



# NOTAT

Teknik- og Miljøforvaltningen  
Planafdelingen

Dato Dokumentnummer

11. februar 2019 2019-000463-1

## Byudvikling Gørslev

Økonomiudvalget har bedt om et oplæg fra forvaltningen om, hvordan et lokalt ønske imødekommes. Det lokale ønske er, at der i stedet for en mulighed for udstykning af 5-6 boliger på sportspladsen ved den tidligere Gørslev Skole, som indledningsvist beskrevet i redegørelsen til Forslag til Kommuneplan 2017, indarbejdes mulighed for byudvikling mellem de to adskilte småsamfund, Gørslev Landsby og Østervang, på matr. nr.12 e.

Forvaltningen vurderer, at ønsket om bebyggelse på matr.nr. 12e vil kræve kommuneplantillæg efter inddragelse af Erhvervsstyrelsen, da det ikke er i overensstemmelse med Fingerplan 2017 at planlægge for nyt boligbyggeri i Fingerplanens øvrige hovedstadsområde eller uden for landsbyafgrænsningen.

Der er allerede en række muligheder for at opføre nye boliger inden for de gældende rammer i Gørslev. Gørslev er omfattet af lokalplan 139 som bl.a. fastsætter bestemmelser om grundstørrelser ved evt. udstykning. Således må en stamparcel ikke være mindre end 1000 m<sup>2</sup> og nye parceller ikke mindre end 700 m<sup>2</sup>. Der kan gives mulighed for mindre grundstørrelser ved ældre- og ungdomsboliger i særlige tilfælde. Der åbnes desuden for mulighed for at landbrugsbygninger kan udstykkes til flere boligenheder.

Der er tilsyneladende to ubebyggede grunde i den sydøstlige del af Gørslev samt én i den østlige del. Derudover vurderes det på baggrund af lokalplanens bestemmelser at være endnu en række muligheder for udstykning til nye boliger.

### **Kommuneplanforslag og indsigelser**

I Forslag til Kommuneplan 2017 er der beskrevet en mulighed for at udstykke til 5-6 boliger på boldbanerne, tilknyttet den tidligere Gørslev skole. Denne mulighed er ført videre fra Kommuneplan 2013, hvori Gørslev også er udlagt til blandet bolig- og erhvervsområde, rammeområde 13BE26 (byzone). En ændring til boligformål på boldbanerne vil dog kræve at der udarbejdes ny lokalplan.

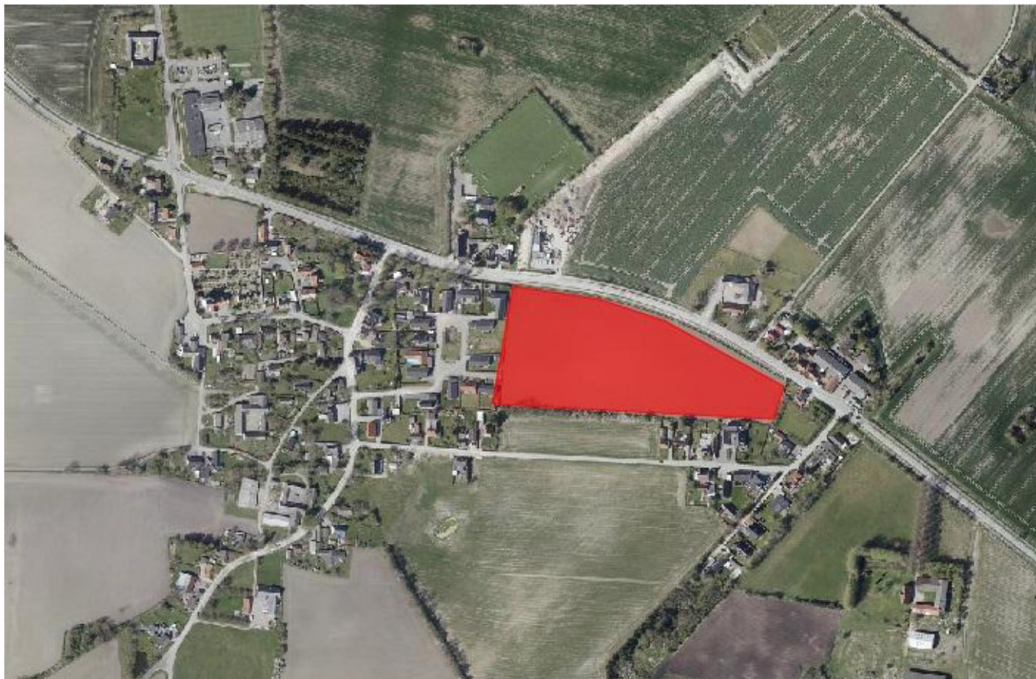
I den forudgående høring af kommuneplanen kom der blandt andet forslag om udvikling af både matr.nr. 12t (3,3 ha svarende til ca. 34 boliger) og matr.nr. 12e (0,7 ha svarende til ca. 7 boliger) – begge Gørslev By, Gørslev.

Køge Rådhus  
Torvet 1  
4600 Køge

[www.koege.dk](http://www.koege.dk)

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:  
Helle Schou Weile  
Tlf. +45 56 67 24 78  
Mail [tmf@koege.dk](mailto:tmf@koege.dk)



*Matr. nr. 12t Gørslev By, Gørslev.*



*Matr. nr. 12e, Gørslev By, Gørslev.*

Ingen af disse forslag kom til at indgå i kommuneplanforslaget, da byudvikling i landzone uden for byfingern i Fingerplan 2017 er mod principperne i fingerplanen. Arealerne ligger desuden uden for landsbyafgrænsningen, og byrådet har besluttet ikke at ændre denne forbindelse med vedtagelse af Forslag til Kommuneplan 2017.

I den efterfølgende offentlige høring af Forslag til Kommuneplan 2017 kom der et høringssvar fra ejeren af matr.nr. 12e, samt fra Landsbyforeningen Gørslev og Omegns Lokalråd. Begge foreslår, at matr. 12e udlægges til boligformål, da der er en opfattelse af, at dette vil binde de to dele af Gørslev sammen.

Landsbyforeningen gør samtidig indsigelse mod boligbyggeri på boldbanerne ved Gørslev Skole.

### **Hidtidig planlægning**

#### *Kommuneplan 2013*

I forbindelse med vedtagelse af Kommuneplan 2013 blev byudvikling i Gørslev vurderet, da byudvikling med ca. 35 boliger blev foreslået på matr. 12t. Forslaget blev afvist med følgende begrundelse:

*"Denne kommuneplan udvider ikke arealet til byzone fra landzoner, i randzonerne af de eksisterende byer. Det er ikke i overensstemmelse med landzoneadministrationen generelt og flere bestemmelser i Fingerplan 2013 at udvide byzonen.*

*Gørslev Landsby ligger i det ydre landområde i Fingerplan 2013, og det er ikke muligt at udvikle landsbyen i henhold til Fingerplanens bestemmelser. Fingerplanen har som intensjon, at der ikke sker væsentlig byspredning uden for de eksisterende byer i byfingrene."*

Byrådet besluttede samtidig at igangsætte en proces for afklaring af landsbyer og bebyggelses afgrænsning i det åbne land, hvor man vil være åben over for nye udviklingstiltag i den enkelte landsby.

#### *Kommuneplan 2017*

I Forslag til Kommuneplan 2017 er det besluttet ikke at udvide landsbyafgrænsningerne, men i afsnit 1.8 om landsbyer står der: *"Hvis der kommer henvendelser fra fx et landsbylaug eller en anden fælles repræsentation for landsbyen om ønske til ændring af landsbyafgrænsningen, vil byrådet vurdere sagen med henblik på eventuel udarbejdelse af lokalplan for den aktuelle landsby."*

Samtidig peges der i kommuneplanen på mulighederne for flere boliger i gamle landbrugslænger.

### **Plangrundlag**

Lokalplan 139 for Gørslev Landsby afgrænser landsbyen og Østervang og udlægger de forskellige delområder til hhv. boligformål, landbrug, blandet bolig og erhverv og til offentligt formål.

Gørslev Skole er omfattet af lokalplan 6 for Gørslev Skole, som alene udlægges til skoleformål. Et mindre område umiddelbart op af Gørslev landsbys østlige afgrænsning er omfattet af lokalplan 119 som giver mulighed for åben-lav bebyggelse. Dette område er udbygget.

Der er ikke peget på konkrete udstykningsmuligheder i lokalplan 139, men der er fastsat bestemmelser om grundstørrelser ved evt. udstykning. Således må en stamparcel ikke være mindre end 1000 m<sup>2</sup> og nye parceller ikke mindre end 700 m<sup>2</sup>. Der gives mulighed for mindre grundstørrelser ved ældre- og ungdomsboliger i særlige tilfælde. Der åbnes desuden for mulighed for at landbrugsbygninger kan udstykkes til flere boligenheder.

### **Vurdering**

Forvaltningen vurderer, at udvikling mellem de to dele af Gørslev vil stride mod Fingerplanens principper for nyudlæg til boliger i det øvrige hovedstadsområde, samt for byudvikling i det åbne land. Fingerplanen er særlig restriktiv for udstykning umiddelbart uden for landsbyafgrænsningen, da en sådan udvikling vil sløre den klare grænse mellem land og by, som er en grundtanke i Fingerplanen.

Forvaltningen vurderer, at forslaget om at binde de to dele af landsbyen sammen, netop ikke er hensigtsmæssig i en landskabelig og kulturhistorisk sammenhæng, og at adskillelsen af den oprindelige landsby og den senere tilkomne samling huse omkring trinbrædtet ved Østervang på den tidligere Køge-Ringstedbane dels er vigtig i en landskabelig sammenhæng, men også i en fortælling om Gørslev landsby.

Forvaltningen har på baggrund af en overordnet analyse vurderet, at der fortsat er flere muligheder for udstykning inden for den gældende lokalplangrænse, for så vidt der ønskes flere nye udstykninger i Gørslev. Mulighederne er beskrevet i lokalplan 139 og omfatter både udstykninger af ejendomme over 1700 m<sup>2</sup>, samt mulighederne for at udstykke landbrugsbygninger til flere boliger. Samtidig ser det ud til, at der er flere ubebyggede grunde inden for landsbyafgrænsningen.

<b>Mulighed for nye boliger</b>	<b>Potentielt antal nye boliger</b>
Ubebyggede grunde	3
Gørslev Skole	5-6
Boliger i gårde som ombygges	4-8
Grunde over 1700 m <sup>2</sup>	?
<b>I alt estimeret, minimum</b>	12-17
Eksisterende boliger	100

Dato

Dokumentnummer

---

16. januar 2019

2019-000463-1