

Lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord



Indhold

Lokalplan 1089
Boliger i Køge Nord

Redegørelse

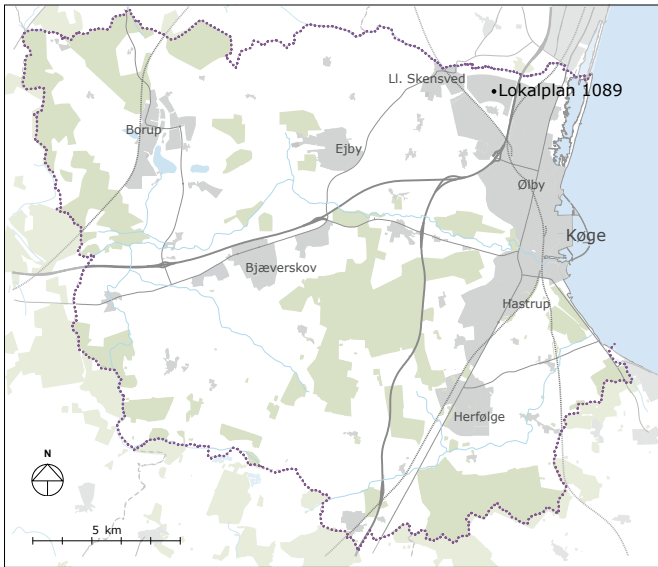
Lokalplanens formål og baggrund	5
Eksisterende forhold	6
Lokalplanens indhold	7
Lokalplanens forhold til overordnet planlægning	14
Lokalplanens forhold til anden planlægning	17
Lokalplanens forhold til anden lovgivning	19
Miljøvurdering	23

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	25
§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning	26
§ 5 Veje, stier og parkering	26
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	30
§ 8 Ubebyggede arealer	31
§ 9 Skiltning og belysning	33
§ 10 Teknisk anlæg	34
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning	34
§ 12 Grundejerforening	35
§ 13 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.	35
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	36
Vedtagelsespåtegning	36

Kortbilag

Kortbilag 1 Eksisterende forhold	
Kortbilag 2 Delområde	
Kortbilag 3 Veje, stier mm.	
Kortbilag 4 Vandhåndtering mv.	
Kortbilag 5 Byggefelter mv. (delområde 1a)	
Kortbilag 6 Byggefelter mv. (delområde 1b)	



Lokalplanens beliggenhed i Køge Kommune



Lokalplanen omfatter en del af byområdet Køge Nord

Redegørelse

Lokalplan 1089
Boliger i Køge Nord

Lokalplanens formål og baggrund

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelse af de første boliger i byområdet Køge Nord samt etablering af en stamvej til boligerne og en landskabsvold, som skal skærme boligerne fra erhvervsområderne vest for lokalplanområdet. Lokalplanen skal desuden give mulighed for anvendelse af en eksisterende gård i Ølsemagle Landsby til kvarterhus og for etablering af parkeringspladser til Ølsemagle Kirke og kvarterhuset.

Byrådet godkendte i februar 2016 Masterplan for Køge Nord og i august 2019 en revideret udgave af masterplanen. Masterplanen danner grundlag for den fremtidige planlægning af Køge Nord og fastlægger bl.a. principper for bebyggelsen, vandhåndtering og en grøn struktur. I den reviderede udgave af masterplanen disponeres ca. 1.600 boliger i den østlige del af Køge Nord inden for det stationsnære område omkring Køge Nord Station.



I masterplanen indeles boligområdet i syv delområder. Lokalplan 1089 er byggeretsgivende for delområde E og G.

Illustration fra revision af Masterplan for Køge Nord

I masterplanen inddeles boligområdet i syv delområder (A-F). De første arealer, svarende til masterplanens delområde E er solgt til to projekter (se side 8 og 9). Desuden ønsker en privat grundejer at udbygge delområde G.

Lokalplan 1089 vil være byggeretsgivende for masterplanens delområde E og G. For delområderne A, B, C og F vil lokalplanen fungere som rammelokalplan og erstatte den gældende rammelokalplan 1046, som blev udarbejdet på baggrund af den første masterplan for Køge Nord. Delområde D indgår ikke i lokalplanen.

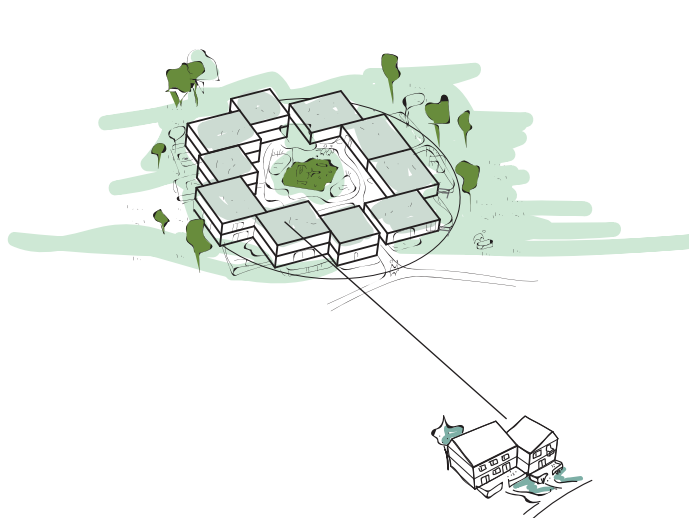
Masterplanen disponerer boligerne i klynger, hvor boligerne er placeret i en ring omkring et indre gårdrum. Der er adgang til boligerne fra gårdrummet og på ydersiden af klyngerne findes private haver ud til et sammenhængende landskab. Regnvand fra tage nedsives på overfladen i de indre gårdrum i LAR-løsninger med rekreativ værdi.

Formålet med klyngerne er at skabe gårdrum, som er skærmet fra støj fra motorvej og jernbaner og fra vind, og som er friholdt for biler således, at de kan danne gode, trygge rammer for beboerne.

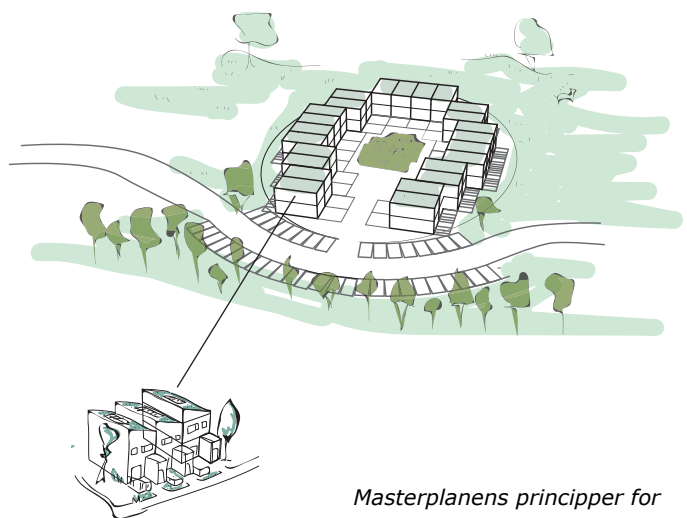
Salg af arealerne i masterplanens delområde E er sket på baggrund af to skitseprojekter på side 8 og 9. Projekterne tager udgangspunkt i masterplanens principper, men rummer en naturlig opblødning af masterplanens principielle klyngestruktur. Den byggeretsgivende del af lokalplan 1089 er udarbejdet på baggrund af projektskitserne og i dialog med køberne og ejer af masterplanens delområde G.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 73 ha og omfatter boliger i det nye byområde Køge Nord. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Egedesvej og mod øst af Nordstjernen, som afgrænser boligområdet fra centerområdet omkring Køge Nord Station. Vest



Flerfamilieshus 1-2 etager



Rækkehus 2 etager

Masterplanens principper for tæt-lav boliger i klynger. Klyngerne skaber nære fællesskaber i naturen.

Illustration fra revision af Masterplan for Køge Nord



I skitseprojekterne er masterplanens klynger "vendt på vrangen" således, at der er adgang til boligerne fra ydersiden af klyngerne, mens der etableres private terrasser ind mod det indre gårdrum. På den måde dannes der en ny type rum i forhold til masterplanen - gaderummet mellem klyngerne, hvor der kan opstå et fællesskab på tværs af klyngerne.

Illustration: Plushusene

for lokalplanområdet findes arealer til erhverv, bl.a. tredje etape af Skandinavisk Transport Center. Mod syd grænser lokalplanområdet op til Ølsemagle Landsby.

Lokalplanområdet udgøres i dag af kulturlandskab med marker og skov. I dag er et af de bærende elementer i området de lange kig ud i landskabet, bl.a. til Ølsemagle Landsby. Området er samtidig præget af nærheden til motorvej, jernbaner, Skandinavisk Transport Center, LI. Skensveds industri samt anlægsarbejder i Køge Nord.

Centralt i lokalplanområdet findes et ca. 14 ha stort stykke fredskov. I den østlige del af lokalplanområdet langs Nordstjernen findes et ca. 2 ha stort stykke fredskov.

Omkring lokalplanens vestlige afgrænsning findes to fredede rundhøje. Inden for området findes desuden en række beskyttede diger. Omkring rundhøjene er terrænet forholdsvis fladt. Herfra falder det jævnt mod Skensved Å i nord, Snogebækken i syd og kysten i øst.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i 7 delområder. I delområderne 1a, 1b, 2 og 3 gives mulighed for henholdsvis tæt-lav og etageboliger samt offentlige formål. I delområde 5 gives mulighed for en afskærmende landskabsvold, skov og anlæg til regnvandshåndtering. Delområde 6 omfatter de to stykker fredskov.

Lokalplanen er byggeretsgivende for delområde 1a, 1b og 2 (svarende til delområderne E og G i den reviderede Masterplan for Køge Nord) således, at der med lokalplanen gives byggeretter til 247 tæt-lav boliger.

Illustrationskitse for delområde 1a. Tegningen viser et eksempel på mulighederne indeholdt i lokalplanen. Tegningen er ikke målfast.

Illustration: Plushusene/SLA/Aarstiderne Arkitekter



Klyngestruktur

Lokalplanen omfatter boliger i et område, som er belastet af støj fra Køge Bugt Motorvejen. Der er derfor i Masterplan for Køge Nord tilrettelagt en bebyggelsesstruktur, hvor bygningerne er placeret i klynger således, at de fungerer som støjskærme omkring fælles gårdrum. I den østlige del af området, hvor bygningerne er højest, er klyngerne formet som halvcirkler for at undgå refleksionsstøj. Klyngestrukturen skaber udover støjsikrede opholdsarealer desuden overskuelige enheder inden for det samlede boligområde i overensstemmelse med masterplanens principper om nære fællesskaber.

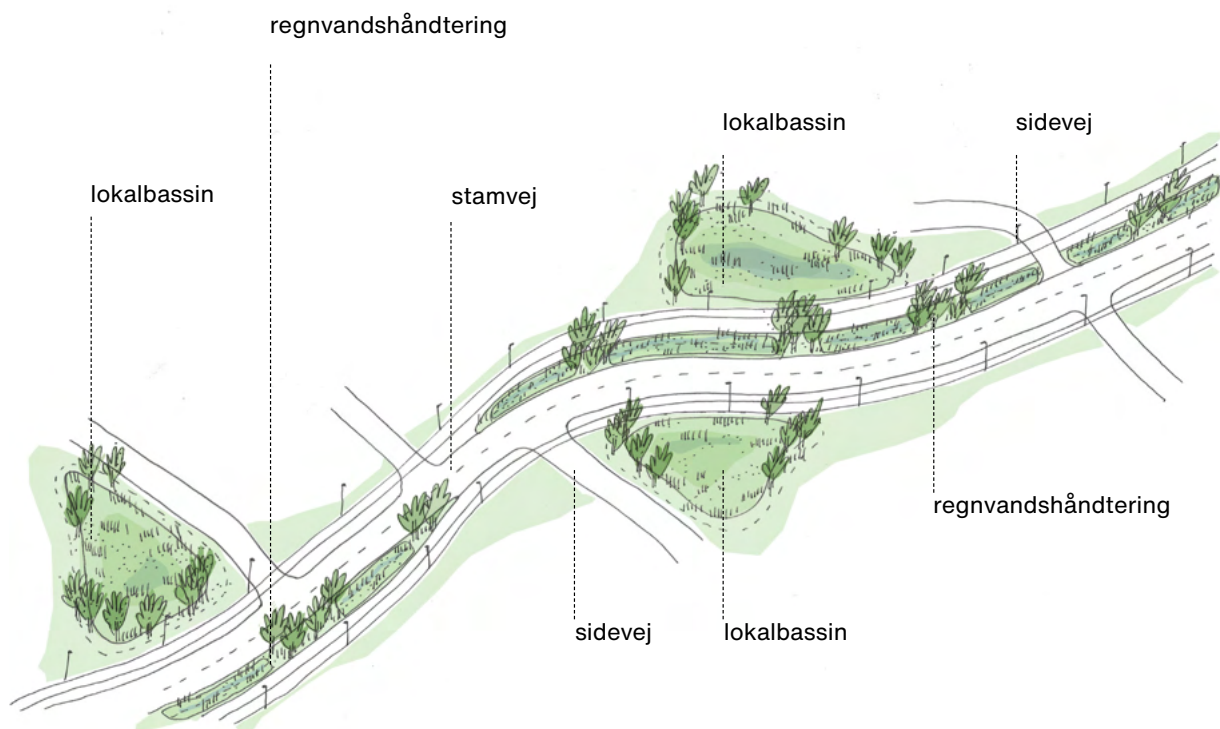
Lokalplanen omfatter hele boligområdet i Køge Nord, men er kun byggeretsgivende for delområderne 1a, 1b og 2, som ligger i en afstand fra Køge Bugt Motorvejen, der gør det muligt at sikre et udendørs støjniveau på under Lden 58 dB ved disponering af boligerne i en tilpasset bebyggelsesplan.

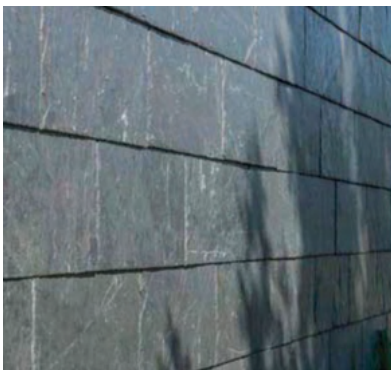
For den nordlige del af lokalplanens delområde 4, som er tættest beliggende på Køge Bugt Motorvejen, forudsætter supplerende, byggeretsgivende lokalplanlægning, at der er opført sammenhængende bebyggelse langs motorvejen nord for Køge Nord Station. Den sammenhængende bebyggelse skal fungere som støjskærm for de bagvedliggende boliger i delområde 4. I den supplerende, byggeretsgivende lokalplanlægning skal der arbejdes detaljeret med støjsikring af bebyggelserne i forbindelse med viderebearbejdning af masterplanens diagrammatiske klynger. Samt med supplerende lokal afskærmning for at støjsikre alle opholdsarealer, også udenfor klyngerne.

For den byggeretsgivende del af lokalplanen, som omfatter delområderne 1a, 1b og 2, stiller lokalplanen krav om, at boliger disponeres i klynger på en måde, så bygningerne fungerer som støjskærme omkring indre gårdrum. Lokalplanen fastlægger byggefeltet og udlægger fælles friarealer i overensstemmelse med masterplanens princip om boligklynger.

Princip for udformning af stamvejen. Grøfter og bassiner i og langs vejen udformes som beplantede lavninger med naturpræg. Grøfterne kan etableres i et varieret forløb således, at volumenerne kan optimeres i forhold til det naturlige terræn. Og således at de er fleksible i forhold til etablering af vejadgange til de næste etaper af boligområdet.

Illustration: Schønher





Teglmursten, skærmtegl og naturskifer er eksempler på byggematerialer med indbygget taktilitet.

*Illustration: Plushusene
Fotos: Casanord*

Lokalplanen stiller desuden som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at det udendørs støjniveau på opholdsarealer ikke overstiger miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Vej, stier og parkering

Boligområdet får vejadgang fra en ny stamvej, som forbinder Egedesvej og Nordstjernen vest om fredskoven. Enkelte steder er der planlagt vejadgang fra Nordstjernen og Ølsemagle Kirkevej. Lokalplanen fastlægger antallet af vejadgange fra stamvejen og stiller krav til udformning af overkørsler, som krydser grøfter i stamvejen.

For at sikre kørsel med lav hastighed udlægges stamvejen i et slynget forløb. Der udlægges areal til en vendeplads halvvejs i vejforløbet således, at vejen kan afspærres på midten for at forhindre gennemkørsel, hvis det viser sig nødvendigt. Vendepladsen kan desuden anvendes som holdeplads til Ølsemagle Kirke og som busstoppested.

Lokalplanen fastlægger et vejprofil for stamvejen med 6 meters kørebane og cykelsti og fortov på begge sider af kørebanelen. På vejens nord-syd gående strækning skal der anlægges grøfter til forsinkelse af regnvand skiftevis på den ene og den anden side af kørebanelen.

Lokalplanen udlægger areal til interne veje og p-pladser, som friholder fælles haverum fra trafik.

Lokalplanen udlægger arealer til offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem lokalplanområdet samt koblinger til eksisterende stier uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter som følge af lokalplanområdets stationsnære placering og i overensstemmelse med kommuneplanen en lav parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig.

Ølsemagle Kirke ønsker at erhverve en del af naboejendommen mod øst med henblik på etablering af p-pladser til kirken. Lokalplanen udlægger et areal øst for kirken til parkering og fastlægger placering af en vejadgang fra stamvejen.

Arkitektur

Flere steder udformes bebyggelsen som lange rækker af huse. For at sikre rumlig variation, stiller lokalplanen krav om, at der skal ske en forskydning i plan for min. hver fjerde bolig i en række.

Lokalplanen stiller krav om, at boligbebyggelse udføres i naturmaterialer, der har en indbygget taktilitet, og som patinerer smukt og har en lang holdbarhed.

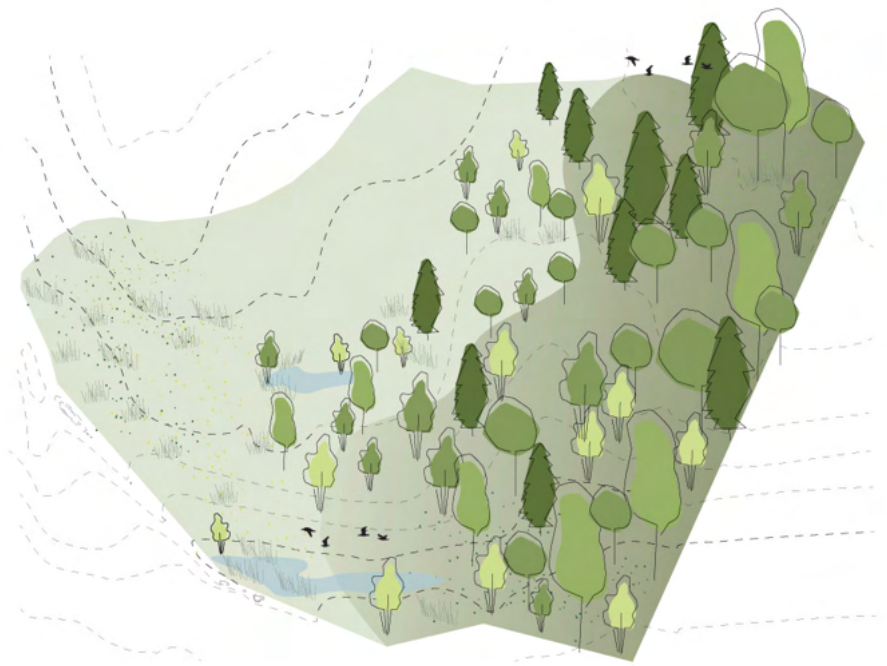
Vandhåndtering

I Masterplan for Køge Nord beskrives visionen for et "grønt-blåt" landskab, hvor regnvand håndteres på overfladen og indgår som et rekreativt element.

Lokalplanen sikrer, at der udlægges tilstrækkelige arealer til forsinkelse og stiller krav til udformning af regnvandsbassiner som beplantede lavninger eller bassiner med kanter af trin eller siddepladser således, at regnvandshåndtering kan indgå som en del af boligernes rekreative arealer.

Princip for en beplantning af lokalplanområdet, som hænger sammen med den omgivende natur.

Illustration: Plushusene



Vand fra veje og p-pladser skal ledes til KLAR Forsynings bassiner i og langs stamvejen. Lokalplanen stiller krav om, at terrænregulering sker i overensstemmelse med vandets naturlige strømningsveje og udlægger areal til bassiner. Lokalplanen fastsætter desuden tilslutningskoter.

Beskyttelse af grundvandet

Hele lokalplanområdet ligger i et område, hvor grundvandet er særlig sårbart, og grundvandsbeskyttelse er indarbejdet i lokalplanen.

Lokalplanen stiller krav om, at befæstelse og udformning af veje og p-pladser skal ske på en måde, som forhindrer nedsivning af vand fra veje og pladser, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

Vand fra tage skal nedsives således, at der sikres tilstrækkelig nedsivning til at opretholde grundvandsdannelsen i området. Lokalplanen indeholder forbud mod grundvandstruende materialer på tage, tagrender og rør.

Fælles friarealer

Delområderne 1a, 1b og 2 ligger i forlængelse af eksisterende eng og skov, og det er hensigten, at det skal afspejle sig i beplantningen således, at boligområdets uderum kan vokse sammen med den omgivende natur. Lokalplanen stiller derfor krav om beplantning, som afspejler den omgivende eng- og skovbeplantning. Lokalplanen stiller desuden krav om en varieret beplantning, som i sammenhæng med LAR-løsninger kan bidrage til en øget biodiversitet.

Private udearealer

Zonen omkring en boligs hovedindgang, en privat have eller terrasse kan med den rette udformning danne en tryk overgang

mellem det private uderum og det fælles uderum. Lokalplanen udlægger areal til private udearealer og stiller krav til indretning af arealerne, f.eks. således at høje hegn ikke forhindrer en "snak over hækken" og naturlig overvågning (nogen der holder øje).

Jordvolden

Ved etablering af en landskabsvold i op til 18 meters højde langs lokalplanens vestlige og nordlige afgrænsning vil det være muligt at skærme boligområdet fra fremtidig virksomhedsstøj fra erhvervsområderne vest for lokalplanområdet.

Lokalplanen giver mulighed for en landskabsvold med udformning som en sammenhængende bakkekam med en gennemsnitlig højde på 10 meter og bakketoppe med højder på 10-18 meter. Lokalplanen stiller krav om, at volden beplantes med tæt beplantning på den vestlige side således, at der ikke kan forekomme ophold på arealer, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ikke kan overholdes.

Kvarterhuset

En eksisterende gård i Ølsemagle Landsby planlægges anvendt til kvarterhus for Køge Nord og landsbyen. Gården udgør en firlænget struktur og ligger højt i terrænet, trukket tilbage fra Ølsemagle



I masterplanen udpeges en række særlige forbindelser og mødesteder. Landskabsparken, lokalparken og kvarterhuset indgår i lokalplan 1089.

Illustration fra revision af Masterplan for Køge Nord

Kirkevej, hvilket er karakteristisk for Ølsemagle Landsbys struktur. Gården udpeges som bevaringsværdig i lokalplanen således, at nedrivning eller ombygning af gården kræver en dispensation fra lokalplanen.

Lokalplanen stiller krav om, at opførelse af en ny bygning eller ombygning af den eksisterende gård skal ske være tilpasset Ølsemagle Landsbys struktur. Lokalplanen udpeger et byggefelt i overensstemmelse med den eksisterende gård.

Grundejerforening

Hvert delområde skal oprette en grundejerforening. Senest når 90 % af det samlede boligområde er etableret skal der oprettes en Bydelsforening, der omfatter alle delområder og med mulighed for, at boliger inden for delområde D i Masterplan for Køge Nord samt Ølsemagle Landsby kan indgå som en del af Bydelsforeningen.

Lokalplanens forhold til overordnet planlægning

Fingerplanen

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens ydre storbyområde (byfinger). I det ydre byområde skal det bl.a. sikres, at byudvikling placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening, samt at ny byudvikling sikrer sammenhæng med de eksisterende byområder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med fingerplanen, i og med at den muliggør et større antal boliger i forlængelse af Ølsemagle Landsby og i det stationsnære område omkring Køge Nord Station. Lokalplanen fastsætter desuden en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig, hvilket er 0,5 p-plads mindre end den sædvanlige p-norm for tæt-lav boliger.

Køge Kommuneplan 2017

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne 1B07, 1BE01, 1C02, 1R04 og 13L01 i Kommuneplan 2017, for hvilke der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

Bestemmelser for kommuneplanramme 1B07

Navn:	Boliger i Køge Nord
Anvendelse:	Boligområde
Specifik anvendelse:	Tæt-lav boliger
B%:	30/40
Etager:	2/min. 2 etager
Højde:	8,5/8,5
Bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none">• Inden for kirkebyggelinjen må der ikke bygges højere end 8,5 meter.• Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet overføres til byzone.• Parkeringsnorm: mindst 1 p-plads pr. bolig, max. 1,5 p-plads pr. bolig.

Bestemmelser for kommuneplanramme 1BE01

Navn:	Ølsemagle Landsby
Anvendelse:	Ølsemagle By
Specifik anvendelse:	Boligformål og mindre kontor erhverv samt offentlige formål i form af kultur- og fritidstilbud samt fællesfaciliteter som f.eks. café, folkekøkken, kreative værksteder og lignende i den nordøstlige del.
B%:	30/40
Etager:	2/min. 2 etager
Højde:	8,5/8,5
Bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> • En lokalplan skal fastsætte bestemmelser for bevaring af bymiljø.

Bestemmelser for kommuneplanramme 1C02

Navn:	Køge Nord Stationscenter
Anvendelse:	Centerformål
Specifik anvendelse:	Stations- og centerformål. Parkér- og rejsanlæg samt butikker og erhverv som kontor- og servicevirksomheder, hotel, boliger, kulturelle og offentlige formål.
B%:	150
Højde:	30
Bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> • I området er der udlagt et lokalcenter, hvor der kan placeres butikker og byorienterede servicevirksomheder som kontor, sundhedsklinikker og lign. samt offentlige formål. Der må ikke indrettes spillehaller. • Det samlede bruttoetageareal, der kan bruges til detailhandel er fastsat til 3.000 m². • En lokalplan skal give mulighed for et antal "boligøer" som hver især må bebygges med højst 14.000 etagem². • Klimasikring af området skal indarbejdes i forbindelse med lokalplanlægning. • Inden for kirkebyggelinjen for Ølsemagle Kirke må der ikke bygges højere end 8,5 m. • Parkeringsnorm: mindst 1 p-plads pr. bolig. • Ved lokalplanlægning skal dele af området overføres til byzone.

Bestemmelser for kommuneplanramme 1R04

Navn:	Grønt område i Køge Nord
Anvendelse:	Rekreativt område
Specifik anvendelse:	Grønt område. Anlæg til håndtering af regnvand, skov samt støjvold. Rekreative fritidsformål som udendørs idrætsfaciliteter kan indpasses i området.
Bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> • Der må kun etableres fritidsformål på den østlige del af støjvolden, hvor Miljøstyrelsens vejlednede støjgrænser kan overholdes. • Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet overføres til byzone.

Bestemmelser for kommuneplanramme 13L01

Navn:	Det åbne land
Specifik anvendelse:	Jordbrugs- og naturområder
Bemærkninger:	<ul style="list-style-type: none"> • Ved lokalplanlægning og sagsbehandling i det åbne land henvises til kommuneplanens retningslinjer kap. 2 Principper for lokalisering og kap. 3 Beskyttelseszoner

Lokalplan

Omkring halvdelen af lokalplanområdet er omfattet af rammelokalplan 1046 for Køge Nord fra 2015, mens en mindre del af lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1044 for Ølseagle Landsby. Det øvrige lokalplanområde er ikke lokalplanlagt.

Rammelokalplan 1046 udlægger lokalplanområdet til centerformål med mulighed for bl.a. butikker, kontorvirksomhed, offentlige formål og bolig i op til 30 meters højde. Rammelokalplanen beskriver desuden principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen i Køge Nord-området.

Lokalplan 1044 for Ølseagle Landsby giver mulighed for udstykning til tæt-lav boliger på arealet syd for den eksisterende fredskov, svarende til delområde G i den reviderede Masterplan for Køge Nord og delområde 2 i lokalplan 1089.

Ved endelig vedtagelse af Lokalplan 1089 aflyses lokalplan 1046 og lokalplan 1044 for de dele, som ligger inden for lokalplan 1089.

Zoneforhold

Dele af lokalplanområdet svarende til de arealer som i kommuneplanen ligger inden for rammeområderne 1B07 og 1R04 ("Boliger i Køge Nord" og "Grønt område i Køge Nord") overføres med lokalplanen fra landzone til byzone. Det areal, som ligger inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen omkring en fredet rundhøj i den vestlige del af lokalplanområdet, forbliver i landzone.

Lokalplanens påvirkning af kystlandskabet

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Da lokalplanområdet ligger 2-3 km fra kysten, og arealerne mellem lokalplanområdet og kysten er tæt bebyggede, og da lokalplanen ikke giver mulighed for byggeri med en højde på mere end 8,5 meter, er det Køge Kommunes vurdering, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil påvirke kysten væsentligt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet for fjernvarme.

Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra Lille Skensved Vandværk.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og størstedelen er udpeget som følsomt vandindvindingsområde (FI).

Grundvandsbeskyttelse er indarbejdet i rammelokalplan 1046 for Køge Nord, som aflyses ved endelig vedtagelse af lokalplan 1089. Lokalplan 1046 indeholder krav om, at alle arealer, hvor der færdes køretøjer, herunder parkeringsarealer, skal befæstes med fast, ikke-permeabel belægning (asfalt) med en tykkelse beregnet til tung trafik, samt at der skal etableres kanter eller lignende omkring veje og pladser således, at der ikke kan forekomme direkte nedsivning til grundvandet.

Lokalplan 1046 udlægger bl.a. store arealer til lager- og transportvirksomhed, mens lokalplan 1089 giver mulighed for boliger, men ikke erhverv. Det er ikke hensigtsmæssigt at stille krav om asfalt på alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer i lokalplan 1089, da det vil resultere i meget store asfalterede overflader, bl.a. centralt i delområde 1a.

Forbuddet mod nedsivning af overfladevand fra alle arealer, hvorpå der færdes køretøjer, ændres derfor i lokalplan 1089 til en bestemmelse om, at kørebaner/manøvrearealer skal befæstes med fast, ikke-permeabel belægning og et profil således, at der ikke kan forekomme nedsivning fra kørebaner, mens rabatter og p-pladser skal anlægges med en belægning, som ikke udgør en risiko for grundvandet. Dvs. at det skal dokumenteres i forbindelse med spildevandstilladelsen, at en given belægning på rabatter og p-pladser ikke udgør en risiko for grundvandet.

Lokalplan 1046 indeholder forbud mod nedsivning af tagvand inden for FI-område. Forbuddet mod nedsivning af tagvand videreføres ikke i lokalplan 1089, da lokalplanen indeholder forbud mod grundvandstruende materialer på tage, tagrender og -rør.

Den øgede befæstelse, som følger af realisering af byområdet Køge Nord forhindrer den naturlige grundvandsdannelse, som sker i området i dag. Al tagvand skal derfor nedsives for at kompensere for den mindre nedsivning, som følger af den øgede befæstelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet separatkloakeres, og spildevand ledes til Køge Egnens Renseanlæg (KER). Arealerne syd for fordelingsvejen i delområde 2, som i spildevandsplanen ligger inden for opland Ølsemagle, er dog spildevandskloakeret og vil ikke blive separatkloakeret.

Lokalplanens nordlige del afledes mod nord til Skensved Å og skal forsinkes til 0,75 l/s pr. reduceret hektar inden udledning til vandløbet. Den sydlige del, herunder delområderne 1a, 1b og 2, skal afledes mod Snogebækken.

Plads- og vejvand skal afledes til kloak med en afledningskoefficient på 0,35 ved 110 l/s pr. reduceret hektar. Tagvand skal nedslives på egen grund.

For hvert delområde skal der laves en terrænmodel, som forholder sig til bebyggelsen i deloplandet samt til koterne ved rensebassiner i og langs stamvejen. På den måde skal det sikres, at overfladevand kan ledes til de af Køge Kommune fastlagte tilslutningspunkter i terræn. Køge Kommune skal godkende terrænmodellen i samråd med KLAR Forsyning inden byggestart med henblik på at sikre den overordnede afvandsstruktur i hverdagsituation og under skybrud i hele lokalplansområdet.

Klimasikring

Lokalplanen sikrer, at der er tilstrækkelige arealer til regnvandsbehandling således, at der ikke opstår gener i hverdagsituationer og således, at området kan sikres mod værdiskadende oversvømmelse indtil en 50 års hændelse om 100 år i forhold til skybrud og koblet regn.

Idræts-, Fritids og Kulturplan

Sideløbende med lokalplanen udarbejdes Idræts-, Fritids- og Kulturplan for Køge Nord. Planen skal bl.a. rumme udviklingsprincipper samt et katalog med mulige, fremtidige tiltag i masterplanens kvarterparker og på landskabsvolden. I kataloget indgår bl.a. kvarterhuset som et tiltag, der kan samle eksisterende og fremtidige aktiviteter og aktører. Lokalplanen giver mulighed for etablering af kvarterhuset. Øvrige tiltag i kataloget skal indarbejdes løbende i den detaljerede lokalplanlægning.

Trafik

Trafik til området vil primært fordele sig ad de to adkomstveje, hvor den estimerede trafikmængde fra Egedesvej ad den nye stamvej vurderes til 2.250 ådt til delområderne 1a, 1b og 2.

Grundet områdets beliggenhed i nærhed til Køge Nord Station er parkeringsnormen for hele boligområdet lavere end kommuneplanens generelle p-norm for tæt-lav boliger, hvilket giver en forventning om mindre intern trafik i området. Den tætteste bebyggelse placeres tættest på stationen med mulighed for at lede trafikken til Nordstjernen udenom tæt-lav bebyggelsen således, at boligområdet belastes mindst muligt af intern trafik. Den samlede trafikmængde for boligområdet forventes at være 5-6.000 ådt.

Stamvejen designes, så bus muliggøres, men samtidig på en måde, som gør den uattraktiv som gennemfartsvej fra omegnen til Køge Nord Station. Opstår der problemer med gennemkørende

trafik på sigt, kan stamvejen afbrydes ved vendepladsen, dog forudsat at mulighed for gennemkørende bustrafik opretholdes.

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Støj fra vej og jernbaner

Jf. planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., jf. § 15, stk. 2, nr. 13, 19 og 22, kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje, afsnit 3.1.2 skal det ved planlægning for boliger i støjbelastede områder belyses, hvordan støjafskærmning og andre foranstaltninger kan sikre, at støjniveauet kommer ned på 58 dB overalt i området - både ved facader og på de udendørs opholdsarealer.

Køge Nord er belastet af støj fra det overordnede vej- og banenet, og der er løbende i forbindelse med planlægning af området foretaget støjberegninger, senest i forbindelse med revision af Masterplan for Køge Nord fra 2019.

Grænseværdierne for støj fra jernbaner er overholdt for boligerne, som de er skitseret i den reviderede masterplan, både for Lden og LAmax, og støj fra jernbanen vil ikke være dimensionerende, selv ikke med en afskærmning mellem motorvej og jernbane. Det er således støj fra Køge Bugt Motorvejen, der er dimensionerende for boligområdet.

Revision af Masterplan for Køge Nord er bl.a. foretaget på baggrund af støjberegninger, der viser, at det er vanskeligt selv med støjskærme og/eller jordvolde at overholde kravet på max. Lden 58dB i det fremtidige boligområde. Støjberegningerne viser, at den bedste afskærmning for det samlede område opnås ved realisering af lokalplan 1048 for Køge Nord Stationsområde - etape 1, som muliggør en samlet bebyggelse i 20-30 meters højde langs motorvejen kombineret med en skærm mellem motorvej og jernbane. Støjen kommer fra alle sider, hvilket gør det problematisk at placere boliger i yderkanten af masterplanens område, hvorfor en del af boligerne med den reviderede masterplan er flyttet længere væk fra motorvejen til arealer vest for den eksisterende fredskov.

Da det ikke er muligt at begrænse støjen ved kilden tilstrækkeligt til at overholde grænseværdien på Lden 58 dB ved alle facader og på udendørs opholdsarealer, underropdes Køge Nord i forhold til den nuværende støjsituation, og der tages differentierede virkemidler i brug.

Lokalplanen er byggeretsgivende for delområderne 1a, 1b og 2, mens opførelse af boliger i delområde 3 og 4 kræver supplerende, byggeretsgivende lokalplanlægning. Derfor skelnes der i forhold til støj imellem den byggeretsgivende del af lokalplanen og lokalplanens rammedel, hvilket beskrives nærmere i de følgende afsnit.

Delområde 4 (Masterplanens delområde A og B)

Støjberegninger foretaget i forbindelse med revision af Masterplan for Køge Nord viser, at støjniveauet ved etageboliger i den nordlige del af lokalplanens delområde 4 vil overskride grænseværdien på Lden 58 dB ved de fleste østvendte facader, mens grænseværdierne kan overholdes ved vestvendte facader således, at det sikres, at minimum een facade ikke er støjbelastet. Ligeledes kan græn-

seværdien overholdes på vestvendte udendørs opholdsarealer, som skærmes af bebyggelsen.

Støjen er beregnet med den forudsætning, at der er opført bebyggelse i 20-30 meters højde langs motorvejen som muliggjort med lokalplan 1048 for Køge Nord Stationsområde - etape 1. Der kan således ikke vedtages byggeretsgivende lokalplaner for delområde 4, før lokalplan 1048 er realiseret. I forbindelse med den supplerende, byggeretsgivende lokalplanlægning skal yderligere lokal afskærmning indarbejdes i form af f.eks. støjafskærmning af facade via dobbeltfacader og lokal afskærmning af udearealer udenfor klyngerne. Derudover skal virkemidler som indretning af boliger, så opholds- og soverum vender mod en stille facade, indarbejdes ved lokalplanlægning. Endeligt skal virkemidler i planlægning for et godt lydlandskab inddrages, herunder tilførsel af lyde, der af mange opfattes positivt (f.eks. fuglesang).

Delområde 4 (Masterplanens delområde C)

Støjberegninger foretaget i forbindelse med revision af Masterplan for Køge Nord viser et støjniveau på op til Lden 68 dB inden for den sydlige del af delområde 4, og der skal ske støjdæmpende tiltag, inden der kan vedtages supplerende, byggeretsgivende lokalplaner for støjfølsom anvendelse. Støjdæmpende tiltag kunne være støjskærm mellem motorvej og bane ved Køge Nord Station, lokal afskærmning ved fredskovsarealet eller støjafskærmning integreret i byggeriet.

Inden for delområdet kan der i tilknytning til Ølsemagle landsby suppleres med lempede støjkraV, på de arealer hvor ny bebyggelse erstatter eksisterende/nedrevne boliger/gårde.

Delområde 2

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav boliger og etablering af p-pladser til Ølsemagle Kirke og kvarterhuset inden for lokalplanens delområde 2.

Indtil den endelige vedtagelse af lokalplan 1089 er delområde 2 omfattet af lokalplan 1044 for Ølsemagle Landsby, som giver mulighed for udvidelse af landsbyen, bl.a. med tæt-lav boliger på arealet svarende til delområde 2 i lokalplan 1089.

Lokalplan 1044 for Ølsemagle Landsby tager udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4 fra 2007 om støj fra veje, afsnit 2.2.2 om etablering af nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder. Der er således i dag mulighed for opførelse af tæt-lav boliger i delområde 2 med lempede støjkraV jf. Miljøstyrelsens vejledning, og de lempede støjkraV videreføres i lokalplan 1089 - alene for delområde 2.

Jf. Miljøstyrelsens vejledning er det muligt at planlægge for nye støjisolerede boliger i eksisterende støjbelastede byområder såfremt, det sikres at:

- Alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne har et støjniveau lavere end 58 dB. Det samme gælder områder i nærheden af boligen, der overvejende anvendes til færdsel til fods (f.eks. gangstier)
- Udformningen af boligernes facader sker, så der er et støjniveau på højst 46 dB indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (f.eks. med en særlig afskærmning udenfor vinduet, eller særligt isolerende konstruktioner)
- Boligerne orienteres, så der så vidt muligt er opholds- og soverum mod boligens stille facade og birum mod støjklider.

Delområde 1

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af tæt-lav boliger inden for lokalplanens delområde 1.

Støjberregninger foretaget i forbindelse med lokalplanen viser, at det er muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier ved disponering af bebyggelsen således, at bygningerne fungerer som lokale støjskærme. Lokalplanen stiller krav om, at bebyggelsen udformes på en måde, så støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB ved facader og på udendørs opholdsarealer og stiller som forudsætning for ibrugtagning af bebyggelsen, at støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB ved facader og på udendørs opholdsarealer. Det skal således dokumenteres i forbindelse med byggeansøgning, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi kan overholdes.

Virksomhedsstøj

Arealerne vest for lokalplanområdet er med kommuneplanen og lokalplanerne 1084 og 1088 for STC III etape 1 og 2 udlagt til lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov. Ved realisering af planerne vil lokalplanområdet blive belastet af virksomhedsstøj. Der er foretaget støjberregninger med udgangspunkt i den klyngestruktur, som er fastlagt i den reviderede Masterplan for Køge Nord. Ved etablering af en landskabsvold i op til 18 meters højde langs lokalplanens vestlige og nordlige afgrænsning (lokalplanens delområde 5) vil det være muligt at overholde grænseværdierne for boliger i dag-, aften- og natperioden. De højeste støjniveauer vil således være på 35-40 dB på nogle facader.

Lokalplanen giver mulighed for, at landskabsvolden anvendes til rekreative funktioner, men kun i det omfang Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark har foretaget en arkivalisk kontrol af Køge Nord-området og foretager ærkeologiske forundersøgelser på de arealer, hvor lokalplanen muliggør anlæg og byggeri.

Topografisk er arealerne velegnede til bebyggelser fra forhistorisk tid, og det anses for meget sandsynligt, at der findes væsentlige skjulte fortidsminder på arealerne. Forundersøgelser og udgravninger i området viser løbende omfattende spor efter bebyggelser i forhistorisk tid. Museet anbefaler, at der foretages arkæologiske forundersøgelser forud for anlægsarbejde i hele området.

Der findes beskyttede diger omkring fredsskovene og langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Beskyttede diger i byzone er ikke omfattet af beskyttelse i museumsloven, men der kan fastsættes bestemmelse om bevaring af diger i lokalplaner. Lokalplanen vil indeholde bestemmelse om bevaring af diger inden for lokalplanområdet med undtagelse af et enkelt af de udpegede diger, som er fjernet. Det fjernede dige affredes efter dialog med Museum Sydøstdanmark ved endelig vedtagelse af lokalplanen. Gennembrydning af diger, som er omfattet af lokalplan 1089 kræver en dispensation fra lokalplanen.

§ 3-beskyttet natur

Der findes et § 3-beskyttet vandhul i forbindelse med det største stykke fredskov i lokalplanområdet.

Det er Køge Kommunes vurdering, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil påvirke vandhullets tilstand, da vandhullet i

lokalplanen ligger inden for et område, som er udlagt til rekreativt område (fredskov).

Kirkebyggelinje

Det sydøstligste hjørne af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen omkring Ølsemagle Kirke. Inden for kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 meter.

For den byggeretsgivende del af lokalplanen fastsættes en max. højde på 8,5 meter. Ved fremtidig detaljeret lokalplanlægning for lokalplanens delområde 4 skal der søges om dispensation fra kirkebyggelinjen til bebyggelse i op til 3 etager.

Der indarbejdes sigtelinjer til Ølsemagle Kirke i lokalplanen.

Fredskov

Arealerne svarende til lokalplanens delområde 6 er udpeget som fredskov. Arealerne udlægges i lokalplanen til rekreativt område. Arealerne kan dog på nuværende tidspunkt ikke anvendes til andet en stigenemgang, da de er belastet med støj over 58 dB.

Lokalplanen udlægger areal til en stamvej for det samlede boligområde. Miljøstyrelsen har meddelt dispensation fra skovloven til etablering af stamvejen gennem fredskoven på matr.nr. 11a.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje omkring fredskoven på matr. nr. 11a. I forbindelse med udarbejdelse af byggeretsgivende lokalplaner skal der søges om en reduktion af skovbyggelinjen for delområde 4.

Der er ikke skovbyggelinje på den privatejede fredskov (matr.nr. 1a).

Lokalplanens forhold til Natura 2000

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste Natura 2000-område (Ølsemagle Strand og Staunings Ø). Udpegningsgrundlaget er naturtyper, først og fremmest den prioriterede naturtype strandeng, men også lagune og vadeblader.

Med omdannelse af landbrugsarealer til by vurderes kvælstofudvaskning at falde, mens vurderingen er at fosforudledningen vil ligge i samme niveau. I forbindelse med udledningstilladelse vil der blive stillet krav til reduktion af fosfor i regnvand svarende til BAT krav.

Lokalplanens forhold til Habitatdirektiv

Lokalplanområdet ligger inden for fokusområde for spidssnudet frø, stor vandsalamander og flagermus, og der er registreret padder i lokalplanområdet, jf. naturdatabasen. Der findes desuden hjorte i lokalplanområdet.

Lokalplanens realisering betyder bebyggelse på tidligere landbrugsarealer. Lokalplanområdet udgøres i dag af dyrket jord og to fredskove på henholdsvis 14,6 og 1,8 ha. Der findes beskyttede diger inden for lokalplanområdet. Ved digerne er levende hegn med gamle træer. Beskyttede diger og fredskov kan ikke fjernes, og ved lokalplanens realisering vil den dyrkede jord omdannes til boligområde med beplantede haver og friarealer. Lokalplanens

realisering vil desuden medføre etablering af LAR-løsninger som beplantede lavninger i terrænet. Samlet set vurderes lokalplanens realisering at medføre en forbedring for dyre- og planteliv.

Jordforureningsloven

Lokalplanområdet er med vedtagelsen af rammelokalplan 1046 for Køge Nord udtaget af områdeklassificeringen for lettere forurenede jord i byzone.

Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 inden for lokalplanens delområde 4.

Vejlovgivning

Der kan ikke anlægges private fælles veje, inden kommunen har godkendt et vejprojekt, jf. lov om private fællesveje.

Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling.

C.P. Kelcos ledning

Der løber en tinglyst afløbsledning fra C.P. Kelco gennem lokalplanområdet som vist på kortbilag 2. Realisering af lokalplanen kræver, at ledningen omlægges efter aftale med C.P. Kelco.

Landbrugspligt

Dele af lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Jf. § 2 i bekendtgørelse om ophævelse af landbrugspligt mv. bortfalder landbrugspligten uden tilladelse fra Landbrugsministeriet i forbindelse med udstykning mv., når jorden inden 5 år skal inddrages til bymæssig bebyggelse, og jorden ligger i byzone eller landzone, som i en endeligt vedtaget lokalplan er udlagt til bebyggelse mv.

Affaldssortering

Affaldssortering skal ske i henhold til Køge Kommunes gældende regulativer for affald.

Miljøvurdering

Lokalplan 1089 er omfattet af § 2, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screening vurderes det, at planen ikke forudsætter en miljøvurdering, da parametre som støj, klimasikring, håndtering af overfladevand og grundvandsbeskyttelse allerede indgår i planen. Der er desuden foretaget støjberegninger i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 7 for Køge Nord. I forbindelse med den detaljerede lokalplanlægning for lokalplanens delområde 4 skal der foretages supplerende støjberegninger.

Bestemmelser

Lokalplan 1089
Boliger i Køge Nord

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre opførelse af tæt-lav boliger i form af kæde- eller rækkehuse placeret i en klyngestruktur i overensstemmelse med Masterplan for Køge Nord inden for lokalplanens **delområde 1a, 1b og 2** samt et fælleshus inden for lokalplanens **delområde 1a**
- udlægge areal til en stamvej til boligområdet samt en række stift forbindelser i overensstemmelse med Masterplan for Køge Nord
- muliggøre etablering af en landskabsvold, der kan skærme boligområdet fra erhvervsområderne vest for lokalplanområdet
- sikre, at boligbebyggelse udformes, så bygningerne fungerer som støjskærm for fælles friarealer
- sikre, at boligbebyggelse udformes med forskydninger i plan og facader i naturmaterialer, som patinerer smukt og harmonerer med den omgivende natur
- sikre en varieret beplantning, som kan vokse sammen med den omgivende eng- og skovbeplantning og bidrage til en øget biodiversitet
- sikre de nødvendige arealer til håndtering af regnvand og afledning af regnvand til bassiner i terræn under hverdagsregn og skybrud
- sikre beskyttelse af grundvandet.

§ 2 Lokalplanområdet og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 6c, 11e, 11f, 33, 34, 38 og dele af matr. nr. 1a, 5aa, 5i, 7a, 11a Ølsemagle By, Ølsemagle samt alle ejendomme, der udstykkes herfra efter den 1. december 2020.

2.2

Et område som vist på kortbilag 1 overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1a, 1b, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på kortbilag 2.

3.2

Delområderne 1a, 1b og 2 må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende fællesfaciliteter som f.eks. fælleshus samt parkering.

Note: Et fælleshus i kan rumme fællesaktiviteter og -funktioner, herunder fælleskøkken med catering til beboerne.

Delområde 2 må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende fællesfaciliteter. Inden for delområde 2 må der desuden etableres parkering til Ølsemagle Kirke og kvarterhuset.

Delområde 3 må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav boliger med tilhørende fællesfaciliteter som f.eks. fælleshus.

Delområde 4 må kun anvendes til helårsboliger i form af tæt-lav- og etageboliger. Arealer i umiddelbar tilknytning til stamvejen må desuden anvendes til offentlige formål i form af dag- og døgninstitutioner, uddannelsesinstitutioner samt kulturelle institutioner, herunder et kvarterhus med en placering som vist på kortbilag 2.

Note: Kvarterhuset kan rumme aktiviteter som kultur- bevægelse- og fællesfunktioner for bydelen samt café og lignende.

Delområde 5 må kun anvendes til rekreativt område og tekniske anlæg i form af en landskabsvold, anlæg til håndtering af regnvand og skov. Området kan anvendes til ophold, kunstinstallationer, udendørs idræt som klatring kælkning løb mv. i det omfang miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Området må ikke anvendes til aktiviteter som i sig selv giver anledning til støjgener.

Delområde 6 er område med fredskov og må kun anvendes til rekreativt område i det omfang miljøstyrelsen tillader det jf. skovloven.

§ 4 Udstykning

- 4.1
Der må udstykkes max. 145 boliggrunde inden for **delområde 1a**.
Der må udstykkes max. 80 boliggrunde inden for **delområde 1b**.
Der må udstykkes max. 22 boliggrunde inden for **delområde 2**.

§ 5 Veje, stier og parkering

- 5.1
Stamvej
Der skal udlægges areal til en stamvej a-a og b-b med en placering som vist på kortbilag 3.

På stykket a-a skal stamvejen udlægges i 20 meters bredde og anlægges med 6 meters kørebane og 2 meters cykelsti, 1,5 meters fortov og 0,5 meters rabat på begge sider af kørebanen samt 4 meters grøft til forsinkelse af regnvand på skiftevis den ene og den anden side af vejen mellem kørebane og cykelsti.

Grøfterne skal beplantes med enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske og bunddækkende beplantning af græsser, ruderate stauder og flerårige urter. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedsstålende, ikke-invasive arter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.

På stykket b-b skal stamvejen udlægges i 16 meters bredde og anlægges med 6 meters kørebane og 2 meters cykelsti, 1,5 meters fortov og 0,5 meters rabat på begge sider af kørebanelinjen.

Der skal udlægges areal til en vendeplads/forplads til Ølsemagle Kirke langs stamvejen som vist på kortbilag 6.

5.2

Vejadgange

Vejadgang til **delområderne 1a, 1b og 2** skal ske fra stamvejen som vist på kortbilag 5 og 6.

Der må ikke etableres flere vejadgange fra stamvejen, Ølsemagle Kirkevej og Nordstjernen end vist på kortbilag 3.

Uanset ovenstående bestemmelser kan der etableres de nødvendige overkørsler til driftsveje og brandveje. Overkørsler skal begrænses og placeres under hensyntagen til oversigtsforhold og trafiksikkerhed.

5.3

Vejadgange (udformning)

Hvor der skal ske vejadgang fra stamvejen over grøfter, skal overkørslen udformes som vist i principsnittet i figur 1, dvs. med en kørebane på 5 meter og rabatter på begge sider af kørebanelinjen. Rabatter skal udformes med en hældning på max 1:3 og beplantes ligesom grøfter som beskrevet i § 5.1.

5.4

Interne veje

I **delområde 1a** skal der udlægges areal til interne veje som vist på kortbilag 5.

Hvor der skal foregå udbakning af parkerede biler, skal interne veje udlægges i minimum 7 meters bredde og anlægges med min. 5 meters kørebane og min. 1,5 meters rabat.

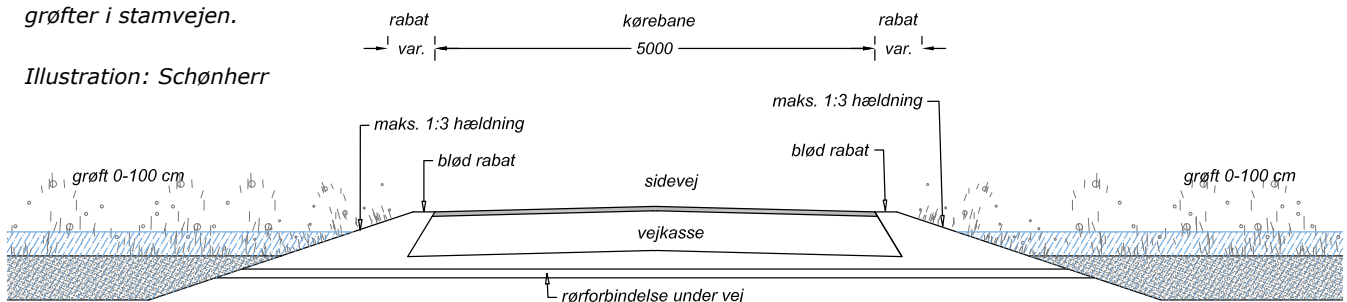
I **delområde 1a** skal der udlægges areal til vendepladser som vist på kortbilag 5. Vendepladser skal være dimensioneret til renoveringsbiler.

5.5

I **delområderne 1a, 1b og 2** skal kørebaner/manøvreareal befæstes med fast, ikke-permeabel belægning således, at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet.

Figur 1
Princip for udformning af
overkørsler som krydser
grøfter i stamvejen.

Illustration: Schønherr



Rabatter og p-pladser må ikke fremstå som asfalt, men skal befæstes med en belægning, som forhindrer nedsivning, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

Nedsivning af overfladevand fra interne veje skal forhindres ved udformning af vejens profil.

5.6

Offentlige stier

Der skal udlægges areal til offentligt tilgængelige stiforbindelser som vist på kortbilag 3.

5.7

Interne stier

I **delområderne 1a og 1b** skal der udlægges areal til interne stier som i principperne vist på illustrationsskitserne på side 8 og 9.

Stier til betjening af boliger skal udlægges i min. 2 meters bredde og anlægges i min. 1,5 meters bredde.

Interne stier skal udføres i grus, klinker, flise- eller OB belægning og/eller græsarmering. Der skal anvendes genbrugsbeton i betonfliser.

5.8

Parkering

I **delområderne 1a og 1b** må der kun anlægges parkering inden for arealerne som vist på kortbilag 5 og 6.

P-pladser skal anlægges med mindst 5 meter til parkering og 7 meter til udbakning.

Der skal anlægges 1 p-plads pr. bolig.

Der skal anlægges min. 1 handicap p-plads pr. påbegyndt 25 p-pladser og udlægges areal til min. 1 plads til handicapbusser pr. påbegyndt 40 p-pladser.

Der skal dog anlægges min. 1 handicap p-plads og udlægges areal til min. 1 plads til handicapbusser ved henholdsvis Ølsemagle Kirke og kvarterhuset.

Alle p-pladser til boliger skal forberedes til ladestandere. Dvs. trækning af tomrør eller kabelbakker til senere fremføring af kabler til ladestandere.

Der skal etableres mindst 1 ladestander i tilknytning til p-pladser til Ølsemagle Kirke og kvarterhuset, og mindst hver femte parkeringsplads skal forberedes til ladestandere.

6.1

Bebyggelsens omfang

I **delområde 1a** må der etableres max. 13.400 m² etageareal boligbebyggelse/fælleshus.

I **delområde 1b** må der etableres max. 7.800 m² etageareal boligbebyggelse.

I **delområderne 2 og 3** må bebyggelsesprocenten ikke overstige

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

30 for bebyggelse i 1-1½ etage og 40 for bebyggelse i min. 2 etager.

6.2

Bygningshøjder

I **delområderne 1a, 1b, 2 og 3** må bygninger opføres i max. 2 etager i op til 8,5 meters højde. Der kan dog opføres et teknikhus på taget af fælleshuset i **delområde 1a** med et toppunkt på max. 2,5 meter over den fastsatte bygningshøjde.

Inden for **delområde 4** må bygninger opføres i max. 6 etager. Inden for kirkebyggelinjen som vist på kortbilag 1 må bygninger dog opføres i max. 3 etager.

Bygningshøjder måles fra eksisterende terræn eller fra et punkt fastsat af bygningsmyndigheden.

Note: Der kan kun opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 meter inden for kirkebyggelinjen, såfremt der opnås dispensation fra kirkebyggelinjen.

6.3

Boligbebyggelse skal udformes som række- eller kædehuse og placeres i klynger omkring fælles friarealer eller gaderum - for **delområderne 1a og 1b** som i principperne vist på illustrations-skitserne på side 8 og 9.

Inden for **delområderne 1a og 1b** skal boligbebyggelse udformes på en måde, så støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB ved facader og på udendørs opholdsarealer.

Inden for **delområde 2** skal boligbebyggelse udformes på en måde, så støjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB på udendørs opholds- og færdselsarealer i umiddelbar tilknytning til boligerne.

6.4

Byggefelter

Boligbebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som angivet på kortbilag 5 og 6.

Miljøstationer, skure, overdækket cykelparkering, drivhuse samt udvendige trapper kan placeres udenfor byggefelterne.

I **delområde 1a** kan der opføres et fælleshus inden for byggefeltet som angivet på kortbilag 5.

6.5

Miljøstationer skal placeres på en måde, så der er max. 10 meter mellem den enkelte miljøstation og holdeplads for renovationsbiler.

6.6

For boligbebyggelse gælder det, at der skal ske en forskydning i plan i husrækkerne på min. 1,5 meter for min. hver fjerde boligenhed således, at der ikke ligger mere end 4 boligenheder på række før der sker en forskydning. Dog må længden på en husrække ikke overstige 32 meter, før der sker en forskydning.

Note: Formålet med bestemmelsen er at sikre rumlig variation i de relativt lange husrækker, som lokalplanen muliggør.

6.7

For boligbebyggelse gælder det, at bygningsdybden ikke må overstige 11 meter.

6.8

Bygninger skal opføres i forskudt plan eller afvikles over sokkel således, at bestemmelserne om terrænregulering i § 8.5 kan overholdes.

6.9

I sigtelinjerne mellem Ølsemagle Kirke og Køge Nord Station samt fra fordelingsvejen til Ølsemagle Kirke som vist på kortbilag 3 må der ikke opføres bebyggelse med en højde på mere end 8,5 meter.

6.10

Tage

Boliger skal udføres med sadeltage med en hældning på 20-50 grader. I delområde 1b kan boligbebyggelse i 1 etage desuden udføres med tage med ensidig hældning på minimum 5 grader.

Redskabsskure, udestuer, overdækkede terrasser mv. må udføres med ensidig taghældning eller flade tage. Fælleshuset i **delområde 1a** må udføres med fladt tag.

Tage må ikke udføres med valm.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Facade- og tagmaterialer

Facader skal fremstå i blank mur i røde, grå, brune eller sorte teglmursten, skærmtegl, naturskifer eller træ. Mursten må ikke være maskinsten, men skal være blødstrøgne eller håndstrøgne. Træ skal være certificeret efter danske eller EU standarder og skal kunne patinere.

Drivhuse og udestuer må udføres i glas.

Fælleshuset i **delområde 1a** må herudover udføres med facader i beton og stål.

Tage skal fremstå i uglaserede tegltagsten, skærmtegl, naturskifer, sort tagpap eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs.

Tagsten må have et dokumenteret glanstal på max. 6.

Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, må tage, tagrender og -rør ikke udføres i zink, bly, plastik eller kobber, og tagpap skal være registreret i byggevedrørelsesdatabasen hos Miljømærkning Danmark.

Dør- og vinduesrammer må kun udføres i træ eller metal eller i en kombination af træ og metal.

7.2

Farver

Til udvendige bygningssider må kun anvendes sort og jordfarver eller blandinger heraf.

7.3

Bevaringsværdig bebyggelse

Gårdstrukturen som udpeget på kortbilag 6 må ikke nedrives eller ændres uden byrådets tilladelse.

Ved nedrivning kan der kun opføres ny bebyggelse inden for byggefeltet som vist på kortbilag 6.

Ny bebyggelse skal tilpasses Ølseagle Landsbys struktur og udformes som et samlet volumen af tre eller fire længer med høj tagrejsning placeret omkring en central gårdsplads. Gårdspladsen kan eventuelt overdækkes.

§ 8 Ubebyggede arealer

8.1

Fælles friarealer

I **delområderne 1a, 1b og 2** skal der udlægges areal til fælles friarealer for boliger internt i klyngerne - for **delområderne 1a og 1b** som vist på kortbilag 5 og 6 og på illustrationsskitserne på side 8 og 9.

I den vestlige del af **delområde 1a** skal beplantningen primært bestå af lav beplantning med engkarakter, dvs. mindre, enkeltstående træer og buske, spredte grupper af mindre træer og buske, ruderate stauder, græsser og flerårige urter.

I den østlige del af **delområde 1a og i delområde 1b og 2** skal beplantningen bestå af en blanding af blomstrende eller frugt bærende træer, løvfældende træer og nåletræer. Underplantningen skal bestå af en blanding af forskellige buske, blomstrende stauder, græsser og flerårige urter.

Beplantningen skal bestå af en sammensætning af ikke-invasive arter.

8.2

Private udearealer

Der skal udlægges areal til et privat forareal og en privat have/terrasse i tilknytning til hver enkelt bolig. Arealerne skal udformes på en måde, så det ved hegning, belægning, fremspring i facaden eller andet er klart markeret, at arealet er privat.

Højden på hegn omkring private udearealer, som opsættes parallelt med bebyggelsen og ud mod interne stier eller fælles friarealer, må ikke overstige 1,20 meter.

Højden på hegn omkring private udearealer, som opsættes vinkelret på bebyggelsen, må ikke overstige 1,80 meter.

8.3

I **delområde 2** skal der etableres en række træer langs stamvejens sydlige skel som vist på kortbilag 6. Træerækken skal bestå af træer, som kan opnå en højde på 6-8 meter. Træerne skal placeres med 5 meters afstand. Træerne skal placeres i en hæk.

8.4

Hegn i/langs skel mod stamvejen og interne veje som beskrevet i § 5.1 og 5.4 skal udføres som levende hegn.

8.5

Terrænregulering

I **delområderne 1a, 1b, 2, 3 og 4** må der ikke terrænreguleres med mere end +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn. Det er dog tilladt at fjerne jord op til 1,50 meter, hvis formålet er at etablere anlæg til nedsivning eller tilbageholdelse af regnvand, f.eks. nedsænkede p-pladser, lavninger, kanaler langs veje eller lign.

Der kan desuden etableres et jorddige i den sydlige del af **delområde 1a** med et forløb som vist på kortbilag 5. Volden skal udformes med flade skråninger og en max. højde på 1,5 meter. Volden skal beplantes i overensstemmelse med bestemmelsen om beplantning af fælles friarealer i § 8.1.

Efter endt terrænregulering skal terrænet fremstå med bløde, s-formede kurver og uden tekniske skråninger. Eventuelle støttemure må ikke være højere end 0,50 meter og skal udføres i træ, stål eller kampesten. Støttemure der udformes som rekreative løsninger som trin eller siddepladser må dog være højere og kan udføres i andre materialer.

Bestemmelsen om støttemure gælder ikke for rensedbassinet i den sydlige ende af stamvejen.

Efter endt terrænregulering skal terrænet fremstå med naturligt fald mod rensedbassiner i og langs stamvejen i overensstemmelse med strømningsvejene som vist på kortbilag 4 og således, at der kan ske en tilslutning til rensedbassinerne i overensstemmelse med tilslutningskoterne som vist på kortbilag 4.

8.6

Landskabsvold

I **delområde 5** skal der udlægges areal til en vold som i princippet vist på kortbilag 3. Volden skal udformes som en sammenhængende bakkekam med en gennemsnitlig højde på 10 meter og bakketoppe med højder på 10-18 meter.

På den østlige side af volden skal beplantningen primært bestå af lav beplantning med engkarakter, dvs. mindre, enkeltstående træer og buske, spredte grupper af mindre træer og buske, ruderate stauder, græsser og flerårige urter.

På den vestlige side af volden skal beplantningen bestå af en tæt blanding af blomstrende eller frugtbærende træer, løvfældende træer og nåletræer. Underplantningen skal bestå af bunddækkende buske.

Beplantningen skal bestå af en sammensætning af ikke-invasive arter.

8.7

I **delområde 4** skal der udlægges areal til et minimum 30 meter bredt beplantningsbælte som vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal fremstå som skov således, at det kan opfattes som en forlængelse af fredskoven og skærme fremtidig boligbebyggelse mod Egedesvej. Beplantningsbæltet skal udformes med en træbeplantning bestående af en blanding af træer, som kan opnå store højder. Yderst i beplantningsbæltet skal der

etableres bryn i 1-2 rækker med en træplantning bestående af en blanding af træer, som blomstrer og bærer frugt.

8.8

Arealer til vandhåndtering

Der skal udlægges arealer til bassiner til håndtering af overfladevand fra veje og p-pladser med placering og mindstestørrelser som vist på kortbilag 4.

Delområde 1a, 1b og 2

Der skal udlægges tilstrækkelige arealer til etablering af forsinkelsesbassiner, regnbede, permeable belægninger, faskiner eller lign. således, at spildevandsplanens afløbskoefficient kan overholdes/at regnvand kan håndteres på egen grund.

8.9

Udformning af regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner må ikke fremstå med teknisk karakter, men skal fremstå som beplantede lavninger eller grøfter med flade brinker med en hældning på max. 1:3 og/eller kanter udformet som støttemure med en max. højde på 0,50 meter, trin eller sidepladser.

Der må ikke opsættes faste hegn omkring regnvandsbassiner.

Bestemmelsen om støttemure gælder ikke for rensedbassinet i den sydlige ende af stamvejen.

Bassinerne skal beplantes med enkeltstående træer og buske samt grupper af træer og buske og bunddækkende beplantning af græsser, ruderate stauder og flerårige urter. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedstålende, ikke-invasive arter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.

8.10

Udendørs oplag af større både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer samt parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg) må ikke finde sted.

8.11

Beskyttede diger som vist på kortbilag 1 må ikke gennembrydes eller ændres uden byrådets tilladelse.

Træer på eller langs diger må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

Et enkelt, fjernet dige som vist på kortbilag 1 affredes med lokalplanen.

8.12

Bevaringsværdig beplantning

Bevaringsværdig beplantning som udpeget på kortbilag 6 må ikke fjernes uden byrådets tilladelse.

§ 9 Skiltning og belysning

9.1

Der må opsættes skiltning med navne, husnumre, oversigtskort, og henvisning i øvrigt. Der må desuden opsættes skiltning i for-

bindelse med fælleshuset i **delområde 1a**. Al anden skiltning må ikke finde sted.

9.2

Der må opsættes belysning omkring indgange samt omkring fælleshuset i **delområde 1a**. Al anden belysning af facader må ikke finde sted. Belysning må ikke have karakter af facadebelysning.

9.3

Stier og fælles friarealer må kun belyses af lavtsiddende belysningsarmaturer som skotlamper, pullertlamper eller lignende.

Jordvolden som beskrevet i § 8.6 må kun belyses i forbindelse med stier.

§ 10 Tekniske anlæg

10.1

Tekniske anlæg skal udføres som en integreret del af bebyggelsen, dvs. placeret under tage og indeholdt i den enkelte bygnings volumen. Bestemmelsen gælder ikke for fælleshuset i **delområde 1a**, hvor tekniske anlæg kan placeres i et teknikhus, som beskrevet i § 6.2.

10.2

Der må opsættes anlæg til indvindning af solenergi i form af solceller på tage. Solceller skal udformes som en integreret del af facader eller tage, dvs. tilpasset den enkelte bygnings udformning og farveafstemt med materialer.

Solcellers overflade må ikke overstige en lysrefleksionsværdi på 7%, jf. retningslinjer fra Teknologisk Institut.

Note: Der kan opnås lavere refleksionsværdier for glas end det normale brydningsindeks ved behandling af overfladen med forskellige antirefleks-teknikker så som coating.

10.3

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller eller tagvindmøller inden for **delområderne 1a, 1b og 2**.

10.4

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

11.1

Ny bebyggelse i **delområderne 1a, 1b og 2** må ikke tages i brug, før der inden for det specifikke delområde er:

- etableret veje, stier og parkering til betjening af delområdet som beskrevet i § 5
- etableret udendørs opholdsarealer og beplantning i delområdet som beskrevet i § 8
- etableret tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand til delområdet som beskrevet i § 8.

11.2

Det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 46dB med åbne vinduer.

Støjniveauet ved facader og på udendørs opholdsarealer inden for **delområderne 1a og 1b** må ikke overstige Lden 58 dB.

Støjniveauet på udendørs opholds- og færdselsarealer i umiddelbar tilknytning til boliger inden for **delområde 2** må ikke overstige Lden 58 dB.

§ 12
Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt mm.

12.1

Ved denne lokalplans endelige vedtagelse aflyses lokalplan lokalplan 1046 og lokalplan 1044 for de dele, som ligger indenfor lokalplan 1089.

§ 13
Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for hvert enkelt delområde, senest når byrådet kræver det. For forsyningsanlæg inden for lokalplanområdet gælder det dog, at grundejer er fritaget for medlemspligten.

Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af private fællesveje og stier, samt fælles opholds- og adgangsarealer og anlæg for bebyggelsen. Bestemmelse om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

13.2

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

13.3

Senest når 90% af det samlede boligområde (herunder masterplans delområde D) er realiseret, skal der oprettes en bydelsforening med medlemspligt for grundejerforeningerne og mulighed for medlemskab for Ølsemagle Landsby. Bydelsforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de grønne arealer som vist på kortbilag 2 samt drift af kvarterhuset og øvrige kulturelle aktiviteter i området.

§ 14
Lokalplanens
retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med bestemmelserne i lokalplanen. Lokalplanen medfører ikke i sig selv en handlepligt til at ændre eksisterende lovlige forhold, der således kan fortsætte som hidtil.

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.

Såfremt et forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

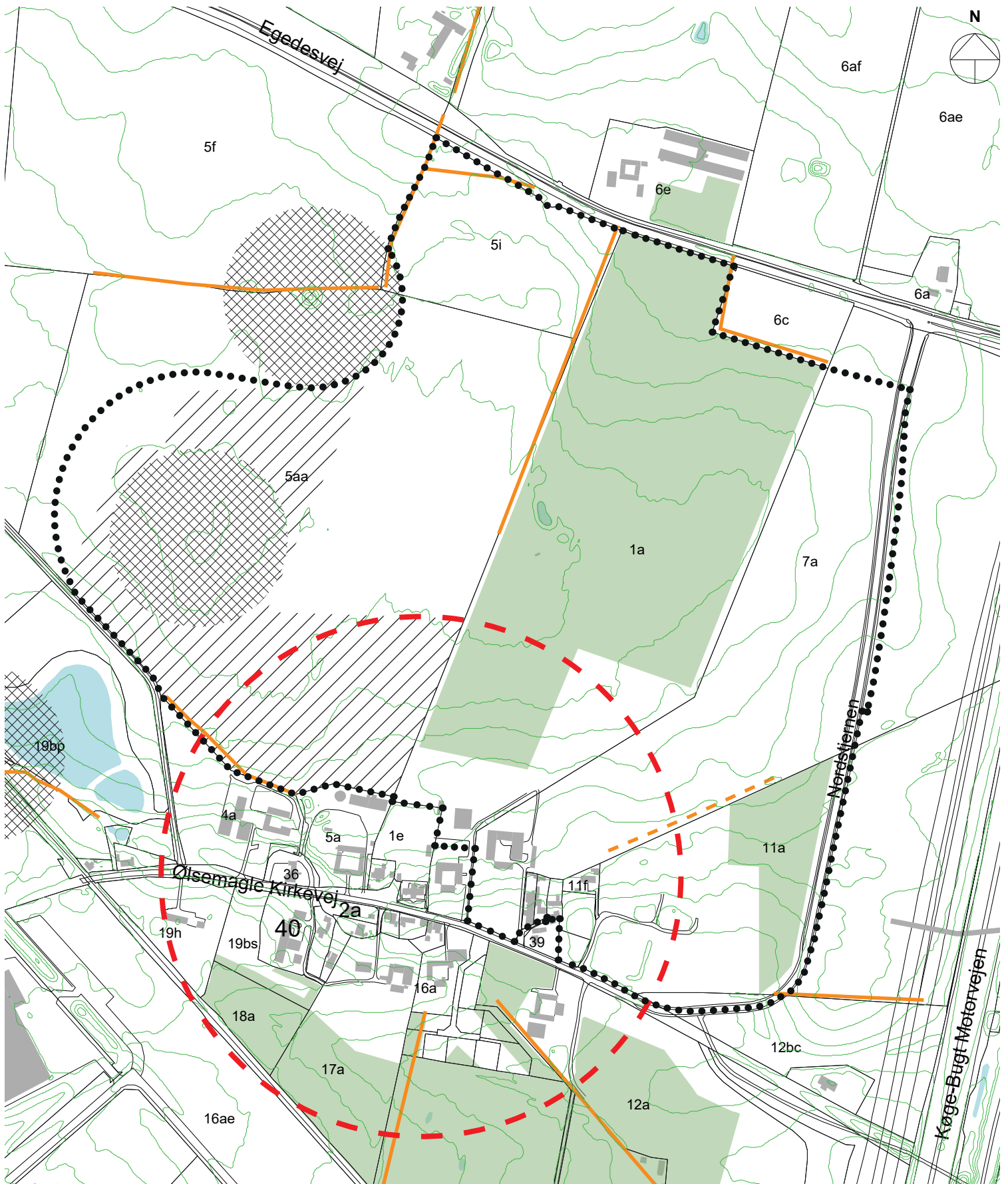
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Således vedtaget som lokalplanforslag af Køge Byråd den 15. december 2020

Marie Stærke
Borgmester
Sign.

Peter Frost
Kommunaldirektør
Sign.



Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, beboelse og skel

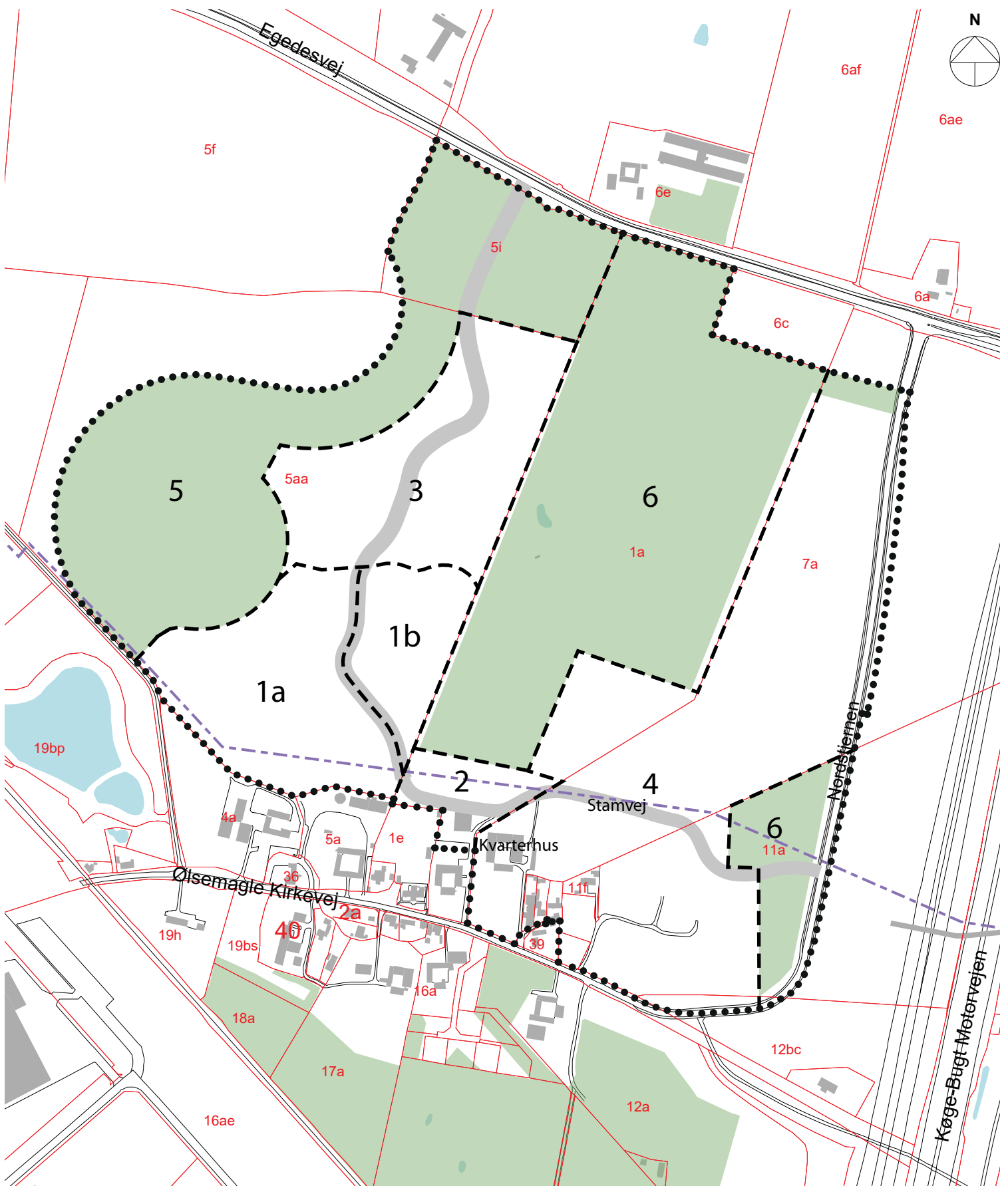
Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- 1m højdekurver
- //// Område som overføres til byzone
- - - Kirkebyggelinje
- XXXX Fortidsmindebeskyttelseslinje

- Beskyttede diger
- - - Dige som affredes med lokalplanen

Kortbilag 1

Eksisterende forhold
Mål 1:6.000



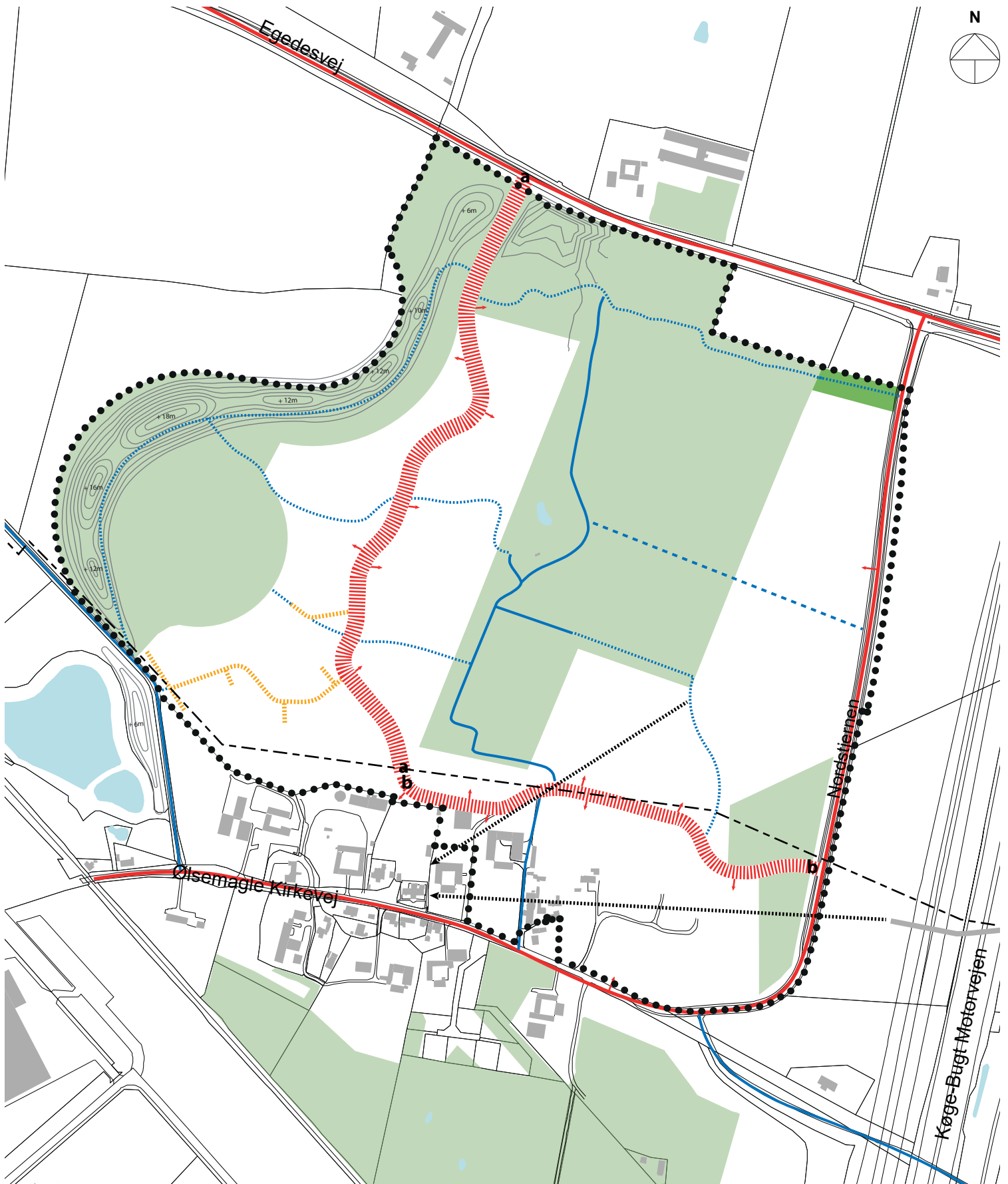
Kortbilaget er ikke målfast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevisning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Matrikelskel
- - - - - Delområder
- - - - - Afløbsledning fra C.P. Kelco

Kortbilag 2

Delområde
Mål 1:6.000



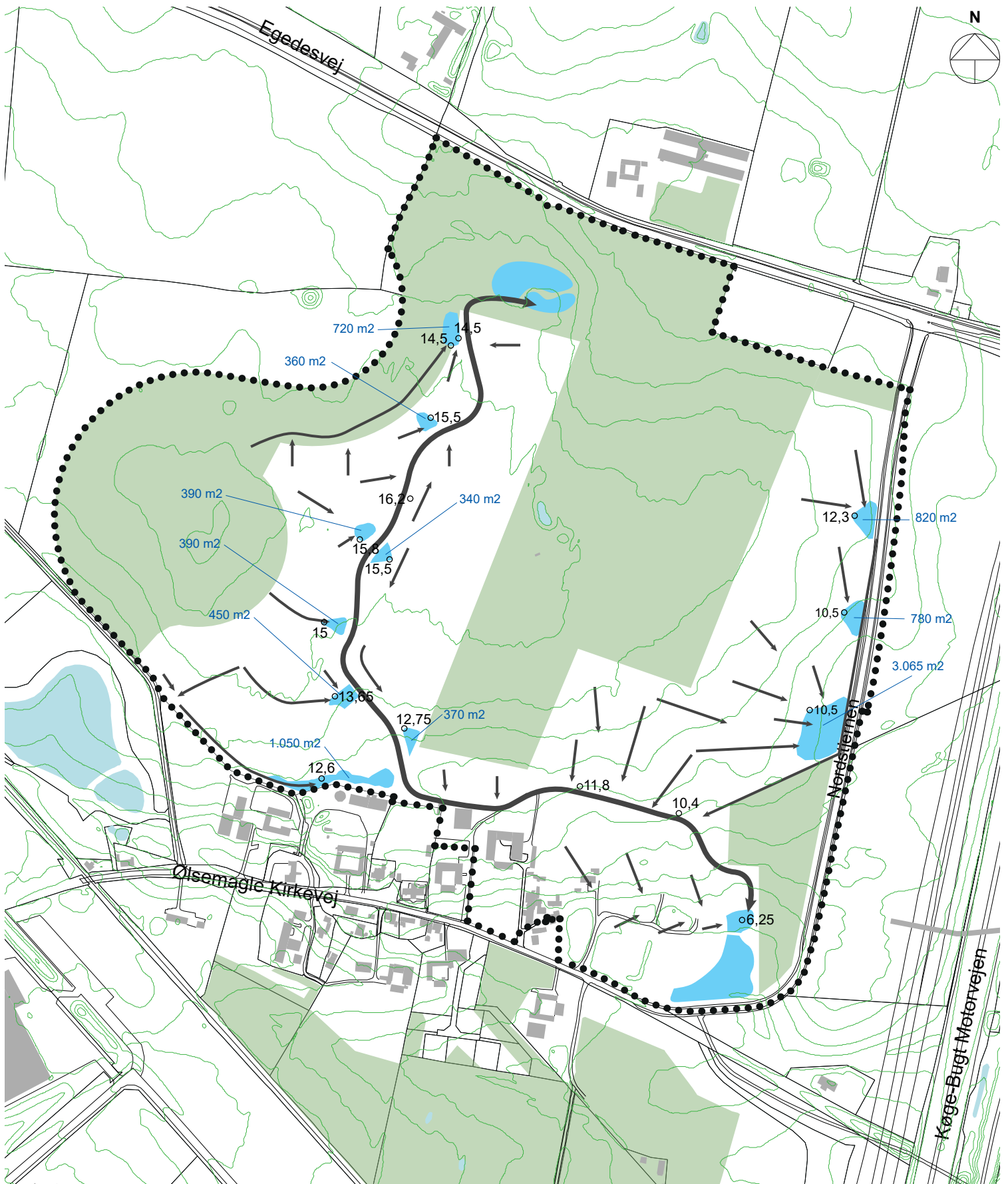
Kortbilaget er ikke målstav. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, beplantning og skel

Signaturforklaring

- | | | | |
|-------|--------------------|--------|----------------------------|
| | Lokalplanområde | ----- | Mulige fremtidige stier |
| ———— | Eksisterende veje | ————→ | Vejadgange |
| | Fordelingsvej |▶ | Sigtelinjer |
| | Interne veje | □ | Jordvold |
| ———— | Eksisterende stier | ■ | Beplantningsbælte |
| | Planlagte stier | ----- | Afløbsledning fra CP Kelco |

Kortbilag 3

Veje og stier mm.
Mål 1:6.000



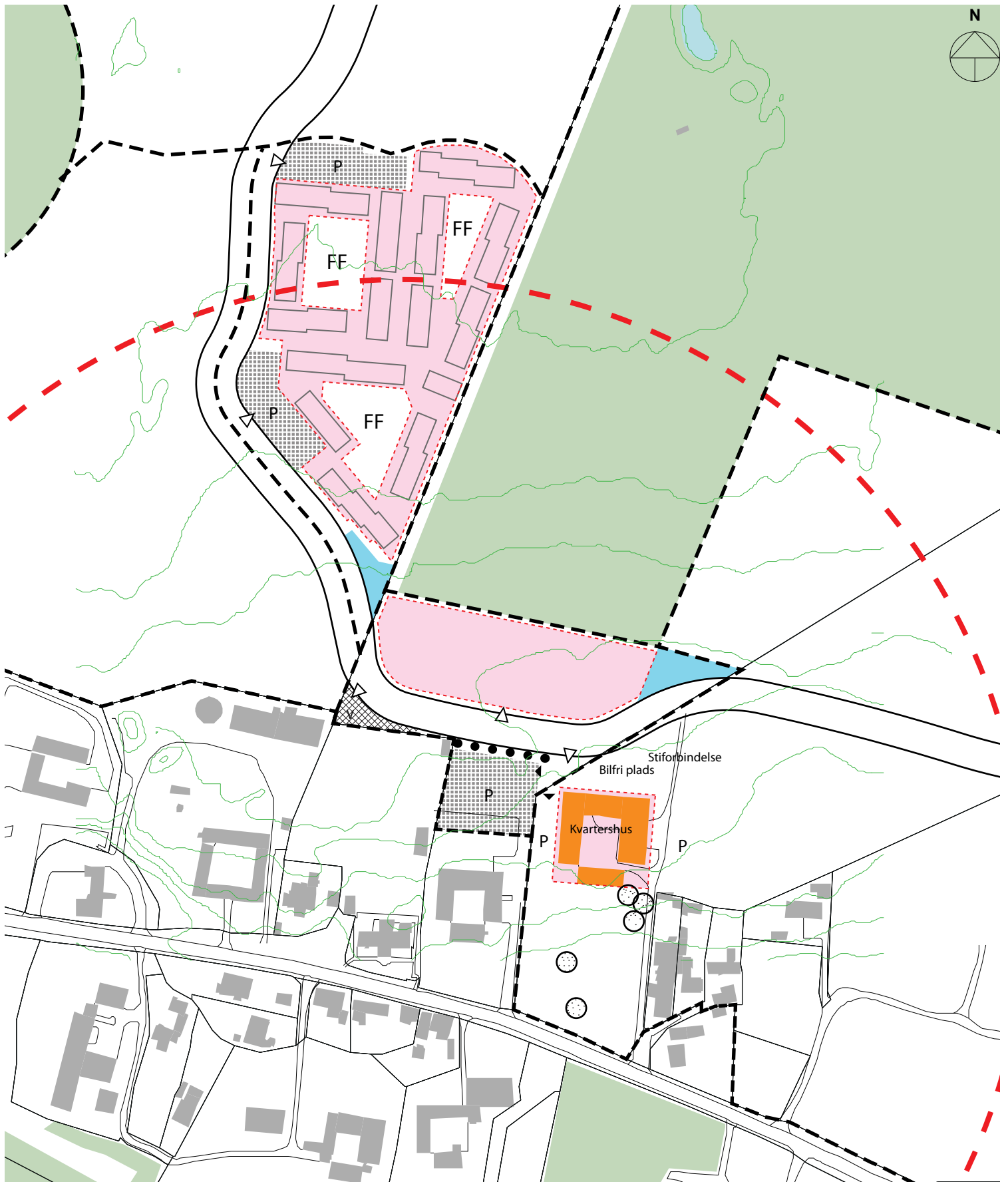
Kortbilaget er ikke målrast. Der kan forekomme unøjagtigheder med hensyn til omfang og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- 1m højdekurver
- Strømningsveje
- Areal til bassiner
- Tilslutningskote

Kortbilag 4

Vandhåndtering mv.
Mål 1:6.000



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

Signaturforklaring

- | | |
|----------------|------------------------------|
| --- Delområder | - - - Kirkebyggelinje |
| ▷ Vejdgang | ■ Bevaringsværdig bebyggelse |
| ▒ P-udlæg | ⊙ Bevaringsværdigt træ |
| ▒ Vendeplads | FF Fælles friarealer |
| ▒ Byggefelt | ■ Udlæg til bassiner |
| ●●●●● Trærække | |

Kortbilag 6

Byggefelter mv.
Mål 1:2.500

Annonce

Vedtagelse af lokalplan 1089

Køge Byråd har den 27. april 2021 vedtaget lokalplan 1089 for boliger i Køge Nord

Lokalplanen

I masterplan for Køge Nord disponeres ca. 1.600 boliger i den østlige del af det nye byområde Køge Nord inden for det stationsnære område omkring Køge Nord Station. Lokalplan 1089 giver byggeret til de første 247 boliger og fungerer som rammelokalplan for fremtidige etaper af boligudbygningen. Herudover muliggør lokalplanen etablering af en stamvej til det samlede boligområde og en landskabsvold, som skal skærme boligerne fra erhvervsområderne vest for lokalplanområdet. Lokalplanen skal desuden give mulighed for anvendelse af en eksisterende gård i Ølsemagle Landsby til kvarterhus og for etablering af parkeringspladser til Ølsemagle Kirke og kvarterhuset.

Ændringer i forhold til forslaget

I forhold til det forslag byrådet offentliggjorde den 17. december 2020 er de væsentligste ændringer:

- en uddybende redegørelse for håndtering af vejstøj og skærpede støjkrav for delområderne 1a og 1b.
- ændring af lokalplanens krav til taghældning på minimum 10 grader for tage med ensidig taghældning til et krav om en taghældning på minimum 5 grader.

Retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger efter planlovens § 18 træder i kraft ved planens offentliggørelse. Retsvirkningerne betyder, at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Klagemuligheder

Klage over lokalplanen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Hvis afgørelsen er offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Ifølge planloven kan der klages over retlige spørgsmål, dvs. spørgsmål om planernes lovlighed, herunder deres lovlige tilvejebringelse, men ikke over planernes hensigtsmæssighed.

Du klager via Klageportalen, som du får adgang til på Planklagenævnets hjemmeside. Du skal logge ind med dit NemID for at oprette en klage.

Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen,

skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ifølge planloven § 62 ske inden 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Du kan se planen og høringsnotatet på Køge Kommunes hjemmeside under www.koege.dk/annoncer

Offentliggjort på koege.dk den 28. april 2021
Klagefrist via klageportalen til og med den 26. maj 2021

