

LOKALPLAN 5 - 05.2

**Mellemmarken, parcel og dobbelthuse og
rækkehuse**

REDEGØRELSE

1. Lokalplanens baggrund

Efter færdiggørelsen af planlægningen af 1. etape i Herfølge Syd, er der påbegyndt en planlægning af 2. etapes udbygning.

I overensstemmelse med den reviderede skitse til partiel dispositionsplan for Herfølge Syd der foreligger, er der udarbejdet en rammelokalplan for udbygningen af 2. etape. Nærværende lokalplan er det andet tillæg til denne lokalplan og skal fastsætte nærmere retningslinier for områdets udformning som boligområde.

2. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Dispositionsplanen 1974

Herfølge Syd er den sydligste af de tre byenheder i Herfølgeområdet, som blev planlagt udbygget i kommunens dispositionsplan af 1974.

Partielle dispositionsplaner i Herfølge-områderne

De hovedretningslinier for planlægningen i Herfølge-områderne, som er nedfældet i dispositionsplanen af 1974, er senere blevet uddybet i partielle dispositionsplaner. Partiel dispositionsplan for byenheden Herfølge Syd (vedtaget af byrådet den 3.12.1974) og senere ændringer og tilføjelser til denne, danner hovedgrundlaget for placering og udformning af det boligområde, som lokalplanen omfatter.

Rammelokalplan for 2. etape

For at fastlægge nærmere retningslinier for udbygningen af 2. etape i Herfølge Syd, er der udarbejdet en rammelokalplan (5-05) der bl.a. fastlægger overordnede veje og stiers placering, placering og udstrækning af boligområderne og boligarternes arealmæssige fordeling indenfor området. I rammelokalplanen fastsættes nærværende lokalplans område anvendt til parcelhusbebyggelse (åben lav boligbebyggelse) samt rækkehuse.

§ 15-rammer

Lokalplanområdet udgør en del af område B 507 i kommunens § 15-rammer (aftalegrundlag - mellem kommunen og miljøministeriet - om planlægning i kommunen indtil der er udarbejdet en kommuneplan).

Bestemmelserne i § 15-rammerne for område B 507 er følgende:

- området skal anvendes til boligformål, d.v.s. åben lav og tæt/lav boligbebyggelse.
- i området må der ikke bygges flere end 225 boliger og ikke færre end 175 (i området som helhed)
- bebyggelsesprocenten må ikke blive større end 25 for området som helhed
- der må ikke opføres bygninger med mere end 2 etager med udnyttet tagetage og de må ikke være højere end 8,5 m.

3. Beskrivelse af lokalplaner

Området og dets afgrænsning

Området omfatter et ca. 6,8 ha stort område. Mod vest afgrænses det af Holmebækparken og mod øst af den nye stamvej. Mod syd og nord udbygges området med boliger.

Landskabet

Området er relativt fladt. Nord for området findes en lavning, hvorigennem den ene af områdets øst-vestgående hovedstier løber. De eksisterende hegn som findes øst og vest for området er af stor værdi og foreslås bevaret og suppleret således, at de danner en afgrænsning af området udadtil.

Bebyggelse- og veje

Området betjenes af den nord-sydgående stamvej, der er udformet som en stillevej (max. kørselshastighed 30 km/t). Stamvejen er forsat omkring mindre pladsdannelser, dels hvor der er indkørsel til boligområdet, og dels hvor hovedstier krydser stamvejen.

Vejsystemet i boligområdet består af to vej-slynger, der betjener hver sin halvdel af boligbebyggelsen. Disse er indrettet som opholds- og legeområder, der gennem sin udformning muliggør anvendelse af færdselslovens § 40. Dette indebærer at reglerne i færdselsloven på en række punkter fraviges. Den kørende og gående trafik færdes således på samme areal, men på de gåendes betingelser. Kørselshastigheden er max. 15 km/t, og kørslen skal foregå under størst mulig agtpågivenhed og hensyntagen til de aktiviteter, der iøvrigt finder sted.

I planen er egentlige hastighedsdæmpende "foranstaltninger" søgt erstattet med et "svunget" vejforløb og et varieret vejprofil for at sænke kørselshastigheden.

Vejprofilet varieres af rabatarealer. Disse må ikke hegnes af hensyn til oversigtsforholdene.

Den vestlige del af vejslyngerne danner et sammenhængende forløb i nord-sydgående retning og skaber forbindelse for gående og cyklende til de to øst-vestgående hovedstier, der løber nord og syd for området.

Bebyggelsen består dels af rækkehuse og dobbelthuse, dels af individuelt opførte enfamiliehuse.

I område I i bebyggelsens nordlige del er husene planlagt som 1-1½ etages enfamiliehuse med taghældninger på 30°-50°. Der er her friere bestemmelser for placering af husene på grundene. Den øvrige del af parcelhusbebyggelsen (område II) er pålagt strammere bestemmelser for husenes placering af hensyn til bebyggelsens betydning for vejrummets karakter. Husene placeres såvidt muligt 1,5 m fra vejskel. Bebyggelsen skal her opføres som 1½ etages huse (én etage med udnyttelig tagetage) med taghældninger på 40°-50°.

På grund af kvarterets tætte bymæssige karakter kan der opstå indbliksgener, som undgås ved bestemmelser i lokalplanen om gavltrekanter uden vinduer. Dog kan husene fra nr. 27-34 (begge inklusiv) langs stamvejen mod øst have vinduer i den østvendte gavltrekanter.

Mod Holmebækparken (område III) er bebyggelsen planlagt som en tæt bebyggelse bestående af dobbelthuse eller rækkehuse, der vil danne en markant front mod parken.

Mod den sydlige hovedsti danner rækkehuse afgrænsning af området (område IV).

Doppelthuse og rækkehuse placeres 6 m fra vejskel, således at der er mulighed for parkering på egen grund. Områderne II, III og IV er generelt pålagt strammere bestemmelser for bebyggelsens placering og udformning, hvilket har til formål at give denne del af bebyggelsen en bymæssig karakter. For at opnå dette kan det blive nødvendigt at lempe enkelte af bygningsreglementets bestemmelser (f.eks. det skrå højdegrænseplan). Det skal dog bemærkes at bygningsreglementets brandkrav ikke må fraviges.

Bebyggelsen omkring den sydligste af vejslyngerne er planlagt således at den med sin bymæssige karakter kan danne overgang til den tæt, lave boligbebyggelse, som er planlagt syd for nærværende lokalplanområde.

Parcelhusgrundenes størrelser varieres, således at de mindste grunde er omkring 400 m² og de største omkring 800 m². Gennemsnittet ligger på 550-600 m².

Der skal anlægges 2 p-pladser pr. grund i området med parcelhusbebyggelse. Til dobbelthuse og rækkehusene skal anlægges 1½ p-plads pr. bolig, således at 1 p-plads anlægges på den enkelte grund og ½ p-plads pr. bolig anlægges på fælles pladser 3 steder i bebyggelsen.

Der reserveres et mindre område i den vestlige bygningsrække mod Holmebækparken til opførelse af evt. fælleshus.

4. Lokalplanens retsvirkninger

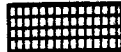
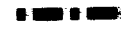
Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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 til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

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

SIGNATUR:

-  PARCELHUSE
-  RÆKKEHUSE
-  TÆT - LAV
-  REGNVANDSBASSIN
-  LOKALPLANGRÆNSE
-  OVERSIGTSAREAL



0 100 200 m

FIG. 1
AREALANVENDELSE
MÅL 1 : 4000

LOKALPLAN 5 - 05.2.
MELLEMMARKEN
KØGE KOMMUNE

SIGNATUR:

• • • LOKALPLANGRÆNSE

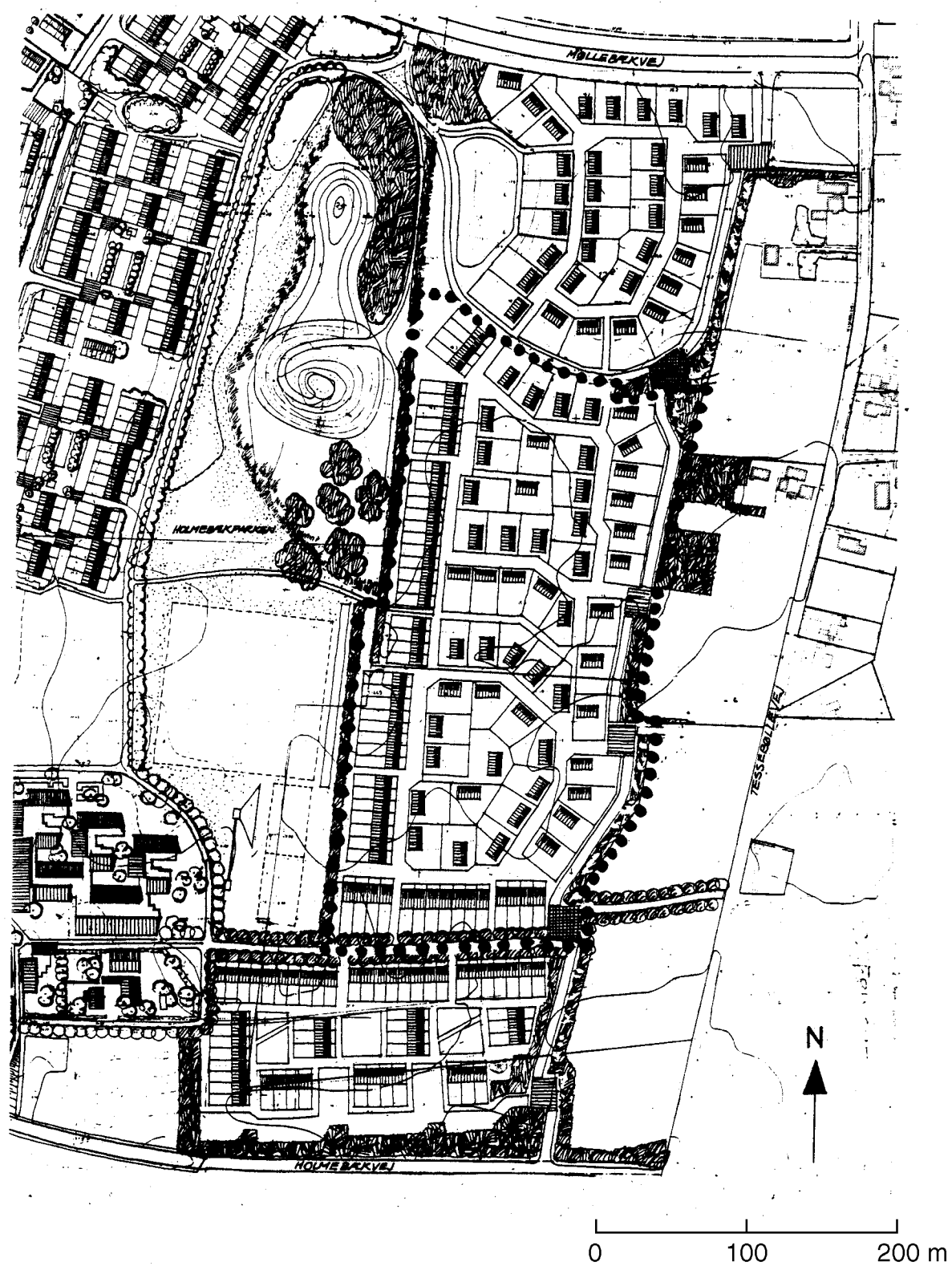


FIG. 2
ILLUSTRATIONSPLAN
MÅL 1 : 4000

LOKALPLAN 5 - 05.2.
MELLEMMARKEN
KØGE KOMMUNE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 16. juni 1975) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

- § 1. Lokalplanens formål
- 1.1 Lokalplanens formål er at sikre at området kan udbygges som et varieret og sluttet bykvarter, bestående af åben, lav bebyggelse samt rækkehuse og dobbelthuse. Lokalplanen skal ved sine retningslinier for bebyggelsens placering og udformning sikre at bykvarteret internt får en bymæssig karakter.
- § 2. Lokalplanens område
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag og omfatter del af matr. nr. 12^e og 12^b af Herfølge by, Herfølge, samt alle parceller der efter den 15. juli 1980 udstykkes fra nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.
- § 3. Områdets anvendelse
- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben lav bebyggelse samt rækkehuse og dobbelthuse.
- 3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.
- 3.3 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 beboelsesområde 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 iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4 Indenfor området kan der, som vist på bilag 2 og 4 opføres bebyggelse til formål som er fælles for områdets beboere. Dette areal må ikke anvendes til andre formål, undtagen efter byrådets nærmere godkendelse.

3.5 Inden for området kan der opføres transformerstation til kvarterets forsyning, efter byrådets godkendelse.

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 viste udstykningsplan.

4.2 Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5. Vej- og stierforhold

5.1 Der udlægges areal til veje, stier, torve og parkering med en bredde og beliggenhed som vist på kortbilag 2. Den principielle udformning af opholds- og legeområdet (vejslyngen) er vist på bilag 4.

5.2 Kørende adgang til området må kun finde sted som vist på bilag 2.

5.3 Der må kun etableres én overkørsel fra den enkelte ejendom til vejslyngerne eller torvene.

Overkørslen skal placeres som vist på kortbilag 2.

Byrådet kan, når særlige forhold taler herfor, tillade en anden placering af overkørslen.

5.4 Kørende og gående adgang fra de enkelte ejendomme til stamvejen mod øst må ikke finde sted.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

Område I (parcel nr. 2-18 begge inklusiv).

6.1 Der må på hver grund opføres 235 m² ialt inklusiv garage og carport. Den enkelte bolig må ikke opføres med et større etageareal end 200 m².

6.2 Beboelsesbygninger skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggelinier, som ligger 1,5 m fra skel med opholds- og legeområdet, og 2,5 m fra skel langs stamvejen,

hvortil der ikke må etableres direkte adgang. Grundene 4 og 5 har byggelinie mod sti placeret i skel mod sti.

Disse bestemmelser gælder uanset at det skrå højdegrænseplan derved overskrides.

- 6.3 Tagene skal udføres som sadeltage med hældninger på 30° - 50° .

Tagudhæng og andre bygningsdele må ikke overskride vej-, sti- eller naboskel. (Der gælder samme regler for byggeri i stiskel som i naboskel).

- 6.4 Bygninger må ikke opføres med mere end én etage med udnyttelig tagetage.

- 6.5 Garager og carporte skal opføres mindst 5 m fra vejskel og kan være max. 12 m lange mod naboskel og max. 5 m brede.

Område II (parcel nr. 19-52 begge inklusiv).

- 6.6 Der må på hver grund opføres 235 m^2 ialt inklusiv garage og carport. Den enkelte bolig må ikke opføres med et større etageareal end 200 m^2 .

- 6.7 Beboelsesbygninger skal opføres indenfor de på kortbilag 2 viste byggefelter (10 m dybde) og skal have facade eller gavl beliggende i byggefeltets afgrænsning mod vej uanset at det skrå højdegrænseplan derved overskrides. Tagenes retning skal følge det på bilag 3 anviste.

- 6.8 Bygninger skal opføres med én etage med udnyttelig tagetage. Gavltrekanter skal opføres uden vinduer. Husene langs stamvejen (nr. 27-34 begge incl.) må dog have vinduer i gavltrekanter mod øst.

- 6.9 Tagene skal være symmetriske sadeltage med en retning som vist på illustrationsplanen (bilag 3) og må ikke udføres med valm eller halvvalm (d.v.s. skrå flade mod gavlene).

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° .

Tagudhæng over naboskel er ikke tilladt.

- 6.10 Evt. mindre tilbygninger eller fløje til huset kan udføres indenfor de med åben skravering på bilag 2 viste byggefelter (med en dybde på 5 m) efter byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Åbne overdækkede terrasser kan overskride dette byggefelts afgrænsning.

- 6.11 Garager eller carporte skal opføres indenfor de med prikket signatur (bilag 2) viste byggefelter. De skal placeres mindst 5 m bag vejskel og må have en max. længde på 12 m og max. bredde på 5 m.

Område III (dobbelthuse eller rækkehuse)

- 6.12 Bebyggelsen må kun opføres i overensstemmelse med den retningsgivende bebyggelsesplan. Husene skal opføres som dobbelthuse, men kan dog efter byrådets godkendelse opføres som rækkehuse på dele af området. For rækkehuse vil der i så tilfælde gælde bestemmelser svarende til de bestemmelser, der gælder for område IV.
- 6.13 Bygningerne skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage.
- 6.14 De enkelte beboelsesbygninger skal m.h.t. bredde og dybde følge de på bilag 5 angivne retningslinier.
- 6.15 Tagene skal være symmetriske sadeltage og må ikke udføres med valm (d.v.s. skrå flade mod gavlene).
- Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50° .
- 6.16 Åbne overdækkede terrasser kan opføres i haveside i hele husets bredde. Tilbygninger iøvrigt må ikke finde sted.
- 6.17 Carporte eller garager skal opføres indenfor de på bilag 5 viste felter og må opføres i en max. bredde på 3 m og max. dybde på 5 m med åbne sider.
- 6.18 I forhaven kan der opføres skur med en størrelse som vist på bilag 5. Tagets hældning skal være på 20° og udføres i samme materiale som hovedhuset.

I baghaven kan opføres skur, såfremt grundfladen ikke overstiger 10 m^2 . Placering skal følge de på bilag 5 viste retningslinier. Denne bestemmelse gælder dog ikke drivhuse.

Område IV rækkehuse

- 6.19 Bygningerne skal opføres i en etage med udnyttelig tagetage.
- 6.20 Husene skal opføres i en min. bredde på 8 m og skal have facaden beliggende 6 m fra vejskel.

6.21 De enkelte beboelsesbygninger må ikke opføres med et større etageareal end 200 m².

6.22 Tagene skal være symmetriske sadeltage og må ikke udføres med valm (d.v.s. skrå flade mod gavlene).

Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 40° og 50°.

6.23 Evt. tilbygninger kan opføres indenfor de med åben skravering viste byggefeltet (med en dybde på 5 m).

Åbne overdækkede terrasser kan overskride dette byggefelts afgrænsning.

Tilbygninger må ikke opføres med en bredde, der er større end halvdelen af husets bredde og skal desuden opføres i skel.

6.24 Carporte eller garager må opføres med en max. bredde svarende til halvdelen af husets bredde.

Der må ikke opføres skurbebyggelse i forhaven.

Område I, II, III og IV (fælles bestemmelser)

6.25 Eventuelle udhuse og lignende som kræver byggetilladelse (grundfladen større end 10 m²) skal sammenbygges med beboelseshuset eller, for parcelhusets vedkommende, med garager eller carport, således at bebyggelsen optræder som en helhed. Drivhuse må dog opføres som fritliggende bebyggelse.

6.26 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over det godkendte niveauplan, som fastsættes for hver enkelt grund.

6.27 Bygningernes facadehøjde (d.v.s. skæringen mellem facaden og tagfladen) må ikke overstige 3,5 m, gavltrekanter dog undtaget.

6.28 Evt. kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over terræn (niveauplan). Der må ikke indrettes garage i kælderen.

6.29 Det er ikke tilladt under nogen form at etablere udendørs antenner, dog kan kommunen give dispensation til radioamatører med licens.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende. Til tagdækning må blanke og reflekterende materialer ikke anvendes. På den del af en bygnings-tagflade, som eventuelt indrettes til energisparende foranstaltninger (solfangere og lignende), kan dog anvendes blanke og reflekterende materialer efter byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.3 El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal udføres som jordkabler.
- § 8 Ubebyggede arealer
- 8.1 Ingen bevoksning må fjernes uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.2 Grundejerne har fuld hegnspligt mod veje, stier, torve og øvrige ubebyggede arealer.
- 8.3 Hegn mod stamveje, hovedstier samt Holmebækparken (se bilag 2) skal etableres som levende hegn og højden må ikke overstige 1,8 m. Hegnet skal plantes helt på egen grund, d.v.s. mindst 40 cm bag skellinien. Mod opholds- og legeområdet og mindre stier kan hegnet erstattes af anden form for afgrænsning eller helt udelades under forudsætning af byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 8.4 I område I skal der, såfremt bebyggelsen ikke placeres i byggelinie mod opholds- og legeområdet, etableres hegn i vejskel. Hegnet skal udformes enten som levende eller fast hegn eller mur i min. 1 m og max. 1,8 m højde.
- 8.5 Der etableres et tæt ubrudt trådhegn i en højde af 1 m mod veje hvortil der ikke må være direkte adgang fra området. Trådhegnet placeres mellem 1. og 2. planterække, således at trådhegn og levende hegn udgør en tæt ubrudt helhed.
- 8.6 Campingvogne samt større både må ikke placeres udendørs.
- § 9. Forudsætningen for ibrugtagningen af ny bebyggelse
- 9.1 Ny bebyggelse indenfor området må ikke tages i brug før de i § 8 stk. 3 og 5 nævnte hegn er etableret.
- 9.2 I områderne III og IV skal de fælles parkeringsanlæg (§ 5 stk. 1) etableres inden ny bebyggelse i disse områder må tages i brug.
- § 10. Grundejerforening
- 10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde in-

denfor lokalplanens område. Pligten til medlemskab gælder dog ikke Køge kommune som grundejer.

- 10.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest 2 måneder efter, at Køge byråd har fremsat krav herom.
- 10.3 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

Lokalplan 5-05.2., Mellemmarken, er i Køge byråds møde den 4. november 1980 vedtaget som forslag.

Køge byråd, den 5. november 1980

P.b.v.

(sign.) Jørgen Jørgensen / (sign.) Frede Jensen

Lokalplan 5-05.2., er i Køge byråds møde den 3. marts 1981 endeligt vedtaget.

Køge byråd, den 18. marts 1981

P.b.v.

(sign.) Jørgen Jørgensen / (sign.) Ole Andersen

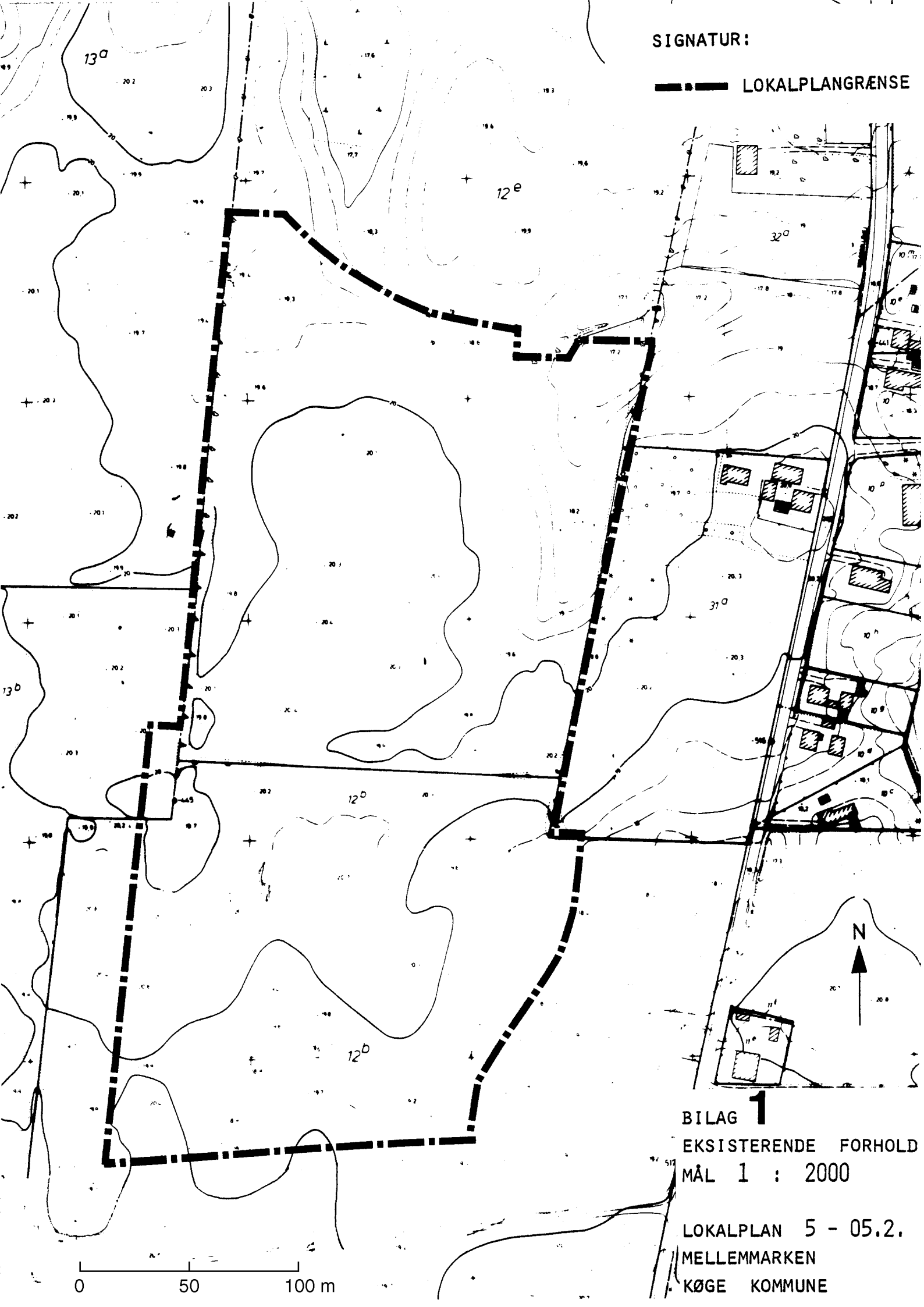
Indført i dagbogen 20. marts 1981.

Retten i Køge.

Lyst.

SIGNATUR:

LOKALPLANGRÆNSE



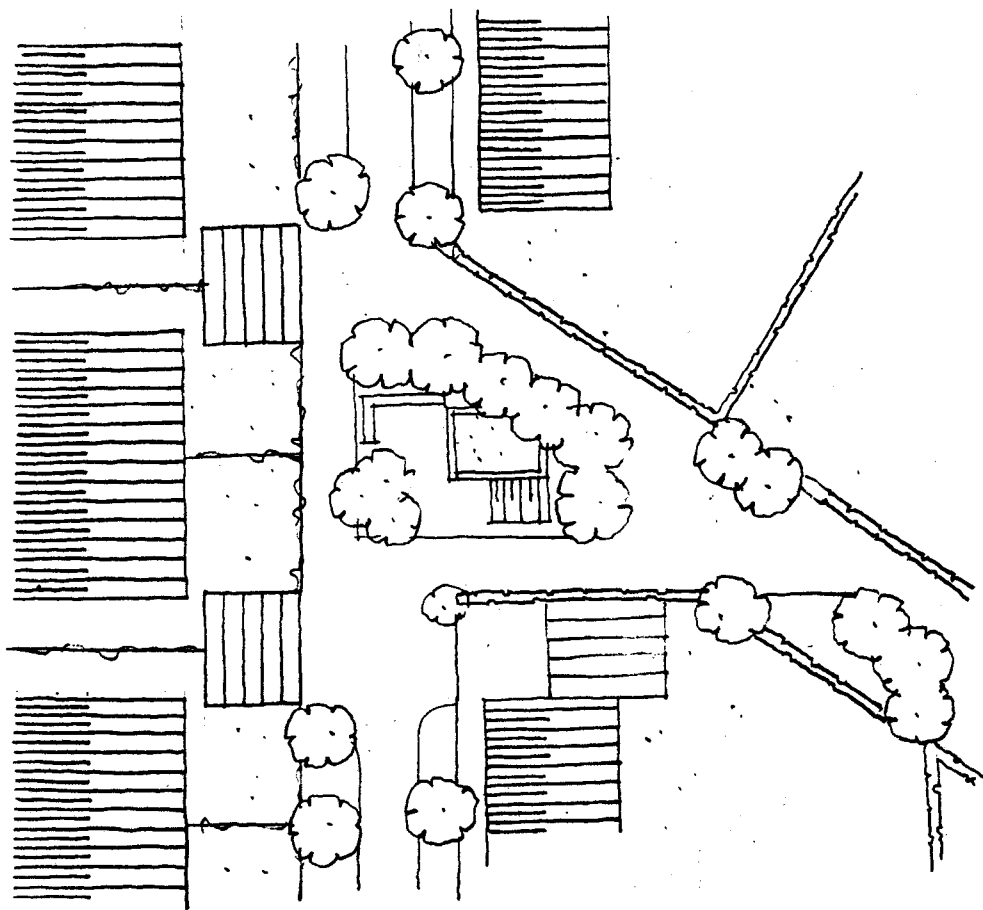
BILAG **1**
EKSISTERENDE FORHOLD
MÅL 1 : 2000

LOKALPLAN 5 - 05.2.
MELLEMMARKEN
KØGE KOMMUNE

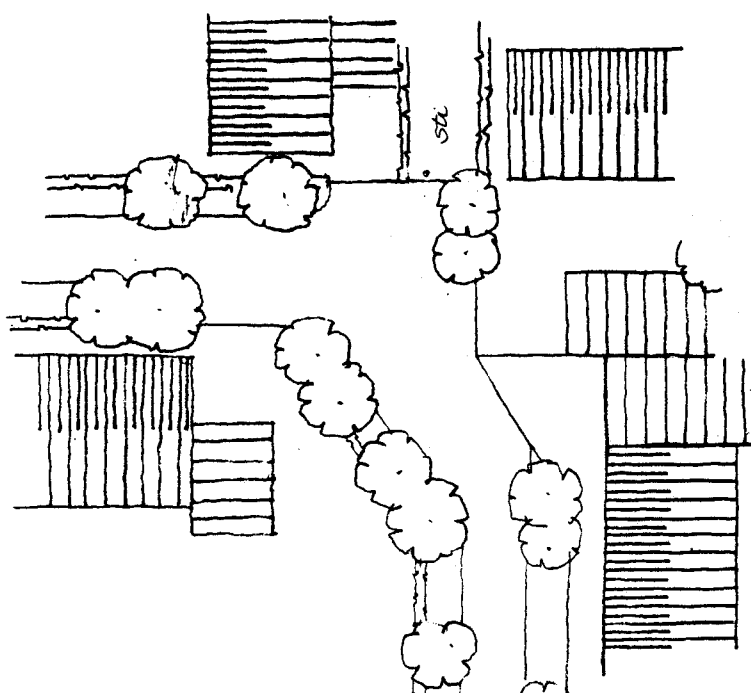


3

3



1. Hvor pladsernes størrelse giver mulighed for det, udnyttes arealet til 'øddannelser' som fællesareal til legeredskaber, bænke etc..

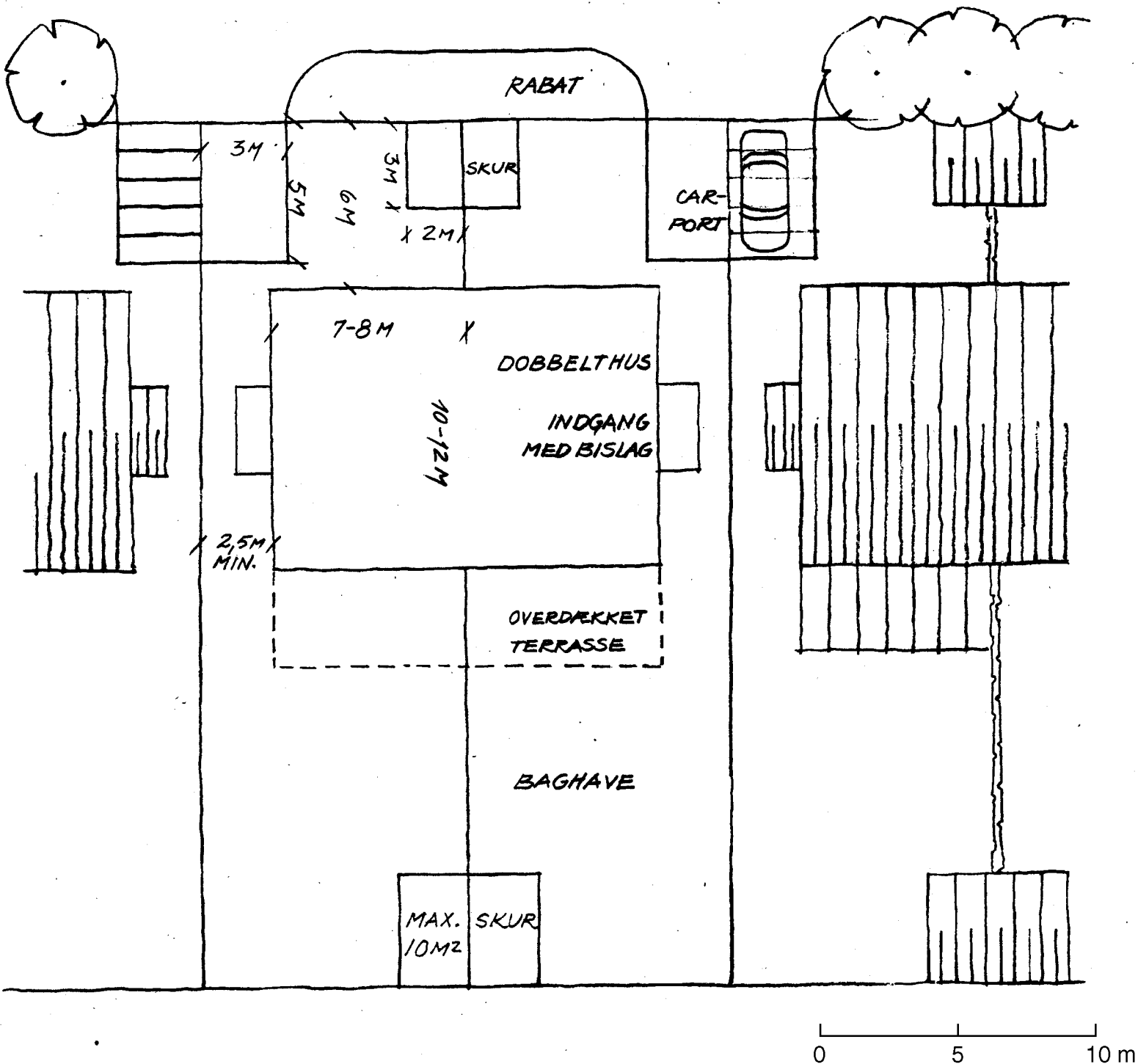


2. Vejslyngernes profil ændres ved rabatarealer af forskellig bredde og karakter. Hvor der ikke er indkørsler til parcellerne kan kørearealet indsnævres til 3,5 m.

0 10 20 m

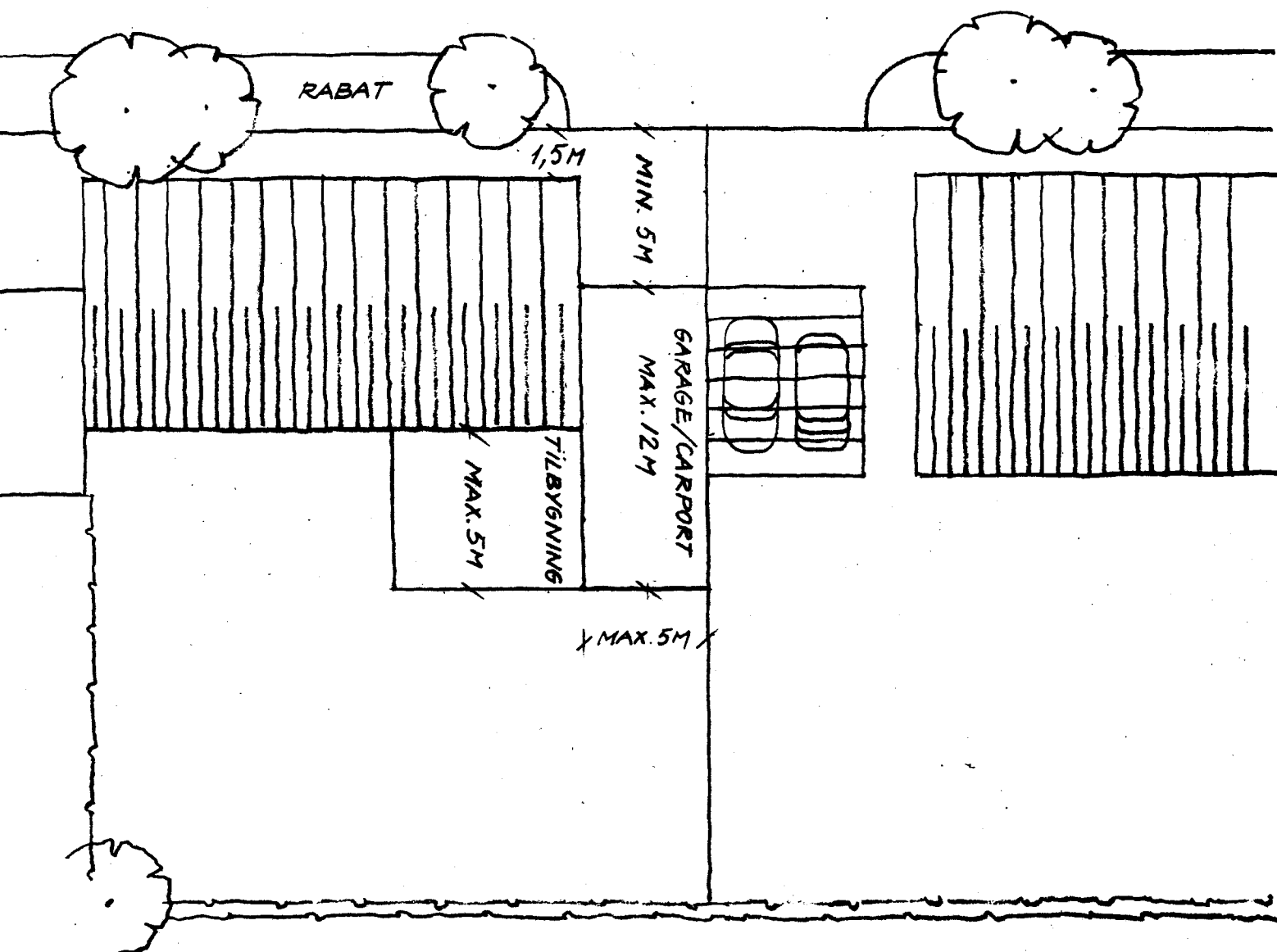
BILAG **4**
UDFORMNING AF
OPHOLDS- OG LEGE-
OMRÅDET
MÅL 1 : 500

LOKALPLAN 5 - 05.2.
MELLEMMARKEN
KØGE KOMMUNE



BILAG **5**
OMRÅDE III
DOBBELTHUSE
MÅL 1 : 200

LOKALPLAN 5 - 05.2.
MELLEMMARKEN
KØGE KOMMUNE



BILAG **6**
 OMRÅDE II
 ENFAMILIEHUSE
 MÅL 1 : 200

LOKALPLAN 5 - 05.2.
 MELLEMMARKEN
 KØGE KOMMUNE