

Lokalplan 1062 for et multihus på Lellinge Stadion

Indsigelser og ændringsforslag

Dette er et kort sammendrag af hovedindholdet i indkomne indsigelser og ændringsforslag. For den fulde ordlyd henvises til den enkelte indsigelse.

<p>Forvaltningen indstiller, at lokalplan 1062 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at følgende ændres i lokalplanen:</p> <p>Forvaltningen indstiller, at følgende indskrives i lokalplanens redegørelse: <i>"Multihuset kommer bl.a. til at rumme aktiviteter, som tidligere var tilknyttet gymnastiksalen og det midlertidige lokale til lokalarkiv på Lellinge Skole samt aktiviteter, som i dag er tilknyttet pavillonen på Lellinge Stadion."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 3 ændres til: <i>"Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter samt kulturelle aktiviteter."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 4.2 ændres til følgende: <i>"Der skal udlægges areal til parkering i forbindelse med multihuset som vist på kortbilag 2."</i> Samt at kortbilag 2 tilrettes, således at parkeringsudlægget ikke er indtegnet med en afgrænsning.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 5.2 ændres til følgende: <i>"Bygningen må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Dog skal den højeste del af bygningen placeres i den sydlige del af byggefeltet, og således at den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 0,4 X afstanden til det nordlige naboskel. Se figur 1."</i> Samt at en figur som den vist nederst indsættes i lokalplanen.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at andet afsnit i lokalplanens § 7.1 ændres til: <i>"Eksisterende beplantning i beplantningsbælterne skal bevares. Supplerende beplantning skal bestå af arter som el, navr, fuglekirsebær, Mirabel, hyld og liguster, dvs. arter som giver læ, men ikke bliver højere, end at skyggegener kan undgås."</i></p>
---	--	--

Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Lonni Bagger og Stig Hall Jensen, Overdrevsvejen 13, Lellinge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indsiger mener, at opførelse af et multihus inden for byggefeltet, som er udlagt i lokalplanen, vil medføre en væsentlig forringelse af værdien på indsigers ejendom samt væsentlige gener i form af skyggegener og forringelse af udsigt. 2. Indsiger foreslår, at byggefeltet placeres syd for indkørslen til stadion, og parkering placeres langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. 3. Indsiger påpeger, at beplantningsbæltet omkring stadion ikke fungerer som visuel afskærmning om vinteren, da træerne i beplantningsbæltet er løvfældende. 	<p>Ad. 1)</p> <p>Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i et skitseforslag med fire forskellige scenarier for udformning af multihuset, og byggefeltet er tegnet på en måde, så det er sikret stort nok til at rumme de fire scenarier. Byggefeltet er ca. 1.250 m² stort. Det planlagte multihus med en eventuel udvidelse er ca. 800 m² stort. Det forventes således, at multihuset bliver noget mindre end byggefeltet.</p> <p>Multihuset kommer til at rumme en minihal samt en række støttefunktioner som omklædningsrum, klublokale mv. Det er hensigten, at kun den del af multihuset, som rummer en minihal, bliver op til 8,5 meter høj.</p> <p>Forvaltningen foreslår, at byggefeltet fastholdes, men at der indsættes en bestemmelse, som sikrer en afstand på mindst 20 meter mellem minihallen, som udgør den højeste del af multihuset og skel mod naboer nord for stadion.</p> <p>Til sammenligning er der i de omkringliggende boligområder mulighed for bebyggelse i op til 8,5 m højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge. Jf. bygningsreglementet kan ny bebyggelse i op til 8,5 meters højde placeres indtil 2,5 meter fra skel.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 5.2 ændres til følgende: <i>"Bygningen må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Dog skal den højeste del af bygningen placeres i den sydlige del af byggefeltet, og således at den maksimale bygningshøjde ikke overstiger 0,4 X afstanden til det nordlige naboskel. Se figur 1."</i></p> <p>Samt at en figur som den vist nederst indsættes i lokalplanen.</p> <p>Ad. 2)</p> <p>Byggefeltet er placeret på en måde, som muliggør bevaring af de to 11-mands græsbaner på stadion. Ved en placering, som indsiger foreslår det, vil det ikke være muligt at bevare den vestligste bane.</p> <p>Ad. 3)</p> <p>Beplantningsbæltet langs det nordlige skel består af en blanding af træer, som ikke bliver alt for høje, således at de sikrer læ, men ikke giver for meget skygge. Forvaltningen foreslår, at der gives mulighed for supplerende</p>

			<p>beplantning af liguster, som findes i en stedsegrøn udgave.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at andet afsnit i lokalplanens § 7.1 ændres til: <i>"Eksisterende beplantning i beplantningsbælterne skal bevares. Supplerende beplantning skal bestå af arter som el, navr, fuglekirsebær, Mirabel, hyld og liguster, dvs. arter som giver læ, men ikke bliver højere, end at skyggegener kan undgås."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen giver anledning til ændringer som beskrevet i ad. 3.</p>
2	Simone og Carsten Rambow, Strædet 10, Lellinge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indsiger spørger til, hvorfor det nye multihus ikke opføres med samme placering som den eksisterende stadionbebyggelse med henblik på genanvendelse af eksisterende el-, vand- og kloakinstallationer. Indsiger påpeger at den placering af multihuset, som fastlægges i lokalplanen vil medføre nedlæggelse af en 5-mands græsbane. Indsiger mener desuden, at placeringen vil give gener for naboerne nord for stadion. 2. Indsiger spørger til, hvorfor lokalplanen udlægger areal til parkering inden for stadion, når der findes p-pladser langs Baneledet og syd for stadion, som i dag benyttes af stadions brugere. 	<p>Ad. 1) Byggefeltet er placeret på en måde, som muliggør bevaring af de to 11-mands græsbaner på stadion. Det er prioriteret at bevare de to store baner på bekostning af 5-mands græsbanen og på trods af eventuelle omkostninger til nye installationer.</p> <p>Se også høringssvar nr. 1 ad. 1.</p> <p>Ad. 2) Baneledet er en relativt smal vej uden mulighed for modkørende trafik og med begrænset vendemulighed. Det vurderes derfor, at det vil være hensigtsmæssigt at etablere p-pladser inden for stadion i forbindelse med multihuset, og lokalplanen stiller krav om, at parkering skal kunne foregå på egen grund.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
3	Bente Suhr, Baneledet 6, Lellinge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indsiger mener ikke, at der er taget højde for omboende med den placering af multihuset, som er fastlagt i lokalplanen. Indsiger påpeger, at der ikke har været udpeget en repræsentant fra Baneledet i arbejdsgruppen omkring udarbejdelse af det skitseprojekt for multihuset, som er 	<p>Ad. 1) Der har været udpeget to repræsentanter fra Lellinge Beboerforening til arbejdsgruppen, foruden to repræsentanter fra Lellinge IF. Herudover har der været afholdt en række borgermøder. Det har været forvaltningens vurdering, at det har været tilstrækkelig inddragelse.</p> <p>Ad. 2)</p>

		<p>udgangspunkt for lokalplanen.</p> <p>2. Indsiger foreslår to alternative forslag til placering af multihuset. I det ene forslag placeres multihuset midt på stadion. I det andet forslag placeres multihuset i den vestligste del af stadion. I begge forslag er parkering placeret på et offentligt ejet areal langs Grønnevej.</p> <p>3. Indsiger udtrykker bekymring for, hvorvidt placering af multihuset, som det er fastlagt i lokalplanen, vil betyde en værdiforringelse af indsigers ejendom.</p> <p>4. Indsiger udtrykker bekymring for øget støj og trafik i forbindelse med multihuset. Indsiger mener, det er uacceptabelt at placere et multihus med den planlagte anvendelse i et beboelseskvarter.</p> <p>5. Indsiger udtrykker bekymring for de trafikale forhold på Baneledet og påpeger, at der er dårligt udsyn i svinget, hvor Baneledet møder Overdrevsvejen. Indsiger påpeger desuden, at Baneledet er en smal vej uden fortov og cykelsti og uden plads til modkørende trafik. Indsiger mener desuden, at der ikke er plads til redningskøretøjer på Baneledet, når der holder biler på de eksisterende parkeringspladser langs Baneledet. Indsiger gør opmærksom på, at ind- og udkørsel fra stadion samt parkering langs Baneledet allerede i forbindelse med de eksisterende aktiviteter på stadion er problematisk. Bl.a. bruges indsigers indkørsel som vendeplads, hvilket har medført skader på indkørslen.</p> <p>6. Indsiger spørger til, hvem der skal</p>	<p>Ved en placering, som indsiger foreslår det, vil det ikke være muligt at bevare de to 11-mands græsbaner på stadion.</p> <p>Ad. 3) Se høringsvar nr. 1 ad. 1.</p> <p>Ad. 4) Multihusets primære formål er at erstatte den eksisterende stadionbebyggelse samt gymnastiksalen på den tidligere Lellinge Skole, og det er forventningen, at multihuset overvejende kommer til at huse lokale aktiviteter. Multihuset er dog Køge Kommunes hus og skal således være til rådighed for alle kommunens borgere. Det vil være muligt for alle at booke multihuset til idræt og kultur, men det er ikke hensigten, at huset skal kunne bruges til private fester, kommercielle formål og lignende.</p> <p>En lokalplan kan ikke fastsætte støjgrænser, men multihuset vil være underlagt Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.</p> <p>Ad. 5) Forvaltningen forventer ikke en stigning i trafikken ud over, hvad der kan lade sig gøre med den eksisterende vejadgang til Lellinge Stadion.</p> <p>Det vurderes, at det vil være hensigtsmæssigt at etablere p-pladser i forbindelse med multihuset, og lokalplanen stiller krav om, at parkering skal kunne foregå på egen grund. Vejadgang til stadion sker via overkørsel fra Baneledet umiddelbart syd for indkørslen fra Overdrevsvejen. Det vurderes, at etablering af p-pladser inden for stadion vil aflaste den eksisterende parkering langs Baneledet, som ligger syd for overkørslen til stadion.</p> <p>Indsigers opmærksomhedspunkter omkring Baneledets beskaffenhed tages til efterretning i forvaltningen. Anlægsafdelingen er således gjort opmærksom på indsigelsen.</p> <p>Ad. 6) Lokalplanen ændrer ikke på Baneledets vejstatus. Vejen vil således fortsat</p>
--	--	---	---

		afholde omkostninger til øget slitage på Baneledet i forbindelse med multihuset samt snerydning og oprydning efter fester.	være privat fællesvej, og det vil fortsat være de tilstødende grundejere, herunder Køge Kommune, som har forpligtelsen i forhold til vedligehold og vintervedligehold. Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.
4	Jens Otto Pedersen og Madeleine Mehrens, Strædet 6, Lellinge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indsiger gør indsigelse mod byggefeltet, som er udlagt i lokalplanen, da det vil betyde nedlæggelse af en 5- mands græsbane, samt at multihuset placeres ovenpå en eksisterende kloakledning. Indsiger mener desuden, at placeringen vil give skyggegener og værdiforringelse for naboerne nord for stadion. Indsiger foreslår at multihuset placeres så langt mod syd som muligt, samt at det gamle klubhus bevares og istandsættes. 2. Indsiger foreslår, at den eksisterende parkering langs Baneledet og syd for stadion fortsat fungerer som den eneste parkering til stadion, samt at der eventuelt inddrages en del af beplantningen omkring stadion til parkering. 	<p>Ad.1) Byggefeltet er placeret på en måde, som muliggør bevaring af de to 11- mands græsbaner på stadion. Det er prioriteret at bevare de to store baner på bekostning af 5-mands græsbanen og på trods af eventuelle omkostninger til omlæggelse af kloakledningen. Ved en placering, som indsiger foreslår det, vil det ikke være muligt at bevare banerne.</p> <p>Se også høringssvar nr. 1 ad. 1.</p> <p>Ad.2) Se høringssvar nr. 4 ad. 2.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
5	Mogens Møller Hansen, Strædet 12, Lellinge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Indsiger gør indsigelse mod placering af multihuset, som det er muliggjort i lokalplanen, da det vil betyde nedlæggelse af en 5- mands græsbane, samt at multihuset placeres ovenpå en eksisterende kloakledning. Indsiger mener desuden, at placeringen vil give gener, særligt for naboerne nord for stadion. Indsiger foreslår at multihuset placeres, 	<p>Ad.1) Byggefeltet er placeret på en måde, som muliggør bevaring af de to 11- mands græsbaner på stadion. Det er prioriteret at bevare de to store baner på bekostning af 5-mands græsbanen og på trods af eventuelle omkostninger til omlæggelse af kloakledningen. Ved en placering, som indsiger foreslår det, vil det ikke være muligt at bevare banerne.</p> <p>Det er hensigten at det gamle klubhus bevares og restaureres. Det er lokalplanen ikke til hinder for.</p>

		<p>hvor den eksisterende pavillon og petanquebane ligger, samt at det gamle klubhus bevares og istandsættes.</p> <p>2. Indsiger spørger til, hvorfor lokalplanen udlægger areal til parkering inden for stadion, når der findes p-pladser langs Baneledet og syd for stadion.</p> <p>3. Indsiger oplyser, at petanqueklubben, som benytter petanquebanerne på stadion, har 23 medlemmer, hvoraf 16 er aktive.</p>	<p>Ad. 2) Se hørings svar nr. 4 ad. 2.</p> <p>Ad. 3) Indsigers opmærksomhedspunkt omkring petanquebanen tages til efterretning i forvaltningen.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at indsigelsen ikke giver anledning til ændringer i lokalplanen.</p>
6	Arbejdsgruppen mellem Lellinge IF og Lellinge Beboerforening	<p>1. Indsiger påpeger, at lokalplanens beskrivelse af anvendelse ikke er fyldestgørende, da det ikke er beskrevet i lokalplanen, at multihuset skal rumme bl.a. lokalarkiv og klubaktiviteter for Seniorklubben.</p> <p>2. Indsiger ønsker, at parkeringsudlægget i lokalplanen ændres, således at den eksisterende petanquebane friholdes.</p> <p>3. Indsiger er tilfreds med byggefeltet, som det er udlagt i lokalplanen, da det betyder, at de to 11-mands græsbaner kan bevares. Indsiger henstiller til, at placering og udformning af multihuset sker med størst mulig hensyntagen til naboerne nord for stadion.</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen indstiller, at følgende formulering som foreslået af indsiger indskrives i lokalplanens redegørelse: <i>"Multihuset kommer bl.a. til at rumme aktiviteter, som tidligere var tilknyttet gymnastiksalen og det midlertidige lokale til lokalarkiv på Lellinge Skole samt aktiviteter, som i dag er tilknyttet pavillonen på Lellinge Stadion."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 3 ændres til: <i>"Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt formål i form af idræts- og bevægelsesfaciliteter samt kulturelle aktiviteter."</i></p> <p>Ad. 2) Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i et skitseforslag med forskellige scenarier for udformning af multihallen, og den endelige udformning af multihuset er endnu ikke fastlagt. Forvaltningen foreslår, at parkeringsudlægget i lokalplanen fjernes, således at der gives en større fleksibilitet til etablering af parkeringspladser, og den eksisterende petanquebane kan muligvis bevares.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at lokalplanens § 4.2 ændres til: <i>"Der skal udlægges areal til parkering i forbindelse med multihuset som vist på kortbilag 2."</i> Samt at kortbilag 2 tilrettes, således at parkeringsudlægget ikke er indtegnet med en afgrænsning.</p>

Ad. 3)

Ved den endelige udformning af multihuset inden for det byggefelt, der er udlagt i lokalplanen, vil forvaltningen sikre, at der tages størst muligt hensyn til omboende.

Forvaltningen indstiller, at indsigelsen giver anledning til ændringer som beskrevet i ad. 1 og ad. 2.

Figur 1:

