

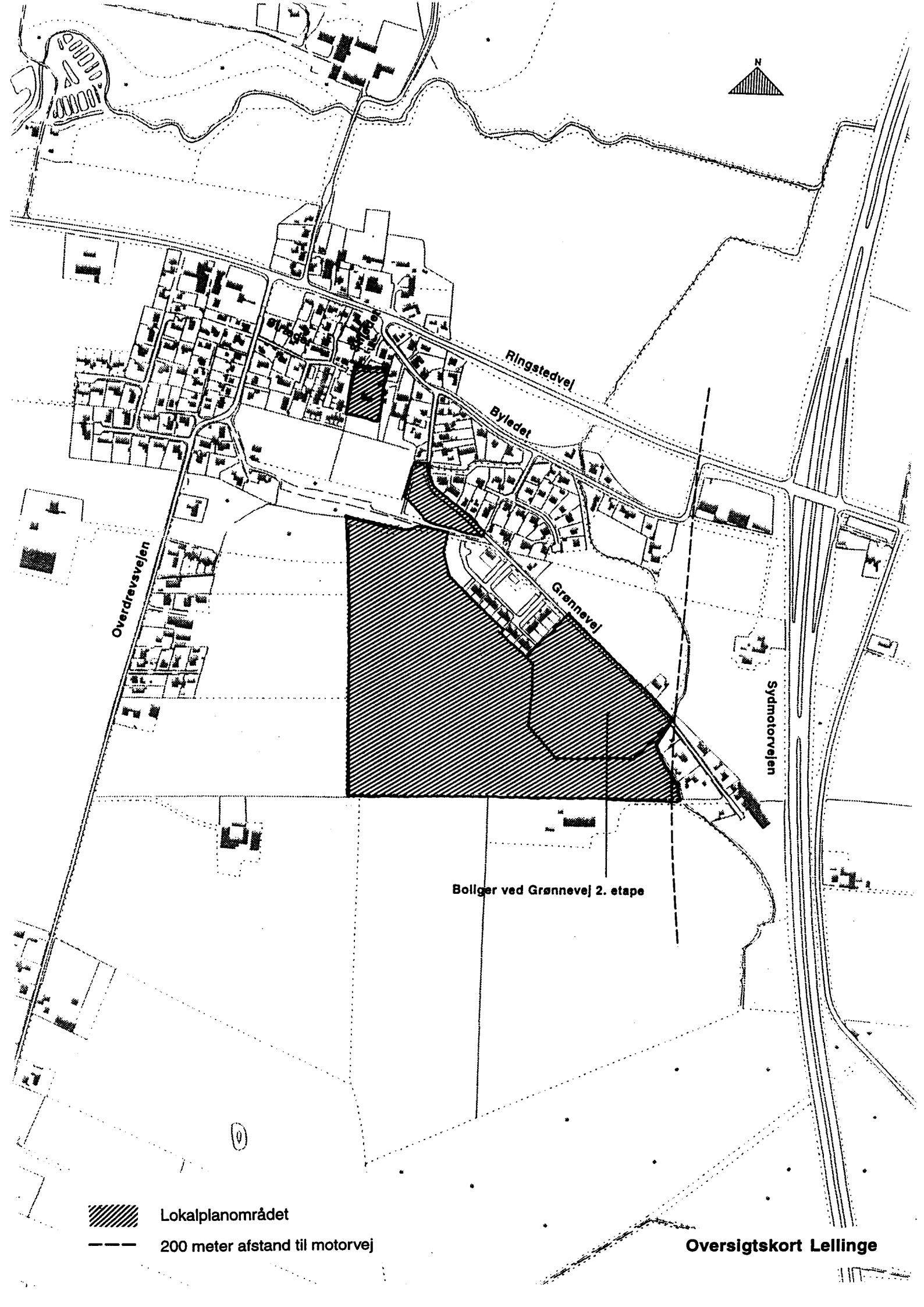
# **LOKALPLAN 6 - 02.6**

**Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape  
samt ejendom ved Strædet**

**KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 6-02.6**  
**Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape,**  
**samt ejendom ved Strædet.**

---

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>SIDE</b>
<b>REDEGØRELSE</b>	
Lokalplanens baggrund .....	3
Lokalplanens formål .....	3
Lokalplanens indhold .....	4
Lokalplanens forhold til anden planlægning .....	5
<b>LOKALPLANEN</b>	
§ 1 Lokalplanens formål .....	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus .....	7
§ 3 Områdets anvendelse .....	8
§ 4 Udstykninger .....	8
§ 5 Adgangs-, sti- og parkeringsforhold .....	9
§ 6 Ledningsanlæg .....	10
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering .....	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden .....	11
§ 9 Ubebyggede arealer .....	11
§ 10 Grundejerforening .....	12
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger .....	13
Vedtagelsespåtegning .....	13
<b>KORTBILAG</b>	
Kortbilag 1, Eksisterende matrikulære forhold	
Kortbilag 2, Arealanvendelsesplan	
Kortbilag 3, Illustrationsplan	
Kortbilag 4, Matr. nr. 31 Køge Jorder	



Ringstedvej



Byledet

Overdrevsvejen

Grønnevej

Sydmotorvejen

Boliger ved Grønnevej 2. etape

-  Lokalplanområdet
-  200 meter afstand til motorvej

**Oversigtskort Lellinge**

## REDEGØRELSE

### Lokalplanens baggrund

Rammelokalplan  
6-02 Lellinge

I 1983 udarbejdede Køge Kommune en rammelokalplan for Lellinge for at tilvejebringe et plangrundlag for regulering af trafikmæssige og bebyggelsesmæssige forhold i byen som helhed.

Lokalplan 6-02.5  
Grønnevej

I 1994 blev rammelokalplanen fulgt op af lokalplan 6-02.5 om 1. etape af boliger på Grønnevej. Denne lokalplan er nu udbygget med såvel parcelhuse som tæt/lav boliger.

Landskabelige  
forhold

Lellinge ligger i et landskab, der veksler mellem skove og landbrugsområder. Mod syd ligger skovene i Åshøje Overdrev og Lellinge Frihed, som strækker sig i en forgrening vest om Lellinge, Græsmark Skov.

Lellinge er bl.a. kendetegnet ved den afsluttede præcise byfront mod nord og vest og de åbne byarme mod syd og øst.

Rammelokalplanens ide var at styrke Lellingens struktur som landsby med randbebyggelse langs den østlige side af Overdresvejen og den vestlige side af Grønnevej, adskilt af grønnekiler med landbrug.

Denne intension er fulgt op i lokalplanen for 1. etape og i denne lokalplan.

Nybyggeri i Lellinge

Rammelokalplanen åbnede mulighed for to former for nybyggeri:

- huludfyldning, som det allerede er sket ud mod Ringstedvej og på Gartnerjorden ved Strædet og
- en samlet nybebyggelse på sydvestsiden af Grønnevej med en etapevis udbygning af blandet åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.

### Lokalplanens formål

Plangrundlag

Formålet med lokalplanen er for det første at sikre det planmæssige grundlag for udbygning

af 2. etape af boligområdet ved Grønnevej. For det andet at sikre det planmæssige grundlag for bebyggelse på matr. nr. 31 Lellinge i overensstemmelse med et påbud nedlagt efter planlovens § 14.

Der er behov for et varieret udbud af boligtyper, så både unge og ældre har mulighed for at blive boende i landsbyen.

Det er tanken, at nye boligområder i Lellinge skal harmonere med landsbyens karakter af en- eller tofamilieboliger i een eller en etage med udnyttet tagetage. Der skal kunne indpasses erhverv som naturligt hører til i et boligområde, på en måde så områdets karakter af boligområde ikke brydes.

### Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter matr. nr 31 og matr. nr.5 h Køge Jorder begge Lellinge, samt vejareal matr. nr. 55, Stiledet og del af vejareal matr.nr. 4 be, Strædet.

Lokalplanområdets landzoneareal udlagt til byformål bliver med denne lokalplan overført til byzone, mens resten af matr.nr. 5 h, der kan anvendes til jordbrugsformål herunder græsning til husdyr, forbliver i landzone.

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for, at området ved Grønnevej kan benyttes til boligformål til maksimalt 36 boliger.

Resten af matr. 5 h udlægges til jordbrugsformål. Der udlægges et byggefelt til en fælles staldbygning.

Desuden fastlægger lokalplanen en mindre udbygningsmulighed for garagebygningen på matr. nr. 31.

### Landskabsforhold

Området ved Grønnevej skråner mod sydvest med et fald på 3 m ned mod et lille vandhul. Vandhullet bevares som en del af det fælles grønne område med plads til legeredskaber midt i området.

Området anlægges med græs og træer.

### Parkering og vejadgang

Der er kørende adgang fra Grønnevej til de tre adgangsveje udlagt i 10 m's bredde med en kørebanebredde på 5 m i asfalt. Vejene udlægges som private fællesveje. Der parkeres på egen grund med plads til to biler på parcelhusgrunde og 1 bil på dobbelthusgrunde. Gæsteparkering kan ske langs veje.

Bebyggelsesprocent	Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 35 ved tæt/lav bebyggelse og 25 ved åben/lav bebyggelse.
Byggefelter og etagehøjder.	Der fastlægges byggefelter for bebyggelsen, som kan opføres i 1 etage med udnyttet tagetage (max. 8 m til tagkip) langs Grønnevej og i 1 etage i resten af området. Der udlægges et byggefelt til en staldbygning ved det nordlige vandhul på matr. nr. 5 h.
Stier	Der etableres en 2 m bred privat grussti på grænsen mod jordbrugsarealerne.
Friarealer og beplantning	Der udlægges areal til et fælles grønt friareal omkring det lille vandhul, som beplantes med lavt voksende løvfældende træer. Samme træer plantes rundt langs vejbjølen. Langs Grønnevej er det hensigten at fortsætte plantningen af vejtræer.
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning</b>	
Regionplanen for Roskilde Amt	I henhold til Regionplanen for Roskilde Amt må der ikke udlægges arealer til støjfølsomme anvendelser i områder, der er belastet af et støjniveau over 55 db(A).
Vejstøj	Bebyggelsen ligger ca. 200 m fra motorvej. Vejkoten er beliggende ca. 3 m under koten ved byggeriet. Årsdøgntrafikken er ca. 50.000 på motorvejen, hastighedsbegrænsning 110 km/t. Der fastsættes 10 % tunge køretøjer. Porøst terræn. Idet vejen befinder sig i en mindst 3 m dyb "afgravning", gives større db-fradrag end ved et fladt terræn uden afskærmninger. Ifølge "beregningsmodel for vejtrafikstøj" rev. 1989, Vejdirektoratet, aflæses basisværdien L1 (p.12) i nomogrammet til 82 db(A). Det anslås, at afstandsdæmpningen bevirker, at der kan bygges ca. 200 m fra motorvej, for at 55 db(A) kravet kan overholdes.
Grundvand	Jf. Regionplanen om grundvandsbeskyttelse kan der, i nærzoner omkring vandindvindingsanlæg og hvor grundvandsressourcen er særligt sårbar, som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg.
Køge Kommuneplan 1993-2005	Lokalplanen ligger i kommuneplanens område 6B01, 6B02 og 6J01. Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser..

Rammelokalplan 6-02	Rammelokalplan 6-02 for Lellinge er stadig gældende. Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med rammelokalplanen, idet anvendelsen af område 6B02 præciseres til boligformål. Det har dog været nødvendigt, at flytte områdegrænsen ca 30 m mod syd for at komme uden om et vandhul på arealet. Det øger området med ca. 2000 m <sup>2</sup> .
Planlovens § 14	Der er nedlagt forbud efter planlovens § 14 mod opførelse af et større garageanlæg på matr. nr. 31 Lellinge, Køge Jorder. Lokalplanen fastlægger størrelse og udstrækning af garageanlægget.
Naturbeskyttelsesloven	Jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 stk.2 må jord- og stendiger i område C's vestlige og sydlige skel ikke ændres uden dispensation fra Roskilde Amt.  Jf. Naturbeskyttelseslovens § 65 stk. 2 må tilstanden i beskyttede vådområder ikke ændres uden dispensation fra Roskilde Amt. Det gælder de 3 vådområder i område B og C, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.
Kystnærhedszone	Lokalplanområdet ligger ikke i et kystnært byområde.
Fredninger	Der findes to vandhuller indenfor lokalplanområdet, et under og et over 100 m <sup>2</sup> . De bevares og renoveres begge.
Agenda 21	Inden for område 6B02 kan regnvand ledes til faskine inden for de enkelte ejendomme.

KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 6-02.6  
Boliger på Grønnevej i Lellinge 2. etape,  
samt en ejendom ved Strædet.

---

I henhold til lov om planlægning ( lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997 ) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1  
Lokalplanens formål

• § 1.1  
Lokalplanens formål er:

- at skabe mulighed for en boligbebyggelse med maksimalt 36 boliger i en blandet tæt/lav og åben/lav bebyggelsesform.
- at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser samt retningslinier for parkering, adgangsforhold og de ubebyggede arealer,
- at give mulighed for husdyrhold på fritidsbasis på den resterende del af matr. nr. 5 h Køge Jorder, den grønne kile vest for bebyggelsen,
- at sikre at et garageanlæg på matr.nr. 31 gives en størrelse og et udseende i harmoni med landsbyens øvrige bebyggelse,

§ 2  
Lokalplanens område og  
zonestatus.

2.1  
Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i områderne:

- A - del af Lellinge landsby, er i byzone,
- B - 2. etape af boligområde ved Grønnevej som overføres til byzone,
- C - del af grønne landskabskile mod syd, som forbliver i landzone.

2.2  
Lokalplanområdet omfatter følgende matr.nre. af Lellinge, *Køge Jorder*: 31, del af 5 h.

2.3  
Lokalplanen omfatter de i § 2.1 og § 2.2 nævnte ejendomme, samt alle parceller, der efter den 1. juli 1998, udstykkes fra de nævnte ejendomme.



### § 3

#### Områdets anvendelse

#### 3.1

Område A og B må kun anvendes til boligformål.

##### 3.1.1

Ny bebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger med en eller to boliger.

##### 3.1.2

Byrådet kan tillade, at der inden for område A og B på den enkelte ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

##### 3.1.3

Offentlige institutioner, fælles anlæg og lignende kan indpasses i område A og B.

#### 3.2

Område C må kun anvendes til jordbrug og grønne fritidsformål såsom græsning til husdyrhold eller dyrkede marker.

### § 4

#### Udstykninger

#### 4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper.

#### 4.2

Inden for område A må der ikke foretages yderligere udstykninger uden Byrådets forudgående tilladelse.

#### 4.3

Inden for område B og C må der kun udstykkes efter Byrådets særlige godkendelse.

## § 5

### Adgangs-, sti og parkeringsforhold

#### 5.1

Der er kørende adgang fra Grønnevej til de tre adgangsveje. Adgangsvejene udlægges som private fællesveje i en bredde af 10 m. Den midterste adgangsvej ender i en vendeplads P1, som angivet på kortbilag 2. Vejret til vejen har alle ejendommene indenfor lokalplanens område B, samt alle ejendomme, der udstykkes herfra \*) se fodnote.

#### 5.2

Der udlægges en privat sti a-b i en bredde af 4 m som forbinder etape 1 og 2. Samme vejret som pkt. 5.1.

#### 5.3

En sekundær sti fra j-h udlægges i 2 m bredde med ligeledes 2 m brede stier til vejslyngen ved c-d, e-f og g-h. Alle stier udlægges som private fællestier. Samme vejret som pkt. 5.1.

#### 5.4

Ved etablering af tæt/lav bebyggelse skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til en parkeringsplads med overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2. Anlæg og eventuel opførelse af carporte skal ske efter en samlet plan, som er godkendt af Byrådet. Nødvendig gæsteparkering kan ske langs vejen.

#### 5.5

Ved etablering af åben/lav bebyggelse (parcelhuse), skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til to parkeringspladser med overkørsel i princippet som vist på kortbilag 2. Nødvendig gæsteparkering kan ske langs vejen.

#### 5.6

Der må kun etableres een overkørsel til vejene fra hver grund. Overkørsler må kun etableres efter nærmere godkendelse af Køge Kommune.

---

\*) **Fodnote til § 5.1:** Detailprojekt for den private fællesvej og stierne skal godkendes af Køge Kommune som vejmyndighed i henhold til privatvejsloven før anlæg og ibrugtagning af disse.

**§ 6**  
**Ledningsanlæg**

**6.1**  
Alle områdets forsyningskabler skal anlægges som jordkabler.

**6.2**  
Udendørs antenner og paraboler må ikke opsættes indenfor lokalplanområde B. Bebyggelsen skal tilsluttes den fælles antennemast, som vist på kortbilag 1.

**§ 7**  
**Bebyggelsens omfang og placering**

**7.1**  
Inden for område A udlægges et byggefelt til en garage/udhusbygning på 9 x 12 meter, se kortbilag 4.

**7.2**  
Indenfor område B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overskride 35 ved samlet tæt/lav bebyggelse og 25 ved åben/lav bebyggelse (parcelhuse).

**7.3**  
Ny bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 2 og 3 viste retningslinier. Hovedhuset skal respektere de retningsgivende byggefeltter og de fastlagte retninger for tagryggen, jvf. kortbilag 2.

**7.4**  
Inden for lokalplanområde B må boligbebyggelsen max. opføres i en etage med udnyttelig tagetage, og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8 m over terræn, alt i overensstemmelse med kortbilag 2. Jvf. kortbilag 2 må der på en del af parcellerne kun opføres bygninger i een etage og intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 6 m.

**7.5**  
Tagene skal udformes som symmetriske sadeltage med en hældning på mellem 30 og 50 grader for bygninger på grunde med op til een etage med udnyttet tagetage, og 30 grader for bygninger med en etage. Tagene må ikke udføres med valm eller halvvalm.

**7.6**  
Ved opførelse af samlet tæt/lav bebyggelse må udhuse, havestuer og lignende kun opføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Byrådet.

#### 7.7

Indenfor område B, åben lav boligområde, må carporte og udhuse ikke placeres nærmere skel end 5 m.

#### 7.8

Indenfor område C er der reserveret areal til opførelse af en stald som vist på kortbilag 2.

### § 8

#### Bebyggelsens ydre fremtræden

#### 8.1

Ydermure skal fremtræde i blank mur af røde eller gule teglsten eller pudset eller vand-skuret mur eller træ med lodrette brædder opsat 1 på 2 eller brædder med listebeklædning i farver svarende til kalkfarver og efter Byrådets godkendelse.

#### 8.2

Gavltrekanter, der ikke opføres i mur, skal udføres som lodret bræddebeklædning jvf. pkt. 8.1.

#### 8.3

Til tagmateriale skal anvendes røde eller rødbrune teglsten, cementbølgeplader eller cement tagsten i overensstemmelse med landsbyens traditionelle tagmaterialer med hensyn til farver og form.

#### 8.4

Skiltning skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde og må ikke gives en størrelse og et udseende, så områdets karakter af boligområde brydes.

### § 9

#### Ubebyggede arealer

#### 9.1

De på kortbilag 2 viste friarealer udlægges som fælles grønne friarealer med en indretning i princippet som vist på kortbilag 3. Vandhullet skal bevares. Bepantninger skal bestå af løvfældende træer.

#### 9.2

Parkerings- og opholdsarealerne skal anlægges, befæstes, beplantes og belyses i overensstemmelse med principperne i kortbilag 4 og efter en samlet plan. Planen skal tillige omfatte eventuel støjafskærmning mod Grønnevej, som sikrer et udendørs støjniveau for vejstøj under 55 db(A) i overensstemmelse med de i Regionplan for Roskilde Amt anførte retningslinier.

### 9.3

Hegn i skel må kun etableres som levende hegn, eventuelt suppleret med et indvendigt trådhegn. Dog kan hegn i indgangssider etableres som murværk eller stakitter, stensætning eller helt udelades.

Læhegn ved terrasser kan etableres som plankeværk.

### 9.4

Langs Grønnevejs sydside kan etableres en række af løvtræer som ved etape 1.

### 9.5

Større både og lastbiler med en egenvægt på over 3500 kg må ikke placeres inden for område B og C.

## § 10

### Grundejerforening

#### 10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og foreninger med parceller indenfor lokalplanområde B, senest når Byrådet kræver det.

#### 10.2

Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse og drift af private fællesveje og stier, samt friarealer og andre fælles anlæg indenfor lokalplanområde B.

#### 10.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

## § 11

### Lokalplanens retsvirkninger

#### 11.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jvf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handling til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Byggeri, udstykning, ændret anvendelse m.v., der etableres efter, at lokalplanens retsvirkninger er trådt i kraft, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

#### 11.2

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestem-

melser under forudsætning af, at forholdet ikke er i strid med planens principper eller formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

### 11.3

Såfremt et forhold ikke er reguleret i denne lokalplan, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og i lov om planlægning.

### Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd i sit møde den 26. oktober 1999 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

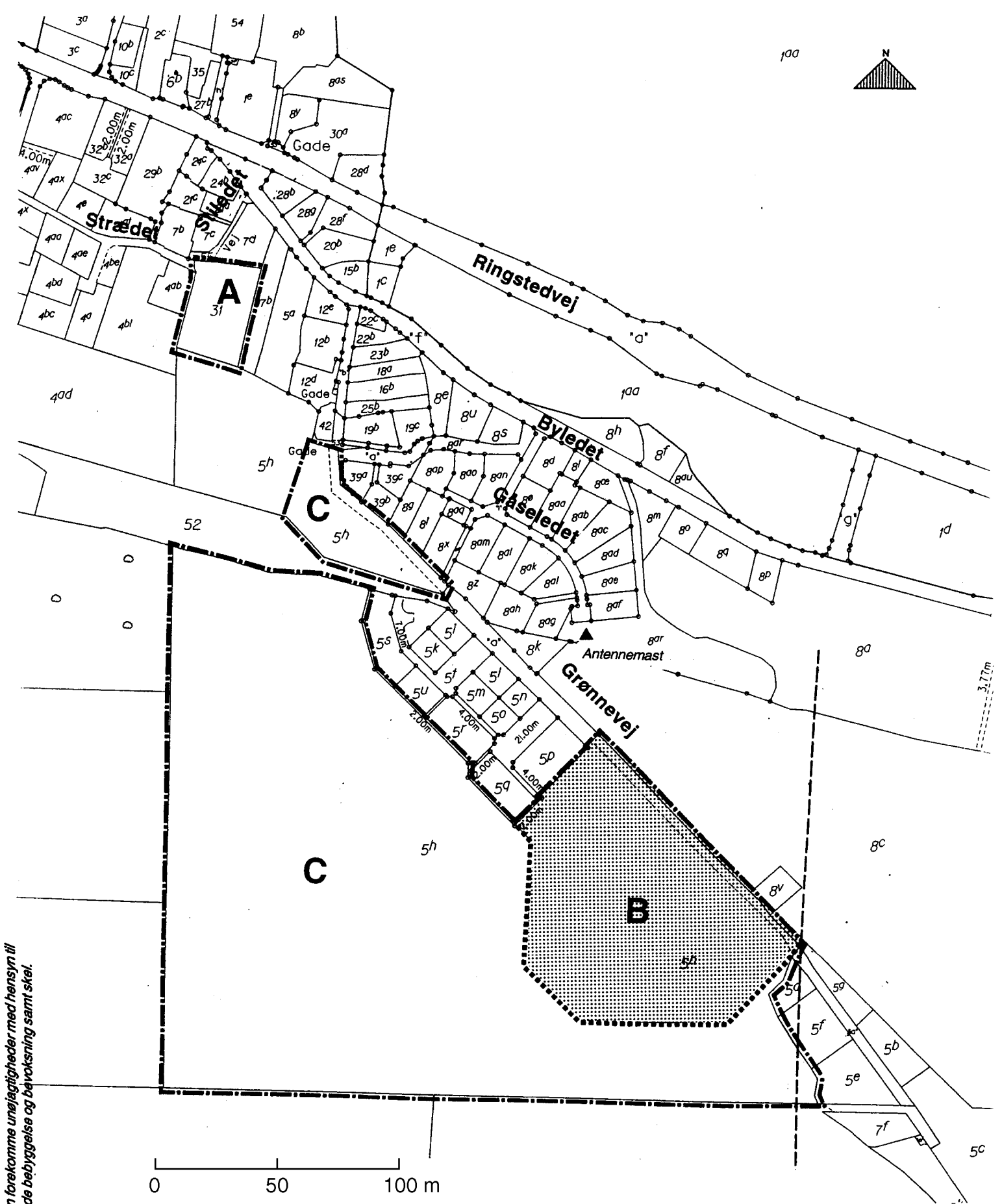
P. b. v.,

  
Willi Eliassen

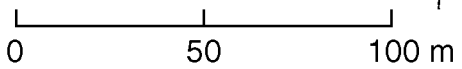
  
Suzanne Aaholm

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 19. november 1999 fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af Køge Kommune, Teknisk Forvaltning 1999.



Kortbladet er ikke målfæst. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eksisterende bebyggelse og bevoksning samt stel.

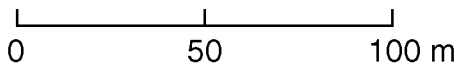
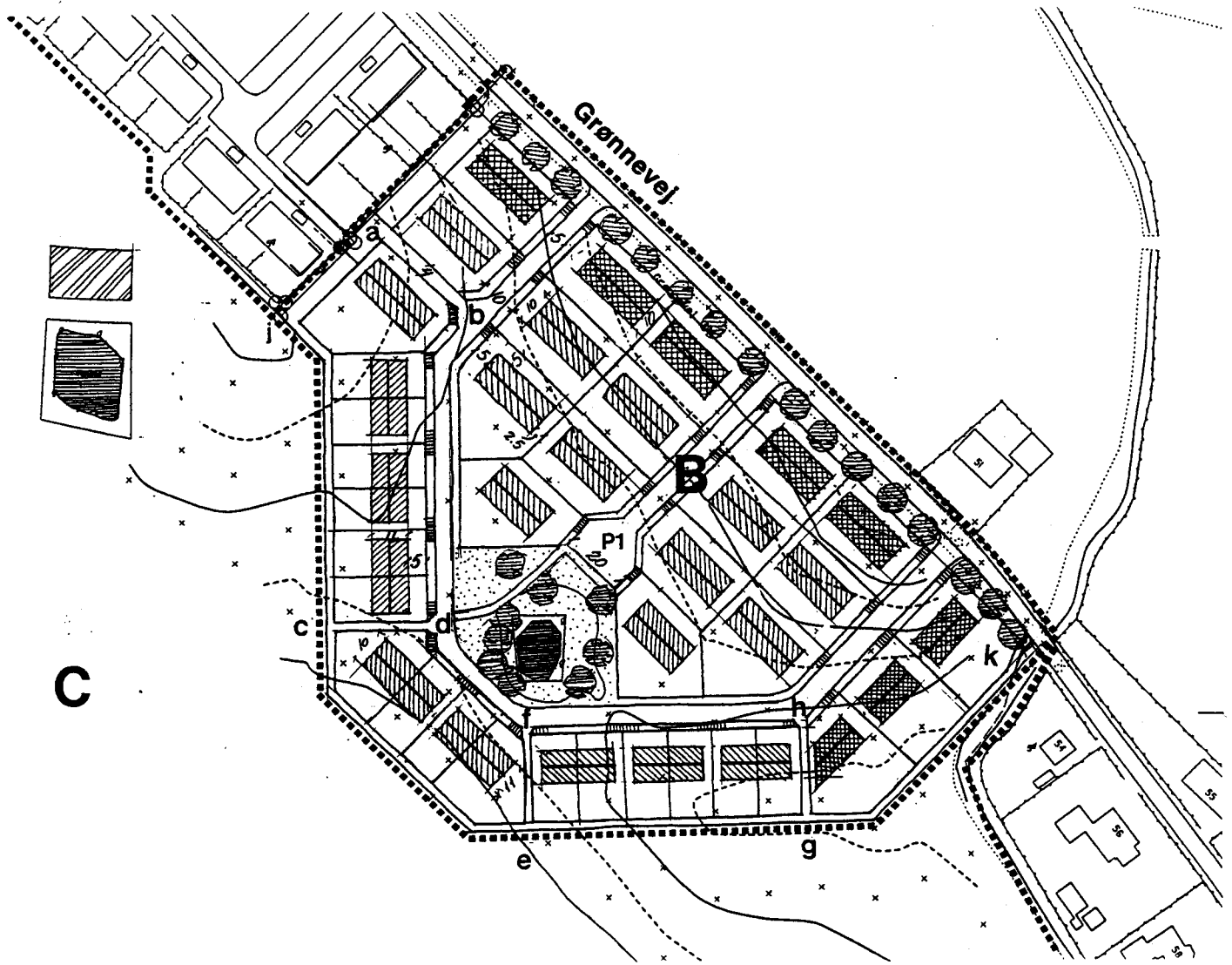










- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- - - 200 m afstand til motorvej
- ▨ Areal, der overføres til byzone
- A - B** Boligformål
- C** Jordbrug og grønne fritidsformål

# Kortbilag 1

Matrikulære forhold og områdegrænser  
Mål 1:4000

Lokalplan 6-02.6  
Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape,  
samt ejendom ved Strædet



-  Delområdegrænse
-  Byggefelt, boliger i max. 1 etage, med udnyttelig tagetage
-  Byggefelt, boliger i max 1 etage
-  Byggefelt, staldbygning
-  Retning på hovedhusets tagkip
-  Vandhul
-  Fælles grønt område
- a - b** 4 meter bred sti
- c - k** 2 meter bred sti
- P1** Vendeplads
-  Vejudlæg 10 m (kørebane 5 m - rabatter 2,5 m)

## Kortbilag 2

Arealanvendelsesplan  
Mål 1:2000

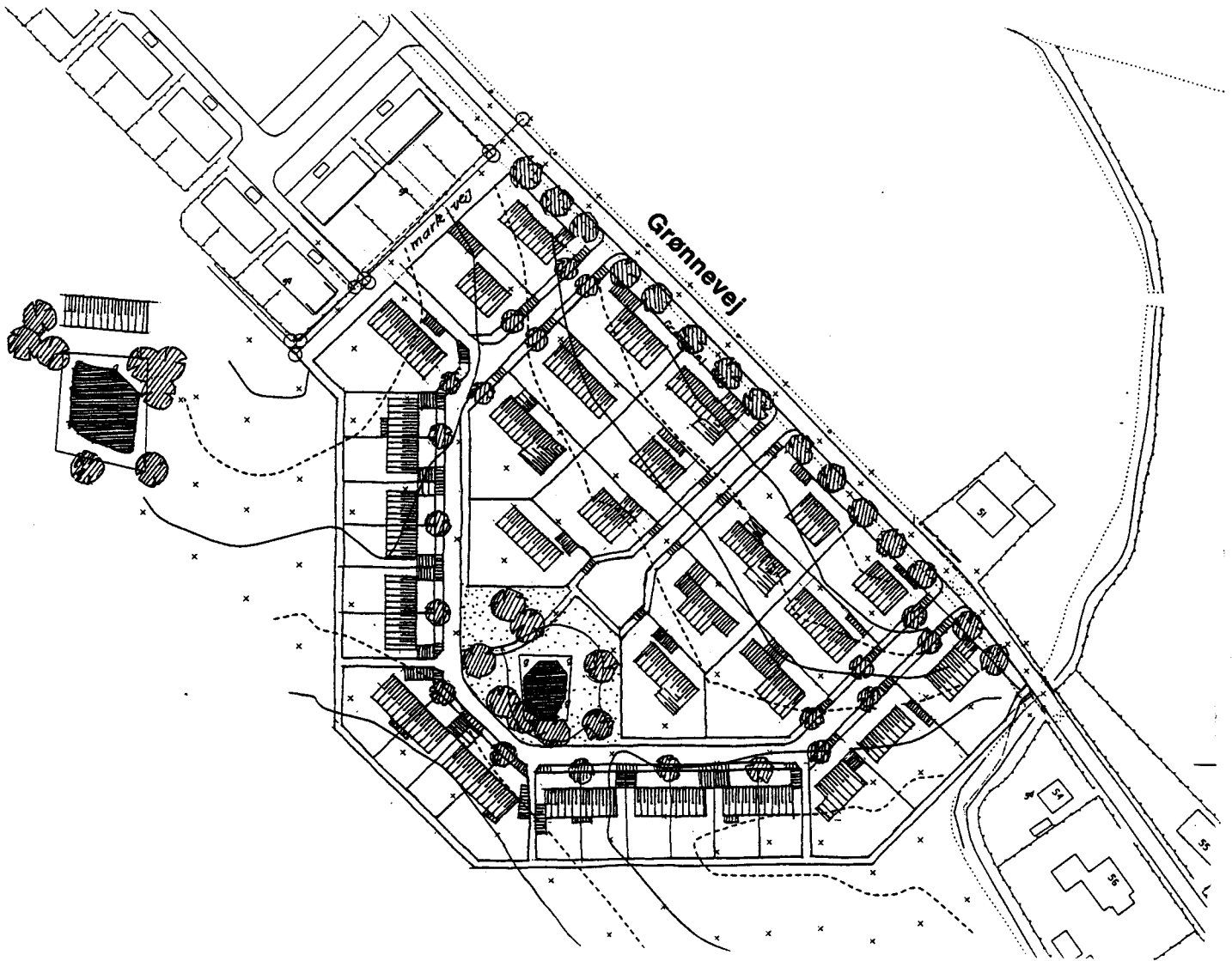
Lokalplan 6-02.6  
Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape,  
samt ejendom ved Strædet

Køge Kommune

1999

*Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eksisterende bebyggelse og bevoksning samt stel.*





0 50 100 m

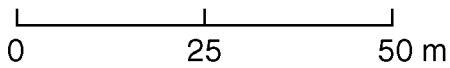
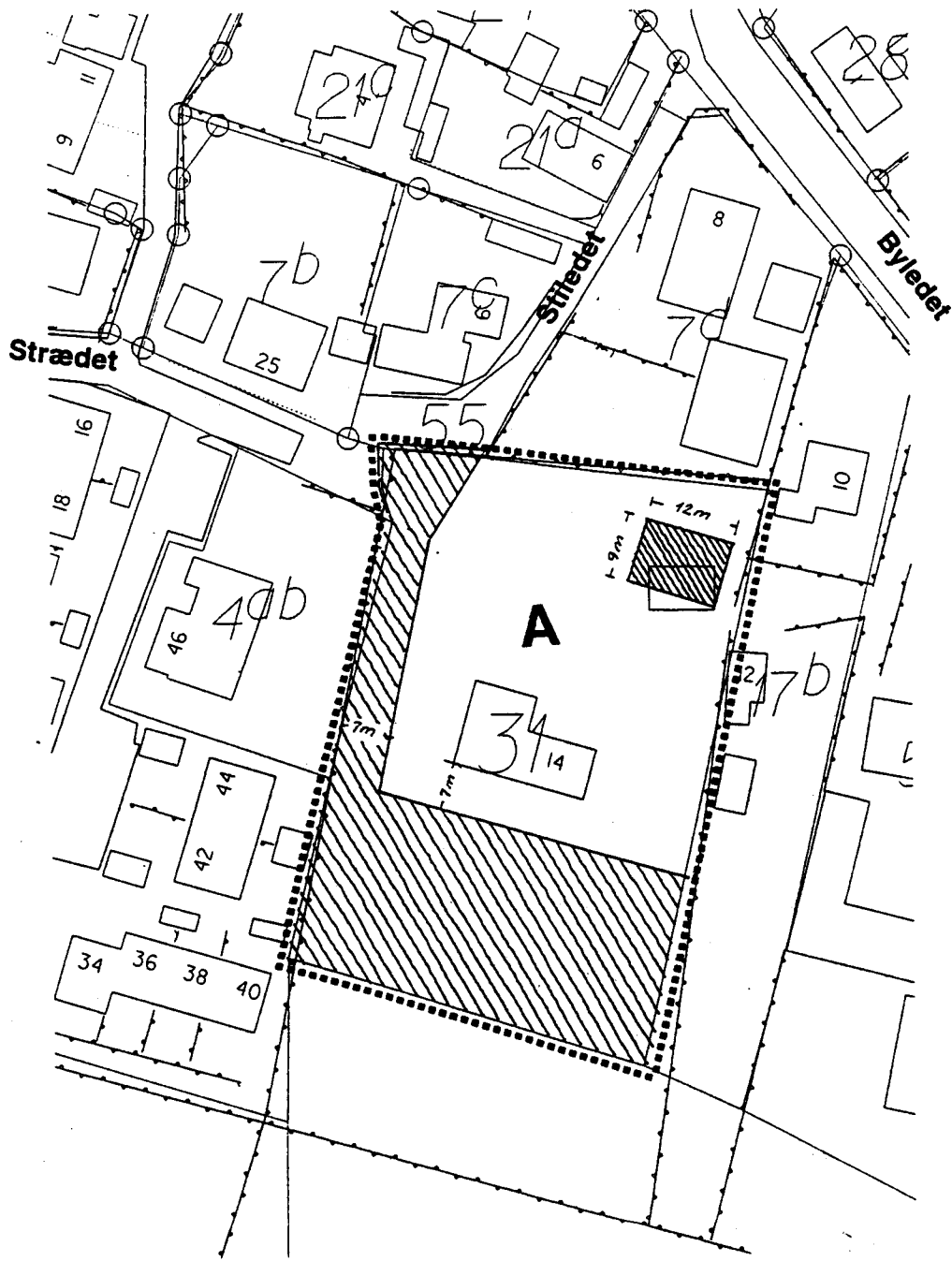
## Kortbilag 3



Illustrationsplan  
Mål 1:2000

Lokalplan 6-02.6  
Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape,  
samt ejendom ved Strædet

Køge Kommune

1999



- ..... Delområdegrænse
-  Byggefelt til garage/udhus
-  Område, der ikke må bebygges uden ny lokalplan

## Kortbilag 4

Matr. nr. 31 Lellinge, Køge Jorder  
Mål 1:1000

Lokalplan 6-02.6  
Boliger ved Grønnevej i Lellinge 2. etape,  
samt ejendom ved Strædet

Køge Kommune

1999