

Lokalplan 1074

Boliger på Højelsevej - forslag



Forslag



Offentlighedsperioden

Lokalplanforslaget er offentligt fremlagt fra den 17. januar 2019 til den 14. februar 2019.

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 14. februar 2019.

Du kan se forslaget elektronisk på Køge Kommunes hjemmeside på www.koege.dk/annoncer.

Midlertidige retsvirkninger

Indtil lokalplanforslaget er endeligt vedtaget af Byrådet og offentligt bekendtgjort må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller iøvrigt udnyttes på en måde der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Der gælder i henhold til planloven et midlertidigt forbud mod udstyknings, 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 17. januar 2019, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i Byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil den 17. januar 2020 (1 år fra den offentlige bekendtgørelse på Koege.dk).

Indhold

Lokalplan 1074 Boliger på Højelsevej

Redegørelse

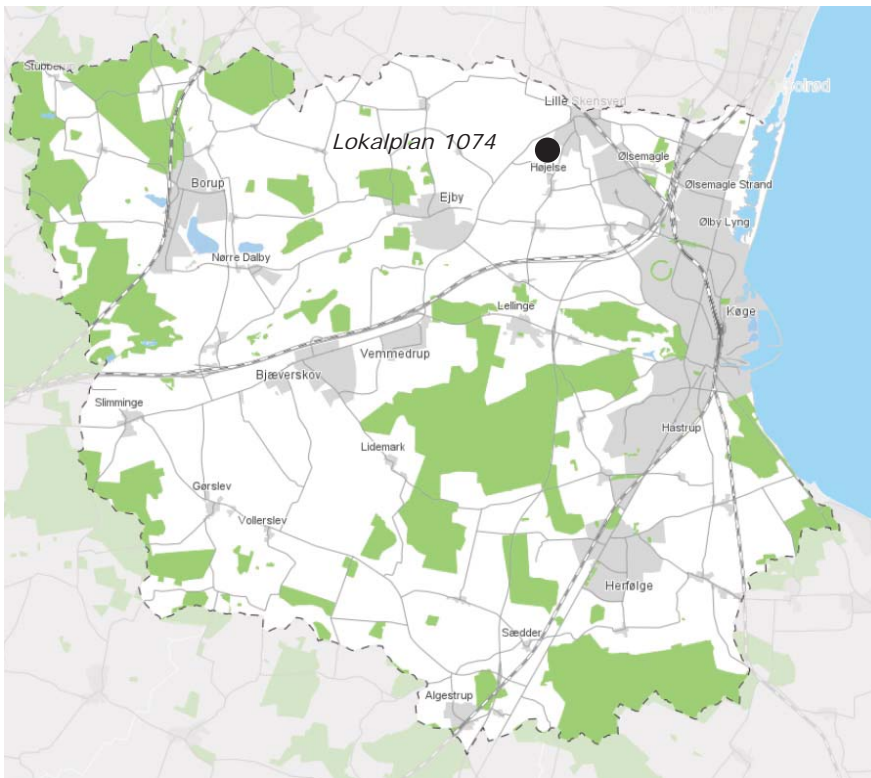
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens formål	5
Eksisterende forhold	5
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	10
Køge Kommunes politikker og strategier	11
Miljøvurdering	11

Bestemmelser

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

Kortbilag

Kortbilag 1 Matrikelkort	
Kortbilag 2 Byggefelter, veje og stier.	
Kortbilag 3 Eksempel på bebyggelse med parcelhuse.	
Kortbilag 4 Eksempel på bebyggelse med parcel- og dobbelthuse	



Figur 1. Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Figur 2. Situationsplan
Lokalplanområdet ligger ved Højelsevej syd for Lille Skensved

Redegørelse

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej

Lokalplanens baggrund

Byrådet ønsker at udvikle et nyt boligområde ved Højelsevej i Lille Skensved på de nuværende markarealer syd for Toftestien. Det nye boligområde skal være en fortsættelse af villakvarteret på Hovmarken og Overdrevet.

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at give mulighed for udstykning af området til parcelhusgrunde i varierende størrelser til bebyggelse med enfamilieboliger og dobbelthuse.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen overføres området til byzone.

Det nye boligområde skal fremstå som et grønt og åbent boligområde med kvalitetsboliger i en nutidig arkitektur. Lokalplanen fastlægger stiforbindelse fra det nye boligområde til Toftestien.

Eksisterende forhold

Området er privatejet og er i dag dyrket mark. Området ligger i overgangen mellem villakvartererne i den sydlige del af Lille Skensved og det åbne land. Villakvarteret nordfor er bebygget over en årrække midt i 70'erne og er kendetegnet ved datidens byggestil. Øst for området ligger Skensved Hallen adskilt af Højelsevej. Landskabeligt er området karakteriseret ved den svage stigning, der følger Højelsevej mod syd op mod Højelse. Udenfor lokalplanområdet mod sydøst ligger hovedhuset fra en tidligere landejendom. Hovedhuset er i dag bolig for én familie.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at opføre to boligtyper som dobbelthuse og fritliggende enfamiliehuse med et fælles grønt opholdsområde langs den interne boligvej i området. Lokalplanen giver mulighed for udstykning og bebyggelse af 13 grunde ved opførelse af fritliggende enfamiliehuse og op til i alt 19 grunde ved opførelse af dobbelthuse i delområde II.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder I, II, III og IV.

Adgangen til området skal ske ad én samlet adgangsvej fra Højelsevej. Der etableres vendeplads og fælles gæsteparkering langs boligvejen. Alle parceller får direkte udkørsel til boligvejen eller vendepladsen.

Boligvejen har indkørsel fra øst. Det grønne område gennemskærer området på midten og boligvejen følger dette område, se kortbilag 2. I den nordlige del af det grønne område, der ligger lavest

anlægges et regnvandsbassin. Øst for boligvejen anlægges fælles gæsteparkering og der etableres en samlet beplantning for det grønne område.

Landskabet.

Terrænet falder blødt fra syd mod nord og området afsluttes i vandløbet nord for lokalplanområdet.

Hvor området er lavest falder det naturligt at anlægge et regnvandsbassin. Bassinet skal sammen med ny beplantning indgå som et landskabeligt element i lokalplanområdets nye fælles grønne kile.

Lokalplanområdet er i dag opdyrket agerland uden oprindelige landskabelige karaktertræk. Lokalplanen skal sikre, at der anlægges fælles friarealer med enkelte markante landskabselementer.

Lokalplanen skal også sikre, at den bløde stigning mod syd oprettholdes og kan opleves. Derfor anlægges grønne fælles friarealer som en kile i bebyggelsen fra nord mod syd og lokalplanen fastlægger, at terrænreguleringer i både fælles områder og på de enkelte matrikler holdes på et minimum. For at de grønne fællesarealer ikke med tiden skal reduceres eller forsvinde fastlægger lokalplanen, at områderne ikke kan udstykkes yderligere.

For at fastholde indtrykket af en åben bebyggelse fastlægger lokalplanen højde på hække mod boligvej.

Ligeledes for at fastholde indtrykket af et åbent grønt boligområde fastlægger lokalplanen en mindstestørrelse på 700 m² og en bebyggelsesprocent på 30% for hver parcel i delområde I og en mindstestørrelse på 400 m² og en bebyggelsesprocent på 40% for delområde II.

Delområde III og IV friholdes for bebyggelse.

Veje og stier

Det nye boligområde skal som det eksisterende villakvarter mod nord vejbetjenes med én fælles vejadgang fra Højelsevej. Lokalplanen fastlægger placeringen af vejadgangen.

Når området trafikbetjenes med kun én adgangsvej hindres gennemkørsel og trafikbelastningen af området holdes nede. Stamvejen i området skal anlægges med hastighedsdæmpende foranstaltninger.

For at give gode beskyttede forhold for fodgængere og cyklister og for at styrke sammenhængen med villakvarteret nordfor skal der i det grønne fællesområde anlægges en offentlig cykel- og gangsti. Stien skal adskilles fra kørebanearealet, og skal anlægges sådan, at der på sigt kan etableres forbindelse nordfor over vandløbet til stisystemet ved Hovmarken og Overdrevet, og således til resten af det offentlige stisystem i LI. Skensved.

Der skal sørges for passende beskyttelse af de bløde trafikanter, hvor stien krydser boligvejen, enten ved forhøjet kørefelt eller anden hastighedssænkende foranstaltning.

Parkering

Der skal anlægges mindst 1,5 parkeringsplads pr. bolig i området. Heraf skal der på hver matrikel anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig, mens supplerende parkering kan anlægges i delområde III.

Parkeringspladser, der anlægges i de grønne fællesarealer, skal anlægges på græsarmering for på den måde, at opretholde indtryk-

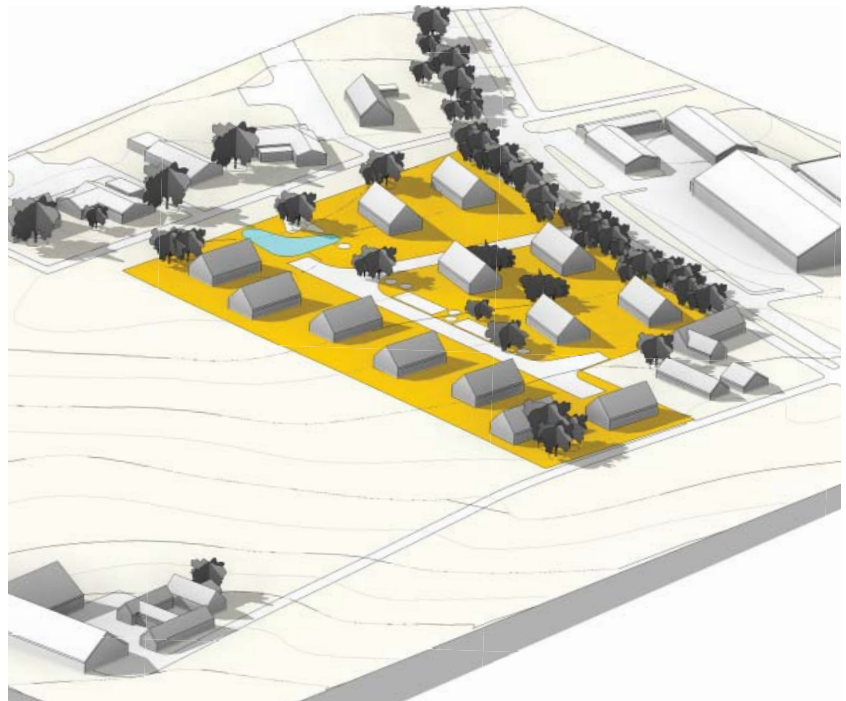
ket af et grønt og åbent område, med mulighed for nedsivning af regnvand.

Fælles grønne arealer

Villaerne skal afskærmes for den gennemkørende trafik på Højelsevej. Der skal derfor etableres et tæt beplantningsbælte i en beplantningszone mod Højelsevej, mens beplantningen i den grønne kile skal holdes lavere og mere åben. Beplantningen skal i begge områder bestå af stedstypiske sorter.

Hvor det er teknisk muligt anbefales, at regnvand fra veje, pladser og tage nedsives på egen grund. Området er et særligt sårbart indvindingsopland til Skensved Vandværk. Derfor frarådes det at benytte sprøjtemidler i haverne.

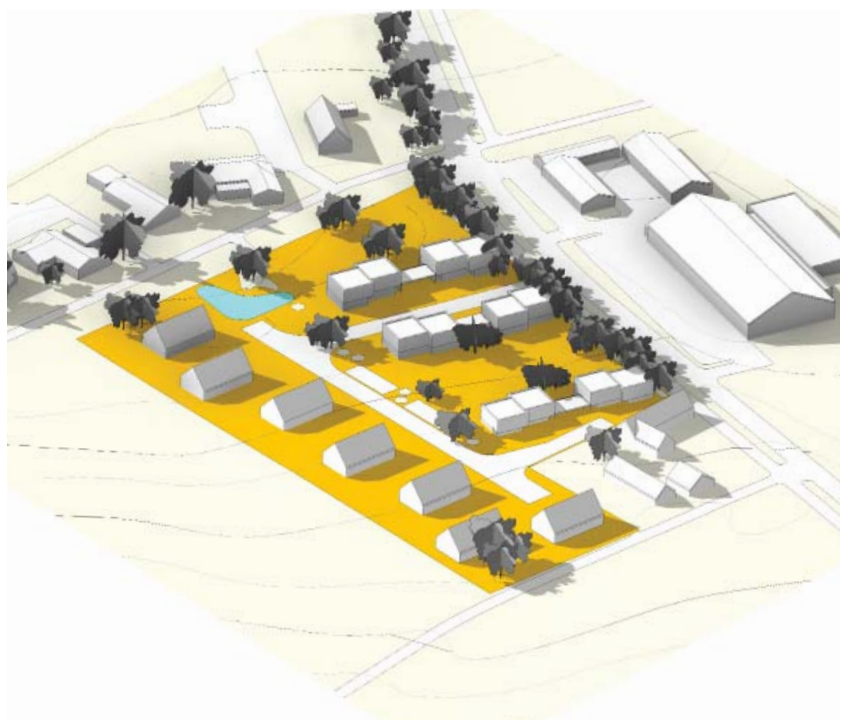
Vand fra veje og pladser håndteres i lavningen mod nord, hvor der er afsat plads til anlæggelse af et åbent regnvandsbassin med tæt bund, som skal indgå i kloakeringen af området.



*Figur 3. Illustrationsplan.
Rumlige skitser af en mulig placering
af ny parcelhusbebyggelse.*

Bebyggelsens placering

Boligerne i lokalplanområdet skal tilpasse sig beliggenheden i overgangen til det åbne land og til terrænnets forløb. Derfor fastlægger lokalplanen med byggelinjer bestemmelser om bygningernes retning og placering i forhold til veje og stier. Den nye bebyggelse mod vest skal således placeres med gavle mod vej og angiver overordnet retning for placering af de øvrige huse. For at understrege oplevelsen af en åben og grøn bebyggelse fastlægger lokalplanen med byggelinjer et område mod den grønne kile, der friholdes for bebyggelse. Dette gælder også carporte og udhuse, der normalt må opføres i skel. Carporte, udhuse o.l. må ikke opføres tættere på vejskel end hovedhuset.



*Figur 4. Illustrationsplan.
Rumlige skitser af en mulig placering
af ny dobbelthusbebyggelse.*

Arkitektur og materialer

Lokalplanen giver mulighed for, at nye boliger opføres i et nutidigt formsprog. For at sikre en vis sammenhæng i bebyggelsen er der i lokalplanen udformet bestemmelser om, at nye villaer skal opføres i blank eller filtset murværk, eller med skiferbeklædte facader i grålige nuancer. For at opnå variation i de enkelte bygninger kan anden facadebeklædning indgå i begrænset omfang.

Planen stiller krav om at carporte, skure, udhuse o.l. er i samme materialer som hovedhuset eller i træ malet i hvidlige, grålige, sorte eller mørke afdæmpede farver. Dermed undgås at disse mindre bygninger får et for dominerende udtryk. Solceller og andre tekniske anlæg skal opføres som integrerede dele af bebyggelsen.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2013

Lokalplanområdet er omfattet af bestemmelserne for rammeområde 9B02 Lille Skensved i Kommuneplan 2013, som udlægger området til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30% ved bebyggelse i indtil 1½ etage og 40% ved bebyggelse i 2 etager. Der fastlægges en bebyggeshøjde på højst 8,5 m.

Lokalplanens formål er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til Køge Kommunes varmforsyningsplan.

Vand

Ny bebyggelse skal forsynes fra Skensved Vandværk.

Kloak

Hvor det er geoteknisk muligt opfordrer Køge Kommune til nedsivning af regnvand fra tage og befæstede arealer på egen grund. Nedsivningen skal indrettes således, at det ikke er til gene for naboer.

Affald

Håndtering af affald skal følge retningslinjerne i Køge Kommunes regulativ for husholdningsaffald.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Området udlægges til formål, der ikke omfatter drikkevandstruende aktiviteter.

Spildevandsplan

Køge Kommunes Spildevandsplan 2012 - 2016 er gældende.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Spildevandsplanen, men vil indgå i den kommende revision af planen.

Området skal forventes separatloakeret og tilsluttet offentlig kloak. Ved tilslutning til offentlig kloak tillades en afløbskoefficient for området på 0,25.

Grundejerforening

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre, at der etableres en grundejerforening med medlemskab for samtlige grundejere i lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til habitatdirektivet

Lokalplaner efter planlovens § 35 er omfattet af "Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter[1]".

Det betyder, at der før der træffes afgørelse i sagen, skal foretages en vurdering af, om projektet i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke arter på habitatdirektivets bilag IV eller et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Habitatområde er H131 Køge Å ca. 4 km syd for lokalplanområdet med udpegningsgrundlaget næringsrig sø (3150), vandløb (3260), å-mudderbanke (3270), urtebræmme (6430), elle- og askeskov (91E0) og pigsmerling (1149). Lokalplanområdet ligger ca. 4,3 km vest for Habitatområde H130 Ølsemagle Strand og Staunings Ø med udpegningsgrundlaget strandeng (1330), forklit (2110), grå/grøn klit (2130), tør hede (4030) og surt overdrev (6230).

Regnvand fra lokalplanområdet udledes ikke til nogen af de to habitatområder og det vurderes, at lokalplanen i øvrigt med den afstand ikke vil kunne påvirke habitatområdernes udpegningsgrundlag.

Særligt beskyttelseskrævende arter

Miljøafdelingen har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter i eller tæt på lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil have væsentlig negativ påvirkning på bilag IV-arter i området.

1) BEK nr 1383 af 26/11/2016

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Museumsloven

I området syd for Lille Skensved er der fundet bopladsspor i form af stolpehuller, gruber og kulturlag fra bronze- eller jernalder samt opsamlet genstande fra jernalder. På matrikel 14a, Højelse, Højelse By er der ikke registreret fortidsminder, men i lyset af de nærliggende lokaliteter anses det for sandsynligt, at skjulte fortidsminder kan forekomme inden for det areal, der forventes udstykket. Bygherre skal inden begyndelse af bygge- og anlægsarbejder i henhold til Museumslovens §25 anmode Museum Sydøstdanmark om udtalelse om, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museets udtalelse vil i nogle tilfælde bero på en arkæologisk forundersøgelse, og det anbefales, at der i god tid inden anlægsarbejdet forventes påbegyndt tages kontakt til museet. Der henvises i øvrigt til museumsloven kap. 8, §§ 25, 26 og 27.

Naturbeskyttelsesloven

Der er ikke beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3 indenfor eller i nærheden af lokalplanområdets matrikulære afgrænsning.

Jordforureningsloven

Der er i lokalplanområdet ikke kortlagt jordforurening.

Landbrugsloven

Lokalplanen giver mulighed for ustykning af arealer, der er pålagt landbrugspligt. Ændret anvendelse af ejendomme, der er pålagt landbrugspligt, kræver en ophævelse af denne.

Aflysning af landbrugspligten sker i henhold til landbrugsloven hos Miljø- og Fødevareministeriet.

Miljøbeskyttelsesloven

I forbindelse med aflysning af landbrugspligten og overførsel til byzone bliver dyrehold med svin, kvæg, får, geder og heste ikke

tilladt jf. Miljøministeriets bekendtgørelse om ikke-erhvervsmæssig dyrehold.

Køge Kommunes politikker og strategier

Lokal Agenda 21

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

I denne lokalplan er der med udgangspunkt i Agenda 21 strategien taget hensyn til bebyggelsernes adgang til grønne friarealer samt interne stisystemer, der kan sammenbindes med kommunens overordnede stisystem.

Disse friarealer er desuden med til at fremme et godt naboskab mellem områdets beboere.

Lokalplanen giver mulighed for at dække parcelhus - og dobbelthustagene med vegetation for eksempel i form af sedum/mosstenurt.

Boligpolitik

Lokalplanen understøtter Køge Kommunes boligpolitik ved at tilstræbe en varieret boligsammensætning mht. ejerforhold, boligstørrelser og boligtyper. Derudover tilføres Lille Skensved attraktive fællesarealer, ny arkitektur, kulturel byudvikling og tryghedsskabende tiltag, således at Lille Skensveds attraktion som tilflytningsby styrkes.

Handicappolitik

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

Miljøvurdering

Lokalplanen er omfattet af 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.

Byrådet har besluttet, at en miljøvurdering af planen ikke er påkrævet, da lokalplanen efter kommunens vurdering ikke danner grundlag for anlæg, der medfører væsentlig påvirkning af miljøet. Køge Kommune har vurderet, at der ikke er berørte myndigheder, der skal høres i den forbindelse.

Bestemmelser

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 668 af 8. juni 2017 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Der er lokalplanens formål at:

- fastlægge den fremtidige anvendelse til boligformål i form af åben/lav- og tæt/lav-boligbebyggelse.
- sikre et grønt og visuelt åbent boligområde ved at fastsætte bestemmelser for friarealer samt placering og omfang af bebyggelse.
- sikre vej- og stiadgang indenfor lokalplanområdet, sikre offentlighedens adgang til disse, samt sikre tilgang til overordnet stisystem.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter matr. nr 14a Højelse By, Højelse samt alle matrikler der udstykkes fra denne ejendom efter 1. august 2018.

2.2

Lokalplanområdet overføres til byzone efter endelig vedtagelse af lokalplanen.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i fire delområder som vist på kortbilag 1:

Delområde I må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav boligbebyggelse som fritliggende enfamiliehuse

Delområde II må kun anvendes til boligformål i form af åben/lav boligbebyggelse, som fritliggende enfamiliehuse og/eller tæt/lav boligbebyggelse som dobbelthuse med 2 boliger.

Delområde III må kun anvendes til veje, stier og fælles friarealer.

Delområde IV må kun anvendes til regnvandsbassin og stiforbindelse.

3.2

Veje, stier og fælles friarealer skal være offentligt tilgængelige.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning indenfor delområderne I og II må kun ske i overens-

stemmelse med principperne vist på kortbilag 2.

4.2

Parceller til fritliggende enfamiliehuse i delområde I og II må ikke udstykkes mindre end 700 m².

4.3

Parceller til dobbelthuse i delområde II må ikke udstykkes mindre end 400 m².

4.4

Yderligere udstykning af delområde III og IV må ikke finde sted.

§ 5

Veje, stier og parkering

Veje

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Højelsevej som vist på kortbilag 1 og 2.

5.2

Der skal udlægges stamvej i 8 m bredde som vist på kortbilag 2. Kørebane skal anlægges i 5 m bredde med 1½ m græs i hver side.

5.3

Der anlægges fartdæmpende foranstaltning(er).

5.4

Stamvejen får status af privat fællesvej.

5.5

Der må kun etableres én overkørsel pr. ejendom. Overkørsel må være max. 5 m bred. Overkørsler skal anlægges hævet i forhold til kørebaneareal.

Stier

5.6

I delområde III anlægges en dobbeltrettet cykel/gangsti i 2,5 meters bredde placeret som vist på kortbilag 2. Stien anlægges med belægning af grus. Stien skal være belyst med lavt pullertlys.

Parkering

5.7

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

5.8

Der skal i delområde I anlægges 1 p-plads på egen grund.

Der skal i delområde II anlægges 1 p-plads på egen grund for fritliggende enfamiliehuse og 1 p-plads pr. bolig ved dobbelthuse.

Supplerende p-pladser anlægges i delområde III efter principperne vist på kortbilag 2.

5.9

Langtidsparkering af biler med totalvægt over 3500 kg og campingvogne, samt henstilling af uindregistrerede køretøjer og både må ikke placeres indenfor lokalplanområdet.

§ 6
Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

6.1

Bebyggelsesprocenten på den enkelte matrikel må ikke overstige 30%

6.2

Bebyggelsen må opføres i op til 1½ etage

6.3

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m fra et af Køge Kommune godkendt niveauplan.

6.4

Bebyggelsen i delområde I skal placeres med gavl parallelt med byggelinje A som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen må ikke placeres tættere på vej og vendeplads end byggelinje A.

Carporte og skure må ikke overskride byggelinje A mod vej og vendeplads og må ikke placeres tættere på vej og vendeplads end hovedhusets gavl/facade mod byggelinje.

6.5

Bebyggelsen i delområde I må udføres med ensidig taghældning, flade tage og symmetriske saddeltage med en hældning på max. 45 grader. Tage må ikke udføres med valm.

6.6

Facadehøjde målt ved sammenskæring mellem tagets overside og facadeunderside må ikke overstige 6 m målt fra et af Køge Kommune fastlagt niveauplan.

6.7

Sokkelkote skal være minimum 30 cm over vejkode.

Delområde II

6.8

Bebyggelsesprocenten på den enkelte matrikel må ikke overstige 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

6.9

Bebyggelsen må for fritliggende enfamiliehuse opføres i 1½ etage. Bebyggelsen må for tæt-lav bebyggelse opføres i op til 2 etager.

6.10

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m fra et af Køge Kommune fastlagt niveauplan.

6.11

Bebyggelsen skal ved fritliggende enfamiliehuse placeres med gavl parallelt med byggelinje hhv. B, C og D, mens dobbelthuse skal placeres med facade parallelt med byggelinje hhv. B, C og D som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen må ikke overskride byggelinjer mod vej og vendeplads.

Carporte og skure må ikke overskride byggelinje mod vej og vendeplads og må ved fritliggende enfamiliehuse ikke placeres tættere på vej og vendeplads end hovedhusets gavl mod byggelinje.

Ved dobbelthuse må carporte og skure ikke placeres tættere på vej og vendeplads end hovedhusets facade mod byggelinje.

6.12

Bebyggelsen i delområde II må udføres med ensidig taghældning, flade tage og symmetriske saddeltage med en hældning på max. 45 grader. Tage må ikke udføres med valm.

6.13

Sokkelkote skal være minimum 30 cm over vejkode.

§ 7

Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facader skal fremstå som blank mur eller som pudset, filtset eller vandskuret mur i hvidlige, grålige, sorte eller mørke afdæmpede farver. Facader kan tillige udføres med skiferbeklædning.

7.2

Træbeklædning kan indgå med op til 25 % af det samlede bolig-facadeareal. Træbeklædning skal være malet i hvidlige, grålige, sorte eller mørke, afdæmpede farver.

7.3

Tage skal dækkes af uglaserede tagsten med max. glans 6, skifer, tagpap eller med vegetation f. eks. sedum.

7.4

Carporte, skure og udhuse skal fremstå i samme materiale som hovedhuset eller som træbeklædning malet i hvidlige, grålige, sorte eller mørke, afdæmpede farver. Facademateriale som hovedhuset og træbeklædning kan indgå på samme tid.

7.5

Der må ikke anvendes træefterlignende materialer.

7.6

Solcelleanlæg og lign. tekniske anlæg må kun opsættes som integrerede dele af tag eller facader.

§ 8

Ubebyggede arealer

8.1

Der skal i område IV som vist på kortbilag 2 etableres et regnvandsbassin til overfladevand.

Bassinet er en del af de fælles rekreative arealer og må ikke indhegnes og skal have flade brinker.

8.2

Beplantning i område III skal bestå af egnskarakteristiske arter og være en blanding af sammenhængende lave buske og solitære træer f.eks. bøg, ahorn, vildæble, hassel, røn og snebær.

8.3

Der skal i område III etableres et 2 m bredt plantebælte mod Højelsevej bestående af egnskarakteristiske arter f. eks. bøg, ahorn, vildæble, hassel, røn og snebær.

8.4

Der må ikke opsættes faste hegn og plankeværk i skel mod delom-

råde III og IV. Der må dog opsættes trådhegn op til en højde på max. 1 m. når de integreres i levende hække eller anden beplantning.

8.5

Hække mod fælles adgangsvej skal bestå af f.eks. hvidtjørn, liguster, bøg eller stilkeg i en max. højde på 1,2 m. Øvrige hække må have en max. højde på 1,8 m.

8.6

Der må opsættes faste hegn i naboskel mellem 2 boligparceller med en max. højde på 1,8 m.

8.7

Parkeringspladser i delområde III skal anlægges i græsarmering

8.8

Ved terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter skal der udarbejdes en terrænplan for hele det område som påvirkes af ændringerne, og planen skal godkendes af Byrådet.

§ 9

Skiltning og belysning

Skilte

9.1

Der må indenfor lokalplanområdet ikke opsættes andre skilte end vejskilte, husnumre og navneskilte uden Køge Kommunes tilladelse.

Navneskilte må opsættes på postkasse og på eller ved hoveddør. Husnumre skal placeres på postkasse eller synligt på facade mod vej.

Belysning

9.2

Der skal opsættes belysning langs sti, stamvej og på vendeplads. Belysning langs sti skal være pullertlamper.

Belysning ved vej og vendeplads skal være lysmaster.

Belysning skal udføres så der ikke opstår blændingsgener.

§ 10

Tekniske anlæg

10.1

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler

10.2

Antennemaster må ikke opsættes i området.

10.3

Parabolantennener må ikke opsættes på bygninger men kun på terræn. Paraboler må ikke placeres nærmere vej og vendeplads end byggelinjer A-D og ikke nærmere skel end 2,5 m i en højde af max. 2 m.

10.4

Varmepumper og lignende tekniske anlæg må kun placeres mod baghave.

§ 11

Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Friarealer skal være anlagt som nævnt i § 8.

11.2
Fartdæmpende foranstaltninger skal være etableret

§ 12 Grundejerforening

12.1
Der skal være etableret en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet

12.2
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.

12.3
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.

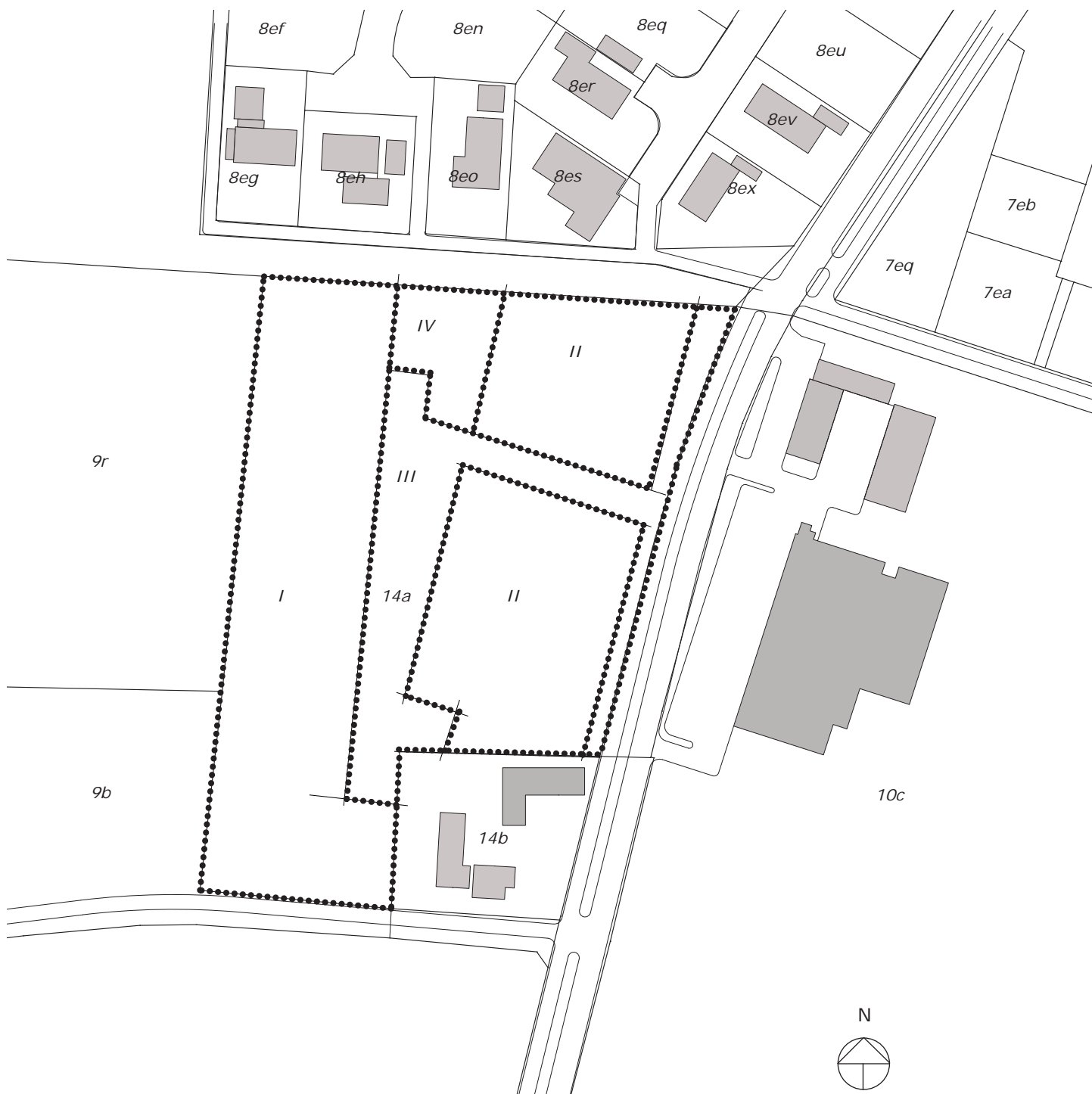
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd den
18.12.2018

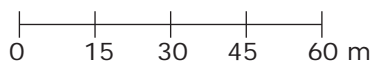
Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.



Signaturforklaring

..... Områdegrænse



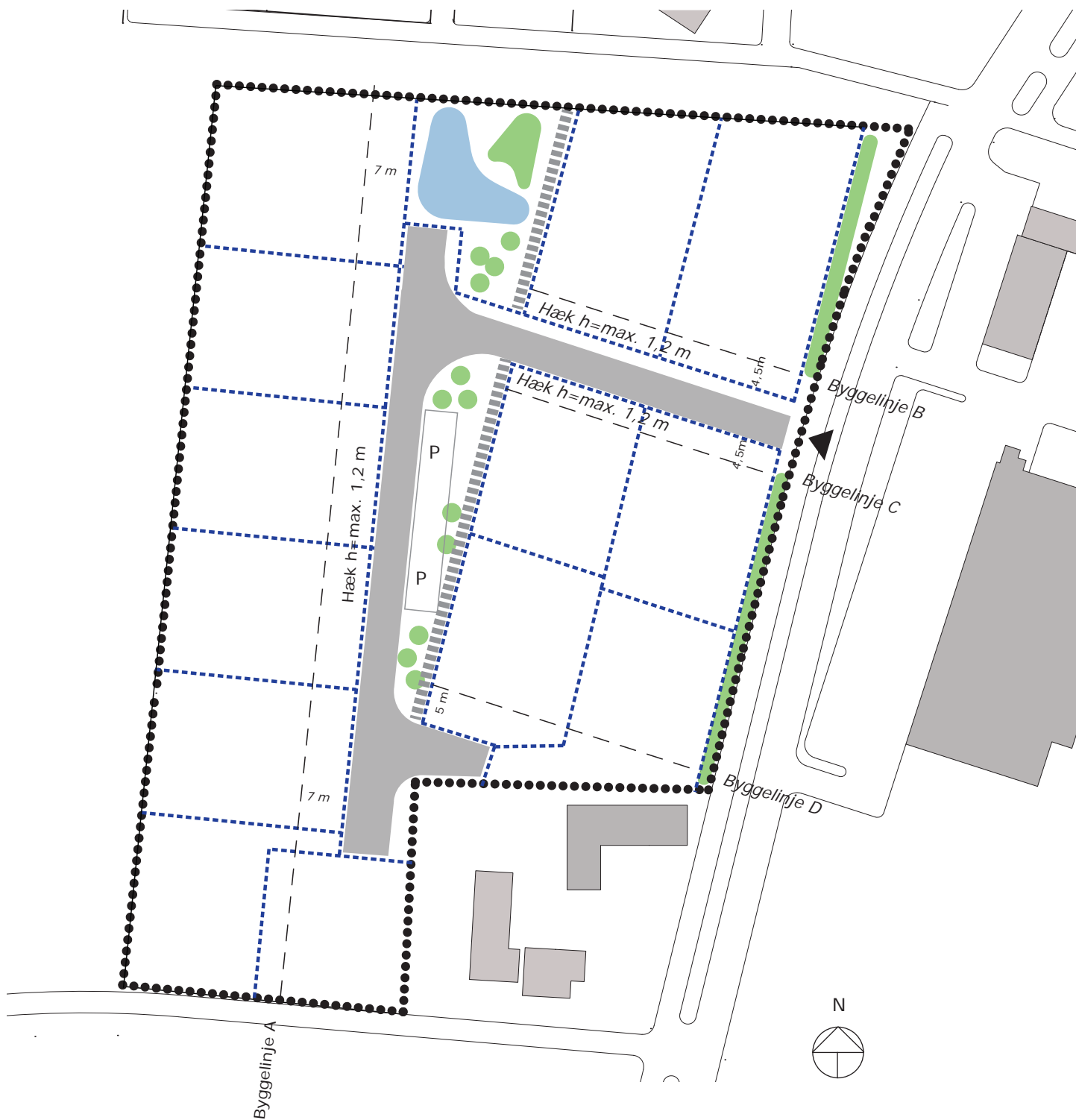
- I Enfamiliehuse
- II Enfamiliehuse/dobbelthuse
- III Vej, grønt fællesareal
- IV Regnvandsbassin

Kortbilag 1

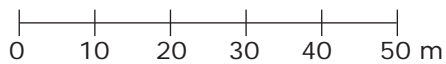
Matrikelkort
Mål. 1:1500

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej

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



Signaturforklaring



Kortbilag 2

- Områdegrænse
- Matrikelskel
- - - - - Byggelinje
- ||||||||||||| Sti
- Vej
- Beplantning
- ◀ Vejadgang

Parceller, veje og stier
Mål. 1: 1000

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej

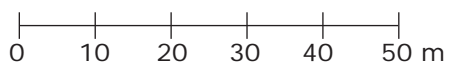
Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel.



Signaturforklaring



Parcelhuse



Kortbilag 3

Eksempel på bebyggelse med parcelhuse

Mål. 1:1000

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej

Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfana og placering af eks. beboelse, bevoeksnina og skel.



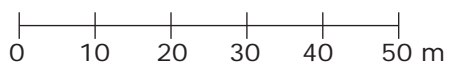
Signaturforklaring



Parcelhuse



Dobbeltbuse



Kortbilag 4

Eksempel på bebyggelse
med parcel- og dobbeltbuse
Mål. 1:1000

Lokalplan 1074
Boliger på Højelsevej

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

Køge Byråd har den 18. december 2018 besluttet, at fremlægge forslag til Lokalplan 1074, Boliger på Højelsevej, i offentlig høring.

Forslaget omfatter et ubebygget areal på Højelsevej syd for Lille Skensved. Det nye område er en fortsættelse af villakvarteret på Hovmarken og Overdrevet.

Forslag til lokalplan

Lokalplanens formål er, at fastlægge bestemmelser for udstykning og opførelse af enfamiliehuse og dobbelthuse i varierende størrelser.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre to boligtyper som dobbelthuse og fritliggende enfamiliehuse med et fælles grønt opholdsområde langs en intern boligvej. Lokalplanen giver mulighed for udstykning og bebyggelse af 13 grunde ved opførelse af fritliggende enfamiliehuse og op til i alt 19 grunde ved opførelse af dobbelthuse i delområde II.

Høringsperiode

Forslaget er fremlagt fra den 17. januar 2019 til den 14. februar 2019.

Du kan se forslaget på www.koege.dk/annoncer.

Borgermøde

Der afholdes borgermøde torsdag den 31. januar 2019 kl. 19.00 i Skensved Hallens cafeteria, Højelsevej 1B.

Bemærkninger og indsigelser

Indsigelser, ændringsforslag eller andre synspunkter skal være kommunen i hænde senest den 14. februar 2019 og sendes til tmf@koege.dk eller til Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen, Torvet 1, 4600 Køge.

Husk at angive din egen postadresse, hvis du bruger e-mail.

Efter den offentlige høring vil byrådet tage endelig stilling til forslaget.

Hørings svar vil blive indarbejdet i et høringsnotat til den videre politiske behandling.

Retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger efter Planlovens § 17 træder i kraft ved planforslagets offentliggørelse. Det betyder, at ejendomme omfattet af forslaget ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endeligt vedtagne plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af den enkelte ejendom kan fortsætte som hidtil.

Klagevejledning

Klage over afgørelser der er truffet i henhold til Planloven skal indgives til Planklagenævnet inden 4 uger efter, at du har modtaget afgørelsen.

Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk.

Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk, ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

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.

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

Offentliggjort på www.koege.dk den 17. januar 2019.