



Dato	Dokumentnummer
18. juni 2020	2019-018438-23

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Dispensation

Kildegård Mark 2, 4623 Lille Skensved Matr. Nr. 4a Ølsemagle By, Ølsemagle

Der er søgt om dispensation fra lokalplan 1044 for Ølsemagle Landsby til opførelse af 26 rækkehuse på ovenstående ejendom.

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Redegørelse

Ansøger ønsker at nedrive de eksisterende bygninger på ejendommen og opføre 26 rækkehuse i én etage med udnyttet tagetage. Rækkehusene vil få vejadgang fra Ølsemagle Kirkevej via den eksisterende overkørsel til Kildegård Mark. P-pladser placeres langs grundens nordlige skel samt omkring adgangsvejen. Det kan blive nødvendigt at etablere en vendeplads for renovationskøretøjer i grundens nordvestlige hjørne.

Kontakt:
Eva Schønnemann
Tlf. +45 56 67 24 73
Mail tmf@koege.dk

Det ansøgte projekt kan ses i bilaget til dispensationen.

Dispensation

Der gives dispensation til en rækkehusbebyggelse med 26 boliger opført som længehuse, der placeres i to "grupper" således, at de udgør en fortolkning af landsbyens gamle tre- og firlængede gårde som vist i det ansøgte projekt.

Dispensationen gives på følgende vilkår:

- Bebyggelsen placeres på grunden som vist i vedhæftede bilag. Der må ikke placeres bebyggelse, herunder sekundære bygninger, nærmere skel end 6,5 meter.
- Bebyggelsen må opføres i max. 1½ etage med en trempel på max 1 meter.
- Bebyggelsen skal udføres med symmetriske sadeltage uden valm med en hældning på min. 40 grader. Carporte, skure, udhuse mv. må udføres med en anden taghældning.
- Kviste skal udformes som frontkviste med symmetrisk sadeltag og være placeret plant med facader. Kviste må ikke være bredere end 2,5 meter.
- Ovenlysvinduer skal være rektangulære og i højformat. Ovenlysvinduer må ikke være bredere end 80 cm eller højere end 100 cm.
- Trærækken langs det første stykke af Kildegård Mark bevares.

Der dispenseres fra følgende:

- § 4.1 til udstykning til max. 26 rækkehuse
- § 5.1 etablering af en intern vej i forlængelse af Kildegård Mark

Herudover skal bestemmelserne i lokalplan 1044 overholdes.

Nabohøring

Ansøgningen har været i nabohøring i 14 dage, og der er indkommet 5 bemærkninger til ansøgningen i høringsperioden.

Bemærkningerne har givet anledning til at fastsætte som vilkår for dispensationen, at bebyggelse ikke må placeres nærmere skel end 5 meter.

Begrundelse

Køge Kommune har besluttet at give dispensation til det ansøgte projekt med den begrundelse, at projektet er i overensstemmelse med principperne i lokalplan 1044. Formålet med lokalplanen er bl.a. at give mulighed for udvikling af Ølsemagle landsby med nye boliger.

Lokalplan 1044 indeholder ingen bevaringsbestemmelser, men landsbyens struktur, hvor de gamle gårde ligger på ådalens sider således, at der er friholdt åbne græsarealer langs Ølsemagle Kirkevej, er beskrevet i lokalplanens redegørelse og fastholdt med bestemmelsen om, at der kun kan udstykkes på "bagsiden" af gårdene, samt i den vestlige ende af Ølsemagle Kirkevej, hvor strukturen er mindre markant. I det ansøgte projekt udgør bebyggelsen en fortolkning af gård-motivet i form af to opløste længestrukturer placeret på ådalens nordlige side, tilbagetrukket fra Ølsemagle Kirkevej og udformet med høj tagrejsning i lighed med landsbyens gamle gårde. Det ansøgte projekt er således tilpasset landsbyens struktur og arkitektur.

Klagevejledning

Klage over afgørelser der er truffet i henhold til planloven skal indgives til planklagenævnet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Det er kun retslige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at du kan klage, hvis du ikke mener at byrådet har haft lovhjemmel til at træffe en afgørelse. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din mening burde have truffet en anden afgørelse.

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på [Planklagenævnets hjemmeside](#). Du skal logge ind med din NemID for at oprette en klage.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet

18. juni 2020

2019-018438-23

anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen.
Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Venlig hilsen

Eva Schønnemann