

Køge Kommune
Klima- og Planudvalget
Torvet 1
4600 Køge

Lellinge den 31. maj 2018

Bemærkninger og ændringsforslag fra Lellinge Beboerforening til Tillæg nr. 29 til Køge Kommuneplan 2013 og lokalplanforslag 1078 vedrørende nye boliger på skole-grunden og SFO-grunden i Lellinge.

Lellinge Beboerforening har nogle ændringsforslag til Tillæg nr. 29 og lokalplanforslag 1078. Vi ønsker samtidig at bemærke, at vi synes det er positivt med en dialog forud for nye lokalplaner i vores bysamfund. Men vi ønsker ikke at blive taget til indtægt for forhold, vi ikke har været inddraget i og ikke har haft indflydelse på.

I hele forløbet fra salget af de to grunde og indtil nu har det været vores fornemmelse i bestyrelsen, at stemningen blandt borgerne er overvejende positiv i forhold til at få bygget boliger på skolegrunden og SFO-grunden.

Beboerforeningen forsøgte at komme tæt på processen fra start og kontaktede bygherre Vestergaard Nielsen A/S, da salget var endeligt og blev bekendtgjort for os i slutningen af 2016. Men Vestergaard Nielsen ønskede ikke en dialog med os på daværende tidspunkt, hvilket vi naturligvis var kede af.

Vores humør steg derfor betragteligt, da Vestergaard Nielsen inviterede til en event for alle borgere i Lellinge i sommeren 2017. Her præsenterede Vestergaard Nielsen de foreløbige skitser for byggeri af 40 rækkehuse på de to grunde. Det foregik i en afslappet atmosfære på en mild sommeraften i skolegården på Lellinge Skole, hvor der blev disket op med pølser og drikkevarer. Vi, der var med fra beboerforeningens bestyrelse, gik ind i flere samtaler med både bygherre, politikere og med mange af de cirka to hundrede fremmødte borgere.

Under debatterne på eventen og i tiden derefter var især to borgerønsker meget udtalte. Det ene var, at der også skulle bygges små boliger i ét plan og ikke kun boliger på 110 kvm. i to plan, altså varierede boligstørrelser med mulighed for en varieret beboersammensætning. Det andet ønske var, at der ind mod skolegrundens nærmeste naboer mod syd blev bygget i én etage.

Lellinge Beboerforening har ikke været i dialog med Vestergaard Nielsen A/S siden eventen. Men vi kunne konstatere, at ønskerne om et varieret byggeri og hensynet til de nærmeste naboer til skolegrunden mod syd var indarbejdet i de skitser fra Vestergaard Nielsens arkitekt, som vi blev præsenteret for på et møde med forvaltningen og Klima- og Planudvalget den 15. marts 2018.

Vi blev meget tilfredse, da vi så skitserne, fordi de netop viste, at det er muligt at skabe rum for borgerinvolvering i en udviklingsproces i et mindre bysamfund. På mødet den 15. marts talte vi om at skåne naboer mod syd yderligere ved at forbyde vinduer i gavlen mod syd. Vi var glade efter mødet, selvom vi undervejs i forløbet godt kunne have tænkt os en egentlig dialog med bygherren.

Glæden varede heller ikke ved. Da Køge Kommune arrangerede borgermøde 7. maj 2018 i gymnastiksalen på Lellinge Skole blev det klart for os, at der alligevel ikke er taget højde for de to udtalte borgerønsker i det udformede lokalplanforslag. Det var ellers med glans og overdådighed, at ordførerne i Køge Byråd fremhævede det gode samarbejde med beboerforeningen, borgerinvolveringen og bygherrens fleksibilitet, da man 24. april 2018 vedtog at sende forslaget til lokalplan i offentlig høring.

Vi må konstatere, at det meget roste samarbejde med beboerforeningen begrænser sig til præsentationen af nogle skitser på et møde den 15. marts, men at vores anerkendende bemærkninger til de indfrie borgerønsker ikke blev tillagt så stor værdi, at de kom med i udformningen af selve lokalplanforslaget. Det undrer os.

Borgerne i Lellinge undrer sig også. På borgermødet 7. maj blev de præsenteret for et lokalplanforslag om boliger, der i sin ensformighed mindede om skitserne på eventen sidste sommer. Forslaget giver mulighed for byggeri i to etager overalt (byggehøjde 8,5 meter) og med to en halv etage ud mod Ringstedvejen (byggehøjde 10 meter). Ingen variation i størrelserne, ingen hensyn til naboer.

Det var magtpåliggende for beboerforeningen at understrege på borgermødet, at vores samarbejde med forvaltning og politikere i Køge Kommune begrænser sig til ét møde med præsentation af nogle skitser, som i øvrigt var skiftet ud i selve lokalplanforslaget. En udskiftning, som grundlæggende er i strid med vores positive bemærkninger på præsentationsmødet 15. marts.

Desuden måtte vi understrege på borgermødet, at beboerforeningen naturligvis ikke har været involveret i aftaler om byggehøjder og andet, der måtte være indgået i forbindelse med handlen af de to kommunale grunde.

Bygherre Vestergaard Nielsen var repræsenteret på borgermødet ved Karsten Vestergaard, som pointerede, at han har en aftale med Køge Kommune om at kunne bygge i to etager. Det var rart med en klar melding fra Vestergaard Nielsen, selvom de førnævnte skitser med tegn på lydhørhed over for borgerønskerne nu syntes uden betydning. Karsten Vestergaard gav udtryk for, at han ville stå frit mht. byggehøjder. Udmeldingen viser os, at det er i selve Tillæg 29 og i lokalplanen, at hensynet til borgerne må indarbejdes, hvis det med samarbejde og borgerinddragelse skal give mening.

Vi ville gerne inspirere bygherren og øse af vores lokalkendskab til gavn for det kommende byggeri. Men det har vi ikke haft mulighed for. Bygherren kan naturligvis også selv hente sin inspiration og fx finde tal, der viser noget om størrelserne på danske husstande og antyde et kommende marked for boligerne. Mere end én million husstande i Danmark består af én person, mens 1,7 mio. består af to. Familier på fire findes blot i 623.000 danske husstande, viser tal fra Danmarks Statistik.

I Lellinge Beboerforening har vi ingen forestillinger om at kunne diktere en bygherre nogle bestemte løsninger, fx at en fast procentdel af boligerne skal være i én etage. Vi har heller ikke på noget tidspunkt været inviteret hertil. Men vi har en forventning om at blive taget seriøst i en politisk proces, også uden at blive taget til indtægt for forhold, vi ikke har haft indflydelse på.

Efter borgermødet fortsatte debatten blandt borgerne i Lellinge både ved møder mellem borgere og beboerforening og på vores Facebookside "ditlellinge". Her har også medlem af Klima- og Planudvalget Marie Kilsgaard Møller følt sig kaldet til at bidrage. Hun skriver blandt andet, at "politikere, forvaltning og borgerforening har haft en del og konstruktiv dialog under hele forløbet so far". Det er måske udtryk for den rolle, vi er tiltænkt i tilblivelsen af lokalplanforslaget, men det er absolut ikke sådan, vi opfatter forløbet.

Vi opfordrer til, at de politikere, der ønsker samarbejde og borgerinvolvering, træder i karakter og vælger at tage hensyn til borgernes beskedne og konkrete ønsker til ændringer i Tillæg 29 og lokalplanforslaget. Politikerne bør sikre, at der kun kan bygges i én etage ind til skolegrundens naboer mod syd – det giver i sig selv en mulighed for at skabe en varieret boligstørrelse med et æstetisk og balanceret udtryk sådan som det fremgik af skitserne, vi blev præsenteret for.

På borgermødet blev der også givet udtryk for bekymring fra nærmeste naboer til delområde B (SFO-grunden og nabogrunden til denne, som også er en del af delområde B). Bekymringerne vedrørte blandt andet beplantningen i skel. I dag udgør skel ind til naboen Grønnevej 4 en mur, som er ryggen af en sidebygning på SFO-grunden. Muren fremstår hvidmalet og velholdt ind mod denne nabo, og der bør ydes denne og de øvrige naboer behørig afskærmning til det nye, tætte byggeri.

Med disse bemærkninger har Lellinge Beboerforening følgende ændringsforslag til Tillæg nr. 29 til Køge Kommuneplan 2013 og til lokalplanforslag 1078:

På delområde A må opføres boliger i op til 2 etager på "øvrige bygninger", dog således, at boligerne ind mod nærmeste naboer mod syd (jvf. kortbilag 3, som viser, at der vil være tale om fire boliger) kun må opføres i én etage og uden vinduer mod syd.

Vi foreslår desuden, at det skal fremgå af Tillæg 29 og lokalplan 1078, at beplantning i skel mod eksisterende naboer i delområde A og delområde B etableres eller genetableres i fuld højde, 1,80 meter.

Venlig hilsen

f. Lellinge Beboerforening

Ulla Nygaard

Overdrevsvejen 16, 4600 Køge, tlf. 22 50 01 32