

LOKALPLAN 2-36.1

Boliger ved Padborgvej

Indhold

Redegørelse	5
Baggrund.....	5
Lokalplanens formål og indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	6
Lokal Agenda 21	7
Lokalplanen	9
Formål	9
Lokalplanens afgrænsning og zonestatus.....	9
Anvendelse	9
Udstykning	9
Vej-, sti- og parkeringsforhold	9
Tekniske anlæg	10
Bebyggelsens omfang og placering	11
Bebyggelsens ydre fremtræden.....	11
Ubebyggede arealer	12
Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	13
Grundejerforening.....	13
Aflysning	14
Lokalplanens retsvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning.....	14

Kortbilag

1. Matrikulære forhold
2. Byggefelter og interne veje
3. Illustrationsplan

Redegørelse**Baggrund**

Den 12. januar 2001 vedtog Byrådet lokalplan 2-36, Skole, boliger og institution ved Norsvej. Lokalplanens delområde B3 fastlægger området til boligformål som samlet bebyggelse på storparceller og forudsætter, at der skal udarbejdes ny lokalplan forud for bebyggelse af dette område. Mellem ejeren af området - Bülow og Nielsen - og Køge Kommune er der indgået en aftale om at dette tidligst kan ske i 2005, for ikke at overbelaste skolerne i området. Bülow og Nielsen har på trods heraf anmodet om at kunne igangsætte opførelsen af denne del af bebyggelsen som sammenhængende gårdhavehuse nu, idet der ønskes opført seniorboliger. Det er derfor aftalt med bygherren, at de enkelte ejendomme ved første handel sælges som ældreegnede boliger til personer over 50 år, bl.a. af hensyn til skoleplanlægningen. På denne baggrund og med ønsket om at tilvejebringe boliger til ældre, har Byrådet udarbejdet dette forslag til lokalplan, der skal supplere lokalplan 2-36.

Lokalplanområdet udgør den syd og sydøstlige del af den planlagte 3. etape af bebyggelsen ved Padborgvej, der som helhed påregnes byggemodnet nu. På den nordligste del af etape 3 skal bygges parcelhuse i 2005. Mod nord grænser en del af lokalplanområdet op mod Roskilde Amts Sygehus i Køge (RASK). Mod syd og vest grænser området op til et grønt offentligt område og den nybyggede Asgård skole. 1. og 2. etape, ca. 2/3 af boligbyggeriet på hele arealet, som ligger syd for lokalplanområdet, er under opførelse i henhold til lokalplan 2-36.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Lokalplanens formål og indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelsen af den samlede del af boligbebyggelsen i området, som skal opføres som sammenhængende ældreegnede gårdhavehuse. Husene skal opføres med vidtgående hensyn til terræn, udsigt og mindst muligt indblik. Bebyggelsen opføres, med privat gårdhave/terrasse og have med lav hæk ud mod det offentlige grønne område med offentlig sti. Bebyggelsens udtryk mod det grønne offentlige areal bliver en vigtig afslutning på hele den nordlige del af bebyggelsen og skal derfor have et ensartet og harmonisk præg. Dette sikres bl.a. med bestemmelsen om at haverne afgrænses med lav hækbeplantning.

Bebyggelsens sammenhæng brydes på udvalgte steder af grønne kiler med offentlig adgang. Kilerne skal muliggøre udsyn fra det bagved liggende parcelhusområde. Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om bebyggelsens placering, anvendelse og ydre fremtræden

samt tilkørsels- og parkeringsforhold.

Inden for de på kortbilag 2 angivne byggefelter skal der opføres sammenhængende gårdhavehuse i en etage. Boligbebyggelsens højde må ikke overstige 6 meter.

Hele etape 3 området vejbetjenes fra Lykkebækvej og det aktuelle lokalplanområde fra Padborgvej, der forlænges for at betjene den østligste del af området. Forlængelsen af vejen gennemskærer det i lokalplan 2-36 udlagte 15 m brede beplantningsbælte. Der skal ved udlægget etableres fornødne vendepladser. Igennem den midterste del af bebyggelsen udlægges en privat fællesti, der skal sikre forbindelse fra Padborgvej til den øst-vest gående offentlige sti til Asgård skole.

Udformning af veje, stier og vendepladser skal være i overensstemmelse med Vejdirektoratets regler.

Bebyggelse i området skal tilsluttes den kommunale vand- og kloak forsyning samt HNG's gasdistributionsnet. Der kan dispenseres fra kravet om naturgas i lokalplanområdet ved brug af vedvarende energi og/eller såfremt det kan påvises, at bygningernes varmetab reduceres i forhold til gældende lovgivning. Der må ikke opvarmes med el. Endvidere skal området tilsluttes Køge Byfællesantenne.

Området skal tilsluttes de kommunale affaldsordninger i henhold til Køge Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan 2001

Regionplanen koordinerer planlægningen, herunder kommuneplanerne, og sætter mål for emner inden for bl.a. byudvikling, turisme og arealanvendelse i det åbne land.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2001.

Kommuneplan 1993-2005.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde 2B17, Norsvej, tæt lav eller blandet boligbebyggelse og har følgende bestemmelser:

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål. Offentlige institutioner, fællesanlæg og lignende kan indpasses i området. Bebyggelsesprocenten må, for hver enkelt ejendom, ikke overstige 40. Bebyggelsens højde må ikke overstige 2 etager med udnyttet tagetage og en højde på 12,5 m. En lokalplan kan, uanset ovenstående bestemmelser muliggøre,

- at der inden for området indpasses anden anvendelse end nævnt ovenfor, så som offentlige formål (børneinstitutioner, skole, grønne områ-*

- der og lignende) såfremt områdets karakter af boligorienteret bykvarter ikke derved brydes,*
- *en højere maksimal bebyggelsesprocent for dele af området, såfremt bebyggelsesprocenten for området under et ikke derved overstiger 40.*

Zoneforhold

En lokalplan for området skal sikre, at dele af området overføres til byzone.

Det nævnte område blev med vedtagelsen af lokalplan 2-36 overført til byzone. Nærværende lokalplan er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Køge Kommune udarbejdede i 1997 et plandokument nr. 8 til Kommuneplan 1993-2005 for kommunens kystområder. I dette plandokument blev retningslinierne for planlægning inden for kystnærhedszonen fastlagt.

Ifølge lov om planlægning er arealer i byområder ikke omfattet af kystnærhedszonen, men omfattet af bestemmelser i § 5a, stk. 3, der fastlægger, at der i redegørelsen til en lokalplan skal redegøres for påvirkning, såfremt en bebyggelse afviger fra den eksisterende bebyggelse i området. De bygningsanlæg der muliggøres med denne lokalplan afviger ikke i relation til kystnærheden fra de øvrige bebyggelser i området.

Lokal Agenda 21

Miljømæssige forhold

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanens retningslinier for forebyggelse af støjgener.

Køge Kommune har besluttet at være aktivt med til, at udforme lokale bidrag til den globale udvikling til gavn for miljøet. Der igangsættes aktiviteter, der skal fremme:

- Helhedssyn og tværsektoriel tænkning
- Aktiv borgerdeltagelse
- Kredsløbsstankegang
- Inddragelse af globale hensyn
- Styrkelse af det langsigtede perspektiv

Herudover kan der i den detaljerede planlægning og ved realiseringen af lokalplanen for området tages yderligere skridt til at sikre miljøforholdene og naturindholdet, for eksempel ved:

- at sikre at overskudsjord i vidt omfang beholdes inden for området,
- at indrette beplantning og friarealer så det tilgodeser den biologiske mangfoldighed i plante- og dyreliv,
- at sikre at pleje og vedligehold af beplantning og

- friarealer m.v. foretages uden anvendelse af sprøjtemidler,
- at sikre evt. tankanlæg, forsyningsanlæg m.v. mod at forurene gennem nedsivning,
- at sikre bedst mulig rensning af overfladevand, der ledes til regnvandsbassiner,
- at nedsive tagvand fra bebyggelsen inden for området,
- at supplere rumopvarmning med CO₂-neutrale, vedvarende energikilder,
- at fremme affaldssortering og genanvendelse i boligområdet.

For boligerne ved Padborgvej er det især muligheden for at skabe et nyt boligområde, der inden for alle områder bør efterstræbe bæredygtige løsninger, f. eks. affaldsbehandlingens og transportarbejdets miljøbelastning.

I den nye rækkehusbebyggelse vil der blive brugt miljørigtige byggematerialer:

- Facader på boligerne vil bestå af tegl.
- Generelt undgås brug af trykimprægneret træ samt PVC-holdige tagrender og -nedløb.

Glas i vinduer og døre vil være energiglas med en U-værdi på 1.1 i klasse A-vinduer.

Lokalplanen

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

**§ 1
Formål**

1.1
Formålet med denne lokalplan er

- at muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse, som sammenhængende senioregnede gårdhavehuse, der på udvalgte steder brydes af grønne kiler,
- at sikre en ensartet og harmonisk arkitektur,
- at sikre, at husene opføres med vidtgående hensyn til terræn, udsigt og mindst muligt indblik.
- at sikre vej- og stiforbindelse til området.

**§ 2
Lokalplanens afgrænsning og zonestatus**

2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af ejendommen matr. nr. 10 p Ølby by, Højelse og en del af de parceller der, efter den 1. juli 2003, udstykkes fra nævnte ejendom.

2.2
Lokalplanområdet er i byzone.

**§ 3
Anvendelse**

3.1
Lokalplanområdet fastlægges til boligformål og må kun anvendes til sammenhængende gårdhavehuse.

**§ 4
Udstykning**

4.1
Udstykning skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 3 viste udstykningsprincipper eller som storparcel.

4.2
Inden for området må der ikke foretages yderligere udstykninger uden Byrådets tilladelse.

**§ 5
Vej-, sti- og parkeringsforhold**

5.1
Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Padborgvej.

5.2
Inden for lokalplanområdet udlægges areal til privat fællesvej b – b, som vist på kortbilag 2 med vejret for de tilgrænsende ejendomme. Vejen udlægges i en bredde af 10 m med henblik på udformning som opholds- og legeområder (max. 15 km/t) i forlængelse af Padborgvej med en beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

5.3

Der skal etableres de fornødne vendepladser placeret i i princippet som vist på kortbilag 2 og 3 og i henhold til vejloven.

5.4

Inden for lokalplanområdet udlægges et areal c – c, som vist på kortbilag 2 til privat fællessti, med vejret for de tilgrænsende ejendomme, med en beliggenhed i princippet, som vist på kortbilag 2 og 3.

Stien, der udlægges i en bredde på 2,5 m, skal give adgang for gående fra Padborgvej til hovedstien til Asgård skole.

5.5

Der skal etableres adgange/grønne kiler gennem området (mellem byggefeltene), som er offentligt tilgængelige, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

5.6

Inden for området skal der anlægges 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Der må kun etableres en overkørsel pr. ejendom.

5.7

Lastbiler, campingvogne og større både må ikke henstilles inden for lokalplanens område.¹

§6

Tekniske anlæg

6.1

Forsyningsledninger af en hver art skal etableres som jordledninger inden for lokalplanområdet.

6.2

Bebyggelse i området skal tilsluttes den kommunale vand- og kloak forsyning samt HNG's gasdistributionsnet. Der kan dispenseres fra kravet om naturgas i lokalplanområdet ved brug af vedvarende energi og/eller såfremt det kan påvises, at bygningernes varmetab reduceres i forhold til gældende lovgivning. Der må ikke opvarmes med el.

6.3

Området skal tilsluttes de kommunale affaldsordninger i henhold til Køge Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes Køge kommunale Byfællesantenneanlæg.

¹ Fodnote til § 5.7: Henstilling og parkering mv. på vejarealerne reguleres efter bestemmelserne i vejloven og færdselsloven.

6.5

Parabler kan etableres på den enkelte ejendom, såfremt de ikke er synlige fra veje og andre offentlige arealer.

6.6

Området skal tilsluttes de kommunale affaldsordninger i henhold til Køge Kommunes regulativ for husholdnings- og erhvervsaffald.

6.7

Regnvand fra tagflader skal så vidt muligt genbruges eller nedsives på egen grund ved dræn eller faskine. Andet overfladevand fra bebyggelsen skal tilsluttes eksisterende afløbssystem i Lykkebækvej.

6.8

Der må kun med Byrådets godkendelse etableres uden-dørs antenner, antennemaster og lignende inden for lokalplanens område.

§ 7

Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse må kun ske inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2 og må kun opføres som samlet bebyggelse i princippet som vist på kortbilag 3.

7.2

Uden for byggefelterne kan der opføres carporte på egen grund med en maksimal højde på 2,5 m, i princippet som vist på kortbilag 3. Carporte skal opføres efter en af Byrådet godkendt samlet plan.

7.3

Bebyggelsen må kun opføres i en etage. Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 6,0 m, over naturligt terræn.

7.4

Tage på beboelsesbygninger skal udformes som saddeltage med en tagvinkel på højst 30 grader eller med ensidigt fald med en tagvinkel på mellem 15 og 25 grader.

7.5

Bebyggelsen inden for byggefelterne skal opføres, i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1

Bebyggelsen skal som helhed fremstå med samme arkitektur og materialevalg for at sikre et arkitektonisk helhedspræg.

8.2

Bygningers tage må kun dækkes med gule eller røde uglaserede lertegl ved saddeltage eller tagpap med lister ved ensidigt fald. Mindre bygninger, såsom udestuer,

udhuse, garager o.l. dækkes med tagpap. Bestemmelsen er ikke til hinder for installation af paneler til udnyttelse af solenergi, så som solfangere, solceller o.l., såfremt disse anlæg indgår som en del af arkitekturen. Sådanne anlæg skal godkendes af Byrådet.

8.3

Inden for lokalplanområdet skal ny bebyggelse, herunder cykelskure, udhuse, carporte m.v., opføres i ensartede materialer i hele bebyggelsen og i sin arkitektoniske udformning, farver og materialevalg harmonere med de nærmeste omgivelser således, at der opnås en god helhedsvirkning.

8.4

Inden for byggefeltene skal hovedbygninger opføres i blank mur af gule lertegl, evt. suppleret med lette facadepartier bestående af glas og træ i lyse farver.

8.5

Ingen form for skiltning, ud over oplysningsskilte som f.eks. husnumre og vejledningsskilte, må finde sted. Skiltningen skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og områdets arkitektoniske udtryk.

§ 9

Ubebyggede arealer

9.1

Offentlige grønne områder og fælles friarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 2 og 3. Se i øvrigt lokalplan 2-36.

9.2

Hegn og beplantning skal udføres i overensstemmelse med en godkendt friareal-plan i sammenhæng med friarealerne beskrevet i lokalplan 2-36, i princippet som vist på kortbilag 3.

9.3

Hegn mod skel må kun etableres som klippet hæk i en højde af 1,50 m. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse med hækken i en højde på max. 1,20 m. Undtaget herfra er højden på hegn, der grænser op mod den cirkulære beplantningsvold ved Rask og hegn om gårdhaver/terrasser.

9.4

Gårdhavernes/terrassernes afgrænsning skal udføres med ensartet hegning i hele bebyggelsen efter godkendelse af Byrådet.

9.5

Mod vej, sti og grønne områder skal hækkene inden for lokalplanområdet være af samme type.

9.6

Mod vej, sti og grønne områder, herunder beplantningsbælter, skal hækken placeres helt på egen grund og mindst 0,4 m bag skel. Hækken mod nabo placeres i skel.

9.7

Langs den cirkulære beplantningsvold mod Rask udlægges et 5 m bredt afstandsbælte i græs, som vist på kortbilag 2 så der er plads til færdsel og vedligehold af beplantning mellem de private grunde og beplantningsvolden.

9.8

Belysning af veje, stier, parkeringspladser og øvrige udendørs arealer uden for private haver må ikke udføres uden Byrådets godkendelse.

9.9

Det eksisterende terræn skal i videst muligt omfang bevares. Eventuelle terrænspring skal optages i bebyggelsen. Der må ikke etableres støttemure.

Terrænregulering der ændrer niveauet for det eksisterende terræn mere end 0,3 m, må kun ske efter Byrådets tilladelse. Skråninger må ikke være stejlere end 1 på 4 og skal have en blød overgang til naturligt terræn.

§10

Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje, adgange og parkeringspladser er anlagt
- de i § 6 nævnte tilslutninger er udført og
- den i §9 nævnte samlede friarealplan er godkendt.

§11²

Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdets boligområder, senest når Byrådet kræver det.

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af private fællesveje og -stier samt fællesarealer, herunder afstandsbæltet mod RASK, i samarbejde med øvrige grundejere inden for lokalplan 2-36 og 2-36.1.

11.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Byrådet.

² Dette er den eneste bestemmelse, der ikke ophæves i lokalplan 2-36, for så vidt angår nærværende lokalplans område.

§ 12
Aflysning

12.1

Lokalplan 2-36, skole, boliger og institution ved Norsvej tinglyst 14. juni 2002 ophæves, bortset fra § 11, for så vidt angår nærværende lokalplans område.

§ 13
Lokalplanens retsvirkninger

13.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort efter reglerne i lov om planlægning, må der ikke, jvf. lovens §18, retsligt 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.

Byggeri, udstykning, ændret anvendelse m.v., der etableres efter, at lokalplanens retsvirkninger er trådt i kraft, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige ændringer af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke er i strid med planens principper eller formål.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

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

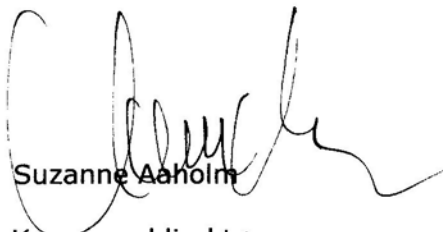
Vedtagelsespåtegning

Vedtaget som endelig lokalplan i henhold til § 27 i lov om planlægning af Køge Byråd den 15. juni 2004.



Torben Hansen

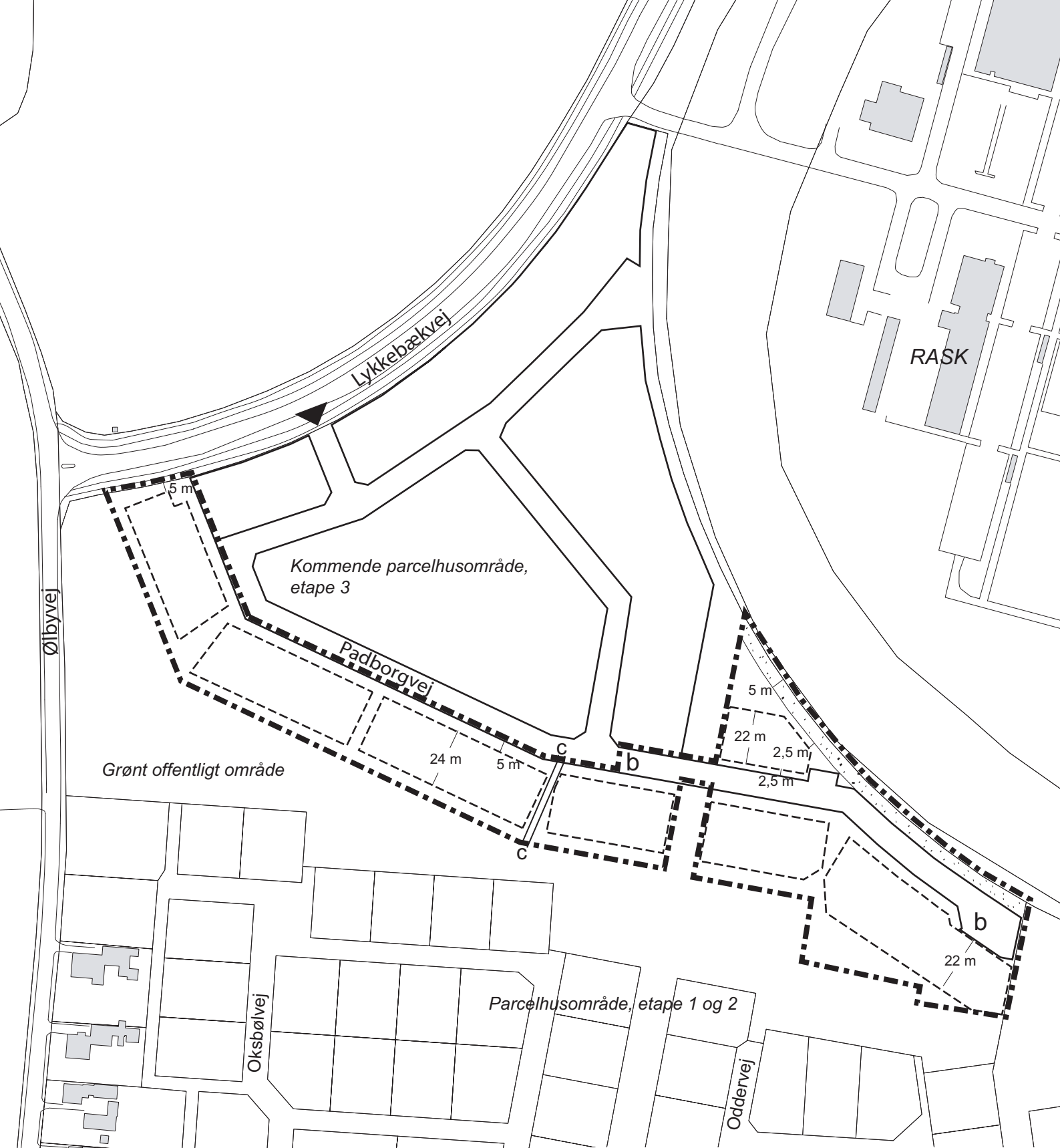
Borgmester



Suzanne Aarholm

Kommunaldirektør

Nærværende lokalplan er udarbejdet af Køge Kommune, Teknisk Forvaltning 2004.



- Lokalplangrænse
- b - b Privat fællesvej, udlæg 10 m
- c - c Privat fællessti, udlæg 2,5 m
- - - - - Byggefelt
- ▶ Vejadgang
- ▤ Afstandsbælte mod RASK

0 50 100 m

Kortbilag 2

Byggefelter og interne veje

1:2.000

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

Lokalplan 2 - 36.1
Boliger ved Padborgvej

Køge Kommune

2004



Kortbilag 3

Illustrationsplan

1:2.000

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

Lokalplan 2 - 36.1
Boliger ved Padborgvej

Køge Kommune

2004

0 50 100 m