

Lokalplan 1078

Boliger i Lellinge

Tillæg nr. 29 til Køge Kommuneplan 2013



Forslag



Offentlighedsperioden

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den **dd. mm yyyy** til den **dd. mm yyyy**.

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 **dd. mm yyyy**.

Du kan se forslaget elektronisk på Køge Kommunes hjemmeside på 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 **dd. mm yyyy**, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i Byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil den **dd. mm yyyy** (1 år fra den offentlige bekendtgørelse på Koege.dk).

Indhold

Lokalplan 1078 Boliger i Lellinge

Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Miljøvurdering	12

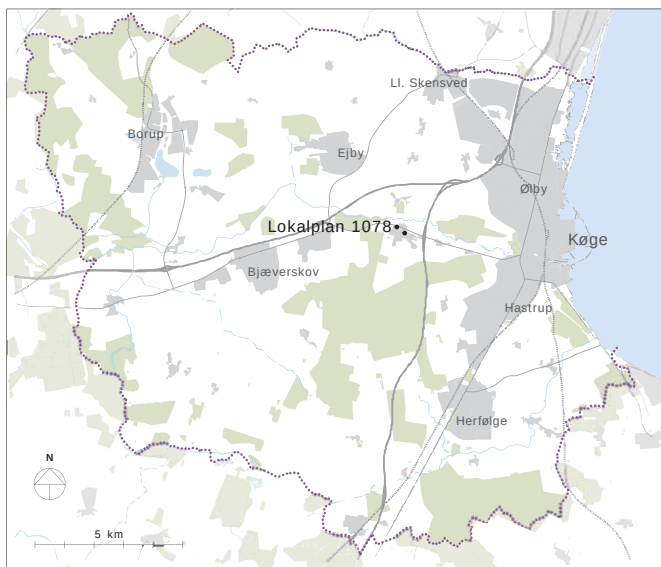
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 29 **14**

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	16
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	16
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Veje, stier og parkering	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8 Ubebyggede arealer	19
§ 9 Skiltning og belysning	20
§ 10 Teknisk anlæg	20
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	21
§ 12 Grundejerforening	21
§ 13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	21
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	21
Vedtagelsespåtegning	22

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort - delområde A	
Kortbilag 2 Matrikelkort - delområde B	
Kortbilag 3 Dispositionsplan - delområde A	
Kortbilag 4 Dispositionsplan - delområde B	



Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Lokalplanområdet omfatter ejendommene Overdrevsvejen 2 og Byledet 12 og 16 i Lellinge.

Redegørelse

Lokalplan 1078 Boliger i Lellinge

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for tæt-lav boliger på ejendommene Overdrevsvejen 2 samt Byledet 12 og 16 i Lellinge. Ejendommene har tidligere huset henholdsvis Lellinge Skole og Lellinge SFO.

En projektudvikler har i 2017 købt de tre ejendomme af Køge Kommune med henblik på opførelse af tæt-lav boliger. Der er udarbejdet skitseprojekt for ejendommene i dialog med Køge Kommune. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af skitseprojektet.

Opførelse af tæt-lav boliger på ejendommene Overdrevsvejen 2 og Byledet 12 og 16 er i strid med gældende lokalplanlægning og kommuneplan, som udlægger ejendommene til henholdsvis skole/uddannelsesinstitution og åben-lav boligbebyggelse.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 29 i forbindelse med lokalplan 1078.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter ejendommene Overdrevsvejen 2, som tidligere husede Lellinge Skole, Byledet 16, som tidligere husede Lellinge SFO samt naboejendommen Byledet 12. Ejendommen Overdrevsvejen 2 udgør ca. 6.500 m². Ejendommene Byledet 12 og 16 udgør tilsammen 4.500 m².

Ejendommen Overdrevsvejen 2 ligger ud mod Ringstedvej og udgør en del af Lellinges afgrænsning mod nord. Øst og syd for ejendommen ligger parcelhuse. Vest for ejendommen ligger erhverv. Der er vejadgang til ejendommen fra Overdrevsvejen. På ejendommen findes den nedlagte Lellinge Skole med tilhørende gymnastiksal. Bebyggelsen planlægges nedrevet.

Ejendommene Byledet 12 og 16 ligger i den gamle Lellinge Landsby, hvor Byledet er hovedgade. Øst og vest for ejendommene ligger parcel- og villahuse. Mod syd grænser ejendommene op til Lellinge Stadion. Der er vejadgang til ejendommene fra Byledet. Ved rydning af en del af beplantningen, som omkranser stadion, kan der desuden skabes passage fra ejendommene til en eksisterende sti langs boldbanerne på stadion. På ejendommene findes den nedlagte Lellinge SFO samt en ældre beboelsesejendom. Bebyggelsen planlægges nedrevet.

Inden for lokalplanområdet findes desuden en del ældre beplantning, bl.a. en stor blodbøg ved overkørslen til Byledet 16.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i to delområder, delområde A og delområde B.

Delområde A omfatter ejendommen Overdrevsvejen 2 (tidligere Lellinge Skole). Delområde B omfatter ejendommene Byledet 12 og 16 (tidligere Lellinge SFO samt nabogrunden).

Inden for delområde A giver lokalplanen mulighed for opførelse af op til 23 tæt-lav boliger i 1-2,5 etage med en bygningshøjde på max. 10 meter. Inden for delområde B giver lokalplanen mulighed for opførelse af op til 17 tæt-lav boliger i 1-2 etager med en bygningshøjde på max. 8,5 meter.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelserne udformes på en måde, så boligerne overvejende er orienteret mod interne stier. På den måde understøtter lokalplanen uformelle møder mellem beboerne samt naturlig overvågning (nogen der holder øje).

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om indretning af private forarealer langs stier, som sikrer en tydelig markering af, at forarealet er privat. På den måde er det naturligt for beboerne at bruge og tage ejerskab til arealet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at hegn omkring forarealer ikke må være højere end 1 m, således at hegning ikke hindrer ind- og udsyn og en "snak over hækken".

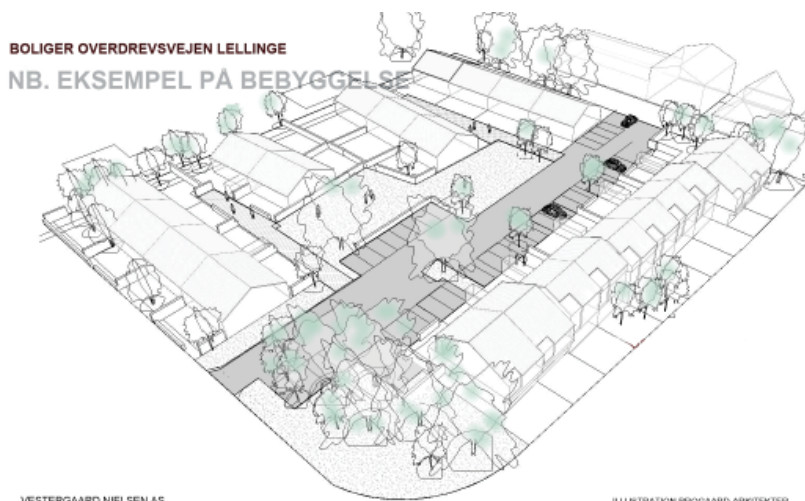


Lokalplanen stiller krav om bevaring af en markant blodbøg på ejendommen Byledet 16. Blodbøegn ses på fotoet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at tage skal udformes som symmetriske sadeltage. På den måde sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse er tilpasset Lellinges arkitektur.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen langs Ringstedvej placeres, så den fungerer som støjskærm for den bagvedliggende bebyggelse, private haver og fælles friarealer. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at bebyggelsen ikke må placeres længere end 5 meter fra vejen, således at de primære opholdsarealer til bebyggelsen langs Ringstedvej findes i form af støjsikrede haver på sydsiden af bebyggelsen.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om græsarmerede p-pladser, hvor det er muligt samt levende hegn. Lokalplanen fastsætter desuden bestemmelse om bevaring af to eksisterende markante og sunde træer, som er indpasset i skitseprojektet. På den måde sikrer lokalplanen, at boligområderne får grøn og frodig karakter.



Eksempler på bebyggelse som muliggøres med lokalplanen. Øverst: Overdrevsvejen 2 (tidligere Lellinge Skole. Nederst: Byledet 12 og 16 (tidligere Lellinge SFO).

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Køge Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 11D01 og 11B01 i Kommuneplan 2013, for hvilket der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

11D01

Navn: *Lellinge Skole*
Anvendelse: *Offentlige formål*
Specifik anvendelse: *Uddannelsesinstitution*
Offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende.
B%: *40*
Etager: *2,5*
Højde: *12,5*

11B01

Navn: *Lellinge*
Anvendelse: *Boligområde + lokalcenter*
Specifik anvendelse: *Åben-lav bebyggelse*
Eksisterende tæt-lav bebyggelse
B%: *30/40*
Etager: *1,5*
Højde: *8,5*

Bemærkninger: *Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger.*
Lokalcenter i området er der, som vist på kort, udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder, som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål.
Der må ikke indrettes spillehaller. Med vedtagelsen af denne kommuneplan er der fastsat en samlet ramme til omdannelse og nybyggeri til detailhandlende i lokalcentrene 4B02 Boholtegården, 4B16 Hastrupparken, 5B10 Holmebækhuse, 9B01 Ll. Skensved, 10C01 Ejby landsby, 11B01 Lellinge på 3.400 m², i løbet af planperioden opgøres restrummeligheden løbende (se bilag 1).
Offentlige institutioner, fællesanlæg og lignende kan tillades indpasset i området.

Denne lokalplan giver mulighed for tæt-lav boligbebyggelse i op til 2,5 etage med en bebyggelsesprocent på op til 40. Der er derfor udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 29 med en ændring af rammerne således, at rammeområde 11D01 ændres til rammeområde 11B03, indenfor hvilket der gives mulighed for anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2,5 etage med en bebyggelsesprocent på op til 40, og der oprettes et nyt rammeområde, svarende til lokalplanens delområde B, indenfor hvilket der gives mulighed for anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager med en bebyggelsesprocent på op til 40.

Forslag til tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013 offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 1078. Vedtagelse af kommuneplantillægget er en forudsætning for vedtagelse af lokalplanen.

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 6-02 - Rammeplan for Lellinge, som forudsætter en supplerende lokalplan, inden opførelse af ny bebyggelse. I rammelokalplanen er lokalplanområdet udlagt til henholdsvis skole og åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplan 6-02 aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1078 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1078.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra Lellinge Vandværk.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som forhindrer nedsivning af overfladevand fra kørebaner og p-pladser i delområde A, som ligger inden for nitratfølsomt indvindingsområde.

Ejendommen Overdrevsvejen 2 (lokalplanens delområde A) ligger ca. 200 meter fra den nærmeste vandindvindingsboring og således inden for en 300 meters beskyttelseszone omkring boringen. Ejendommene Byledet 12 og 16 (lokalplanens delområde B) ligger ca. 600 meter fra den nærmeste vandindvindingsboring.

Lokalplanens delområder ligger nedstrøms for vandindvindingsboringerne, og lokalplanen har derfor ikke konsekvenser for disse. Inden for beskyttelseszoner må der ikke nedgraves olietanke jf. olietankbekendtgørelsen.

Køge Kommune vurderer, at mulighederne indeholdt i denne lokalplan ikke medfører risiko for forurening af drikkevandet.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen. Området er separatkloakeret.

Afløbskoefficienten for et område til tæt-lav bebyggelse fastsættes i den gældende spildevandsplan til 0,35. Overskydende regnvandsmængder skal nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til regnvandskloak. Overskydende regnvandsmængder skal nedsives på egen grund og/eller tilbageholdes/forsinkes, før det ledes til regnvandskloak.

Der løber regn- og spildevandskloakledninger gennem delområde B som vist på kortbilag 2. Omlægning af ledningerne må kun ske efter aftale med KLAR forsyning, og på en måde så eksisterende regn- og spildevandsstik kan anvendes.

Klimasikring

Ejendommene inden for lokalplanområdet er delvist beliggende i lavninger, hvor der kan samle sig vand ved tårbrud og skybrud.

Lokalplanen fastsætter at ny bebyggelse skal opføres med en sokkelkote på min. 15,45 meter (DVR90) inden for delområde A og 16,15 meter (DVR90) inden for delområde B, således at gulvniveau ligger højere end tærsklen for oversvømmelse.

Parkeringspladser samt fælles friarealer til leg- og ophold kan sænkes og udnyttes ved voldsom nedbør.

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelse om etablering af grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanens to delområder.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Støj

Jf. planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 19 og 22, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanens delområde A er belastet med vejtrafikstøj fra Ringstedvej. I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget støjberegninger med udgangspunkt i skitseprojektet, som danner baggrund for lokalplanen. Til støjberegningerne er anvendt trafiktal fastsat ud fra Køge Kommunes trafikmodel.

Ved en disponering af bebyggelsen som i skitseprojektet, vil det være muligt at opnå et støjniveau på under 58 dB på udendørs opholdsarealer, da bebyggelsen langs Ringstedvej vil fungere som støjskærm.

Støjniveauet ved facader ud mod Ringstedvej kan holdes under Lden 68 dB, så længe bebyggelsen er placeret minimum 12 meter fra Ringstedvejs vejmidte.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning afsnit 2.2.2 kan der planlægges for nye støjisolerede boliger, såfremt det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier)
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med en særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner)
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og sove- rum mod boligens stille facade og birum mod støjklider.

Herudover skal Bygningsreglementets krav om, at det indendørs støjniveau i nye boliger med lukkede vinduer ikke må overstige Lden 33 dB, hvis det udendørs støjniveau på facaden overstiger Lden 58 dB, være overholdt.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har udført en arkivalsk kontrol af lokalplanområdet jf. museumslovens § 23.

På udskiftningskort tegnet i 1798 er ejendommen Overdrevsvejen 2 (matr. nr. 1a) angivet som skolens jord. I middelalderen tilhørte matrikel nr. 1 ofte kirken, og ejendommen er sandsynligvis overgået fra kirken til skolen (som ikke fandtes i middelalderen) efter reformationen. Ejendommen har muligvis tilhørt den storbonde, som grundlagde kirken, og hans gård har muligvis ligget på ejendommen.

På ejendommene Byledet 12 og 16 har der ligget gårde, som er delvist nedlagt i første halvdel af 1800-tallet.

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder i lokalplanområdet. Der er imidlertid tale om ejendomme, der har ligget i den middelalderlige landsby. Derfor kan der dukke fund op i forbindelse med anlægsarbejder.

Jf. museumslovens §25 anbefaler Museum Sydøstdanmark, at bygherre eller den, for hvis regning et anlægsarbejde udføres, forud for anlægsarbejder indhenter en udtalelse fra museet.

Såfremt der under grave- og anlægsarbejde findes spor af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Sydøstdanmark kontaktes jf. §27 i museumsloven.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke registeret beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Lellinge Kirke. Inden for kirkebyggelinjen må der i udgangspunktet ikke bygges højere end 8,5 meter. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse i op til 10 meter inden for en del af lokalplanens delområde A, hvilket kræver en dispensation fra kirkebyggelinjen. Byrådet kan dispensere fra kirkebyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Lokalplanens delområde A ligger mellem kirken og en række huse langs Nørreledet og Hyrdeledet i den østligste del af Lellinge. Der er udsyn til kirken fra enkelte punkter på Nørreledet og Hyrdeledet. Den del af delområde A, hvor der gives mulighed for bebyggelse i op til 10 meter ligger dog ikke i sigtelinje mellem disse punkter og kirken. Det er kommunens vurdering, at bebyggelse i op til 10 meter, som muliggjort i lokalplanen ikke vil forringe muligheden for udsyn til Lellinge Kirke eller virke skæmmende for kirken.

Lokalplanens forhold til Habitatdirektiv

Lokalplanområdet ligger ca. 200 meter fra det nærmeste Natura 2000 område, Køge Å. Lokalplanen medfører ingen form for emission, der kan have direkte eller indirekte indflydelse på området eller dets udpegningsgrundlag.

Køge Kommune har ikke kendskab til yngle- eller rasteområder for arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag 4 inden for lokalplanområdet. Her findes dog en række gamle træer med en vis størrelse, som potentielt kan være yngle- og overvintringssted for flagermus. I så fald gælder særlige krav jf. artfredningsbekendtgørelsen.

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.

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplan 1062 med tilhørende kommuneplantillæg 29 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.

Køge Kommuneplan 2013

Forslag tillæg nr. 29

Formålet med kommuneplantillæg nr. 29 er at udvide mulighederne for ejendommene Overdrevsvejen 2 og Byledet 12 og 16 i Lellinge, således at det fremover vil være muligt at planlægge for tæt-lav boligbebyggelse i op til henholdsvis 2 og 2,5 etage med en bebyggelsesprocent på op til 40 på ejendommene.

Ejendommen Overdrevsvejen 2 udgør i Kommuneplan 2013 rammeområde 11D01 som er udlagt til offentlige formål som institution, skole, fritidsformål og lignende. Inden for rammen er der mulighed for bebyggelse i op til 2,5 etage og 12,5 meter med en bebyggelsesprocent på max. 40.

Ejendommene Byledet 12 og 16 er i Kommuneplan 2013 omfattet af rammeområde 11B01, som er udlagt til åben-lav boligbebyggelse og eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Inden for rammen er der mulighed for bebyggelse i op til 1,5 etage og 8,5 meter med en bebyggelsesprocent på max. 30 for åben-lav bebyggelse og max. 40 for eksisterende tæt-lav bebyggelse.

Forslag til tillæg nr. 29 til Kommuneplan 2013 offentliggøres samtidig med forslag til lokalplan 1078. Vedtagelse af kommuneplantillægget er en forudsætning for vedtagelse af lokalplanen.

Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 29 er området svarende til lokalplanens delområde A omfattet af rammeområde 11B03, for hvilket der gælder nedenstående bestemmelser:

Bestemmelser for Kommuneplanramme 11B03

Navn:	Overdrevsvejen
Anvendelse:	Boligformål
Specifik anvendelse:	Tæt-lav boligbebyggelse
B%:	40
Etager:	2,5
Højde:	12,5
Bemærkninger:	Ved lokalplanlægning skal det sikres, at bebyggelsen disponeres på en måde, så der sikres udendørs opholdsarealer, som er skærmet fra vejstøj.

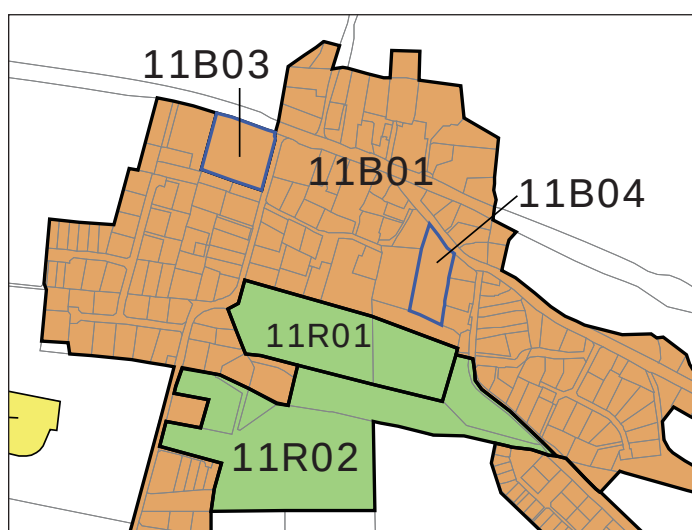
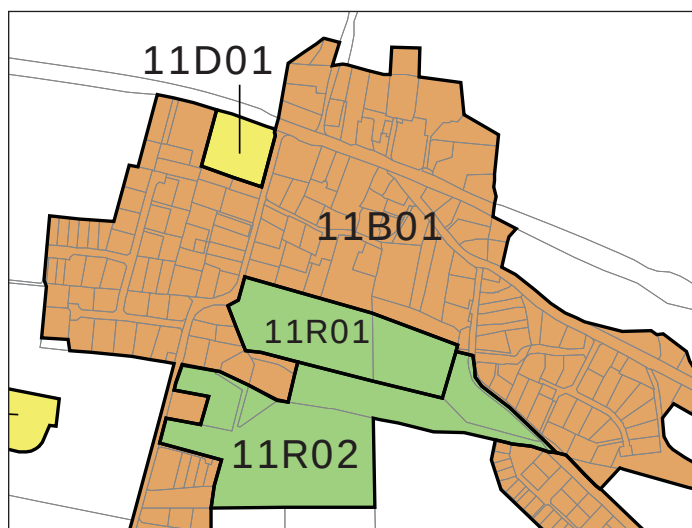
Efter endelig vedtagelse af tillæg nr. 29 er området svarende til lokalplanens delområde B omfattet af rammeområde 11B04, for hvilket der gælder nedenstående bestemmelser:

Bestemmelser for Kommuneplanramme 11B04

Navn:	Byledet
Anvendelse:	Boligformål
Specifik anvendelse:	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
B%:	40
Etagér:	2
Højde:	8,5

Retsvirkninger

Kommuneplanens retsvirkninger efter planlovens § 12 træder i kraft ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Retsvirkninger betyder, at Køge Byråd kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med den endeligt vedtagne kommuneplan.



Øverst: gældende kommuneplanrammer

Nederst: nye kommunepanrammer

Bestemmelser

Lokalplan 1078 Boliger i Lellinge

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre opførelse af tæt-lav boliger i form af kæde-, række- eller dobbelthuse
- sikre, at bebyggelsens udformning understøtter uformelle møder mellem beboerne samt naturlig overvågning
- sikre, at ny bebyggelse udføres med symmetrisk sadeltag, således at den er tilpasset Lellinges arkitektur
- sikre, at bebyggelsen langs Ringstedvej placeres, så den fungerer som støjskærm for den bagvedliggende bebyggelse samt private haver og fælles udearealer
- fastsætte bevaringsbestemmelser for eksisterende træer.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter matr. nr. 1a, 4b, 5a og 17b Lellinge, Køge Jorder samt alle ejendomme, der udstykkes herfra efter den 1. december 2017.

2.2

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne A og B som vist på kortbilag 3 og 4.

3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende parkering, fælles friarealer og fælleshus.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Vejadgang

Vejadgang til delområde A skal ske fra Overdrevsvejen som vist på kortbilag 3.

Vejadgang til delområde B skal ske fra Byledet som vist på kortbilag 4.

5.2

Interne veje

Der skal udlægges areal til vej som i principperne vist på kortbilag 3 og 4. Veje skal anlægges i minimum 7 meters bredde, hvor der skal foregå udbakning af parkerede biler.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

Der skal udlægges areal til en vendeplads ved overkørslen til området. Vendepladsen skal være dimensioneret til renovationsbiler.

5.3

Interne stier

Der skal udlægges areal til gangstier til betjening af boliger med beliggenhed som i principperne vist på kortbilag 3 og 4.

Gangstier skal udlægges i minimum 3 meters bredde.

5.4

Parkering

Der skal etableres parkering svarende til minimum 1,5 p-plads pr. bolig.

P-pladser skal etableres i principperne som vist på kortbilag 3 og 4.

5.5

Belægning

Delområde A

Kørebaner og p-pladser skal befæstes med fast ikke-permeabel belægning, således at der ikke kan forekomme direkte nedsivning til grundvandet. Nedsivning af overfladevand fra kørebaner og p-pladser skal forhindres ved etablering af kanter eller lign. omkring disse.

Gangstier skal udføres med permeabel belægning.

Delområde B

Alle belægninger skal være permeable.

P-pladser skal udføres i græsarmering.

6.1

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde må ikke overstige 40.

6.2

Delområde A

Bygninger langs skel mod Ringstedvej må opføres i max. 2,5 etage i op til 10 meters højde. Øvrige bygninger må opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Se kortbilag 3.

Delområde B

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

6.3

Boligbebyggelse skal udformes som kæde-, række eller dobbelthuse og placeres med facade eller gavl parallelt med gangsti eller vej i principperne vist på kortbilag 3 og 4.

Hovedindgange til boliger skal overvejende placeres i den facade eller gavl, som vender ud mod gangsti eller vej.

6.4

Miljøstationer skal placeres som vist på kortbilag 3 og 4.

6.5

Delområde A

Bebyggelse langs Ringstedvej skal placeres minimum 12 meter fra Ringstedvejs vejmidte og max. 5 meter fra skel mod Ringstedvej.

Bebyggelse, der opføres i 1 etage, kan placeres 2,5 meter fra skel mod syd, uanset at det medfører en overskridelse af det skrå højdegrænseplan (maksimal højde: 1,4 x afstanden til skel mod nabo og sti).

6.6

Delområde A

Ny bebyggelse skal opføres med en stuegulvskote på minimum 15,45 meter (DVR90).

Delområde B

Ny bebyggelse skal opføres med en stuegulvskote på minimum 16,15 meter (DVR90).

6.7

Tage

Bygninger skal udføres med symmetriske sadeltage med en hældning på 20-50 grader.

Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser og lignende må desuden udføres med ensidig taghældning.

Tage må ikke udføres med valm.

6.8

Vinduer i tagflader skal udformes som tagvinduer. Der må ikke opsættes kviste eller lignende.

6.9

Der må ikke opsættes altaner, balkoner mv. på facader, som vender ind mod naboejendomme.

6.10

Carporte og overdækket cykelparkering skal udføres med åbne sider. Højden på disse må ikke overstige 2,5 m.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facade- og tagmaterialer

Facader skal fremstå i blank mur i røde, gule eller sorte tegl eller beklædt med træ eller naturskifer.

Tage skal fremstå i røde, gule, grå eller sorte tegltagsten, naturskifer, sort tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs.

Tagsten må have et dokumenteret glanstal på max. 6.

Miljøstationer, carporte og overdækket cykelparkering skal udføres i træ med tage i tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som mos eller græs.

Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikke-

vandsinteresser, må tage, tagrender og rør ikke udføres i zink, bly eller kobber.

7.2

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

7.3

Farver

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

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Forarealer

Arealet mellem gangsti og den enkelte bolig skal udlægges til privat forareal. Forarealet skal have en dybde på minimum 2 m. Forarealerne skal udformes på en måde, således at det ved hegning, niveauspring, fremspring i facaden eller andet er klart markeret, at arealet er privat.

Forarealer skal beplantes med græs, således at max. 1/4 af forarealerne er belagt med fliser eller lignende.

Bestemmelsen gælder ikke for bebyggelse langs Ringstedvej (delområde A).

8.2

Udendørs opholdsarealer

Der skal etableres en privat have til hver enkelt bolig.

Delområde A

Der skal etableres fælles friarealer til leg og ophold som i princippet vist på kortbilag 3.

Fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der etableres en legeplads.

8.3

Træer

Eksisterende træer som vist på kortbilag 3 og 4 må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Ny træbeplantning skal bestå af hjemmehørende danske arter.

Der må ikke befæstes med fast belægning i en radius af 2 m fra træers midte.

8.4

Terræn

Terrænet må ikke reguleres med mere end 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn.

Uanset ovenstående bestemmelse, er det tilladt at fjerne jord, hvis formålet er at etablere anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand, f.eks. nedsænkede p-pladser, lavninger, kanaler langs veje eller lign.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 meter.

8.6

Hegn

Hegn i/langs skel skal udføres som levende hegn.

Hegn omkring forarealer, som er beskrevet i § 8.1 kan desuden udføres som stakit.

Højden på hegn omkring forarealer må ikke overstige 1 meter.

Delområde A

Der skal etableres levende hegn i form af hæk mellem p-pladser og indgange til boliger langs Ringstedvej, som i princippet vist på kortbilag 3.

Højden på hækkene må ikke oversige 1 meter.

8.7

Der må ikke opsættes støjskærme eller etableres støjvolde. Der kan dog opsættes støjafskærmning langs Ringstedvej, så længe denne er trukket tilbage fra vejen i forhold til bebyggelsen.

Støjafskærmning skal fremstå i glas, blank mur eller som beplantet væg. Støjafskærmning kan også udgøres af miljøstationen.

8.8

Udendørs oplag af større både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer samt parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) på fælles opholdsarealer samt på enkelte ejendomme må ikke finde sted.

§ 9

Skiltning og belysning

9.1

Skiltning

Der må opsættes skilte, som oplyser om navne, husnummer, og henvisning i øvrigt. Al anden skiltning må ikke finde sted.

Skilteflader må ikke være højere end 30 cm. Enkeltbogstaver, logoer og bomærker må ikke være højere end 20 cm. Skilte skal være placeret, så overkanten ikke sidder højere end 2,5 m over terræn.

9.2

Skilte må være belyst med nedadgående lys, men må ikke oplyses indefra.

9.3

Der må opsættes belysning omkring indgange i form af nedadgående lys. Al anden belysning af facader må ikke finde sted.

9.4

Stier må kun belyses af lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende.

§ 10

Tekniske anlæg

10.1

Tekniske anlæg skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage og indeholdt i den enkelte bygnings volumen. Bestemmelsen gælder ikke anlæg til indvinding af solenergi, der kan placeres på tage parallelt med tagflader.

10.2

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller indenfor lokalplanområdet.

10.3

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje, stier og parkering som beskrevet i § 5 og udendørs opholdsarealer som beskrevet i § 8.

11.2

Det udendørs støjniveau på primære opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger må ikke overstige Lden 58 dB.

§ 12

Ophævelse af planer og servitutter

12.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan 6-02 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1078.

§13

Grundejerforeninger

13.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor hvert enkelt delområde, senest når Byrådet kræver det.

Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

13.2

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 14

Lokalplanens retsvirkninger

14.1

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.

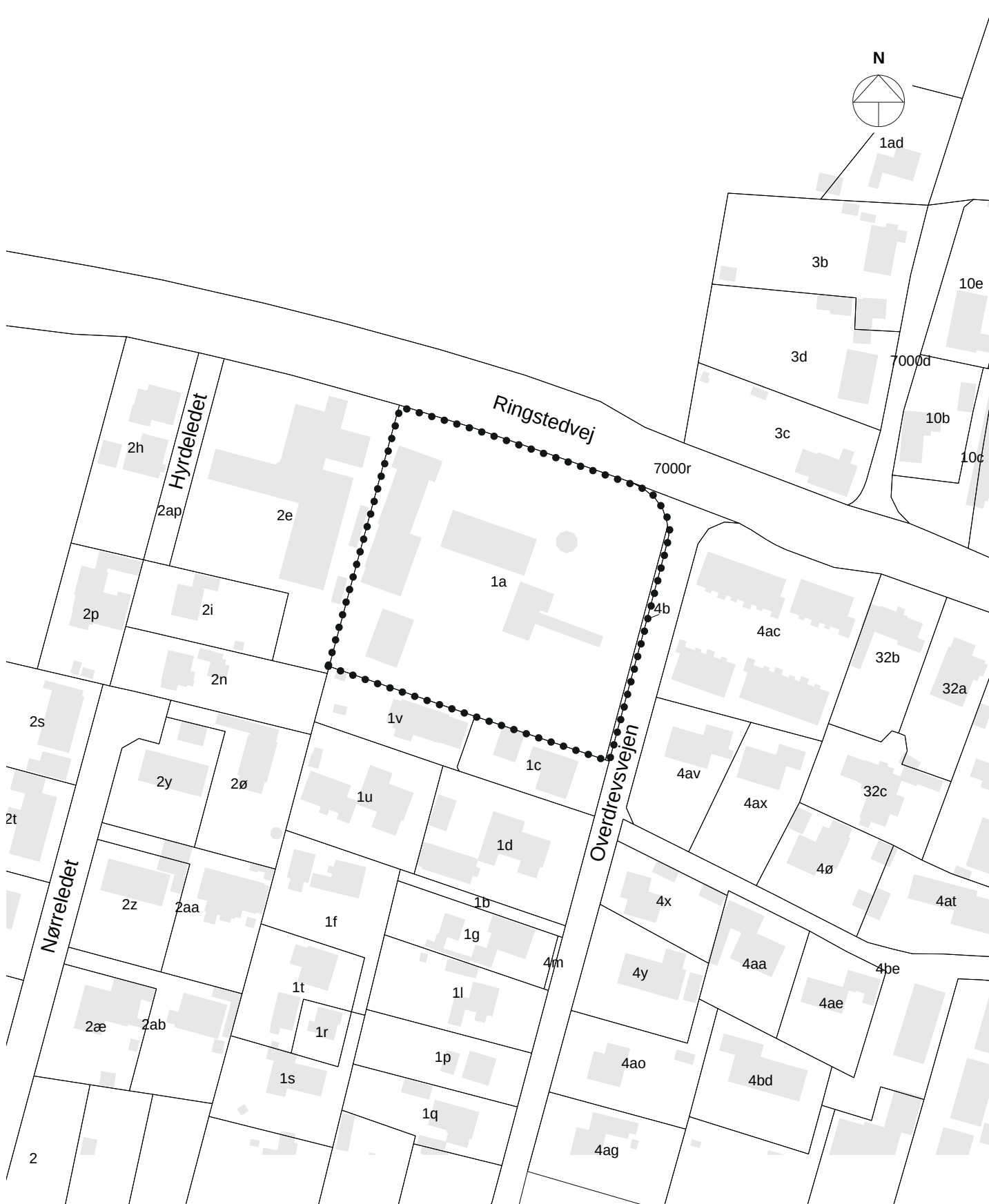
Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd
den 24. april 2018

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

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



Signaturforklaring

..... Områdegrænse

0 50 100 m

Kortbilag 1

Matrikelkort
Mål 1:1.500
Lokalplan 1078
Delområde A
Overdrevsvejen 2

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



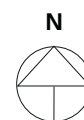
Signaturforklaring

- Områdegrænse
- Eksisterende regn- og spildevandskloakledninger

0 50 100 m

Kortbilag 2

Matrikelkort
Mål 1:1.500
Lokalplan 1078
Delområde B
Byledet 12 + 16



2e

Ringstedvej

7000r

Overdrevsvej

4av

1v

1c

1u

1d

A

R

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

Signaturforklaring

- Delområde
- Vejadgang
- Principper for udstykning
- Principper for bebyggelsen: max. 2 etager/ max. 2,5 etage
- Principper for parkering

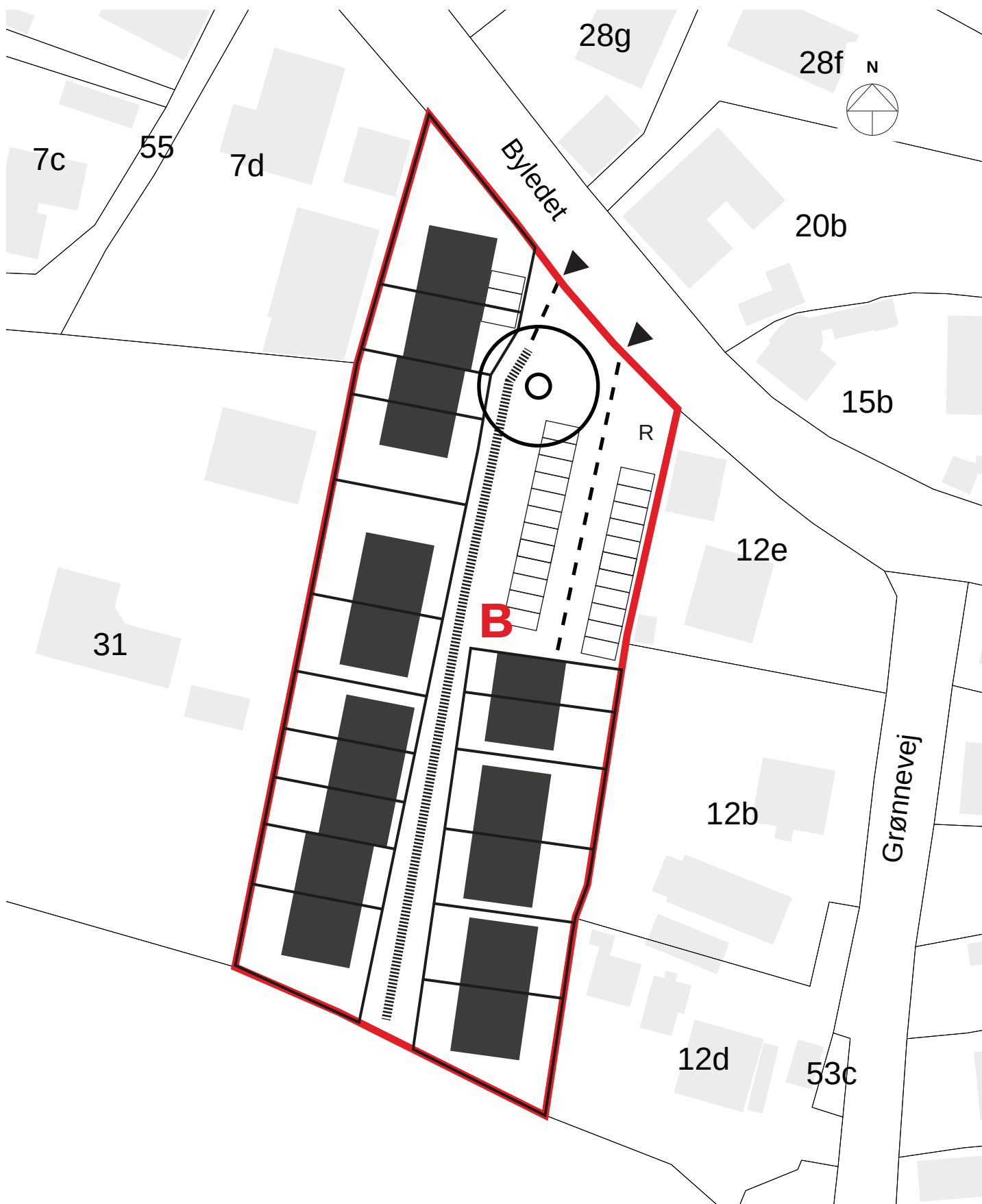
0 25 50 m

- Levende hegn
- Fælles opholdsarealer
- Vejudlæg
- Gangsti
- Bevaringsværdigt træ
- Miljøstation

Kortbilag 3

Dispositionsplan
Mål 1:1.750
Lokalplan 1078
Delområde A
Overdrevsvej 2

Køge Kommune 2017



Signaturforklaring

- Delområde
- Vejadgang
- Principper for udstykning
- Principper for bebyggelsen
- Principper for parkering

0 12,5 25 m

- Vejudlæg
- Gangsti
- O Bevaringsværdigt træ
- R Miljøstation

Kortbilag 4

Dispositionsplan
Mål 1:750
Lokalplan 1078
Delområde B

