

# Høringsnotat

Dispensation til en rækkehusbebyggelse på Kildegård Mark 2 i Ølsemagle Landsby

Nr.	Afsender	Hovedindhold	Bemærkninger
1	Fredshøj Mark 2 Ølsemagle Landsby	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="622 400 1261 639">1. Indsiger undrer sig over, at der dispenseres fra lokalplan 1044, da indsiger mener, at kommunen i øvrigt stiller meget "strikse" krav til nybyggeri i Ølsemagle. Indsiger udtrykker bekymring for, at en dispensation til rækkehuse på Kildegård Mark 2 vil medføre værditab på omkringliggende ejendomme.</li><li data-bbox="622 1098 1261 1265">2. Indsiger mener, at hvis der dispenseres, bør det være muligt at udstykke indsigers ejendom til to ejendomme. Indsiger henviser til, at flere har fået afslag på at opføre dobbelthuse/rækkehuse.</li></ol>	<p data-bbox="1294 400 2130 1023">Ad. 1) Lokalplan 1044 erstatter en bevarende lokalplan, som tidligere gjaldt for Ølsemagle Landsby, og lokalplan 1044 indeholder ingen bevaringsbestemmelser. En af de ting der dog er fastholdt med lokalplanen, er landsbyens struktur, hvor de gamle gårde ligger på ådalens sider omkring Snogebækken (rørlagt under Ølsemagle Kirkevej) således, at der er friholdt åbne græsarealer langs Ølsemagle Kirkevej. Strukturen 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. Den skitserede bebyggelse udgør 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 vurderes, at det ansøgte projekt er i overensstemmelse med lokalplanens beskrivelse af landsbyens struktur og ikke vil medføre en forringelse af området.</p> <p data-bbox="1294 1066 2130 1305">Ad. 2) I udgangspunktet kan en ejendom udstykkes i to, hvis der kan opnås minimumsgrundstørrelser på 700 m<sup>2</sup>, hensigtsmæssig vejadgang, parkering på egen grund mm. Det er dog en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde på baggrund af en ansøgning. Og i dette tilfælde ville det kræve en dispensation fra lokalplanen, som indeholder en udstykningsplan.</p>
2	Kildegård Mark 5 og 7 Ølsemagle Landsby	<ol style="list-style-type: none"><li data-bbox="622 1334 1261 1391">1. Indsiger giver udtryk for, at en rækkehusbebyggelse på Kildegård Mark ikke er</li></ol>	<p data-bbox="1294 1334 1373 1358">Ad. 1)</p>

		<p>i overensstemmelse med indsigeres opfattelse af landsbyen ("charmerende landsystemning, rolige omgivelser, lav befolkningstæthed"). Indsigere mener ikke, at dispensationen er i overensstemmelse med lokalplan 1044, Ølsemagle Landsbys beboeres ønsker eller med udpegningen af Ølsemagle Landsby som en "særlig landsby med kulturhistoriske værdier". Indsigere henviser desuden til Køge Kommunes landdistriktspolitik, i hvilken det bl.a. fastsættes, at der skal værnes om bevaringsværdige bygninger og miljøer.</p> <p>2. Indsigere gør indsigelse mod dispensationen, da indsigere ikke er interesserede i øget befolkningstæthed. Herudover mener indsigere, at rækkehusbebyggelsen vil medføre gener, da en gavl "vil stå direkte op ad" ejendommen Kildegård Mark 5.</p>	<p>Lokalplan 1044 blev vedtaget med det formål at give mulighed for udvikling af Ølsemagle Landsby, bl.a. som følge af den byudvikling, som sker omkring landsbyen og som konsekvens af Køge Nord Station. Samt i overensstemmelse med landdistriktspolitikken, hvis primære formål er at fastsætte rammer for udvikling af kommunens landsbyer. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 1044 aflystes en bevarende lokalplan med udpegning af bevaringsværdige huse og bevaringsværdig beplantning. Ølsemagle Landsby er udpeget som særligt bevaringsværdigt kulturmiljø i kommuneplanen, men lokalplan 1044 indeholder, efter ønske fra landsbyens daværende beboere, ingen bevaringsbestemmelser.</p> <p>Bemærkningen giver anledning til at fastsætte som vilkår for dispensationen, at træærken langs det første stykke af Kildegård Mark skal bevares. Den høje træplantning bidrager til landsbypræget og er ikke bevaret med lokalplanen.</p> <p>Se også svar i nr. 1 ad. 1).</p> <p>Ad. 2) Det er kommunens vurdering, at man må forvente en øget befolkningstæthed på overflødiggjorte arealer, der ligger stationsnært og i byzone. Gavlene i det ansøgte projekt ligger ikke meget tættere på indsigers ejendom end den maskinbygning, som findes på ejendommen i dag.</p> <p>Bemærkningen giver anledning til at fastsætte som vilkår for dispensationen, at bebyggelse ikke må placeres nærmere skel end 6,5 meter til naboejendomme således, at det skrå højdegrænse plan er overholdt ved en bygningshøjde på 8,5 meter. Den skitserede bebyggelse ligger mindst 10 meter fra skel mod indsigers ejendom, da der ligger en intern vej mellem de to ejendomme.</p>
--	--	---	---

3	Ølsemagle Landsbylaug	<p>1. Indsiger mener, at en rækkehusbebyggelse på Kildegård Mark er en naturlig del af den udvikling, der sker i Ølsemagle Landsby, men indsiger mener ikke, at Ølsemagle Kirkevej har kapacitet til 26 nye boliger. Indsiger oplyser, at vejen benyttes af ca. 50 skolebørn, som cykler eller går til skole samt en del cyklister, som cykler fra Ll. Skensved til Køge Nord Station via Kapelvej, og at der opstår farlige situationer, som følge af den smalle kørebane uden cykel- eller gangsti. Indsiger foreslår, at Ølsemagle Kirkevej trafiksikres med fortov og markering af cykelbane. Indsiger foreslår, at bebyggelsen får adgangsvej fra nord via den fremtidige vej, som skal forsyne boligområdet i Køge Nord.</p>	<p>Ad. 1) Kommunen er opmærksom på Ølsemagle Kirkevejs kapacitet i forbindelse med de mange nye udstykninger, og lokalplan 1044 giver mulighed for, at der anlægges en gangsti i græsrabatten på den sydlige del af kørebanen, hvis det skulle vise sig at blive nødvendigt. Da forholdene i Ølsemagle ikke er meget anderledes end i lignende landsbyer, hvor der heller ikke er etableret fortov eller cykelsti, og hvor der ovenikøbet i flere tilfælde er gennemkørende trafik, vurderes det dog, at det ikke er nødvendigt at udvide Ølsemagle Kirkevej på nuværende tidspunkt.</p> <p>Det er ikke muligt at etablere vejadgang til ejendommen fra nord, da der findes et beskyttet dige langs ejendommens nordlige skel, som ikke må gennembyrdes jf. museumsloven.</p>
4	Kildegård Mark 7	<p>1. Indsiger spørger, hvordan Køge Kommune vil sikre, at den øgede trafik som følge af 26 nye boliger ikke medfører farlige situationer for de der færdes på Ølsemagle Kirkevej, f.eks. skolebørn på vej til Kirstinedalsskolen.</p> <p>2. Indsiger spørger hvordan grundejere på de eksisterende udstykninger, Kildegård Mark 3-13 vil være stillet ift. ekstra slid på den første del af Kildegård Mark, som en dispensation vil medføre.</p>	<p>Ad. 1) Se svar i nr. 4 ad. 1).</p> <p>Ad. 2) Den første del af Kildegård Mark vil få status af privat fællesvej, og udgifter til drift af vejen, vil skulle afholdes i fællesskab mellem eksisterende og nye grundejere.</p>
5	Ølsemagle Kirkevej 74	<p>1. Indsiger mener ikke, at Ølsemagle Kirkevej har kapacitet til 26 nye boliger, da vejen ikke er udstyret med cykelsti og/eller fortov.</p>	<p>Ad. 1) Se svar i nr. 4 ad. 1).</p>