

LOKALPLAN 4 - 09.2

Boligområdet Langagergård

LOKALPLAN 4-09.2

BOLIGOMRÅDET

LANGAGERGÅRD

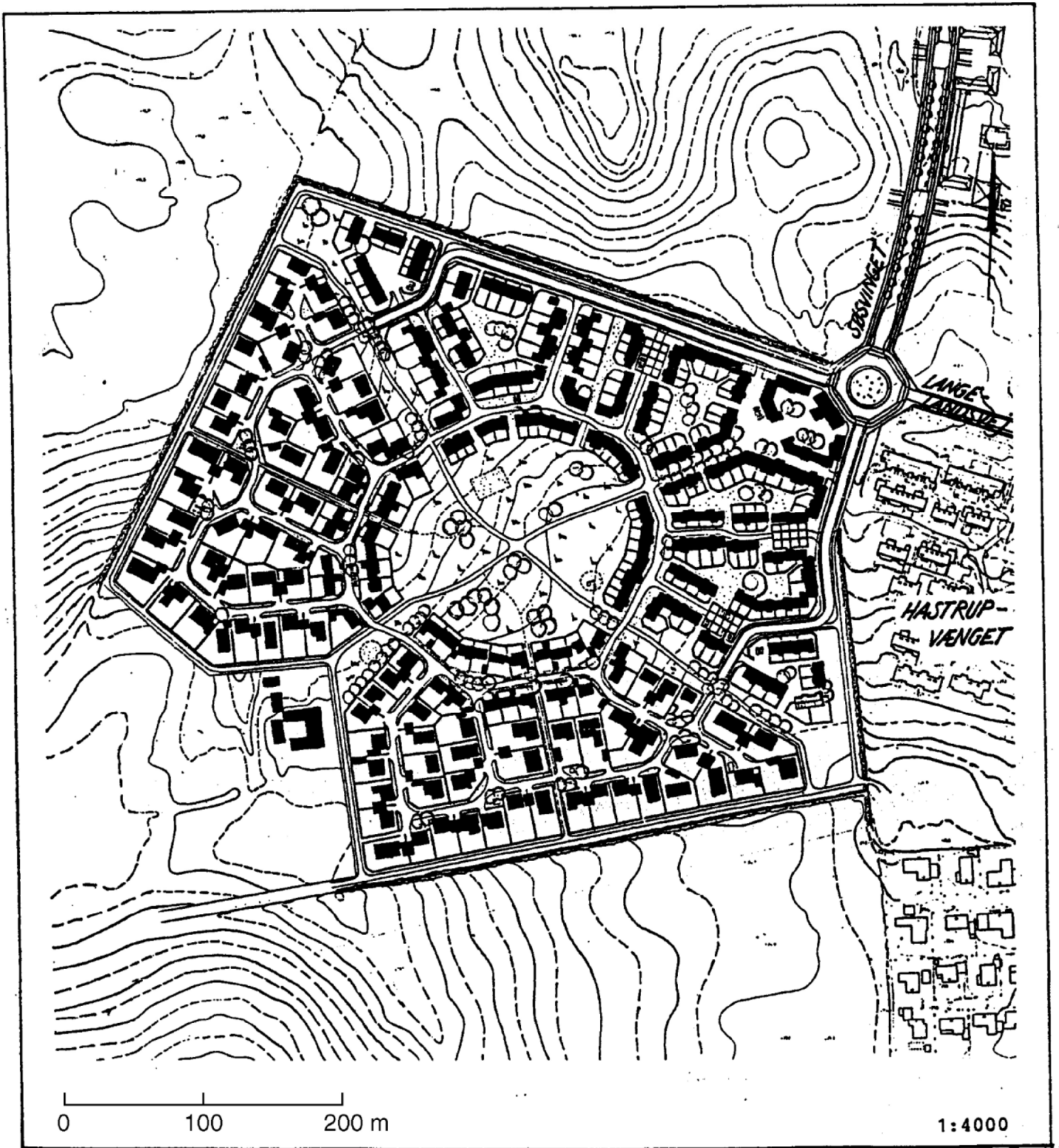
INDHOLDSFORTEGNELSE:

REDEGØRELSE:

- I BAGGRUND
- II FORMÅL
- III INDHOLD
- IV FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING
- V RETSVIRKNINGER

LOKALPLAN:

- § 1 Lokalplanens formål
- § 2 Området
- § 3 Områdets anvendelse
- § 4 Udstykning
- § 5 Veje og stier
- § 6 Ledningsanlæg og tekniske anlæg
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden
- § 9 Ubebyggede arealer
- § 10 Forudsætninger for ibrugtagen
- § 11 Grundejerforening.



Langagergårdområdet
Illustrationsplan

REDEGØRELSE FOR LOKALPLANEN.

I BAGGRUND

Langagergårdområdet udgør en del af Hastrup Vest. I de kommende år skal der her opføres mellem 300 og 350 boliger.

Området udbygges for at sikre et udbud af forskellige boligtyper, i overensstemmelse med kommunens planlægning.

II FORMÅL

Lokalplanens formål er at fastlægge de nødvendige bestemmelser for området, således at det kan udstykkes og byggemodnes til boligbyggeri.

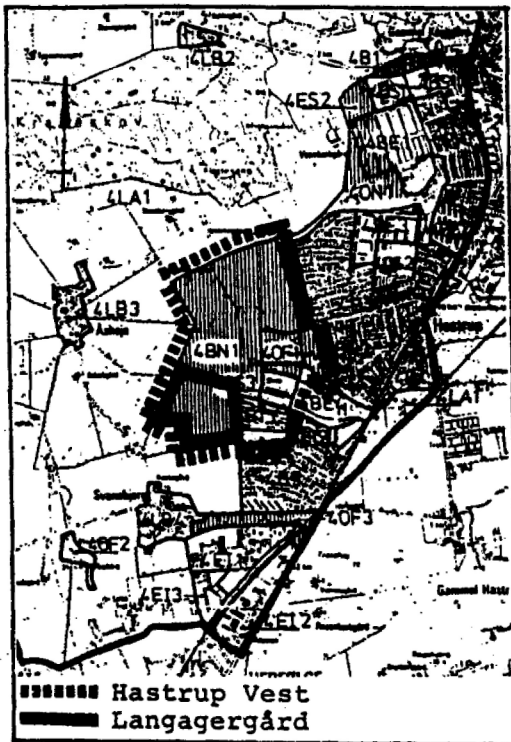
Lokalplanen skal sikre et velfungerende boligområde med både små og store parcelhuse, andelsboliger, privat tæt/lav byggeri og almenyttigt byggeri (udlejning).

Desuden skal lokalplanen sikre de overordnede landskabelige træk og de nye byområders sammenhæng med den øvrige bebyggelse i Hastrup Vest.

III INDHOLD

Lokalplanområdet er på ca. 15,5 ha og afgrænses mod nord, øst og syd af kraftige levende hegn, mens det mod vest grænser op til jorderne omkring Ashøj landsby.

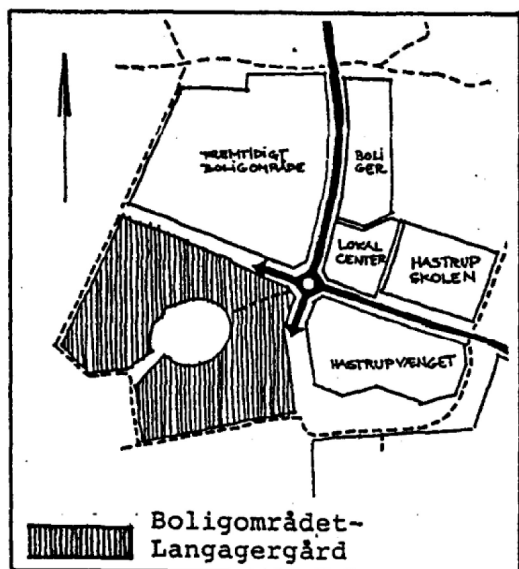
Arealet falder ca. 15 m fra det højeste punkt i sydøst til det laveste i nordvest.



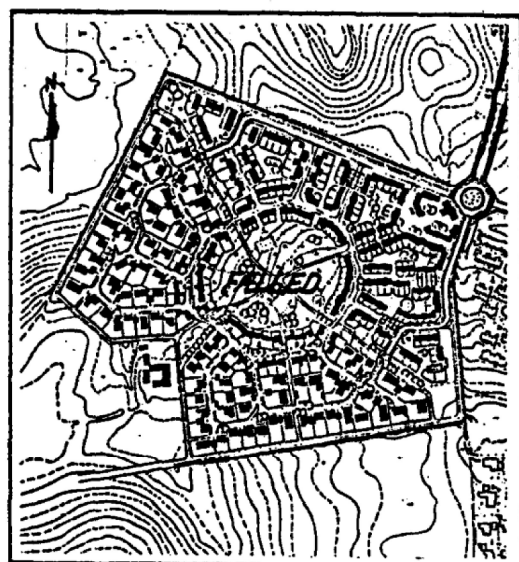
Områdets placering



Lokalplanområdet



Sammenhæng med omgivelserne



Bebyggelsesplan

Vejadgangen til området er fra rundkørslen ved Langelandsvej/Søsvinget i arealets nordøstlige hjørne.

Ved rundkørslen er udlagt areal til et fremtidigt lokalcenter, der kan rumme fælles service, f.eks. butikker og eventuelle erhverv og institutioner.

Øst for lokalcentret ligger områdets skole, Hastrupskolen. Det vigtigste knudepunkt for stitrafikanter fra området vil derfor være ved rundkørslen, og der er sikret en stiforbindelse gennem bebyggelsen umiddelbart vest for rundkørslen.

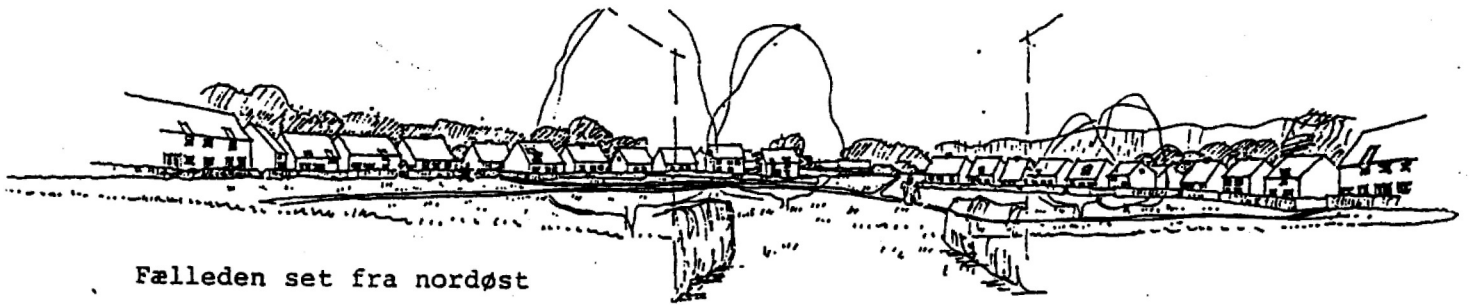
Derudover er der udlagt en sti i randen af området som giver forbindelse med en fremtidig sti til Åshøjvej og det grønne område syd for Hastrupvænget.

Bebyggelsesplanen kan beskrives som to arme, der omslutter en stor grøn fælled. De to arme udgår fra rundkørslen ved Langelandsvej, og det er her det tætteste byggeri er samlet. Armene krydses af grønne kiler, der åbner for udsigten til det åbne land mod vest.

Bebyggelsesplanen indeholder forskellige boligtyper med de tætteste og mest sammenbyggede boligformer nærmest rundkørslen og rundt om den centrale grønning, og de mere åbne bebyggelser i områdets kanter.

Bebyggelsen rundt om grønningen følger grønningens form og understreger herved det landskabsrum grønningen danner. Som konsekvens heraf er der særlige bestemmelser med hensyn til tagmateriale på disse huse.

Boligvejene i parcelhusområdet skal udformes som opholds- og legeområde (15 km/t) mens adgangsvejene udformes som stilleveje (30 km/t).



Fælleden set fra nordøst

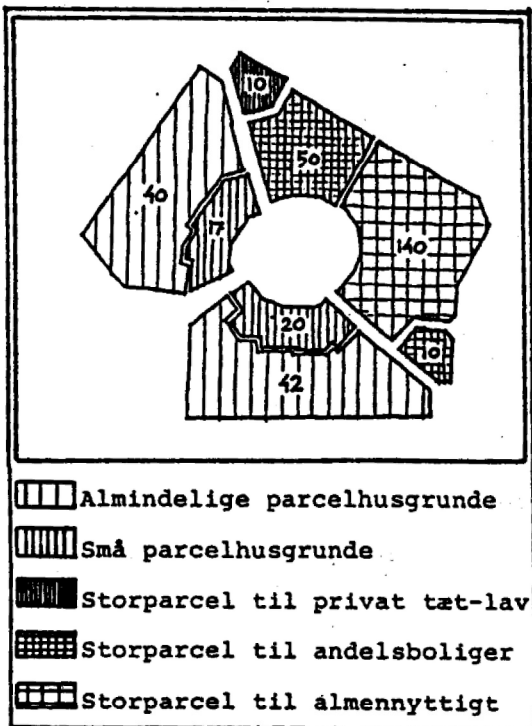
Den centrale grønning udformes som et åbent, naturpræget, sletteagtigt areal med enkelte bevoksninger.

Indenfor dette areal kan indrettes f.eks. boldbaner og legepladser.

I områdets afgrænsning mod vest plantes hegn af f.eks. roser, slåen og enkelte tjørn.

I områdets syd østlige hjørne reserveres et areal til en eventuel fremtidig forlængelse af den nord-sydgående vej i områdets østskel.

| Arealer | ha netto |
|--------------------|----------|
| Areal til boliger | 10,8 |
| Grønning | 1,8 |
| Vej- og stiarealer | 2,9 |
| Ialt | 15,5 |

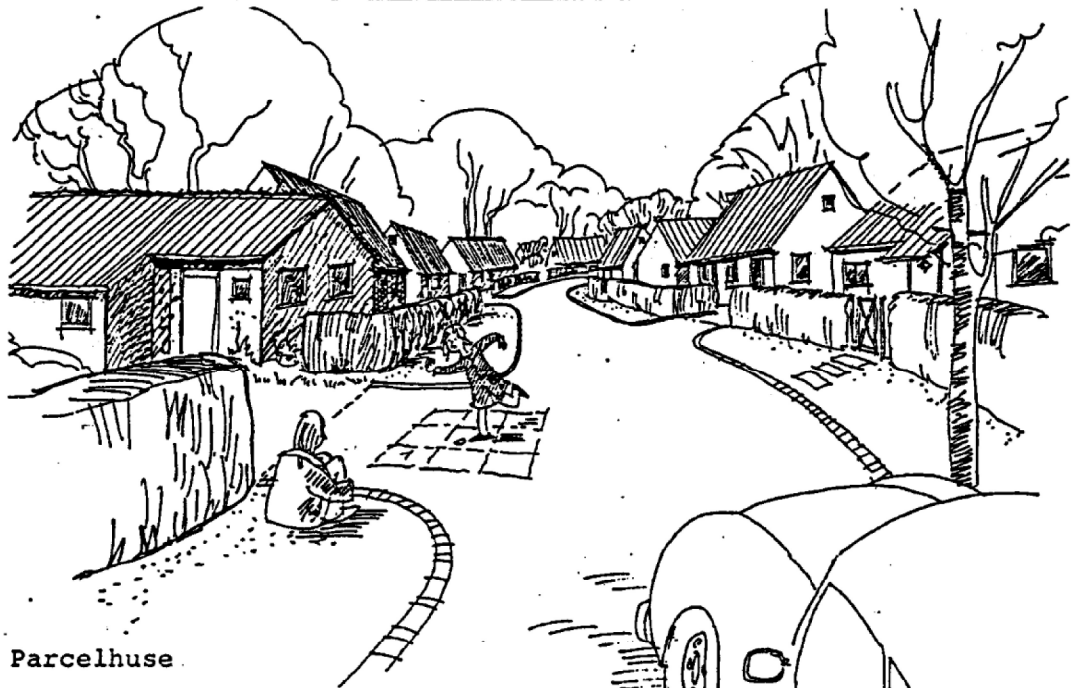
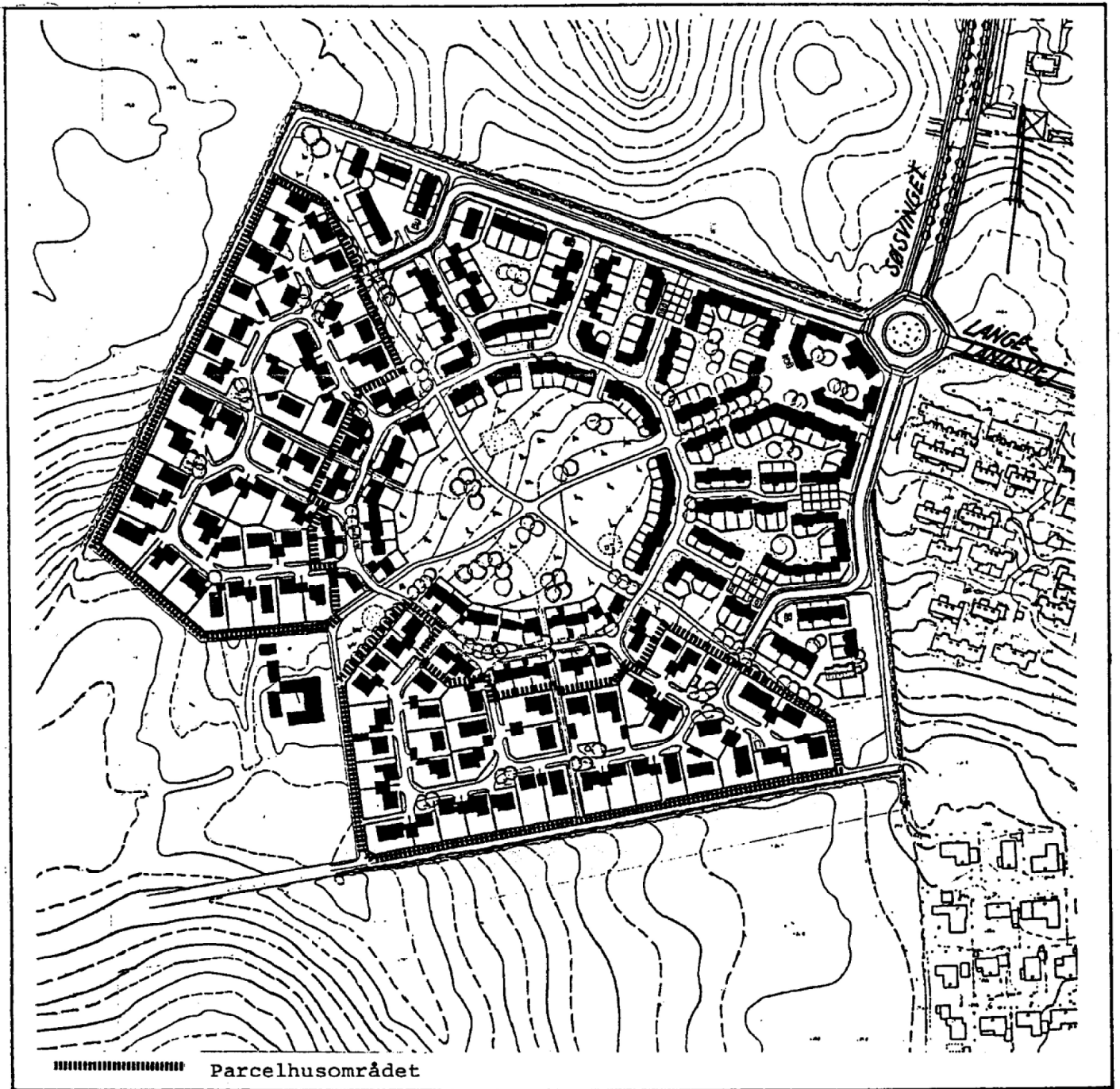


Der kan, med den foreliggende udstyknings- og bebyggelsesplan, opføres følgende boligantal:

| Boligtyper | antal boliger |
|----------------------|---------------|
| Almennyttigt byggeri | 140 |
| Andelsboliger | 60 |
| Privat tæt lav | 10 |
| Små parcelhusgrunde | 37 |
| Alm. parcelhusgrunde | 82 |
| Ialt | 329 |

Fordeling af boligtyper

PARCELHUSET



PARCELHUSET

De almindelige parcelhusgrunde henvender sig først og fremmest til dem, der ønsker en forholdsvis stor grund. Her kan opføres enten et typehus eller et helt individuelt udformet hus, opført efter bygningsreglementets almindelige bestemmelser.

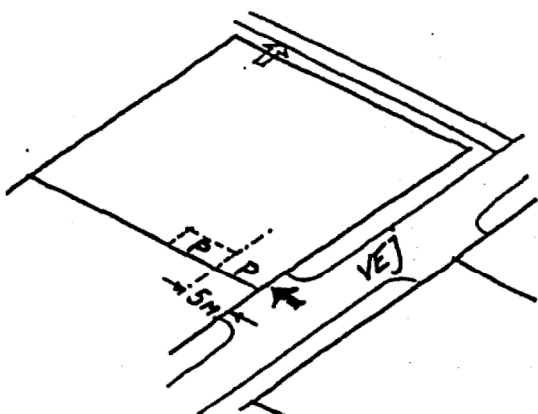
Grundens udnyttelse

Adgang og parkering.

Placering af indkørsel er fastlagt på forhånd.

Carport eller garage skal placeres 5 m bag vejskel således, at der er plads til 2 P-pladser på hver grund.

Der kan etableres gående adgang til sti langs grundens skel.



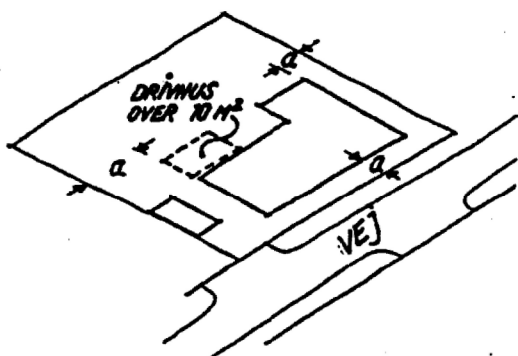
Bygningernes placering.

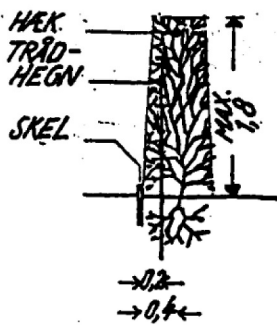
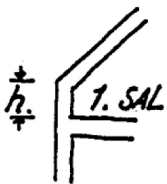
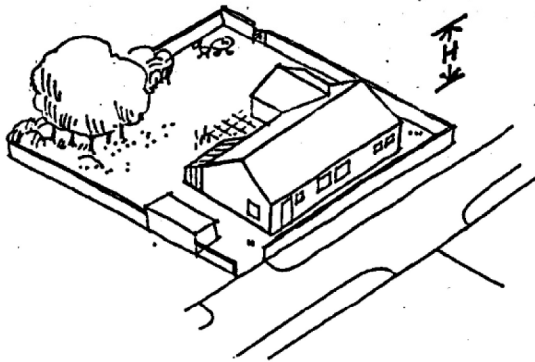
Eksempel på placering af et parcelhus.

For afstande til skel mod nabo, vej og sti gælder bygningsreglementets bestemmelser.

Udhuse o.lign. (f.eks. drivhuse) over 10 m² skal sammenbygges med hovedbygningen.

I de fleste tilfælde får haven den bedste solorientering (mod syd, sydvest eller vest) hvis huset placeres nærmest grundens nord og/eller østskel.





Hæk: 1,8 m

Hegn mod sti o.l.:
Hæk max. 1,8 m høj
samt evt. trådhegn

Husets udformning.

Der stilles ikke særlige krav til husets udformning - de fleste typehuse vil kunne opføres på disse grunde.

Etagearealet må højst være 200 m² uanset grundens størrelse. For carporte og garager medregnes kun den del, der rækker ud over 35 m².

Husets højde må ikke overstige 8,5 m over terræn (niveauplan).

Huset kan opføres i 1 eller 1 etage med udnyttelig tagetage.

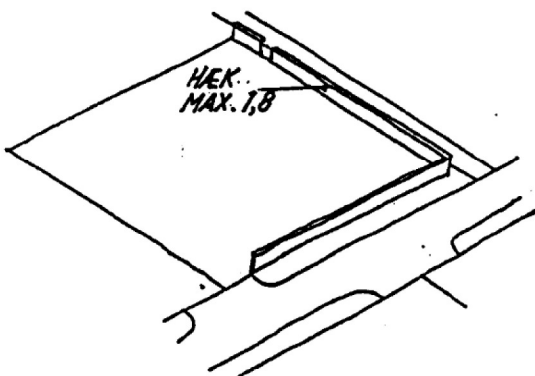
En førstesal regnes som udnyttelig tagetage hvis trempelhøjden (h) er under 1 m.

Udearealerne

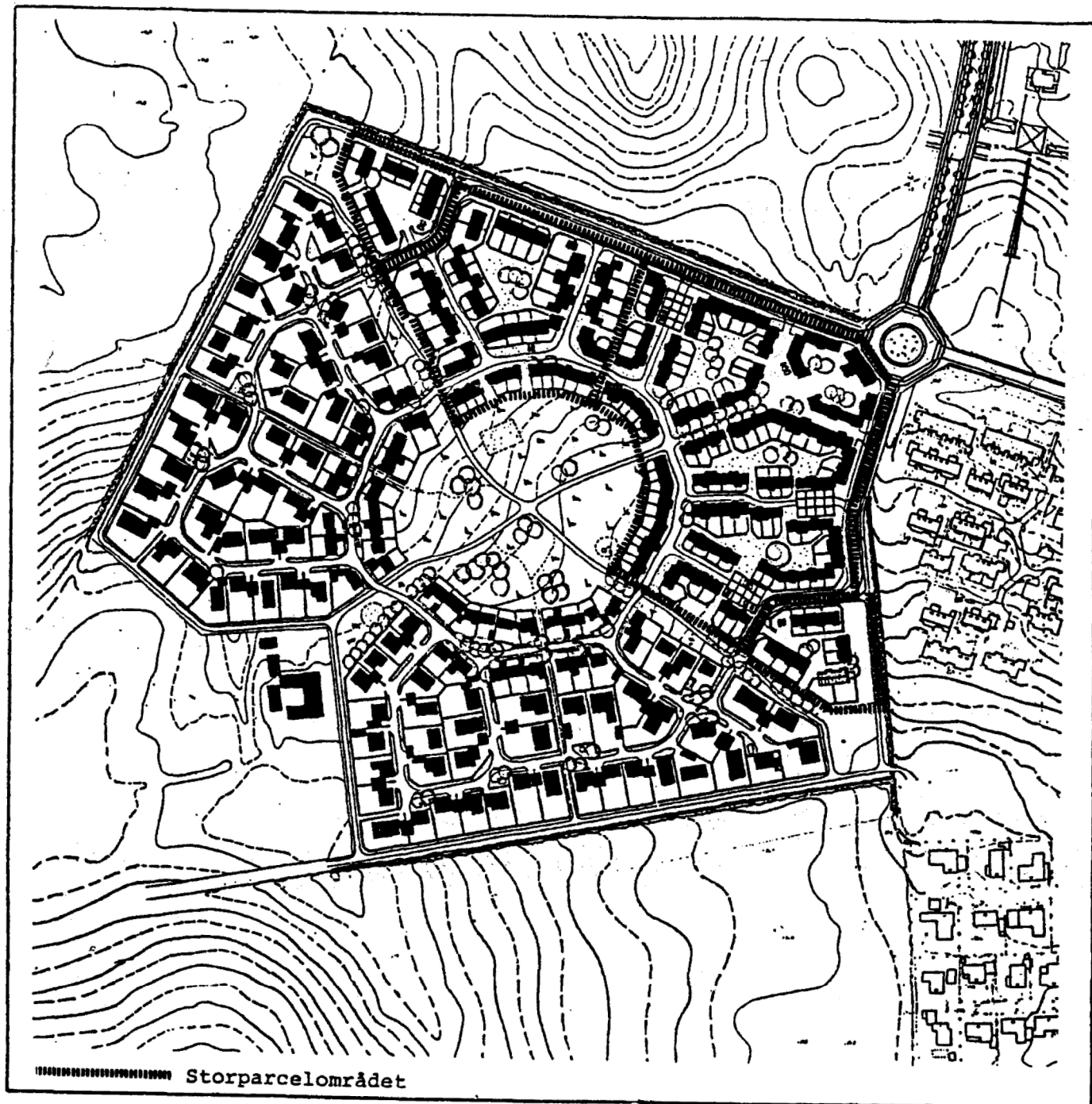
Hvis der etableres hegn, skal hegn mod veje, stier og offentlige arealer etableres som klippet hæk, max. 1,8 m høj, placeret mindst 0,4 m bag skel.

Hækken kan suppleres med et max. 1,4 m højt trådhegn, placeret mindst 0,2 m bag skel.

Hegn mod naboparceller etableres efter gældende bestemmelser i hegnsloven.



STORPARCELLER



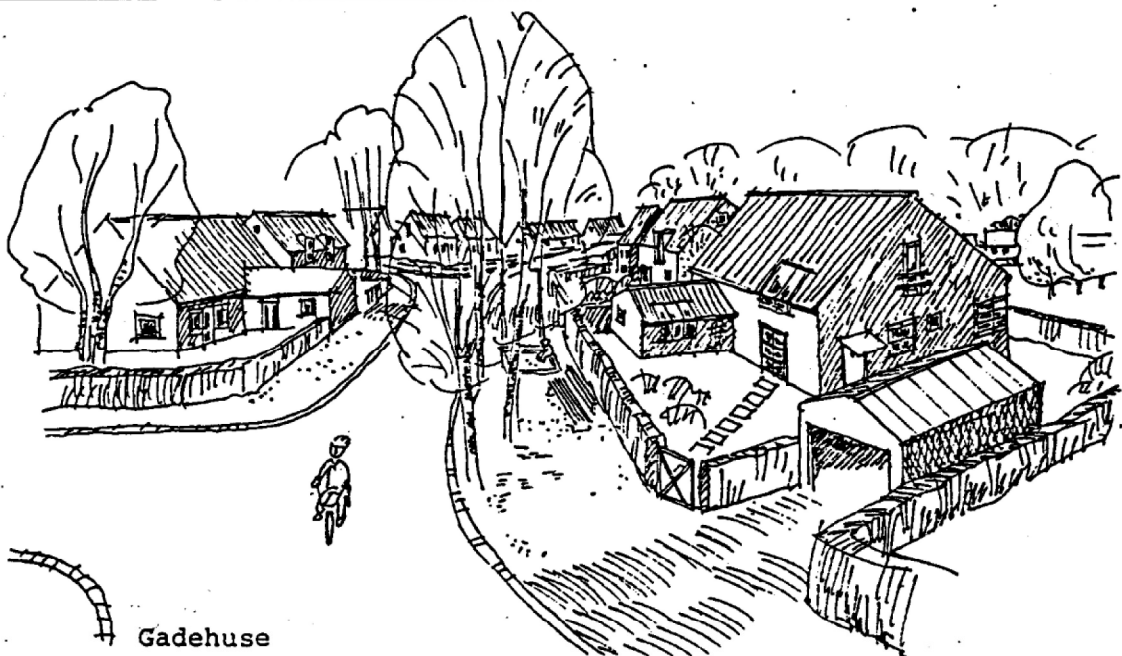
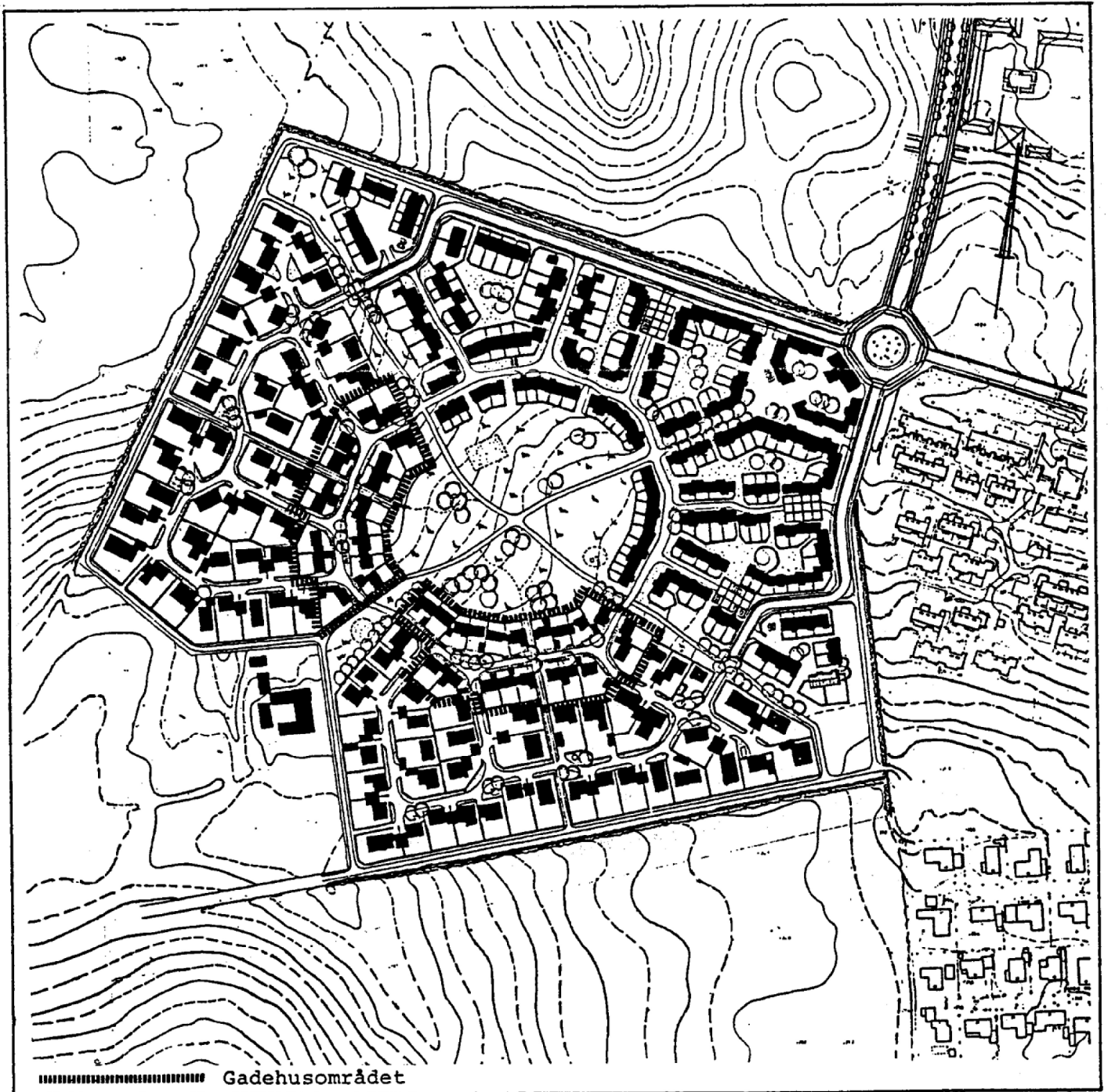
Storparcelområdet

Storparcellerne kan bebygges med samlet opførte boligbebyggelser, enten som andelsboliger, almennyttigt boligbyggeri til udlejning eller privat tæt lav, d.v.s. rækkehuse, klyngehuse, dobbelthuse o.lign.

Storparcellerne afhændes til interesserede bygherrer efter en beslutning om hvilke boligtyper, der ønskes på de forskellige parceller.

Derefter udarbejdes lokalplan for storparcellen, hvori bebyggelsesplan, adgang og parkeringsforhold m.m. fastlægges.

GADEHUSET



GADEHUSET

Gadehusgrunden henvender sig først og fremmest til dem, der ikke ønsker en stor grund og som gerne vil bo i et bymæssigt miljø. Ønsket om at opnå et tiltalende, bymæssigt miljø i en tæt bebyggelse, har begrundet, at der stilles specielle krav til husets udformning. Til gengæld er de sædvanlige krav om højde- og afstandsforhold lempet. Kun få traditionelle typehuse kan umiddelbart anvendes her, men der findes typehuse på markedet i 1 1/2 og 2 etager, der vil være velegnet til disse grunde.

Grundens udnyttelse

Adgang og parkering.

Placering af overkørsel er fastlagt på forhånd.

For nogle grunde er vist alternativ placering af overkørslen. Denne kan vælges hvis det giver en mere hensigtsmæssig udnyttelse af grunden.

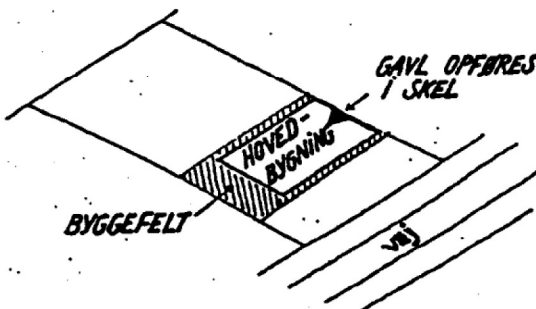
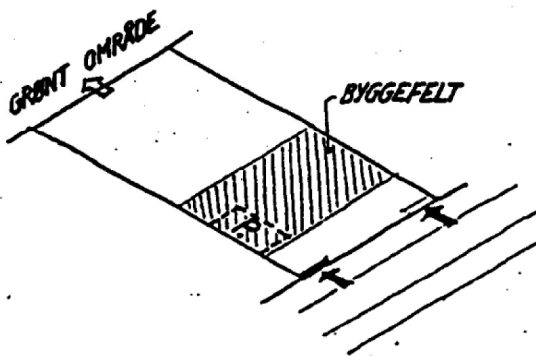
Der skal være plads til een P-plads på hver grund. Der er supplerende parkering i gadearealet.

Gående adgang kan etableres til sti eller fællesarealer langs grundskel.

Bygningernes placering.

Eksempel på placering af et gadehus. Huset skal placeres inden for byggefeltet, mens tilbygninger, udhuse o.lign. kan række udenfor byggefeltet. Der må gerne bygges i hele byggefeltet.

Facaden mod vejen skal placeres parallelt med byggefeltets side mod vejen.



Husets ene gavl skal opføres i naboskel. (herfra dog undtaget parcel 52, 53, 74, 75 og 79). Brandmur kræves.

Facader (gavle) nærmere naboskel end 2,5 m skal udføres som brandmur.

Udhuse o.lign. (f.eks. drivhuse) over 10 m² skal sammenbygges med hovedbygningen.

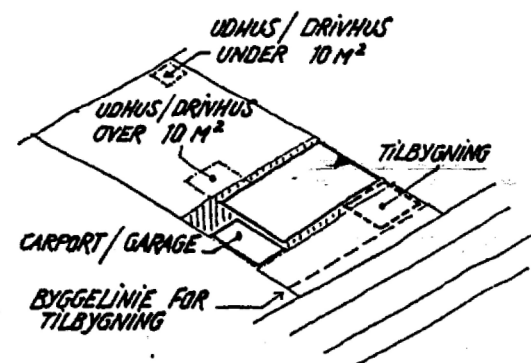
På de grunde, hvor tilbygningen kan give skyggeproblemer på nabogrunden, er tilbygningens maximale størrelse begrænset ved en byggelinie.

Carport/garage skal normalt opføres indenfor byggefeltet.

Hvis hele byggefeltet bebygges kan den obligatoriske P-plads dog placeres i en port, der ikke medregnes til etagearealet, eller mellem byggefelt og vej.

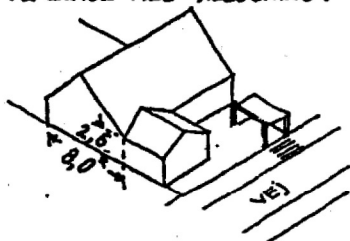
Hvis carporten ligger uden for byggefeltet må den del af carporten, der er nærmere vejskel end 5 m, ikke have beklædning.

Herved sikres udsynet fra udbakkende biler.



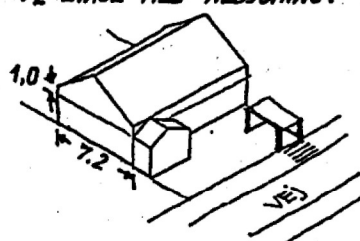
Eksempler på maximal udnyttelse af grunden - 175 m² etageareal:

1½ ETAGE MED TILBYGNING:



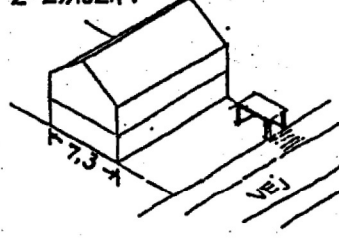
| | |
|-------------|--------------------------|
| 1. SAL | 60 M ² |
| STUEN | 96 - |
| TILBYGNING | 19 - |
| <u>IALT</u> | <u>175 M²</u> |

1½ ETAGE MED TILBYGNING:



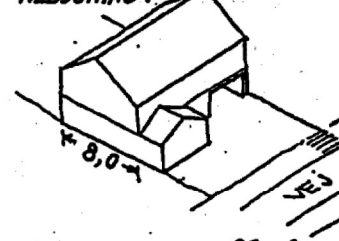
| | |
|-------------|--------------------------|
| 1. SAL | 74 M ² |
| STUEN | 86 - |
| TILBYGNING | 15 - |
| <u>IALT</u> | <u>175 M²</u> |

2 ETAGER:



| | |
|-------------|----------------------------|
| 1. SAL | 87,5 M ² |
| STUEN | 87,5 - |
| <u>IALT</u> | <u>175,0 M²</u> |

2 ETAGER MED PORT OG TILBYGNING:



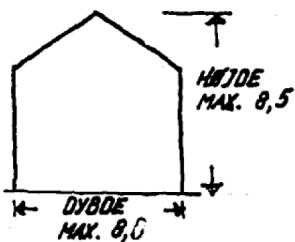
| | |
|---------------|--------------------------|
| 1. SAL | 96 M ² |
| STUEN | 96 - |
| TILBYGNING | 13 - |
| PORT (GARAGE) | 30 - |
| <u>IALT</u> | <u>205 M²</u> |

Husets udformning

Til gadehuset stilles en række særlige krav der er begrundet i at husene ligger tæt og i ønsket om at skabe et bymæssigt miljø omkring disse boliger.

Etagearealet må højst være 175 m² uanset grundens størrelse. For carporte og garager medregnes kun den del af arealet, der rækker ud over 35 m².

Hvis parkeringen placeres i en port i huset, kan portarealet lægges i det maximale etageareal.

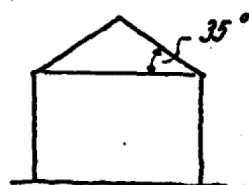


Husdybden må højst være 8,00 m.

Husets højde må ikke overstige 8,5 m.

Étageantallet skal være 1 1/2 eller 2 etager. Taghældningen skal være mellem 35° og 50° og tagryggen skal ligge parallelt med gaden.

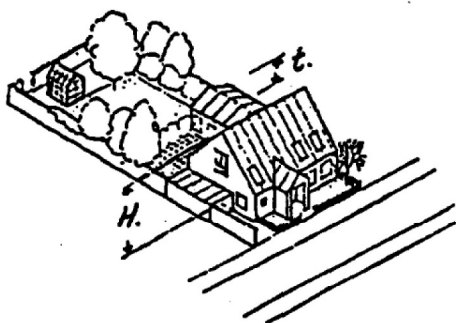
Hovedbygningens tag skal dækkes med røde teglsten. Hovedbygningen må ikke have valm eller udhæng i gavlene.



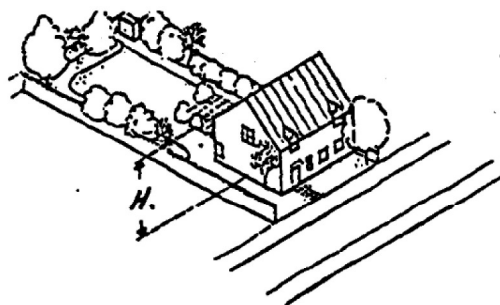
Tilbygninger der går uden for byggefeltet, kan opføres i naboskel med en højde på 2,60 m.

Taghældningen på tilbygningen skal være 25° - 35°.

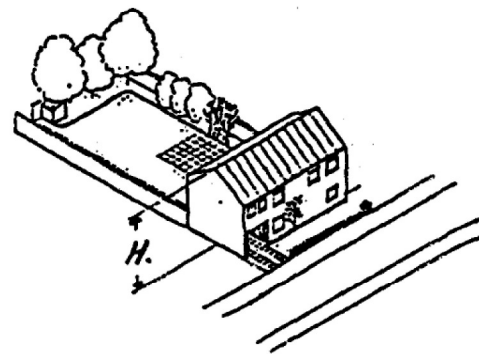
Tilbygningers tag må kun udføres i glas eller dækkes med teglsten eller tagpap.



Gadehus som traditionelt 1 1/2 etagers hus.



Gadehus med høj trempel

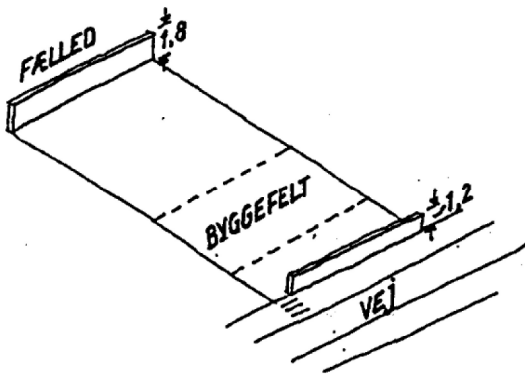


Gadehus i to fulde etager

Udearealerne

Generelt

Gadehusets placering på grunden muliggør et mindre udeopholdsareal på begge sider af huset. Samtidigt indbyder placeringen til at lege- og opholdsgaden (15 km/t) i nogen udstrækning bruges i samspil med husets forhave. Det vil ofte være naturligt at placere husets indgang i gadefacaden.



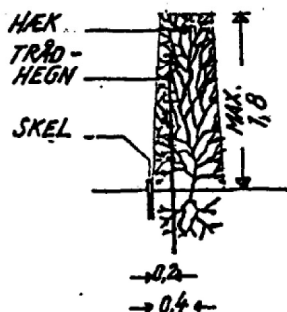
Hegning.

Hvis der etableres hegn, skal hegn mod stier og fællesarealer etableres som klippet hæk, max. 1,8 m høj, placeret mindst 40 cm bag skel.

Hækken kan suppleres med et max. 1,4 m højt trådhegn, placeret mindst 0,2 m bag skel.

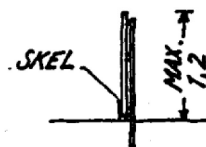
Hegn mod gaden skal etableres som klippet hæk, max. 1,2 m høj, placeret mindst 0,4 m bag skel.

Alternativt kan der mod gaden opsættes et stakit i højst samme højde, som kan placeres i skel.

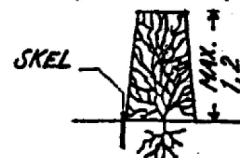


Hæk: 1,8 m

Hegn mod sti o.l.:
Hæk max. 1,8 m høj
samt evt. trådhegn



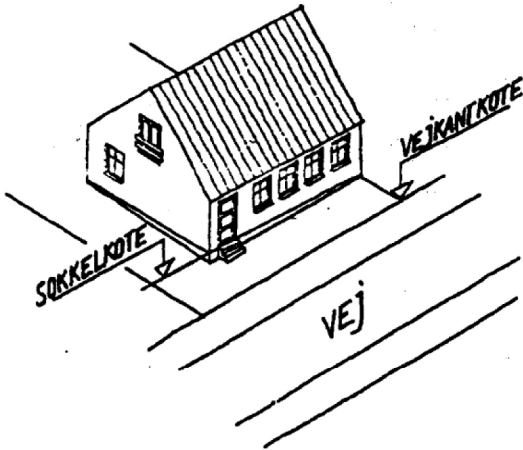
Stakit: 1,2 m.



→0,4←

Hæk: 1,2 m.

Hegn mod gaden:
Hæk eller stakit max. 1,2 m.



NIVEAUPLANER OG TERRÆNFORHOLD

Bygningshøjder skal normalt måles fra terræn.

Hvis en grund er skrånende eller har store niveauforskelle, måles fra et niveauplan. Dette plan fastsættes af byrådet. Bygningernes placering i forhold til niveauplanet skal fremgå af byggesøgningen.

I parcelhusområderne skal hovedbygningen opføres på sokkel 0-30 cm over niveauplanet.

Desuden må der ikke foretages terrænregulering, uden særlig godkendelse, hvis ændringen er mere end 50 cm.

IV FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med følgende planer, som gælder for området:

- 1) Partiel Dispositionsplan for Hastrup Vest.
- 2) Kommuneplanen, område 4BN1.
- 3) Rammelokalplan 4-09 for Langagergård.
- 4) Naturgasdelplanen for Køge.

Området er i byzone.

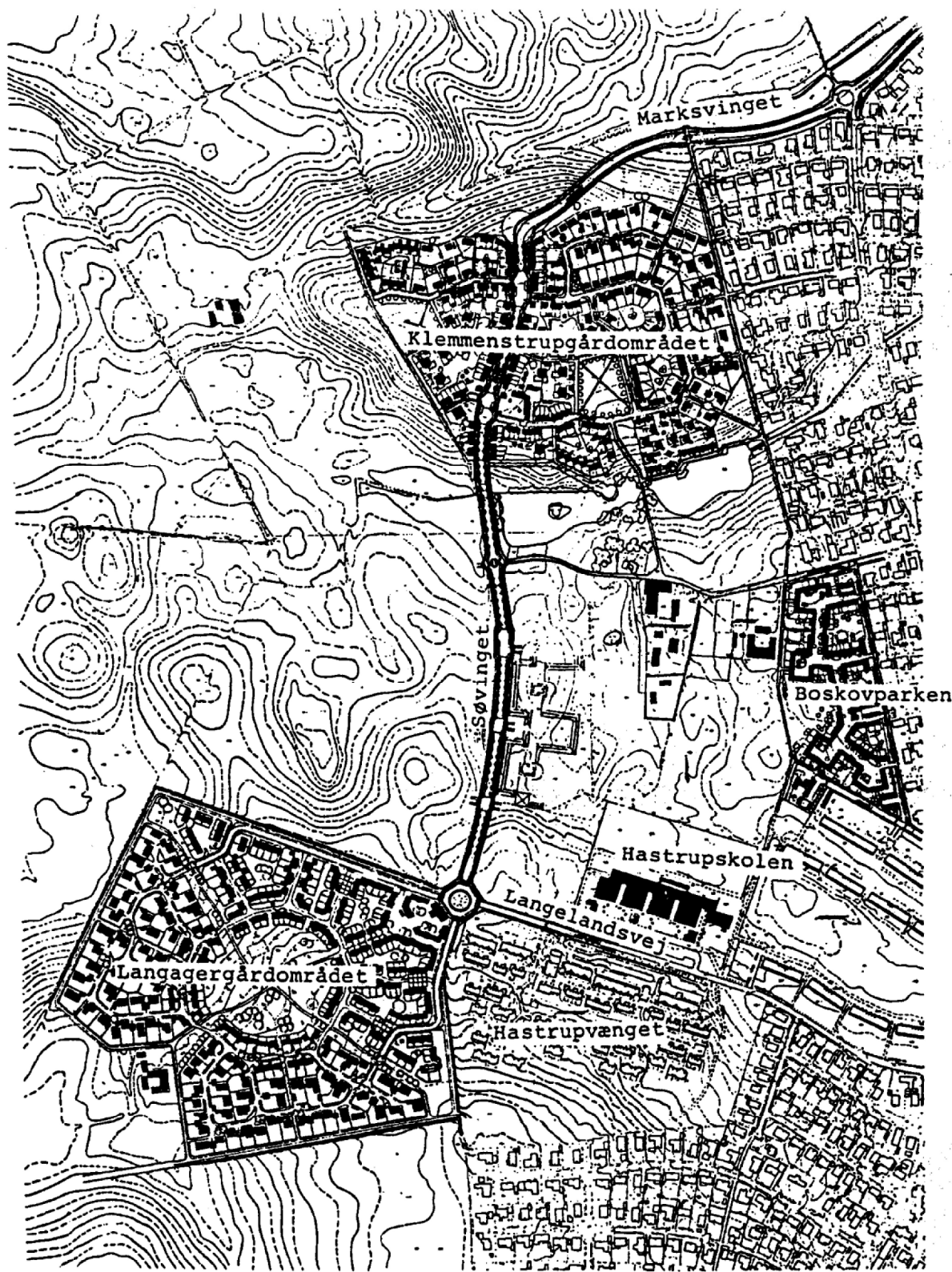
V LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

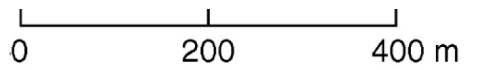
Byrådet kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

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



Hastrup Vest
Oversigtsplan

1:8000



LOKALPLANEN

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål.

1.1

Lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for "Langagergårdområdet" således at der i området kan opføres ca. 350 boliger som blandet åben lav og tæt lav bebyggelse.

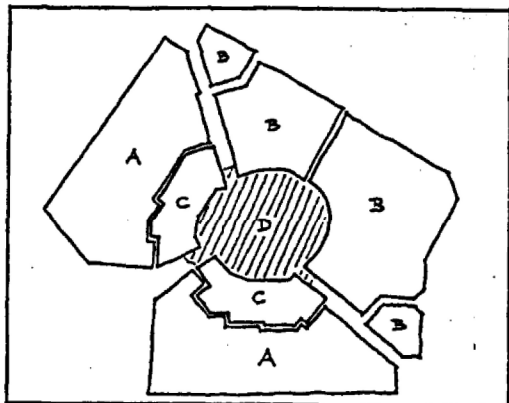
Bestemmelserne skal sikre et velfungerende boligområde, der harmonerer med landskabet, sikrer de nødvendige friarealer og er tilpasset den overordnede planlægning for området.

1.2

Lokalplanen fastlægger detaljerede bestemmelser for et parcelhuskvarter med mulighed for opførelse af 118 boliger, heraf 37 på små grunde, samt overordnede bestemmelser for byggeri af ca. 210 boliger på 4 storparceller.

Byggeri på storparcellerne skal ske på grundlag af supplerende lokalplaner.

§ 2 Området.



Delområder

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr.nr. 12 i Åshøj by, Herfølge og del af 2 a Klemmenstrup by, Herfølge.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde A: Almindelige parcelhusgrunde.

Delområde B: Storparceller.

Delområde C: Gadehusgrunde (små parcelhusgrunde).

Delområde D: Fælles grønt område, Vej- og stiarealer.

§ 3 Områdets anvendelse.

3.1

Boligområderne, delområder 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 eller lignende.

3.2

Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres 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 ulemper for de omboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

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

3.3

Delområde D må kun anvendes som fælles grønt område og der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.

Byrådet kan dog tillade, at der opføres bebyggelse til kollektiv forsyning eller -brug, såsom tekniske anlæg, beboerhuse eller lignende.

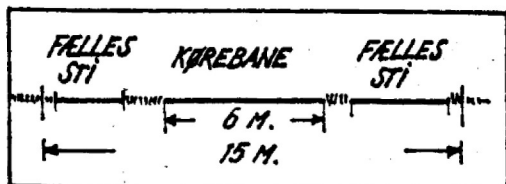
§ 4 Udstykning.

4.1

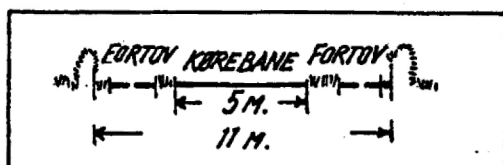
Udstykning må kun ske i overensstemmelse med udstykningsplanen vist på kortbilag 1.

Yderligere udstykning må kun ske efter byrådets særlige tilladelse eller når dette er fastlagt i en lokalplan.

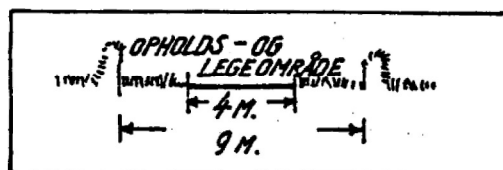
§ 5 Veje og stier.



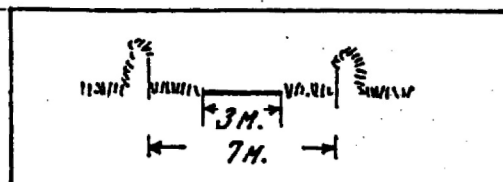
Vej a-b og a-c



Vej b-e og c-d



Øvrige veje



Stier udlagt i lokalplanen

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2.

Vejene a-b og a-c udlægges i varierende bredde med en mindstebredde på 15,00 m.

Vejene b-e og c-d udlægges i en mindste bredde på 11,00 m.

Øvrige veje udlægges i varierende bredde med en mindste bredde på 9,00 m.

5.2

Fællesstier udlægges i varierende bredde med en mindste bredde på 7,00 m.

Herudover kan der anlægges gangstier i mindre bredde.

5.3

Der skal etableres stiforbindelse mellem f og g og mellem h og i på kortbilag 2 med offentlig adgang, i princippet som vist på kortbilag 4.

5.4

Vejene b-e og c-d skal udformes således, at de kan godkendes som stilleveje (30 km/t) efter færdselslovens § 40.

Øvrige veje med undtagelse af vejene a-b og a-c skal udformes således, at de kan godkendes som opholds- og legeområder (15 km/t) efter færdselslovens § 40.

5.5

Der udlægges areal til ekstra parkeringspladser i vejarealet.

I område C udlægges parkeringsarealer svarende til 1/2 P-plads pr. bolig.

I område A udlægges parkeringsarealer svarende til 1/4 parkeringsplads pr. bolig.

Parkeringspladserne anlægges ved bygge- modningen eller når byrådet kræver det.

§ 6 Ledningsanlæg og tekniske anlæg.

6.1
Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres luftledninger.

6.2
Bebyggelsen skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas.

6.3
Bebyggelsen skal tilsluttes det kommunale byfællesantenneanlæg.

6.4
Antennemaster og udendørs antenner 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, stier og øvrige uden-dørsarealer skal ske med parklamper. Herfra dog undtaget vejene a-c og a-b.

OMRÅDE A
ALMINDELIGE PARCELHUSGRUNDE

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.1
Indenfor delområde A fastsættes følgende bestemmelser:

7.1.1
På hver grund må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

7.1.2
Der må ikke opføres bebyggelse på mere end 200 m² etageareal på den enkelte grund. Til etagearealet medregnes den del af arealet af carporte og garager, der overstiger 35 m².

7.1.3
Højden af bygninger må ikke overstige 8,5 m over terræn eller godkendt niveauplan.

7.1.4
Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage).

7.1.5
Der skal indrettes 2 parkeringspladser på hver grund.
Derudover 1/4 parkeringsplads pr. grund i vejarealet.

7.1.6

Garager/carporte skal placeres mindst 5 m bag vejskel.

7.1.7

Overkørsler til de enkelte grunde skal placeres som vist på kortbilag 3.

OMRÅDE B

STORPARCELLER

§ 7 bebyggelsens omfang og placering.

7.2

For delområde B fastsættes følgende bestemmelser:

7.2.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel må ikke overstige 35.

7.2.2

Bygningernes højde må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn (eller godkendt niveauplan).

7.2.3

Yderlige udstykning og bebyggelse af storparcellerne skal ske i overensstemmelse med en supplerende lokalplan for arealet.

Den supplerende lokalplan skal sikre, at bebyggelsen opføres i princippet som vist på kortbilag 4 og opfylder følgende principper:

- Bebyggelsen skal danne en markant afgrænsning af grønningen således at grønningens cirkulære form understreges.
- "ringgaden", der omslutter grønningen, skal forsættes som sti eller vej ind igennem storparcellerne, således at der bliver et sammenhængende sti- eller vejforløb rundt om grønningen.
- Der skal sikres en stiforbindelse igennem bebyggelsen fra grønningen til rundkørslen ved Langelandsvej/Søsvinget.

OMRÅDE C
GADEHUSGRUNDE

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.3

Indenfor delområde C fastsættes følgende bestemmelser:

7.3.1

På hver grund må kun opføres eller indrettes 1 bolig.

7.3.2

Der må ikke opføres bebyggelse på mere end 175 m² etageareal på den enkelte grund. Til etagearealet medregnes den del af arealet af carporte og garager, der overstiger 35 m².

Det maksimale etageareal kan forøges med grundarealet af en eventuel port.

7.3.3

Højden af bygninger må ikke overstige 8,5 m, målt fra terræn eller godkendt niveauplan.

Hovedbygningens husdybde må ikke overstige 8,0 m.

7.3.4

Bebyggelsen skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage (1 1/2 etage) eller 2 etager.

7.3.5

Bebyggelsen skal opføres indenfor de på kortbilag 3 viste byggefelter, herfra dog undtaget tilbygninger, udhuse o. lign., jfr. 7.3.10.

7.3.6

Bebyggelsen indenfor byggefeltet skal opføres med gavl i naboskel* som vist på kortbilag 3 uanset at højde og afstandsbestemmelser i afsnit 2.3.3 i BR for småhuse derved overskrides.

Herfra dog undtaget parcellerne 52, 53, 74, 75 og 79 hvor bebyggelsen kan (ikke skal) opføres i naboskel.

* Opmærksomheden henledes på, at bebyggelse, der opføres nærmere naboskel eller stimidte end 2,5 m skal opføres med brandmur.

7.3.7

Hovedbygningen skal opføres med symmetrisk sadeltag med en taghældning mellem 35° og 50°.

7.3.8

Hovedbygningen skal placeres med tagrygningen parallelt med byggefeltets side mod vejen.

Hvor byggefeltets side mod vejen har to retninger kan der frit vælges mellem hvilken af de to retninger, hovedbygningen skal følge.

7.3.9

Udhuse og lignende bygninger på grunden, med en grundflade på mere end 10 m², skal sammenbygges med hovedbygningen.

7.3.10

Tilbygninger udenfor byggefeltet må ikke være i mere end 1 etage.

Tilbygningen skal have symmetrisk sadeltag med en taghældning på 25° - 35°.

Tilbygningen må have en højde i skel på max. 2,6 m målt fra terræn (eller godkendt niveauplan) til skæringen mellem ydervæg og tagflade.

Hvor der på kortbilag 3 er vist en byggelinie for tilbygninger skal tilbygningen holdes på den side af byggelinien der vender mod byggefeltet.

7.3.11

Overkørsler til de enkelte grunde skal placeres som vist på kortbilag 3.

Til nogle grunde kan vælges en alternativ overkørsel, som vist på kortbilag 3.

7.3.12

På hver grund skal der indrettes 1 parkeringsplads.

Derudover skal der anlægges 1/2 parkeringsplads pr. bolig i vejarealet.

7.3.13

Carporte/garager skal placeres indenfor byggefeltet. Hvis den øvrige bebyggelse i byggefeltet ikke levner plads til en garage/carport, eller hvis den alternative overkørsel vist på kortbilag 3 anvendes, kan carport/garage dog placeres på grunden udenfor byggefeltet.

For carporte/garager, der placeres udenfor byggefeltet, skal den del af bygningen, der ligger mindre end 5 m fra vejskel udføres med åbne sider uden beklædning.

7.3.14

De arealer, der på kortbilag 2 er vist som "eventuelt storparcel", kan, med byrådets særlige godkendelse, bebygges efter samme regler som de øvrige storparceller, se punkt 7.2 m.fl.

OMRÅDE C GADEHUSGRUNDE

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

8.1

Indenfor delområde C fastsættes følgende bestemmelser:

8.1.1

Tagene skal beklædes med røde tegltagsten.

Tagene må ikke udføres med valm.

Bygningerne må ikke udføres med tagudhæng i gavlene.

8.1.2

Tilbygningers tag må kun udføres i glas eller dækkes med røde teglsten eller tagpap.

Bestemmelsen gælder ikke udhuse, vindfang, carporte o.lign.

ALLE OMRÅDER

8.2

For områderne A, B og C gælder følgende bestemmelser:

8.2.1

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

8.2.2

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

§ 9 Ubebyggede arealer.

9.1

De levende hegn mod nord, øst og syd må ikke fældes eller beskæres uden byrådets tilladelse.

9.2

Ved hegning mod veje, stier, torve og øvrige ubebyggede arealer har grundejerne fuld hegnspligt. Ved hegning mod naboskel er der halv hegnspligt.

9.3

Inden for delområde A må eventuelle hegn mod veje, stier og øvrige offentlige, ubebyggede arealer samt fællesarealer kun etableres som klippet hæk, max. 1,8 m høj, placeret mindst 0,4 m bag skel. I forbindelse med hækken kan opsættes trådhegn, max. 1,4 m højt, placeret mindst 0,2 m bag skel.

9.4

Inden for delområde C må eventuelle hegn mod stier og øvrige offentlige, ubebyggede arealer samt fællesarealer kun etableres som klippet hæk, max. 1,8 m høj, placeret mindst 0,4 m bag skel.

Mod veje må hegn kun etableres som klippet hæk, max. 1,2 m høj, placeret mindst 0,4 m bag skel.

Alternativt kan der opsættes et stakit (åbent hegn med lodrette tremmer), max. 1,2 m højt, placeret i skel.

9.5

I område C skal hovedbygningens sokkel placeres 0-30 m over niveauplanet.

9.6

Terrænreguleringer på mere end $\frac{1}{2}$ 50 cm må kun ske med byrådets særlige godkendelse.

9.7

Anlæg, drift og vedligeholdelse af område D vist på kortbilag 2 samt beplantning på vej- og stiarealer må kun udføres efter en af byrådet godkendt plan.

9.8

Inden for området må campingvogne, motorvogne over 3500 kg og større både ikke placeres udendørs.

§ 10 Forudsætninger for
ibrugtagen af ny be-
byggelse.

10.1
Før ny bebyggelse inden for området må
tages i brug skal bebyggelsens installa-
tioner til opvarmning tilsluttes distri-
butionsnettet for naturgas.

10.2
Før ny bebyggelse inden for området må
tages i brug skal der etableres tilslut-
ning til byfællesantenneanlægget.

§ 11 Grundejerforening.

11.1
Der skal oprettes een, eventuelt flere
grundejerforeninger med medlemspligt for
samtlige grundejere inden for området.

11.2
Grundejerforeningerne vedtægter skal
godkendes af byrådet.

11.3
Grundejerforeningerne skal forestå drift
og vedligeholdelse af område D vist på
kortbilag 2.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Nærværende forslag er godkendt af Køge
byråd den 3. marts 1987 som lokalplan-
forslag 4-09.2, Boligområdet Langager-
gård dog med den ændring, at bestemmel-
sen om maling af carporte fjernes.

Køge byråd, den 9. marts 1987
P.b.v.

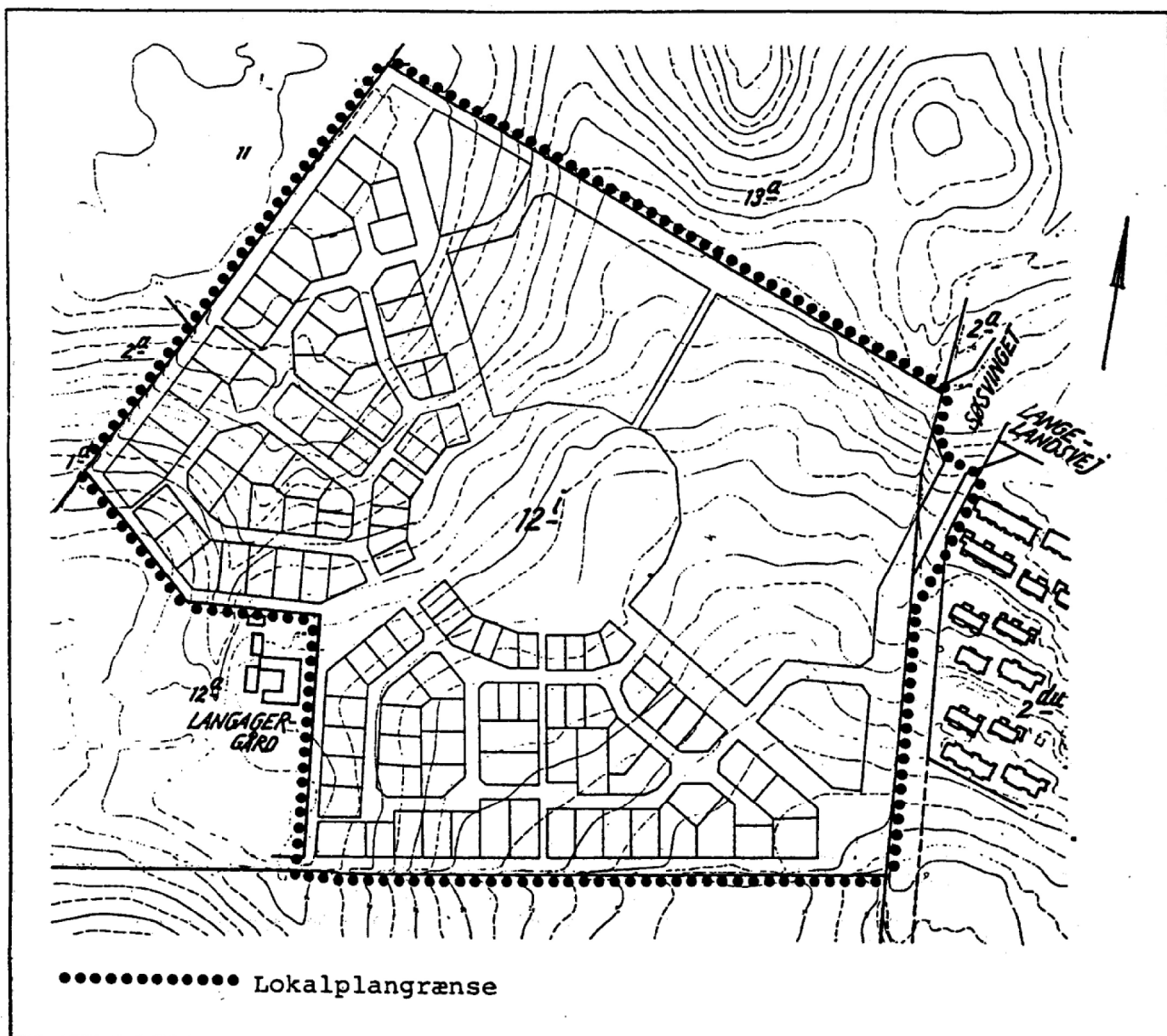
Jørgen Jørgensen / K. E. Christoffersen
sign. sign.

Nærværende forslag til lokalplan 4-09.2,
Boligområdet Langagergård er i byrådets
møde den 4. august 1987 under sag nr. 251
godkendt som endelig lokalplan for områ-
det.

Køge byråd, den 18. september 1987
P.b.v.

Jørgen Jørgensen / Ole Andersen
sign. sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens endelige
vedtagelse er sket den 19. september 1987
fra hvilken dato planens retsvirkninger er
gældende.



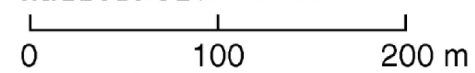
Kortbilag 1

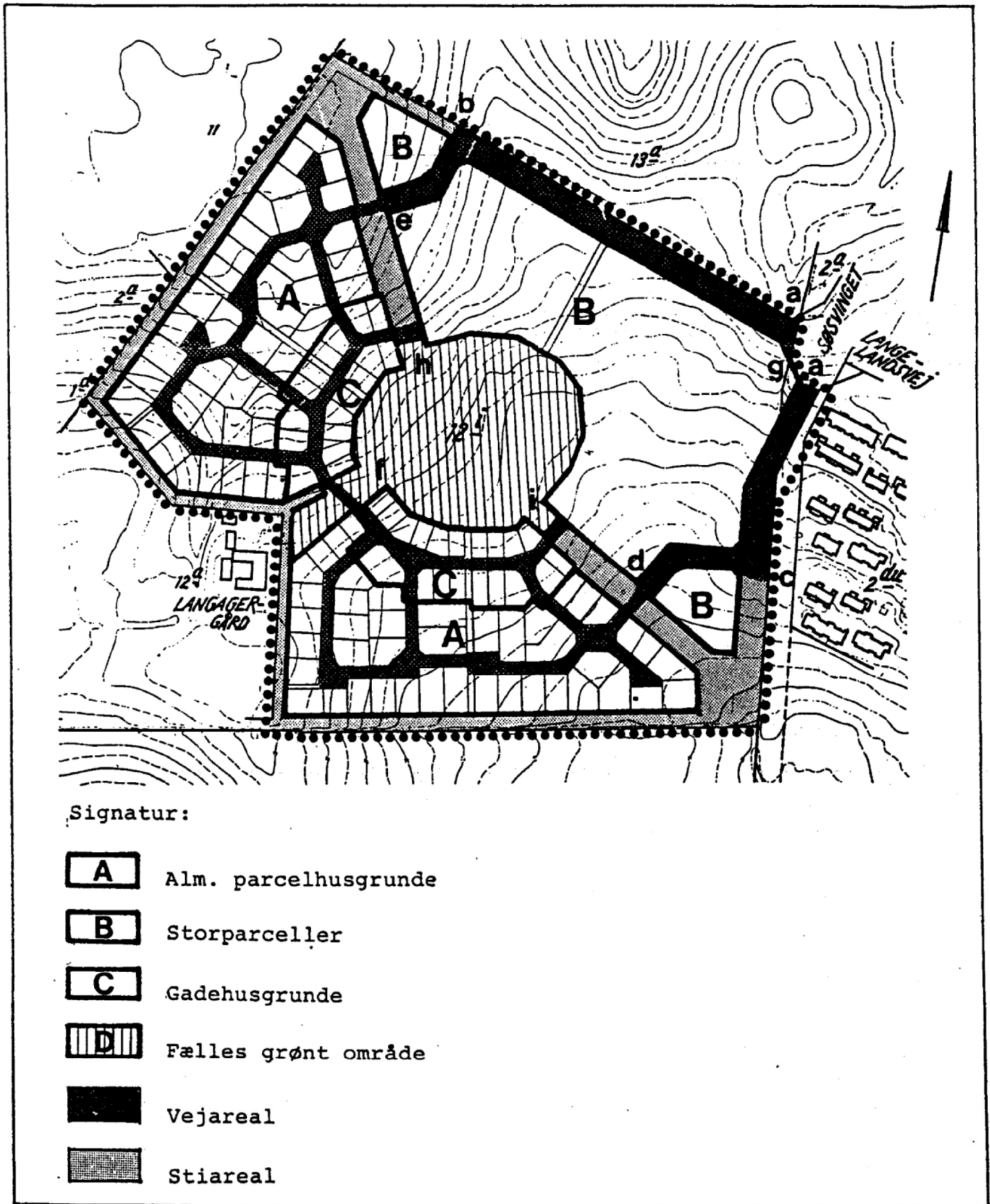
Lokalplanområdet

Lokalplan 4-09.2

Boligområdet- Langagergård

Målforhold 1:4000





Kortbilag 2

Delområder

Lokalplan 4-09.2
 Boligområdet - Langagergård

Målforhold 1:4000

