

Lokalplan 1085

Boliger i Algestrup



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/**ne** 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 1085 Boliger i Algestrup

Redegørelse

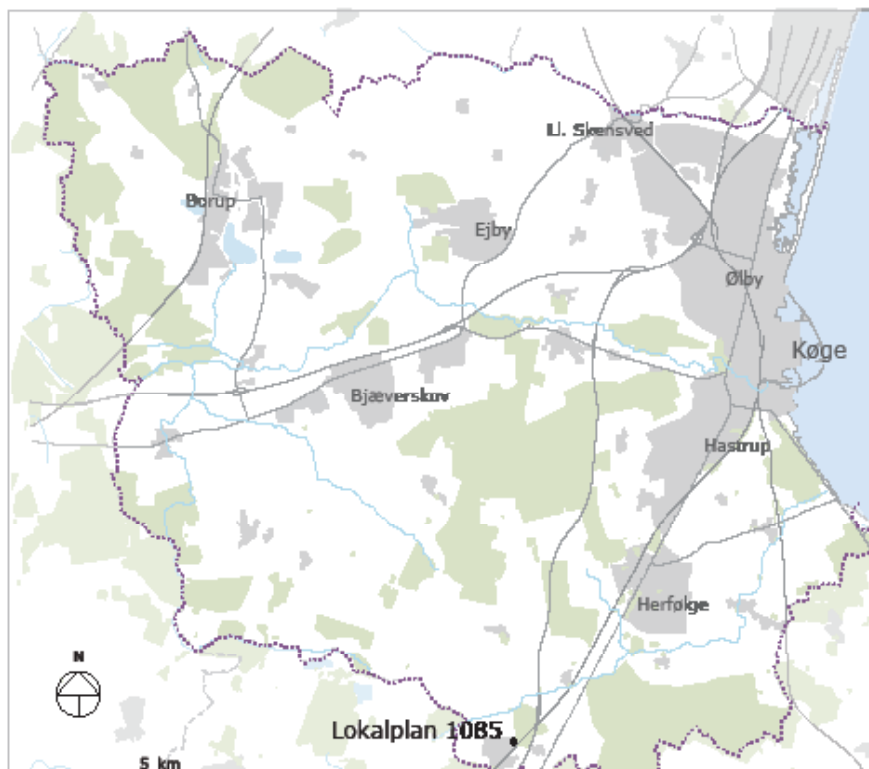
Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	7
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	9
Køge Kommunes politikker og strategier	10
Miljøvurdering	10
Tilladelser fra anden myndighed	10

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	13
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	13
§ 3 Områdets anvendelse	13
§ 4 Udstykning	13
§ 5 Veje, stier og parkering	13
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	15
§ 8 Ubebyggede arealer	15
§ 9 Skiltning og belysning	16
§ 10 Teknisk anlæg	17
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	17
§ 12 Grundejerforening	17
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	18
Vedtagelsespåtegning	19

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Situationsplan	
Kortbilag 3 Illustrationskitse	



Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Lokalplanområdets placering i det nordlige Algestrup. Nord og nordøst for området er nyplantet skov.

Redegørelse

Lokalplan 1085
Boliger i Algestrup

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for tæt-lav boliger på en del af ejendommen matr. 7a Algestrup By, Sædder i det nordlige Algestrup.

Med en lokalplan for området, er det ønsket at opføre ca. 24 tæt-lav boliger i op til 2 etager. Der er udarbejdet skitseprojekt for ejendommen. Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af skitseprojektet.

Området er omfattet af kommuneplanrammen 12B01 - område for åben-lav boligbyggeri, som i kommuneplanrevisionen - Køge Kommuneplan 2017 er foreslået ændret til også at give mulighed for tæt-lav boligbyggeri i op til 2 etager.

Eksisterende forhold

Arealet ligger direkte ud til Byskovvej som en åbning i den eksisterende bebyggelse. Dermed er udnyttelse af området til boligformål en naturlig afrunding af byen.

Lokalplanområdet grænser mod vest op til tæt-lav boligbebyggelse, mod syd til den offentlige vej Byskovvej, mod nord og nordøst til nyplantet fredskov samt en parcelhusejendom mod øst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre 24 tæt-lav sammenhængende boliger.

Lokalplanen indeholder to delområder med forskellige bestemmelser for bebyggelsens omfang, delområderne A og B.

Der er mulighed for, at boliger inden for delområde A kan opføres med en bebyggelsesprocent på over 30 og maksimalt 40. Med en bebyggelsesprocent over 30 skal bebyggelsen opføres i mindst 2 etager og med en højde på maksimalt 8,5 meter. Ved en bebyggelsesprocent på 30 eller mindre gives der mulighed for at boligerne kommer op i 1,5 etage og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter. Boliger inden for delområde B må opføres i op til 1,5 etage med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Bestemmelser for bebyggelsens omfang er med til at sikre, at boligerne bygges i 1,5 etage tættest mod eksisterende boliger uden for lokalplanområdet, dels at der udlægges mest mulig areal til haver og fælles friarealer.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelserne udformes på en måde, så boligerne er orienteret mod de fælles interne veje. På den måde understøtter lokalplanen uformelle møder mellem beboerne samt naturlig overvågning, som øger trygheden i området.

*Illustrationer som viser eksempel på bolig- og vejstrukturen.
Nederst illustrerer et indblik i lokalplanområdet set fra regnvandsbassinet.*



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

Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at tage skal udformes som symmetriske sadeltage. På den måde sikrer lokalplanen, at den nye bebyggelse er tilpasset arkitekturen i Algestrup. Det er tilsigtet at området får et ensartet udtryk, hvorfor der er i lokalplanen er bestemmelser om facade- og tagmaterialer.

Det er hensigten, at boligerne opføres som lavenergihuse med individuelle varmepumper ved den enkelte bolig. Lokalplanen fastsætter bestemmelse om, at tekniske installationer placeres så diskret som muligt med respekt for ejendommens udtryk, symmetri og arkitektur.

Klimasikring

Fælles friarealer til leg- og ophold kan sænkes og udnyttes ved voldsom nedbør, ligesom der anlægges et regnvandsbassin, som kan etableres som græsareal og opholdsareal, og anvendes til forsikelse af regnvand, når det er nødvendigt.

Lokalplanens bestemmelser om grønne forarealer, opdeling mellem parkeringsarealer med beplantede felter, samt etablering af rabatter langs de interne veje sikrer en øget lokal nedsivning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Fingerplanen 2017

Lokalplanområdet ligger i byzone inden for det øvrige hovedstadsområde i Fingerplan 2017. I det øvrige hovedstadsområde skal kommuneplanlægningen bl.a. sikre, at byudvikling er af lokal karakter og sker i tilknytning til kommunecentre eller som afrundning af andre bysamfund.

Det er Køge Kommunes vurdering, at nye boliger i Algestrup er af lokal karakter forstået på den måde, at lokalplanen giver mulighed for at dække et lokalt behov for mindre, ældreegnede boliger. Nye boliger vil desuden medføre flere borgere i Algestrup, hvilket vil bidrage til understøttelse af lokale funktioner som skole og idrætsfaciliteter.

Køge Kommuneplan (herunder beskyttelsesinteresser)

Arealet er omfattet af en kommuneplanramme, som er foreslået ændret i Forslag til Køge Kommuneplan 2017. Med ændringen gives der mulighed for inden for lokalområdet også at opføre tæt-lav boligbyggeri. Arealet er ikke omfattet af lokalplan.

Følgende ramme er gældende i Kommuneplanforslag 2017:

12B04

<i>Navn:</i>	<i>Algestrup N</i>
<i>Anvendelse:</i>	<i>Boligområde</i>
<i>Specifik anvendelse:</i>	<i>Åben lav og tæt lav</i>
	<i>B%: 30</i>
	<i>Etag: 1,5</i>

*Illustrationsplanskitse - ikke målfast.
Tegningen viser et eksempel på boligernes omfang om placering.*



Højde: 8,5
Tæt lav mindst to etager
B%: 40
Etager: 2,0
Højde: 8,5

Bemærkninger:

Ved lokalplanlægning skal det sikres at det nye byområder afgrænses mod det åbne land af levende hegn eller uklippet hæk. Ved lokalplanlægning skal området overføres til byzone. For rammeområder hvor en del af området er en permanent grænse mellem by og land eller støder op til rekreative områder, skal der ved lokalplanlægning stilles krav til bebyggelse og beplantning, der sikrer en harmonisk overgang mellem by og land.

Lokalplanområdets nordlige og nordøstlige kant er grænsen mellem by og land. Uden for lokalplanområdet mod nord er der plantet skov som på sigt vokser op i ca. 30 meters højde. Lokalplanen indeholder derfor ikke bestemmelser om levende hegn eller uklippet hæk i grænsen mellem by og land.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved vedtagelse af lokalplanen til byzone.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra Tureby Alkestrup Vandværk.

Drikkevandsinteresser

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

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, som forhindrer nedsivning af overfladevand fra kørebaner og p-pladser, da lokalplanen ligger inden for nitratsfølsomt indvindingsområde. Grundvandsressourcen er i disse områder særligt sårbar overfor påvirkninger fra overfladen. Vej- og pladsvand kan udgøre en trussel for grundvandsressourcen, hvis vandet herfra nedsives.

Spildevandsplan

Den naturlige afstrømning af regnvand fra tage, belægninger samt overfladevand i øvrigt skal forsinkes inden udledning til regnvandssystemet. For at sikre overholdelse af spildevandsplanens afløbskoefficient, fastsættes grundenes befæstelsesgraden til 0,25. Området er i spildevandsplanen udlagt som separatkloakeret med offentlig kloak. Overskydende regnvandsmængder skal nedsives på egen grund og/eller forsinkes før det ledes til offentlig kloak.

Klimahensyn

Det skal tilstræbes at klimatilpasning indgår som en naturlig del af udformningen af byrummet. Anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand skal udformes som multifunktionelle anlæg som fx våd- eller naturområder, friareal og legeplads, der kan fungere som regnvandsmagasin ved skybrud. Området er særligt sårbart indvindingsopland og det frarådes derfor, at benytte sprøjtemidler i haverne. For at kunne opretholde offentlig forsyning om afledning af regnvand er der fastlagt areal til overtagelse af Køge Afløb a/s i det sydøstlige hjørne. Terrænet i området hælder fra nordvest mod sydøst og derfor er det mest hensigtsmæssigt, at anlægge bassi-

net i dette hjørne.

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelse om etablering af en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet. Grundejer af tekniske anlæg (bassiner) er undtaget medlemskab i grundejerforening.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

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

Stednavnet Alkestrup peger ifølge dansk stednavneforskning på, at landsbyen opstod som en udflytterlandsby engang i 1000-1250-årene, dvs. i slutningen af vikingetiden/begyndelsen af middelalderen. Den ældste skriftlige kilde der omtaler landsbyen stammer fra 1472, hvor den nævnes med navnet Algisterp (Krak, femte udgave, bd. IV 1, side 139). Terpendelsen er af samme type som -strup, og indikerer en landsby udflyttet i 1000-1200 årene.

Det ældstkendte kortmateriale er det såkaldte Original 1 kort (se figur 2); et matrikelkort, der er registreret som gældende fra 1807. Det viser rester af en såkaldt vejlandsby, dvs. en middelalderlig landsby med gårdene liggende på begge sider af en vej. På kortet ses en trelænget gård i den vestlige ende af matrikel 7a. Bygningerne er imidlertid overstreget med røde streger, hvilket indikerer, at den blev udflyttet i forbindelse med udskiftningen, der pågik i 1758-1781. Selve bygningerne kan gå tilbage til middelalderen og blev formodentlig nedrevet kort tid efter 1807 – de optræder i hvert fald ikke på det minorerede sognekort fra 1814. Sædvanligvis foregik en sådan nedrivning ikke specielt grundigt, hvorfor man kan forvente at påtræffe spor af den senmiddelalderlige gård og evt. også dens ældre forgængere på arealet. Arealet ligger således lige op til den middelalderlige landsby, hvorfor man også kan forvente at påtræffe spor af forskellige, middelalderlige landbrugsaktiviteter på arealet.

Udover stednavnet kendes der ganske vist ikke til fredede fortidsminder eller umiddelbart andre spor fra oldtiden. Men selve områdets topografi og bonitet sammenholdt med dets placering i forhold til den middelalderlige landsby gør, at museet vurderer, at det ikke kan afgøres, om der kan være spor af væsentlige fortidsminder uden en forudgående arkæologisk forundersøgelse. Denne ville kunne afklare, om der er væsentlige fortidsminder på arealet, deres omfang og udstrækning samt bestemme en eventuel udgift til en egentlig arkæologisk udgravning. Museet anbefaler desuden, at denne forundersøgelse udføres så tidligt som muligt i planlægningsfasen, sådan at projektet evt. kan ændres i forhold til eventuelle fortidsminder med henblik på en bevaring af disse.

Naturbeskyttelsesloven

Lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen som kastes fra skoven mod øst. Inden for skovbyggelinjen må der ikke bebygges uden dispensation. Når der lokalplanlægges for et boligområde, kan skovbyggelinjen søges ophævet. Det er Miljøstyrelsen der afgør, hvorvidt skovbyggelinjen kan ophæves. Afgørelse om ophævelse kan forelægges samtidig med vedtagelse af lokalplanforslag. Dialog med Miljøstyrelsen er igangsat i forbindelse med udarbej-

delse af lokalplanforslaget.

Lokalplanområdet grænser også op til et nyplantet fredskovområde mod nord og nordøst. Skoven vil på sigt vokse sig op til ca. 30 meter. Der er derfor krav om en minimumafstand mellem skov og boliger og denne skal godkendes af Miljøstyrelsen. Dialog med Miljøstyrelsen er igangsat i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanforslaget.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er i dag i landzone, og overføres ved vedtagelse af lokalplanen til byzone. Ifølge Jordforureningslovens § 50a, stk. 1, er jord i byzone som udgangspunkt kategoriseret som 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.

Generelt gælder, at enhver ejer eller bruger af en ejendom, der opdager en forurening af jorden, skal standse arbejdet og underrette kommunen. Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Køge Kommunes politikker og strategier

Boligpolitik

Lokalplanen understøtter Køge Kommunes boligpolitik ved at planlægge mindre ældrevenlige boliger og familieboliger i Algestrup, som er præget af relativt store boligparceller. I et mindre boligområde, som det lokalplanen lægger op til, styrkes fællesskab og naborelationer, idet adgangsforholdene og de mindre parceller fremmer et naturligt møde mellem beboerne. Naturlige møder mellem beboere er med til at fremme trykthed i området, og således styrkes byens attraktion.

Handikappolitik

Køge Kommune arbejder aktivt for at sikre god tilgængelighed for alle. Lokalplanen understøtter Køge Kommunes handicappolitik ved at give mulighed for gode adgangsforhold til attraktive nye boliger.

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer. På denne baggrund er der foretaget en screening efter lovens § 10 med det formål at afgøre, i hvilket omfang lokalplanen forudsætter gennemførelse af en miljøvurdering.

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

Tilladelse fra andre myndigheder

Miljøstyrelsen

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter modtagelse af ansøgning fra Køge Kommune. Reduktionen vil gælde for et samlet område og kan i øvrigt kun ske, hvis reduktionen ikke vil være i strid med enten de landskabelige interesser eller andre naturbeskyttelsesinteresser, som skovbyggelinjen har til formål at beskytte.

Bestemmelser

Lokalplan 1085
Boliger i Algestrup

§ 1 Lokalplanens formål

1.1
Lokalplanens formål er at:

- give mulighed for boligbebyggelse med række-, kæde- og dobbelthuse.
- disponere bebyggelsen så der udlægges større sammenhængende fælles friarealer dels til fælles ophold dels til fælles anlæg fx regnvandshåndtering.
- sikre, at boligbebyggelse udføres med symmetrisk sadeltag, således at den er tilpasset Algestrups arkitektur.
- sikre, at bebyggelsens udformning understøtter uformelle møder mellem beboerne samt naturlig overvågning ved at boligerne er orienteret mod de fælles interne veje og en fastsat maksimal højde for hegn omkring forarealer ved indgange.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2 og omfatter den del af matr. nr. 7a Algestrup By, Sædder, som er vist på kortbilaget samt alle ejendomme, der udstykkes herfra efter den 12. november 2018.

2.2
Lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende parkering og fælles friarealer.

§ 4 Udstykning

4.1
Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1
Vejadgang
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Byskovvej som vist på kortbilag 2.

5.2

Interne veje

Der skal udlægges areal til vej som i principperne vist på kortbilag 2. Veje skal anlægges i minimum 7 meters bredde, hvor der skal foregå udbakning af parkerede biler.

5.3

Parkering

Der skal etableres minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig, heraf mindst en plads i tilknytning til den enkelte bolig. Parkeringspladser kan etableres som fælles parkeringspladser.

P-pladser skal etableres inden for det udlagte areal som vist på kortbilag 2.

Der må max. anlægges 5 p-pladser på række, inden rækken opdeles af et felt med en beplantning af forskellige høje græsser eller buske og træer.

5.4

Belægning

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

Veje skal anlægges med minimum 5 meter kørebane og resterende areal skal anlægges som rabatter. Rabatter etableres med permeabel belægning.

Gangstier skal etableres med permeabel belægning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde A

6.1

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.

6.2

Bebyggelsens omfang

Boliger inden for delområde A skal ved en bebyggelsesprocent på over 30 opføres i 2 etager. Ved en bebyggelsesprocent på 30 eller mindre må boligerne opføres i op til 1,5 etage.

Boligerne må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

Delområde B

6.3

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

6.4

Bebyggelsens omfang

Boliger inden for delområde B må opføres i op til 1,5 etage. Boligerne må opføres med en maksimal højde på 8,5 meter.

6.5

Bebyggelsens placering

Bygninger til renovation og lignende fællesfunktioner må placeres

inden for arealet som vist på kortbilag 2.

6.6

Bebyggelsens udformning

Bebyggelsen skal udføres som kæde-, række- eller dobbelthuse og placeres med facade eller gavl parallelt med vej i principperne som vist på kortbilag 2.

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

6.7

Tage

Tage på boligbebyggelse skal udføres som symmetriske sadeltage.

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

Tage må ikke udføres med valm.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facade- og tagmaterialer

Facader på boliger og garager skal fremstå i blank teglmur eller beklædt med træ eller naturskifer.

Tage skal fremstå i røde 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.

Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser, miljøstationer, carporte og lignende skal udføres i træ med tage i sort tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs.

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

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

Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, må tage, tagrender og rør ikke udføres i zink, bly eller kobber.

7.2

Der må ikke opsættes altaner, balkoner mv.

7.3

Farver

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

§ 8

Ubebyggede arealer

8.1

Forarealer

Arealer mellem vej og den enkelte bolig skal udlægges til privat forareal. Forarealet skal have en dybde på minimum 2 m. Forarea-

lerne 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 eller anden beplantning.

8.2

Fælles friarealer

Der skal udlægges fælles friarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

Fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse. Der må dog etableres en legeplads.

8.3

Belægning

Veje, parkeringspladser, boligstier, bygningsnære gangarealer og forarealer som beskrevet i § 8.1 må befæstes med fast belægning. Øvrige arealer må kun befæstes med permeable belægnings.

8.4

Terræn

Terrænet må ikke uden særskilt tilladelse 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.

8.5

Hegn

Hegn skal udføres som levende hegn, evt. suppleret med trådhegn.

Højden på hegn omkring forarealer som beskrevet i § 8.1 må ikke overstige 1 m. Hegn omkring forarealer kan desuden udføres som stakit.

8.6

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

8.7

Der fastlægges en befæstelsesgrad på 0,25 inden for lokalplanområdet.

§ 9

Skiltning og belysning

9.1

Skiltning

Der må opsættes skilte, som oplyser om navne, firmanavn, 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 og friarealer 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, eller placeres således, at de ikke er synlige fra interne veje. Bestemmelsen gælder ikke anlæg til indvinding af solenergi.

10.2

Solfangere og solceller på bygningers tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- de må ikke være reflekterende.
- de skal lægges på tagfladen og være parallelle med tagfladen eller integreres i tagfladen.
- de skal placeres, så de udgør ét samlet rektangel.
- de skal placeres, så elementer som ovenlysvinduer, udluftningshætter mv. ikke bryder solpanel/solcellefladen.

10.2

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller indenfor lokalplanområdet.

10.3

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

10.4

Der udlægges et areal på ca. 1.000 m² til regnvandsbassin i lokalplanområdets sydøstlige hjørne.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Byrådet skal efter ansøgning dispensere fra kravet om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse, jf. planlovens § 19, stk. 4. Ny bebyggelse indenfor lokalplanens område må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i henhold til den gældende varmeplanlægning.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret veje, stier og parkering som beskrevet i § 5 samt tilsluttet de nødvendige forsyningsanlæg og fornødne anlæg til afledning og forsinkelse af regnvand.

§ 12 Grundejerforeninger

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for

samtlige grundejere inden for lokalområdet, når og hvis der er mere end grundejer. Undtaget herfra er grundejer af tekniske anlæg (bassiner).

Grundejerforeningen 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.

12.2

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 13 Lokalplanens retsvirkninger

13.1

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

(forslag)

Således vedtaget *som* lokalplanforslag af Køge Byråd den dd. mm
yyyy

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

(endelig vedtagelse)

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd den dd.
mm yyyy vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den dd. mm
yyyy fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.

(Vedtagelse af forslag skal ikke stå der ved endelig vedtagelse).



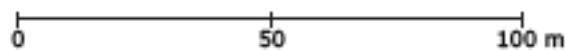
Kortbilaget er ikke målestav. Der er ingen rumvolumener angivet på kortet.
Afsnittet er udvalgt og påtegnet af vkt. Belyggelsen, beregning og skat.

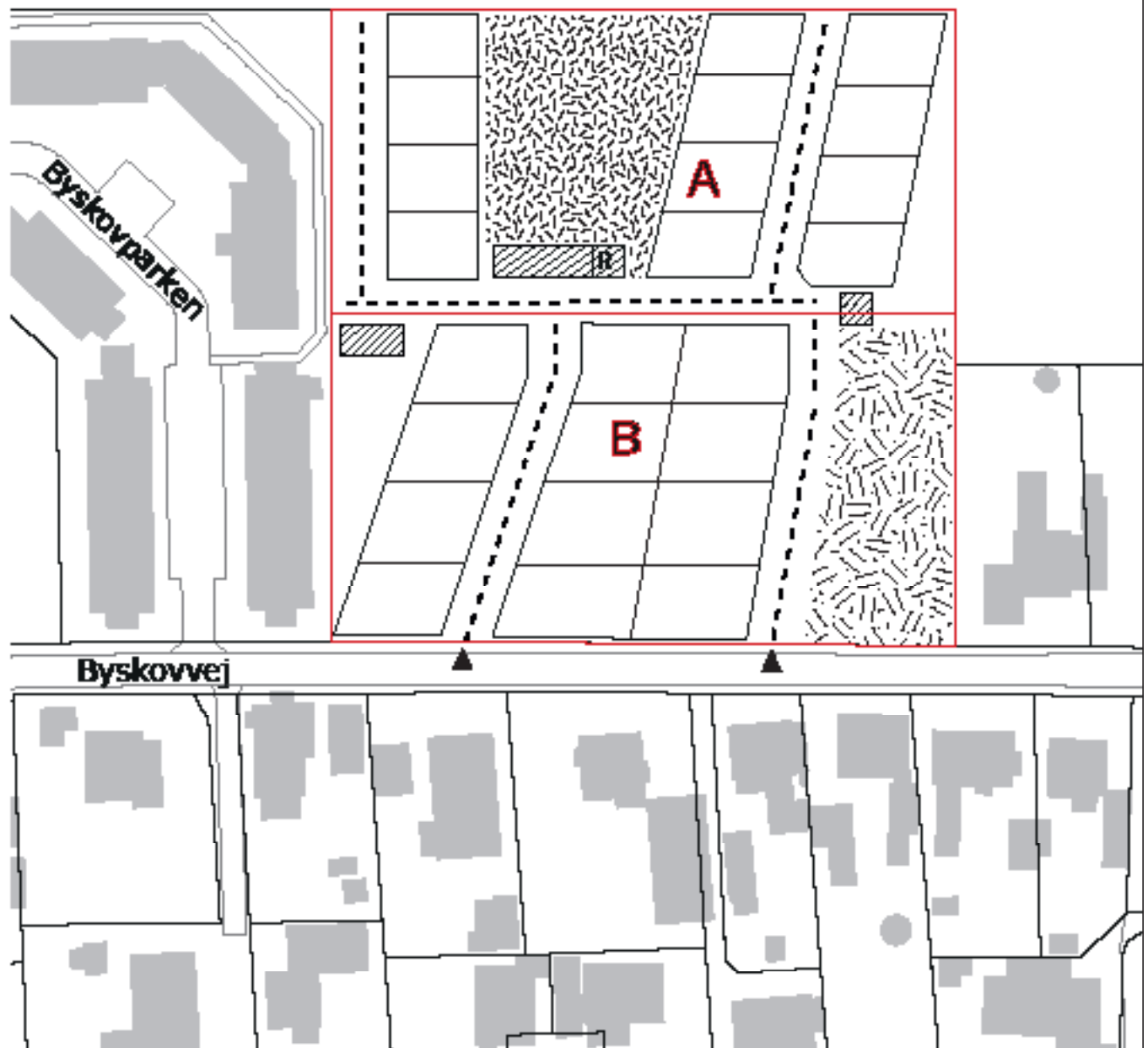
Signaturforklaring

..... Områdegrens



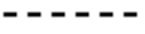

Kortbilag 1

Matrikelkort
Mål 1:1500
Lokalplan 1085





Signaturforklaring

-  Principper for udstykning
-  Vejadgang
-  Vejudlæg
-  Delområder

-  Regnvandsbassin
-  Udlæg til parkering og renovation
- R** Renovation
-  Fælles opholdsarealer

Kortbilag 2

Situationsplan
Mål 1:1.000
Lokalplan 1085

