

Lokalplan 1062

# Multihus på Lellinge Stadion



Forslag



### **Offentlighedsperioden**

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 5. oktober 2017 til den 2. november 2017.

Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter vedrørende lokalplanforslaget skal sendes til **tmf@koege.dk** eller Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Torvet 1, 4600 Køge.

Husk at angive din egen postadresse, hvis du bruger e-mail.

Indsigelser skal være kommunen i hænde senest den 2. november 2017.

Du kan se forslaget elektronisk på Køge Kommunes hjemmeside på [www.koege.dk/annoncer](http://www.koege.dk/annoncer).

### **Midlertidige retsvirkninger**

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet og offentligt bekendtgjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder i henhold til planloven et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse d.v.s. fra den 5. oktober 2017, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i Byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil den 5. oktober 2018 (1 år fra den offentlige bekendtgørelse på [Koege.dk](http://Koege.dk)).

# Indhold

Lokalplan 1062  
Multihus på Lellinge Stadion

## Redegørelse

|                                                 |   |
|-------------------------------------------------|---|
| Lokalplanens formål og baggrund                 | 5 |
| Eksisterende forhold                            | 5 |
| Lokalplanens indhold                            | 5 |
| Lokalplanens forhold til overordnet planlægning | 6 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning      | 7 |
| Lokalplanens forhold til anden lovgivning       | 7 |
| Køge Kommunes politikker og strategier          | 8 |
| Miljøvurdering                                  | 9 |

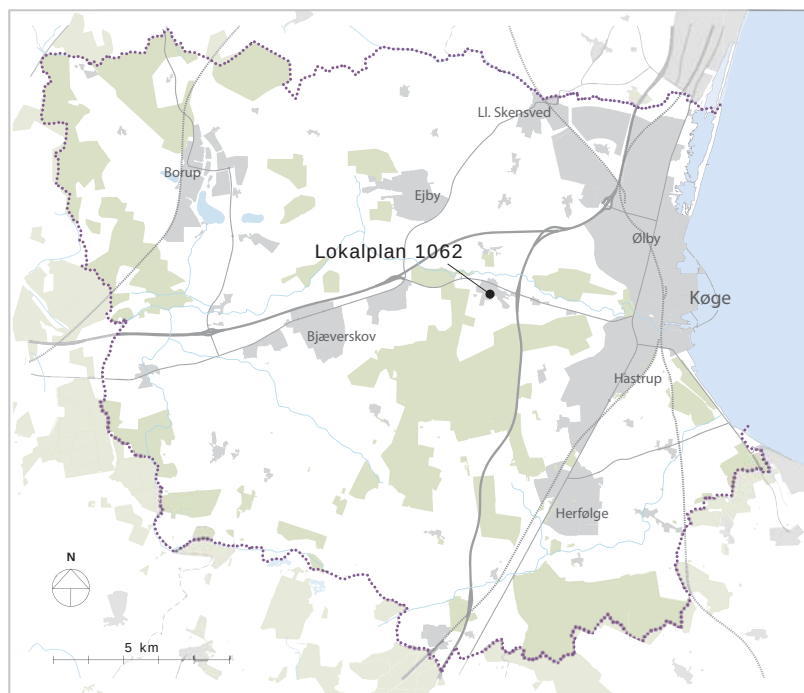
## Bestemmelser

|                                                |    |
|------------------------------------------------|----|
| § 1 Lokalplanens formål                        | 11 |
| § 2 Lokalplanområdet og zonestatus             | 11 |
| § 3 Områdets anvendelse                        | 11 |
| § 4 Veje, stier og parkering                   | 11 |
| § 5 Bebyggelsens omfang og placering           | 11 |
| § 6 Bebyggelsens ydre fremtræden               | 12 |
| § 7 Ubebyggede arealer                         | 12 |
| § 8 Skiltning                                  | 12 |
| § 9 Teknisk anlæg                              | 13 |
| § 10 Forudsætninger for ibrugtagning           | 13 |
| § 11 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm. | 13 |
| § 12 Lokalplanens retsvirkninger               | 13 |
| Vedtagelsespåtegning                           | 13 |

## Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort  
Kortbilag 2 Byggefelt mv.





Lokalplanens beliggenhed

# Redegørelse

## Lokalplan 1062 Multihus på Lellinge Stadion

### **Lokalplanens formål og baggrund**

I forbindelse med salg af Lellinge Skole og SFO har Køge Byråd besluttet at opføre et multihus på Lellinge Stadion som erstatning for gymnastiksalen på Lellinge Skole.

Opførelse af et multihus som ønsket er lokalplanpligtigt og kræver en ny lokalplan, da den gældende lokalplan for Lellinge Stadion er en rammelokalplan.

Der er udarbejdet skitseforslag for et nyt multihus. Multihuset skal indeholde minihal, omklædningsfaciliteter, klublokale mv. Formålet med en ny lokalplan er at give mulighed for opførelse af et multihus, som det er præsenteret i skitseforslaget.

Det er hensigten, at den eksisterende pavillon på Lellinge Stadion nedrives pga. dens dårlige stand. Det eksisterende klubhus skal fremadrettet anvendes til depot.

Lokalplanen medtager Lellinge Stadion, som i rammelokalplan 6-02 for Lellinge udgør et samlet delområde. Lokalplanen fastlægger byggefelt til et multihus, mens resten af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse.

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet er på ca. 27 ha og omfatter Lellinge Stadion (matr.nr. 4ad samt en del af matr.nr. 5ø Gl. Lellingegård, Køge Jorder).

Nord, øst og vest for lokalplanområdet findes parcelhusbebyggelser, syd for området findes rekreative områder. Der er overkørsel til lokalplanområdet fra Baneledet.

Lellinge Stadion rummer i dag boldbaner, parkeringsplads, et murret klubhus fra 1950, som i dag anvendes til depot samt en nedslidt pavillon til depot, omklædning mv.

Stadion er omkranset af tæt træbeplantning af el, navr, fuglekirsebær, mirabel og hyld. I den nordlige del af beplantningen ses desuden elm, i den sydlige del ses desuden bøg, og i den tværgående beplantning ses desuden popler.

### **Lokalplanens indhold**

Lokalplanen udlægger lokalplanområdet til rekreativt formål i form af stadion og multihal med tilhørende parkering.

Lokalplanen fastlægger et byggefelt i den vestlige del af stadion ved den eksisterende indkørsel. Inden for byggefeltet kan der opføres et multihus i op til 2 etager og 8,5 meter. Arealer uden for



byggefeltet skal friholdes for bebyggelse. Den eksisterende bebyggelse kan fortsat anvendes.

Lellinge Stadion er omkranset af tæt beplantning, som afskærmer området fra den omkringliggende parcelhusbebyggelse og giver en naturlig overgang til det skovområde syd for stadion. Lokalplanen fastsætter bevaringsbestemmelser for beplantningen samt bestemmelser for eventuel supplerende beplantning. På den måde sikres det, at beplantning fortsat danner en visuel afskærmning omkring lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser, hvor der kræves særlig beskyttelse af grundvandet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om tag- og facadematerialer med det formål at sikre, at der ikke nedsives forurenset tagvand inden for lokalplanområdet.

### **Lokalplanens forhold til overordnet planlægning**

*Køge Kommuneplan 2013*

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde 11R01 (Lellinge Idrætsanlæg) som er udlagt til rekreativt område, idrætsanlæg og lignende offentlige formål.



*Den eksisterende bebyggelse på Lellinge Stadion; det gamle klubhus og paviljoner.*

op til 2,5 etage med en bebyggelsesprocent på max. 10 og en bygningshøjde på op til 12,5 m. Hvis hensynet til områdets eller anlæggets drift taler for det, kan bygninger eller bygningsdele tillades i større højde.

De muligheder, som er indeholdt i lokalplan 1062 er i overensstemmelse med kommuneplanen.

#### *Lokalplan*

Lokalplanområdet er omfattet af den gældende rammelokalplan 6-02 for Lellinge. Rammelokalplanen udlægger lokalplanområdet til idrætsområde og bestemmer, at bebyggelse må udføres i op til 1,5 etage med en bygningshøjde på max. 8,5 m.

I lokalplan 6-02 for er den tætte beplantning omkring Lellinge Stadion udpeget som bevaringsværdig. Bestemmelsen videreføres til lokalplan 1062.

#### *Zoneforhold*

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

#### *Kystnærhedszonen*

Lokalplanområdet ligger mere end 3 km fra kysten uden for kystnærhedszonen og er derfor ikke omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystnære områder.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning**

#### *Vandforsyningsplan*

Lokalplanområdet er forsynet med vand fra Lellinge Vandværk.

#### *Drikkevandsinteresser*

Lokalplanområdet ligger inden for område med særlige drikkevandsinteresser og inden for 300 meters beskyttelseszonen omkring to indvindingsboringer vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at facader og tage ikke må inddækkes af bly, kobber og zink, således at nedsvivning af tagvand ikke udgør en risiko for grundvandet.

#### *Spildevandsplan*

Den del af lokalplanområdet, som udlægges til bebyggelse er separat kloakeret.

Realisering af de muligheder, der er indeholdt i lokalplanen kræver en spildevandstilladelse.

### **Lokalplanens forhold til anden lovgivning**

#### *Museumsloven*

Museum Sydøstdanmark har udtalt sig om lokalplanen jf. museumslovens § 23.

Mindre stadioner som Lellinge Stadion er almindeligvis anlagt med en omfattende muldafrømning, terrænregulerende afgravning og planering, inden der påføres stabiliserende materiale og nyt muldlag til græs. Museum Sydøstdanmark forventer derfor ikke, at der vil dukke fortidsminder op i forbindelse med anlæggelsen af et multihus på Lellinge Stadion, og anser det derfor ikke for nødvendigt med en arkæologisk forundersøgelse forud byggeriet. Såfremt der alligevel ved anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal anlægsarbejdet standes, og museet skal tilkaldes.

#### *Naturbeskyttelsesloven*

Der findes ingen naturtyper, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 inden for eller i nærheden af lokalplanområdet.

Der findes fredskov umiddelbart syd for lokalplanområdet. Fredskoven er offentlig skov og derfor i udgangspunktet omfattet af skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Skoven er på ca. 11 ha.

Fredskoven ligger inden for byzone, og der er i forvejen bebygget inden for skovbyggelinjen. Køge Kommune vurderer derfor, at de muligheder, der er indeholdt i lokalplanen, ikke vil forringe udsynet til skoven eller levevilkårene for planter og dyr i skoven væsentligt.

Lokalplanområdet ligger delvist inden for kirkebyggelinjen omkring Lellinge Kirke. Indenfor kirkebyggelinjen kan der ikke bygges højere end 8,5 meter. Lokalplan 1062 fastsætter en max. højde for byggeriet på 8,5 meter.

#### *Lokalplanens forhold til Habitatdirektiv*

Lokalplanområdet er ikke udpeget som Natura 2000-område, og Køge Kommune vurderer, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil give anledning til en forringelse af Natura 2000-områder. Det nærmeste Natura 2000-område er Køge Å, som ligger ca. 500 meter nord for lokalplanområdet.

Der er ikke registreret yngle- eller rasteområder for arter, opført på Habitatdirektivets bilag 4 inden for lokalplanområdet, og Køge Kommune kender ikke til forekomster af bilag IV-arter i eller udenfor lokalplanområdet, hvis bevaringsstatus kan blive påvirket negativt af lokalplanen.

#### *Jordforureningsloven*

Lokalplanområdet er områdeklassificeret efter jordforureningsloven, hvilket betyder at jorden som udgangspunkt anses for at være lettere forurenet. Bortskaffelse af jord fra ejendomme inden for lokalplanområdet skal ske i henhold til bekendtgørelse om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.

### **Køge Kommunes politikker og strategier**

#### *Agenda 21*

Køge Kommune arbejder aktivt for at fremme bæredygtig udvikling med fokus på værdier indenfor sociale, kulturelle, økonomiske samt miljømæssige forhold.

Lokalplanen bidrager til opfyldelse af en række mål for bæredygtighed, f.eks. ved at:

- **give mulighed for opførelse af nye idrætsfaciliteter i Lellinge som erstatning for gymnastiksalen på den lukkede Lellinge Skole**
- **sikre, at beplantningen omkring Lellinge Stadion bevares og suppleres af en hensigtsmæssig beplantning**
- **sikre, at forurenet vejvand ikke nedsives indenfor lokalplanområdet, som ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser**
- **sikre, at der ikke anvendes tag- og facadematerialer, der kan forurene tagvand, som nedsives indenfor lokalplanområdet, som ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser**



### **Miljøvurdering**

Lokalplan 1062 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. Der er foretaget en screening efter lovens § 2 nr. 2 (bilag 2 10b anlægsarbejder i byzone) med det formål at afgøre, hvorvidt lokalplanen forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

På baggrund af screeningen vurderer Køge Kommune, at lokalplanen ikke forudsætter en miljøvurdering, da den ikke giver mulighed for ændringer, som antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplanen muliggør opførelse af et multihus på arealer, som i dag bruges til boldbaner. Multihuset kommer til at rumme aktiviteter, som tidligere var tilknyttet gymnastiksalen på Lellinge Skole. Mulighederne indeholdt i lokalplanen vil medføre øget trafik til og fra lokalplanområdet.

Køge Kommune vurderer, at den eksisterende vejadgang til Lellinge Stadion kan rumme den øgede mængde trafik, samt at den øgede mængde trafik ikke vil medføre væsentlige støj- og lysgener for omboende.



# Bestemmelser

## Lokalplan 1062 Multihus på Lellinge Stadion

*I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.*

### § 1 Lokalplanens formål

#### 1.1

Formålet med lokalplanen er at:

- give mulighed for opførsel af en multihal på Lellinge Stadion
- sikre, at beplantningen omkring Lellinge Stadion fortsat danner en visuel afskærmning til den omkringliggende bebyggelse.

### § 2 Lokalplanområdet og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 4ad samt en del af matr.nr. 5ø Gl. Lellingegård, Køge Jorder.

#### 2.2

Lokalplanområdet forbliver i byzone.

### § 3 Områdets anvendelse

#### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreativt formål i form af stadion med boldbaner og multihus med minihal, omklædningsrum, depot mv. samt tilhørende parkering.

### § 4 Veje, stier og parkering

#### 4.1

##### *Vejadgang*

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Baneledet som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres yderligere overkørsler til lokalplanområdet.

#### 4.2

##### *Parkering*

Der skal udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2. Der skal etableres den parkering, som er nødvendig for, at parkering kan ske på egen grund.

### § 5 Bebyggelsens omfang og placering

#### 5.1

##### *Byggefelt*

Der må opføres 1 bygning inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

#### 5.2

##### *Højde*

Bygningen må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde.



**§ 6**  
**Bebyggelsens ydre**  
**fremtræden**

6.1

*Tag- og facadematerialer*

Tage og facader skal beklædes med træ, naturskifer eller facadeplader i stål, eternit, aluminium, fibercement eller lignende. Plader må ikke være efterligninger af træbrædder.

Facader må desuden fremstå i beton eller blank teglmur.

Tage må desuden beklædes med sort tagpap eller udføres som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs.

Facader og tage ikke må inddækkes af bly, kobber eller zink.

Tag- og og facadematerialer må ikke være lysreflekterende.

6.2

*Døre og vinduer*

Dør- og vinduesrammer må kun udføres i træ eller metal eller i en kombination af træ og metal.

6.3

*Farver*

Til udvendige bygningssider må kun anvendes sort og jordfarver eller blandinger heraf.

**§ 7**  
**Ubebyggede arealer**

7.1

*Beplantning*

Der skal udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbælterne skal være minimum 8 meter brede og bestå af tæt beplantning, som ved omfang og placering sikrer visuel afskærmning af lokalplanområdet.

Eksisterende beplantning i beplantningsbælterne skal bevares.

Supplerende beplantning skal bestå af arter som el, navr, fuglekirsebær, mirabel og hyld, dvs. arter som giver læ, men ikke bliver højere, end at skyggegener kan undgås.

7.2

*Oplag*

Udendørs oplag af både, campingvogne og uindregistrerede motorkøretøjer må ikke finde sted.

**§ 8**  
**Skiltning**

8.1

Der kan opsættes 1 pylon ved overkørslen til lokalplanområdet. Pylonen må være max. 1 meter høj målt fra terræn og max. 1,5 meter bred.

Al anden skiltning skal udføres som facadeskiltning og må kun placeres på ydervægge, ikke på tagflader.

**§ 9**  
**Tekniske anlæg**

9.1

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

**§ 10**  
**Forudsætninger for**  
**ibrugtagning**

10.1  
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før vejadgang, færdsels- og parkeringsarealer er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4.1 og 4.2.

**§ 11**  
**Ophævelse af lokalplan,**  
**byplanvedtægt mm.**

11.1  
Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1062 aflyses lokalplan 6-02 for Lellinge for det område, lokalplan 1062 dækker.

**§ 12**  
**Lokalplanens**  
**retsvirkninger**

12.1  
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser 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.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

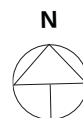
**Vedtagelsespåtegning**

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd den 26. september 2017 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

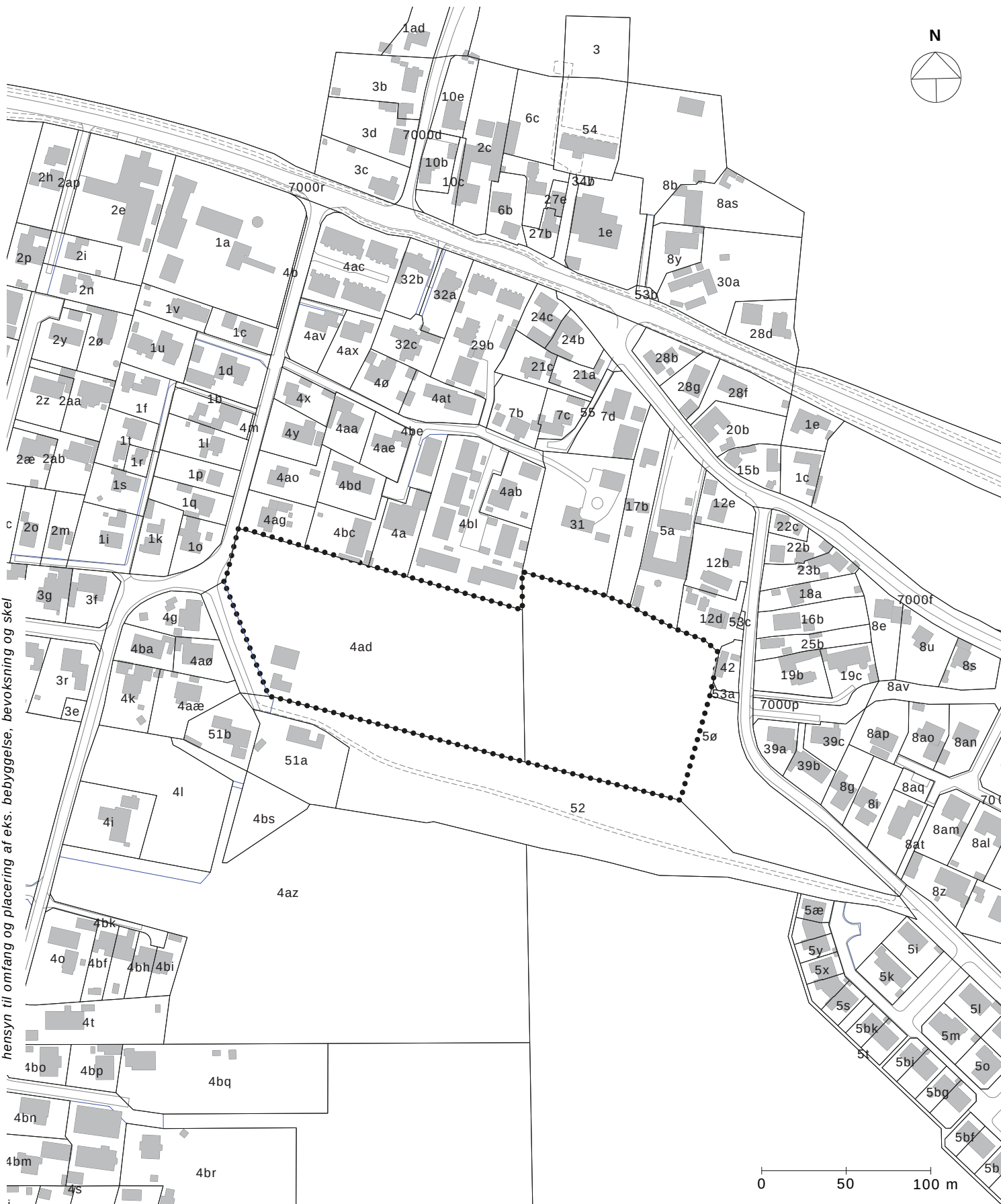
Flemming Christensen  
Borgmester  
Sign.

Peter Frost  
Kommunaldirektør  
Sign.





Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bebovning og skel



### Signaturforklaring

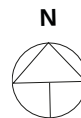
..... Områdegrænse

### Kortbilag 1

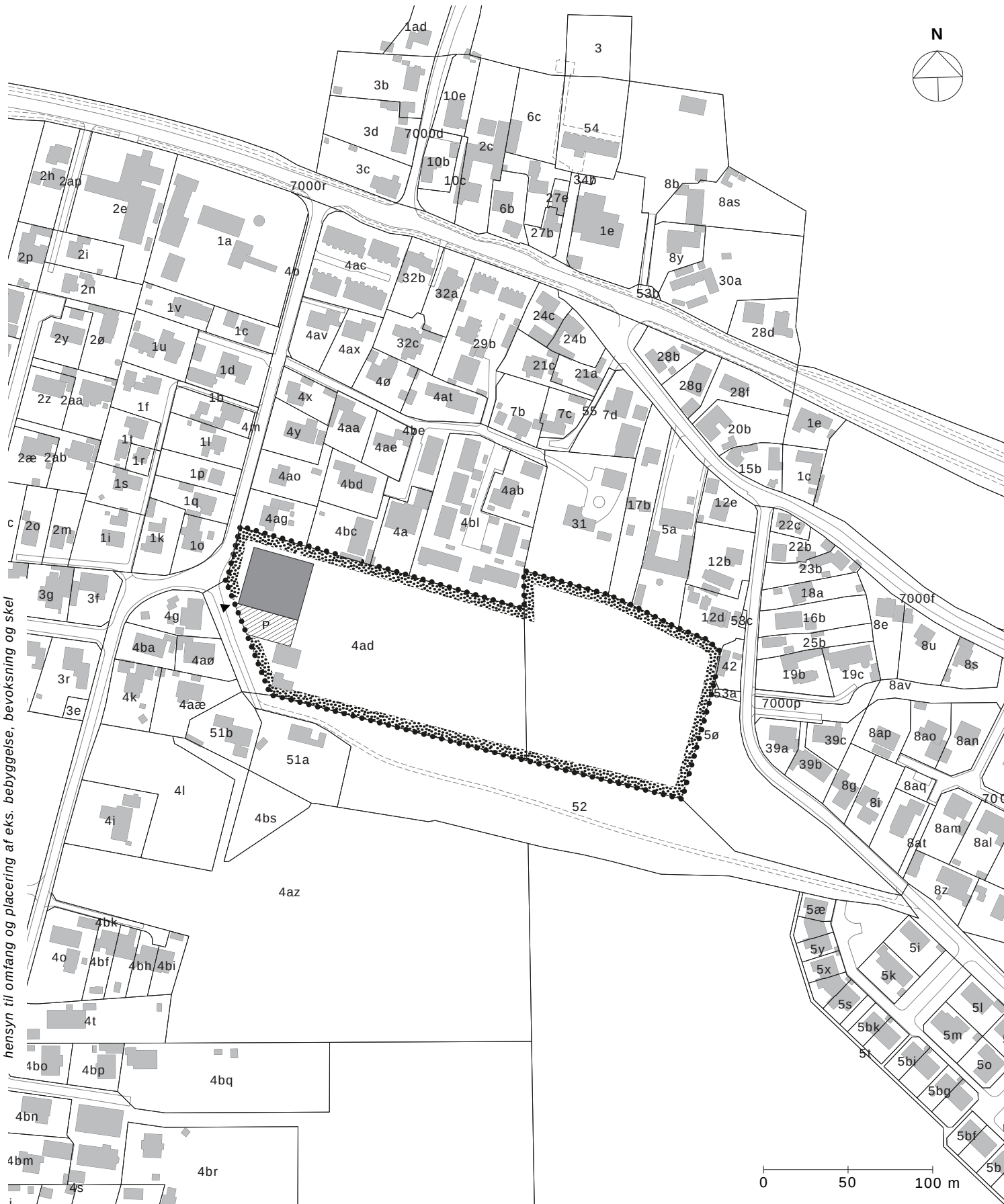
Matrikelkort  
Mål 1:3000







Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, beplantning og skel



### Signaturforklaring

- ..... Områdegrænse
- Byggefelt
- ▨ Parkeringsareal
- ▶ Vejadgang
- Beplantningsbælte

### Kortbilag 1

Matrikelkort  
Mål 1:3000