

LOKALPLAN 5 - 04.1

Skovleddet Holmehøj, boliger

LOKALPLAN FOR ET OMRÅDE VED TIDLIGERE SKOVLEDSGÅRD OG HOLMEHØJ SYD
FOR HERFØLGE

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område.

§ 1. Områdets afgrænsning

1.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, og omfatter følgende matr. nr.:

del af matr. nr. 13 a, 14 a, 14 g, 14 h, 14 i, 14 k, 14 r, 14 v, 15 dt og 51, samt alle parceller der efter den 24.5.1978 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

1.2 Lokalplanens område opdeles i områderne:

- I. Skovleddet
- II. Holmehøj

som vist på kortbilag 1.

§ 2. Formål

2.1 Det er lokalplanens formål at give mulighed for at etablere et varieret boligområde for åben, lav bebyggelse. Det er hensigten, at bebyggelsens tæthed skal stige, jo nærmere grundene ligger ved lokalcentret, ligesom placeringen af bebyggelsen i den sydligste del af området (Holmehøj) skal være mere bymæssig, d.v.s. nær ved vejskel og parallelt med dette.

Det er hensigten at lempe enkelte af bygningsreglementets bebyggelsesregulerende bestemmelser (f. eks. højdegrænseplanen) således, at der på trods af de relativt små byggegrunde kan udformes rimelige opholdsarealer.

§ 3. Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Bebyggelsen må kun bestå af åben og lav bebyggelse.

3.2 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes én bolig.

3.3 Byrådet kan tillade, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og

områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes,

- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende,

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

Ejendommene må iøvrigt ikke benyttes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.4 Inden for det på kortbilag 1, med åben skravering viste område, må der kun opføres eller indrettes bebyggelse til formål, som er fælles for områdets beboere, såsom fælleshus, redskabshus, legehuse eller lignende.

3.5 Inden for området kan der opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, efter nærmere godkendelse.

§ 4. Udstykning

4.1 Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 1 viste udstykningsplan.

4.2 Yderligere udstykning må kun finde sted efter byrådets særlige tilladelse.

§ 5. Vej- og stiforhold

5.1 Der udlægges areal til veje, stier og torve med en bredde og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag 1.

5.2 Der må kun etableres direkte adgang for kørende og gående til vejslyngerne, torvene, stierne og fællesarealerne. Mod alle andre offentlige områder og vejarealer skal der etableres et fast, ubrudt hegn.

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

Overkørslen skal placeres som vist på kortbilag 1.

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

5.4 Der pålægges byggelinier efter følgende retningslinier:

- langs veje hvortil der ikke må etableres direkte adgang, og mod fælles friarealer ligger byggelinien 2,5 m fra skel,

- langs vejslyngerne, torvene og stierne ligger byggelinien 1,5 m fra skel. Uanset

at højdegrænseplanet evt. overskrides,
må der bygges i byggelinien.

Byggelinierne er vist på vedhæftede kortbi-
lag 1.

Arealet mellem byggelinie og vejskellet må
ikke anvendes til nogen form for bebyggel-
se.

§ 6. Bebyggelsens 6.1
omfang og
placering

Område I. Skovleddet (specielle bestemmel-
ser)

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

6.2 Tagets vinkel med det vandrette plan må ik-
ke overstige 50°.

6.3 Garager eller carporte må ikke opføres nær-
mere det skel, hvorfra overkørslen finder
sted, end 5 m.

6.4 Område II, Holmehøj

Bygninger skal opføres med én etage med ud-
nyttelig tagetage.

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

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

6.7 Beboelsesbygninger skal opføres inden for
de på kortbilag 2, med tæt skravering viste
byggefelter, og skal have facaden beliggen-
de i byggefeltets afgrænsning mod vej (1,5
m fra vejskel).

Evt. mindre tilbygninger eller fløje til hu-
set kan udføres indenfor de med åben skrave-
ring viste byggefelter, efter byrådets til-
lædelse i hvert enkelt tilfælde.

6.8 Indenfor det på kortbilag 2 viste byggefelt
kan bebyggelsen placeres i skel mod nabo-
ejendom. Tagudhæng over naboskel er ikke til-
ladt.

6.9 Garager eller carporte skal opføres inden-
for de på kortbilag 2 med prikket signatur
viste byggefelter.

6.10 Område I og II (fælles bestemmelser)

De enkelte beboelsesbygninger må ikke opfø-
res med et større etageareal end 200 m² +
max 35 m² til garager og carporte. Såfremt
den enkelte ejendom er større end 800 m², må

der dog bygges op til max. bebyggelsesprocent på 25.

- 6.11 Eventuelle udhuse og lignende skal sammenbygges med beboelseshuset, garagen eller carporten, således at bebyggelsen optræder som en helhed. Fritliggende udhuse må ikke udføres.
- 6.12 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over godkendt niveauplan.
- 6.13 Bygningernes facadehøjde (d.v.s. skæringen mellem facaden og tagfladen) må ikke overstige 3,5 m, gavltrekanter dog undtaget.
- 6.14 En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 0,5 m over godkendt niveauplan.
- 6.15 Det er ikke tilladt på parcellerne under nogen form at etablere udendørs antenner, dog kan kommunen give dispensation til radioamatører med licens.
- 6.16 Indenfor det på kortbilag 1 viste område (med lodret skravering) må der efter byrådets godkendelse opføres enkelte mindre bygninger til formål, som er fælles for områdets beboere, under forudsætning af at det samlede etageareal ikke overstiger 200 m², og at bygningerne gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 7. Bebyggelses ydre fremtræden

- 7.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

§ 8. Ubebyggede arealer

- 8.1 De med prikket signatur viste arealer på kortbilag 1, må ikke udstykkes til bebyggelse, men udlægges som fælles opholds- og legearealer for bebyggelsen.
- 8.2 Beplantning af de for området fælles friarealer må kun ske i overensstemmelse med en af byrådet godkendt beplantningsplan.
- 8.3 Det påhviler den enkelte grundejer at beplante og vedligeholde de rabatarealer ved vejslynger og torve, der grænser op til ejendommen. Det gælder dog ikke de træer, som kommunen planter.

Træbeplantning eller lignende må ikke gene-

re eventuelle offentlige, underjordiske ledninger.

- 8.4 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelser eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 8.5 Alle ubebyggede arealer skal som et minimum holdes rene for ukrudt ved slåning mindst 2 gange om året, første gang senest 1. juni og anden gang senest 1. august.
- 8.6 Køberen og efterfølgende ejere har fuld hegnspligt mod veje, stier, torve og grønne arealer.

Mod andre skel er der halv hegnspligt, dog således at der er fuld hegnspligt til disse skel, sålænge Køge kommune er ejer af nabo-parcellen.

- 8.7 Hegn mod vej, torv og sti skal være levende hegn. Højden må ikke overstige 1,8 m.

Hegnet skal være placeret helt på egen grund, d.v.s. plantet mindst 40 cm bag skellinie.

Hegnet mod vejslyngerne, torvene og stierne kan evt. erstattes af en stensætning eller lignende, eller helt udelades.

Forinden etablering skal hegnet godkendes af byrådet.

- 8.8 Rabatarealerne kan anlægges som en naturlig forøgelse af forhaven, men må af hensyn til oversigtsforholdene ikke hegnes.

Køge kommune kan med 1 måneds varsel og uden nogen form for erstatning inddrage nødvendige rabatarealer til færdselsarealer.

Ulemper og skader på beplantning o.lign. i forbindelse med reparation af ledninger m.v. i rabatarealerne kan ikke erstattes.

§ 9. Grundejerforening

- 9.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område. Pligten til medlemsskab gælder dog ikke Køge kommune som grundejer.
- 9.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest 2 måneder efter, at Køge byråd har fremsat krav herom.

- 9.3 Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og antenneanlægget.
- 9.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen.

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

Således vedtaget af Køge Byråd, den 6. juni 1978.

P.b.v.

Jørgen Jørgensen (sign.)

/ Ole Andersen (sign.)

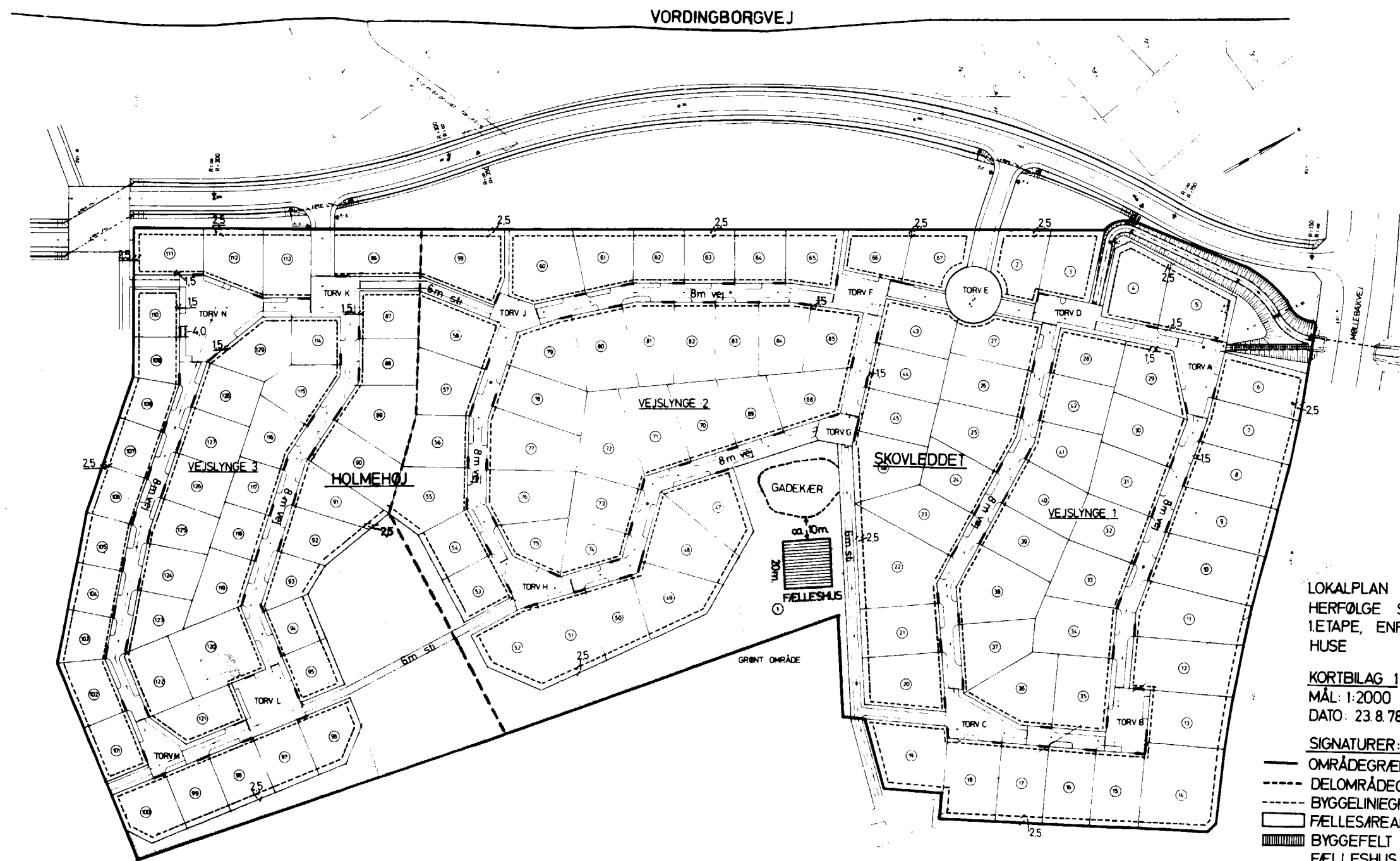
Nærværende forslag til lokalplan for et område i Herfølge, lokalplan 5-04.1, Skovledet - Holmehøj, er i Køge Byråds møde den 5. september 1978 vedtaget som endelig lokalplan for området.

KØGE BYRÅD, den 6. september 1978

P.b.v.

Jørgen Jørgensen (sign.)

/ Ole Andersen (sign.)

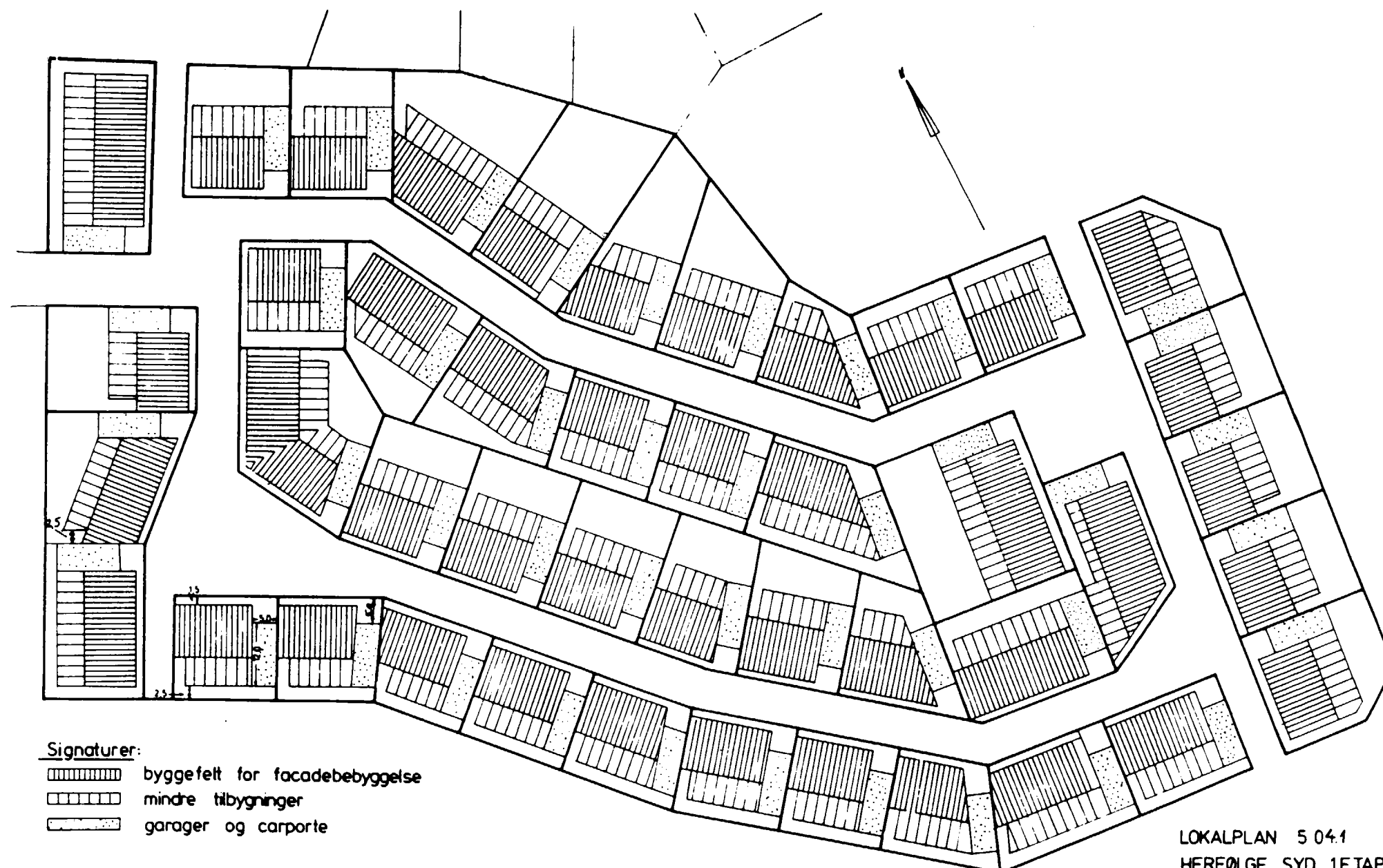


LOKALPLAN 5-04.1
HERFØLGE SYD,
1.ETAPE, ENFAMILIE-
HUSE

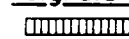
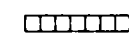
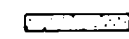
KORTBILAG 1
MÅL: 1:2000
DATO: 23.8.78.

SIGNATURER:

- OMRÅDEGRÆNSE
- - - DELOMRÅDEGRÆNSE
- - - BYGGELINEGRÆNSE
- FÆLLESAREAL
- ▨ BYGGEFELT FOR FÆLLESHUS



Signaturer:

-  byggefelt for facadebebyggelse
-  mindre tilbygninger
-  garager og carporte

LOKALPLAN 5 04.1
HERFØLGE SYD 1ETAPE
EENFAMILIEHUSE

BILAG 2, HOLMEHØJ
DELOMRÅDER

MÅL: 1:1000
DATO: 25 5 78

