

LOKALPLAN 5-08.4

Boliger ved Møllebækvej Øst, Herfølge

INDHOLDSFORTEGNELSE	SIDE
REDEGØRELSE	
Lokalplanens baggrund	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
LOKALPLANEN	
§ 1 Lokalplanens formål	7
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	7
§ 3 Områdets anvendelse	7
§ 4 Udstykninger	8
§ 5 Adgangs-, sti- og parkeringsforhold	8
§ 6 Ledningsanlæg	9
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	10
§ 9 Ubebyggede arealer	11
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	11
§ 11 Grundejerforening	12
§ 12 Lokalplanens retsvirkninger	12
Vedtagelsespåtegning	13
KORTBILAG	
Kortbilag 1, Eksisterende forhold og zonegrænser	
Kortbilag 2, Arealanvendelsesplan	
Kortbilag 3, Alternativ udstykningsplan	

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Herfølge Midt

Udbygningen af den østlige del af Herfølge Midt begyndte i 1970 med Statens Byggeforskningsinstituts jubilæumskonkurrence, som tegnestuen Vandkunsten vandt, og som i 1977 førte til opførelsen af den første tætte lave bebyggelse Tinggården 1. I 1982 blev Tinggården fulgt af Tinggården 2 og i 1989 kom Møllegården. Siden har der været stille omkring området. Men nu er der igen ved at være en stigende boligefterspørgsel samt plads i Herfølges skoler. Byrådet har besluttet at udarbejde nærværende lokalplan for det resterende område til Møllebækvejs forlængelse mod øst.

Landskabelige og bebyggelsesmæssige forhold

Området er ligesom det øvrige Herfølge præget af store levende markhegn. Forlængelsen af markhegnet op langs Tinggårdenes vestsider fortsætter skråt ind over terrænet, og afskærer derved en grund på arealets vestlige del. På den østlige side af hegnet er der en lille skov på ca. 1200 m² og et par skovomkransede vandhuller, som skal bevares. Området er forholdsvis fladt, men falder lidt fra vest mod øst.

Lokalplanens område

Lokalplanens område udgøres af del af matr.nr. 8a Herfølge by, Herfølge, som ejes af Køge Kommune, hele matr.nr. 9hf samt del af 35i, 34c og 10a. Lokalplanens område omfatter de åbne arealer øst og syd for bebyggelserne Tinggården 1 og 2 og Møllegården, og strækker sig i øst til hovedkloakledningen og det store markhegn i Møllebækgårds vestskel.

Lokalplanens formål

Plangrundlag

Formålet med lokalplanen er at sikre det planmæssige grundlag for udbygning af et nyt boligområde i Herfølge Midt, således at området kan bebygges med såvel tætte lave som åbne lave boliger. Desuden skal planen skabe grundlag for etablering af et fælles grønt område.

Det er tanken, at de nye boligområder skal kunne opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1½ etage) og i 2 etager.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i 5 delområder:

1. Storparcel med tæt lavt boligområde med B % på 40, boliger i max. 2 etager.
2. Storparcel med tæt lavt boligområde med B % på 30, boliger i max. 2 etager. Området eller dele heraf kan udstykkes i parcelhusgrunde med en B % på 25 på den enkelte grund.
3. Enfamiliehusområde med ca. 10 parceller og en B % på 25 på den enkelte grund. Boliger i 1 eller 1½ etage.
4. Enfamiliehusområde på storparcel eller opdelt i parceller med B % på 25.
5. Fælles grønt friareal, den sydlige del med småskov og vandhuller som bevares.

Lokalplanens landzoneareal udlagt til byformål bliver med denne lokalplan overført til byzone.

Parkering og vejadgang

Der er kørende adgang til områdets boligveje fra Møllebækvejs forlængelse ca. 200 m mod øst. område 1 og 3 vejbetjenes fra Tinggårdsvej. Område 2 og 4 vejbetjenes af ny stamvej placeret over hovedkloakledningen gennem området. Stamvejen fortsættes mod nord i en grusvej (markvej) over kloakledningen langs det fælles grønne friareal og giver adgang til dette.

Stamvej og boligveje udlægges som private fællesveje.

Der skal i boligområderne parkeres på egen grund og anlægges plads til en bil pr. bolig, i parcelhusudstyknings dog 2 biler pr. bolig. Gæsteparkering udlægges på storparceller som 2 pladser pr. 10 boliger.

Langs det vestlige hegn, langs Møllebækvej og mellem område 1 og 2 anlægges offentlige stier.

Byggemuligheder

De maximale byggemuligheder i de enkelte områder fordeler sig som følger:

1. B % 40, max. 2 etager og 8,5 m højde.
2. B % 30, max. 2 etager og 8,5 m højde, med parcelhuse dog B % 25, 1½ etage og 7,5 m.
3. B % 25, max. 1½ etage og 7,5 m højde.
4. B % 25, max. 1½ etage og 7,5 m højde.
5. 1 udhus max. 100 m² 1 etage og 5 m højt.

Sokkelkote

Trafikministeriet anbefaler, at ny bebyggelse bygges med en min. sokkelkote på 1,6 DNN.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplan for Roskilde Amt

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan for Roskilde Amt.

Støj

I henhold til Regionplanen For Roskilde Amt bør der som udgangspunkt ikke udlægges arealer til støjfølsom anvendelse indenfor en afstand af 1 km fra eksisterende skydebaner. Der er

foretaget støjdæmpende foranstaltninger i form af jordvolde omkring skydebanen, således at skydebanens støjkonsekvensområde lokaliseres og fastlægges udenfor de nye boligområder.

Grundvand

I henhold til Regionplanens retningslinier om grundvandsbeskyttelse kan der, i nærzoner omkring vandindvindingsanlæg og hvor grundvandsressourcen er særlig sårbar, som hovedregel ikke gives tilladelse til nye grundvandstruende aktiviteter eller anlæg. Dette er ikke tilfældet i nærværende lokalplan.

Køge Kommuneplan 1993-2005

En del af området ligger i kommuneplanens rammeområde 5A01, som afventer nærmere planlægning til byformål. Resten ligger i andre eksisterende rammer se nedenfor.

En rammeændring i forbindelse med denne lokalplan vil placere lokalplanens 5 delområder i følgende rammeområder i kommuneplanen:

1. Lokalplanens område 1 ligger i rammeområde 5B08 og er i overensstemmelse med kommuneplanen.
2. Lokalplanens område 2 ligger i rammeområde 5B08 og er i overensstemmelse med kommuneplanen.
3. Lokalplanens område 3 flyttes til rammeområde 5B06, haveboliger.
4. Lokalplanens område 4 og sydlige del af delområde 5 placeres i et nyt rammeområde, 5B15 med B % på 25, max. 1 etage med udnyttelig tagetage og 7,5 m bygningshøjde, og mulighed for særlige bæredygtige foranstaltninger.
5. Lokalplanens område 5 (nordlig del) forbliver i rammeområde 5F04 Tinggårdskillen.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke i et kystnært byområde.

Strandbeskyttelseslinien

Lokalplanens område er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Fredninger og bevaringsværdier

Der findes en småskov på ca. 1100 m² inden for lokalplanens område, som eventuelt overgår til fredsskov med ophævelse af 300 m byggelinier.

Desuden findes der to træomkransede vandhuller, et over og et under 100 m², som begge bevares.

Affaldsdepoter

I Roskilde Amts opgørelse af 01.01.1999 er der ikke registreret affaldsdepoter inden for lokalplanens område.

Landbrugsloven

Landbrugspligten ophæves på den del af matr. nr. 8a, 34c, 35i, 9hf og 10a alle Herfølge by, Herfølge, der med denne lokalplan overføres til byzone.

Agenda 21

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

1. helhedssyn og tværsektoriel tænkning
2. aktiv borgerdeltagelse
3. kredsløbstankegang,
4. inddragelse af globale hensyn
5. styrkelse af det langsigtede perspektiv.

Denne lokalplan giver mulighed for byggeri af særlig bæredygtig karakter med hensyn til afledning af spildevand, tekniske installationer m.v. Inden for område 5B15 og lokalplanens parcelhusområder skal regnvand ledes til faskine inden for de enkelte ejendomme. Der henvises i øvrigt til Køge Kommunes Agenda 21-plan.

KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 5-08.4
Boliger ved Møllebækvej øst, Herfølge

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 skabe mulighed for en tæt lav boligbebyggelse i max. 2 etager med retningslinier for parkering, adgangsforhold og de ubebyggede arealer,
- at give mulighed for en tæt lav ældreegnet boligbebyggelse i max. 2 etager med retningslinier for parkering, adgangsforhold og ubebyggede arealer. Alternativt en udstykning i parcelhusgrunde,
- at give mulighed for en enfamiliehusudstyknings på ca. 10 parceller med retningslinier for parkering, adgangsforhold og ubebyggede arealer,
- at give mulighed enfamilieboliger på storparcel eller udstykket med retningslinier for parkering, adgangsforhold og ubebyggede arealer,
- samt give retningslinier for de ubebyggede grønne friarealer i området.

§ 2
Lokalplanens område og zonestatus.

2.1
Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i områderne:

1. Tæt lavt boligområde.
2. Tæt lavt ældreegnet boligområde.
3. Enfamilieboliger udstykket.
4. Enfamilieboliger på storparcel.
5. Fælles grønt friareal.

Med denne lokalplan overføres dele af følgende matr. nr. af Herfølge by, Herfølge til byzone: 8a, 34c, 35i, 9hf og 10a.

2.2
Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 9hf samt del af 8a, 35i, 34c og 10a alle Herfølge by, Herfølge, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2002 udstykkes fra denne.

§ 3
Områdets anvendelse

3.1
Område 1:
Må kun anvendes til tætte lave boliger og fælleshus.
Område 2:
Må kun anvendes til tætte lave boliger og fælleshus eller udstykkes til parcelhuse,

Område 3:

Må kun udstykkes til parcelhuse,

Område 4:

Må kun anvendes til enfamilieboliger på storparcel og fælleshus eller udstykkes til parcelhuse,

Område 5:

Må kun anvendes til fælles grønt friareal med redskabsbygning på nordlige del.

3.2

Byrådet kan tillade, at der inden for områderne 1, 2, 3, og 4 på den enkelte ejendom kan drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
- at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelse ikke forandres (herunder ved skilting eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende,
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på ejendommen.

Ejendommen må i øvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

§ 4

Udstykninger

4.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med de på kortbilag 2 og 3 viste udstykningsprincipper svarende til delområderne 2, 3 og 4.

4.2

Udstykning af delområde 1, 2 og 4 kan kun ske efter en samlet plan godkendt af Byrådet. Inden for lokalplanområdet må der ikke foretages yderligere udstykninger uden Byrådets forudgående tilladelse.

§ 5

Adgangs-, sti og parkeringsforhold

5.1

Møllebækvej forlænges ca. 200 m mod øst (vej A-B) i samme tracé og udformning som eksisterende vej og giver kørende adgang til boligområderne 2 og 4 samt område 5.

Område 1 og 3 vejbetjenes fra Tinggårdsvej.

Der er ikke direkte vejadgang til Møllebækvej fra de tilstødende parceller.

5.2

Over den nord-syd gående hovedkloakledning udlægges en privat fællesvej i 10 m bredde vej (vej C-D), som giver adgang til boligområderne 2 og 4.

Vejen forsættes som en markvej anlagt i grus mellem jordbrugsområdet og område 5 grønt friareal.

5.3

I område 1, 2 og 4 udlægges færdselsarealer efter en godkendt plan som private veje i 8 meters bredde. Såfremt område 2 eller 4 eller dele heraf udstykkes til parcelhuse udlægges boligveje som private fællesveje. Vejret har alle ejendomme inden for område 1, 2 og 4.

5.4

I område 3 udlægges en private fællesvej i 8 meters bredde som adgangsvej til boliger. Der etableres overkørsel til Tinggårdsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejret har alle ejendomme inden for område 3. Der skal etableres vendeplads for lastbiler.

5.5

Der udlægges areal til stier fra a til b og a til c i en bredde af 5 meter, se kortbilag 2.

5.6

Ved etablering af tæt lav bebyggelse i område 1 og 2 skal der på den enkelte ejendom udlægges areal til én parkeringsplads pr. bolig. Parkering skal fortrinsvis etableres i forbindelse med boligerne.

Anlæg og eventuel opførelse af carporte skal ske efter en samlet plan, som er godkendt af Byrådet. Der udlægges areal til gæsteparkering med 2 pladser pr. 10 boliger.

5.7

På parcelhusgrunde skal udlægges areal til to parkeringspladser.

§ 6

Ledningsanlæg

6.1

Alle lokalplanområdets forsyningskabler skal anlægges som jordkabler.

6.2

Udendørs antenner må ikke opsættes indenfor lokalplanområdet. Satellitantenner (paraboler) må ikke opsættes på bygninger, men kan opsættes på terræn, hvis overkant målt fra terræn ikke overstiger en højde på 2,5 m. Bebyggelser skal tilsluttes det kommunale byfællesantenneanlæg. Byrådet kan dispensere til specielle antenneforhold.

6.3

Belysning indenfor lokalplanens område 1, 2, 3 og 4 skal udføres som parklamper.

6.4

Bebyggelserne skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas. Der kan dispenseres fra kravet om naturgas i lokalplanområdet ved brug af vedvarende energikilder.

6.5

I parcelhusområder skal regnvand ledes til faskine inden for den enkelte ejendom.

§ 7

Bebyggelsernes omfang og placering

7.1

Inden for område 1 må B % ikke overstige 40, og bebyggelse ikke overstige 2 etager og 8,5 m i højden.

7.2

Inden for område 2 må B % ikke overstige 30, og bebyggelse må ikke overstige 2 etager og 8,5 m i højden. B % ved parcelhuse må ikke overstige 25 og en etage med udnyttelig tagetage og 7,5 m i højden.

7.3

Inden for område 3 må B % ikke overstige 25 og bebyggelse ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage og 7,5 m i højden.

7.4

Inden for område 4 må B % ikke overstige 25 og bebyggelse ikke overstige 1 etage med udnyttelig tagetage og 7,5 m i højden.

7.5

I område 5 nordlige del kan opføres en redskabsbygning på max. 100 m² i max. 5 m højde.

§ 8

Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Der skal tilstræbes en varieret bygningskarakter i et materialevalg, der afspejler områdets tilhørsforhold på grænsen mellem land og by og en høj arkitektonisk kvalitet.

8.2

Indenfor område 1 og 2 kan Byrådet stille krav til ny bebyggelses udseende, herunder garager, carporte og lignende mindre bygninger, i forbindelse med byggetilladelse for at opnå en god helhedsvirkning.

8.3

Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted uden Byrådets særlige tilladelse.

8.4

Til udvendige bygningssider, herunder tage, skal anvendes jordfarver, herunder sort og hvidt og blandinger heraf.

8.5

Til udvendige bygningssider, herunder tage, må i øvrigt ikke anvendes materialer, som efter Byrådets skøn virker skæmmende.

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan dette tillades på den del af en bygningstagflade, som indrettes til energisparende foranstaltninger (solfangere og lignende) efter en samlet plan og Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Solfangere og lignende kan opsættes på enfamiliehuse uden særlig godkendelse.

§ 9

Ubebyggede arealer

9.1

Inden for de enkelte delområder skal ubebyggede arealer gives et ordentligt udseende.

9.2

Parkerings- og opholdsarealerne skal indenfor delområde 1, 2 og 4 anlægges, befastes, beplantes og belyses i overensstemmelse med en af Byrådet godkendt samlet plan.

9.3

Mod de fælles grønne arealer må der kun hegnes med levende hegn evt. suppleret med trådhegn. Ved hegning mod vej, sti eller andre ubebyggede arealer har grundejeren fuld hegnspligt. Mod vej eller sti skal hæk plantes mindst 40 cm bag skellinien.

9.4

Terrænregulering udover +/- 0,5 meter må kun finde sted efter Byrådets særlige godkendelse.

9.5

Lastbiler med en egenvægt på over 3500 kg samt større både, anhængere og campingvogne må ikke placeres inden for lokalplanområdet.

9.6

Det nord/syd gående dige mellem område 2 og 3 samt digerne i lokalplanens sydlige og østlige del, der med lokalplanen overføres til byzone, må ikke beskadiges eller fjernes uden Byrådets specielle tilladelse.

§ 10

Forudsætning for ibrugtagelse af ny bebyggelse

10.1

Inden for område 1 og 2 kan eventuel ny bebyggelse først tages i brug, når de under pkt. 5.6 og pkt. 9.2 nævnte parkeringspladser og opholdsarealer er etableret.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de under pkt. 5.6 nævnte parkeringsarealer, den i § 6.2 nævnte tilslutning til byfællesantennen og den i § 6.4 nævnte tilslutning til naturgasnettet er etableret.

§ 11

Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og foreninger med parceller indenfor hvert delområde 1, 2, 3 og 4 senest når Byrådet kræver det.

11.2

Grundejerforeningerne skal forestå vedligeholdelse og drift af private fællesveje og stier, samt friarealer og andre fælles anlæg indenfor delområderne.

11.3

Grundejerforeningernes vedtægter skal godkendes af Byrådet.

§ 12

Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jvf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handling til at ændre eksisterende lovlige forhold, der kan fortsætte som hidtil. Byggeri, udstykning, og ændret anvendelse, der etableres efter, at lokalplanens retsvirkninger er trådt i kraft, skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

12.2

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.


12.3

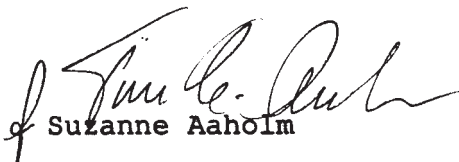
Såfremt et forhold ikke er reguleret i denne lokalplan, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og i lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

Vedttaget endelig som lokalplan i henhold til § 27 i lov om planlægning af Køge Byråd den 22. oktober 2002.

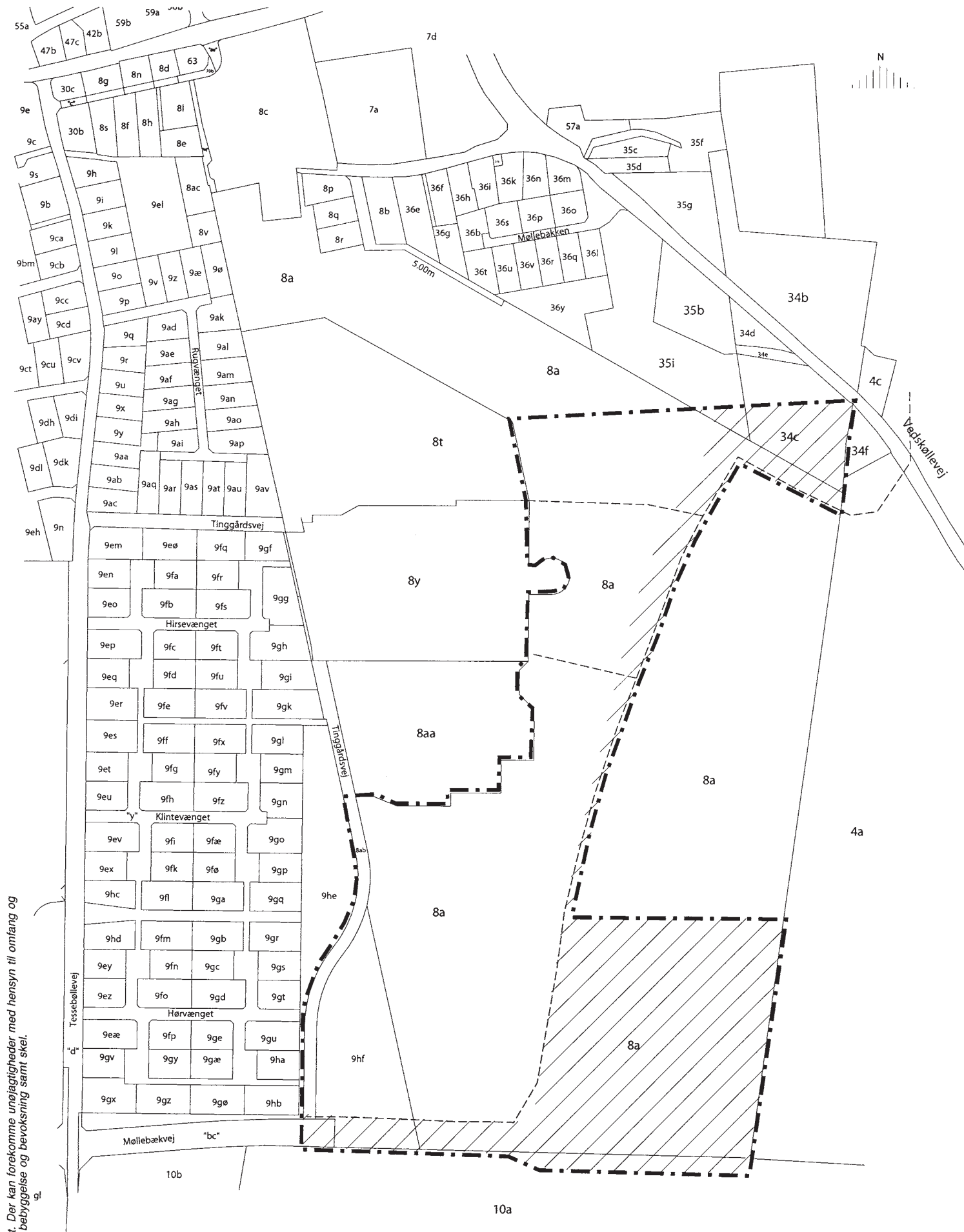
På Byrådets vegne


Torben Hansen

/ 
Suzanne Aaholm

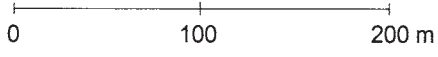
Bekendtgørelse af lokalplanens vedtagelser er sket den 15. november 2002 fra hvilken dato planens retsvirkninger er gældende.

Denne lokalplan er udarbejdet af Køge Kommune, Teknisk Forvaltning 2002.



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

- Lokalplangrænse
- Eksisterende hovedkloak
- Område der overføres til byzone

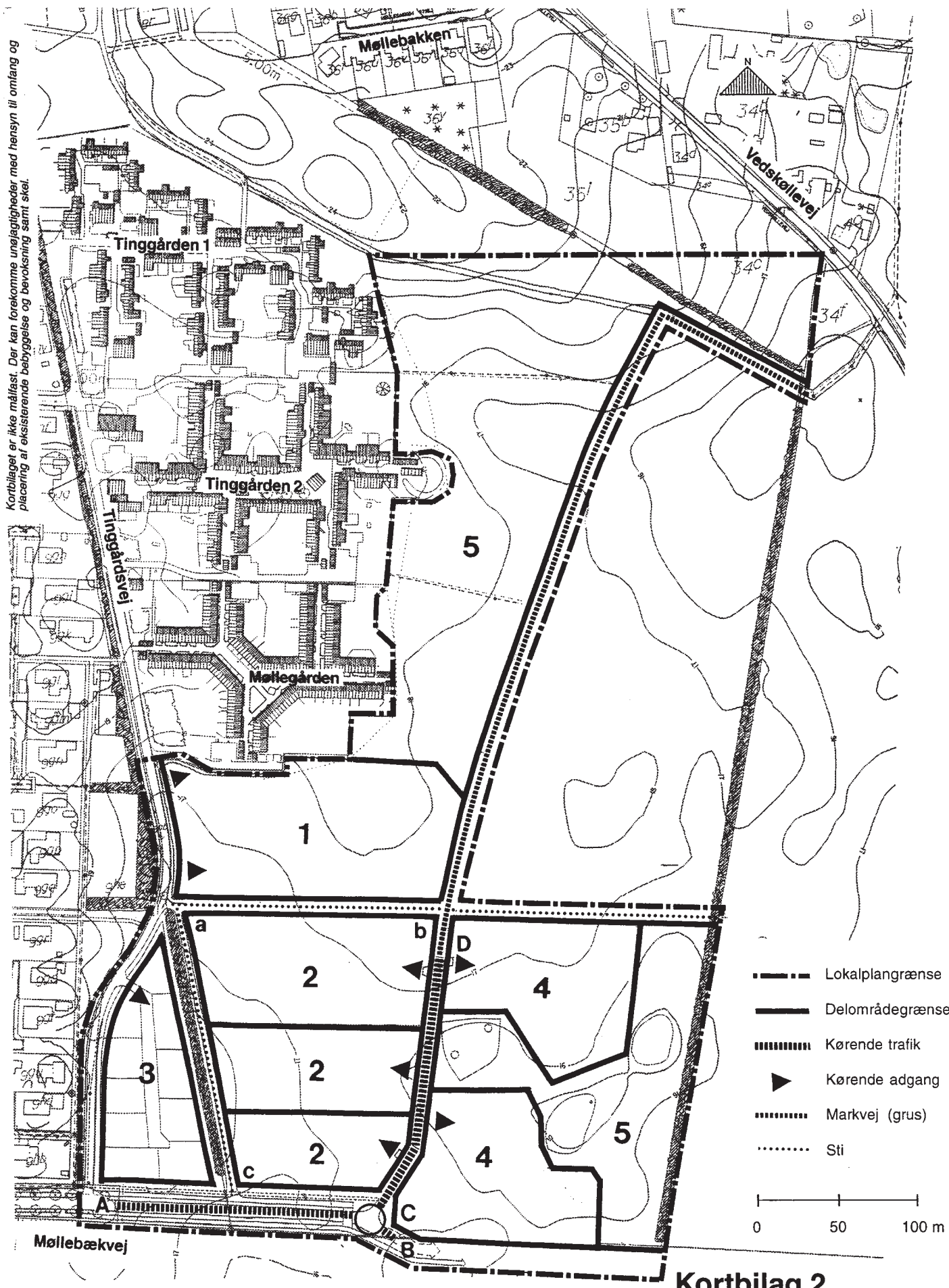


Kortbilag 1

Matrikulære forhold og zonegrænse
Mål 1:4000

Lokalplan 5-08.4
Boliger ved Møllebækvej Øst, Herfølge

Kortblaget er ikke mållast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eksisterende bebyggelse og bevaringsnær skel.



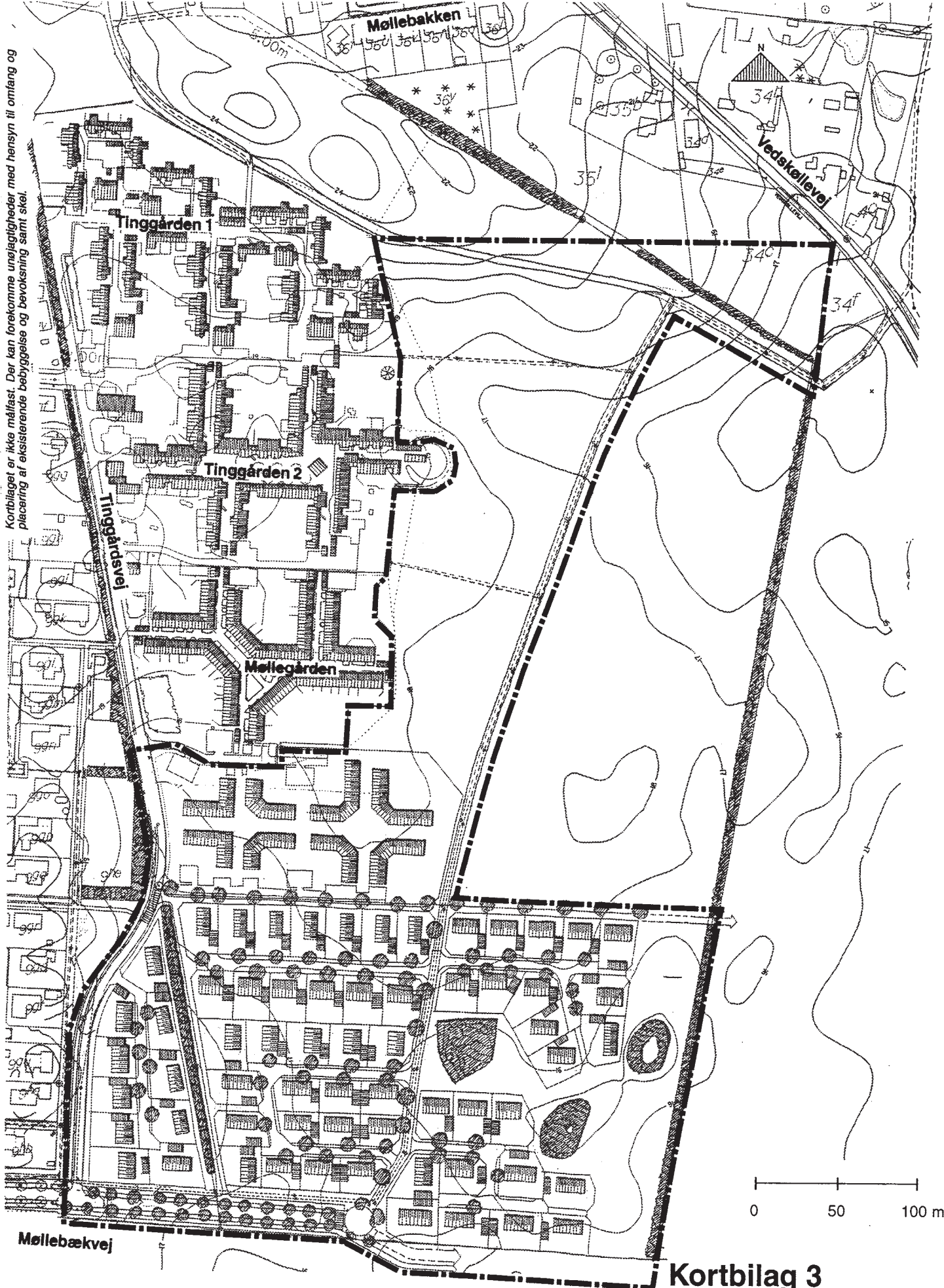
- 1 Tæt lav boligbebyggelse B% = 40
- 2 Tæt lav boligbebyggelse B% = 30
- 3 Parcelhusbebyggelse B% = 25
- 4 Enfamilieboliger m/ fælleshus B% = 25
- 5 Grønt friareal

Kortbilag 2

Delområder
Mål 1:3000

Lokalplan 5-08.4
Boliger ved Møllebækvej Øst, Herfølge

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



Kortbilag 3

Alternativ udstykningsmulighed i
parcelhusgrunde
Mål 1:3000

Lokalplan 5-08.4
Boliger ved Møllebækvej Øst, Herfølge

Køge Kommune

2002

----- Lokalplangrænse