

Lokalplan 1061 Herfølge Kohave - boligområde



Indhold

Lokalplan 1061
Herfølge Kohave - boligområde

Redegørelse

Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	15
Køge Kommunes politikker og strategier	16
Miljøvurdering	17
Tilladelser fra anden myndighed	17

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	19
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	19
§ 3 Områdets anvendelse	19
§ 4 Udstykning	19
§ 5 Veje, stier og parkering	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 8 Ubebyggede arealer	24
§ 9 Skiltning og belysning	25
§ 10 Teknisk anlæg og miljøforhold	26
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	26
§ 12 Grundejerforening	26
§ 13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	27
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	27

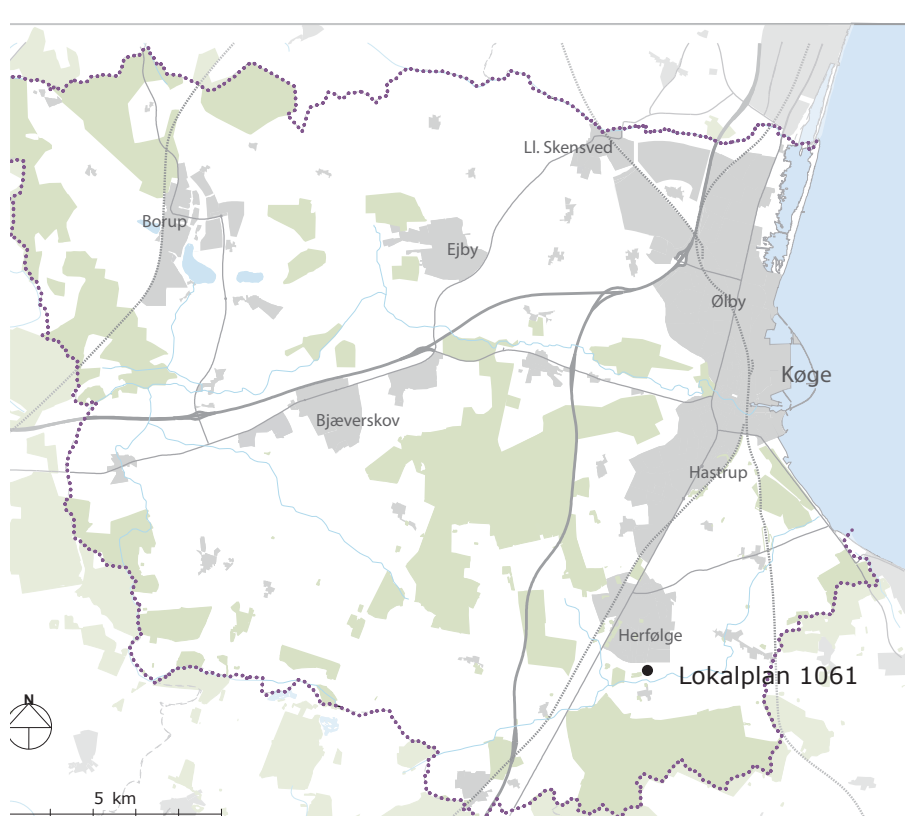
Vedtagelsespåtegning	28
----------------------	----

Den klassiske jordfarveskala	29
------------------------------	----

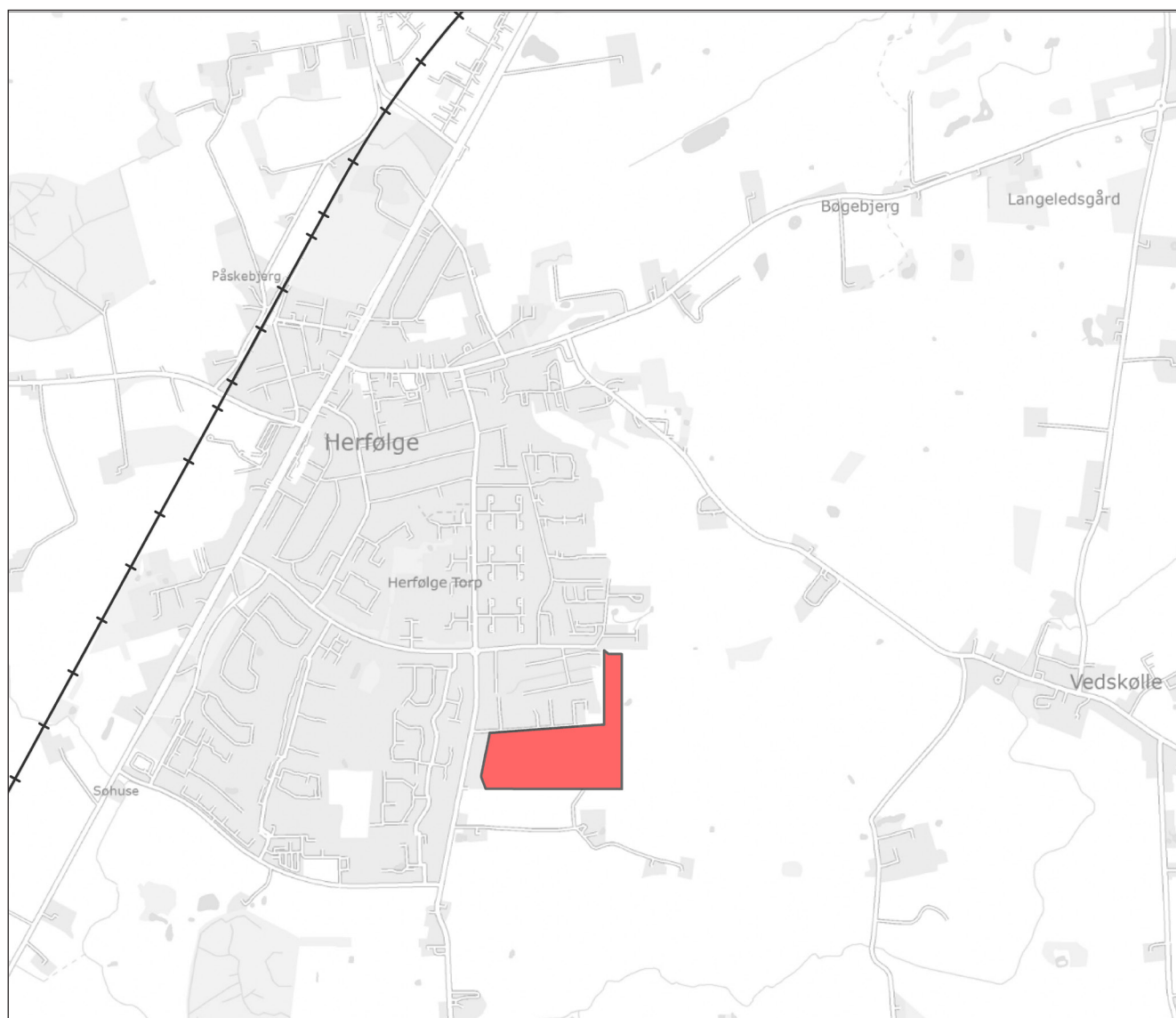
Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort
Kortbilag 2 Delområder
Kortbilag 3 Veje og Stier
Kortbilag 4 Illustrationsskitseplan
Kortbilag 5 Kotekort

Lokalplanens fotos er leveret af
Brian Mortensen, NIELS LÜTZEN
landskabsarkitekter ApS samt
Køge Kommune mfl.



Figur 1. Lokalplanens beliggenhed i Køge kommune



Figur 2. Lokalplanens beliggenhed i Herfølge

Redegørelse

Lokalplan 1061
Herfølge Kohave - boligområde



Landskabsfoto af det let kuperede terræn i Herfølge Kohave

Lokalplanens formål/baggrund

Denne lokalplan har til formål at muliggøre en bebyggelse bestående af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, udlagt i landskabelige omgivelser. Samtidig planlægges der for tilhørende veje, passende parkeringsforhold samt fælles opholdsarealer, der forholder sig til den eksisterende topografi i lokalplanområdet og i omgivelserne. I de fælles opholdsarealer planlægges der for klimavenlige løsninger med naturlig biodiversitet, der skal bidrage til at forbedre vandmiljøet og de rekreative muligheder i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra indkøbsmuligheder i Herfølge by, som er centreret omkring Billesborgvej. Der er ca. 8-900m til Holmebækcenteret, som er det nærmeste lokalcenter. Området består af tidligere landbrugsmarker, som har ligget brak i nogle år, omgivet af dyrkede marker.

Mod vest løber Tessebøllevej, som er den overordnede vej til lokalplanområdet.

Lokalplanområdet 1061 skal dele adgangsvejen "Svanelunden" fra Tessebøllevej til lokalplanområdet med boligområdet nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet består af et kuperet kulturlandskab med øer af samlet vegetation og store og små lavninger med vand. Området ligger som den sydligste bebyggelse i det østlige Herfølge og udgør ca. 8 ha.

Lokalplanområdet grænser mod syd op til et tilgroet jorddige, der er omfattet af Museumsloven. Jorddiget ligger udenfor lokalplanområdet, men ny bebyggelse skal respektere diget samt beplantning ved at opretholde en 10m sti-zone indenfor lokalplanområdet fra jorddiget mod nye matrikelskel. Beplantningen på jorddiget er af en vis højde, der kun giver mulighed for udsigt mod omgivelserne i enkelte "huller".

Et par af de største lavninger i landskabet er i vinterhalvåret meget vandlidende og står flere steder med mere eller mindre permanent vandspejl. I den nordøstlige del af lokalplanområdet er et større tilgroet vådareal, som i dag fungerer som et overløbs areal for overfladevand fra de nærmeste marker og bebyggelser, som løber til bl.a. via markdræn.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger areal til samlet ca. 100 boliger. Planen skal fastlægge de overordnede bestemmelser omkring bebyggelsens placering, omfang og ydre fremtræden, fælles opholdsarealer, stier og veje. Planen skal sikre, at landskabelige træk bevares så vidt muligt bl.a. ved at opfordre til udnyttelse af terrænspring i udformningen af boligerne og udnyttelse af eksisterende lavninger til tekniske vandhåndsøringsanlæg. Disse skal indgå som et landskabeligt element i de fælles opholdsarealer, hvor der så vidt muligt anvendes naturbaserede løsninger. Samtidig skal de fælles

Illustrationsplanskitse - ikke målfast.

Tegningen viser et eksempel på en disponering af lokalplanområdet samt mulig bebyggelse



0 50 100 m



opholdsarealer beplantes så der gives mulighed for stor biodiversitet og inspiration til ophold for sammenkomst og fællesskaber i og uden for bebyggelserne.

Lokalplanen inddeles i fire delområder, som vist på kortbilag 2. Områderne I (a-b-c) er udlagt til parcelhusbebyggelse for énfamiliehuse og område II er udlagt til tæt/lav boligbebyggelse. Område III udlægges til fælles opholdsareal med mulighed for vandhåndtering så som forsyningsanlæg for håndtering og forsikning af regnvand fra tage samt rensning af regnvand fra belægnings, grøfter og naturlige lavninger.



Område IV vil også blive udlagt som rekreativt opholdsareal med regnvandsbassin, der håndterer vand fra den østlige del af den nye bebyggelse. Anlæggene i områderne III og IV skal indgå med en landskabelig udformning og Natur Baserede Løsninger, der skal fremstå som indbydende, grønne og rekreative arealer, der kan benyttes af beboerne i området samt offentligheden generelt.

På lokalplanens kortbilag 3 er der med rødt angivet mindste størrelser og afstande til etablering af lokalplanens forskellige udlæg af arealer og funktioner.

Terræn

Lokalplanområdet har et let kuperet terræn, som kan udnyttes i planlægningen af bebyggelserne og give mulighed for en bydel med landskabelige kvaliteter. Bebyggelsen og veje placeres på de højtliggende arealer og vandhåndtering placeres i de naturlige lavninger.

Lokalplanens intention er derfor, at der ikke skal ske væsentlige terrænreguleringer i forbindelse med udbygningen. Terrænet skal udnyttes til at skabe varierende løsninger for byggeriet og i anlæggelsen af haver, interne fællesarealer, veje og vandhåndteringsanlæg samt den overordnede landskabelige bearbejdning.

Dog skal terrænet i område III og IV kunne reguleres op til henholdsvis 1,5 og 3 meter (udgravning) for at sikre et tilstrækkeligt volumen i regnvandsbassiner (bassin 1, 2 og 3, som er tørre bassiner) samt rensbassin/vådområde, der får et permanent vand spejl, og for at sikre, at overfladevand ledes til områderne.

Områder, hvor regnvand skal kunne løbe på terræn, formes, så vand kan strømme eller stuve op uden at gøre skade på privat ejendom i udstykningen - eller i naboområderne.

Boliger i terræn

For at bevare kvalitetene i det naturlige terræn i lokalplanområdet og for at skabe variation i den enkelte bolig samt opholdsarealer skal bebyggelsen så vidt muligt opføres uden terrænregulering. Enten ved en trappecering af f.eks. rækkehuse - se illustrations-tegning nr. 1 eller ved en bebyggelse, der skyder sig ind i terrænet med forskellige boligniveauer - se figur nr. 3, 4, 5 og 6 på siderne 21 og 22.

For at understrege samspillet mellem bebyggelse og landskab er intentionen at fri- og opholdsarealer i området skal etableres med græs og beplantning, som fletter sig ind imellem de udlagte boligarealer både som parcelhusområder og tæt/lav bebyggelser.



Landskabsfoto af det let kuperede terræn i Herfølge Kohave



Illustrations-tegning nr. 1 af rækkehuse/kædehuse, der er tilpasset terræn



Trekroner - Roskilde

Fine eksempler på boliger opført i træ som klyngehuse og rækkehuse



Permatobia - Karise

Haveafgrænsningerne mod fælles opholdsarealer etableres med bøgehæk i max 1.80m højde. Bøgehækken skal understrege terrænets kurver ved etablering af en samlet buet form mod omgivelserne. Bøgehækken giver karakter til området både i sommer og vinterfarver. Der må etableres låge i hækken mod fællesarealer for bedre tilgang til større legeområder og fællesarealer.

Udvalgte steder i udstykningen anlægges arealer til husholdningsaffald i passager mellem boligerne og samme steder giver passagerne adgang til de fælles friarealer. jf. kortbilag 3 og 4. For at opnå harmoni i organiseringen af affaldshåndteringen skal den etableres efter samme enslydende koncept indenfor lokalplanområdet. I delområde I-b anlægges renovationsområdet i forbindelse med vendepladsen men efter samme principper som øvrige delområder.

Arkitektur

Alle boliger i lokalplanområdet skal opføres med saddeltag uden valm eller tage med ensidig taghældning. For at opnå en vis form for sammenhæng i bebyggelserne er der udformet bestemmelse om at boligerne fortrinsvis skal opføres i naturmaterialer som tegl og træ, som patinerer smukt og har lang holdbarhed. For at opnå variation i de enkelte bygninger kan en anden facadebeklædning anvendes i mindre omfang. I lokalplanen er der forbud mod skorstene. Dette forbud er begrundet i et ønske om at reducere luftforurening i boligområder. Samtidig er der krav til, at eventuelle varmeblæsere opsættes mod egen have - væk fra vej og naboskel for at mindske støjforurening.

I delområde I-a-b-c skal der opføres individuelle parcelhuse. Skure, garager m.m. skal etableres i samme materialer som boligerne eller i træ for at opnå en intern harmoni i bebyggelsen. Delområderne I-a-b-c ligger alle ud til det åbne landskab og tegner afgrænsningen af bebyggelsen. For at opnå en rolig og harmonisk afgrænsning af bebyggelsen mod de landlige omgivelser skal alle boligerne i dette delområde opføres med røde tegltage. De røde tegltage patinerer smukt og tegner præcise geometriske former af de enkelte delområderne.

Boligerne i delområde II skal opføres som tæt-lav boliger så som række-, kæde-, gårdhave- og klyngehuse i grupper jf. det udlagte byggefelt på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal udformes i hver sin egen arkitektur som 2 individuelle boliggrupper jf. illustrationsskitseplan kortbilag 4. Boligerne må opføres med både vandrette og lodrette boligskel med mulighed for trapper og altaner.

Bebyggelserne skal placeres omkring et fælles indre gårdrum som boligerne skal relatere til. Rummet deles op i et mindre areal til parkering og renovation og evt. cykler = gårdsplads og et lidt større areal = gårdrum til ophold og leg, hvor dagliglivet udfolder sig. Gårdrum/pladser er tænkt som en let beplantet flade, der giver adgang til boligerne.

De private opholdsarealer i tilknytning til hver bolig må afgrænses fra det omgivende landskab af hæk eller beplantning.

Skure, afskærmning, hegning omkring private opholdsarealer skal udformes efter en samlet plan for den enkelte bebyggelse og fremstå med et ensartet udtryk således, at hver enkel boliggruppe får et harmonisk og enslydende udtryk mod omgivelserne.



Gabionvæg som en del af de klimavenlige tiltag i friarealet. Gabionvæggen er levesteder for smådyr og det samme sker imellem stenene i græsset, da mellemrummet mellem stenene efterlader bevoksning til dyrelivet



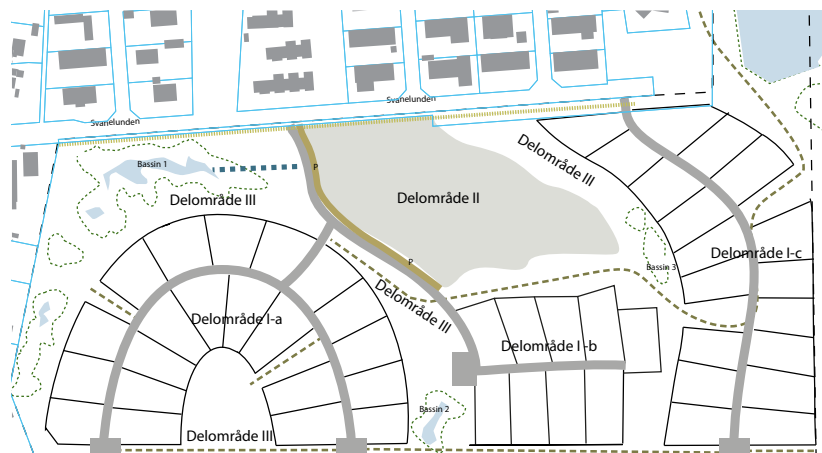
Belysning

Der kun ske belysning af facader omkring indgangspartier i form af nedadgående lys. Al anden belysning af facader ikke må finde sted.

Belysning af stier skal ske med parkbelysning i lyspunkthøjde på max. 3,5 m eller lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende. Belysning af vejarealer må max have en højde på 5m. Al belysning reguleres for at undgå unødigt belysning af omkringliggende arealer.

Veje

Boligområdet får tilkørsel fra Tessebøllevej via Svanelunden. Det er en forudsætning at Svanelunden forlænges og at der langs Svanelunden udlægges areal i lokalplanområdet til udvidelse af vejen samt til fortov i sydsiden.



Oversigt over veje og delområder

Fra Svanelunden etableres to boligveje, som anlægges i et buet vejforløb, der giver adgang til de enkelte boliger.

Veje etableres på de højtliggende arealer og i samme terræn som bygningerne med ensidig hældning mod de lavestliggende arealer. Dermed sikres at afledning af overfladevand til lavningerne kan ske på terræn i vejgrøfter udformet som regnbede til rensning af vejvandet. Alternativt transporteres vejvandet via kantsten med dræn frem til lavninger med filtermuld.

Modsat side af vejen etableres der grøft eller vandrende til transport af tagvand (adskilt fra vejvand).

I delområde I-a anlægges vejen A-A som et halvt cirkelslag.

I delområde I-b anlægges vejen A-A i et lige tværgående forløb. I delområde I-c anlægges vejen C-C i et svunget forløb. Boligvejene A og C anlægges med grønne rabatter i begge sider og afsluttes i vendepladser henholdsvis mod syd og vest.

Der skal anlægges to p-pladser pr. bolig på egen grund.

Vejen i delområderne II, B-B anlægges i en blød kurve, der følger landskabet og skal anlægges med parkering i den østlige vejstrækning. Der skal anlægges 1½ p-plads til den enkelte bolig.

Vejens og parkeringsarealets buede forløb skal understreges af træbeplantninger i små grupper. Trægrupperne skal skiftesvis stå i parkeringsarealet mod øst og skiftesvis på friarealet mod vest. Trægrupperne skal få parkeringsarealet til at fremstå landskabe-

ligt, understrege kurven og danne tag over anlægget. I bebyggelsen udlægges gårdsplads med ca. 20 parkeringspladser. Vej til bebyggelse skal ske over p- arealet.

Landskab og stier

I lokalplanen har den grønne struktur til formål at sikre grønne rammer og fælles friarealer til bebyggelsen. Arealerne sikrer ligeledes arealer til håndtering af overfladevand samt spredningskorridor.

Den grønne struktur skal skabe visuelt og fysisk sammenhænge med bebyggelsen nord for lokalplanområdet.

Arealerne skal disponeres efter illustrationsskitseplan på kortbilag 2 og 4.

Planen angiver placering af bygninger, beplantning, vådområder, regnvandsbassin m.m. Ved etablering af nye beplantninger i de fælles friarealer skal der anvendes naturligt hjemmehørende arter med henblik på at opnå karakter og så stor og naturlig biodiversitet som muligt til området.

De fælles opholdsarealer i delområderne III, IV og i arealer mellem bebyggelserne (de nær-rekreative arealer) i delområde II, skal tilplantes med græs og fremstå som uklippet eng, der fletter sig ind mellem bebyggelserne. Der kan klippes større eller mindre udsparinger i engplantningen, der kan indrettes til ophold og leg samt til trampestier. Der skal være mulighed for at etablere mindre nyttehaver og/eller frugthaver i de nær-rekreative arealer så der skabes frodige og oplevelsesrige rammer for aktivitet og ophold for alle aldersgrupper

Fælles opholdsarealer bindes sammen af stier og passager gennem området med mulighed for at fortsætte ud i kommunens øvrige stisystemer. De overordnede stier anlægges i 2 meter bredde i grus eller græsarmering for at øge tilgængeligheden og de underordnede stier anlægges efter behov i tætklippet græs (trampestier).

Der etableres grøfter, render, linjedræn, trug, regnbede samt evt. faunapassager i de fælles opholdsarealer til afledning af regnvand mod regnvandsbassin. Der skal anvendes overfladeafvanding, når dette er muligt, så regnvandsbassinerne modtager regnvandet fra både veje og tage fra terræn.

I delområde IV - det nordøstligste område i lokalplanen etableres der et regnvandsbassin/forbassin i naturlig og rekreativ sammenhæng med det eksisterende vådområde ud over lokalplangrænsen således, at hele området fremstår som ét sammenhængende vådt naturområde.

Det er intentionen at hele vådområdet forbedres via oprensning, der sikrer, at udvalgte hjemmehørende planter bibeholdes og fremmes, og at en del af området kan modtage direkte sollys. Der sikres tilledning af frisk, rensset regnvand, et permanent vandspejl (terrænregulering) samt ved at betragte området helhedsorienteret i sammenhæng med Tangmosebækken, de eksisterende wadier/grøfter i Svanelunden og i Møllemarksvej samt med dræn/vandløb fra vådområde til Tangmosebækken.

Desuden skal der udarbejdes en samlet plejeplan for hele vådområdet incl. fælles opholdsarealer i lokalplanområdet, der sikrer en skånsom oprensning og drift med størst muligt hensyn til de naturtyper, der eksisterer og som ønskes i området. I den forbin-



Eksempel på regnvandshåndtering i boligområdet "Svanelunden", som inspiration til vandhåndtering i lokalplan 1061

delse kan der ligeledes følges op med tælling og studier af den forhåbentlig forbedrede biodiversitet og vandkvalitet i området.

Området IV og det resterende vådområde vil med tiden hænge sammen med det område, der ligger længere mod øst - ligeledes udenfor lokalplanområdet, hvor der tilsvarende mod øst er planlagt tilplantning af ny skov i et større område.

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassin 1, 2 og 3 skal udformes som tørre bassiner. Dette betyder, at arealerne oversvømmes under regn, men at de til daglig er grønne arealer.

Boligområderne I a-b og II afvander til regnvandsbassin 1, 2 og 3 mens område I-c afvander til vådområde i område IV.

Miljø

Køge kommune finder det naturligt, at planlægningen af et nyt stort boligområde, i videst muligt omfang sker på baggrund af helhedsbetragtninger vedr. ressourceforbrug, miljøbelastning og by- og boligmiljø. For eksempel kan udnyttelsen af regnvand bruges som en ressource der giver mulighed for at skabe rekreative naturelementer, i form af søer og vandrender, til gavn for boligmiljøet. Tilsvarende kan der opnås byøkologiske gevinster, hvis udformningen af friarealer og grønne områder sker under hensyn til den omgivende natur. Således bør der vælges naturlig hjemhørende beplantning og skabes nicher for fugle- og dyreliv. Efter kommunens miljø- og agenda 21-plan anvendes ikke pesticider i forbindelse med vedligeholdelse af grønne områder veje og stier, og kommunen opfordrer generelt til at vedligeholdelsen i boligområder tilsvarende tilrettelægges uden brug af pesticider.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Køges Kommuneplan 2017 rammeområde 5B12. Anvendelsen er udlagt til boligområde med specifik anvendelse til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse i max 2 etager – 8,5 m høj. Med en bebyggelsesprocent på henholdsvis 30 og 40 % for de enkelte områder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017.

Lokalplan

En mindre del af lokalplanområdet for lokalplan 1061 er omfattet af lokalplan 5-22. Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan 5-22 for det vejareal ved vejen Svanemarken, som ligger indenfor lokalplan 1061- se kortbilag 3.

Zoneforhold

Lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

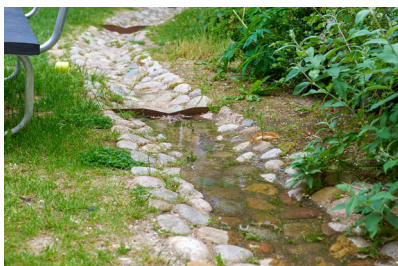
Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til fremtidig kollektiv fjernvarmeforsyning i henhold til Køge Kommunes Varmeforsyningsplan.

Vandforsyningsplan

Området vil blive forsynet fra Køge Vand A/S jf. Køge Kommunes vandforsyningsplan.

Eksempler på regnvandsrender/ wadier



En wadi er en blød formet grøn grøft med et drænelement nedenunder. Hvis der skal nedsives regnvand fra trafikbelastede arealer, skal wadien udføres med en specielt sammensat filtermuld, der renser regnvand inden nedsivning til grundvand eller udledes til recipient.



Klimatilpasning

I henhold til Klimatilpasningsplan 2014 skal der ske en klimatilpasset planlægning af Herfølge Kohave-området, så bebyggelsen er forberedt på håndtering af ekstremregn. Formålet med skybrudshåndtering er at aflede vand og undgå skade.

Øst for lokalplanområdet etableres et forsyningsanlæg til forsinkelse og rensning af overfladevand fra Herfølge Kohave. Anlægget udformes som et naturligt vådområde med overløb til et område udenfor lokalplanområdet. Dermed skabes et forsinkelsesvolumen, som kan tilbageholde en klimafremskrevet 5 års regnhændelse under koblede regn eller en enkeltstående skybrudshændelse svarende til en 20 års hændelse nu og hvert 10. år om 100 år. Ved endnu større skybrudshændelser fordeles regnvandet kontrolleret i vådområdet og i de eksisterende vandløb, der åbnes op, eller i de eksisterende wadier og grøfter i området. På den måde sikres det, at der er sammenhæng mellem vandløb, eksisterende wadier og det nye vådområde, så de ikke overbelastes.

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om en generel bearbejdning af terrænet, så overfladevand naturligt ledes bort fra bebyggelsen.

Affald

Retningslinierne i Køge Kommunes Regulativ for husholdningsaffald skal overholdes.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser, og det er derfor muligt at nedsive regnvandet fra tage direkte. Desuden må regnvand fra veje og belægninger nedsives, hvis det forudgående er renset via filtermuld i grøfter eller i for-bassin/renebassin i vådområdet, område IV.

Lokalplanen forhindrer anvendelsen af bly, kobber eller zink i bygningers inddækning, tagrender og facader. På den måde sikres det, at nedsivning af tagvand ikke udgør en forureningsrisiko.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regn- og Spildevandsplan 2021-2026

Lokalplanområdet er omfattet af Spildevandsplan 2021-2026 for Køge Kommune. Ejendommene i lokalplanområdet skal separat kloakeres, og spildevand ledes til Køge Egnens Rensningsanlæg KER. Overfladevand ledes til Tangmosebækken eller dens tilløb.

I den gældende spildevandsplan er afløbskoefficienten til beregning af den enkelte ejendoms afledningsret fastsat til:

Åben-lav bebyggelse: 0,25

Tæt-lav bebyggelse: 0,35

For den befæstede del af vejarealer: 0,90.

Beregning af afledningsretten fremgår af gældende spildevandsplan, idet der skal ske størst muligt lokal anvendelse og nedsivning af regnvand.

Der skal udlægges tilstrækkelige arealer til etablering af regnvandsbassiner, regnbede, grøfter, wadier, vandrender, faskiner eller lign. permeable belægninger således, at spildevandsplanens afløbskoefficient kan overholdes og at mest muligt regnvand kan håndteres på egen grund.

Overfladevand fra bygninger (tagvand) i delområde I og veje (vejvand) i lokalplanområdet generelt skal tilkobles til adskilte og separate vandrender/grøfter/kansten med dræn, således at tag- og vejvand er adskilt frem til bassiner.

I delområde II (tæt/lav boligbebyggelse) skal der etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for toiletskyl.

Håndtering af regnvand

Håndtering af regnvand sker så vidt muligt ved "Natur Baserede Løsninger" og på overfladen i naturlige lavninger/grøfter, wadier, vandrender eller regnbede.

Lokalplanen sikrer således, at regnvand (både tag- og vejvand) hvor det er hydraulisk muligt, skal håndteres på overfladen så de eksisterende terrænfald i lokalplanområdet udnyttes, og der terrænreguleres så lidt som muligt. Håndtering af overfladevand integreres i bebyggelsens grønne rum og vejarealer, samt i de rekreative arealer i lokalplanområdet.

Tagvand kan ledes direkte til nedsivning eller lavninger eller vådområde.

Vejvand renses enten via filtermuld eller forbassin/resebassin i sammenhæng med eksisterende vådområde (område IV).

Lokalplanen giver mulighed for etablering af følgende regnvands-system:

I delområde I - a - b og delområde II ledes tagvand fra boligbebyggelsen direkte via naturlige lavninger, linjedræn eller vandrender (adskilt fra vejvandet) til regnvandsbassin 1, 2 og 3 i de grønne områder (område III).

I det østlige delområde I - c ledes tagvandet enten direkte via lavninger, linjedræn eller vandrender (adskilt fra vejvandet) til resebassin, der renses og forsinker tagvandet, samt videre til vådområdet (område IV), inden det ledes videre til Tangmosebækken. Hvis det vurderes, at tagvandet har en tilstrækkelig god kvalitet, kan det ledes direkte til vådområdet.

Langs boligvejene i delområde I - a - b og i delområde II sikres plads til en grøft langs vejene, hvor regn- og skybrudsvandet kan opsamles, forsinkes samt renses via filtermuld i bunden af grøfterne. Overløb fra grøfterne ledes til regnvandsbassin 1, 2 eller 3. Vejvandet kan alternativt transporteres via linjedræn eller kantsten med dræn frem til grøfter eller lavninger med filtermuld.

I delområde I - c ledes vejvandet via overfladeløsninger som fx vandrender, kantsten med dræn eller linjedræn direkte til forbassin/resebassin i område IV, hvor det renses, inden det ledes til vådområdet.

Tangmosebækken, som p.t. er et rørlagt vandløb, åbnes op, og der skabes hydraulisk sammenhæng mellem vådområdet, Tangmosebækken og de eksisterende wadier/grøfter i Svanelunden samt boligområdet ved Møllemarksvej, så hele området klimatilpasses. Der skal desuden skabes hydraulisk og naturmæssig sammenhæng med det eksisterende dræn/vandløb, der løber mellem det eksisterende vådområdet og Tangmosebækken. Hvis muligt skal dette vandløb også genåbnes.

Vandstanden i vådområdet vil afhænge af grundvandsstand i området (varierer over året) samt regnvandsmængden og vil periodevist blive oversvømmet.

Lokalplanen sikrer således, at regnvand skal, hvor det er hydraulisk muligt, håndteres på overfladen, så de eksisterende terrænfald i lokalplanområdet udnyttes, og der terrænreguleres så lidt som muligt. Håndtering af overfladevand integreres i bebyggelsens grønne rum og vejarealer, samt i de rekreative arealer i lokalplanområdet.

Med den måde lokalplanen er disponeret er det sikret at regnvand kan håndteres indenfor lokalplanområdet.

Klimatilpasningsplan

Ifølge kommuneplanen er der i lokalplansområdet en del potentielle risikoområder for oversvømmelse.

Her er der undersøgt for risiko for oversvømmelse inden lokalplanlægning. Der er derfor i lokalplanlægningen taget højde for følgende:

- Der må ikke opføres bebyggelser eller foretages ændringer af terræn, der kan hindre vandets strømningsveje eller øge risikoen for oversvømmelse af omkringliggende arealer med mindre, der udføres godkendte afværgeforanstaltninger.
- Bebyggelse og anlæg skal placeres således, at risikoen for skader fra oversvømmelse minimeres.
- Såfremt regnvand fra tagarealer ønskes nedsivet, må der af hensyn til at forebygge forurening af jorden, ikke anvendes bly, kobber eller zink som tagmateriale. Afstandskrav for nedsivning af regnvand til bygninger skal overholdes.

Skybrudssikring

Beregningen af den samlede bassinvolumen er foretaget ud fra Spildevandskomitéens bassindimensionerings regneark, der er et simpelt beregningsværktøj. Der er anvendt en CDS regn med en gentagelsesperiode på 5 år, og der er tilføjet en sikkerhedsfaktor, der indeholder en klima- og modelusikkerhedsfaktor.

Beregningen af bassinvolumen tager derfor højde for at regnmængden, som følge af klimaforandring ændres og øges.

I forbindelse med skybrud i delområde I - a - b og delområde II kan regnvandet i bassin 1, 2 og 3 have overløb til de eksisterende wadier/grøfter i Svanelunden, hvor der er stor tilgængelig kapacitet.

I forbindelse med skybrud delområde I - c vil regnvandet forsinkes og opmagasineres i vådområdet IV. Der vil skabes hydraulisk passage og sammenhæng mellem Tangmosebækken, som ønskes genåbnet, eksisterende wadier/grøfter i Svanelunden, wadi/vandløb i Møllemarksvej samt i genåbnet dræn/vandløb mellem eksisterende vådområde og Tangmosebækken, så hele området vil have stor kapacitet og være bufferzone ifm. skybrud.

Ud fra ovenstående vurderes det, at bebyggelsen ikke vil være truet af oversvømmelse ved ekstremregnhændelser, forudsat, at bebyggelsens koter og terrænkoter afstemmes, så regnvand ikke kan strømme overfladisk ind i boligerne eller nabobyggerier.

Lokalplanen indeholder ikke yderligere tiltag i forhold til skybrudssikring af boligområdet.

I forbindelse med byggemodningen skal terrænet i delområde IV

udformes for at sikre den eksisterende og nye bebyggelse mod uønsket vand, men samtidig skal den også sikre den eksisterende bebyggelse langs Tessebøllevvej fra nr. 43 til nr. 29 mod uønsket vand.

Herfølge Bydelsplan 2016

Alle friarealer er bundet sammen af interne og overordnede stibånd gennem området med mulighed for at fortsætte ud i kommunens øvrige eksisterende eller planlagte stisystemer i overensstemmelse med intentionerne i Herfølge Bydelsplan 2016.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

Museet har foretaget en arkivalsk kontrol jf. museumslovens §23 af området og kan meddele, at der lige nord for lokalplansområdet (ved Svanelunden, Svanemarken og Svaneengen) er udgravet bebyggelse fra perioden ældre romersk jernalder til yngre germansk jernalder. I alt ni huskonstruktioner blev erkendt - seks langhuse og tre udhuse.

To huse var særligt interessante, et større langhus fra germansk jernalder og et separat indhegnet mindre hus uden erkendt tilknytning til andre huse på pladsen. Flere gruber med materiale hovedsageligt dateret til ældre romersk jernalder fremkom ligeledes. Det er museets vurdering, at der på lokalplanarealet er stor chance skjulte fortidsminder, der er beskyttet af museumsloven. Området er frigivet til forestående anlægsarbejde. Skulle der ved anlægsarbejde dukke ukendte arkæologiske levninger op, vil de være beskyttet ifølge museumslovens § 27, og arbejdet skal standses og anmeldes til Museum Sydøstdanmark.

Trafik

Der kan ikke anlægges private fælles veje, inden kommunen har godkendt et vejprojekt, jf. lov om private fællesveje.

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Lokalplanens forhold til Habitatsbekendtgørelsen og Natura 2000

Ifølge Planhabitatbekendtgørelsens § 4 skal der foretages en vurdering af, om projektet kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt (habitat-, fuglebeskyttelses- og Ramsar-områder). Dette omfatter en vurdering af projektets potentielle indflydelse på udpegningsgrundlaget (naturtyper og arter for de internationale naturbeskyttelsesområder, herunder dyre- og plantearter optaget på habitatdirektivets bilag IV (Bilag IV arter)).

Det pågældende areal i Lokalplan 1061 – Herfølge Syd, er ikke beliggende i, eller i umiddelbar nærhed af, Natura 2000-områder. Det nærmeste Natura 2000-område for arealet er Natura 2000-område 148, Habitatområde H131, Køge Å med udpegningsgrundlaget næringsrig sø (3150), vandløb (3260), urtebræmme (6430), elle- og askeskov (91E0) og Pigsmerling (1149). Området ligger ca. 6 km væk i nordlig retning. Udpegningsgrundlaget for Natura 2000 fremgår af Natura 2000 plan 2016-21.

Køge Kommune vurderer på baggrund af udpegningsgrundlag for nærmeste Natura 2000-område og afstanden imellem arealet og

naturområderne, at påvirkninger hverken alene eller i kumulation med øvrige påvirkninger af samme type, vil kunne medføre en negativ påvirkning af det nærmeste Natura 2000-område eller områder længere væk fra lokalplansområdet. Øvrige nødvendige tilfaldelser og habitatvurderinger i forbindelse med gennemførelse af lokalplanen foretages særskilt.

Særligt beskyttelseskrævende arter (bilag IV arter)

Køge kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i nærområdet omkring Lokalplanens areal. Fra det konkrete lokalplansområde er de nærmeste registreringer af bilag IV-art således populationer af Springfrø ca. 760-950 m væk i sydvestlig retning og i forbindelse med Præsteskovens umiddelbart syd for disse populationer. Det er kommunens vurdering, at afstanden til disse populationer og deres levesteder gør, at de ikke vil blive negativt påvirket i forbindelse med gennemførelse af lokalplanen som beskrevet.

Naturbeskyttelsesloven (beskyttede naturtyper)

Der støder en lille sø op til lokalplansområdet umiddelbart op til områdets østlige afgrænsning. Den er en beskyttet naturtype jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Det er derfor en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at den ikke uden dispensation for denne bliver påvirket ved fx byggemodning og dræning eller anden fysisk påvirkning i forbindelse med udnyttelse af lokalplanen.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er med vedtagelsen af Lokalplan 1061 udtaget af områdeklassificeringen for lettere forurenede jord i byzone. Lokalplanområdet er således ikke omfattet af områdeklassificeringen. Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Køge Kommunes politikker og strategier

Agenda 21

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

Lokalplanen understøtter følgende:

- reducere udledningen af drivhusgasser ved at give gode muligheder for brug af cykler og kollektiv transport i det som reelt alternativ til transport i egen bil.
- give gode forhold for bløde trafikanter og fremme af sunde transportvaner, ved at sikre cykelforbindelser
- skabe trivsel og velvære for beboerne i området ved prioritering af areal til fælles stor grønning, private haver og mulighed for fælles interne gårdrum og pladser i de enkelte bebyggelser – herunder også mulighed for etablering af fælleshus
- sikre mulighed for friluftsliv, rekreation og motion ved gode forbindelser og nærhed til natur
- etablering af fælles grønning, der udnytter overfladevandet til at skabe rekreative kvaliteter og dyreliv
- sikre bæredygtige tiltag i lokalplanområdet som bl.a. LAR (Lokal Afledning af Regnvand).

Boligpolitik

Lokalplanen understøtter Køge Kommunes boligpolitik ved at tilstræbe en varieret boligsammensætning mht. ejerforhold, boligstørrelser og boligtyper. Derudover tilføres bydelen attraktive fællesarealer, individuel arkitektur, tryghedsskabende tiltag således, at byens attraktion som tilflytningskommune styrkes.

Handicappolitik

Lokalplanen understøtter Køge Kommunes handicappolitik ved at give mulighed for gode adgangsforhold til attraktive nye boliger og grønne friarealer med stier og et passende antal handicapparkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lokalplan 1061 er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På denne baggrund er der foretaget en screening efter lovens § 3 stk. 2 med det formål at afgøre, i hvilket omfang lokalplanen forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

På baggrund af screening vurderes det, at planen ikke forudsætter en miljøvurdering, da emner som klimasikring og håndtering af overfladevand allerede indgår i planen og da planen ikke medføre øvrige anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet.

Køge Kommune har vurderet, at der ikke er berørte myndigheder, der skal høres i den forbindelse da håndtering af overfladevand allerede indgår i planen.

Tilladelse fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

En del af lokalplanområdet er i dag noteret som landbrugsejendom.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves på de pågældende ejendomme, som med lokalplanens endelige vedtagelse overgår til byzone.

Naturerhvervsstyrelsen er myndighed.

Landbrugspligten skal ophæves på den del af matr. 10a og 10 cc Herfølge by, Herfølge, som er omfattet af denne lokalplan.

Bestemmelser

Lokalplan 1061 - Kohaveagre - Herfølge Syd

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at:

- sikre at boligområdet udvikles til et attraktivt boligområde med tilhørende rekreative og naturlige opholdsarealer
- sikre en arkitektonisk variation i bebyggelsen bl.a. ved at anvende materialer der patinere smukt og som tilpasser sig det omgivende landskab
- sikre at bebyggelsen kan opføres som åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse ved udnyttelse af landskabets naturlige terræn
- fastlægge områdets interne vej- og stisystemer
- sikre, at de eksisterende landskabstræk fastholdes og underbygges med beplantning og anlæg til fælles ophold
- sikre de nødvendige arealer til håndtering af regnvand med overløb til eksisterende vådområder i terræn og at vådområderne indgår som en del af de rekreative opholdsområder med variation og øget biodiversitet.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr.nr. 10a og 10 cc Herfølge By Herfølge samt alle parceller, der efter den 6. oktober 2020 udstykkes fra nævnte ejendomme.

2.2

Ved endelig vedtagelse af lokalplan 1061 overføres hele lokalplanområdet til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet er opdelt i 4 delområder: I, II, III og IV som angivet på kortbilag 2. Delområde I underopdeles yderligere i I-a, I-b og I-c.

3.2

- Delområde I a-b-c må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse - enfamiliehuse.
- Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende p-pladser og interne friarealer.
- Delområde III må kun anvendes til naturligt fælles fri- og opholdsarealer med offentlig adgang og forsyningsanlæg med overfladebaseret vandhåndtering samt regnvandsbassiner.
- Delområde IV må kun anvendes til rekreativt areal med regnvandsbassin/spildevandsteknisk bassin udformet som naturområde til ophold med offentlig adgang.

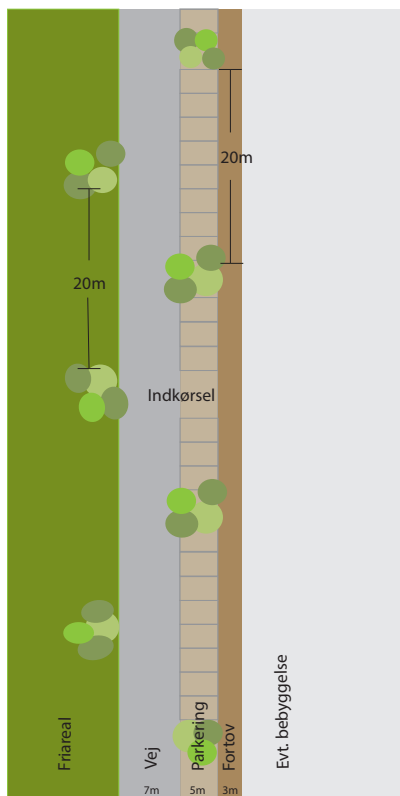
§ 4 Udstykning

4.1

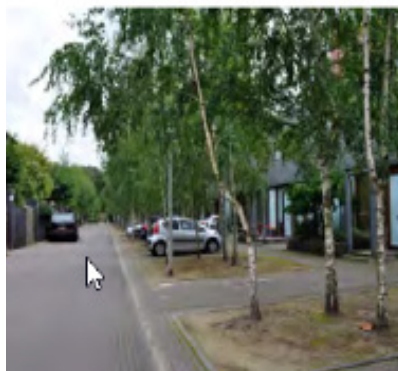
I delområderne I skal grunde udstykkes i en størrelse mellem 650 m² og 800 m² facadelængden mod vej skal være mindst 25 m.

§ 5

Veje, stier, passager og parkering



Skitse over vejudlæg med beplantning - figur 2



Eksempel af en fin og tilpasset parkeringsplads langs vejudlæg i boligområde

4.2

Der må max. opføres 40 bolig inden for delområde II - (tæt/lav).

Generelt

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske via Svanelunden, som vist på kortbilag 3.

5.2

Boligveje indrettes til færdsel for både biler, cyklister og fodgængere og indrettes med manøvre- og vendeplads for renovationsbiler og redningskøretøjer.

5.3

Langs Svanelunden reserveres der et 2 bredt meter areal til udvidelse af vejen som vist på kortbilag 3.

5.4

Boligvejene A-A, C-C og D-D udlægges i ca. 8 meter brede. Kørebanearealet anlægges 5,5 meter bred. Vejen etableres med ensidigt fald og vandrender til vejvand og tagvand i hver sin side. Der skal etableres vendepladser for renovation, flyttebiler m.m. for enden af vejene, som vist på kortbilag 3.

5.5

Boligvejen B-B udlægges mindst 16 meter bred, heraf 7 meter kørebane og 5 meter til parkering. Vejen anlægges med ensidigt fald. I vejens østlige side anlægges fortov langs p-areal mod byggefelt. Indenfor vejudlægget etableres nødvendige anlæg til håndtering af vej og tagvand i åbne render. Se referancefoto vedr. udformning af p-plads.

Parkering

Delområde I a-b-c

5.6

Der skal etableres mindst to p-pladser pr. bolig. Overkørsler må max. være 6 m bred.

Delområde II

5.7

Der skal anlægges 1,5 p-plads pr. bolig.

P-pladserne skal anlægges langs vejen B-B. Dog må der etableres ca. 20 p-pladser på de arealer, der er udlagt som gårdsplads.

5.8

Alle parkeringsarealer, som vist på kortbilag 3 skal udføres med permeabel overflade og med ensidigt fald.

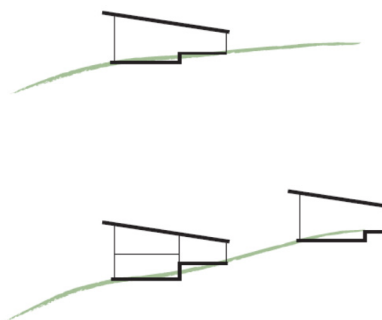
5.9

Parkeringsarealet langs boligvej B:B skal etableres med træer i grupper af ca. 5 træer, som vist på foto. Trægrupperne skal bestå af enten alm. røn eller navr eller birk. Trægrupperne etableres for hver 20m ca. Samme trægruppe etableres langs vejsidens vestlige kant i fælles opholdsareal ligeledes pr. 20m ca. forskudt fra dem i p- arealet.



Eksempel på en harmonisk afgrænsning mellem p-plads, gangsti/fortov og bebyggelse

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering



Figur 3 - Terrænfald kan udnyttes i bebyggelsen som øget rumhøjde, eller indskudte planer

Stier

5.10

Stien a-a skal udlægges i mindst fire meters bredde og anlægges mindst 2 meter bred. Stien udføres med permeabel overflade, f.eks. græsarmering eller grus.

5.11

Stierne/passagerne stierne /passagerne b-b og c-c skal udlægges mindst tre meter brede. Stien udføres med permeabel overflade, f.eks. græsarmering eller grus.

5.12

Stier/vejadgang til de enkelte boliggrupper i delområde II markeres med en belægning henover parkeringsarealet til boligernes fælles gårdsplads.

5.13

Yderligere stier i lokalplans opholdsområder skal etableres som trampestier.

5.14

Adgangsveje til vedligehold af regnvandbassiner skal udlægges i 5 m og anlægges i 3,5m og udføres med permeabel overflade, f.eks. en form for græsarmering, som vist på kortbilag 3. Arbejdsvej til område IV skal etableres fra Møllebækvej. Ved åbning af å-løb fra Svaneparken til Tangmosebækken skal der sikres passage med arbejdsvoagne hen over blotlægningen enten med bro eller rørlægning på ca. 6m på et givent sted. Se kortbilag 3.

Generelt

6.1

Tage skal udføres enten med ensidig taghældning minimum 10 grader eller med saddeltag 20-50 grader eventuelt med forskudt kiplinje - ikke nødvendigvis symmetrisk saddeltag. Der må ikke etableres nogen form for valm.

6.2

Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser og redskabsskure m.m. skal have samme tagform som boligen eller fladt evt. med ensidig hældning.

6.3

De på kortbilag 2 indtegnede mål med rødt er angivet som ca. mindste afstandsmål for udlægning af de forskellige arealer og funktioner i lokalplanområdet.

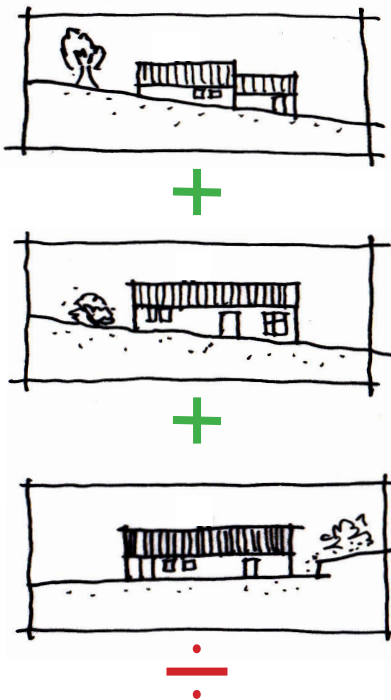
6.4

Bebyggelsen skal tilpasse sig lokalplanområdets terræn. Dette kan ske ved trinvis terræssering i de lodrette boligskel, eller opføres i forskudt plan eller afvikles over sokkel, som vist på figurene nr. 2, 3, 4 og 5.

Terræn

6.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke terrænreguleres mere end højst +/- en halv meter. Herfra dog undtaget terrænregulering til håndtering af regnvand.



Figur 4, 5 og 6 - Terrænfald kan udnyttes i bebyggelsen som øget rumhøjde eller terrasering af bebyggelse

Note:

Bestemmelsen skal sikre rumlig variation i bebyggelsen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

I område III må der terrænreguleres op til 1,5 meter og i område IV må der terrænreguleres op til 3 meter begge for at skabe volumnen til vandhåndtering.

6.6

I forbindelse med udvidelse af vejen Svelundens er det tilladt at foretage den nødvendige terrænregulering for at tilpasse lokalplannens vejudlæg op til Svelundens niveau.

Delområder I (a-b-c)

6.7

Bebyggelsen skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

6.8

Der må opføres ca. 20 boliger i delområde I-a, ca. 9 boliger i område I - b og ca. 18 i delområde I - c med en bebyggelsesprocent på 30%.

Bebyggelsen skal søges opført parallelt med koterne som ses på kortbilag 5 for at undgå unødigt terrænregulering og høje sokler.

6.9

Bebyggelsen må opføres i 1,5 etage med en bygningshøjde på højst 8,5 meter.

6.10

Taget skal udformes som saddeltag eller med ensidigt fald eller fladt tag.

Delområde II

6.11

Bebyggelsen skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

6.12

Bebyggelsen opføres som to klynger, der etableres med et fælles gårdrum og gårdsplads, som vist på illustrationsplanskitten på kortbilag 4.

6.13

Bebyggelsen må opføres i max to etager med en bebyggelsesprocent på højst 40 % og med en højde på 8,5 meter.

6.14

Der må etableres både vandrette og lodrette lejlighedsskel.

6.15

Der max ligge 4 boligenheder på række før der skal ske en vandret facadeforskydning på min 1,5m.

6.16

Der må ikke etableres carporte og garager.

Generelt

7.1

Garager, carporte, redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser og redskabsskure m.m. skal beklædes med samme materiale

Note:

Tag med vegetation er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. Taget kan optage store mængder regn- og smeltevand, og kan dermed lette presset på kloaksystemet. Et grønt tag kan desuden være med til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.



Eksempler på tæt/lav boligbebyggelse i træ med uhøjtidelige adgangsområder og ophold - øverst prematobia - nederst bebyggelse i Trekroner



som boligen eller tagpap, legehuse undtaget. Udestuer og overdækkede terrasser må etableres med glastag eller anden gennemsigtig materiale.

7.2

Solceller eller solfangere må opsættes på taget og facader når de er tilpasset boligens arkitektoniske udtryk. De skal placeres, så de er integreret med- og eller følger facaden eller tagfladens hældning, plan og farve. De må ikke opsættes på beplantede tage. Solcellerne skal have mat overflade. Højdeforskellen mellem solpaneler og tag må maks. være 10 cm, se §10.

7.3

Der må ikke etableres skorstene.

7.4

Der må ikke anvendes plastik vinduer og døre eller kunstigt fremstillet træbeklædning så som planker af fibercement, kompositmaterialer og plastmaterialer.

7.5

Facader skal fremstå i blank eller pudset mur, skærmtegl, naturskifer og træ i farver inden for den klassiske jordfarveskala. Der må suppleres med mindre partier i sekundært materiale.

7.6

Garager, carporte, redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser og mindre skure skal fremstå i samme materialer og farver som hovedhuset eller med træbeklædning inden for den klassiske jordfarveskala jf. skema på side 28.

7.7

Døre og vinduer skal fremstå i træ, træ/metal i enten ubehandlet træ eller i farver inden for den klassiske jordfarveskala.

7.8

Alle facader skal etableres i samme primær materiale. Gavle mod vej må ikke fremstå ubrudte, men skal udføres med åbninger i form af dør eller vindue eller anden brydning/arkitektonisk greb. Undtaget er boliger, hvor garagen/carport er integreret og udgør den del af boligen, der vender mod vej.

7.9

Tagrender må ikke være af bly, kobber eller zink med mindre de er coatede indvendigt (foret med ikke forurenende materiale).

7.10

Skure/overdækninger til renovation, genbrug m.m. skal opføres i træ i farver inden for den klassiske jordfarveskala med tagpap, træ eller sedum på taget.

7.11

Ved etablering af trapper og altaner i metal, skal disse fremstå malet i en nuance tilpasset facadebeklædningen.

Delområde I

7.12

I delområde I-a, I-b og I-c skal alle tage på boligerne dækkes med røde ler vingetegl med et glanstal på max 6 eller med vegetation som fx sedum."

§ 8 Ubebyggede arealer



Eksempler på regnvandshåndtering i større by/gårdrum med enkelte elementer indarbejdet til at øge oplevelsen og anvendelsen af området.



Delområde II

7.13

Tage på boligerne skal dækkes med uglacerede tegl max glanstal 6, tagpap, naturskifer, træ eller med vegetation som eksempel se-dum.

7.14

Mindre fælles- eller individuelle opbevaringsskure i bebyggelserne skal udføres med ens materiale og udformning i blank eller pudset mur, skærmtegl, naturskifer og træ i farver inden for den klassiske jordfarveskala.

Generelt

8.1

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

8.2

Fælles opholdsarealer udlægges i overensstemmelse med de mindste afstandskrav, der er angivet på kortbilag 3 og skal beplantes med spredte grupper af træer og buske og græsarealerne skal tilsåes med blandede hjemmehørende græstyper og vilde blomsterarter, som vist på illustrationsplanskitse kortbilag 4. Der skal primært anvendes hjemmehørende træer og buske i en max højde af 15m udvokset.

8.3

Hegning i de fælles opholdsarealer er ikke tilladt. Ligesom regnvandsbassiner ikke må indhegnes.

Delområder I

8.4

Hegning skal bestå af bøgehæk eventuelt med et trådhegn på egen side. Der må dog opsættes faste hegn i naboskel mellem 2 boligparceller.

8.5

Mod lokalplanområdets fælles fri- og opholdsarealer må der isættes en låge i hækken. Lågerne skal holdes i mørke heldækkende jordfarve farver og må ikke være højere end hækken.

8.6

Der skal etableres opsamlingsenheder til husholdningsaffald i de markerede områder. Pladserne skal afskærmes med hæk eller stakit med beplantning. Se kortbilag 3.

Delområde II

8.7

Der skal som minimum være tilknyttet et privat udendørs opholdsareal på minimum 30m². Haverne må højst være fem meter dybe målt fra facaden. Nordvendte haver må dog være otte meter dybe. Hegning skal udføres med løvfældende beplantning af hjemmehørende arter.

8.8

Bebyggelsernes gårdsplads (p-areal) og gårdrum (opholdsareal)

disponeres til henholdsvis renovation, parkering og passage samt internt opholdsareal, der beplantes med solitær træer eller mindre træ/buske grupper. Der kan evt. etableres regnvandsbede/minibiotoper. Se illustrationsskitseplan kortbilag 4.

8.9

Interne fælles friarealer nær-rekreative områder, imellem boliggrupperne skal beplantes som i de fælles opholdsarealer i § 8.2. Her må dog også etableres mindre nytte- og frugthaver efter fælles principper.

8.10

Der skal afsættes tilstrækkelig til plads for etablering af fælles systemer for husholdningsaffalds i hver boligklynge på gårdspladserne.

Arealer til vandhåndtering

8.11

Regnvandsbassiner, -grøfter og -bede til forsinkelse af eller nedsivning af regnvand skal udformes, så de fremstår med naturlig karakter og kan fungere som forskønnende, rekreative elementer.

8.12

Der udlægges arealer til regnvandsbassiner/tørbassiner i område III som vist på kortbilag 2 og 3 (bassin 1, 2 og 3). Bassinerne skal indgå som en del af de fælles opholdsarealer.

8.13

Regnvandsbassinet i delområde IV etableres i sammenhæng med eksisterende vådområde i og udenfor lokalplanområdet. Det skal fremstå som et rekreativt anlæg med brinker med en max hældning på ca 1:5. Området omkring bassinerne skal tilplantes med græs med spredt beplantning med karakter af vådeng.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1

Skiltning og flagning med reklamering er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Navneskilte og numre og henvisningsskilte dog undtaget.

9.2

Belysning langs veje skal udføres som parkbelysning med en maksimal lyspunktshøjde på max 5 meter. Eventuelle lyskilder, som peger mod bebyggelse, skal afskærmes, så generne for de omboende minimeres.

9.3

Al belysning af facader må kun ske i forbindelse med indgangspartier og ikke have karakter af facadebelysning. Belysningen må kun lyse nedad. Al anden belysning af facader må ikke finde sted.

9.4

Stier må kun belyses af parkbelysning i en lyspunktshøjde af max. 3,5 m højde eller lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende.

§ 10
Tekniske anlæg og miljøforhold

10.1
Der må opsættes anlæg til indvindning af solenergi i form af solceller på tage. Solceller skal udformes som en integreret del af facader eller tage, dvs. tilpasset den enkelte bygnings udformning og farveafstemt med materialer.

10.2
Solcellers overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7%, jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

10.3
Der må ikke opsættes antenner og master. Parabolantener kan dog opsættes på terræn med en højde på max 1,8 m over terræn og 2 meter fra skel, så de ikke kan ses fra nærtliggende veje og offentligt tilgængelige arealer.

10.4
Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

10.5
Der må ikke opsættes minivindmøller indenfor lokalplanområdet.

10.6
Varmepumper må kun etableres mod baghave væk fra naboskel pga. generende støj fra pumpen.

10.7
Tekniske anlæg skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage og indeholdt i den enkelte bygnings volumen.

10.8:
Før ny bebyggelse kan tages i brug, skal der i delområde II (tæt/lav boligbebyggelse) etableres anlæg til opsamling af regnvand fra tage og facader til brug for toiletskyl.

§ 11
Forudsætning for ibrugtagning

11.1
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der inden for det specifikke delområde er:

- etableret veje, stier, passager og parkering til betjening af lokalplanområdet som beskrevet i § 5
- etableret opholdsarealer og beplantning som beskrevet i § 8
- etableret foranstaltninger til håndtering af regnvand i de enkelte delområder som beskrevet i § 8.

§12
Grundejerforening

12.1
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, senest når Byrådet kræver det. Grundejer af arealer til vandhåndsøringsanlæg m.m. er fritaget for medlemspligten.

12.2
Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, fælles friarealer samt adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Herunder også vejgrøfter, vandreder og regnbede. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13

Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.

13.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan 5-22 for den del af vejarealet, som ligger indenfor lokalplan 1061 se kortbilag 3.

13.2

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

§ 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 25. maj 2021.

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

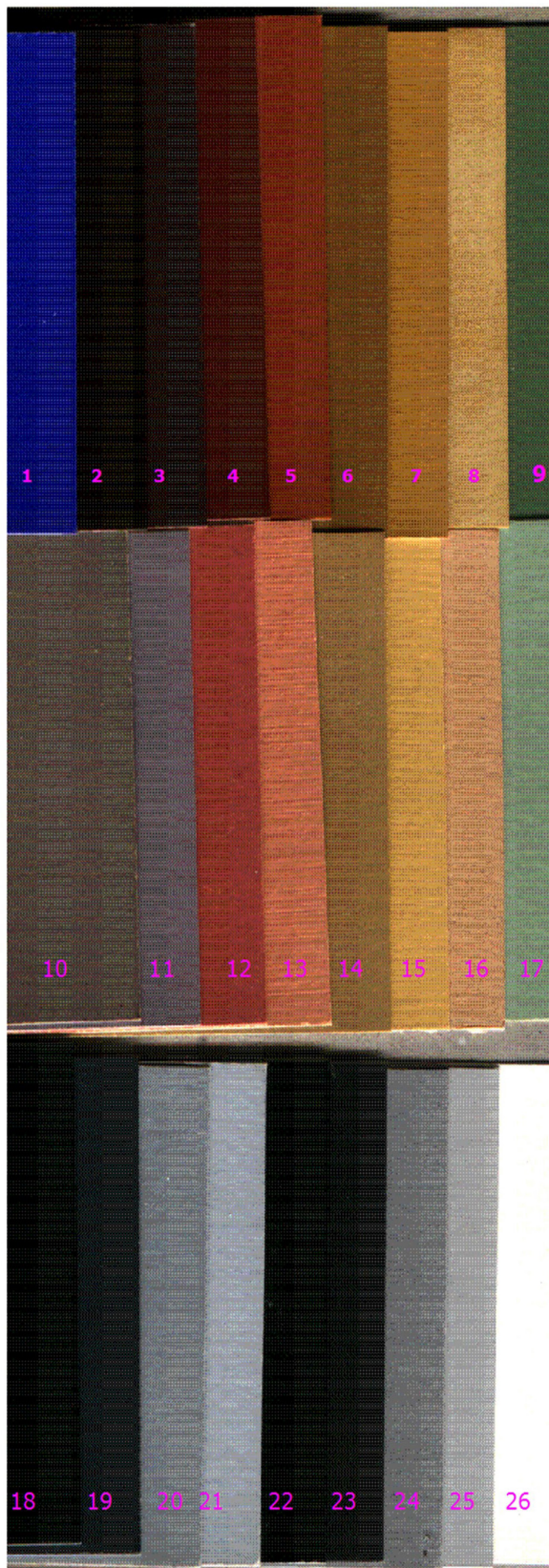
Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd den 26. oktober 2021 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 11. november 2021 fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.



Den "klassiske" jordfarveskala

Da dette er en kopi af Raadvadcentrets farvekort er farvegengivelsen kun vejledende.

Der henvises til de originale farvekort.

Kort 1: Ultramarin er kun pyntelister.

Mættende farver (oprørt i kalkvand):

- Kort 1: Ultramarin. *Fremstillet syntetisk fra 1826*
- Kort 2: Brændt umbra
- Kort 3: Caput mortuum (dodenkopf)
- Kort 4: Oxydrød
- Kort 5: Rød okker (brændt okker)
- Kort 6: Rå siena
- Kort 7: Gul okker
- Kort 8: Jernvitriolkalk (jernsulfat, ikke et pigment)
- Kort 9: Grøn jord

Kalktonede farver (oprørt i hvidtekalk):

- Kort 10: Lys brændt umbra
- Kort 11: Lys caput mortuum
- Kort 12: Lys oxydrød
- Kort 13: Lys rød okker
- Kort 14: Lys rå siena
- Kort 15: Lys gul okker
- Kort 16: Lys jernvitriolkalk
- Kort 17: Lys grøn jord

Kold gråskala

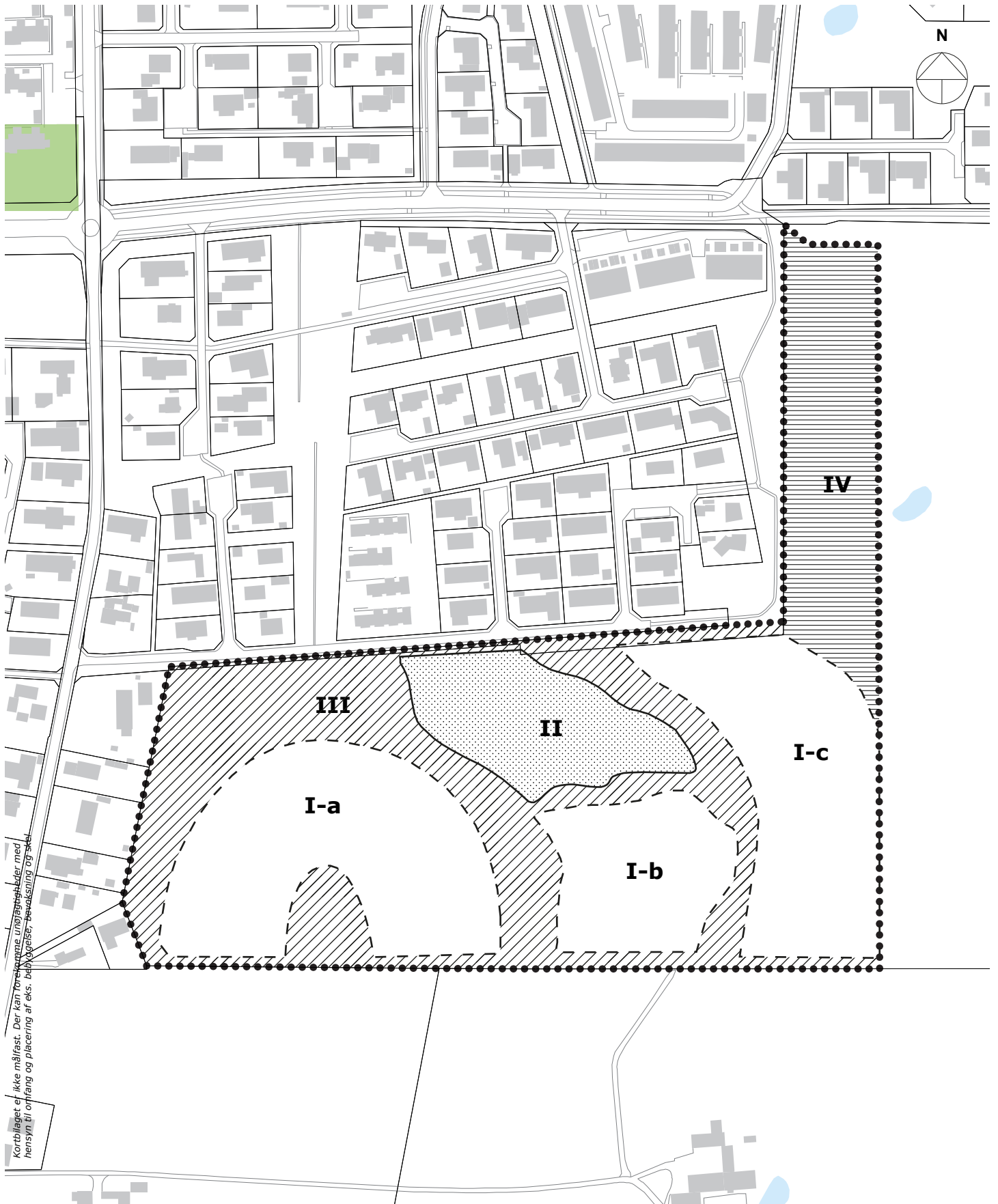
- Kort 18: Kønrøg, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 19: Mørkegrå, kalktonet kønrøg
- Kort 20: Mellemgrå, kalktonet kønrøg
- Kort 21: Lysegrå, kalktonet kønrøg

Varm gråskala

- Kort 22: Oxydsort, mættet, oprørt i kalkvand
- Kort 23: Mørkegrå, kridttonet oxydsort
- Kort 24: Mellemgrå, kridttonet oxydsort
- Kort 25: Lysegrå, kridttonet oxydsort

Hvidt:

- Kort 26: Hvidtekalk



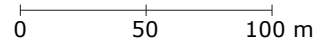
Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel.

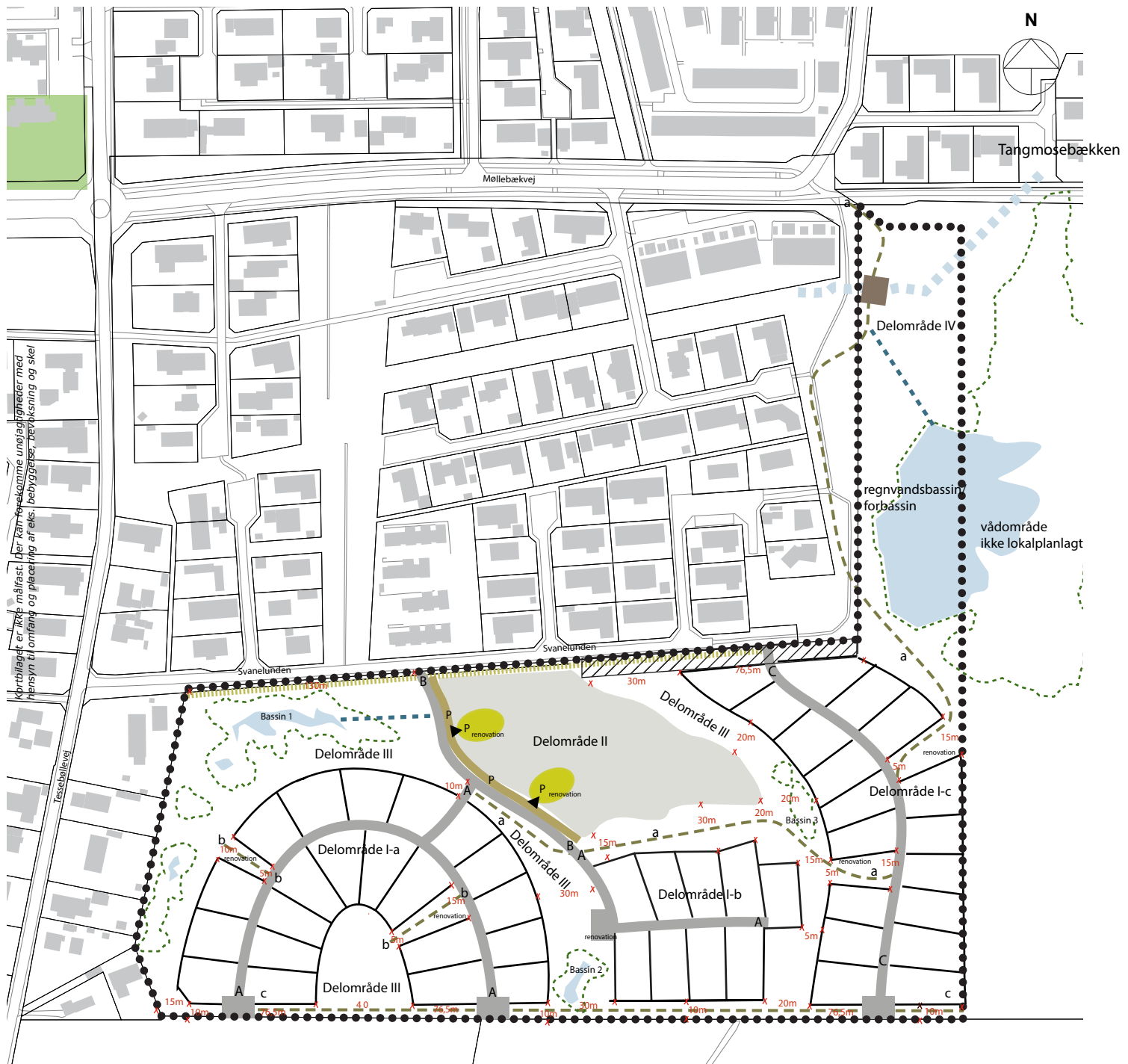
Signaturforklaring

- Lokalplan 1061
- ┌───┐ Delområde I
- ▒▒▒▒▒▒▒▒ Delområde II
- ▒▒▒▒▒▒▒▒ Delområde III
- ▒▒▒▒▒▒▒▒ Delområde IV

Kortbilag 2

Delområder
 Mål 1:3.000
 Lokalplan 1061
 Herfølge Syd
 Køge Kommune 2021





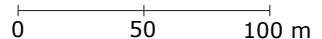
Signaturforklaring

- Lokalplan 1061
- Byggefelt enfamilie parcelhuse - delområde I
- Byggefelt tæt/lav - delområde II
- ▨ Areal der overføres fra lokalplan 5-22 til lokalplan 1061
- Arbejdssti (KLAR forsyning)
- Offentlig sti a-a, b-b og c-c
- ▒▒▒▒▒▒ Genåbnet dræn
- ▬ Vejudlæg til boligveje
- ▬▬▬▬▬▬ Parkeringsareal til tæt/lav boligbebyggelse
- ▬▬▬▬▬▬ Udvidelse af Svanelunden (vejen)
- Bro/passage over genåbnet terræn
- renovation
- P Husholdningsaffald
- P Parkeringsareal
- x 30m x Mindste afstandsmål

- ▭ Tørbassin
- ▭ Våd lavning
- ▶ Adgang til gårdsplads
- Vendepladser
- Gårdsplads

Kortbilag 3

Veje og stier
 Mål 1:3.000
 Lokalplan 1061
 Herfølge Syd
 Køge Kommune 2021





Signaturforklaring

- Lokalplan 1061
- ▭ Matrikelafgrænsning/haver
- ▭ Parcelhuse
- ▭ Lokalplanområde
- ▭ Gårdrum til ophold m.m.
- ▭ Gårdsplads til parkering m.m.
- ▭ Genåbnet dræn
- ▭ Beplantet jorddige udenfor lokalplanområdet
- ▭ Parkeringsareal til tæt/lav boligbebyggelse
- ▭ Passage/sti a-a, b-b og c-c
- ▭ Bro/passage over genåbnet terræn

- ▭ Våd lavning
- ▭ Tørbassin
- ▭ Beplantning

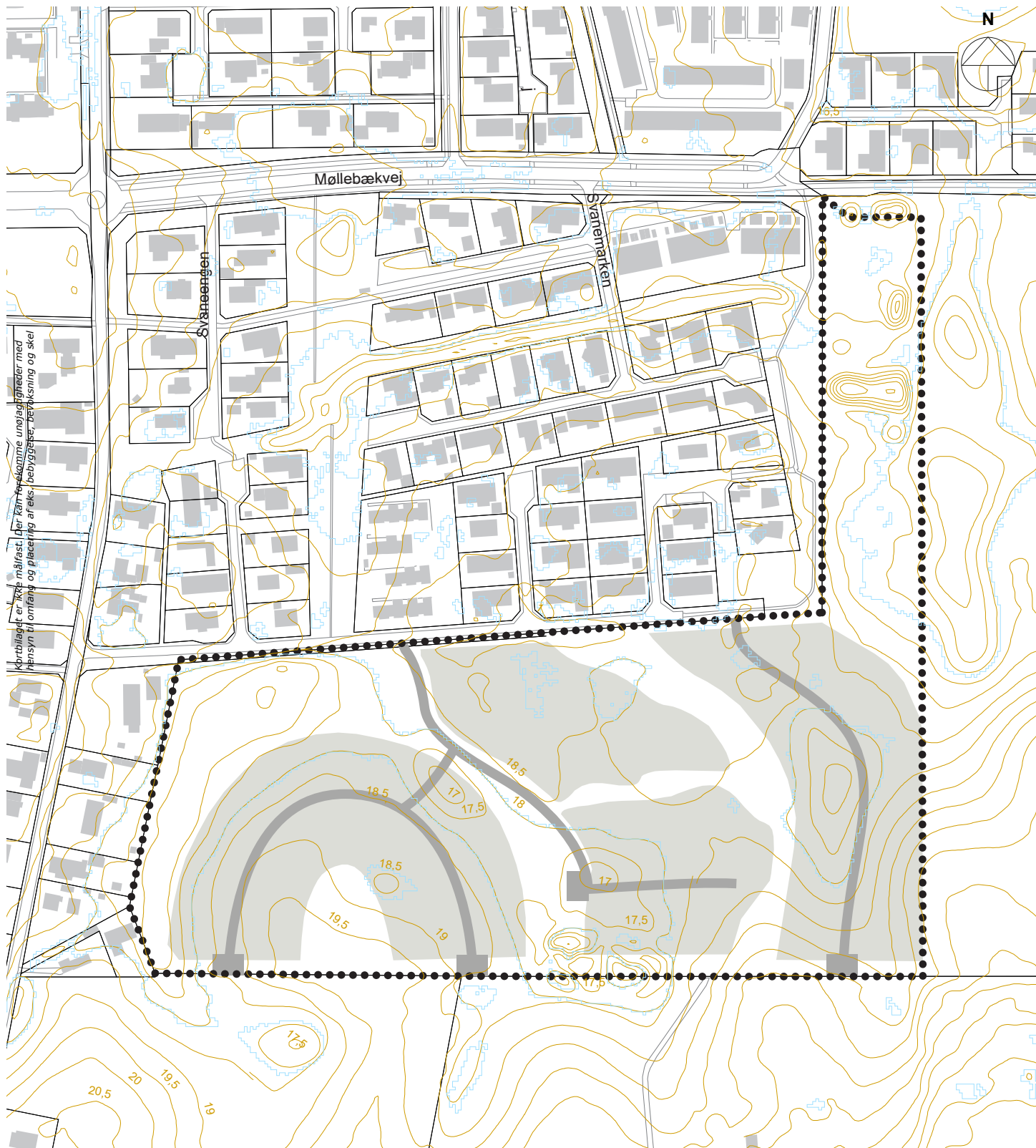
Kortbilag 4

Illustrationskitseplan
Mål 1:3.000

Lokalplan 1061
Herfølge Syd

Køge Kommune 2021

0 50 100 m

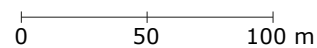


Signaturforklaring

- Lokalplan 1061
- Byggefelt
- 17 Koter
- Boligveje
- Vendepladser

Kortbilag 5

Kote kort
 Mål 1:3.000
 Lokalplan 1061
 Herfølge Syd
 Køge Kommune 2021





Dato Dokumentnummer

9. november 2021 2016-000910-56

Teknik- og Miljøforvaltningen
Byg- og Planafdeling

Vedtagelse af lokalplan 1061

Køge Byråd har den 26. oktober 2021 vedtaget lokalplan 1061 Herfølge Kohave

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Lokalplanen

Planen giver mulighed for en bebyggelse bestående af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i landskabelige omgivelser. Der udlægges areal til tilhørende veje, passende parkeringsforhold samt friarealer, der forholder sig til den eksisterende topografi og de vandlidende arealer. Der kan opføres ca. 50 åben/lav boliger med en bebyggelsesprocent på 30 og maks. 40 tæt/lav boliger med en bebyggelsesprocent på 40.

Kontakt:
Helle Frederiksen
Tlf.
Mail tmf@koege.dk

Ændringer i forhold til forslagene

Der er ikke foretaget væsentlige ændringer i forhold til det forslag Byrådet offentliggjorde den 1. juni 2021.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger efter planlovens §18 træder i kraft ved planens offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Klagemuligheder

Klage over lokalplanen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Ifølge Planloven kan der klages over retlige spørgsmål, dvs. spørgsmål om planernes lovlighed, herunder deres lovlige tilvejebringelse, men ikke over planernes hensigtsmæssighed.

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på [Planklagenævnets hjemmeside](#). Du skal logge ind med dit NemID for at oprette en klage.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

De vedtagne planer

Du kan se planen og høringsnotatet på Køge Kommunes hjemmeside under www.koege.dk/annoncer

Offentliggjort på Køge.dk den 11. november 2021.

Klagefrist via klageportalen til og med den 9. december 2021.