

# **LOKALPLAN 2 - 36**

**Skole, boliger og institution ved Norsvej**

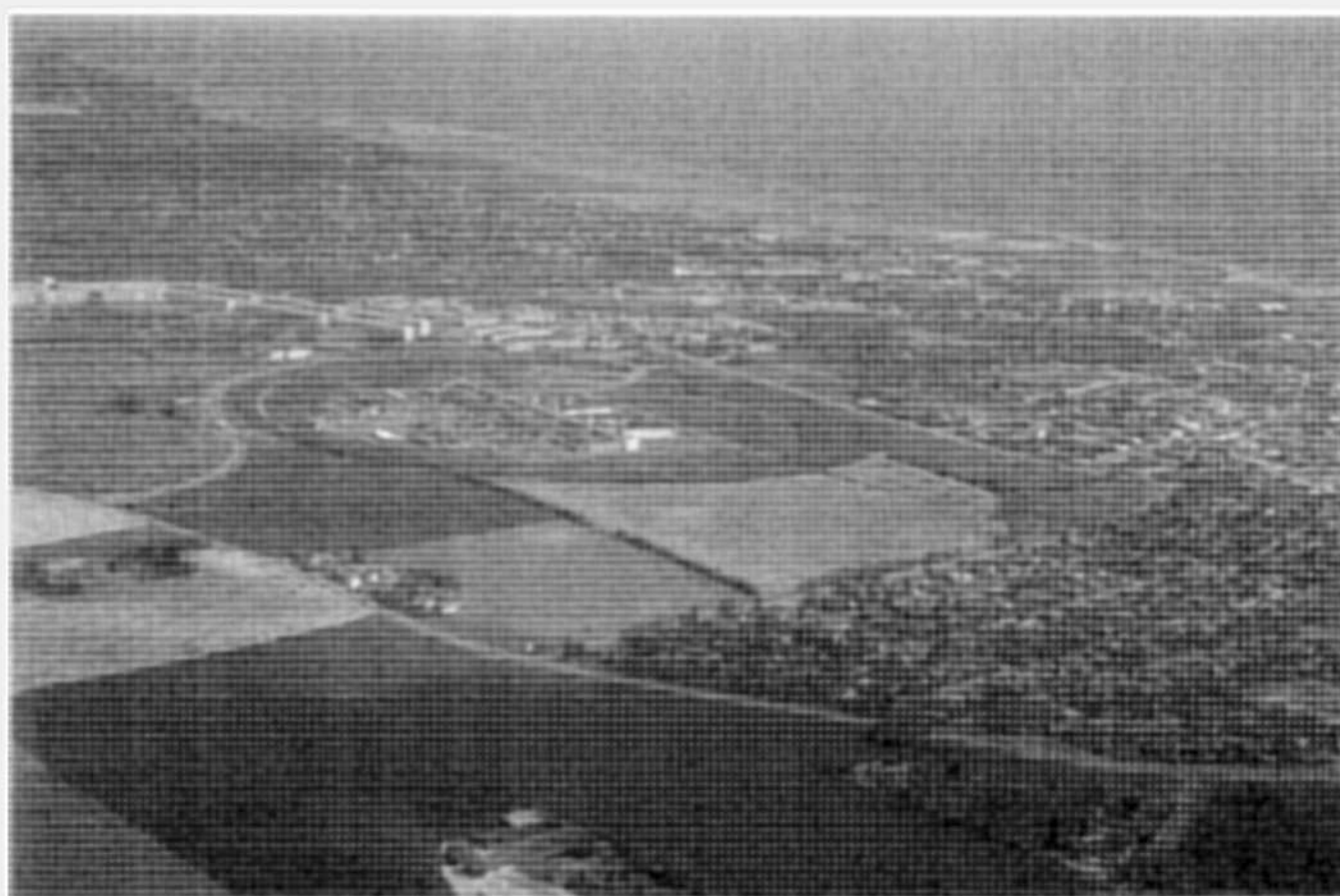
**KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 2 - 36**  
**SKOLE, BOLIGER OG INSTITUTION VED NORSVEJ**

---

<b>INDHOLDSFORTEGNELSE</b>	<b>SIDE</b>
REDEGØRELSE.....	5
LOKALPLANENS BAGGRUND.....	5
EKSISTERENDE FORHOLD.....	5
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.....	8
AGENDA 21.....	15
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.....	16
LOKALPLANEN.....	19
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.....	19
§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE- OG ZONESTATUS.....	19
§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE.....	20
§ 4 UDSTYKNING.....	22
§ 5 VEJ, STI- OG PARKERINGSFORHOLD.....	22
§ 6 TEKNISKE ANLÆG.....	25
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING.....	26
§ 8 BEBYGGELSENS YDRE FREMTREDEN.....	29
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER.....	30
§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE.....	31
§ 11 GRUNDEJERFORENING.....	31
§ 12 TILLADELSE FRA ANDRE MYNDIGHEDER.....	32
§ 13 AFLYSNING.....	32
§ 14 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	32
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	33

**KORTBILAG**

1. Matrikulære forhold  
mål 1:3000
2. Arealanvendelse og delområder  
mål 1:2500
- 3a. Udstykningsplan og interne veje  
mål 1:1500
- 3b. Udstykningsplan og interne veje  
mål 1:1500
4. Illustrationsplan  
mål 1:2500



*Lokalplanområdet ligger mellem RASK og Nørremarken*

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Byrådet indbød i september 1999 til en projektkonkurrence om forslag til en ny 3-sporet folkeskole på ca. 12.000 m<sup>2</sup> i Køge Nord samt idéforslag til et tilliggende boligområde, der forventedes at kunne rumme ca. 150 boliger med en tilhørende gennemsnitlig grundstørrelse på ca. 800 m<sup>2</sup>.

Ændrede forudsætninger

Skolens grundarealforbrug var beregnet til ca. 50.000 m<sup>2</sup> svarende til arealet øst for den offentlige hovedsti. Efter konkurrencens afgørelse er en del af disse forudsætninger ændrede, idet det vindende projekt for skolen forudsætter et væsentligt større arealforbrug. En del af skolens funktioner såsom sportshal og sportsarealer forudsættes således placeret vest for hovedstien. Skolens øgede arealforbrug skyldes bl.a., at den planlægges opført hovedsageligt i een etage. Herudover skal der afsættes areal til en kommunal institution med et grundareal på ca. 5000 m<sup>2</sup>. Det forudsatte antal boliger på 150 er derfor reduceret til ca. 130.



*Lokalplanområdet set fra hjørnet Lykkebækvej/Ølbyvej.*

## Eksisterende forhold

Køge Nord er en bydel, som har udviklet sig de sidste 20-30 år mht. boliger, service og erhverv og som følge heraf er der sket en befolkningstilvækst og en forøgelse af arbejdspladser i området. Køge Nord er med bebyggelsen af lokalplanområdet ved at være færdigudbygget.

### Kvarteret

Området ligger i den sydvestlige del af det sammenhængende byområde Køge Nord, afgrænset af Stensbjergvej, Norsvej, Ølbyvej, Lykkebækvej og af det nord for liggende Amtssygehus RASK, som er et vigtigt element i området med sit cirkelformede dige med beplantning som afgrænsning. Mod nordvest ligger Bellindeparken, som er et erhvervsområde for servicevirksomheder, der er under udbygning. Mod vest grænser området op til det åbne land og mod syd, på den anden side af Norsvej ligger Nørremarken, som er et parcelhusområde fra begyndelsen af 1970'erne. Øst for området ligger to områder, hvoraf det ene (et uddannelsesinstitutionsområde) ikke er taget i anvendelse, mens det andet er præget af erhvervsvirksomheder som autoforhandlere/værksteder, offentlige værker m.v. Lokalplanområdet ligger i umiddelbar nærhed (ca. 1 km) af Ølbycentret, der har station, butikker,



*Lykkebækvej set mod nordøst, med RASK's beplantningsvold til højre i billedet.*

ældrecenter med boliger, biblioteksfilial, kirke, privatskole, daginstitution m.v. samt svømmehal, der har regional betydning.

#### Trafikal beliggenhed

Trafikalt er området beliggende meget centralt, tæt på motorvej både mod Lolland/Falster, mod Fyn/Jylland og mod nord til Helsingborg og København/Malmø. Herudover er der både S-bane, regionalbane til Næstved og Roskilde. Området er endvidere busbetjent fra Stensbjergvej og ligger inden for en afstand af 1 km fra Ølby station. Området gennemskæres af en overordnet nord-syd gående hovedsti, som forbinder parcelhusområdet Nørremarken med Ølby stationscenter og de nord for liggende boligområder, Karlemoseparken, Lykkebækparken samt Ølby skole og Køge Handelsskole.

#### Ølby skole

Den nuværende Ølby Skole, beliggende på Lyngvej i Ølby, vil således kunne få en mere hensigtsmæssig beliggenhed i dette område. Skolens kapacitet udvides samtidig fra godt 400 til 800 børn.

#### Området

Hele arealet er på ca. 24 ha. inkl. en lille boligenklave i den vestlige del af området. Som det fremgår af kortbilag 1 skråner terrænet jævnt fra midten af området (kote 8) og falder ned til kote 1,5 i det sydøstlige hjørne, hvor der er forberedt anlæg til et regnvandsbassin. Langs med Norsvej vokser



*Den eksisterende boligenklave langs Ølbyvej.*

et levende hegn, der danner sammenhæng med et gammelt nord/sydgående skelhegn. Et lignende skelhegn længere mod vest opdeler området.

Lokalplanområdets afgrænsning fremgår endvidere af kortbilag 1.

### Lokalplanens formål og indhold.

Formålet med lokalplanlægningen er at tilvejebringe plangrundlag for etablering af en 3-sporet folkeskole med tilhørende SFO, et boligområde fortrinsvis for parcelhuse samt en børneinstitution. Herudover skal lokalplanen sikre udlæg af større grønne områder, sikre vej- og stibetjening, så bilister, fodgængere og cyklister kan færdes trygt på områdets veje. Endvidere skal offentligheden sikres adgang via stier gennem området og endelig skal skolebyggeriet opføres efter Agenda21 principper, dvs. principper, der tilgodeser miljøet.

### Arealer

I lokalplanområdet skal der indpasses en skole med tilhørende SFO-faciliter med et forventet samlet grundareal på ca. 65.000 m<sup>2</sup> og et etageareal på ca. 12.000 m<sup>2</sup>. Herudover kan området rumme ca. 100 parcelhuse samt ca. 30 boliger opført efter en samlet plan (række-, kæde- eller gårdhuse). Den gennemsnitlige grundstørrelse for parcelhuse er på godt 700 m<sup>2</sup>. Arealet til boliger og veje udgør ca. 11 ha.



*Lokalplanområdets afgrænsning mod Norsvej set mod øst, med beplantning af hvidtjørn.*

Areal til fælles friarealer, grønt område, sø/regnvands-bassin m.v. er opgjort til ca. 4 ha. Den kommunale børneinstitution placeres i overgangen mellem boligerne og skolen ved Norsvej, og grundarealet er på ca. 5000 m<sup>2</sup>.

### **Grøn struktur**

Bebyggelsen placeres på hver sin side af et sammenhængende landskabsrum, der som en bred grønning forløber mellem det åbne land mod nordvest og skolen, der placeres i den østligste del af området. Den offentlige grønning trækkes ind i skolens friareal mellem bygningerne og RASK's beplantningsvold.

### **Trafik i området**

Der udlægges en henholdsvis 3-15 m bred arealreservation a-a mod Norsvej samt et 4 m bredt udlæg mod Stensbjergvej v-v til de nødvendige udvidelser til anlæg af cykelsti, fortov, beplantningsbælte, af- og påstigningsplads for børn til SFO'en og svingbaner således, at vejen kan optage den forøgede trafik til området. Norsvej påregnes ombygget med helleanlæg og etablering af cykelsti og fortov. Desuden forudsættes etableret lysregulering i T-krydset Norsvej/Stensbjergvej. Langs Ølbyvej fastlægges en 5 m vejbyggelinie, som vist på kortbilag 2. Vej/stiforbindelse til Ølby landsby og til bebyggelserne øst for området ventes etableret inden for en årrække.

### **Interne veje**

Området vejbetjenes primært fra Norsvej med 4 adgange: en til skoleområdet, en til den kommunale institution samt to adgange til hver sit boligområde. Endvidere betjenes det nordligste boligområde fra Lykkebækvej. De interne veje udlægges som private fællesveje og udformes som opholds- og legeområder iht. færdselslovens § 40. Vejene udlægges med en bredde på 10 m, enkelte steder 8 m, med udlæg af små pladser, der kan danne ramme om leg, fælles ophold eller ekstra parkering. Vejarealet disponeres med 6 m kørebane og 2 m brede græsrabatter i hver side, der beplantes med træer og hvor der kan etableres gæsteparkering.



Der etableres overkørsel til skolen, som vist på kortbilag 2. Af- og pålæsning til skolen med taxa, bil og bus, herunder varekørsel, sker via parkeringsarealet, som tænkes udformet som en sløjfe, som vist på kortbilag 4. Ved Norsvej anlægges en af- og påsætningsplads for børn. Adgang til børneinstitutionen samt den øvrige del af skolens parkeringspladser sker ad en 8 m bred privat fællesvej d-d, der udlægges fra Norsvej vest for hovedstien.

## Stier

Lokalplanen udlægger areal til den offentlige nord/sydgående hovedsti. I grønningens midte udlægges en øst-vest-gående 5,0 m bred sti, der forbinder hovedstien ved skolens "bytorv" med Ølbyvej. Stien kan skabe forbindelse til den nord for beliggende Bellingeparken. Herudover etableres der fornødne tilslutninger fra bebyggelsens vejanlæg til det overordnede stisystem. Der udlægges en fælles privat sti f-f, der forbinder børneinstitutionsområdet med hovedstien, på tværs af parkeringsarealet, som vist på kortbilag 3 og 4.

## Parkering

Lokalplanen fastlægger retningslinier for parkering. Ved parcelhusbebyggelsen anlægges 2 p-pladser pr. bolig på egen grund og for skole og institution



*Den eksisterende nord-syd gående hovedsti set fra Norsvej.*

stilles der krav om udlæg af 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal. Der udlægges således 120 parkeringspladser ved skolen/SFO'en, hvoraf de 20 fastlægges som gæsteparkering og af/påstigning af institutionsbørn. Ved institutionen etableres personaleparkering.

### **Boligbebyggelsen**

Bebyggelsen kan opdeles i 3 boligkvarterer, der hver indeholder bestemmelser fastlagt i delområder: B1, parcelhusområde i en etage, B2 parcelhusområde i 1½ etage og B3, der fastlægges til samlet bebyggelse.

Den nordligste del af bebyggelsen placeres tæt op mod den cirkulære beplantningsvold mod RASK og fastlægges til parcelhusbebyggelse i en etage. Mod grønningen fastlægges et område til en samlet bebyggelse, så boliger med de mindste private haver får mest direkte adgang til det offentlige grønne areal og således, at den tætte og mest markante bebyggelse afgrænser det grønne rum. Bestemmelserne for den samlede bebyggelse fastlægges i en supplerende lokalplan. De to sydligste boligkvarterer fastlægges til parcelhusbebyggelse i 1 og 1½ etage. Som en accentuering af boligområdet langs Ølbyvej og Norsvej samt mod institutionsområdet, som afskærmning, fastlægges bebyggelsen her til 1½ etage med gavle uden valm (delområde B2). Dette princip har desuden til formål, at integrere de eksisterende 1½ etages boliger ved Ølbyvej i området. Resten af boligerne fastlægges til 1 etage (delområde B1). Boligfordelingen i området er 90-100 parcelhuse samt 20-30 samlede boliger.

Bebyggelsen opføres efter en retningsgivende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag 3a og 3b.

### **Bebyggelsens placering**

Placeringen af boligernes hovedbygning fastlægges ved primære byggefelter, der fastlægger placeringen af bygnernes gavl eller facade. Tilbygningsmuligheden fastlægges i sekundære byggefelter, mens der fastlægges særlige byggefelter for mindre bebyggelse under 10 m<sup>2</sup>, så som cykel- og affalds-

skure og lignende. Herudover kan der her anlægges parkeringspladser, udhuse og garager. Byggefelterne fastlægges for at sikre en ensartet karakter af fritliggende bebyggelse omgivet af haver.

## Skolen

Skolebygningerne placeres i lokalplanområdets østlige del og bygges op omkring et forløb af pladsdannelser: Bytorvet, Skoletorvet og Ankomstpladsen. Bygningerne er adskilt i selvstændige enheder og delt op i

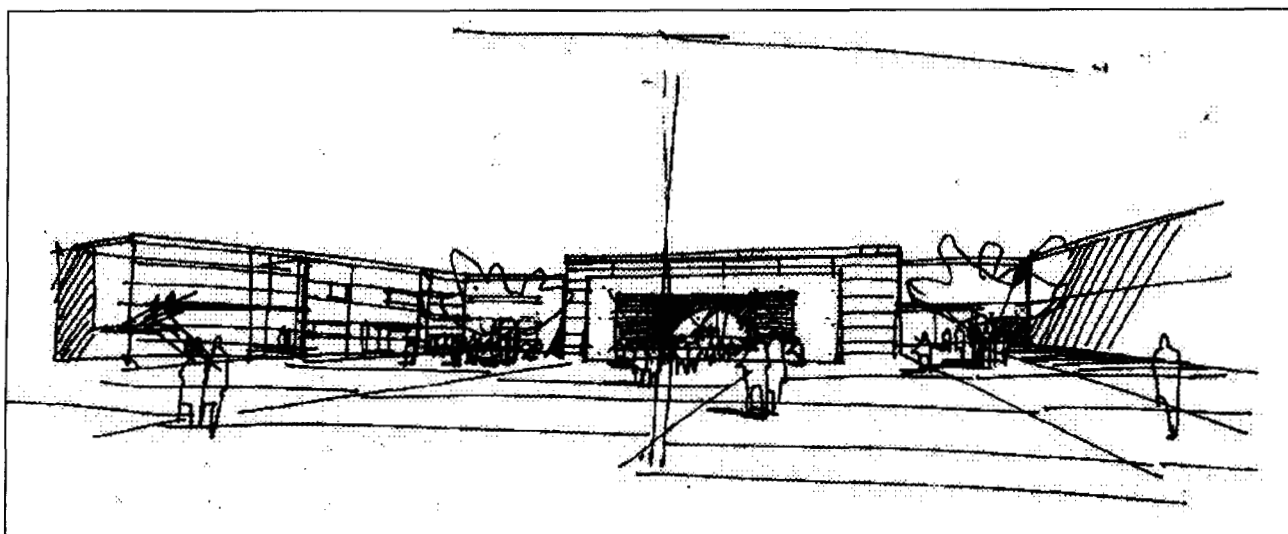
### Delområde S1:

- Indskoling 1 etage
- Melletrin 1 etage
- Overbygning 1 etage

### Delområde S2:

- Udskoling 2 etager
- Administration 2 etager
- Multisal 2 etager
- Idrætshal 2 etager.

Skolen gennemskæres af hovedstien, der giver adgang udefra til skolens bytorv. Idrætshallen, der placeres umiddelbart vest for hovedstien, kan forbindes til overbygningen med en gangbro over stien.



*Perspektiv af skolens bytorv set mod øst fra hovedstien.*

**Delområde S3**

I forbindelse med idrætshallen placeres skolens udendørs idrætsanlæg såsom fodbold og atletik.

**Delområde S4:**

Mod syd og vest placeres skolens udearealer til leg, undervisning, naturoplevelser m.v.

**Delområde S5:**

I den sydlige del af området, mellem skole/SFO og børneinstitutionen på hver sin side af hovedstien, anlægges parkeringspladser svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal (120 parkeringspladser).

**Børneinstitutionen****Delområde I:**

Mellem skolens idrætsanlæg og det sydøstlige boligkvarter fastlægges et ca. 5000 m<sup>2</sup> stort areal (delområde I) til en børneinstitution for 0-6-årige. Lokalplanen inddeler delområde I i tre zoner: Mod øst en zone for adgangsareal og personaleparkering, i midten et byggefelt til institutionens bygninger og mod syd og vest en zone til friarealer, legeplads m.v. Vejadgang sker fra den udlagte private fællesvej d-d, som vist på kortbilag 3 og 4. Af- og pålæsning samt korttidsparkering sker på skolens parkeringsareal øst for institutionen, som vist på kortbilag 4.

**Bebyggelsesregulering**

Den maksimale bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom i lokalplanområdet fastsættes til 25.

I delområde B1 skal tage på beboelsesbygninger udformes som saddeltage med en tagvinkel på højst 30 grader og i delområde B2 på mellem 45-50 grader og uden valm. Bygningshøjden i delområde B1 må ikke overstige 6,0 m og i område B2 8,5 m. Principperne for bebyggelses placering er hensynet til bygningernes placering i forhold til sollyset. Derudover er en harmonisk placering af bygningerne mod vejlinier og skel vægtet højt. Bestemmelserne om bygningernes placering og udformning mod Norsvej og Ølbyvej er valgt som 1½ etages bygninger med gavle mod vej. Husenes gavle uden valm skal give et

markeret indtryk af boligbebyggelsen, når man oplever den herfra. Bestemmelsen om 1½ etages huse mod beplantningsbæltet samt institution og sportsplads mod øst kan begrundes i afskærmning af boligområdet mod disse byfunktioner.

### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

Der fastlægges meget få bestemmelser for boligkvarterernes ydre fremtræden, idet bygningsplaceringen skal styre områdernes karakter. Tage på beboelsesbygninger skal udføres i uglaserede lertegl, men bestemmelsen er ikke til hinder for opsætning af paneler til udnyttelse af solenergi.

Børneinstitutionen og skolen skal opføres med muret facade, suppleret med lette facadepartier bestående af træ og glas i lyse farver, mens tagmaterialerne skal udføres i grå eller sorte farver. Også her kan der opsættes solpaneler.

### **Beplantningsbælter**

Mod Norsvej fastholdes det eksisterende hegn af hvidtjørn, der som beplantningsbælte danner sammenhæng med et eksisterende og et nyanlagt nord/sydgående skelhegn/beplantningsbælte, der tilsammen opdeler området i 3 boligkvarterer og danner adskillelse mellem boligområdet og institutionsområdet. Langs Stensbjergvej og Norsvej reserveres et areal til nødvendige vejudvidelser, herunder cykelsti og fortov samt beplantningsbælte.

Langs den cirkulære beplantningsvold mod RASK udlægges et 5 m bredt afstands bælte, så der er plads til færdsel og vedligehold af beplantning mellem de private grunde og beplantningsvolden.

### **Hække og hegn**

I boligområderne stilles de samme krav til hegning. Hegning skal som hovedregel etableres som klippet hæk. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse hermed. Hækkene skal klippes, så de overholder skel og må max. være 1.80 m i højden. Denne bestemmelse er begrundet i ønsket om et harmonisk, roligt havebypræg i de nye boligkvarterer. Hegnet skal mod vej og offentlige arealer placeres inde på egen grund. Der skal

desuden gøres opmærksom på, at hække og levende hegn mod vej og offentlige arealer skal klippes i skel. Hegn mod naboskel kan vælges frit og skal stå i skel.

### **Ubebyggede arealer**

De ubebyggede fællesområder, herunder de grønne områder og fælles friarealer, skal beplantes og indrettes i overensstemmelse med lokalplanens kortbilag 2 og 4.

### **Pleje**

De grønne områder plejes i overensstemmelse med en udarbejdet plejeplan.

### **Ledningsanlæg**

Bebyggelsen tilsluttes naturgasnettet og Køge kommunale Byfællesantenneanlæg.

### **Afvanding**

#### **Delområde R:**

Tættest mod hjørnet Stensbjergvej/Norsvej fastlægges et ca. 2400 m<sup>2</sup> stort regnvandsbassin, der skal kunne optage regnvand fra området, hvis regnvandsledningerne overbelastes.

Regnvand fra tagflader skal så vidt det er muligt genbruges f. eks. til havevanding eller nedsives på egen grund. Andet overfladevand tilsluttes det eksisterende afløbssystem i Norsvej.

### **Grundejerforening**

Lokalplanen fastlægger, at der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet. Foreningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

### **Miljøforhold**

#### **Agenda 21**

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
- Kredsløbstankegang
- Inddragelse af globale hensyn
- Styrkelse af det langsigtede perspektiv.

### **Lokal Agenda21**

Det er lokalplanens hensigt at bidrage til en bæredygtig udvikling ved, at der i bebyggelsesplanen tages hensyn til udnyttelse af den passive solvarme optimalt, idet boligens adgangsforhold og sekundære rum kan placeres mod nord og øst, og opholdsrum mod syd og vest.

Endvidere kan der opsættes solfangere til udnyttelse af solvarmen.

Herudover muliggør lokalplanen anvendelse af relativt lavt ressourcekrævende byggematerialer, idet boligbebyggelsen kan opføres i træ eller andre bæredygtige materialer.

De beplantede hegn, der opdeler områderne, vil endvidere give vindlæ og måske medføre lavere energiforbrug til opvarmning.

Anlæg af de grønne områder bl.a med små søer er godt for miljøet og det naturlige vilde plante- og dyreliv.

Køge Kommune er gerne behjælpelig med råd og oplysninger om energi, ressourcer, materialer, affaldshåndtering og teknik, der kan fremme en bedre økologisk balance i bebyggelsen.

### **Lokalplanens forhold til anden planlægning.**

#### **Lokalplaner**

Området er omfattet af rammelokalplan 2-12, Amtssygehus og boligområde, der udlægger området til offentlige formål (sygehus og afledte institutioner) og boliger, hvilket ikke er i overensstemmelse med nærværende lokalplan, idet skole og børneinstitution ikke er afledte institutioner. Rammelokalplan 2-12, Amtssygehus og boligområde bortfalder derfor for lokalplanens område ved dennes endelige vedtagelse. Området er ligeledes omfattet af lokalplan 2-12.1, der bl.a. udlægger en offentlig sti, der overgår til nærværende lokalplan. Lokalplan 2-12.1 bortfalder for lokalplanens område ved dennes endelige vedtagelse.

## Kommuneplanen

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 områder 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, vist på kortbilag 1, ligger i landzone. Dette område overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone. Nærværende lokalplan er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

### **Lov om naturbeskyttelse Skovbyggelinie**

RASK's cirkulære beplantningsvold er registreret som Fredskov. Af naturbeskyttelseslovens § 17 fremgår det, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m herfra.

Skovbyggelinien vil blive søgt ophævet i forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan.

### **Regionplanens støj- bestemmelser**

I henhold til Regionplan 1993 for Roskilde Amt, må der ikke udlægges arealer til støjfølsomme anvendelser i områder, der er belastet med et støjniveau over 55 dB(A). Ifølge støjberegninger er området ikke belastet af et udendørs støjniveau for

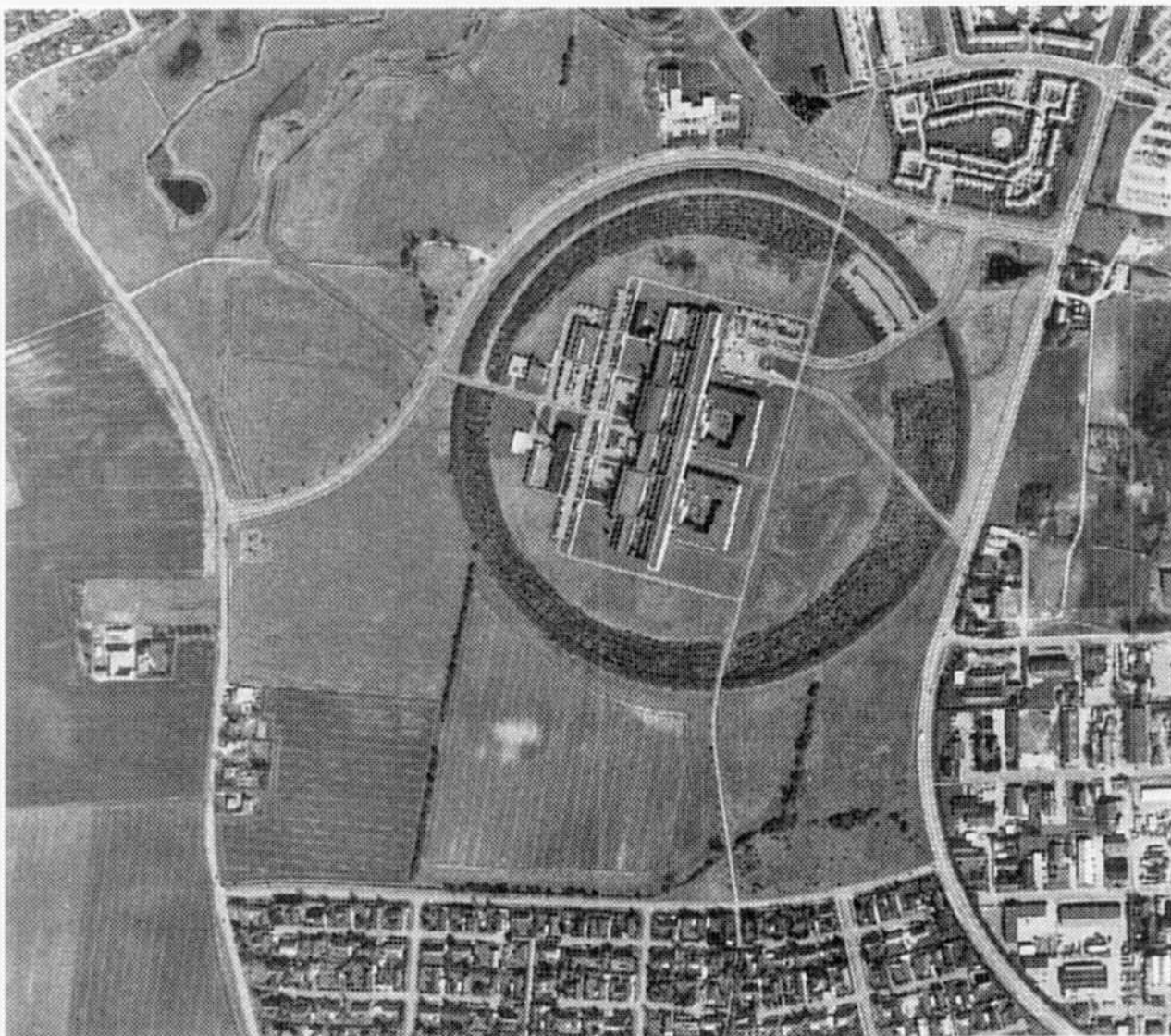


vejstøj, der er større end 55 dB(A) og lokalplanen rummer derfor ikke krav om støjafskærmning.

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

### Kystnærhedszone

I lokalplanområdet tillades ny bebyggelse med max. højde på 12,5 m. Bygningshøjden har baggrund i kommunens ønske om at give mulighed for at udvikle området i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinier. Den nye bebyggelse harmonerer i højde og volumen med den eksisterende omkringliggende bebyggelse.



*Luftfoto af lokalplanområdet*

**KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 2-36**  
**SKOLE, BOLIGER OG INSTITUTION VED NORSVEJ**

---

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518. af 11. juni 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

**§1**

**Lokalplanens formål**

**1.1**

Lokalplanens formål er:

- at tilvejebringe plangrundlag for etablering af en 3-sporet folkeskole med tilhørende SFO, et område for parcelhuse og samlet boligbebyggelse samt en børneinstitution,
- at sikre udlæg af større grønne områder,
- at sikre vej- og stibetjening, så bilister, fodgængere og cyklister kan færdes trygt på områdets veje,
- at sikre offentligheden adgang via stier gennem området
- og at muliggøre, at byggeriet opføres efter Agenda21 principper, dvs. principper, der tilgodeser miljøet.

**§2**

**Område- og zonestatus**

**2.1**

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter 11f, 11g, 11h, 11m, 11o, 11z samt del af matr.nr. 10a Ølby by, Højelse samt et matrikuleret areal til hovedsti benævnt litra "aq" og alle parceller, der efter den 30. september 1999 udstykkes fra nævnte ejendomme.

**2.2**

En del af området er beliggende i landzone, som vist på kortbilag 1. Dette areal overføres med denne lokalplans endelige vedtagelse til byzone.

Lokalplanen opdeles i delområder, som vist på kortbilag 2, for hvilke der fastsættes følgende bestemmelser:

**Delområde B1 og B2:**

Boligformål, åben lav bebyggelse, parcelhuse.

**Delområde B3:**

Boligformål, samlet bebyggelse på storparceller. Området kan ikke bebygges, før der er udarbejdet en lokalplan.

**Delområde I:**

Offentlige formål, institution eller lignende formål.

**Delområde S1 og S2:**

Offentlige formål, skolefritidsordning og skole eller lignende formål.

**Delområde S3:**

Offentlige formål, udendørs sportsareal.

**Delområde S4:**

Offentlige formål, natur-, lege- og sportsareal.

**Delområde S5:**

Offentlige formål, parkerings- og ven-deplads.

**Delområde R:**

Offentlige formål, regnvandsbassin.

**Delområde F:**

Fritidsformål, grønne offentlige områder.

**§3****Områdets anvendelse****3.1**

Delområderne B1 og B2 må kun anvendes til boligformål, som åben lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

På hver ejendom må der kun opføres og indrettes en bolig.

**3.2**

Byrådet kan tillade, at der inden for delområde B1 og B2 kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udøves i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,

- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende) og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering ud over det, området som boligområde kan rumme.

Virksomheder, der drives i boligområder, må ikke indebære aktiviteter, der er grundvandstruende.

### 3.3

Delområde F må kun anvendes til offentlige formål, fælles kvarternære, udenørs opholdsarealer og legepladser o.l.

### 3.4

Delområde I må kun anvendes til offentlige formål, så som børneinstitution eller andet institutionsformål, som efter Byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.

### 3.5

Delområderne S1 og S2 må kun anvendes til institutionsformål i form af skolefritidsordning og skole eller andet institutionsformål, som efter Byrådets skøn naturligt kan indpasses i området.

### 3.6

Delområde S3 må kun anvendes til institutionsformål, udendørs sportsareal så som atletik- og boldbaner for skolefritidsordningen og skolen.

### 3.7

Delområde S4 må kun anvendes til institutionsformål, natur-, lege- og sportsareal for skolen og skolefritidsordningen.

### 3.8

Delområde S5 må kun anvendes til institutionsformål, vej-, parkerings- og vendeplads for skolen og skolefritidsordningen.

### 3.9

Delområde R må kun anvendes som regnvandsbassin. Anden anvendelse må kun ske efter aftale med de kommunale kloakværker.

## § 4

### Udstykning

#### 4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste udstykningsprincipper.

#### 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 Norsvej, Ølbyvej og Lykkebækvej i princippet som vist på kortbilag 2.

#### 5.2

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til følgende nye, offentlige veje, med en beliggenhed i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

**a - a** : Offentlig vej, vejudvidelsesareal 3-15m, udlæg langs Norsvej, som vist på kortbilag 2. Vejarealet skal udlægges til fortov, cykelsti, svingbaner samt beplantning m.v.

**v - v** : Offentlig vej, vejudvidelsesareal 4,0 m, udlæg langs Stensbjergvej, som vist på kortbilag 2. Vejarealet skal udlægges til, fortov, cykelsti, beplantning m.v.

#### 5.3

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til følgende private fællesveje, med vejret for de tilgrænsende ejendomme, med en beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

**b - b** : Privat fællesvej, udlægges i en bredde af 10,0 m med henblik på udformning som opholds- og legeområder (max. 15 km/t) efter færdselslovens §40. I forbindel-

se med vejudlægget fastlægges areal til opholdspladser udformet i princippet som vist på kortbilag 3 og 4.

**c - c** : Privat fællesvej, udlægges i en bredde af 8,0 m med henblik på udformning som opholds- og legeområder (max. 15 km/t) efter færdselslovens §40.

**d - d** : Privat fællesvej, udlægges i en bredde på 8,0 m. Vejarealet udlægges som adgangsvej for henholdsvis børneinstitution og parkeringsplads for skole/skolefritidsordning.

#### 5.4

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med en linie på mindst 5,0 m.

#### 5.5

Der må ikke etableres vej- eller stiadgang fra den enkelte grund til Norsvej og Lykkebækvej. Der må kun etableres vejadgang til Ølbyvej for de på kortbilag 3 viste ejendomme.

#### 5.6

Inden for lokalplanområdet udlægges arealer til følgende, offentlige fællestier (cykel- og gangstier) med en beliggenhed, i princippet som vist på kortbilag 2:

**e - e** : Offentlig sti, udlægges i en bredde på 5,0 m gennem lokalplanområdets grønne areal. Stien skal give forbindelse mellem Ølbyvej og hovedstien og skolen/SFO'en.

**g - g** : Offentlig hovedsti, udlægges i en bredde på 7 m. Stien er en del af den eksisterende hovedsti.

#### 5.7

Inden for lokalplanområdet udlægges areal til nedenstående private fællesti, med vejret for de tilgrænsende ejendomme, med en beliggenhed i princippet, som vist på kortbilag 2 og 3.

**f - f** : Privat fællessti udlægges i en bredde på 2,5 m. Stien skal give adgang for gående fra hovedstien til børneinstitutionen.

**h - h** : Privat fællessti udlægges i en bredde på 5 m. Der udlægges desuden her tracé til forsyningsledninger (se § 6.2), som vist på kortbilag 2.

### **5.8**

Fra delområderne B1, B2 og B3 skal der etableres adgange ud til det grønne fælles areal, i princippet, som vist på illustrationsplanen kortbilag 4.

### **5.9**

Inden for delområde B1 og B2 skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

Der må kun etableres en overkørsel pr. ejendom. Overkørslen placeres som vist på kortbilag 3.

### **5.10**

Lastbiler med en egenvægt på over 3500 kg, campingvogne og større både må ikke henstilles inden for lokalplanens område.<sup>1</sup>

### **5.11**

Inden for delområde S5 skal der anlægges parkeringspladser i princippet, som vist på kortbilag 4, svarende til 1 parkeringsplads pr. 100 m<sup>2</sup> påbegyndt etageareal.

### **5.12**

Tilkørsel til parkeringspladsen skal udformes som en vejsløjfe med en svingradius på min. 12,5 meter, således at større køretøjer uhindret kan ankomme og forlade området, som vist på kortbilag 4.

### **5.13**

Parkeringspladsen skal kunne anvendes af børneinstitutionen til af- og påstigning.

<sup>1</sup> Fodnote til §5.10: Henstilling og parkering mv. på vejarealerne reguleres efter bestemmelserne i vejloven og færdselsloven.

#### **5.14**

Inden for delområde I skal der udlægges parkerings- og adgangsareal, som vist på kortbilag 2. Der skal etableres et antal parkeringspladser svarende til behovet for personaleparkering efter Byrådets særlige godkendelse.

#### **5.15**

Overkørsel og stiadgang til institutionsområdet fra vejen d - d skal i princippet placeres som vist på kortbilag 2 og 4.

#### **5.16**

Sti, parkerings- og vendepladser skal placeres som vist på kortbilag 2 og 4 og anlægges efter en af Byrådet godkendt detailplan.

#### **5.17**

Langs Ølbyvej og stien h-h pålægges vejbyggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel, som vist på kortbilag 2.

#### **5.18**

Ved Norsvejs tilslutning til Ølbyvej skal der sikres et oversigtsareal svarende til en referencehastighed på 50 km/timen, efter bestemmelserne i vejreglerne under pkt. 5.3, som vist på kortbilag 2.

#### **5.19**

Adgangsarealer til affaldsbeholdere skal udføres med fast og jævnt underlag, i overensstemmelse med Arbejdstilsynets bestemmelser.

## **§ 6**

### **Tekniske anlæg**

#### **6.1**

Alle lokalplanens forsyningsledninger skal udføres som jordkabler.

#### **6.2**

Bebyggelsens installation til rumopvarmning skal tilsluttes distributivnettet for naturgas. Endvidere kan alternative energikilder som sol- og jordvarme, brændeovne og lignende, tilsluttes og anvendes som supplement.



### 6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes Køge kommunale Byfællesantenneanlæg.

### 6.4

I delområde R, regnvandsbassin må der ikke indrettes eller etableres anlæg og lignende, som hindrer en anvendelse til regnvandsbassin.

### 6.5

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 Norsvej.

### 6.6

Der udlægges 2,0 m brede tracéer til tekniske forsyningsledninger, med en beliggenhed, som vist på kortbilag 2. Arealerne må ikke bebygges og ikke beplantes med vækster med dybtgående rødder.

## §7

### Bebyggelsens omfang og placering

#### 7.1

Inden for lokalplanområdet må byggesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25.

#### 7.2

##### Delområde B1:

Bebyggelsen må kun opføres i en etage.

Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 6,0 m over naturligt terræn.

Al bebyggelse skal placeres i de på kortbilag 3a og 3b viste byggefelter.

Hovedbygningens gavl/facade skal placeres i den i byggefeltet optrukne linie i princippet, som vist på kortbilag 3 og 4.

Tilbygning til hovedbygningen må kun ske i de med diagonal stregsignatur angivne sekundære byggefelter.

Mindre bebyggelse så som carporte, udhuse/garager, cykel- og affaldsskure og lignende må kun opføres i de med prikket signatur angivne særlige byggefelter.

Herudover kan parkeringspladserne anlægges her.

Tage på beboelsesbygninger skal udformes som saddeltage med en tagvinkel på højst 30 grader.

### 7.3

#### **Delområde B2:**

Bebyggelsen må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn.

Al bebyggelse placeres i de på kortbilag 2 viste byggefelter. Hovedbygningens gavl/facade skal placeres i den i byggefeltet optrukne linie, som vist på kortbilag 3.

Tilbygning til hovedbygningen må kun ske i de med diagonal streg angivne sekundære byggefelter.

Mindre bebyggelse så som carporte, udhuse/garager, cykel- og affaldsskure og lignende må kun opføres i de med prikket signatur angivne særlige byggefelter. Herudover kan der her anlægges parkeringspladser.

Tage på beboelsesbygninger skal udformes som saddeltage uden valm med en tagvinkel på mellem 45 og 50 grader.

### 7.3

#### **Delområde B3:**

Bebyggelse kan kun opføres efter supplerende lokalplan.

### 7.4

#### **Delområde S1:**

Bebyggelsen må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 8,5 m, over naturligt terræn.

Al bebyggelse placeres inden for delområdegrænsen, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand i forhold til anden bebyggelse på samme grund, ikke er respekteret. Bebyggelsen kan opføres direkte i vejskel uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til modstående vejlinie ikke er opfyldt.

## 7.5

### **Delområde I:**

Bebyggelsen må kun opføres i een etage med udnyttelig tagetage.

Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 8,5 m over naturligt terræn.

Der må kun bygges inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Bebyggelsen kan opføres uanset, at bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand i forhold til anden bebyggelse på samme grund, ikke er respekteret.

Udhuse og mindre bygninger kan placeres uden for byggefeltet efter en godkendt samlet plan.

## 7.6

### **Område S2:**

Bebyggelsen må opføres i maksimalt to etager.

Intet punkt af bygningen må gives en højde, der overstiger 12,5 m, over naturligt terræn.

Al bebyggelse placeres inden for delområdegrænsen, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelsen kan opføres uanset bygningsreglementets bestemmelser om højde og afstand i forhold til anden bebyggelse på samme grund, ikke er respekteret. Bebyggelsen kan opføres direkte i vejskel uanset bygningsreglementets bestemmelser om bebyggelsens højde i forhold til modstående vejlinie ikke er opfyldt.

## 7.7

### **Delområde F, S3 og S4:**

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, bortset fra legepladser, bål-

pladser, udhuse m.v. til brug for vedligeholdelse og drift af områderne efter en af Byrådet godkendt samlet plan.

Inden for delområde S4 kan der derudover tillades etableret boldbaner, uopvarmede småbygninger såsom pavilloner, bålhytter og cykelskure.

#### **7.8**

##### **Delområde S5**

Inden for delområde S5 må der ikke indrettes eller etableres anlæg og lignende, som hindrer en anvendelse til parkering.

#### **7.9**

##### **Delområde R:**

Inden for delområde R må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

#### **§8**

##### **Bebyggelsens ydre fremtræden**

#### **8.1**

Inden for delområde B1 og B2, som vist på kortbilag 2, må bygningers tage kun dækkes med uglaserede lertegl. Mindre bygninger, så som udestuer, udhuse, garager o.l. kan dækkes med andre ikke reflekterende materialer så som tagpap og eternitplader.

#### **8.2**

Bestemmelsen i § 8.1 er ikke til hinder for opsætning af paneler til udnyttelse af solenergi, så som solfangere, solceller o.l.

#### **8.3**

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

#### **8.4**

Der skal så vidt muligt anvendes tagmaterialer, der ikke er blanke og reflekterende.

#### **8.5**

Inden for delområde I, S1 og S2 skal hovedbygninger opføres i blank eller pudset mur, suppleret med lette facadepartier så som træ og glas. Tagmaterialerne skal udføres i grå eller sorte farver.

### 8.6

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

### 8.7

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

### 8.8

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

## § 9

### Ubebyggede arealer

#### 9.1

Offentlige grønne områder og fælles friarealer skal i princippet indrettes som vist på kortbilag 2 og 4.

#### 9.2

Hegn og beplantning skal udføres i overensstemmelse med en godkendt friarealplan, i princippet som vist på kortbilag 4.

Beplantningen på lokalplanområdets fælles- og friarealer samt skole- og institutionsområder skal overvejende bestå af de for egnen almindeligt forekommende plante- og træarter. Planlagte vandhuller/søer skal udformes så dyre- og plantelivet, der indfinder sig her får de bedste livsbetingelser.

#### 9.3

Mod veje, stier og offentlige arealer har grundejerne fuld hegnspligt.

#### 9.4

##### **Delområde B1 og B2:**

Hegn langs veje og grønne områder, fælles friarealer og stier må kun etableres som klippet hæk. Der kan opsættes trådhegn i forbindelse med hækken i en højde på max. 1,20 m.

Mod vej, sti og grønne områder, herunder beplantningsbælter, skal hegn placeres helt på egen grund og mindst 0,4 m bag skel.

Hvor der er tale om naboskel kan hegns-  
type vælges frit og placeres i skel.

#### **9.5**

##### **Delområde I**

Der udlægges et areal til friarealzone,  
som vist på kortbilag 2. Dette areal må  
kun anvendes som opholds- og friareal.

#### **9.6**

Hegn må ikke overstige 1,80 m i højden.

#### **9.7**

Der udlægges afskærmende beplantnings-  
bælter som vist på kortbilag 2 i en  
bredde på henholdsvis 12 og 15 m, som  
vist på kortbilag 2. I beplantningsbæl-  
terne indrettes stier, som vist på  
kortbilag 4.

Der udlægges et 4 m bredt beplantnings-  
bælte omkring delområde I, som vist på  
kortbilag 2 og 4.

Der udlægges beplantningsbælter langs  
Norsvej og Stensbjergvej, som en del af  
vejudlægget, som vist på kortbilag 2 og 4.

#### **9.8**

Langs den cirkulære beplantningsvold mod  
RASK udlægges et 5 m bredt afstandsbel-  
te, så der er plads til færdsel og ved-  
ligehold af beplantning mellem de priva-  
te grunde og beplantningsvolden.

#### **9.9**

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

#### **9.10**

Det eksisterende terræn skal i videst  
muligt omfang bevares.  
Der må ikke etableres støttemure i skel.

#### **9.11**

Terrænregulering inden for delområde B1  
og B2, der ændrer niveauet for det ekssi-  
sterende terræn mere end 0,5 m, må kun  
ske efter Byrådets tilladelse.

**§10**  
**Forudsætninger for**  
**ibrugtagen af**  
**ny bebyggelse**

**10.1**  
Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte adgangs- og parke-  
ringspladser er anlagt
- de i § 6 nævnte tilslutninger er ud-  
ført og
- de i § 9 nævnte beplantningsbælter  
og hegn er etableret.
- ny bebyggelse inden for delområde I  
må ikke tages i brug før institutio-  
nens støjmæssige betydning for de  
omliggende boliger er vurderet med  
henblik på nødvendig støjafskærm-  
ning.

**§11**  
**Grundejerforening**

**11.1**  
Der skal oprettes en grundejerforening  
med medlemspligt for samtlige grund-  
ejere inden for lokalplanområdets bo-  
ligområder, senest når Byrådet kræver  
det.

**11.2**  
Grundejerforeningen skal forestå drift  
og vedligehold af private fællesveje  
og -stier samt fællesarealer inden for  
lokalplanområdet.

**11.3**  
Grundejerforeningens vedtægter skal  
godkendes af Byrådet.

**§12**  
**Tilladelse fra**  
**andre myndigheder**

**12.1**  
Uanset foranstående bestemmelser, må  
der ikke inden for skovbyggelinien fra  
RASKS cirkulære beplantningsvold fore-  
tages ændringer af eksisterende lovli-  
ge forhold før Skov- og naturstyrelsen  
har ophævet byggelinien, eller der er  
meddelt dispensation fra Køge Kommune.

**§ 13**  
**Aflysning**

**13.1**  
Lokalplan 2-12, Amtssygehus og bolig-  
område, tinglyst den 9.12 1980 og lo-  
kalplan 2-12.1, Amtssygehus ved Køge  
Bugt, tinglyst den 27.10 1981 ophæves  
for så vidt angår nærværende lokal-  
plans område.

**§14**  
**Lokalplanens**  
**retsvirkninger**

**14.1**

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

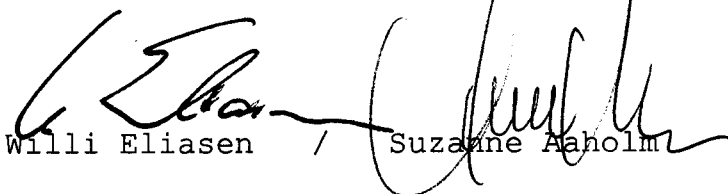
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

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

**Vedtagelsespåtegning**

I henhold til §27 i lov om planlægning har Køge Byråd den 19. december 2000 vedtaget lokalplan 2 - 36 endeligt.

På Byrådets vegne

  
Willi Eliassen / Suzanne Aaholm

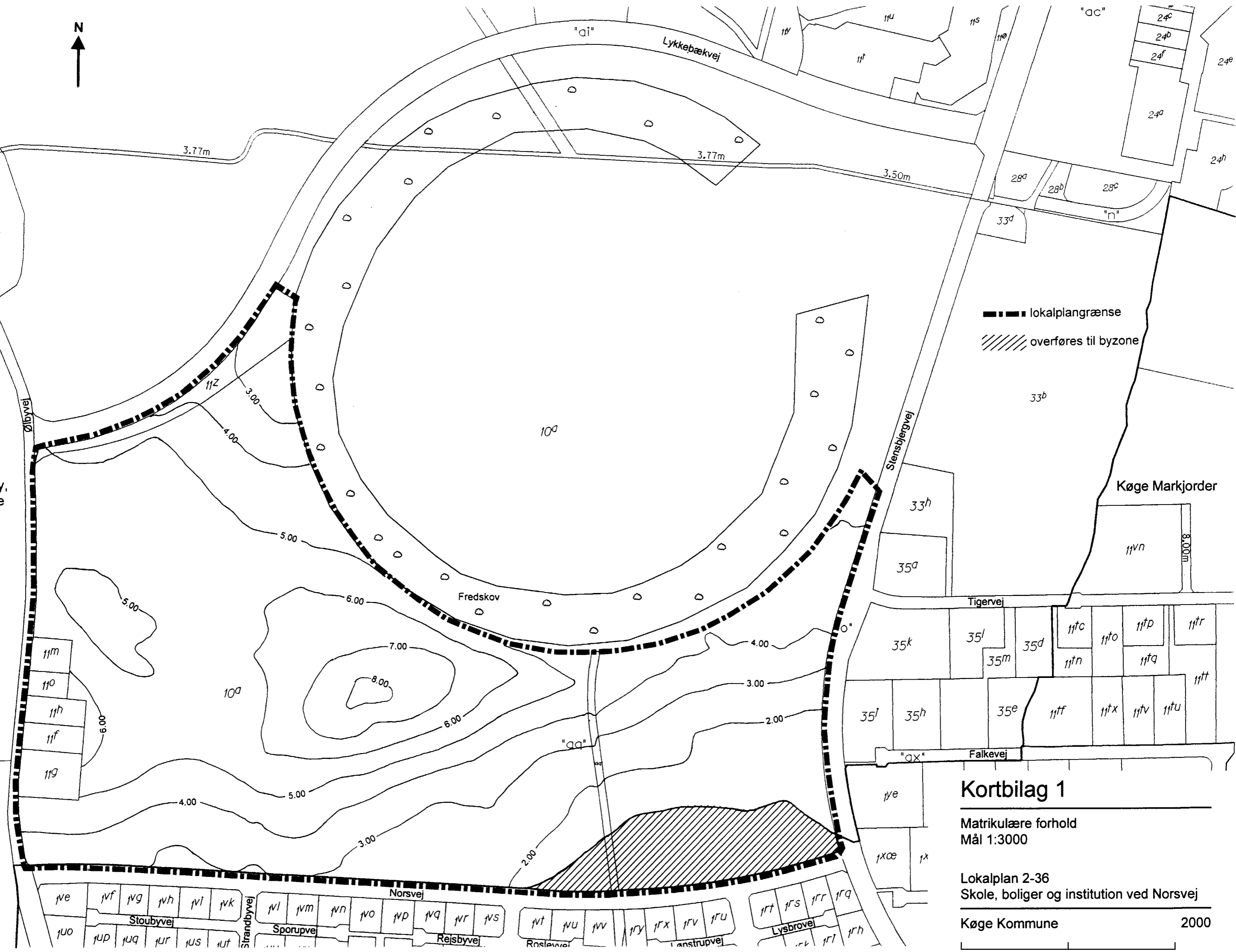
Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den **12. januar 2001**, fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.

*Nærværende lokalplan er udarbejdet af Køge Kommune, Teknisk Forvaltning 2000.*





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



lokalplangrænse  
 overføres til byzone

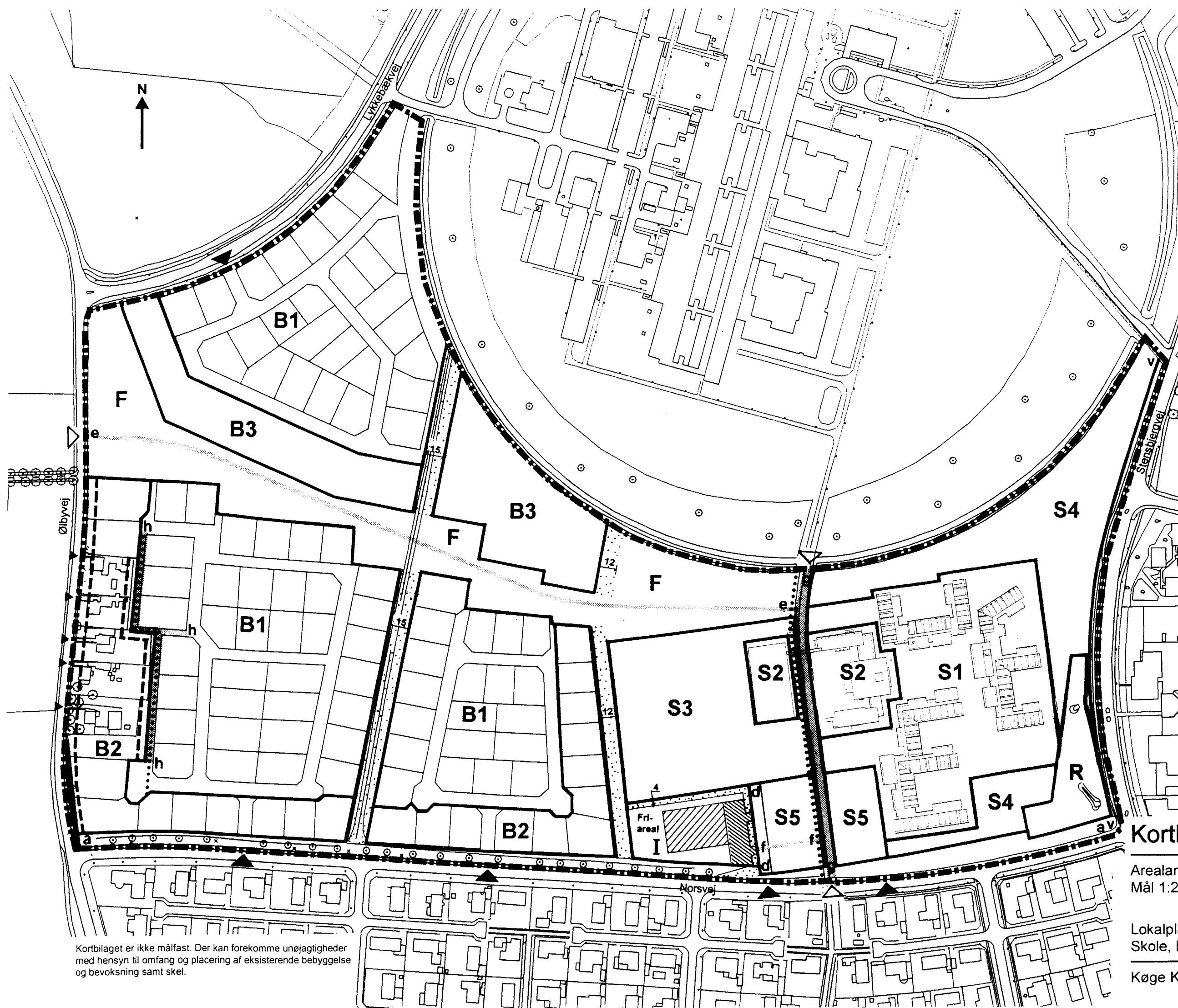
**Kortbilag 1**

Matrikulære forhold  
Mål 1:3000

Lokalplan 2-36  
Skole, boliger og institution ved Norsvej

Køge Kommune 2000

0 100 200 m



- ▬▬▬ Lokalplangrænse
- Delområder
- B1** Boligformål, parcelhuse 1 etage
- B2** Boligformål, parcelhuse 1½ etage
- B3** Reserveret til boligformål, samlet bebyggelse 1 etage
- I** Off. formål, børneinstitution 1½ etage
- ▨ Byggefelt for børneinstitution
- ▩ Ankomst- og p-areal for børneinstitution
- S1** Off. formål, skole og SFO 1½ etage
- S2** Off. formål, skole og SFO 2½ etage
- S3** Off. formål, udendørs sportsarealer
- S4** Off. formål, natur-, lege- og sportsareal
- S5** Parkerings- og vendeareal
- R** Off. Formål, regnvandsbassin
- F** Fritidsformål, grønne off. områder
- ▲ Vejdang
- ▲ Overkørsel
- a-a** Offentlig vej, udlæg 3 – 15 m
- d-d** Privat fællesvej, udlæg 8 m
- △ Stiadgang
- ▨ Sti
- e-e** Offentlig sti, udlæg 5 m
- f-f** Privat fælles sti, udlæg 2,5 m
- g-g** Offentlig sti, udlæg 7 m
- h-h** Privat fælles sti, udlæg 5 m
- Vejbyggelinie 5 m
- ..... Ledningstrace
- ▨ Beplantningsbælter med mål
- Oversigtsareal

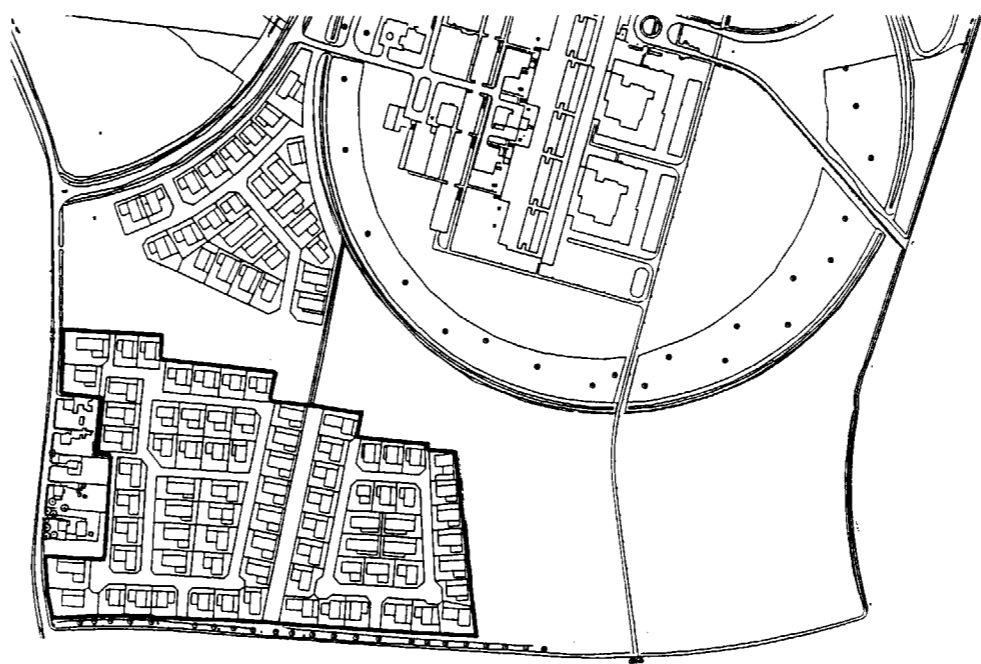
### Kortbilag 2






Arealanvendelse og delområder  
 Mål 1:2500  
 0 50 100 m

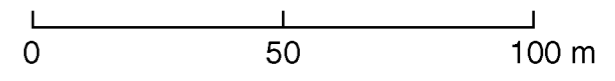
Lokalplan 2-36  
 Skole, boliger og institution ved Norsvej

Køge Kommune 2000

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



-  Primært byggefelt for parcelhuse
-  Sekundært byggefelt for parcelhuse
-  Byggefelt for garager m.v. i omr. B1 og B2
-  Placering af gavl / facade
-  Overkørsel til parcelhusgrund
- b-b** Privat fællesvej, udlæg 10 m
- c-c** Privat fællesvej, udlæg 8 m

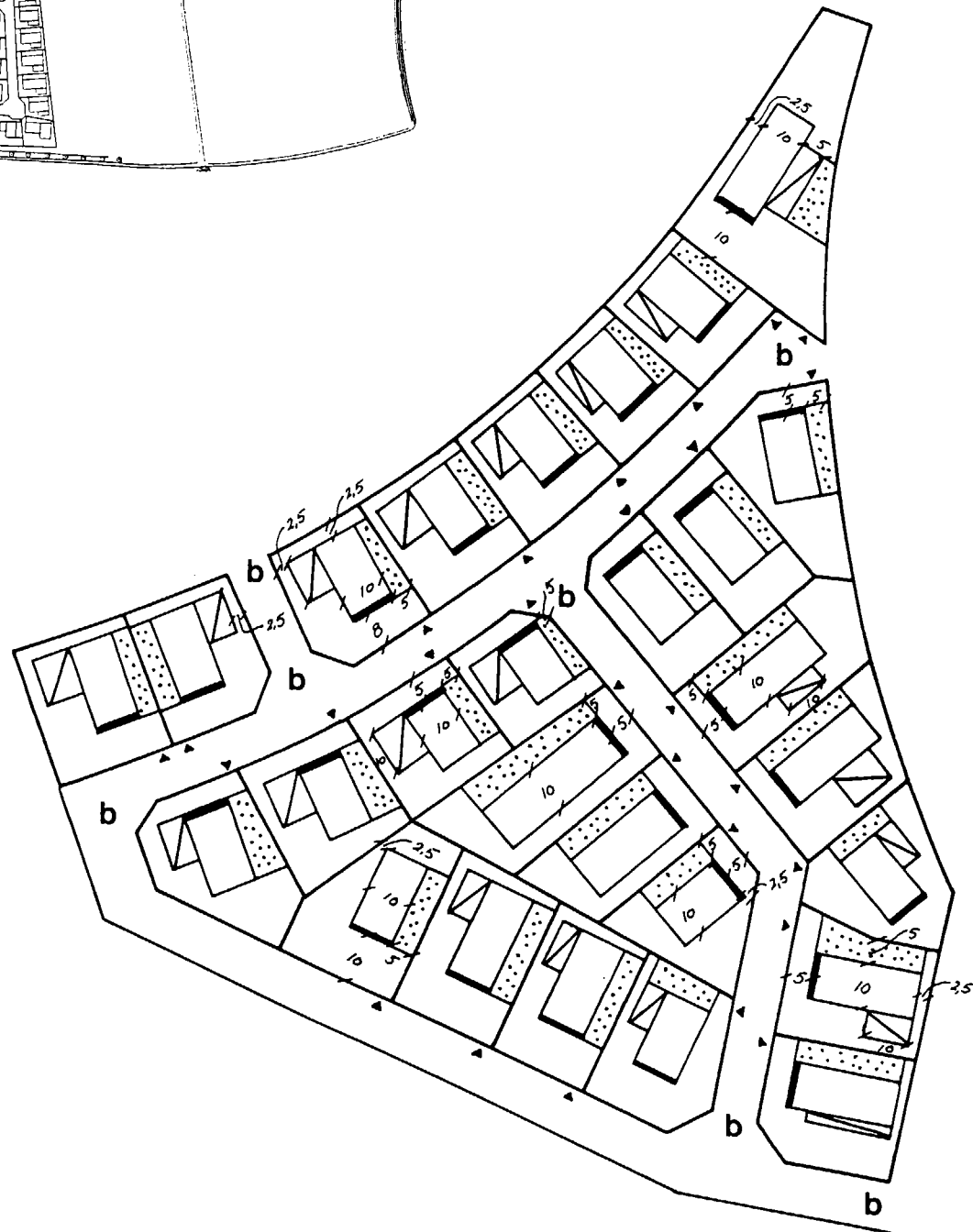
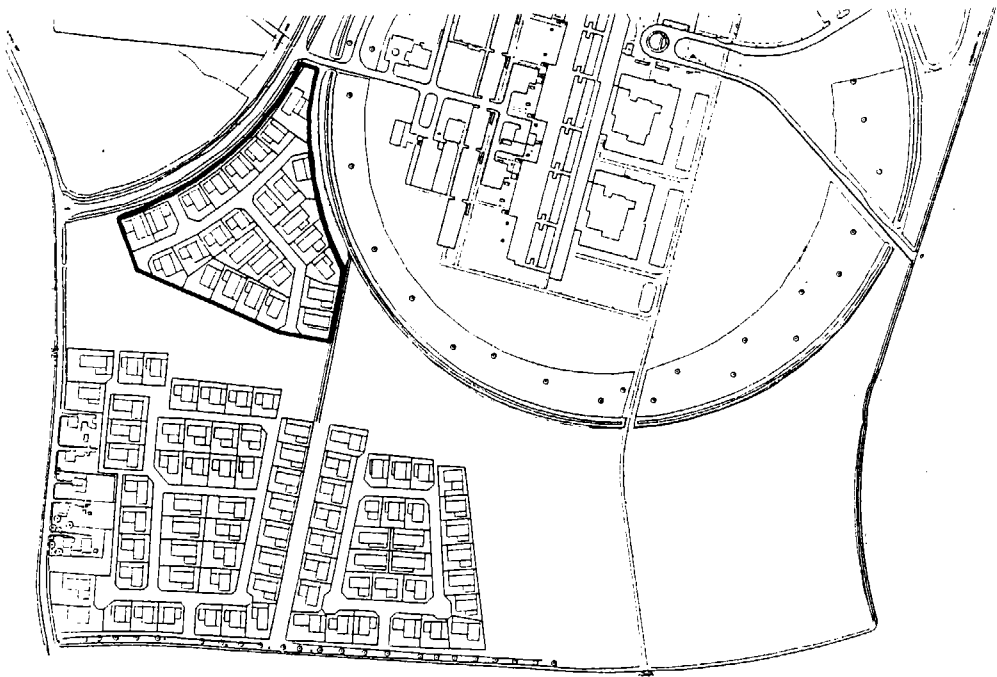


### Kortbilag 3a

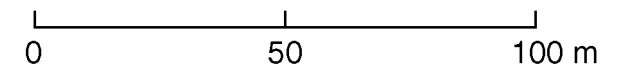
Udstykningsplan og interne veje  
Mål 1:1500

Lokalplan 2-36  
Skole, boliger og institution ved Norsvej

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



- Primært byggefelt for parcelhuse
- Sekundært byggefelt for parcelhuse
- Byggefelt for garager m.v. i omr. B1 og B2
- Placering af gavl / facade
- Overkørsel til parcelhusgrund
- b-b** Privat fællesvej, udlæg 10 m



## Kortbilag 3b

Udstykningsplan og interne veje  
Mål 1:1500

Lokalplan 2-36  
Skole, boliger og institution ved Norsvej



Fremtidig samlet boligbebyggelse jf. § 7.3

RASK

Ølbyvej

Lykkebøkkevej

Stensbjergvej

Norsvej

Sportsplads

Fremtidig børneinstitution

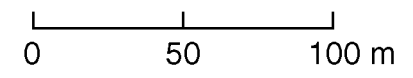
### Kortbilag 4

Illustrationsplan  
Mål 1:2500

Lokalplan 2-36  
Skole, boliger og institution ved Norsvej

Køge Kommune

2000



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