



Bilagsgliste – Herfølge Kohave

Aftale- og udbudsvilkår

- Udbudsnotat – rev. 02.07.2025
- Tilbudsblanket – 11.09.2023
- Købsaftale – 02.07.2025
- Oplysning om fortrydelsesret – 07.05.2025

Offentlige dokumenter

- Deklaration "Byggepligt og forbud mod videresalg ubebygget" - tinglyst 07.02.2022
- Deklaration " Medlemspligt til grundejerforening" – tinglyst 10.03.2023
- Deklaration ang. regnvandsbassiner mv. – 28.04.2023
- Lokalplan 1061, Herfølge Kohave – vedtaget 26.10.2021

Øvrigt bilagsmateriale

- Salgsplan – rev. 21.09.2023
- Fællesledningsplan 11.09.2023
- Arkæologi, frigivelse af areal – af 07.06.2021
- Beplantningsplan – 03.03.2023
- Geoteknisk forundersøgelse – 07.10.2024
- Geoteknisk undersøgelse Kohave Agre 8 (30.05.2024)
- Miljøscreening – 31.03.2022
- Måleblad – 27.03.2023
- Terrænplan – 06.03.2023
- Tilsynsrapport, vurdering af bund del 120 og 121 – 13.06.2023
- Plan for udskiftning af jord del 120 og 121 – 31.08.2023
- Vedtægter for grundejerforening
- Plejeplan og budgetudkast – 27.10.2023
- Referat af stiftende generalforsamling afholdt 27.10.2023
- Vejledning til afdækning af vandrender ifm. byggeri
- Cerius projektplan – 26.05.2023
- Fibia projektplan - udateret
- Princip for afvanding – 25.09.2023
- Ansøgning om tilslutningstilladelse til offentlig kloak
- Illustration af afvanding – 03.06.2024
- Parcelskitser Kalvehaven (24.10.2023)
- Parcelskitser Kohave Agre (24.10.2023)



- Parcelskitser Kohavevej (24.10.2023)

Spørgsmål og svar

Relevante spørgsmål/svar som stilles vil fremgå herunder

- 1) Kan der gives eller søges dispensation til sorte tage (enten beton eller lertegl)?

Det er altid muligt at søge dispensation som vurderes konkret i det enkelte tilfælde. Køge kommune er som udgangspunkt meget tilbageholdne med at dispensere fra helt nye lokalplaner, særligt om forhold der har en markant synlighed. Umiddelbart kan du derfor ikke forvente, at vi ser positivt på dispensationsansøgninger om andre tagmaterialer eller -farver.

- 2) Kan lertegl med rødlige nuancer godkendes, eller er der fast rød farve fra en farveskala som krav?

Ler tegl har en vis variation i farve afhængig af forhandler. Det er en forudsætning, at det er naturtegl som producenten betegner "rød".

- 3) Må der bygges med fladt tag også (forvirring over punkt 6.1 & 6.10)?

Nej ikke som man normalt forstår fladt tag, hældning skal være mindst 10°, vær dog opmærksom til bestemmelser om materialer 7.12 – 7.14.

- 4) Er der etableret skelbrønde - både spildevand og regnvand, på grunde ved overtagelse, eller er det bygherres ansvar at installere?

Der er etableret skelbrønd til spildevand på grunden. Tagvand og overfladevand skal ledes til et forud anlagt tilslutningspunkt med en angivet tilslutningskote (dvs. højde) umiddelbart uden for grunden. Tilslutningspunktet vil ligge i niveau med fremtidigt terræn og være tilsluttet LAR løsningen. Ved overtagelse efter 1.1.2024 vil tilslutningspunktet være etableret.

- 5) Bliver der etableret et regnvandstik med udledning til LAR løsninger i område, eller skal alt regnvand håndteres over terræn?

Der henvises til bilaget "Princip for afvanding". Der kan forekomme tilretninger af vandrender, men principper fastholdes.

- 6) Vedr. LAR løsning, må grundejer benytte faskiner på egen grund, og undlade at bruge LAR løsninger over terræn?

Der er etableret skelbrønd til spildevand på grundene. Tagvand og overfladevand skal ledes til et forud anlagt tilslutningspunkt med en angivet tilslutningskote (dvs. højde) umiddelbart uden for grunden. Tilslutningspunktet vil ligge i niveau med fremtidigt terræn og være tilsluttet LAR løsningen for udstykningen. Ved overtagelse efter 1.1.2024 vil tilslutningspunktet være etableret. Etablering af faskiner til regnvand kræver et præcist kendskab til jordens varierende nedsivningsevne på den enkelte byggegrund. Regnvandsanlægget med sandfangs brønde med vandlås skal anlægges i frostfri dybde eller frostsikres. Afstanden fra bunden af faskinen til grundvandsspejlet bør være minimum en meter. Afstand til bygninger bør være minimum fem meter, afstandskravet kan nedsættes til 2,5m. Afstand til skel er minimum 2,0 meter. Regnvandsanlægget må ikke give naboer gener eller skade bygninger. Faskiner bør etableres med udluftning og med overløb til KLAR Forsynings regnvandsanlæg ved langvarig regn. Det er her vigtigt at



kende tilslutningspunktets tilslutningskote. Nedsivning af regnvand på egen grund kræver en ansøgning til Køge Kommune – og en nedsivningstilladelse. Der er intet forbud mod faskiner i bestemmelserne i Lokalplan 1061 for Herfølge Kohave.

- 7) Indeholder bebyggelsesprocenten på 30% (iflg. lokalplan) også carport, garage, overdækket terrasse eller udhus? Hvis nej, hvor mange kvm kan man bygge for hvert eller total?

Svaret findes i Bygningsreglementet § 455, stk. 4, litra 2. Der er for garager, carporte, udhuse mv. 50 m² fradrag, inden man skal medregne areal ind i bebyggelsesprocenten.

Det vil sige at, opføres der "småbygninger" på i alt 55 m² på en matrikel, så er det kun de 5 m², der indgår i beregningen af bebyggelsesprocenten.

Har man en grund på 800 m² og bygger 200 m² bolig, svarende til 25 %, så kan man lave udhuse mv. på i alt 5 % af 800 m² + 50 m² = 40 m² Ovenstående gør sig gældende, hvor lokalplanen foreskriver en max bebyggelsesprocent på 30 %.

Sagt på anden måde, så må der bebygges med 30% af grundstørrelsen + 50 kvm. garage/carporte mv. Garage mv. medregnes altså IKKE i boligareal (op til de 50 kvm.), men opvarmes den skal den overholde regler om isolering, varmetabsberegning etc.

- 8) Kan man anvende en anden variant af rød teglsten, som eksempelvis rødbrun, vinrød, bordeauxrød, antikrød, indiarød etc., jf. lokalplanen?

Se besvarelse ovenfor - spørgsmål nr. 2. Der tænkes traditionelle røde teglsten. Afgørelse om konkret farvekode sker ved byggeansøgning og byggetilladelse.

- 9) Hvis der bygges med ensidig taghældning, må man så lægge tagpap, jf. lokalplanen?

Nej, ingen tagpap. Det er lokalplanens § 6.1 der bestemmer, at tage skal være med ensidigt fald (evt. ensidigt fald til begge sider) eller saddeltag, mens tagmaterialer, jf. § 7.12, skal være dækket enten med røde lervingetegl med maksimal glans 6, eller tag med vegetation (sedum tag).

----- O -----

BEMÆRK: besvarelser ovenfor er tiltænkt som værende oplysende udfra kendte rammevilkår, og kan på ingen måde ses som myndighedsgodkendelser eller som bindende for hverken Bygnings- eller planmyndighederne.