

# Høringsnotat for Lokalplan 1074 for Boliger på Højelsevej

## Indsigelser og ændringsforslag

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

<p><b>Forvaltningen indstiller, at Lokalplan 1074 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</b></p>		<p><b>Forvaltningen indstiller, at § 3, områdets anvendelse, ændres som følger, samt at kortbilag 1 ændres som følge af dette:</b> <u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> § 3.1. suppleres med et delområde V og med teksten "Delområde V må kun anvendes til fælles parkeringsplads med regntilbagehold."</p> <p><b>Forvaltningen indstiller, at § 5, Veje stier og beplantning, suppleres som følger:</b> Der tilføjes en § med teksten: "Vejprofil udføres med ensidigt fald mod fælles parkeringsareal".</p> <p><b>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 6.4 ændres som følger, samt at kortbilag 2 ændres i overensstemmelse med dette.</b> <u>Nuværende bestemmelse:</u> "Bebyggelsen i delområde I skal placeres med gavl parallelt med byggelinje A som vist på kortbilag 2." <u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> "Bebyggelsen i delområde I skal placeres med gavl eller facade parallelt med byggelinje A som vist på kortbilag 2."</p> <p><b>Forvaltningen indstiller, at § 6, Bebyggelsens omfang og placering, suppleres som følger, samt at kortbilag 2 ændres i overensstemmelse med dette:</b> Der tilføjes §§ for hhv. delområde I og II med teksten: Delområde I: "I forhaver mod vej må overkørsler til garage/carport etableres som felter i str. 5x7 m med permeabel belægning. Det resterende areal i forhaver skal give mulighed for nedsivning af tagvand og må ikke befæstes."</p>
---	--	---

Delområde II: "I forhaver mod vej må overkørsler til garage/carport etableres som felter i str. 5x4,5 m pr. bolig, med permeabel belægning. Det resterende areal i forhaver skal give mulighed for nedsivning af tagvand og må ikke befæstes."

**Forvaltningen indstiller, at §§ 6.7 og 6.13 ændres som følger:**

Nuværende tekst:

Sokkelkote skal være minimum 30 cm over vejkode.

Forslag til ændret tekst:

§§ 6.7 og 6.13 slettes og erstattes med en ny bestemmelse under § 7, *Bebyggelsens ydre fremtræden* med teksten: "Facader og gavle skal fremstå med max. 30 cm synlig sokkel."

**Forvaltningen indstiller, at § 8.7 ændres som følger:**

Nuværende tekst:

Parkeringspladser i delområde III skal anlægges i græsarmering.

Forslag til ændret tekst:

Parkeringspladser i delområde V skal anlægges med permeabel vejbelægning.

**Forvaltningen indstiller at § 8.8 ændres som følger:**

Nuværende tekst:

Ved terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal der udarbejdes en terrænplan for hele det område som påvirkes af ændringerne, og planen skal godkendes af Byrådet.

Forslag til ændret tekst:

Terrænreguleringer skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

**Forvaltningen indstiller, at § 8 ændres som følger:**

Forslag til ændret tekst:

Der tilføjes en § med følgende tekst: Der skal etableres forsinkelse af regnvand evt. i form af vadier.

**Forvaltningen indstiller, at § 12.2 ændres som følger.**

Nuværende bestemmelse:

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

Forslag til ændret bestemmelse:

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne samt øvrige anlæg/regnvandsanlæg skal indgå i foreningens vedtægter.

**Ændringer i Redegørelsen**

Forvaltningen indstiller, at nedenstående afsnit ændres/suppleres til følgende tekst:

*Fælles grønne arealer, afsnit 2:*

Vand fra veje og pladser håndteres i lavningen mod nord, hvor der er afsat plads til anlæggelse af et åbent regnvandsbassin med tæt bund, som skal indgå i kloakeringen af området. Derudover skal regnvand håndteres på det fælles parkeringsareal midt i bebyggelsen, hvor der etableres regntilbagehold. Forsinkelse af regnvand kan evt. ske i form af grøfter (vadier) som etableres på egen grund og ledes til fælles parkeringsareal. Vejprofil udføres med ensidigt fald mod det fælles parkeringsareal.

*Bebyggelsens placering, s. 7:*

Boligerne i lokalplanområdet skal tilpasse sig beliggenheden i overgangen til det åbne land og til terrænets forløb. Derfor fastlægger lokalplanen med byggelinjer bestemmelser om bygningernes retning og placering i forhold til veje og stier. Den nye bebyggelse mod vest skal således placeres med enten gavl eller facade parallelt mod vej og angiver overordnet placering for de øvrige huse.

Hvor det er teknisk muligt anbefales, at regnvand fra tage nedsives på egen

			<p>grund. Området er særligt sårbart indvindingsopland til Skensved Vandværk. Derfor frarådes det at benytte sprøjtemidler i haverne samt at vaske bil på egen grund. For at begrænse det befæstede areal i forhaverne udlægges arealer som svarer til en indkørsels bredde.</p> <p>Øvrige redaktionelle ændringer i redegørelsen tilpasses i henhold til ændringer i bestemmelserne.</p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Borgerforeningen Lille Skensved, Højelse og omegn.	<p>1.Forslag om at vende nogle af bygningerne 90° så de ligger parallelt med vejene og giver et bredere udsyn op imod Højelse.</p> <p>2.Opmærksomhed på at udstykningen giver en ny udkørsel ud over en meget trafikeret cykelsti.</p> <p>3.Forslag til vejnavn: 1) "Rugmarken" (passer til de andre vejnavne i området), 2) "Karl Pedersen Vej" (efter stifteren af Pektinfabrikken, CP. Kelco).</p>	<p>Ad 1</p> <p>For at understrege oplevelsen af en åben og grøn bebyggelse fastlægger lokalplanen med byggelinjer et område (forhaver) mod den grønne kile, der friholdes for bebyggelse. Ønsket om at vende nogle af bygningerne for at give bredere udsyn mod Højelse og dermed tilgodese boligerne fra nord, vil kunne imødekommes ved at ændre teksten i § 6.4 så <i>enten gavl eller facade</i> skal placeres parallelt med byggelinjer mod vej.</p> <p>Hovedformålet med byggelinjer ændres ikke.</p> <p>Ad 2</p> <p>Lokalplanforslaget har været til udtalelse i Anlæg, som ikke har bemærkninger til udkørslen til Højelsevej.</p> <p>Sagen oversendes til Teknik- og Ejendomsudvalget med henblik på at sætte trafiksikkerhed på Højelsevej på listen over trafiksikkerhedsprojekter.</p> <p>Ad 3</p> <p>Navnet "Rugmarken" er allerede anvendt i Borup.</p> <p>Det undersøges om navnet "Karl Petersens Vej" er en mulighed.</p>
2	Hovmarken 15 4623 Lille Skensved	<p>1.Der mangler seniorvenlige boliger i byen (80-90 m<sup>2</sup> i 1 plan).</p> <p>2.Ændringsforslag: udstykning af 30 grunde af 275 m<sup>2</sup> (ca. 65% af samlet areal) med hus på 85 m<sup>2</sup> (samlet byggeprocent = ca. 20).</p>	<p>Ad 1</p> <p>Lokalplanen giver mulighed for forskellige boligtyper og der vil kunne indrettes seniorboliger i delområde II.</p> <p>Kommunen tilstræber blandede boligtyper i de enkelte lokalplanområder. I en kommende boligudbygning kan der planlægges for yderligere tæt-lav boliger, eksempelvis som seniorboliger.</p>

			Ad 2 Se ad 1.
3	Højelsevej 6 4623 Lille Skensved	1. Anbefaler at udkørsel rykkes så de deler udkørsel med Højelsevej 4 og 6. På den måde vil der kun være én udkørsel over cykel/fodgængerstien langs Højelsevej.	Ad 1 Vejen som fører til Højelsevej 6 er en privat vej og er derfor ikke medtaget i lokalplanområdet. Høringssvaret er forelagt Anlæg som vurderer, at en ny udkørsel fra lokalplanområdet til denne vej er en reel mulighed, men at der er en række forhold som skal undersøges og afklares. En ny udkørsel vil bl.a. kræve, at der er enighed mellem ejere og at brugsretten tinglyses. Den del af vejen som i givet fald skal forsyne lokalplanområdet, vil skulle befæstes og udvides. Hvis ikke vejstykket kan udvides tilstrækkeligt til også at kunne håndtere cykler og gående, vil der skulle etableres en cykel-/gangsti fra lokalplanområdet til Højelsevej. Den aktuelle del af vejen vil ændre status fra privat vej til privat fællesvej.  En ændring af udkørselsforholdene vil kræve at lokalplanforslaget sendes i fornyet offentlig høring.
4	KLAR Forsyning Revlen 2 4600 Køge	1. I Klimatilpasningsplanen er den nordlige del af lokalplanområdet oversvømmelsestruet.  2. Indenfor byggefeltene findes lavninger hvor der i forbindelse med skybrud er risiko for at stå vand på terræn.  3. Anbefaler at der ikke bygges så tæt på vandløbet og at der indarbejdes skybrudsveje i området ved at forme terrænet så risikoen for skadevoldende oversvømmelser minimeres.  4. KLAR vurderer, at regnvandsbassinet skal være større hvis det skal håndtere både tagvand og vejvand fra området.  5. Da lokalplanen fastsætter byggefeltene,	Ad 1 Forvaltningen har imødekommet KLAR Forsynings bemærkninger ved at tilføje et delområde V som udover fælles parkeringsplads skal fungere som regntilbagehold. Derudover er der tilføjet bestemmelser i forhold til: 1) vejprofil med ensidigt fald mod delområde V, 2) begrænset befæstet areal i forhaver, 3) forsinkelse af regnvand evt. i form af vadier (grøfter), samt 4) ændret i bestemmelse vedr. terrænregulering så alle terrænreguleringer skal godkendes af Køge Kommune.  Med de supplerende bestemmelser begrænses mængden af regnvand til regnvandsbassinet og vandløbet.

		placering af veje og bassiner samt sætter begrænsninger for terrænregulering bør regnvandshåndteringen afklares inden lokalplanen vedtages.	
5	Højelsevej 3 4623 Lille Skensved	<p>1. Side 7, Tekst bør ændres fra "Hvis det er teknisk muligt, anbefales det at regnvand fra veje, pladser og tage nedsives på egen grund" til "regnvand fra tage skal nedsives på egen grund".</p> <p>2. Det bør være forbudt og ikke kun frarådes, at benytte sprøjtemidler i haverne.</p> <p>3. Side 8, tekst foreslås ændres fra "Solceller og andre tekniske anlæg skal opføres som integrerede dele af bebyggelsen" til "Alle huse skal opføres med solceller til at dække en normalhusstands forbrug af elektricitet. Husene placeres således på grundene, at tagarealet med de integrerede solceller giver den optimale udnyttelse af solenergien. Solceller og andre tekniske anlæg opføres som integrerede dele af bebyggelse."</p>	<p>Ad 1 Der kan være særlige forhold, herunder jordbundsforhold, som gør det vanskeligt at nedsive regnvand på egen grund og forvaltningen anbefaler derfor at fastholde teksten som beskrevet i lokalplanforslaget.</p> <p>Ad 2 Der er ikke hjemmel i Planloven til at forbyde sprøjtemidler.</p> <p>Ad 3 Lokalplanen giver mulighed for solceller. Der er ikke hjemmel i Planloven til at fastsætte bestemte energiformer.</p>
6	Banedanmark	Ingen bemærkninger	
			<p><i>Redaktionelle rettelser: Der indtegnes højdekurver på kortbilag. Der foretages konsekvensrettelser ud fra ovennævnte rettelser.</i></p>