

LOKALPLAN 4 - 09.2.1

Boligområdet Langagergård Vest

INDHOLDSFORTEGNELSE:

	Side
REDEGØRELSE	
Lokalplanens formål	1
Lokalplanens baggrund	1
Lokalplanens indhold	3
Byggesregler	3
Lokalplanens forhold til anden planlægning	4
Lokalplanens retsvirkninger	4
LOKALPLANEN	
§ 1 Formål	5
§ 2 Område	6
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	7
§ 5 Veje, stier og parkering	7
§ 6 Lødningsanlæg og tekniske anlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 9 Ubebyggede arealer	12
§ 10 Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	14
§ 11 Grundejerforening	15
§ 12 Ophævelse af lokalplan	15
Vedtægelsespåtegning	15



HASTRUP VEST - OVERSIGTSPLAN

OMRÅDE FOR 4-09.2.1

Køge kommune. Lokalplan 4-09.2.1, tillæg til lokalplan 4-09.2
Boligområdet Langagergård Vest

REDEGØRELSE

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at udlægge området til åben-lav og tæt-lav boligbyggeri. Lokalplanen skal sikre at området udbygges som et velfungerende boligområde, med de nødvendige fri- og fællesarealer, veje, stier og parkeringsarealer, i harmoni med omgivelserne.

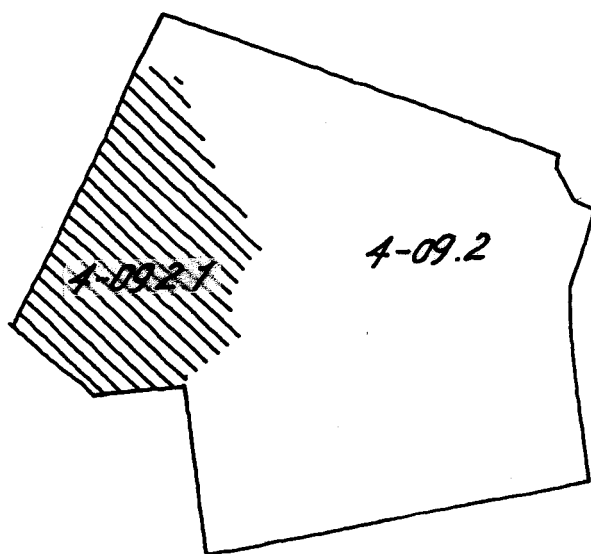
Lokalplanens baggrund.

Lokalplanens baggrund er det markante fald i parcelhusbyggeriet. Lokalplanen giver derfor mulighed for opførelse af rækkehuse og dobbelthuse, herunder storparcelbyggeri - det vil sige samlet opførte boligbebyggelser - f.eks. andelsboliger - i den nordvestlige del af Langagergårdområdet, som i dag er udlagt, men ikke bygget modnet til parcelhuse. Lokalplanen skal sikre, at dette kan gennemføres sådan, at områdets karakter af haveboligområde fastholdes.

Lokalplanens indhold.

Lokalplanen omfatter godt 1 ha, hvor der maksimalt kan opføres ca. 85 boliger, hvis hele området bebygges med dobbelthuse og rækkehuse.

Lokalplanen fastlægger en overordnet udstykningsplan (se kortbilag 1), der udlægger arealer til veje- og stier, fællesarealer (grønne områder, fælleshuse m.v.) samt arealer til byggegrunde sådan, at grunddybderne fastsættes uden at fastlåse den detaljerede opdeling i grunde fra starten.



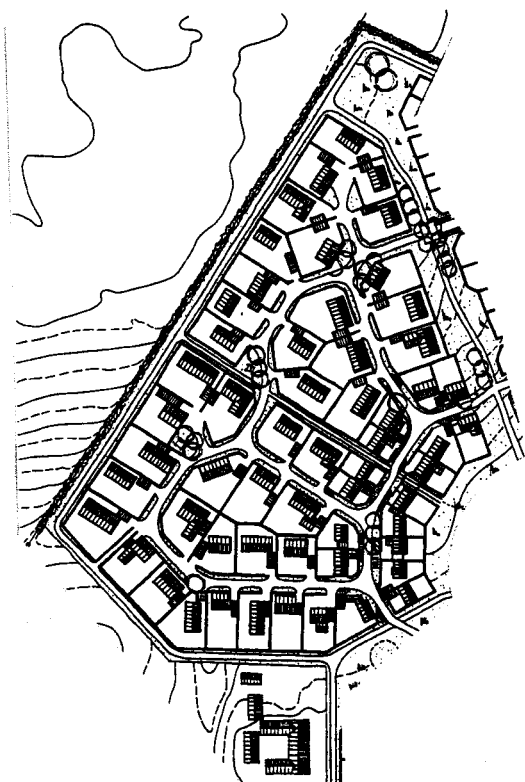
Lokalplanerne 4-09.2 og 4-09.2.1

Den sydlige del af området kan udstykkedes og bebygges med fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse, rækkehuse m.v., medens den nordlige del forbeholdes dobbelthuse rækkehuse o.l. i 1-1,5 etage.

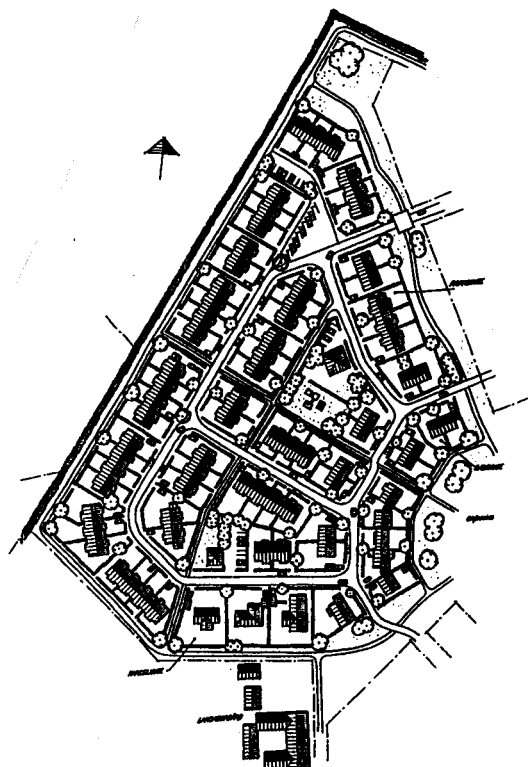
Områdets hoveddisponering og bebyggelsestæthed er i princippet ikke væsentlig forskellig fra den hidtil gældende plan.

Vejarealudlæggene er ændret i mindre grad med henblik på at gøre dem egnede til rækkehus- og dobbelthusbyggeri. I Langagergårdområdet, der er under udbygning, er et markant træk placeringen af gadehuse langs den centrale ringgade, der omkranser den centrale, fælles grønning. Dette træk fastholdes ligeledes.

Lokalplanområdet indgår iøvrigt i det samlede Langagergårdområde som beskrevet i lokalplan 4-09.2, hvor der er redegjort for områdets opbygning, trafikbetjening, forsyning med grønne områder, skole og institutioner m.v.

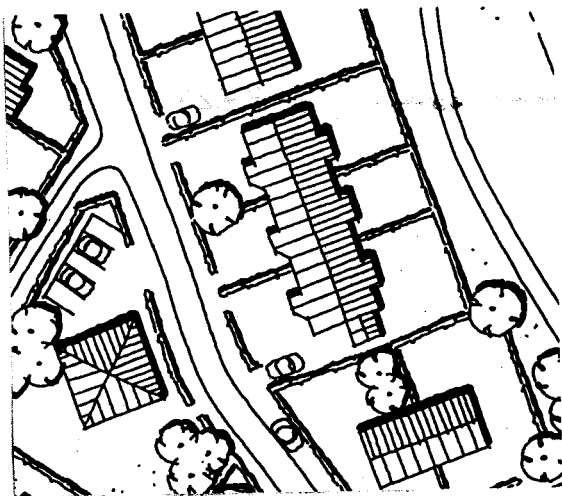


G1. illustrationsplan i 4-09.2

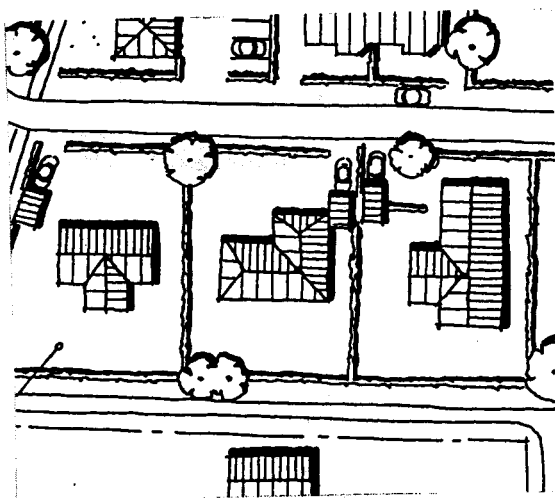


Ny illustrationsplan i 4-09.2.1

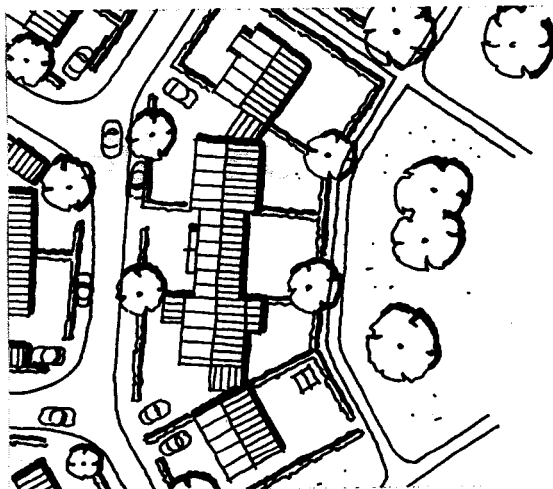
Byggereglerne



Udsnit af rækkehuse



Udsnit af parcelhuse



Udsnit af gadehuse

Bebyggelsesprocenterne er fastlagt sådan, at der opnås den samme, maksimale tæthed som i den gældende plan, nemlig 35 % i de vestlige områder (tidligere parcelhusgrunde med mulighed for opførelse af 200 m² etageareal pr. grund) og 50 % for gadehusgrundene mod øst, nærmest den centrale grønning (tidligere gadehusgrunde med mulighed for opførelse af 175 m² etageareal pr. grund).

For dobbelthuse, rækkehuse og gadehuse fastlægges byggefelter, der dels sikrer et harmonisk gadebillede, dels giver plads til parkering på den enkelte grund.

Fritliggende parcelhuse (i den sydlige del) kan fortsat placeres på grunden efter bygningsreglementets højde- og afstandskrav og opføres i 1-1,5 etage.

Gadehuse skal opføres i 1,5-2 etager og forsynes med tegltag med en taghældning på 30-50°.

Gadehuse skal fortsat opføres med en gavl i skel. Opføres disse som dobbelthuse eller rækkehuse, skal der alternativt kunne etableres skel i gavl (lejlighedsskel).

I lokalplan 4-09.2 er der redegjort for byggereglerne for parcelhuse og gadehuse.

Disse er stort set overført til nærværende lokalplan.

Køge kommune. Lokalplan 4-09.2.1, tillæg til lokalplan 4-09.2
Boligområdet Langagergård Vest

LOKALPLANEN

I henhold til Lov om Planlægning (Planloven af 31. maj 1991) fastsættes her ved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område som tillæg til lokalplan 4-09.2.

§1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelse af boliger i åben-lav og tæt-lav bebyggelse i den nordvestlige del af Langagergårdområdet, der i Lokalplan 4-09.2 er udlagt til parcelhuse.

Bestemmelserne skal sikre et velfungerende boligområde, der harmonerer med omgivelserne, sikrer de nødvendige friarealer og er tilpasset den overordnede planlægning for området

1.2

Lokalplanen fastlægger en overordnet udstykningsplan, inden for hvis rammer der kan udstykkes grunde til dobbelthuse og rækkehuse og/eller parcelhuse efter behov uden yderligere lokalplanlægning.

1.3

Lokalplanen fastlægger omfanget og placeringen af vej- og stiarealer, arealer til boligbebyggelse samt fællesarealer til grønne områder, fælleshus, legepladser, parkering o.l.

1.4

Lokalplanen fastlægger en vejledende bebyggelsesplan for de i § 1.2 nævnte dobbelthuse og rækkehuse.

§2 Lokalplanens område

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter en del af matr. nr. 12 i Åshøj by, Herfølge samt alle parceller, som efter den 28. maj 1992 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder som vist på kortbilag 2:

Delområde A:

- fritliggende parcelhuse eller dobbelthuse og rækkehuse i 1 - 1 1/2 etage.

Delområde B:

- dobbelthuse og rækkehuse i 1 - 1 1/2 etage.

Delområde C:

- gadehuse i 1 1/2 - 2 etager.

§3 Områdets anvendelse

3.1

Boligområdet, delområde A, B og C må kun anvendes til boligformål i åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt de til bebyggelserne knyttede fællesanlæg såsom beboerhuse, tekniske anlæg o.l.

3.2

Byrådet kan tillade, at der på den enkelte ejendom 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 beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning 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 pågældende ejendom.

Ejendommen må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2

De på kortbilag 2 viste arealer mærket med F må kun anvendes til fællesarealer, d.v.s. fælleshus, grønt område, legeplads, parkering o.l.

§4 Udstykning

4.1

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med den overordnede udstykningsplan, hvori i grunddybderne er frastlagt som vist på kortbilag 1.

4.2

Yderligere udstykning må kun ske efter byrådets godkendelse. Byrådet kan gøre en sådan godkendelse afhængig af en godkendt bebyggelsesplan som nævnt i § 7.1.

4.3

Områdets skal kunne udstykkes sådan, at der fremkommer en grund til hver bolig.

§5 Veje, stier og parkering

5.1

Der udlægges arealer til veje og stier som vist på kortbilag 3.

5.2

Veje udlægges i varierende bredde med en mindstebredde på 9 meter.

5.3

Fællesstier (i kanten af området) udlægges i varierende bredde med en mindstebredde på 7 meter.

5.4

Gangstier (gennem området) udlægges i varierende bredde med en mindstebredde på 5 meter.

5.5

Vej- og stiarealer som nævnt i §§ 5.1 - 5.4 udlægges som private fællesveje med vejret for samtlige ejendomme i området.

5.6

Vejarealerne nævnt i §5.2 skal udformes så de kan godkendes som opholds- og legeområder (15km/t) efter færdselslovens §40.

5.7

Som en del af vejarealet udlægges parkeringsarealer svarende til mindst 0,25 p-plads pr. bolig. Heri ikke medregnet samlede parkeringspladser, som vist på kortbilag 3, mærket med P. *

5.8

Overkørsler til den enkelte grund må kun etableres efter byrådets godkendelse.

§6 Ledningsanlæg og tekniske anlæg

6.1

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres luftledninger.

6.2

Bebyggelsens skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas.

6.3

Bebyggelsen skal tilsluttes det kommunale byfællesantenneanlæg.

6.4

Antennemaster og udendørsantenner må ikke etableres inden for lokalplanområdet. Til brug for radioamatører kan byrådet i særlige tilfælde give tilladelse til opsætning af antenner, såfremt disse efter byrådets skøn ikke er til gene for omgivelserne.

6.5

Belysning af veje og stier og øvrige udendørsarealer skal ske med parklamper.

* fodnote til § 5.7

Vedrørende parkering på den enkelte grund henvises til §9, der omhandler de ubebyggede arealer.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1
Almindelige, fritliggende parcelhuse kan kun opføres inden for delområde A.

7.2
Bebyggelse der opføres som dobbelthuse, rækkehuse o.l. må kun opføres efter en samlet bebyggelsesplan, der er godkendt af byrådet. Bebyggelsesplanen skal foruden boligerne omfatte fælleshus(e) til bebyggelsen. En vejledende bebyggelsesplan er vist på kortbilag 4.

7.2
For delområde A og B fastsættes følgende bestemmelser:

Delområde A og B

7.2.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 35%.

Heri medregnes ikke småbygninger med en grundflade på indtil 10 m². Carporte og garager medregnes kun med det areal, der overstiger 35 m² for parcelhuse og 20 m² for rækkehuse jvf. bygningsreglementet for småhuse.

7.2.2
Højden af bygninger må ikke overstige 8,5 meter over terræn eller godkendt niveauplan.

7.2.3
Bebyggelsen må højst opføres i 1 1/2 etage, d.v.s. een etage med udnyttet tagetage.

7.2.4
På grunde til fritliggende parcelhuse skal carport eller garage placeres mindst 5 meter bag vejskel.

7.2.5
På grunde, der ikke bebygges med fritliggende parcelhuse må beboelsesbygninger kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Mindre bygningsfremspring, udhuse o.l. kan dog opføres uden for byggefelterne.

Fritliggende parcelhuse kan placeres på grunden efter reglerne i bygningsreglementet for småhuse.

Delområde C

7.3

For delområde C fastsættes følgende bestemmelser:

7.3.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50%.

Heri medregnes ikke småbygninger med en grundflade på indtil 10 m². Carporte og garager medregnes kun med det areal, der overstiger 35 m², jvf. bygningsreglementet for småhuse.

7.3.2

Højden af bygninger må ikke overstige 8,5 meter over terræn eller godkendt niveauplan.

7.3.3

Beboelsesbygninger må kun opføres i 1 1/2 - 2 etager.

7.3.4

Beboelsesbygninger må kun opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelter. Mindre bygningsfremspring, udhuse, carporte o.l. kan dog opføres uden for byggefelterne. Hovedbygningens husdybde må ikke overstige 8 meter.

7.3.5

Beboelsesbygninger skal placeres således i terrænet, at de opføres på sokkel 0-30 cm over niveauplanet. Niveauplanet fastlægges i forbindelse med byggesagen.

7.3.6

Udhuse og lignende bygninger med en grundflade på mere end 10 m² skal sammenbygges med bebyggelsen inden for byggefeltet (hovedbygningen).

7.3.7

Bebyggelsen inden for byggefeltet (hovedbygningen) skal opføres med gavl i skel(*) uanset at krav til højde og afstandsforholdene jvf. bygningsreglementet for småhuse (afsnit 2.3.3.) derved overskrides.

Såfremt der opføres mere end een bolig på den enkelte grund (ved dobbelthuse, rækkehuse m.v.) dispenseres der fra denne bestemmelse når det kan begrundes i, at der kan etableres skel i gavl (lejlighedsskel).

7.3.8

Bebyggelse inden for byggefeltet skal placeres med tagryggen parallelt med byggefeltets side mod vej.

Hvor byggefeltets side mod vej har to retninger kan der frit vælges hvilken af de to retninger bebyggelsen skal følge.

7.3.9

Bebyggelsen inden for byggefeltet (hovedbygningen) må kun udføres med symmetrisk saddeltag med en taghældning på mellem 30 og 50 grader.

§8 Bebyggelsen ydre fremtræden

8.1

For delområde A, B og C fastsættes følgende fællesbestemmelser:

8.1.1

Til udvendige bygningssider, herunder tagflader, må ikke anvendes materialer eller farver som efter byrådets skøn er skæmmende.

8.1.2

Ingen skiltning eller reklamering må finde sted uden byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

* fodnote til § 7.3.6

Opmærksomheden henledes på, at bebyggelse der opføres nærmere nabo- eller stiskel end 2,5 m skal opføres med brandmur.

8.2

For delområde C fastsættes følgende bestemmelser:

8.2.1

Tagene skal beklædes med røde teglsten og må ikke udføres med valm og bygningerne må ikke udføres med tagudhæng i gavlene.

8.2.2

Tilbygningers tage må kun beklædes med glas, røde teglsten eller tagpap. Bestemmelsen gælder ikke udhuse, vindfang, carporte o.l.

§9 Ubebyggede arealer

9.1

Levende hegn inden for lokalplanområdet må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.

9.2

Ved hegning mod veje, stier, pladser og øvrige ubebyggede arealer har den enkelte grundejer fuld hegnspligt.

9.3

Inden for delområde A og B må eventuelle hegn mod veje, stier, pladser og andre ubebyggede arealer samt fællesarealer kun etableres som klippet hæk, max. 1,8 meter høj, placeret mindst 0,4 meter bag skel. I forbindelse med hækken kan der opsættes et trådhegn, max. 1,4 meter højt, placeret bag hækken.

9.4

I særlige tilfælde, når der er tale om samlet opførte bebyggelser og når det sker efter en samlet plan, godkendt af byrådet, kan hegn mod færdselsarealer dog etableres som stakit (åbent hegn med lodrette tremmer) med en højde på max. 1,2 meter, placeret umiddelbart bag skel.

9.5

Inden for delområde C gælder bestemmelserne i §§ 9.3 - 9.4, idet hæk mod vej dog højst må være 1,2 meter høj. Endvidere kan der her, uden godkendelse, alternativt etableres stakit mod vej, som beskrevet i § 9.4, når der er tale om individuelt opførte boliger.

9.6

Terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter må kun ske efter byrådets særlige godkendelse.

9.7

De ubebyggede arealer til samlet opførte bebyggelser (dobbelthuse, rækkehuse m.v) skal anlægges og beplantes i overensstemmelse med en af byrådet godkendt samlet beplantningsplan, der skal omfatte beplantning, hegning, terrænregulering, befæstede arealer, parkering samt belysning.

Byrådet kan gøre en godkendelse af en beplantningsplan som nævnt i §9.7 afhængig af, at der ialt (i og uden for vejarealerne) kan tilvejebringes mindst 1,5 p-plads pr. bolig i dobbelthus, rækkehus og gadehus.

9.8

Drift og vedligeholdelse af vej-, sti- og fællesarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt plan.*

9.9

Inden for lokalplanområdet må campingvogne og motorvogne over 3500 kg ikke placeres udendørs.

9.10

Inden for delområde A skal der etableres mindst 2 p-pladser på hver grund til fritliggende parcelhuse.

9.11

Inden for delområde A, B og C skal der på den enkelte grund etableres mindst 1 p-plads pr. bolig i dobbelthuse, rækkehuse m.v. Byrådet kan nedsætte dette krav såfremt der kan etableres alternative parkeringsmuligheder, f.eks. på fællesarealer o.l.

* fodnote til § 9.8

I henhold til lokalplan 4-09.2 skal grundejerforeningen forestå drift og vedligeholdelse af Langagergårdområdets fælles, centrale grønning.

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

10.1

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug skal bebyggelsens installationer til opvarmning tilsluttes distributionsnettet for naturgas.

10.2

Før ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må tages i brug skal der etableres tilslutning til byfællesantennen.

10.3

Før boliger i nye, samlet opførte bebyggelser (dobbelthuse, rækkehuse m.v.) må tages i brug skal der være etableret fælleshus til bebyggelsen.

10.4

Før boliger i nye, samlet opførte bebyggelser må tages i brug skal de ubebyggede arealer være anlagt og beplantet i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantningsplan, som nævnt i § 9.7.

10.5

Før nye boliger i samlet opførte bebyggelser må tages i brug, skal de nødvendige parkeringsarealer være anlagt.

§11 Grundejerforening

11.1

Der skal oprettes en eventuelt flere grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejendomme inden for området.*

11.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de på kortbilag 3 viste fællesarealer markeret med F.

* fodnote til § 11.1

Lokalplan 4.09.2 opretholdes for nærværende lokalplans område kun for så vidt angår §11. Heraf fremgår, at grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet og at grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af Langagergårdområdets centrale, fælles grønning, i lokalplan 4-09.2 benævnt delområde D.

§12 Ophævelse af lokalplan

12.1

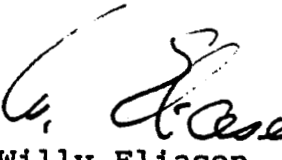
Nærværende lokalplan aflyser og erstatter §1-§10 i lokalplan 4-09.2, der er ~~godkendt som endelig lokalplan~~ den 4. august 1987 i Køge byråd, for såvidt angår nærværende lokalplans område, som nævnt i § 2. §11 i lokalplan 4-09.2 opretholdes.


§13 Tilladelser fra andre myndigheder

Lokalplanområdet - del af matr.nr. 121, Åshøj by, Herfølge - er undergivet landbrugspligt jvf. landbrugslovens §2. Lokalplanen forudsætter landbrugspligten ophævet i forbindelse med udstykning til byformål.

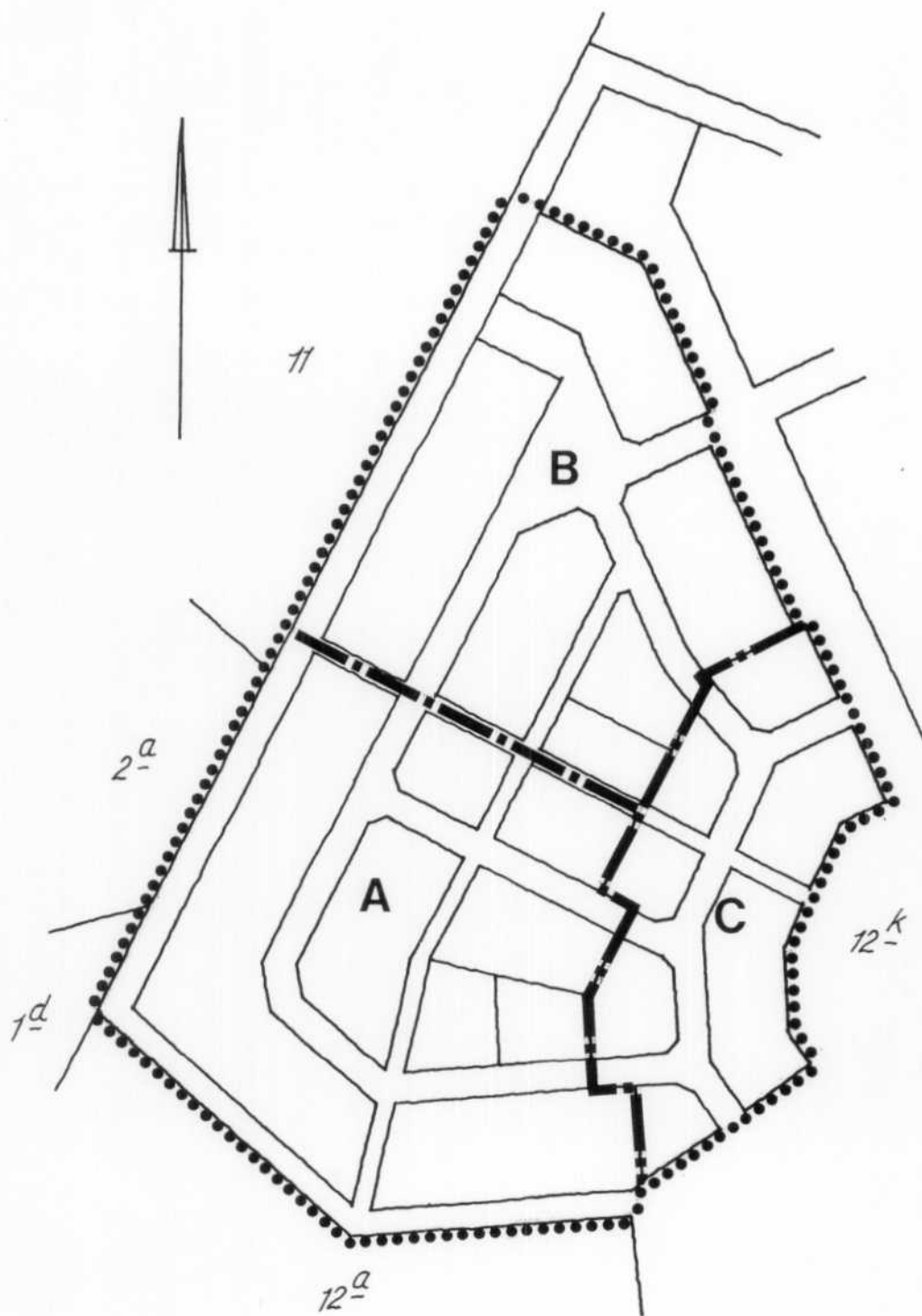
VEDTAGELSESPÅTEGNING

I henhold til Lov om Planlægning (Planloven) af 31. maj 1991 har Køge byråd i møde den 6. oktober 1992 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.


Willy Eliassen

P.b.v.

/ K.E.Christoffersen

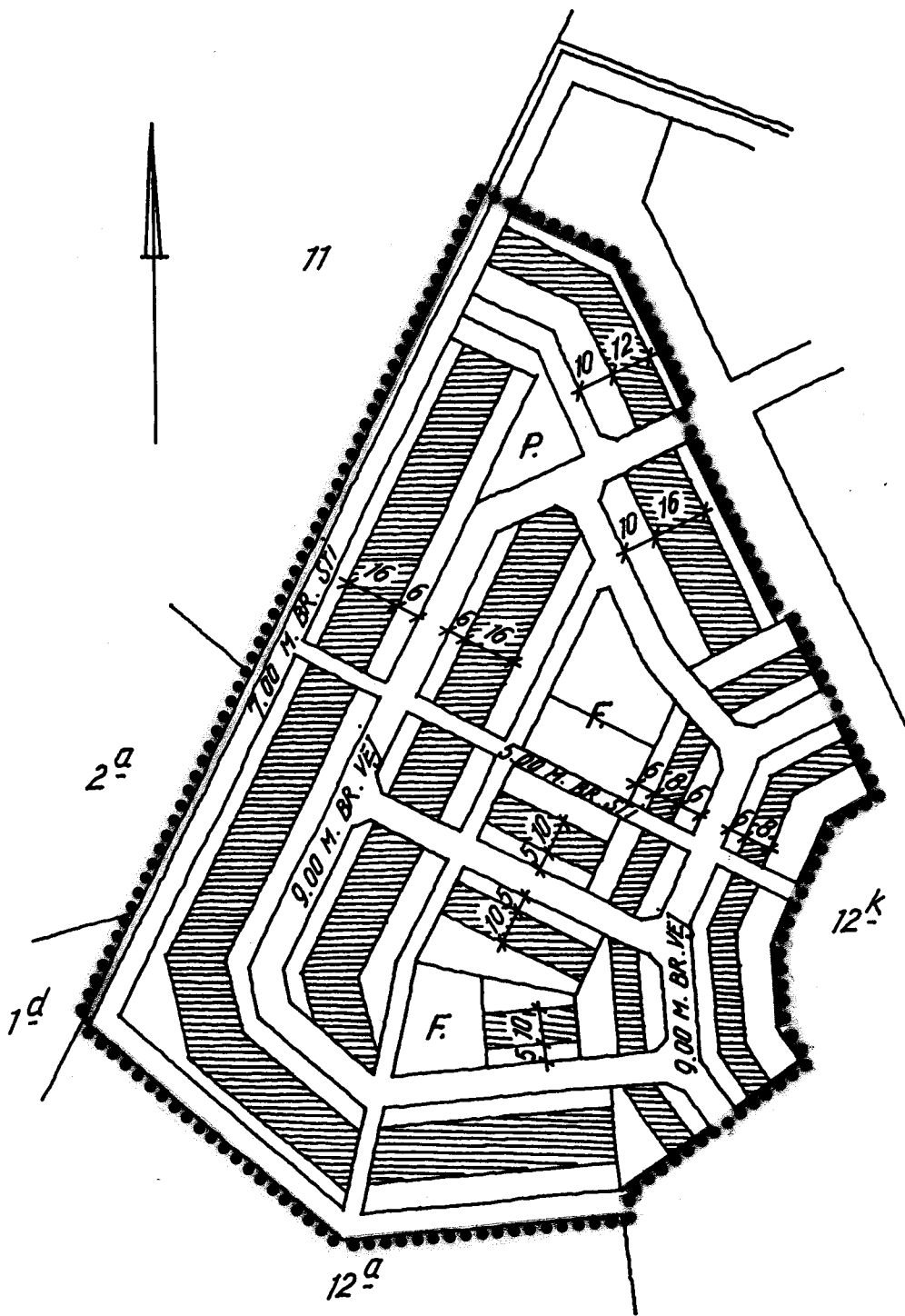
Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 11. november 1992, fra hvilken dato planens retsvirkninger er gældende.



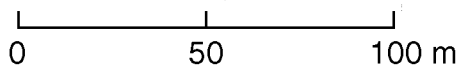
..... Lokalplangrænse
 - - - - - Delområdegrænse

0 50 100 m

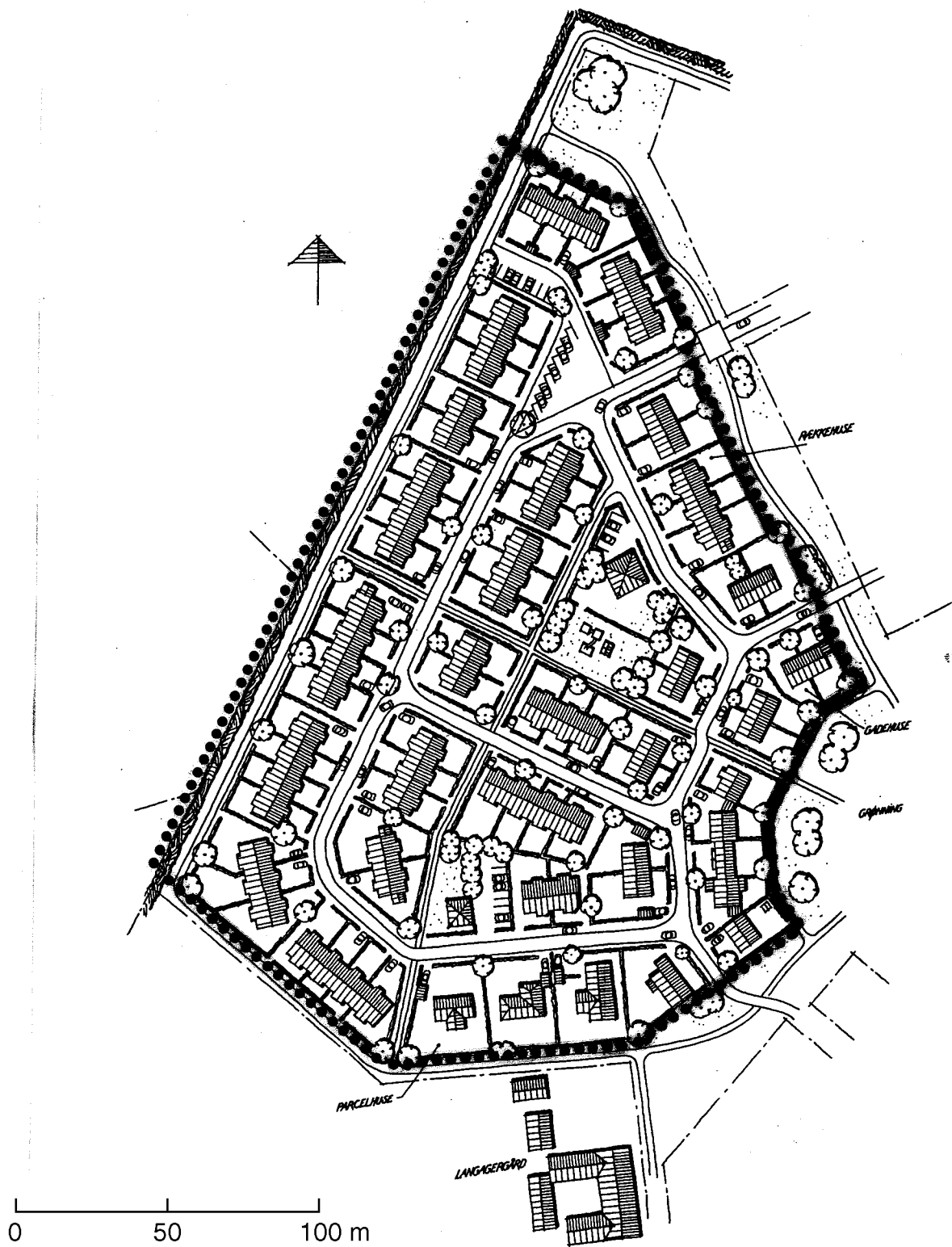
Kortbilag 2
 Delområder
 Lokalplan 4-09.2.1
 Langagergård - Ves
 Mål 1:2000



Byggefelt



Kortbilag 3
 Veje, stier, byggefelter m.v.
 Lokalplan 4-09.2.1
 Langagergård - Vest
 Mål 1:2000



Kortbilag 4
 Illustrationsplan
 Lokalplan 4-09.2.1
 Langagergård - Vest
 Mål 1:2000