

Lokalplan 1099

Boliger i Køge Nord, delområde F1 og F2



Lokalplanen er vedtaget d. 21.06.2022 og offentliggjort d. 07.07.2022

Gældende



KØGE KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan?	1
Redegørelse	2
Baggrund og formål	3
Lokalplanområdet	5
Lokalplanens indhold	6
Overordnet planlægning	11
Anden planlægning	13
Anden lovgivning	15
Servitutter	17
Miljøvurdering	18
Bestemmelser	19
§1 Formål	20
§2 Lokalplanområdet og zonestatus	21
§3 Områdets anvendelse	22
§4 Udstykning	23
§5 Veje, stier og parkering	24
§6 Bebyggelsens omfang og placering	26
§7 Bebyggelsens ydre fremtræden	28
§8 Ubebyggede arealer	30
§9 Tekniske anlæg	32
§10 Forudsætninger for ibrugtagning	33
§11 Grundejerforening	34
§12 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt m.m.	35
§13 Lokalplanens retsvirkninger	36
§14 Servitutter	37
Kort og bilag	38
Kortbilag 1 - Matrikelkort	39
Kortbilag 2 - Delområder	40
Kortbilag 3 - Udstykning, vej, P mv.	41
Miljøvurdering	42
Høringssvar	43

Hvad er en lokalplan?

Lokalplanforslag og offentlig høring

Når byrådet har godkendt en lokalplan som forslag, sendes forslaget i offentlig høring i 2-8 uger. I den periode er det muligt at komme med bemærkninger, indsigelser og ændringsforslag. Byrådet er forpligtet til at behandle indsigelser og forslag om ændringer, inden lokalplanen vedtages endeligt, men byrådet er ikke forpligtet til at imødekomme eventuelle indsigelser og ændringsforslag.

Hvis byrådet, på baggrund af de indkomne indsigelser eller efter eget ønske, vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om en ny lokalplan, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag.

Midlertidige retsvirkninger

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger træder i kraft ved planforslagets offentliggørelse. Det betyder, at ejendomme omfattet af forslaget ikke må bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endeligt vedtagne plan.

Eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse, som er etableret inden offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

De midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse, og indtil forslaget er endeligt vedtaget i byrådet og offentligt bekendtgjort, dog senest indtil 1 år fra den offentlige bekendtgørelse.

Den endelige lokalplan

Lokalplanens retsvirkninger træder i kraft, når planen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort. Retsvirkningerne betyder at ejendomme, der er omfattet af lokalplanen, kun må udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Eksisterende lovlig bebyggelse eller anvendelse, som er etableret inden offentliggørelse af den endelige lokalplan, kan fortsætte som hidtil, selvom det er i strid med lokalplanen - også efter ejerskifte.

Redegørelse

I redegørelsen beskrives formålet med lokalplanen og hensigten med lokalplanens bestemmelser. Redegørelsen indeholder desuden en beskrivelse af lokalplanens forhold til overordnet planlægning, bl.a. fingerplanen og kommuneplanen samt en beskrivelse af anden planlægning og lovgivning, bl.a. sektorplaner, klimaplan og naturbeskyttelsesloven, som har betydning for lokalplanens udformning og realisering.

Lokalplanens redegørelse er ikke juridisk bindende og beskriver de forhold, der er gældende ved lokalplanens udarbejdelse.

Baggrund og formål

Byrådet vedtog i april 2021 lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord med det formål at give mulighed for flere boliger i overensstemmelse med den reviderede masterplan for Køge Nord. Masterplanen danner grundlag for planlægningen af byudviklingsområdet Køge Nord, herunder boligområdet Køge Nord Skovby.

Masterplanen inddeler boligområdet i syv delområder (A-F) og disponerer boliger i klynger for at skabe gode vilkår for fællesskab mellem beboerne og udendørs opholdsarealer, som er skærmet mod støj fra Køge Bugt Motorvejen. Lokalplan 1089 er byggeretsgivende for de første 15 klynger svarende til masterplanens delområde E og to klynger i delområde F. Lokalplan 1099 er byggeretsgivende for tre klynger inden for masterplanens delområde F. Køge Kommune har solgt to klynger til almene boliger. Den sidste klynge ønsker kommunen at udbyde til salg som individuelle parceller. Salg af arealerne til almene boliger er sket på baggrund af et skitseprojekt. Lokalplanen er udarbejdet med udgangspunkt i skitseprojektet og i dialog med bygherre.

Der arbejdes specifikt med bæredygtighed i Køge Nord på flere områder. Øget biodiversitet, synlig regnvandshåndtering, grundvandsbeskyttelse og fokus på nærheden til kollektiv transport er gennemgående temaer i udvikling af området. Herudover planlægges der for arkitektonisk kvalitet og byggeri i gedigne materialer i overensstemmelse med den nordiske tradition. På den måde kan byggeriet holde længe. Hele byudviklingsområdet Køge Nord skal DGNB-certificeres, og de enkelte projekter inden for området skal leve op til DGNB standarder.



Lokalplan 1099 er byggeretsgivende for de tre sydligste klynger i masterplanens delområde F.
 Illustration fra revision af Masterplan for Køge Nord

Lokalplanområdet

Oversigtskort



Lokalplanens afgrænsning. Luftfoto 2021.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet dækker et areal på ca. 2 ha og omfatter anden etape af boligudbygningen i Køge Nord. Lokalplanens sydlige afgrænsning udgøres af første etape af boliger. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af beskyttelseslinjen omkring en fredet rundhøj. Mod øst grænser lokalplanområdet op til fredskov. Mod nord grænser lokalplanområdet op til kommende etaper af boligudbygningen. Stamvejen, Nordlyset som skal servicere boligerne i Køge Nord, løber igennem lokalplanområdet.

Lokalplanområdet udgøres i dag af kulturlandskab under ombygning. Byggemodning for første etape af boliger og etablering af Nordlyset præger området. Området er desuden præget af nærheden til Køge Bugt Motorvejen. Fra området kan man se Ølsemagle Landsby, de store lagerbygninger i Skandinavisk Transport Center, LI. Skensveds industri og fredskoven.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsesstruktur

Delområde F1

Lokalplanens delområde F1 planlægges som 10 individuelle parceller med mulighed for fritliggende huse eller dobbelthuse. Det er hensigten, at det i delområde F1 skal være muligt at bygge sit eget hus, som i et traditionelt parcelhusområde, men at parcellerne er så små, at området opnår samme høje tæthed som et tæt-lav boligområde. Formålet er dels en højere udnyttelsesgrad og derved en mere bæredygtig udnyttelse af arealerne. Dels en struktur, hvor man bor tættere og er fælles om f.eks. regnvandshåndtering og affaldssortering, og hvor små private haver fordrer til mere leg og ophold på fælles udendørs arealer således, at delområdet rummer samme gode forhold for nære fællesskaber som de øvrige boligklynger i Masterplan for Køge Nord. Lokalplanen giver mulighed for boliger i op til 2 etager og en bebyggelsesprocent på max. 40 og stiller kun få krav til arkitekturen.

Parcellerne placeres langs en blind vej, som ender i en vendeplads, der munder ud i et fredet engareal. Det er intentionen, at vejen og vendepladsen skal fungere som et fælles rum tilsvarende de indre haverum i masterplanens klyngestruktur. Der etableres fælles parkering ved indkørslen fra Nordlyset således, at trafikken i området vil være begrænset, og vejen og vendepladsen kan bruges til boldspil, vejfest mv. Vejen anlægges som opholds- og legeområde, og vendepladsen udformes som en pladsdannelse med en flydende overgang til det fredede engareal. Lokalplanen stiller krav om, at hegn i skel mod den interne vej og vendepladsen skal bestå af enkeltstående træer og lave buske. Lokalplanen stiller desuden krav om, at hovedindgange skal placeres i den facade, som vender mod den interne vej. Formålet er en bebyggelse som åbner sig mod vejen og vendepladsen, som er de fælles rum, hvor beboerne møder hinanden.



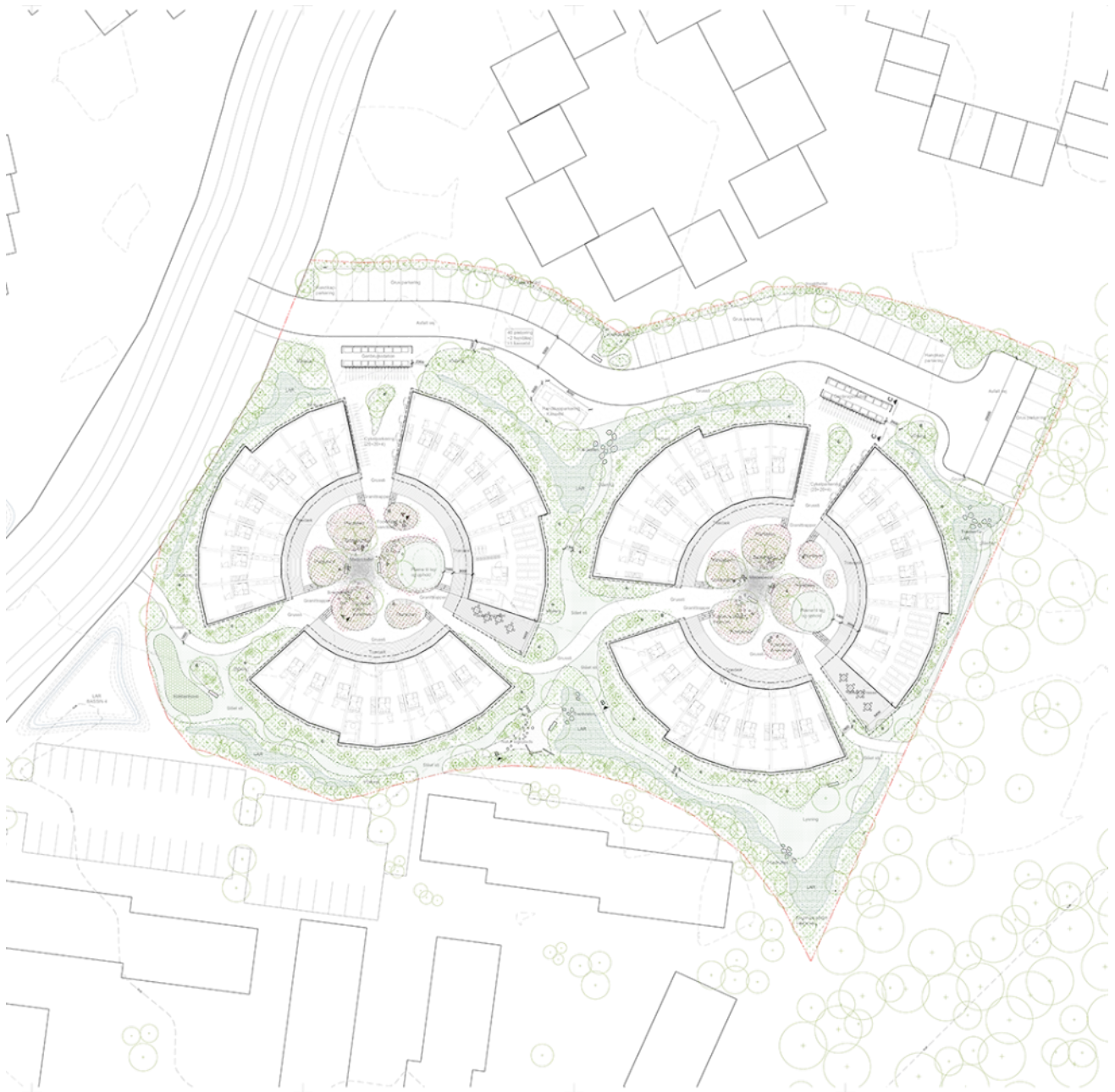
Eksempel på udformning af delområde A

Delområde F2

Lokalplanens delområde F2 er solgt til almene boliger på baggrund af et skitseprojekt, der fastholder masterplanens klyngestruktur ved placering af boligerne i to cirkler omkring to indre haverum. De cirkulære bebyggelser fremstår med vertikalt forskudte tage, som skaber boliger i 1-2 plan. Dybe tagudhæng skaber opholdsmulighed langs facaderne og medvirker til at gøre taget til et markant element i bebyggelsen. Lokalplanen udlægger to cirkulære byggefelter og stiller krav om tagform således, at de arkitektoniske hovedgreb fra skitseprojektet fastholdes.

Parkering foregår langs en intern vej i den nordlige del af delområdet, og interne haverum samt fælles friarealer omkring cirklerne friholdes således for biler. Lokalplanen udlægger areal til den interne vej samt til parkering og fastsætter med udgangspunkt i den stationsnære beliggenhed en parkeringsnorm på 1 p-plads pr. bolig.

Der er adgang til de enkelte boliger via private terrasser ud mod haverummet, hvilket giver en gradvis overgang fra privat til fælles og anledning til uformelle møder mellem beboerne. Lokalplanen stiller krav om, at adgang til de enkelte boliger skal ske fra det indre haverum.



Situationsplan som viser mulig bebyggelse i delområde F2. Illustration: Peter Kjær Arkitekter og Sted Landskab



Visualisering af gårdrum i mulig bebyggelse i delområde F2. Illustration: Peter Kjær Arkitekter og Sted Landskab

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.

Vand fra veje og p-pladser skal ledes til KLAR Forsynings bassiner i og langs Nordlyset. Bassinerne ligger inden for delområde 3 og er beskrevet i lokalplan 1089, som bl.a. fastsætter tilslutningskoter og stiller krav om, at terrænregulering sker i overensstemmelse med vandets naturlige strømningsveje.

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 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.

Beplantning

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende eng mod vest og skov mod øst, og det er hensigten, at det skal afspejle sig i beplantningen således, at boligområdets uderum kan vokse sammen med den omgivende natur og bidrage til biodiversiteten. Lokalplanen stiller derfor krav om en mangfoldig beplantning, som afspejler den omgivende natur, dvs. en blanding af træer og buske, stauder og høje græsser. Lokalplanen stiller desuden krav om, at hegn skal være levende hegn.

Overordnet planlægning

Fingerplan

Lokalplanområdet ligger i fingerplanens ydre storbyområde.

I det ydre storbyområde skal planlægningen bl.a. sikre:

- at byudvikling, byomdannelse og lokalisering af byfunktioner placeres under hensyntagen til den eksisterende og besluttede infrastruktur og til mulighederne for at styrke den kollektive trafikbetjening
- at ny byudvikling sikrer sammenhæng med de eksisterende byområder og en klar grænse mellem by og land

Lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplanen, i og med at den muliggør boliger i forlængelse af Ølsemagle Landsby og første etape af boligudbygningen i Køge Nord inden for det stationsnære område omkring Køge Nord Station. Lokalplanen fastsætter desuden en p-norm på min. 1 p-plads pr. bolig, hvilket er 0,5 plads mindre end den sædvanlige p-norm for tæt-lav boliger.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 1B07 i Kommuneplan 2021, for hvilke der gælder følgende rammer for lokalplanlægningen:

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:	<p>Inden for kirkebyggelinjen må der ikke bygges højere end 8,5 meter.</p> <p>Ved lokalplanlægning skal dele af rammeområdet overføres til byzone.</p> <p>Parkeringsnorm: mindst 1 p-plads pr. bolig, max. 1,5 p-plads pr. bolig.</p>

Lokalplanen giver mulighed for fritliggende huse inden for lokalplanens delområde F1, hvilket ikke er i overensstemmelse med den specifikke anvendelse i kommuneplanen, tæt-lav boliger. Lokalplanen giver desuden mulighed for bebyggelse i op til 9 meters højde inden for lokalplanens delområde F2, hvilket

ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, som muliggør planlægning af boliger i op til 8,5 meters højde. Der er derfor udarbejdet tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021.

Det er en forudsætning for endelig vedtagelse af denne lokalplan, at kommuneplantillæg nr. 2 vedtages endeligt. Kommuneplantillæg nr. 2 kan ses her: [Tillæg - Kommuneplan 2021-2033 - Køge Kommune \(niras.dk\)](#)

Lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord fra 2021. Lokalplan 1089 fungerer som rammelokalplan for det samlede boligområde i Køge Nord og suppleres med byggeretsgivende lokalplaner i takt med boligudbygningen.

Lokalplan 1089 udlægger stamvejen for det samlede boligområde og fastlægger principper for beskyttelse af grundvandet og 0-balance for grundvandsdannelsen samt for håndtering af regnvand på overfladen. Principperne videreføres i lokalplan 1099.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Da lokalplanområdet ligger ca. 3 km fra kysten, og arealerne mellem lokalplanområdet og kysten er tæt bebyggede, og fordi lokalplanen ikke giver mulighed for bebyggelse med en højde på mere end 9 meter, er det Køge Kommunes vurdering, at mulighederne, indeholdt i denne lokalplan ikke vil påvirke kysten væsentligt.

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og er udpeget som følsomt vandindvindingsområde (FI).

Grundvandsbeskyttelse er indarbejdet i lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord, som fungerer som rammelokalplan for det samlede boligområde i Køge Nord. Lokalplan 1089 indeholder krav 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.

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. Lokalplan 1089 indeholder desuden forbud mod grundvandstruende materialer på tage, tagrender og -rør.

Anden planlægning

Støj fra veje 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, 23 og 26, 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 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 LMax, og støj fra jernbanen vil ikke være dimensionerende. Det er således støj fra Køge Bugt Motorvejen, der er dimensionerende for boligområdet.

Der er foretaget støjberegninger for boliger i delområde F2, som de er disponeret i skitseprojektet. Støjberegningerne viser, at det er muligt at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Kun på østvendte facader og opholdsarealer ind mod fredskoven kommer støjniveauet op på 58 dB. Med udgangspunkt i støjberegningerne for delområde F2 forventes det, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ligeledes kan overholdes inden for delområde F1 og således, at der kun ved østvendte facader og på opholdsarealer ud mod Nordlyset risikeres et støjniveau på op til 58 dB.

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.

Støj fra virksomheder

Arealerne vest for lokalplanområdet er med kommuneplanen og lokalplan 1084 - STC III etape 1 udlagt til lager- og transportvirksomhed og fremstillingsvirksomhed med et betydeligt transportbehov. Ved realisering af planerne vil lokalplanområdet blive belastet af virksomhedstøj. Der er derfor udlagt areal i lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord til afværgeforanstaltning i form af en jordvold, som skal skærme Køge Nord Skovby for støj fra erhvervsområdet.

Varmeplan

Lokalplanområdet ligger inden for forsyningsområdet for fjernvarme.

Vandforsyningsplan

Området forsynes med vand fra Lille Skensved Vandværk.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet separatkloakeres, og spildevand ledes til Køge Egnens Renseanlæg (KER).

Lokalplanområdet 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 nedsives på egen grund.

Overfladevand skal ledes til rensedbassiner i og langs stamvejen i overensstemmelse med tilslutningskoter, som fastlagt i lokalplan 1089.

I det tilfælde, at der ikke er tilstrækkeligt areal på ejendommens friareal til nedsivning af tagvand, skal dette opmagasineres, hvilket evt. kan kombineres med genbrug.

Lokalplanen stiller krav om koterings af lokalplanområdet på en måde, der muliggør naturlig afstrømning af overfladevand, udlæg af arealer til forsinkelse og nedsivning af regnvand og udformning af LAR som grønne anlæg uden hegn omkring.

Affaldsplan

Affaldssortering i lokalplanområdet skal ske i henhold til Køge Kommunes regulativer.

Klimaplanen (DK2020)

Køge Kommune har i december 2020 vedtaget en klimaplan i bestræbelserne på at begrænse udslippet af drivhusgasser. Målet er at nedbringe CO₂-udledningen med 46 procent fra niveauet i 2017 til 2030 og CO₂-netneutralitet i 2050.

Lokalplanen bidrager til Klimaplanens mål på følgende områder:

- Lokalplanen giver mulighed for en tæt boligbebyggelse i stationsnært område således, at flere får gavn af beliggenheden tæt på Køge Nord Station.
- Lokalplanen fastsætter en reduceret p-norm på 1 p-plads pr. bolig med udgangspunkt i beliggenheden tæt på kollektiv transport. Mindre parkering frigiver desuden areal og bidrager på den måde til en mere bæredygtig udnyttelse af arealerne.
- Lokalplanen fastlægger en udstykningsplan for individuelle parceller med reducerede grundstørrelser således, at der opnås en tæthed, der er sammenlignelig med tæt-lav boliger.
- Lokalplanen stiller krav om en rig og mangfoldig beplantning på fælles friarealer, og lokalplanens realisering vil på den måde medføre en større biodiversitet ved omdannelsen af landbrugsarealer til boligområde.
- Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller på tage og facader.

Anden lovgivning

Vejloven

Anlæg af nye veje forudsætter, at vejmyndigheden har godkendt et detailprojekt for vejanlægget med en redegørelse for vejens længde- og tværprofil, befæstelse, belysning, afvanding mv. Det gælder uanset, at vejen er udlagt i lokalplanen. Der kan ikke, uden samtykke fra politiet, gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling.

Internationale beskyttelsesområder (Natura 2000)

EU's naturbeskyttelsesdirektiver - fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet pålægger EU's medlemslande at bevare en række arter og naturtyper, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. Det skal ske ved at udpege særlige områder, hvor disse arter og naturtyper er beskyttede - Natura 2000-områderne.

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

Bilag IV-arter

Bilag IV i EU's habitatdirektiv indeholder en liste over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Det handler bl.a. om forbud mod ødelæggelse af yngle/rasteområder og mod at forstyrre fugle på reder.

Køge Kommune har ikke kendskab til yngle- eller rasteområder for arter, som er opført på Habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet ligger inden for fokusområde for spidssnudet frø, stor vandsalamander og flagermus.

Lokalplanens realisering betyder bebyggelse på tidligere landbrugsarealer. Ved lokalplanens realisering vil tidligere landbrugsarealer 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.

Beskyttede naturtyper (§ 3)

Der må ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Der findes et § 3-beskyttet vandhul lige øst for lokalplanområdet. Det er Køge Kommunes vurdering, at mulighederne indeholdt i lokalplanen ikke vil påvirke vandhullets tilstand.

Jordforureningsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde konstateres tegn på jordforurening, skal arbejdet standses og Køge Kommune underrettes. Herefter vurderes det, om der skal fastsættes vilkår inden arbejdet kan genoptages jf. miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificering efter jordforureningslovens § 50 a, stk. 1.

Museumsloven

Museum Sydøstdanmark foretager ærkeologiske forundersøgelser på de arealer i Køge Nord, hvor planlægningen 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 har tidligere vist omfattende spor efter bebyggelser i forhistorisk tid. Der er foretaget forundersøgelser inden for lokalplanområdet.

Servitutter

Ejere og bygherrer er ansvarlige for at blive bekendte med tinglyste servitutter, der har betydning for lokalplanens realisering.

Miljøvurdering

Lokalplan 1099 og kommuneplantillæg nr. 2 til Kommuneplan 2021 er omfattet af lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM). Der er derfor foretaget en miljøscreening efter lovens § 10 med det formål at afklare, hvorvidt planerne forudsætter en miljøvurdering efter lovens § 8.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planerne ikke forudsætter en miljøvurdering, da parametre som støj, klimasikring, håndtering af overfladevand og grundvandsbeskyttelse allerede indgår i planen.

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser fastlægger, hvordan lokalplanområdet må anvendes, udstykses og bebygges. Bestemmelserne har hjemmel i planlovens § 15, stk. 2. Bestemmelserne er juridisk bindende, og der må ikke etableres forhold, som er i strid med lokalplanen.

§1 Formål

§1.1

Lokalplanens formål er at:

- muliggøre opførelse af fritliggende huse samt dobbelthuse inden for lokalplanens delområde F1
- muliggøre opførelse af tæt-lav boliger inden for lokalplanens delområde F2
- sikre, at parcellerne i delområde F1 fremstår med hegn af enkelte buske og træer mod den interne vej og vendelplads, der skal fungere som fælles friareal for delområdet
- sikre, at bebyggelsen i delområde F2 udformes i overensstemmelse med det skiteseprojekt, som er beskrevet i afsnittet om lokalplanens indhold, dvs. som kædehuse placeret i to cirkler med vertikalt forskudte tage med dybe udhæng langs facaderne
- sikre en mangfoldig 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

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5ae og 5af samt dele af matr.nr. 5aa og 5ao Ølsemagle By, Ølsemagle samt alle ejendomme, der udstykkes herfra efter 1. februar 2022.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens vedtagelse.

§3 Områdets anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet opdeles i delområderne F1, F2 og 3 som vist på kortbilag 2.

§3.2

Delområde F1 må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse samt tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Delområde F2 må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde 3 må kun anvendes til tekniske anlæg i form af regnvands-, klima- og vejanlæg.

§4 Udstykning

§4.1

Inden for delområde F1 må udstykning kun ske i overensstemmelse med udstykningsplanen som vist på kortbilag 3.

Inden for delområderne F2 og 3 må der ikke ske yderligere udstykning.

§5 Veje, stier og parkering

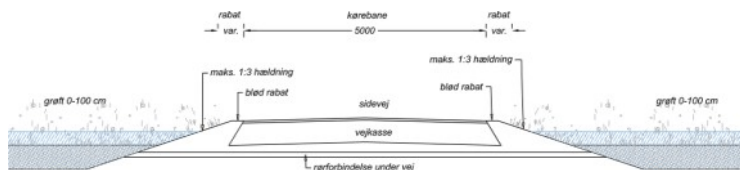
§5.1

Vejadgang til de enkelte delområder skal ske fra Nordlyset som vist på kortbilag 3.

Der må ikke etableres flere vejadgange fra Nordlyset end vist på kortbilag 3.

§5.2

Overkørslen til delområde F1 skal udformes som vist i principsnittet nedenfor, dvs. med en kørebane på 5 meter og rabatter på begge sider af kørebanen. Rabatter skal udformes med en hældning på max 1:3 og 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.



Princip for udformning af overkørsler som krydser grøfter i stamvejen. Illustration: Schønher

§5.3

Der skal udlægges areal til en 7 meter bred vej A-A som vist på kortbilag 3. Vejen skal anlægges som lege- og opholdsområde med 4,5 meter kørebane og rabat på begge sider af vejen.

Der skal udlægges areal til en 7 meter bred vej, B-B som vist på kortbilag 3. Vejen skal anlægges med 5 meter kørebane og resten som rabat.

Der skal udlægges areal til vendepladser som vist på kortbilag 3. Vendepladser skal være dimensioneret til 12 meter lastbiler.

§5.4

Kørebaner/manøvrearealer skal befæstes med fast, ikke-permeabel belægning således, at der ikke kan forekomme nedsivning til grundvandet.

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.

§5.5

Der skal udlægges areal til en sti gennem delområde F2 som vist på kortbilag 3.

§5.6

Der skal udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 3.

Inden for delområde F1 må der etableres p-pladser på de enkelte grunde, dog ikke inden for arealet mellem hovedhuset og den interne vej.

Inden for delområde F2 må der kun etableres parkering inden for udlægget til parkering.

§5.7

Der skal anlægges parkering svarende til 1 p-plads pr. bolig.

Inden for delområde F2 skal mindst 2 p-pladser anlægges som handicap p-pladser, og der skal udlægges areal til mindst 1 handicapbus.

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

§5.8

Inden for delområde F2 skal der udlægges areal til fælles cykelparkering svarende til mindst 2 cykler pr. bolig.

§6 Bebyggelsens omfang og placering

§6.1

Inden for delområde F1 må der på hver enkelt grund opføres én bolig med et fodaftryk på max. 100 m². Herudover kan der opføres max. 30 m² garage, carport, udhus, skur, drivhus og lignende.

Inden for delområde F2 må der opføres maks. 3.880 m² etagearealboligbebyggelse.

§6.2

Inden for delområde F1 må bygninger opføres i maks. 2 etager i op til 8,5 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

Inden for delområde F2 må bygninger opføres i maks. 2 etager i op til 9 meters højde målt fra et niveauplan fastsat i henhold til bygningsreglementet.

§6.3

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

§6.4

Inden for delområde F1 må bebyggelse (undtagen garager, carporte, udhuse, skure, miljøstationer og lignende) ikke opføres nærmere skel mod nabo end 1 meter. Dog kan der opføres dobbelthuse i skel.

§6.5

Inden for delområde F1 skal eventuelle garager eller carporte på de enkelte grunde placeres mindst 10 meter fra skel mod den interne vej og ikke inden for arealet mellem hovedhuset og den interne vej.

§6.6

Inden for delområde F2 må bebyggelse (undtagen udhuse, drivhuse, miljøstationer og lignende) kun opføres inden for byggefeltene som vist på kortbilag 3.

§6.7

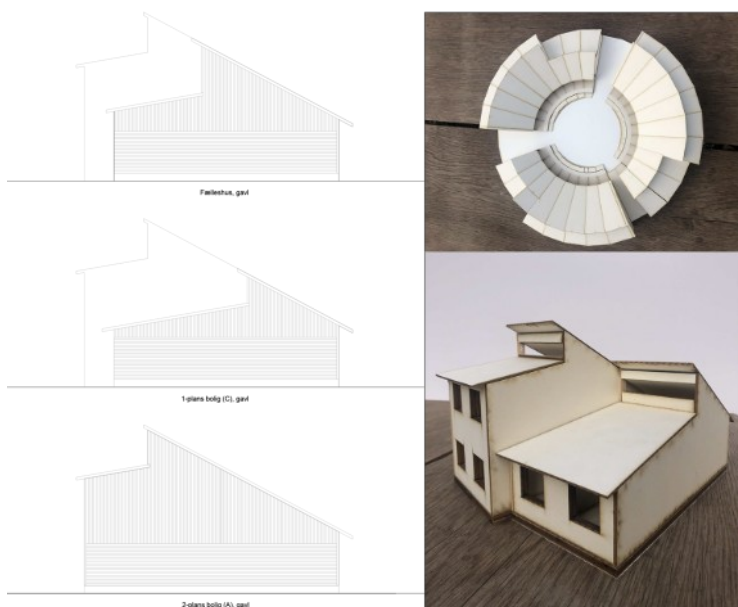
Inden for delområde F1 skal hovedindgange placeres i den facade, som vender mod den interne vej.

Inden for delområde F2 skal adgang til de enkelte boliger ske fra det indre gårdrum.

§6.8

Inden for delområde F1 gælder det, at tage ikke må udformes med helvalm.

Inden for delområde F2 skal tage (undtagen tage på udhuse, drivhuse, skure, miljøstationer og lignende) udformes som med en hældning på min. 8 grader, vertikale forskydninger og dybe udhæng langs facaderne som i princippet vist på illustrationen nedenfor.



*Princip for udformning af tage i delområde B.
Illustrationer og modeller: Peter Kjær Arkitekter*

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7.1

Inden for delområde F1 må facader (også facader på skure, miljøstationer og lignende) ikke fremstå i blege nuancer

Note: Med blege nuancer menes f.eks. en muret facade med lyse sten og lyse fuger. Formålet med bestemmelsen er at undgå facader, som fremstår uden dybde.

Inden for delområde F2 skal facader (også facader på skure, miljøstationer og lignende) fremstå i træ.

§7.2

Mursten må ikke være maskinsten, men skal være blødstrøgne eller håndstrøgne. Mursten skal være teglsten.

Træ skal være certificeret efter danske eller EU-standarder. Ubehandlet træ skal kunne patinere.

Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, må facader ikke udføres i zink, bly, plastik, kobber eller andre materialer, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

Drivhuse og udestuer må udføres i glas.

§7.3

Tage (også tage på garager, carporte, udhuse, skure, miljøstationer og lignende) skal fremstå i uglaserede tegltagsten, skærmtegl, naturskiffer, træ eller som grønne tage med lav bevoksning som sedum eller græs. Tagsten må have et dokumenteret glanstal på max. 6.

Inden for delområde F2 må tage desuden fremstå i tagpap eller stålplader. Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, skal tagpap være registreret i byggevaredatabasen hos Miljømærkning Danmark. Og stålplader skal være en type, som ikke kan give en afsmitning, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

Drivhuse og udestuer må udføres i med glastag.

Da lokalplanområdet ligger indenfor område med særlige drikkevandsinteresser, må tage, tagrender og -rør ikke udføres i zink, bly, plastik eller kobber eller andre materialer, der kan udgøre en risiko for grundvandet.

§7.4

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

§7.5

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

§8 Ubebyggede arealer

§8.1

Fælles friarealer skal beplantes med træer og buske og bunddækkende beplantning af høje græsser, ruderate stauder og flerårige urter. Inden for fælles friarealer må kun stier og mindre opholdsområder fremstå som slået græs.

§8.2

Alle hegn i skel skal være levende hegn.

Inden for delområde F1 må hegn i skel mod den interne vej og vendepladsen kun bestå af enkeltstående træer og buske og græsser. Buske skal være arter, som ikke bliver højere end 1,5 meter.

§8.3

Der må ikke beplantes med invasive arter.

§8.4

Der må ikke etableres hegn langs lokalplanområdets afgrænsning ved vendepladsen i delområde F1, og der må ikke ske terrænspring i skel mellem vendepladsen og engarealet vest for afgrænsningen.

Note: Hensigten med bestemmelsen er, at vendepladsen skal fremstå som en pladsdannelse, der flyder naturligt sammen med engarealet.

§8.5

Der må 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, render langs veje eller lign.

Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse skal terrænet fremstå med bløde, s-formede kurver og uden tekniske skrånninger. 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.

Note: Ved ikke-tekniske skråninger forstås skråninger med hældning på max. 1:3 eller fladere med afrundet top og bund.

§8.6

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

Inden for delområde F1 skal der udlægges areal til regnvandshåndtering som vist på kortbilag 3.

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 siddepladser.

Der må ikke opsættes faste hegn omkring regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal beplantes med træer og buske og bunddækkende beplantning af høje græsser, ruderate stauder og flerårige urter. Beplantningen skal bestå af en sammensætning af hårdføre, fugtighedstålende planter, der kan opnå en høj robusthed overfor udsving i klima og udvikling af vækstbetingelser.

§8.7

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

§9 Tekniske anlæg

§9.1

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 anlæg til indvinding af solenergi.

§9.2

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

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

§9.3

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller, tagvindmøller og varmepumper.

§9.4

Forsyningskabler må kun udføres som jordkabler.

§10 Forudsætninger for ibrugtagning

§10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- veje er anlagt i overensstemmelse med § 5
- parkering er anlagt i overensstemmelse med § 5
- der er etableret tilstrækkelige arealer til håndtering af regnvand i overensstemmelse med § 8
- der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 8

§10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, det er dokumenteret, at de Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj er overholdt:

- Det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum må ikke overstige 46dB med åbne vinduer
- Støjniveauet ved facader og på alle udendørs opholdsarealer må ikke overstige Lden 58 dB.

§11 Grundejerforening

§11.1

Der skal oprettes grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige grundejere inden for delområderne F1 og F2, 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.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§12 Ophævelse af lokalplan, byplanvedtægt m.m.

§12.1

Ved den endelige godkendelse og offentliggørelse af denne lokalplan gælder lokalplan 1089 - Boliger i Køge Nord fortsat for det område, som er omfattet af lokalplan 1099.

§13 Lokalplanens retsvirkninger

§13.1

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.

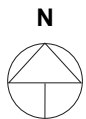
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen.

§14 Servitutter

§14.1

Der ophæves ingen servitutter.

Kort og bilag



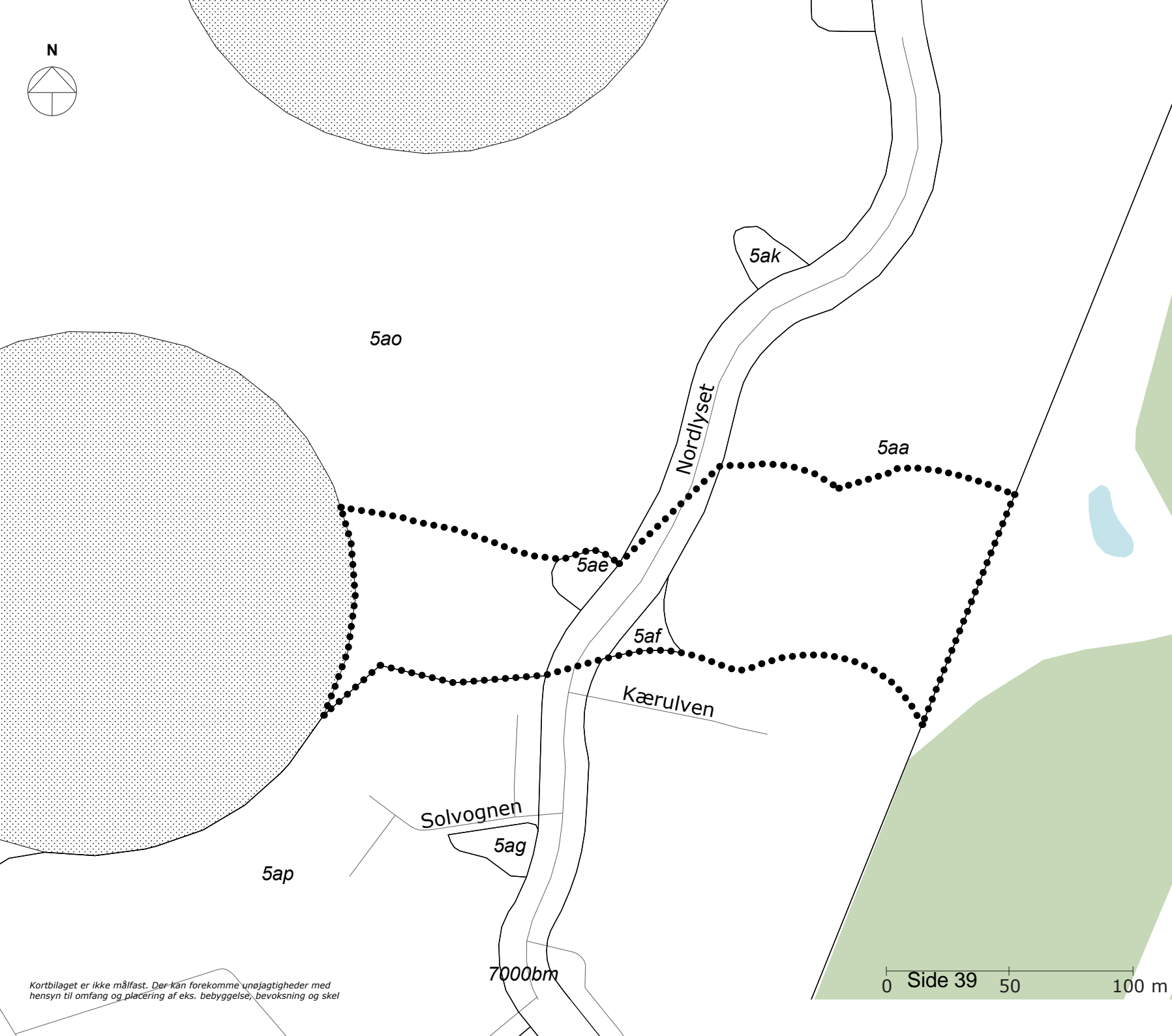
Kortbilag 1

Matrikelkort
Mål 1:2000

Lokalplan 1099
Boliger i Køge Nord,
delområde F1 og F2

Signaturforklaring

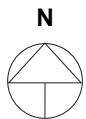
- Lokalplan 1099
- Vejmidte
- Matrikel
- ▒ Fortidsminde beskyttelseslinje



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

0 Side 39 50 100 m

Køge Kommune 2022



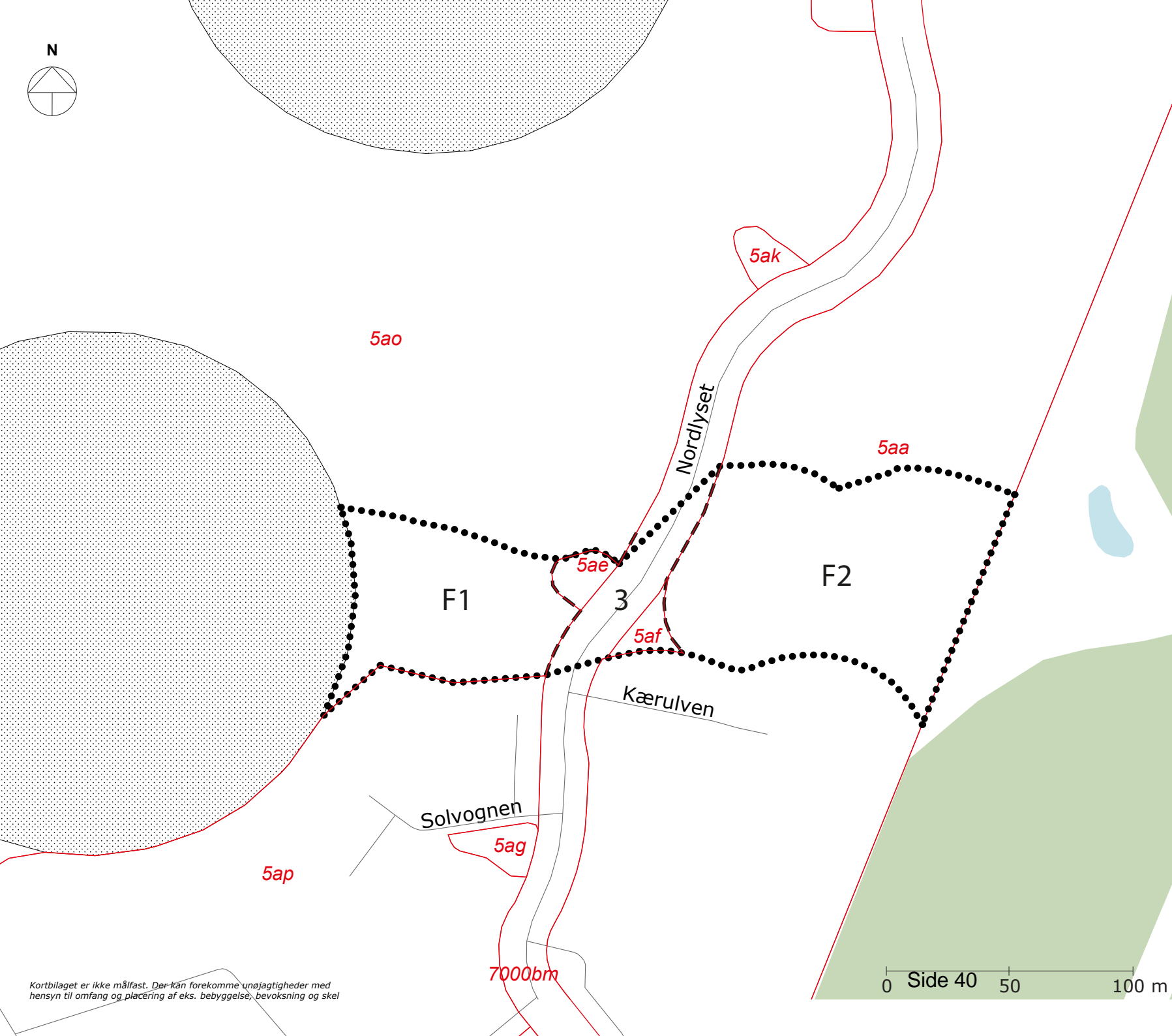
Kortbilag 2

Delområde
Mål 1:2000

Lokalplan 1099
Boliger i Køge Nord,
delområde F1 og F2

Signaturforklaring

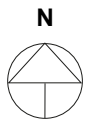
- Lokalplan 1099
- Delområder
- Matrikel
- ▒ Fortidsminde beskyttelseslinje



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

0 Side 40 50 100 m

Køge Kommune 2022



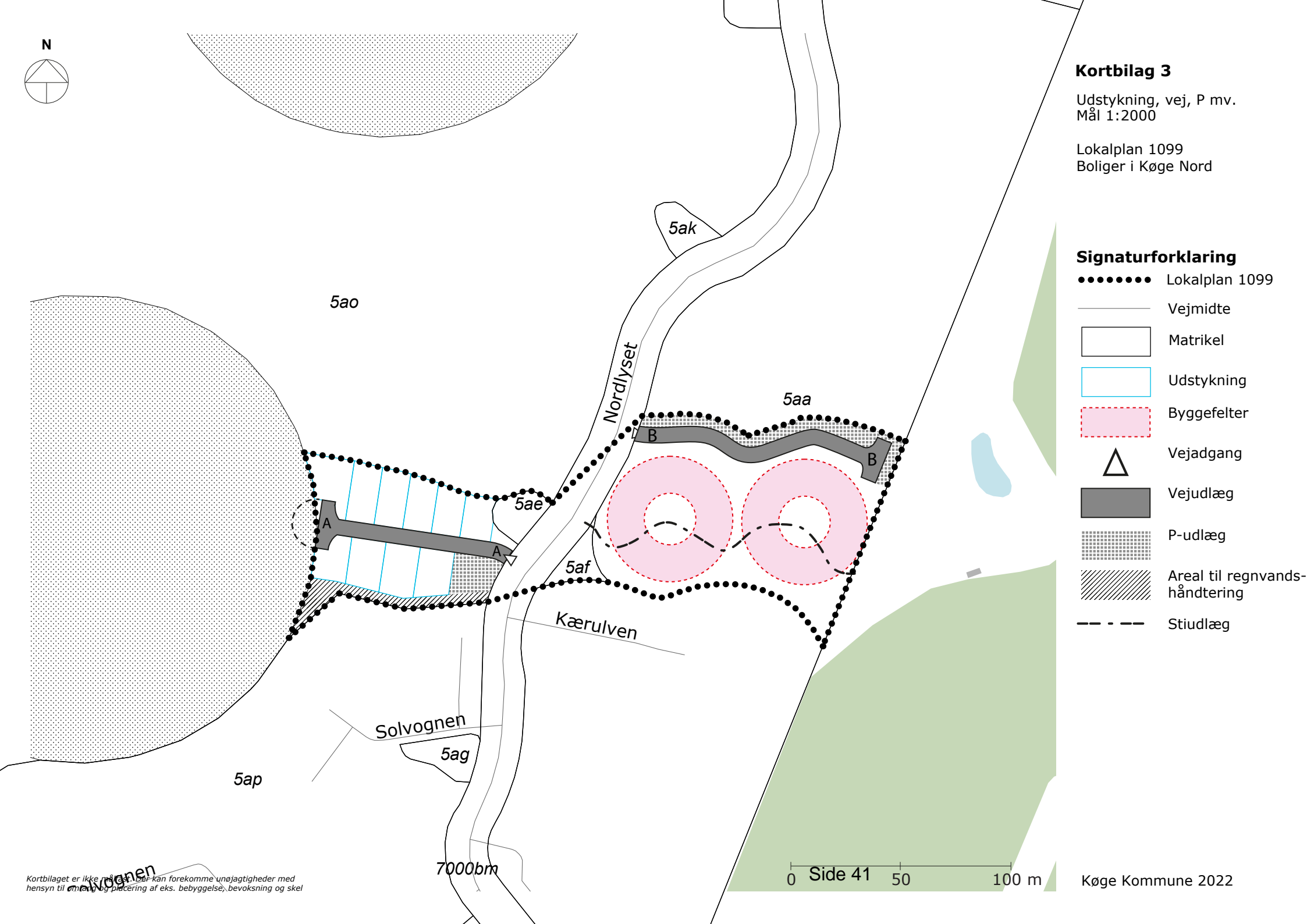
Kortbilag 3

Udstykning, vej, P mv.
Mål 1:2000

Lokalplan 1099
Boliger i Køge Nord

Signaturforklaring

- Lokalplan 1099
- Vejmidte
- Matrikel
- Udstykning
- Byggeløst
- △ Vejadgang
- Vejudlæg
- P-udlæg
- Areal til regnvands-
håndtering
- - - Stuelæg



Kortbilaget er ikke ansvarlig for eventuelle uoverensstemmelser mellem kortet og den faktiske situation. Der kan forekomme uoverensstemmelser med hensyn til matrikel og placering af eks. bebyggelse, bevoksning og skel.

Miljøvurdering

Hørings svar

På denne side kan du læse de indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, som er indkommet via 'Din kommentar' i forbindelse med den offentlige høring