

LOKALPLAN 5 - 05

**Nyevangen, rammeplan, Herfølge syd,
2. etape**

REDEGØRELSE

1. LOKALPLANENS BAGGRUND

Udbygningen af Herfølge Syd blev påbegyndt med en 1. etape, som omfatter arealet mellem Vordingborgvej og fordelingsvejene Møllebækvej og Holmebækvej. Mod øst afgrænses denne etape af Holmebækparken, som anlægges i sammenhæng med bebyggelsens etablering. Udbygningen i Herfølge Syd skal nu fortsættes i en anden etape og vil omfatte et område øst for Holmebækparken. En ny stamvej vest for Tessebøllevej vil danne østlig afgrænsning.

Hele udbygningen af Herfølge Syd er søgt fastlagt i en partiel dispositionsplan fra 1974. Denne partielle dispositionsplan vil i 1980 blive revideret i overensstemmelse med ændringer i plangrundlaget og med de erfaringer, der er gjort fra de allerede udbyggede områder.

Det er byrådets mening med nærværende lokalplan at fastlægge de overordnede forhold for 2. etapens boligområder. Udformningen af de enkelte boligområder vil blive fastlagt i tillæg til denne lokalplan.

2. Lokalplanens forhold til anden planlægning

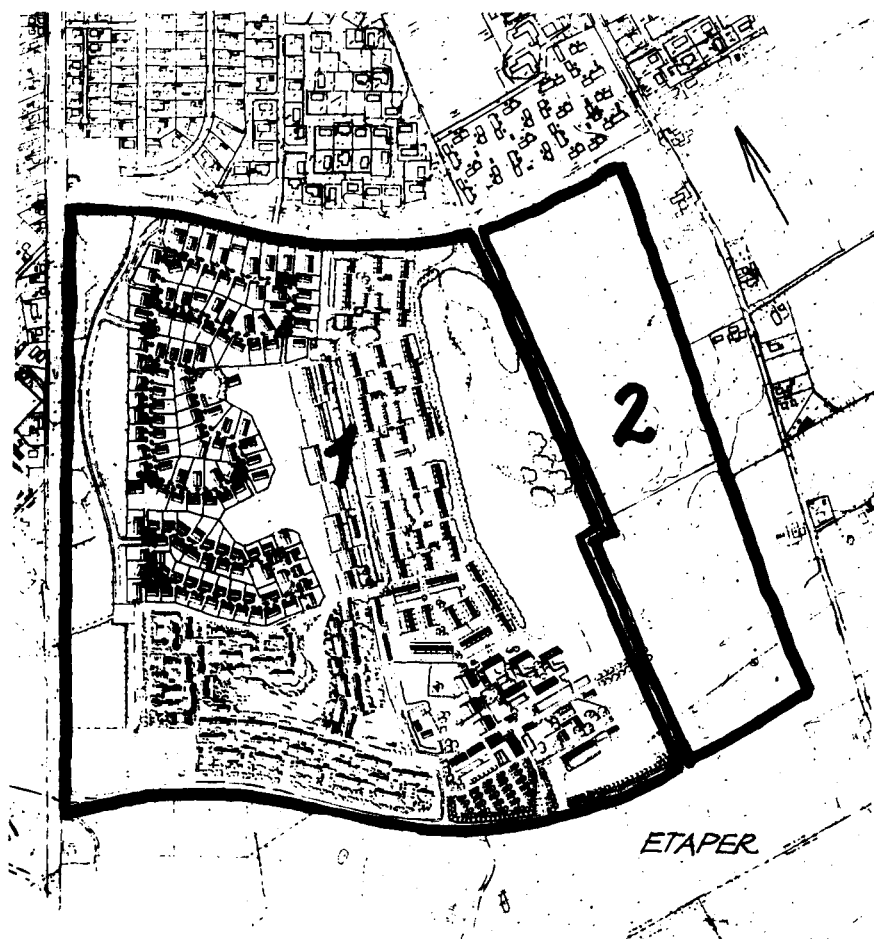
Dispositionsplanen
1974

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

Partielle dispositionsplaner i Herfølge-områderne

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

Lokalplanen omfatter 2. etape i udbygningen af Herfølge Syd.



Regionplanen 1978

Regionplanen fastsætter en maximal regional byvækst i Køge på 15.000 boliger. Regionsplanens 1. etape for perioden 1977-92 indeholder en retningsgivende boligbyggerkvote på 6.000 boliger.

Den planlagte udbygning i Herfølge Syds 2. etape er indeholdt i denne kvote.

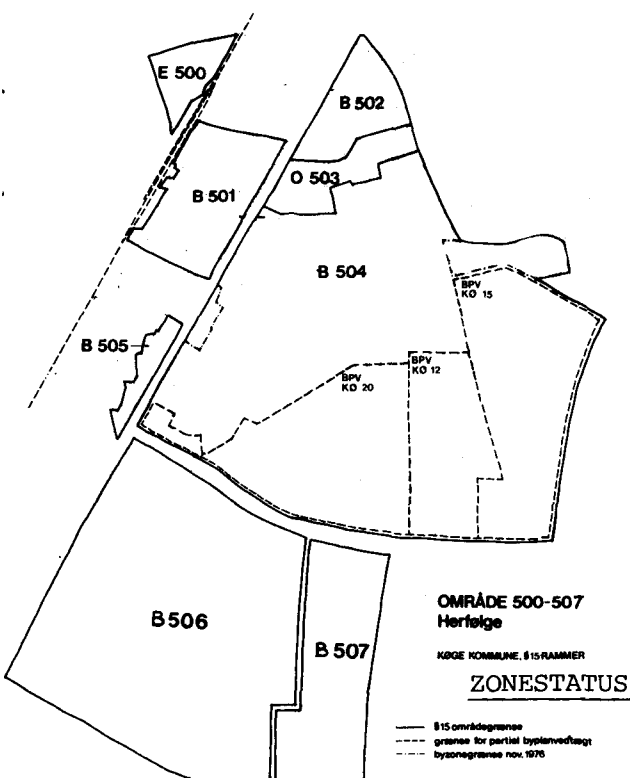
Boligprogram

Kommunen udarbejder sideløbende med befolkningsprognosen et boligprogram, der viser det påtænkte boligbyggeri fordelt på enfamiliehuse og tæt/lav boligbebyggelse.

I sidste udgave af befolkningsprognosen (jan. 1980) ser boligprogrammet for perioden 1980-2000 således ud, gældende for Herfølge Syd.

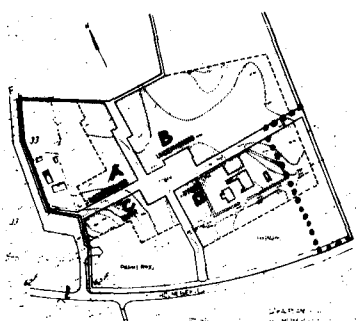
	1980	1981	1982	1983	ialt
enfamiliehuse	153	125	90	50	418
tæt/lav	20	125	200	100	445
Ialt					863

§ 15-rammer



Tillæg til lokalplanen

Aflysning af lokalplan



§ 15-rammerne er aftalegrundlag mellem kommunen og miljøministeriet om planlægningen i kommunen, indtil der er udarbejdet en kommuneplan. Disse skal inden lokalplanens endelige vedtagelse godkendes af miljøministeriet.

De vigtigste bestemmelser for området (område B 507) er:

- Området skal anvendes til boligformål, d.v.s. åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse.
- I område B 507 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.

Området er idag beliggende i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone.

Efter udarbejdelsen af denne rammelokalplan, vil der i takt med udbygningen af området blive udarbejdet tillæg til lokalplanen, som vil fastlægge mere detaljerede bestemmelser for udformning og placering af bebyggelsen, de ubebyggede arealer samt veje og stier

For en mindre del af det område som nærværende lokalplan omfatter, er der tidligere udarbejdet lokalplan. Det drejer sig om lokalplan 5.04-2, Holmebækcentret (Herfølge Syd, 1. etape), hvis område D er udlagt til fritidsfaciliteter. De bestemmelser der gælder for den del af område D, som nærværende lokalplan omfatter, vil blive aflyst ved den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

3. Beskrivelse af lokalplanen

Området og dets
afgrænsning

Området omfatter et ca. 15 ha stort område. Mod vest afgrænses det af Holmebækparken og Holmebækcentret, mod nord og syd af fordelingsvejene Møllebækvej og Holmebækvej.

Der anlægges en ny stamvej, der forløber parallelt med Tesselbøllevej ca. 100 m vest for denne.

Denne vej vil udgøre områdets afgrænsning mod øst. (Se kortbilag 1).

Landskabelige
forhold

Området er relativt fladt og ligger ca. 20 m over havets overflade.

Men de variationer som terrænet dog rummer, bør udnyttes i forbindelse med udbygningen af området. I den nordlige del af området gennemskæres terrænet af en lavning, hvori den øst-vestgående hovedsti forløber.

Af bevoksning er det primært de nord-sydgående hegn på den østlige og den vestlige side af området, der har interesse. Disse hegn foreslås bevaret og suppleret, således at området får en markant afgrænsning mod omgivelserne. I det nordvestlige hjørne findes et lavtliggende sumpet areal, som foreslås udlagt som regnvandsbassin i forbindelse med områdets afvanding.

4. Områdets anvendelse og den fremtidige bebyggelse

Området tænkes anvendt til boligformål og kan rumme ca. 200 boliger. Det tilstræbes at andelen af parcelhuse udgør ca. 50 % og tæt/lav samt rækkehuse ca. 50 % af det samlede boligantal.

Området vil blive udbygget i etaper, hvor udbygningen påbegyndes i den nordlige del.

Bykvarteret vil ialt bestå af 4 boliggrupper. Der er tilstræbt en udbygning med varierede boligformer for at undgå kvarteret med et ensidigt bygnings- og miljømæssigt præg. Området udbygges med en tæthed, der vokser med nærheden til centeret. Den nordlige del består af parcelhuse - sydligst af tæt/lav boligbebyggelse.

Området mellem stamvejen og Tesselbøllevej vil indtil videre forblive i landzone, således at Tesselbøllevej og dens nære omgivelser bevarer en landlig karakter.



5. Veje og stier

Vejnettet opdeles i egentlige trafikveje, stilleveje og opholds- og legeområder.

På de egentlige trafikveje færdes kun biler (indregistrerede køretøjer). Det drejer sig om de 2 øst-vestgående fordelingsveje - Møllebækvej og Holmebækvej.

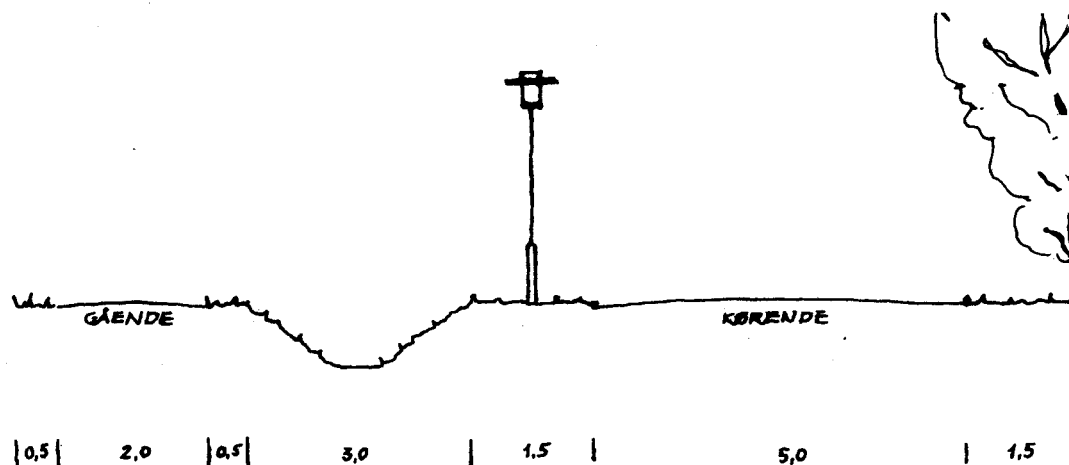
For 2. etape af Herfølge Syd indebærer forslaget til trafikstruktur, at området vejbetjenes fra en nord-sydgående stamvej beliggende vest for Tessebøllevej og udformet som stillevej.

På stillevejen foregår der en delvis sammenblanding af cyklister, gående og biler. Bilerne hastighed skal her begrænses til 30 km/t.

I opholds- og legeområderne sammenblandes trafikarterne fuldstændigt, men på de gåendes og cyklisterne betingelser. Bilerne hastighed skal her begrænses til 15 km/t. Man får herved i de nye boligområder færdselsarealer, der er udformet således, at de kan benyttes til ophold og leg.

Hovedstinettet krydser fordelingsvejene ude af niveau, hvorimod skæringer med stamvejen sker i niveau. Hvor hovedstinettet krydser stamvejen, fortsættes denne omkring mindre pladsdannelser.

Tessebøllevej fungerer i perioden, indtil man tager fat på 3. etape af udbygningen af Herfølge Syd, som en fordelingsvej, hvor også bussen kører.



PRINCIPSNIT I STAMVEJ
MÅL 1:100

6. 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 fortsættes 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.

	SKOV
	GRØNNE OMRÅDER
	OFF. INSTITUTIONER

..... HOVEDSTI - UDELT

— — — LANDSKABSSTI

LANDBRUG

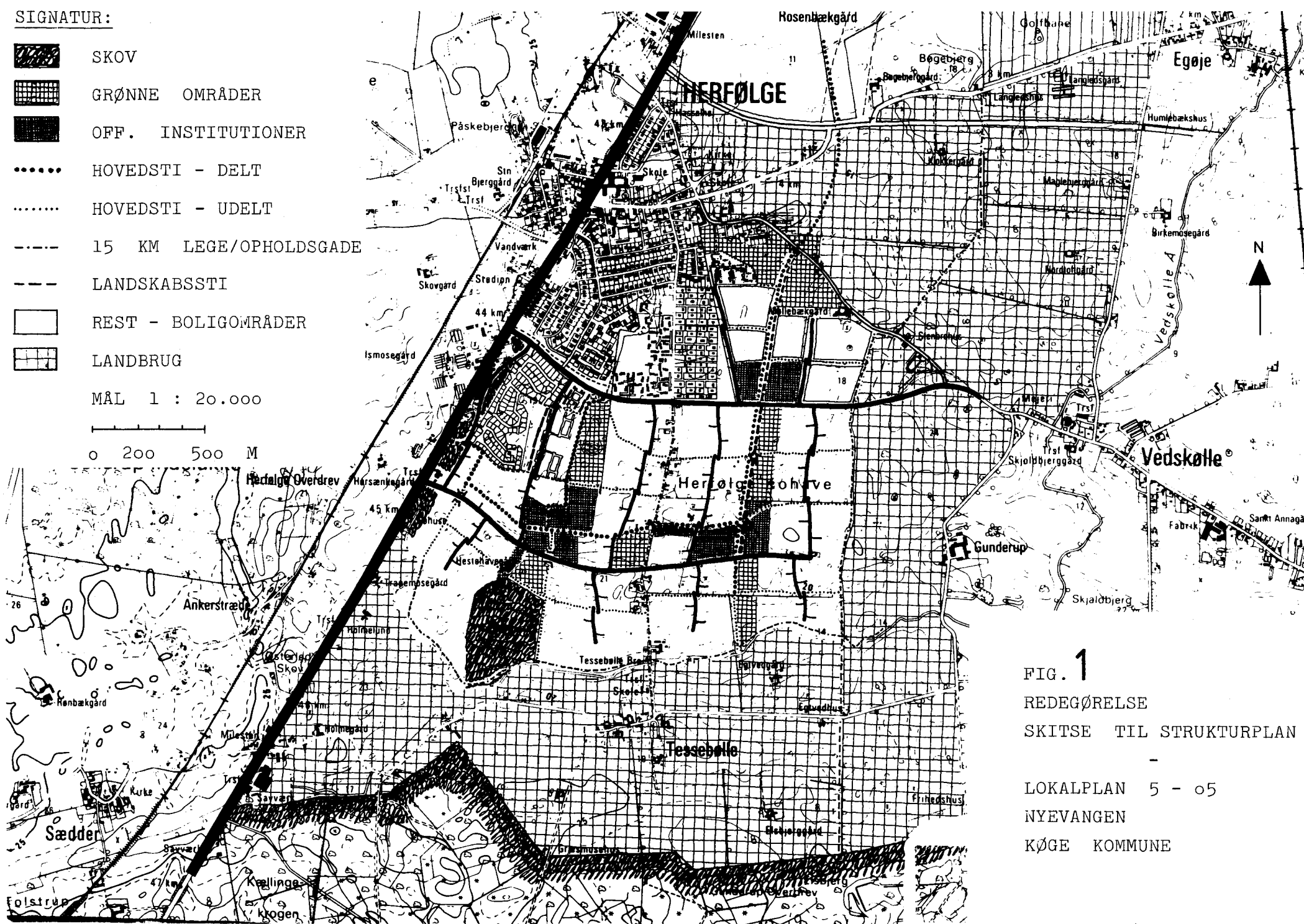


FIG. 1

REDEGØRELSE

SKITSE TIL STRUKTURPLAN

-

LOKALPLAN 5 - 05

NYEVANGEN

KØGE KOMMUNE

SIGNATUR :

FORDELINGSVEJ

STAMVEJ

BUSVEJ

HOVEDSTI



BOLIGOMRÅDE



OFF: INSTITUTIONER



SKOV



OFF. GRØNT OMRÅDE

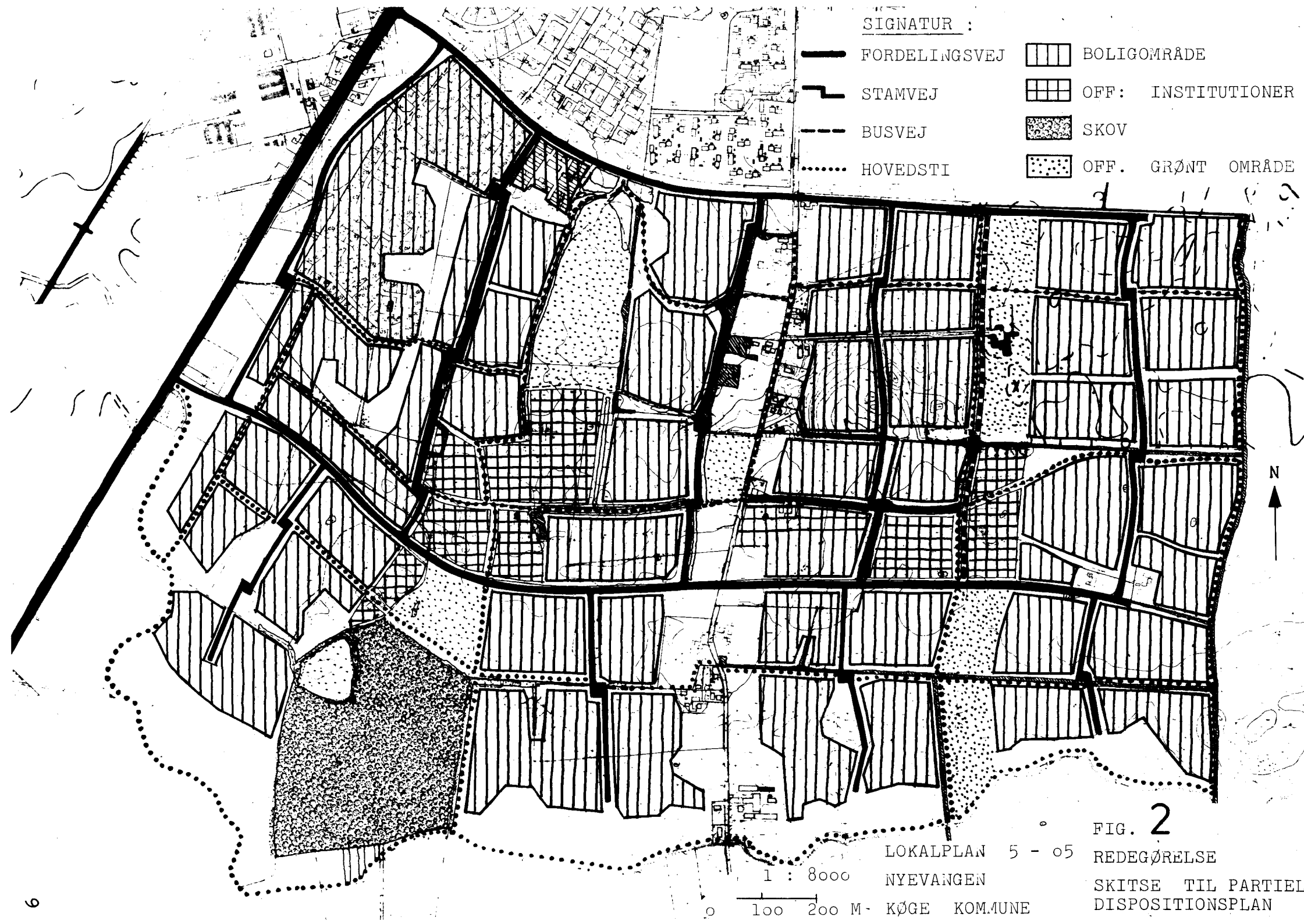


FIG. 2

LOKALPLAN 5 - 05

REDEGØRELSE

1 : 8000

NYEVANGEN

SKITSE TIL PARTIEL

KØGE KOMMUNE

DISPOSITIONSPLAN

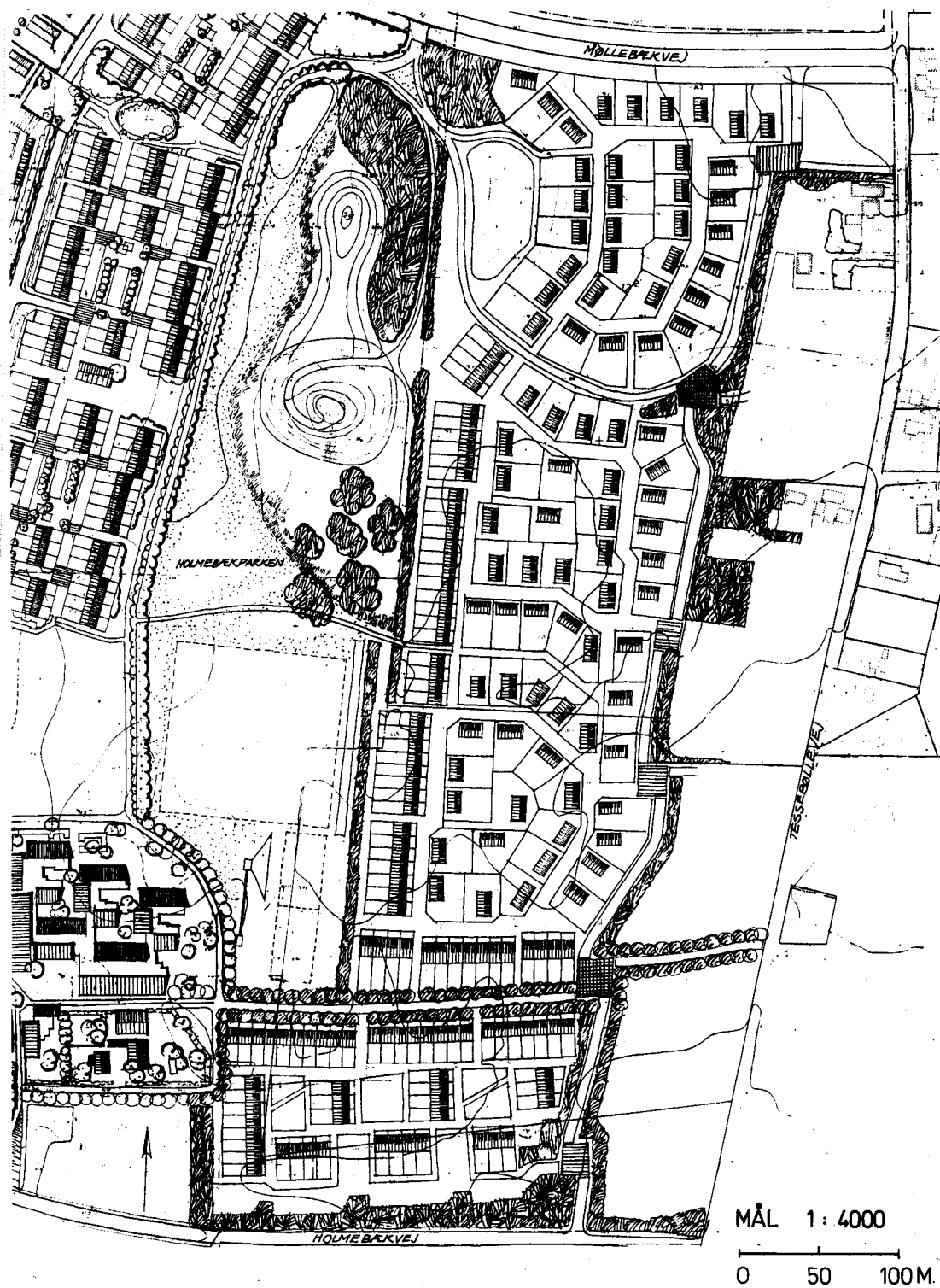


FIG. 3
ILLUSTRATIONSPLAN

LOKALPLAN 5 - 05
NYEVANGEN
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 | <p>Lokalplanens formål er at sikre:</p> <ul style="list-style-type: none"> - at området kan udbygges som et velfungerende og varieret bykvarter, hvor en etapevis udbygning er mulig - at veje og stier placeres og udformes således, at området kan trafikbetjenes på en hensigtsmæssig og trafiksikker måde - at de landskabelige interesser i området sikres og udnyttes i sammenhæng med områdets bebyggelse. |
| § 2 Lokalplanens område | 2.1 | Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og omfatter følgende matr. nr. 12e, 12b samt dele af matr. nr. 13b af Herfølge by, Herfølge, samt alle parceller, der efter den 1.5.1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme. |
| | 2.2 | Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 1 nævnte område (se bilag 1) fra landzone til byzone. |
| | 2.3 | Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan aflyses den del af lokalplan 5.04-2 (del af område D) som nærværende lokalplan omfatter. |
| § 3 Områdets anvendelse | 3.1 | Området må kun anvendes til boligformål og erhverv, som efter byrådets skøn kan indpasses i et boligområde. Den nærmere disponering af området skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan. |
| § 4 Udstykning | 4.1 | Udstykning må ikke finde sted før der er fastsat nærmere bestemmelser herom i en supplerende lokalplan. |

§ 5 Vej- og stiforhold

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med en beliggenhed i princippet som vist på bilag 1.
- | | |
|--|------------------------|
| Vejen A-A (Holmebækvej i en bredde af 30 m | |
| Vejen B-B (Stamvej) | i en bredde af 10-15 m |
| Stien a-a | i en bredde af 8 m |
| Stierne b-b | i en bredde af 5 m |
- 5.2 Den præcise placering og udformning af nye boligveje og stier skal fastlægges i tillæg til denne lokalplan.
- 5.3 Vejen A-A (Holmebækvej) skal have niveaufri skæring med fremtidige stier.
- 5.4 Til fordelingsvejene (Møllebækvej og Holmebækvej) samt stamvejen må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.
- 5.5 Ved vejen B-B's (stamvejen) tilslutninger til Møllebækvej og Holmebækvej skal der etableres oversigtsarealer i et omfang som vist på bilag 1.

§ 6 Ubebyggede arealer

- 6.1 De på kortbilag 2 viste hegn og bevoksnin-ger må ikke fjernes uden byrådets tilladel-se i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 Terrænreguleringer må ikke finde sted uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfæl-de.
- 6.3 Der udlægges areal i det nordvestlige hjør-ne af området til regnvandsbassin i et om-fang som vist på bilag 1.

Nærværende lokalplan 5-05 Nyevangen er i Køge Byråds møde den 24. juni 1980 vedta-get som forslag.

Køge Byråd, den 26. juni 1980

P.B.V.

(sign) Jørgen Jørgensen / (sign) Frede Jensen

Nærværende forslag til lokalplan 5-05, Nye-vangen, er i Køge Byråds møde den 7. oktober 1980 vedtaget som endelig lokalplan for om-rådet.

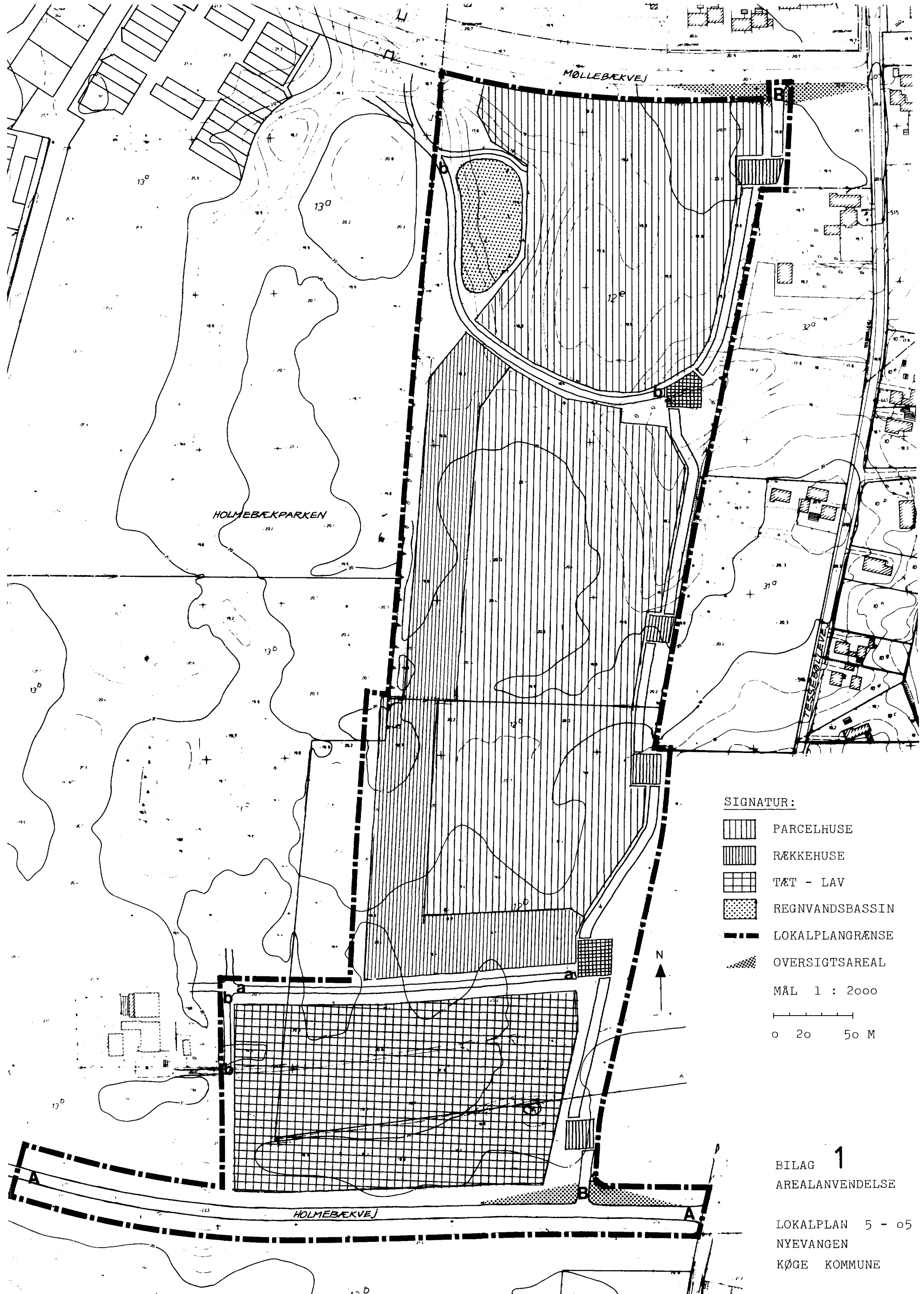
Køge Byråd, den 3. december 1980

P.B.V.

(sign) Jørgen Jørgensen / (sign) Ole Andersen

Indført i dagbogen den 10. december 1980.

RETTE I KØGE



SIGNATUR:

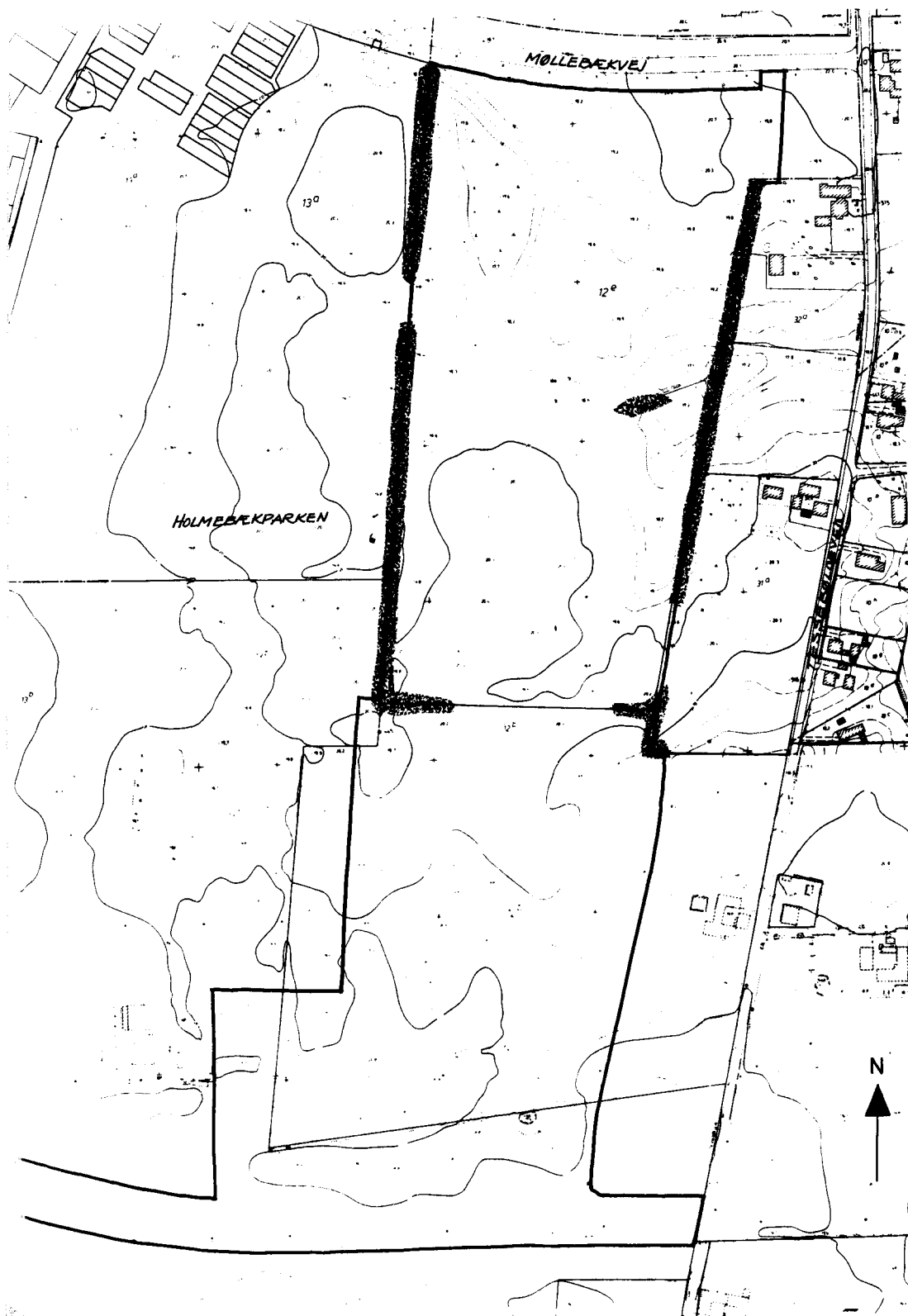
- PARCELHUSE
- RÆKKEHUSE
- TÆT - LAV
- REGNVANDSBASSIN
- LOKALPLANGRÆNSE
- OVERSIGTSAREAL

MÅL 1 : 2000

0 20 50 M

BILAG 1
AREALANVENDELSE

LOKALPLAN 5 - 05
NYEVANGEN
KØGE KOMMUNE



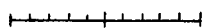
SIGNATUR:

— LOKALPLANGRÆNSE



HEGN OG ANDEN
BEVOKSNING

MÅL 1 : 4000



0 50 100 M

BILAG **2**
BEVOKSNING

LOKALPLAN 5 - 05
NYEVANGEN
KØGE KOMMUNE