

**Grundejerforeningen Å-Grunden Køge**

**Udearealer**

**"Havevandring" søndag d. 06.03.2022 kl. 14.00**

## Infoskrivelse – Marts 2022

1. **Baggrund for beplantningsplan**
2. **Omfang af planen**
3. **Konsulentbistand**
4. **Myndighedsforhold**
5. **Samlet plan - udbud**
6. **Etapeopdeling og tidsplan**
7. **Økonomi**
8. **Henvisninger**

### 1 Baggrund for beplantningsplan

De fleste ejere og lejere i Å-Grunden har købt eller lejet deres lejligheder på et tidspunkt hvor byggeriet ikke var påbegyndt – Projektsalg.

Baggrund for vurdering af byggeriets udearealer var således kun det salgsmateriale som bygherren havde fået udarbejdet af byggeriets totalentreprenør NCC og den lokalplan som Køge Kommune havde udarbejdet i samråd med bygherre / totalentreprenøren samt Køge Kyst.

I ovennævnte materialer var bebyggelsens udearealer sparsomt beskrevet og en bedømmelse kunne kun foretages ud fra nogle kortbilag hvoraf det dog fremgik at der ville blive udført en beplantning af et vist omfang – se kortbilag.

Virkeligheden blev først synlig i forbindelse med indflytning i oktober 2020 og arbejderne med udearealer blev først afsluttet i december 2020.

Hertil kommer at indretningen af den offentlige park syd for bebyggelsen, mod Køge Å, først blev kendt og udført primo 2021, altså noget efter indflytningstidspunktet.

Det samlede udeanlæg må overordnet beskrives som spartanske og ikke i det omfang som kortbilagene indikerede.

Anlægget består af asfalteret vej- og parkeringsareal, gang- og cykelarealer med klinkebelægning samt græs på resten af arealerne. Hertil cykelparkering på terræn.

Hovedparten af både ejere og lejere flyttede ind fra 01.10.2020, medens de sidste ejere først flytter ind i foråret 2022.

Ejerforeningen blev stiftet før byggeriet blev solgt, men i Maj 2021 blev der valgt en ny bestyrelse på generalforsamlingen. Den nye bestyrelse har efterfølgende udsendt månedlige nyhedsbreve.

Et af de emner den nye bestyrelse tog op var forslag til forbedring af bebyggelsens udearealer så disse lever op til intensiteterne angivet i kortbilagene og fordi bestyrelsen mener at udearealerne er med til at give bebyggelsen et afsluttende og indbydende udtryk så det bliver et bedre sted at bo i og færdes i.

Det er da også lykkedes at overbevise bygherren Å-Grunden Køge A/S om nødvendigheden af en sådan plan idet de har accepteret at deltage med et økonomisk bidrag til planens gennemførelse.

## **2. Omfang indhold af planen**

Det blev i bestyrelsen aftalt at planen skulle omfatte bebyggelsens ydre begrænsninger samt gårdrummene mellem de 3 blokke.

Planen skulle indeholde beplantningselementer af forskellig art som havde til hensigt at afskærme for indsigt til især terrasser i stueplan, afskærmning mod den offentlige sti og mod den offentlige park og bibringe flere grønne elementer til området.

Et andet krav var at beplantningerne skulle være overkommelige at vedligeholde og at vedligeholdelsen skulle være økonomisk afbalanceret.

## **3. Konsulentbistand**

Det blev fra starten vedtaget at der skulle tilknyttes en havekonsulent til at udarbejde et beplantningsforslag ud fra bestyrelsens oplæg.

Til udarbejdelse af et oplæg og opfølgning af planen blev der blandt bestyrelsens medlemmer nedsat et "udeudvalg" bestående af

- Niels Benn (næstformand i ejerforeningen)
- Jens Nyborg, bestyrelsesmedlem
- Leif Bagger-Hansen, bestyrelsesmedlem

Leif Bagger-Hansen blev projektansvarlig.

Som havekonsulent blev valgt Carsten Schrøder fra Thymes Planteskole, Herfølge.

Udvalget udarbejdede et oplæg på baggrund af kriterierne nævnt i afsnit 2 og efter en gennemgang af udearealerne udarbejdede Carsten Schrøder i sommeren 2021 et forslag til en beplantningsplan som blev godkendt i bestyrelsen.

Samtidig udarbejdede Thymes Planteskole et overslag for levering af alle planter til beplantningsplanen.

Efterfølgende tilbød bygherren at betale alle udgifter til planterne som bidrag til planens gennemførelse.

## **4. Myndighedsforhold**

Da beplantningsplanen skulle godkendes af Køge Kommune inden for rammerne af den gældende lokalplan og servitutter for området, indledt udeudvalget allerede i sommeren 2021 en dialog med Køge Kommunes tekniske forvaltning om planens indhold, godkendelse og gennemførelse.

Følgende forhold blev drøftet med Køge Kommune:

- Trafikforhold, herunder etablering af manglende fortov langs Fændediget
- Hegning mod offentlig sti langs bebyggelsens vestside
- Beplantning i den offentlige park
- Parkering på kommunal vendeplads for enden af indkørslen
- Lukning af brandvejs gennemgange mod Fændediget (lydsluse)

Der blev ud over diverse korrespondancer og udarbejdelse af ansøgninger afholdt møder på stedet.

Der blev herefter i september 2021 indsendt et forslag til beplantningsplan (af 01.10.2021) som Køge Kommune efterfølgende godkendte og som afspejles i den seneste udgave af beplantningsplan af 12.01.2022. – se kortbilag.

Den endelige plan indeholder bl.a. en beplantning af alle støjhegn hvilket er krævet i lokalplanen.

Primo 2022 er der således følgende udestående myndighedsforhold med Køge Kommune:

- Svar på ansøgning om kommunal etablering af fortov på Å-grundens arealer fra indkørslen til fodgængerovergang på den nyetablerede forlægning af Fændediget, udført i efteråret 2020 – dette svar er endnu ikke modtaget.
- Køge kommune agter ikke at etablere afskærmende beplantning i den offentlige park for at hindre indsigt fra parken til gavlstuelejligheder i de 3 blokke, herunder terrasserne – selv om dette er angivet i lokalplanen.
- Køge Kommune vil overveje om der må tillades tidsbegrænset parkering på den kommunale vendeplads såfremt ejerforeningen ansøger herom og betaler skiltning m.v. – denne sag er ikke færdigbehandlet i ejerforeningen bestyrelse. Arealet anvendes i øjeblikket til tilfældig parkering.

## **5. Samlet plan og udbud**

På baggrund af den første samlede plan af 01.10.2021 blev der i efteråret 2021 udarbejdet et anlægsprojekt som blev sendt i udbud hos 3 anlægsgartnerfirmaer

Den gældende beplantningsplan af 12.01.2022 er udarbejdet i henhold til den endelige godkendelse fra Køge Kommune og omfatter forslag til en samlet plan, men med samme emner som den tidligere plan.

Der er tillige efter forhandling med den billigst bydende anlægsgartner indarbejdet nogle besparende elementer omkring især udførelsesmetoder og omfang af jordarbejder.

## **6. Etapeopdeling og tidsplan**

Efter prisindhentning i 2021 stod det klart at den samlede plan, af økonomiske grunde, ikke umiddelbart kunne gennemføres og at arbejderne måtte opdeles i nogle etaper.

I mellemtiden havde der i bebyggelsen været en række uheldige hændelser med udefra kommende chikane af gavlstuelejligheder og terrasser mod den offentlige sti som medførte at bestyrelsen vedtog at udarbejde den første etape i beplantningsplanen som en "Tryghedspakke" for fremadrettet at minimere eller undgå disse gener.

Etape 1 "Tryghedspakke" omfatter således:

- 1.1 Lukning af brandvejs gennemgange med lydsluse og låge for bl.a. at begrænse støj fra trafik på Fændediget samt hindre utilsigtet trafik igennem brandvejsåbningerne.
- 1.2 Etablering af beplantet hegn langs den offentlige sti mod vest, samt beplantning af wiresystemer på 4 terrasse /altantårne for bl.a. at hindre indsigtsgener og utilsigtet adgang fra stien.

Ovennævnte etape er efter en rundspørge til samtlige ejere igangsat af bestyrelsen ud fra at 88 % af ejerne havde tilsluttet sig gennemførelsen.

Lydsluserne udføres ultimo april 2022.02.22 hegn mod offentlig sti, inkl. plantning foretages ultimo marts 2022.

Opdelingen af de efterfølgende etaper er endnu ikke fastlagt i hverken omfang eller tidspunkt og vil bl.a. afhænge af finansieringsmulighederne. (se under 7. økonomi)

Samtidig vil der være muligheder for i ejerkredsen og bestyrelsen at overveje eventuelle forslag til ændringer i det omfang det kan rummes inden for lokalplanens krav og den kommunale tilladelse og der kan skaffes økonomi.

Der kan anlægges forskellige betragtninger på etapeopdelingen og prioriteringer f.eks.:

- Geografisk afgrænsning
- Rækkefølge af beplantning, f.eks. beplantning af alle støjhegn først? (lokalplanskrav)
- Beplantning mod den offentlige park for afskærmning / opdeling mellem offentligt og privat del.
- Andet?

Nogle af beplantningerne er i afhængighed af at fejl og mangler fra 1 årsgennemgang med bygherren først bliver løst eller indarbejdet i de aktuelle forslag – dette forhandles p.t. med bygherren.

## **7. Økonomi**

Der er følgende økonomi tilknyttet gennemførelse af beplantningsplanen:

Etape 1 – "Tryghedspakke" – disponeret budget 100.000 kr. inkl. moms som tages af overskuddet i 2021 regnskabet.

Vurderet budget for de resterende etaper – 150.000 kr. inkl. moms som skal indarbejdes i fremtidige budgetter.

Til ovennævnte kommer levering af alle planter som bygherren betaler.

På generalforsamlingen vil der af bestyrelsen blive fremlagt et forslag til etapeopdeling med tilhørende opdeling af økonomi.

## 8. Henvisninger

**Der henvises generelt til behandling af emnet på generalforsamlingen d. 16.03.2022**

Følgende dokumenter har været baggrund for udeudvalgets arbejde og udarbejdelse af beplantningsplanen:

- Lokalplan 1068 – Boliger ved Køge Å, Køge – 2017
- Tegninger af indretning for den offentlige park fra Køge Kyst - 2020
- Servitutter tinglyst af Køge Kommune vedr. trafikforhold – 2019