. 850 m<sup>2</sup> inkl. andel af vejanlæg.

Udnyttes området til tæt-lavt byggeri eller punkthuse, skønnes det, at der kan opføres ca. 9.000 etagemeter byggeri.

# DELOMRÅDE 2



**Delområde 2:** skønnes at udgøre ca. 46.500 m<sup>2</sup>  
Området kan benyttes til tæt-lav bebyggelse eller punkthuse.  
evt. med en bebyggelsesprocent på max 35%,  
Det skønnes at der kan opføres ca. 16.000 etagemeter byggeri.

# DELOMRÅDE 3



**Delområde 3:** skønnes at udgøre ca. 29.000 m<sup>2</sup>

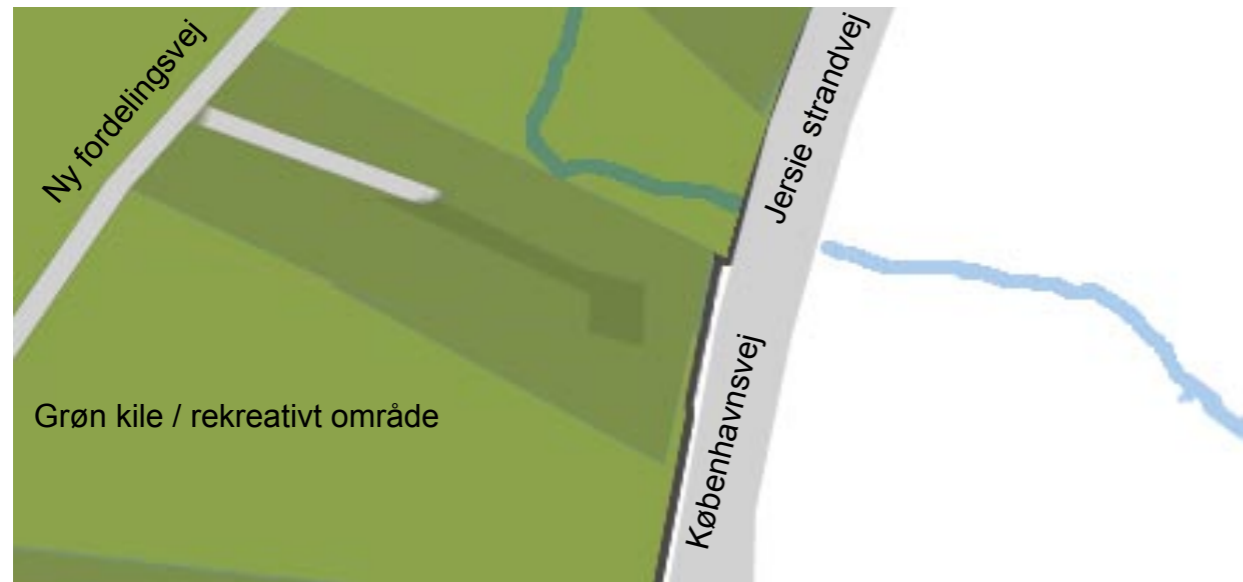
Området kan benyttes til både åben-lav samt tæt-lav bebyggelse eller punkthuse.

Ved åben-lav bebyggelse evt. med en bebyggelsesprocent på max 25%,  
Og ved tæt-lav bebyggelse eller punkthuse evt. på max 35%.

Udnyttes området til åbent-lavt byggeri, skønnes det, at der kan udstykkes ca. 34 parcelhusgrunde med en gennemsnitlig størrelse på ca. 850 m<sup>2</sup> inkl. andel af vejanlæg.

Udnyttes området til tæt-lavt byggeri eller punkthuse, skønnes det, at der kan opføres ca. 10.000 etagemeter byggeri.

# DELOMRÅDE 4



**Delområde 4:** skønnes at udgøre ca. 14.700 m<sup>2</sup>  
Området kan benyttes til tæt-lav bebyggelse eller punkthuse.  
evt. med en bebyggelsesprocent på max 35%,  
Det skønnes at der kan opføres ca. 5.000 etagemeter byggeri.

# DELOMRÅDE 5



Nærhed til de grønne områder, med bækken, der slynger sig igennem. Afskærmet fra trafikken med beplantning.



**Delområde 5:** skønnes at udgøre ca. 6500 m<sup>2</sup>

Området kan benyttes til både åben-lav samt tæt-lav bebyggelse eller punkthuse.

Ved åben-lav bebyggelse evt. med en bebyggelsesprocent på max 25%,  
Og ved tæt-lav bebyggelse eller punkthuse evt. på max 35%.

Udnyttes området til åbent-lavt byggeri, skønnes det, at der kan udstykkes ca. 7 parcelhusgrunde med en gennemsnitlig størrelse på ca. 850 m<sup>2</sup> inkl. andel af vejanlæg.

Udnyttes området til tæt-lavt byggeri eller punkthuse, skønnes det, at der kan opføres ca. 2.000 etagemeter byggeri.