

Lokalplan 1078 for boliger i Lellinge

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 1078 og Tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013 vedtages endeligt med følgende ændringer samt, at indsigere svares i overensstemmelse med nærværende notat.</p>		<p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 6.2 ændres, som følger samt at kortbilag 3 ændres i overensstemmelse med dette.</p> <p><u>Nuværende bestemmelse:</u> "Delområde A Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3."</p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> "Delområde A Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Bygninger langs skel mod syd må opføres i max. 1 etage i op til 4,5 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at andet afsnit i § 6.2 ændres, som følger samt at kortbilag 3 ændres i overensstemmelse med dette.</p> <p><u>Nuværende bestemmelse:</u> "Delområde B Bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde."</p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> "Delområde B Bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Bygninger ved overkørslen fra Byledet må opføres i max. 1 etage i op til 6,5 meters højde. Se kortbilag 3."</p> <p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 8.6 ændres, som følger.</p> <p><u>Nuværende bestemmelse:</u></p>
---	--	---

			<p><i>"Hegn i/langs skel skal udføres som levende hegn."</i></p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> <i>"Hegn i/langs skel skal udføres som levende hegn. Hegn i skel mod naboer kan desuden udføres som raftehegn."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at der indføres en § 6.6 med ordlyd, som følger.</p> <p><u>Ny bestemmelse:</u> <i>"Delområde A Bygninger langs skel mod Ringstedvej kan placeres 2,5 meter fra skel mod vest, uanset at det medfører en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti).</i></p> <p><i>Delområde B Bygninger langs skel mod syd (stadion) kan placeres 2,5 meter fra skel mod syd, uanset at det medfører en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti)."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at der indføres et nyt afsnit i § 6.2, som følger.</p> <p><u>Ny bestemmelse:</u> <i>"Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres med trempel på max. 1,5 meter målt fra et vandret plan over færdigt gulv til planets skæring med tagbeklædningens udvendige side."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at følgende indskrives i redegørelsen samt at de nævnte ledninger indtegnes på kortbilag 4.</p> <p><i>"Der løber regn- og spildevandskloakledninger gennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4. Ved opførelse af bebyggelse, skal ledningerne om nødvendigt omlægges efter aftale med KLAR Forsyning, og på en måde så eksisterende regn- og spildevandsstik kan anvendes."</i></p> <p>Forvaltningen indstiller, at følgende indskrives i redegørelsen efter aftale med Erhvervsstyrelsen.</p>
--	--	--	--

			<p><i>"Lokalplanområdet ligger i byzone indenfor det øvrige hovedstadsområde i Fingerplan 2017. I det øvrige hovedstadsområde skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund.</i></p> <p><i>Det er Køge Kommunes vurdering, at nye boliger i Lellinge er af lokal karakter, forstået på den måde, at lokalplanen giver mulighed for at dække et lokalt behov for mindre, ældreegnede boliger. Nye boliger vil desuden medføre flere borgere i Lellinge, hvilket vil bidrage til understøttelse af lokale funktioner som butikker og idrætsfaciliteter. I Lellinge findes bl.a. et stadion samt en dagligvarebutik.</i></p> <p><i>I Kommuneplan 2013 er Lellinge betegnet som lokalby, som i nødvendigt omfang kan udbygges for at fastholde eksisterende privat og offentlig service.</i></p> <p><i>Der findes op mod 300 boliger i Lellinge i dag. Lokalplanen giver mulighed for op til 40 boliger.</i></p> <p><i>Mulighederne indeholdt i lokalplanen vil ikke medføre byspredning eller bebyggelse i det åbne land, men udelukkende indenfor den eksisterende afgrænsning af Lellinge."</i></p>
Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Overdrevsvejen 4 4600 Køge	1. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager i delområde A ind mod indsigers ejendom. Foreslår at muligheden for at bygge i 2 etager begrænses, f.eks. så der kun kan bygges i 1 etage langs skel mod syd i delområde A.	<p>Ad. 1) Forvaltningen foreslår, at der indsættes en bestemmelse for delområde A, som sikrer, at bebyggelse langs skel mod syd ikke kan opføres i mere end 1 etage.</p> <p>Til sammenligning er der i de omkringliggende boligområder mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meters højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge. Jf. bygningsreglementet kan ny bebyggelse placeres indtil 2,5 meter fra skel, så længe det skrå højdegrænseplan overholdes (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti).</p> <p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 6.2 ændres, som følger samt at kortbilag 3 ændres i overensstemmelse med</p>

		<p>2. Refererer til et møde i sommeren 2017, hvor indsigere mener, at være blevet stillet i udsigt, at der skulle bygges ældreboliger i 1 etage på ejendommen Overdrevsvejen 2 (delområde A).</p> <p>3. Ønsker krav om, at der ikke må isættes døre og vinduer i facader mod naboer.</p>	<p>dette. <u>Nuværende bestemmelse:</u> <i>"Delområde A Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3."</i></p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> <i>"Delområde A Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Bygninger langs skel mod syd må opføres i max. 1 etage i op til 4,5 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3."</i></p> <p>Ad. 2) Forvaltningen deltog ikke i det møde, der refereres til. Mødet var arrangeret af bygherre. Forvaltningen har ingen bemærkninger.</p> <p>Ad. 3) I de omkringliggende boligområder er der mulighed for bebyggelse i op til 8,5 m højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge. Det vil sige, at der er mulighed for at opføre bebyggelse med døre og vinduer både i stue og førstesalshøjde. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for skærpede krav til disponering af vinduer og døre i lokalplan 1078.</p>
2	Overdrevsvejen 6 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Refererer til et møde i sommeren 2017, hvor projektudvikler præsenterede et skitseprojekt, som er anderledes end det skitseprojekt, der er vist i lokalplanforslaget.</p> <p>2. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager i delområde A langs det sydlige skel og ind mod indsigers ejendom. Mener at bebyggelse i 2 etager langs det sydlige skel i delområde A vil forringe udsynet og medføre værditab og skyggegener på indsigers ejendom.</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen deltog ikke i det møde, der refereres til og har ingen bemærkninger.</p> <p>Ad. 2) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 1.</p>

		<p>3. Ønsker krav om, at der ikke må isættes døre og vinduer i facader mod naboer.</p> <p>4. Henviser til et kortbilag for delområde A, som blev præsenteret på et møde mellem Køge Kommune og Lellinge Beboerforening forud for Klima- og Planudvalgets vedtagelse af lokalplanforslaget. På kortbilaget er de boliger, der ligger langs det sydlige skel indtegnet i 1 etage. Indsiger mener, at dette ville være en acceptabel løsning.</p>	<p>Ad. 3) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 3.</p> <p>Ad. 4) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 1.</p>
3	Overdrevsvejen 5 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Mener at der tidligere er givet løfte om en lavere bebyggelse på ejendommen Overdrevsvejen 2, end den der er vist i lokalplanforslaget.</p> <p>2. Er meget utilfreds med muligheden for at bygge i 2 etager. Mener at byggeri i 2 etager vil medføre skyggegener for beboere på Overdrevsvejen.</p>	<p>Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 2.</p> <p>Ad. 2) Det er forvaltningens vurdering, at bebyggelse i 2 etager i delområde A ikke vil medføre væsentlige skyggegener for beboere på Overdrevsvejen i og med, at bebyggelsen ligger nordvest for den omkringliggende boligbebyggelse og derfor primært vil kaste skygge mod nord.</p> <p>Se også svar på indsigelse nr. 1 ad. 1.</p>
4	Vesterledet 6 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Gør opmærksom på, at skolebussen til Vemmedrup Skole i dag anvender parkeringspladsen ved den tidligere Lellinge Skole (delområde A) i forbindelse med optagelse og afsætning af skoleelever. Foreslår at skolebussen fremadrettet holder i svinget ved ejendommen Overdrevsvejen 19, og at der i den forbindelse indføres hastighedsbegrænsning på 30 km/t i svinget, samt at de færdselstavler, som i dag er opsat ved skolens parkeringsplads, flyttes til svinget. Indsiger vedhæfter fotos af færdselstavlerne.</p>	<p>Ad. 1) Køge Kommune er opmærksomme på, at skolebussen til Vemmedrup Skole fremadrettet ikke kan optage og afsætte elever ved Lellinge Skole.</p>

5	Strædet 5 Lellinge 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager ind mod naboer og indsigers ejendom. Ønsker en bebyggelse som henvender sig til en bred målgruppe og foreslår differentierede bygningshøjder med boliger i 1 plan ved skel mod syd. 2. Mener at bebyggelse i 2 etager vil medføre værditab og indbliksgener på naboejendomme. 3. Refererer til et møde i sommeren 2017, hvor projektudvikler præsenterede et skitseprojekt, som er anderledes end det skitseprojekt, der er vist i lokalplanforslaget. Mener at der på mødet blev givet løfte om ældrevenlige boliger i 1 etage. 4. Ønsker krav om, at der ikke må isættes døre og vinduer i facader mod naboer. 	<p>Ad. 1) For at give mulighed for at dele af bebyggelsen opføres som ældreegnede boliger i 1 etage, samtidig med, at bebyggelsesprocenten på 40 kan udnyttes, er det nødvendigt at dele af bebyggelsen opføres i 2 og 2,5 etage, da bebyggelsens "fodaftryk" ellers bliver så stort, at der ikke er plads til friarealer, parkering, regnvandshåndtering mv.</p> <p>Se også svar på indsigelse nr. 1 ad. 1.</p> <p>Ad. 2) Det er forvaltningens vurdering, at der må forventes indbliksgener i et relativt tæt bebygget område som Lellinge. I de omkringliggende boligområder er der mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meters højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge.</p> <p>Ad. 3) Forvaltningen deltog ikke i det møde, der refereres til og har ingen bemærkninger.</p> <p>Ad. 4) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 3.</p>
6	Nørreledet 11 Lellinge 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Foreslår, at delområde A disponeres, så parkeringspladserne ligger langs det sydlige skel, således at der opnås en større afstand mellem bebyggelsen og skel mod naboer i syd. 	<p>Ad. 1) Det er forvaltningens vurdering, at en disponering med p-pladser langs det sydlige skel i delområde A vil medføre en u hensigtsmæssig spredning af trafikken samt en kedelig "bagside" mod syd.</p>
7	Strædet 48 Lellinge 4600 Køge	<ol style="list-style-type: none"> 1. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager i delområde B, som ligger i den gamle Lellinge Landsby. Mener ikke, at bebyggelse i 2 etager vil kunne tilpasses landsbyen. 	<p>Ad. 1) Lellinge Landsby fremstår i dag med en relativt varieret bebyggelse. Landsbyen er primært kendetegnet ved slyngede vej- og stiforløb og mange gamle, store træer. Forvaltningen vurderer derfor, at begrænset bebyggelse i 2 etager med sadeltag godt kan</p>

		<p>Henviser til anden tæt-lav bebyggelse i Lellinge i 1 og 1½ etage, som indsiges mener, er tilpasset Lellinges arkitektur.</p> <p>2. Mener at bebyggelse i 2 etager i delområde B vil medføre indblik- og skyggegener på naboejendomme.</p>	<p>indpasses i Lellinge Landsby.</p> <p>Bebyggelsen i delområde B vil ikke være særlig synlig fra Byledet, særligt fordi lokalplanen stiller krav om bevaring af en stor blodbøg ved overkørslen til delområdet. Forvaltningen foreslår dog, at der indsættes en bestemmelse for delområde B, som sikrer, at bebyggelse ud mod Byledet ikke kan opføres i mere end 1 etage og 6,5 meters højde.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at andet afsnit i § 6.2 ændres, som følger samt at kortbilag 3 ændres i overensstemmelse med dette.</p> <p><u>Nuværende bestemmelse:</u> <i>"Delområde B Bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde."</i></p> <p><u>Forslag til ændret bestemmelse:</u> <i>"Delområde B Bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Bygninger ved overkørslen fra Byledet må opføres i max. 1 etage i op til 6,5 meters højde. Se kortbilag 3."</i></p> <p>Ad. 2) Det er forvaltningens vurdering, at der må forventes indblik- og skyggegener i et relativt tæt bebygget område som Lellinge. I de omkringliggende boligområder er der mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meters højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge.</p>
8	Ukendt	<p>1. Ønsker krav om bebyggelse i max. 1 etage ind mod naboejendomme.</p>	<p>Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 1.</p>
9	Overdrevsvejen 5 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager ud mod Overdrevsvejen. Mener at bebyggelse i 2 etager langs Overdrevsvejen vil medføre voldsomme indblik- og skyggegener på indsigers ejendom. Foreslår at muligheden for bebyggelse i 2 etager i delområde A begrænses til den midterste del af</p>	<p>Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 1 og indsigelse 5 ad. 2.</p>

		<p>grunden samt langs Ringstedvej.</p> <p>2. Stiller spørgsmål til hvor skolebussen til Vemmedrup Skole, som i dag anvender parkeringspladsen ved den tidligere Lellinge Skole (delområde A) fremadrettet skal optage og afsætte elever.</p>	<p>Ad. 2) Se svar på indsigelse nr. 4 ad.1.</p>
10	Granledet 6 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Foreslår at der etableres ind- og udkørsel fra Hyrdeledet til Ringstedvej for at aflaste Overdrevsvejen.</p> <p>2. Glæder sig over muligheden for nye boliger i Lellinge, som kan understøtte Super Brugen og det kommende multihus.</p> <p>3. Gør opmærksom på, at ejendommene Granledet 6 og evt. 8 ønsker at udstykke til boligformål.</p>	<p>Ad. 1) Forvaltningen vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at omlægge trafikken fra Overdrevsvejen til en smal villavej med en mindre overkørsel, da dette vil forringe trafiksikkerheden.</p> <p>Ad. 2) Ingen bemærkninger.</p> <p>Ad. 3) Ingen bemærkninger.</p>
11	Lellinge Beboerforening	<p>1. Mener ikke, at der i lokalplanforslaget tages hensyn til de ønsker, som borgerne i Lellinge har udtrykt siden ejendommene indenfor lokalplanområdet blev solgt til boligformål – At bebyggelsen skulle rumme varierede boligstørrelser, samt at bebyggelse langs det sydvendte skel i delområde A skulle begrænses til 1 etage.</p> <p>2. Mener, at Lellinge Beboerforening burde have været inddraget tidligere i lokalplanarbejdet og ville gerne have været i dialog med bygherre om projektet.</p> <p>3. Ønsker krav, om at bebyggelse langs skel mod syd i delområde A må opføres i max. 1 etage.</p>	<p>Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 1 og indsigelse nr. 5 ad. 1.</p> <p>Ad. 2) Tages til efterretning og indgår i kommunens overvejelser om fremtidige lokalplanprocesser.</p> <p>Ad. 3)</p>

		<p>4. Ønsker krav om, at der ikke må isættes vinduer i sydvendte facader.</p> <p>5. Påpeger, at en eksisterende bygning i delområde B i dag danner mur ind til naboejendommen Grønnevej 4 og ønsker krav om, at der skal etableres eller genetableres beplantning i skel mod naboer med en højde på min. 1,8 meter.</p>	<p>Se svar på indsigelse nr. 1 ad.1.</p> <p>Ad. 4) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 3.</p> <p>Ad. 5) I de omkringliggende boligområder er der ikke krav om etablering af hegn i skel mod naboer, men mulighed for etablering af hegn i op til 1,8 meters højde. Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er grundlag for skærpede krav om hegning i lokalplan 1078.</p> <p>Forvaltningen foreslår dog, at der foruden muligheden for levende hegn gives mulighed for etablering af raftehegn i skel mod naboer, da det kan tage mange år, før et levende hegn har en afskærmende effekt.</p> <p>Forvaltningen indstiller, at første afsnit i § 8.6 ændres, som følger. <i>Nuværende bestemmelse:</i> "Hegn i/langs skel skal udføres som levende hegn." <i>Forslag til ændret bestemmelse:</i> "Hegn i/langs skel skal udføres som levende hegn. Hegn i skel mod naboer kan desuden udføres som raftehegn."</p>
12	Grønnevej 4 Lellinge 4600 Køge	<p>1. Gør indsigelse mod muligheden for at opføre bebyggelse i 2 etager i delområde B ind mod indsigers ejendom.</p> <p>2. Ønsker krav for delområde B om fast hegn med samme omfang som eksisterende hegn i skel mod øst.</p> <p>3. Ønsker krav for delområde B om placering af bebyggelsen på en måde så gavle placeres parallelt med gangsti og skel mod naboejendomme øst for lokalplanområdet.</p>	<p>Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 5 ad. 1.</p> <p>Ad. 2) Se svar på indsigelse nr. 11 ad. 5.</p> <p>Ad. 3) Forvaltningen vurderer, at det vil være uhensigtsmæssigt at stille krav om, at gavle skal placeres parallelt med gangstien i delområde B. Det er forvaltningens vurdering, at en disponering af</p>

		4. ønsker krav om, at der ikke må isættes vinduer eller døre i østvendte facader.	bebyggelsen som nord-syd gående "stokke" vil give mest mulig afstand til skel mod naboer. Ad. 4) Se svar på indsigelse nr. 1 ad.3.
13	Adresse ukendt	1. Mener ikke, at bebyggelse i 2 etager er passende i Lellinge og foreslår, at muligheden for at bygge i 2 etager begrænses til bebyggelse i delområde A langs Ringstedvej og Overdrevsvejen. 2. Foreslår, at der gives mulighed for ensidig taghældning med det formål at reducere højden på bebyggelse i 2 etager.	Ad. 1) Lellinge består primært af huse i 1½ etage, hvoraf mange er udført med sadeltag med høj rejsning, og der er mulighed for bebyggelse i op til 8,5 meters højde i 1,5 etage, jf. den gældende lokalplan for Lellinge. Forvaltningen vurderer derfor, at bebyggelse i 2 etager i op til 8,5 meters højde godt kan indpasses i Lellinge. Ad. 2) Det er forvaltningens vurdering at bebyggelse med ensidig taghældning ikke er passende i Lellinge, hvor stort set al bebyggelse er opført med symmetrisk sadeltag.
14	Grønnevej 14B Lellinge 4600 Køge	1. Gør indsigelse mod muligheden for bebyggelse i 2,5 etage, og ønsker krav om bebyggelse i max. 1,5 etage generelt og eventuelt i 2 etager ud mod Ringstedvej. Mener, at bebyggelsen skal være lavest ind mod naboer, og at lokalplanen bør stille krav om, at en del af boligerne skal opføres i 1 etage. 2. Foreslår, at bebyggelsen langs Ringstedvej, med det formål at reducere højden, opføres med kælder og udhæng fra førstesalen samt parkering under udhænget. 3. Er bekymret for, hvorvidt en lokalplan med	Ad. 1) Se svar på indsigelse nr. 5 ad.1. Ad. 2) Ejendommene inden for lokalplanområdet er delvist beliggende i lavninger, hvor der kan samle sig vand ved tøbrud og skybrud. Det vil derfor ikke være hensigtsmæssigt at etablere kældre i området. Det er forvaltningens vurdering, at udhæng fra førstesalen med det formål at opnå et større etageareal vil medføre u hensigtsmæssigt dybe bygninger. Samt at parkering ved facaderne vil medføre en u hensigtsmæssig reduktion af haverne, da indkørsel vil skulle foregå gennem disse. Ad. 3)

		<p>mulighed for bebyggelse i 2 etager vil danne præcedens for fremtidigt byggeri i Lellinge.</p> <p>4. Ønsker krav om, at der ikke må isættes døre og vinduer i facader mod naboer. Mener at der alternativt bør opsættes hegn i skel mod naboer.</p> <p>5. Ønsker, at der indarbejdes forskydninger i bebyggelsens grundplan med det formål at opnå et varieret udtryk.</p> <p>6. Gør opmærksom på, at prisen på boligerne bør tilpasses boligmarkedet i Lellinge, således at bebyggelserne ikke kommer til at stå tomme.</p> <p>7. anbefaler, at der gives mulighed for, at borgere i Lellinge kan afhente træer og buske, som ikke skal indgå i den nye bebyggelse med henblik på genanvendelse.</p>	<p>Lellinge er omfattet af den gældende rammelokalplan 6-02, som giver mulighed for bebyggelse i op til 8,5 m højde i 1,5 etage. Muligheden for bebyggelse i 2 og 2,5 etage kan således kun tilvejebringes ved udarbejdelse af en ny rammelokalplan for Lellinge.</p> <p>Ad. 4) Se svar på indsigelse nr. 1 ad. 3 og indsigelse nr. 11 ad. 5.</p> <p>Ad. 5) Der er i kortbilag 3 og 4 vist forskydninger i bebyggelsernes grundplan. Dog med undtagelse af bebyggelsen i den sydlige del, hvor det er forvaltningens vurdering, at "stængerne" er så korte, at en forskydning ikke er nødvendig.</p> <p>Ad. 6) Lokalplanen kan regulere boligernes størrelser, men ikke prisen på boliger.</p> <p>Ad. 7) Lokalplanen kan ikke stille krav om genanvendelse af træer og buske. Ideen videresendes til ejer af ejendommen.</p>
17	Bygherre	<p>Forvaltningen har haft dialog med bygherre omkring forvaltningens forslag til ændringer i lokalplanen som følge af indkomne høringssvar. Bygherre har i den forbindelse ønsket følgende præciseringer.</p> <p>Muligheden for, at boliger langs Ringstedvej i delområde A kan opføres i 2,5 etage på trods af en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti), præciseres i lokalplanen.</p> <p>Muligheden for, at boliger langs skel mod Lellinge Stadion i delområde B kan opføres i 2 etager på trods af</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at der indføres en § 6.6 med ordlyd, som følger.</p> <p><u>Ny bestemmelse:</u></p> <p><i>"Delområde A</i> <i>Bygninger langs skel mod Ringstedvej kan placeres 2,5 meter fra skel mod vest, uanset at det medfører en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti).</i></p> <p><i>Delområde B</i> <i>Bygninger langs skel mod syd (stadion) kan placeres 2,5 meter fra skel mod syd, uanset at det medfører en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti)."</i></p>

		<p>en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti), præciseres i lokalplanen.</p> <p>Jf. bygningsreglementet gælder det, at ved beregning af etagearealet for udnyttede tagetager, medregnes kun det areal, der i et vandret plan ligger 1,5 meter over gulvet.</p> <p>Muligheden for trempel på boliger i 2,5 etage, således at hele den udnyttede tagetage kan medregnes i det samlede etageareal, præciseres i lokalplanen. På den måde kan bebyggelsesprocenten udnyttes fuldt, selv hvis størstedelen af boligerne i delområde A opføres i 1 etage.</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at der indføres et nyt afsnit i § 6.2, som følger.</p> <p><u>Ny bestemmelse:</u></p> <p><i>"Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres med trempel på max. 1,5 meter målt fra et vandret plan over færdigt gulv til planets skæring med tagbeklædningens udvendige side."</i></p>
15	KLAR Forsyning	<p>Forvaltningen har haft dialog med KLAR Forsyning, som har gjort opmærksom på, at der ligger kloakledninger inden for lokalplanens delområde B. Ledningerne kan omlægges for bygherres regning efter aftale med KLAR Forsyning og på en måde så eksisterende regn- og spildevandsstik kan anvendes.</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at følgende indskrives i redegørelsen samt at de nævnte ledninger indtegnes på kortbilag 4.</p> <p><i>"Der løber regn- og spildevandskloakledninger gennem lokalplanområdet, som vist på kortbilag 4. Ved opførelse af bebyggelse, skal ledningerne om nødvendigt omlægges efter aftale med KLAR Forsyning, og på en måde så eksisterende regn- og spildevandsstik kan anvendes."</i></p>
16	Erhvervsstyrelsen	<p>Forvaltningen har haft dialog med Erhvervsstyrelsen, som ønsker, at der indskrives et afsnit om lokalplanens forhold til fingerplanen i lokalplanens redegørelse.</p>	<p>Forvaltningen indstiller, at følgende indskrives i redegørelsen efter aftale med Erhvervsstyrelsen.</p> <p><i>"Lokalplanområdet ligger i byzone indenfor det øvrige hovedstadsområde i Fingerplan 2017. I det øvrige hovedstadsområde skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund.</i></p> <p><i>Det er Køge Kommunes vurdering, at nye boliger i Lellinge er af lokal karakter, forstået på den måde, at lokalplanen giver mulighed for at dække et lokalt behov for mindre, ældreegnede boliger. Nye boliger vil desuden medføre flere borgere i Lellinge, hvilket vil bidrage til understøttelse af lokale funktioner som butikker og idrætsfaciliteter. I Lellinge findes bl.a. et stadion samt en dagligvarebutik.</i></p>

		<p><i>I Kommuneplan 2013 er Lellinge betegnet som lokalby, som i nødvendigt omfang kan udbygges for at fastholde eksisterende privat og offentlig service.</i></p> <p><i>Der findes op mod 300 boliger i Lellinge i dag. Lokalplanen giver mulighed for op til 40 boliger.</i></p> <p><i>Mulighederne indeholdt i lokalplanen vil ikke medføre byspredning eller bebyggelse i det åbne land, men udelukkende indenfor den eksisterende afgrænsning af Lellinge.”</i></p>
--	--	--