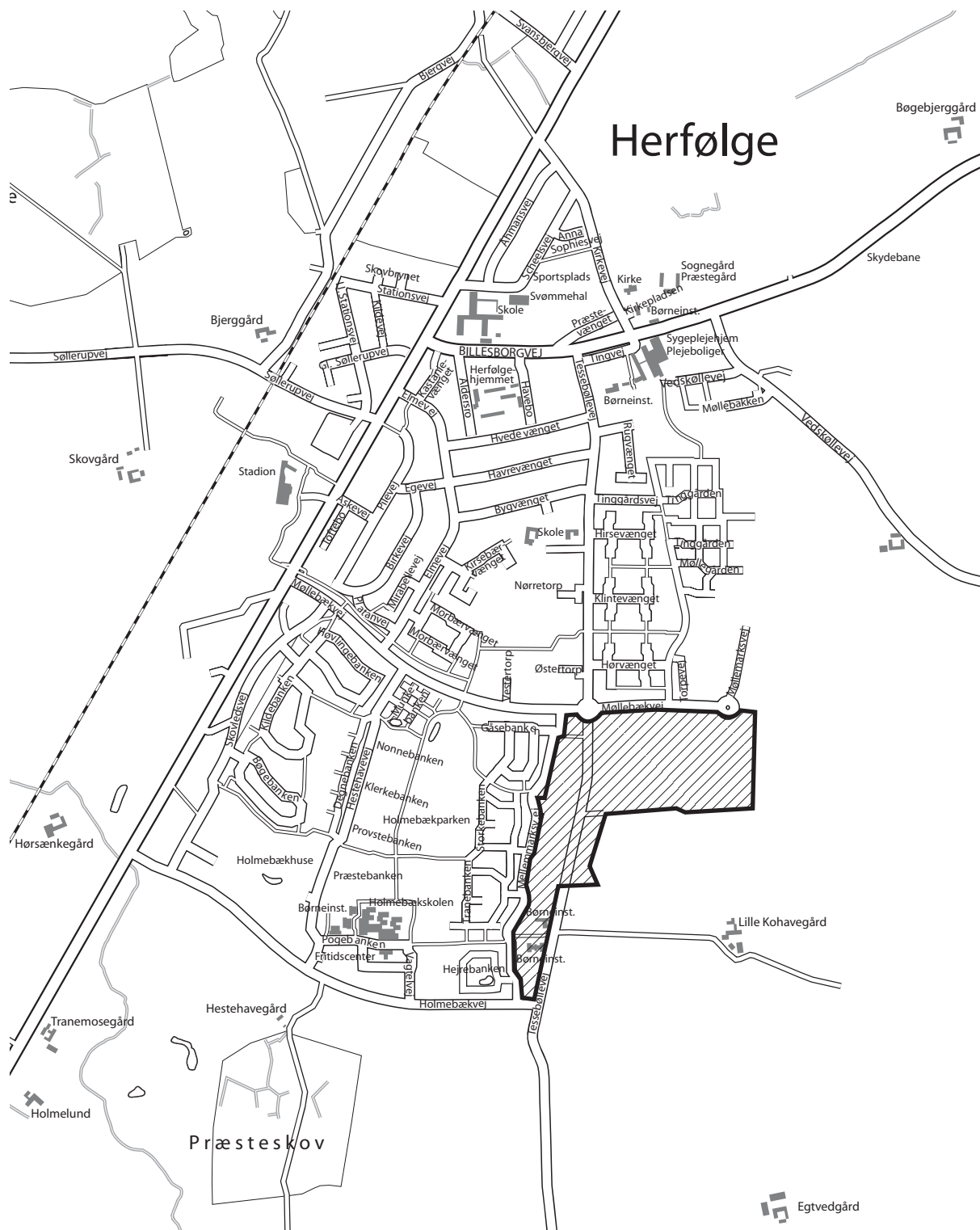


LOKALPLAN 5 - 22

Boligområde ved Tessebøllevvej



LOKALPLAN 5 - 22

Boligområde ved Tessebøllevej

INDHOLDSFORTEGNELSE

SIDE

REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund	7
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	8
Forhold til anden planlægning	13

LOKALPLANEN

§ 1 Lokalplanens formål	17
§ 2 Område og zonestatus	18
§ 3 Områdets anvendelse	18
§ 4 Udstykning m.m.	19
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 6 Ledningsanlæg, antenner m.m.	21
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	22
§ 9 Ubebyggede arealer	22
§ 10 Skiltning	26
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	26
§ 12 Grundejerforening	26
§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan	26
§ 14 Lokalplanens retsvirkninger	27
Vedtagelsespåtegning	28

BILAG

Kortbilag nr. 1	Eksisterende forhold og matrikelkort
Kortbilag nr. 2	Teknisk kort
Kortbilag nr. 3	Beplantningsplan
Kortbilag nr. 4	Illustrationsplan
Kortbilag nr. 5	Principsnit for vejprofiler
Bilag nr. 6	Fremtidens Parcelhuse

Lokalplan 5 – 22, Boliger ved Tessebøllevej Redegørelse

Indledning

Denne lokalplan omfatter et boligområde på 16,5 ha. til 112 nye boliger i Herfølge der består af et område på 6,5 ha. der ligger mellem Mellemmarksvej og Tessebøllevej og et område på 11 ha. syd for Møllebækvej og øst for Tessebøllevej

Lokalplanens baggrund

I forbindelse med vedtagelsen af "Kommuneplanstrategi 2005" maj 2004 blev der udlagt et nyt boligområde syd for Møllebækvej i Herfølge. Denne lokalplan omfatter ca. halvdelen af dette område.

For at sikre en helhed i byudviklingen i Herfølge omfatter lokalplanen også området mellem Mellemmarksvej og Tessebøllevej. Med denne lokalplan ændres anvendelsen af en del af dette område fra rekreativt område med enkelte institutioner til boligområde.

Byrådet ønsker med denne lokalplan at følge op på Køge Kommunes Agenda 21 plan ved at sikre muligheden for, at der indenfor lokalplanens område kan opføres byggeri ud fra energi- og miljørigtige principper. Det er planen, at en del af lokalplanområdet skal danne rammen om udstillingen "Fremtidens Parcelhuse". En udstilling der skal vise at det er muligt at opføre såkaldte "almindelige boliger" parcelhuse og rækkehuse ud fra energi- og miljørigtige principper.

Lokalplanen indeholder også muligheden for, at grundejerne i de enkelte delområder kan gå sammen om at udvikle deres område, hvis de har nogle ideer om bæredygtig levevis og boform de ønsker gennemført.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra Herfølge handelscenter ved Billesborgvej og ca. 8 – 900 m fra Holmebækcentret, som er det nærmeste lokalcenter.

Den del af lokalplanområdet der ligger øst for Tessebøllevej er flade marker med 8 mindre ejendomme langs Tessebøllevej og mod øst ligger området ud til det åbne land. Indtil i dag har arealet været anvendt til jordbrugsformål og siden januar 2003 har Køge Kommune bortforpagtet arealet med krav om at der ikke i forbindelse med driften anvendes sprøjtemidler.

Den del af lokalplanområdet der ligger vest for Tessebøllevej er et langstrakt areal mellem Mellemmarksvej og Tessebøllevej der indehol-

der en børneinstitution "Solsikken", en SFO "Uroksen" en byggelegeplads og en spejderhytte.

Lokalplanens indhold

En del af området mellem Tessebøllevvej og Mellemmarksvej der er omfattet af en lokalplan 5-05.5 er byzone. Lokalplan 5-05.5 aflyses med vedtagelsen af denne lokalplan, og den resterende del af lokalplanområdet overføres til byzone med vedtagelsen af denne lokalplan.

Lokalplan 5-05.5 opdelt området vest for Tessebøllevvej i delområderne A og B. I delområderne A, bibeholdes bestemmelse fra lokalplan 5-05.5, og området udvides med de arealer der er udlagt til hhv. nyttelhaver og spejderhytte. Og delområde B udlægges til boligformål.

Området øst for Tessebøllevvej udlægges til boligformål med en blandet bebyggelse bestående af primært åben/lav- (parcelhuse) og en mindre del med mulighed for tæt/lav bebyggelse (rækkehuse, dobbelthuse og kædehuse).

Til området øst for Tessebøllevvej etableres der to vejadgange fra Mølebækvej og en fra Tessebøllevvej. De eksisterende ejendomme langs Tessebøllevvej opretholder deres nuværende adgangsforhold.

I lokalplanområdet øst for Tessebøllevvej udlægges der et større sammenhængende grønt friareal inde i bebyggelsen samt et langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod det åbne land. Det er planen at friarealet inde i bebyggelsen skal have en parkagtig karakter med mulighed for indpasning af forskellige fælles fritidsfaciliteter som legeplads, petanquebane, arealer til boldspil og lignende.

Friarealet ud mod det åbne land bliver overgangen mellem by og land og den gamle have til den nedrevne landejendom, der ligger for enden af den nye fordelingsvej fra Tessebøllevvej bliver en del af det grønne område.

Det er et vigtigt led i planen om, at hele projektet skal bygge på princippet om bæredygtighed, og at overskudsjord fra byggemodning og anlægsarbejder skal holdes inden for den enkelte ejendom eller lokalplanområdet. Der er derfor sikret muligheden for, at der indenfor det fælles friareal og de enkelte grunde kan ske terrænregulering på op til en meter over naturlig terrænhøjde indenfor afgrænsede områder, samt at der i friarealet ud mod det åbne land kan etableres bakkeformationer på op til 3 m.

Grundene ud mod det fælles friareal, det åbne land og i forhold til naboer kan f.eks. adskilles med en kombination af lave volde og beplantning eller volde/diger helt uden beplantning, under forudsætning af, at der inden for et samlet delområde opnås enighed herom.

Et rekreativt og æstetisk tilskud i planen opnås ved at et rørlagt vandløb frilægges i forbindelse med byggemodning af området. Det er forventningen at der bliver tale om en mindre bæk med en varieret lokal flora, der ind imellem vil være tørlagt. Ideen er at dette vandmiljø bliver et samlende grønt element i bebyggelsen – til leg og til stille nydelse. Hvis det er muligt, bliver vandløbet anlagt med et naturligt snoet forløb gennem et smalt friareal, der skaber en "grøn" forbindelse mellem det store samlede friareal i bebyggelsen og overgangszonen til

det åbne land. I friarealet som er omsluttet af bebyggelsen muliggør planen etableringen af en sø eller et forsinkelsesbassin, der vil være et yderligere rekreativt aktiv i lokalplanområdet.

Planen gør det også muligt at overfladevand fra tage og fortov kan ledes til det lavtliggende vandløb, hvis det er muligt. Vandløbet erstatter den nuværende dræning af landbrugsjorden.

Som et gennemgående træk plantes der hegn af tjørn i det fælles friareal. Hegnene vil inddele arealet og skabe nicher for forskellig anvendelse og være yderligere et karaktergivende element i bebyggelsen. Lokalplanens sigte er at skabe grundlaget for og rammerne omkring en høj artdiversitet, både i forhold til flora og fauna. Herunder er det væsentligt at henvise til, at der ikke har været anvendt sprøjtemidler inden for arealerne øst for Tessebøllevej i en årrække og at en fortsat drift af området uden brug af sprøjtemidler vil medvirke til at styrke dette forhold.

Fælles friarealer, veje og stier fastsættes i lokalplanen til at skulle anlægges med en disponeret biofaktor på minimum 0,5. Biofaktoren udregnes relativt simpelt ved at opstille arealer som er "grønne" i forhold til arealer som er befæstede med grus, asfalt eller fliser og bliver dermed et tal for hvor "grønt" arealet skal være. Bebyggede arealer holdes ude af regnskabet. På Statens Byggeforskningsinstituts SBI's hjemmeside under overskriften "Grønt regnskab for boliger" kan man downloade et regneark, hvor man blot indsætter arealet af grus, asfalt, græs, træer, buske, krat osv. og derved udregnes biofaktorværdien.

Den gamle landbohave, hvor der har ligget en landejendom, er et flot og naturligt sted at udpege som samlingssted i lokalplanområdet. Et sted hvor der f.eks. kan placeres et fælleshus eller andre fællesanlæg og et sted hvor der kan holdes større fællesarrangementer som f.eks. Skt. Hansbål o. lign.

Den del af lokalplanområdet der ligger mellem Tessebøllevej og Mellemmarksvej beholder sin nuværende struktur, og der kan kun etableres ny vejadgang fra Mellemmarksvej, hvorimod de ejendomme, der i dag har vejadgang fra Tessebøllevej, forudsat det er i overensstemmelse med vejregler og trafikikkerhed, kan opretholde dette forhold. Områdets beplantning bevares og for delområde A skal forholdene vedr. beplantning mod Tessebøllevej sikres og dermed udvides til at omfatte strækningen langs Tessebøllevej, således at beplantning bliver etableret som en kombination af træerækker og små lunde.

Beplantning

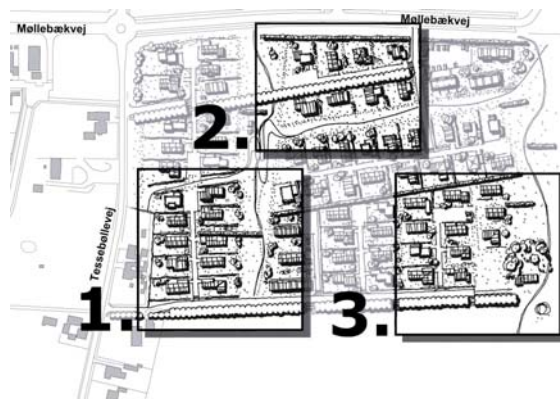
Udformning af skel i lokalplanområdet øst for Tessebøllevej er et vigtigt element. Planen fastsætter, at det skal være samme plantetype der anvendes som hæk eller hegn mellem grundene inden for det enkelte delområde og at der umiddelbart kan anvendes stedstypiske plantetyper som f.eks. Bøg, Tjørn, Syren o. lign. Lokalplanen fastlægger ikke hvordan områdets beplantning skal vedligeholdes, men vil gerne pege på muligheden for at etablere en særlig karakter ved at lade beplantningen i skel vokse mere frit og undgå en ensartet og sammenhængende beplantning.

Som tidligere beskrevet må beplantning i skel kombineres med volde og anden skelmarkering i form af stendiger. Det er muligt helt at undlade beplantning i de tilfælde, der etableres en anden form for skelmarkering, som enten jordvold eller stendige. Stendiger kan desuden udføres i alternative materialer og konstruktioner.

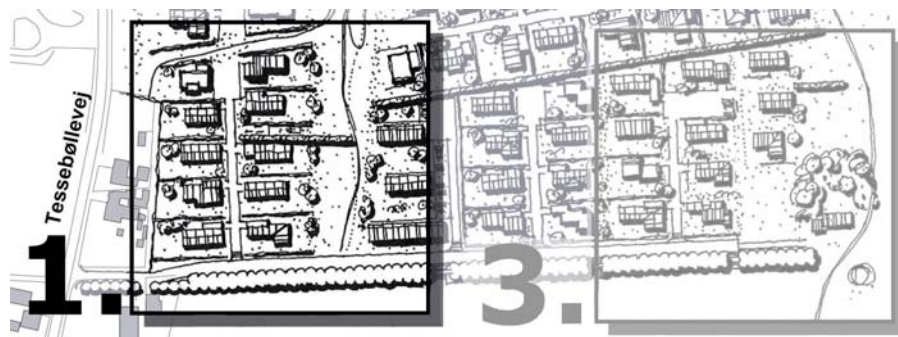
Der hegnes med Hvidtjørn i den østlige del af lokalplanområdet, således at friarealerne opdeles i mindre og dermed mere overskuelige landskabsrum.

Bebyggelsesplanen øst for Tesebøllevej

I det følgende er udvalgt 3 udsnit af illustrationsplanen for den østlige del af lokalplanområdet, for via dem at beskrive planens intentioner og muligheder.



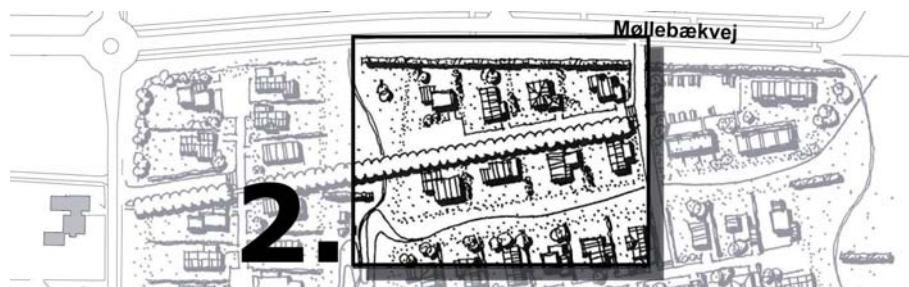
1. Bebyggelse ved fælles friareal



Bebyggelsen er på illustrationen placeret så der dannes et klart defineret rum i forbindelse med boligvejen. Husene er placeret i overensstemmelse med bæredygtighedsprincipper vedr. afstand for stikledninger indkørsler m.m. og i forhold til længden på vejudlæg (gavle mod vej og længste facade orienteret mod syd). Alle grunde er mht. beplantning åbne mod boligvej og fælles friareal. Mellem de enkelte grunde er plantet hæk og mod fælles friareal etableres der en lav vold for at markere overgangen mellem offentligt og privat.

På den anden side af friarealet er skitseret en tæt/lav bebyggelse, som også er orienteret med længste facade mod syd for derved bl.a. at kunne udnytte aktiv/passiv solvarme bedst muligt.

2. Bebyggelse ved vandløb



Bebyggelse ved den ene af to dobbelte rækker rønne træer, hvor skel er markeret med lave volde og spredt beplantning. Planen medfører som den er skitseret, at området får en mere åben karakter. Afgrænsningen mod vandløbet, som er et fælles friareal, foreslås udført som en lav vold langs delområdet afgrænsning, men ellers åbent med hovedsageligt frit indblik, som kun forhindres de steder, hvor der med grupper af beplantning lokalt skabes læ og privathed.

3. Bebyggelse mod det åbne land

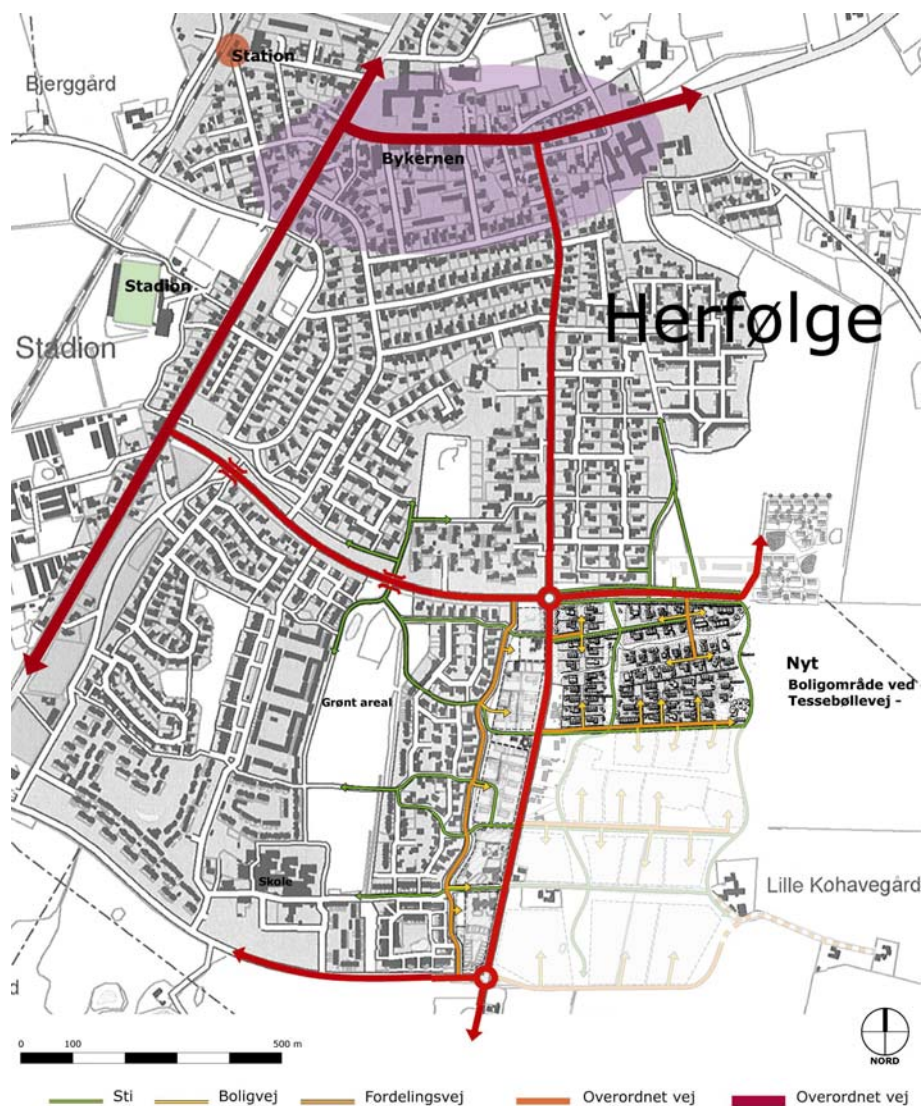


Mellem bebyggelsen og det åbne land udlægger lokalplanen en zone der med en forudsætning om landskabelig bearbejdning af arealet fungerer som formidler af overgangen mellem bebyggelsen og det åbne land. Dette tænkes udført ved at arealet kan terrænreguleres i et omfang, der sikrer at man kan bibeholde al jord i området i forbindelse med byggemodning (nulbalance) og dermed får etableret et særligt landskab mellem boligområdet/byen og det åbne land. Muligheden for at etablere bakker og volde på op til 3 m over eksisterende terræn i en sammenhæng som i øvrigt mangler landskabelig dramatik, vil være et meget markant træk, som kræver en arkitektonisk bearbejdning for at sikre at det bliver et æstetisk og oplevelsesmæssigt tilskud i planen.

Bebyggelsen inden for det udsnit af illustrationsplanen som er vist ovenfor er i kraft af udlæg af parkering som fælles parkering yderligere et skridt i retning mod en mere 'opløst' bebyggelsesplan og en mere landskabelig placering af det enkelte hus.

Overordnet betragtet udvikler den skitserede plan for lokalplanområdet øst for Tessebøllevej sig fra at være en mere 'typisk' parcelhusudstykningsplan op mod Tessebøllevej til efterhånden som vi kommer ud i nærheden af overgangszonen til det åbne land at blive mere og mere opløst og landskabelig. Planen bindes sammen af en gennemført landskabelig helhed og stærke gennemgående 'grønne' træk.

Strukturplan for lokalplanområdets omgivelser



Lokalplanområdets placering i forhold til Bykernen i Herfølge og sammenhængen med byen. Strukturplanen peger på muligheden for, at man på sigt evt. kan foretage yderligere bymæssig udvikling syd for lokalplanområdet.

Forhold til anden planlægning:

Regionplanlægning

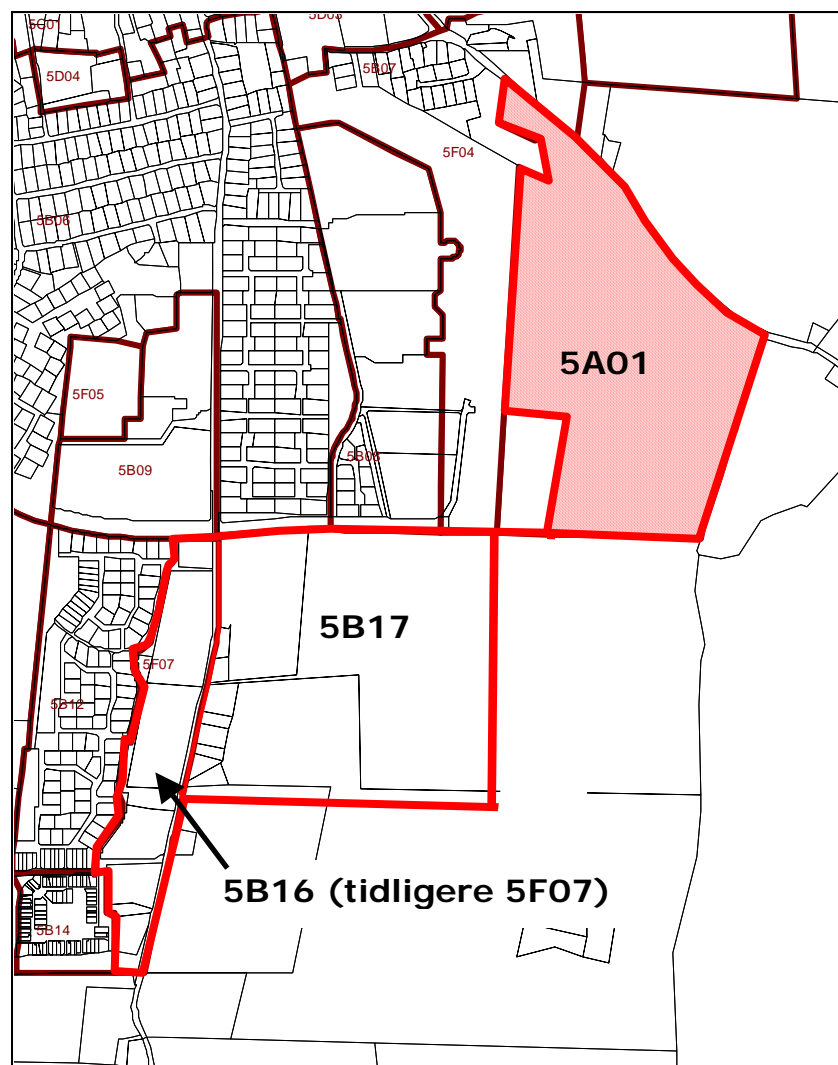
Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005. Området vest for Tessebøllevej var allerede omfattet af Køge Kommunes Kommuneplan 1993 - 2005 og området øst for Tessebøllevej er medtaget som et nyt byudviklingsområde i Regionplan 2005.

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Køge Kommunes kommuneplanlægning. Området øst for Tessebøllevej er en del af et område der i Køge Kommunes "Kommuneplanstrategi 2005" er udlagt til boligformål, og det er den nordlige del af dette område der er medtaget i Regionplan 2005.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning

Rammeændring nr. 32



Redegørelse

I forbindelse med udarbejdelsen af denne lokalplan godkendte Køge Byråd følgende ændringer af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning, rammeændring nr. 32 til Køge Kommuneplan 1993 – 2005.

Rammeområde 5A01 udtages af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning fordi området med dets placering i forhold til skydebanen ved Billesborgvej ikke er egnet til boligbebyggelse.

Til erstatning for rammeområde 5A01 udlægges et nyt rammeområde 5B17 til boligformål.

I forbindelse med den planlægning, der lå til grund for udarbejdelsen af lokalplan 5-22 viste det sig hensigtsmæssigt, at anvendelsen af rammeområdet 5F07 Grønt område ved Tessebøllevej blev ændret til boligformål, og rammeområdets nye betegnelser er 5B16.

Rammebestemmelser

5B16 Boligområde vest for Tessebøllevej

Anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål og offentlige formål.

Ny bebyggelse

Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger med en eller to boliger samt tæt-lav bebyggelse som række- og klyngehuse og bygninger til offentlige formål.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må, for fritliggende beboelsesbygninger ikke overstige 30, for række- og klyngehuse 35 og for bygninger til offentlige formål 25.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5m

5B17 Boligområde øst for Tessebøllevej

Anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Ny bebyggelse

Ny boligbebyggelse må kun opføres som fritliggende beboelsesbygninger med en eller to boliger samt tæt-lave bebyggelser som række- og klyngehuse.

Bebyggelsens omfang

Bebyggelsesprocenten må, for fritliggende beboelsesbygninger ikke overstige 30, for tæt-lave bebyggelser 35 og for bygninger til offentlige formål 25.

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5m

SMV - Strategisk Miljøvurdering

Køge Kommunes Tekniske Forvaltning har jf. § 3 i lov om miljøvurdering af planer og programmer foretaget en screening af lokalplanen og har skønnet, at lokalplanen ikke har konsekvenser for miljøet der afleder en miljøvurdering.

I forbindelse med inddragelsen af arealet til byudvikling i forslag til Regionplan 2005 vurderede sektormyndigheden Roskilde Amt også på baggrund af en gennemgang af de enkelte sektorområder som en byudvikling ville få konsekvenser for, at området kunne udlægges til byudvikling.

Køge Kommunes screening er fremsendt til Landsplanafdelingen, HUR, Roskilde Amt og Danmarks Naturfredningsforening i Køge.

Der er ikke fremkommet bemærkninger til screeningen fra de myndigheder der er blevet hørt.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Strandbeskyttelseslinien

Lokalplanens område er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinien.

Miljøforhold

Roskilde Amt oplyste under den offentlige høring, at der på matr. nr. 12-gg er fundet og fjernet gule og svovllignende klumper blandet med savsmuld. Klumperne har vist sig at være krystallinsk svovl, og man ved ikke, om der findes mere i området.

Amtet oplyser endvidere, at der i området har været en maskinstation og 3 garageanlæg i perioden 1947 – 57, men at det formodentlig ikke har givet anledning til forurening.

Ingeniørfirmaet Rambøll og Nyvig har for Køge Kommune gennemført en undersøgelse af forholdene i området, og i forbindelse med undersøgelsesboringer i området er der konstateret en mindre lokal forurening og der er ikke registreret lugt eller misfarvning af jorden. Forudsat der ikke findes kraftigere forureninger i området end de påviste, vurderes den let forurenede jord ikke at få konsekvenser for anvendelsen af lokalplanområdet til boligformål.

Ophævelse af landbrugspligt

En del af Lokalplanområdet er i dag noteret som landbrugsejendom. Realiseringen af lokalplanen forudsætter derfor, at landbrugspligten ophæves på de pågældende ejendomme, som med lokalplanens endelige vedtagelse overgår til byzone.

Jordbrugskommissionen for Roskilde Amt er myndighed.

Landbrugspligten skal ophæves på matr. nr. 10b, samt den del af matr. nr. 10a og 11d alle Herfølge by, Herfølge, der med denne lokalplan overføres til byzone.

Agenda 21

Køge Kommune har i forbindelse med Agenda-21 arbejdet med et projekt for en byggeudstilling, hvor man skal vise "Fremtidens parcelhus". Formålet med projektet er at vise, at der kan bygges inden for rammerne af bæredygtighed, uden at det medfører at husene vil komme til at fremtræde mindre attraktive hvad angår udseende og komfort, samt at byggeriet totalt set ikke bliver dyrere at bo i end tilsvarende almindelige parcelhuse.

Denne lokalplan vil komme til at danne rammen om den planlagte byggeudstilling, og Det Grønne Hus og Køge Kommune ønsker med dette projekt at medvirke til at fremme en udvikling af bæredygtigt byggeri.

Der er indbygget frihedsgrader i lokalplanen der muliggør, at de kommende beboere i fællesskab kan arbejde med udformningen og indretningen af friarealerne indenfor de enkelte delområder og etablering af fællesfaciliteter på de større samlede friarealer for at sikre, at rammerne for etablering af sociale fællesskaber er til stede.

Begrebet bæredygtighedsprincip betyder bl.a. at der i lokalplanen er taget hensyn til biofaktoren*, at vej- og stianlæg er minimerede, at regnvand og vand fra en del af de befæstede arealer genbruges eller ledes til vandløb/regnvandsbassin, at der ikke anvendes kemiske bekæmpelsesmidler ved drift af fællesarealer og grønne rabatter langs veje og stier, samt at der er taget hensyn til bebyggelsens orientering i forhold til solen i planens disposition.

Se bilag 6: Fremtidens Parcelhuse for yderligere information/oplysninger om de miljømæssige krav, der stilles til den del af lokalplanområdet, hvor der etableres en udstilling om bæredygtigt byggeri og som er den hidtil største Agenda 21 satsning i Køge Kommune

*Biofaktoren er et godt værktøj til at regulere fordelingen mellem befæstede arealer og "grønt" og indføres i lokalplanen med en fastsættelse af en biofaktorværdi for at understrege kommunens ønsker om at fremme biologisk mangfoldighed i byområdet.

Lokalplan 5 – 22, Boliger ved Tessebøllevej

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastlægges følgende bestemmelser for området, der er beskrevet i § 2:

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanen formål er:

- at fastlægge anvendelse af planens område til boligformål og til fælles friarealer samt at sikre en landskabelig og god overgang til det åbne land mod øst
- at sikre, at bebyggelsen i området kan opføres som åben/lav bebyggelse, parcelhuse, og tæt/lav bebyggelse række- og kædehuse i princippet som vist på kortbilag 2.
- at sikre en bymæssig sammenhæng, ved at indarbejde området vest for Tessebøllevej i planen og ved at udlægge en del af området til boligformål og overføre den del af området der er landzone til byzone.
- at sikre, at lokalplanen indeholder muligheden for, at der i forhold til bæredygtighedsprincipper kan udvikles bedre løsninger og dermed gennemføres en alternativ bebyggelsesplan for det enkelte delområde
- at sikre, at området udbygges ud fra bæredygtige holdninger, såvel økonomisk og miljømæssigt, som ved byggemodning, udformning, opførelse og drift af byggeri og friarealer, idet der så vidt muligt skal vælges byøkologiske løsninger.
- at sikre, at bebyggelsens udformning i øvrigt giver gode muligheder for udfoldelse og oplevelser som basis for uformel kontakt mellem beboerne.
- at sikre, at de eksisterende landskabstræk fastholdes og underbygges med beplantning og anlæg, herunder frilægning af et vandløb og etablering af bakkeformationer med overskudsjord fra byggemodningen og fra opførelsen af de enkelte ejendomme.
- at sikre anvendelsen af delområde C til offentligt formål med enkelte offentlige institutioner.
- at sikre en beplantning af arealet vest for Tessebøllevej med levende hegn langs Mellemmarksvej og "lunde" af løvtræer langs en del af Tessebøllevej

§ 2 Område og zonestatus

2.1
Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 10b, 10c, 10d, 10e, 10f, 10g, 10h, 10o, 10p, 12e, 12gg, 12gh, 12gl, 12gm, 13gn, 31a, 32a, del af matr. nr. 10a samt del af litra nr. "d" og "ai", alle Herfølge By, Herfølge, samt alle parceller der efter den 22.03.2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2
Lokalplanområdet opdeles i delområderne A1 og A2 (boligformål vest for Tessebøllevej), B1 – B16 (boligformål øst for Tessebøllevej), C1 og C2 (delområder til offentligt formål vest for Tessebøllevej), D1 - D3 (eksisterende ejendomme på begge sider af Tessebøllevej) og F (fælles friarealer) som vist på kortbilag 2.

2.3
Ved Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2.1 nævnte område fra landzone til byzone. Dog undtagen de arealer som allerede er i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse bortset fra delområde C, som er udlagt til offentligt formål og delområde F, hvor der kan opføres anlæg til fælles brug for områdets beboere i form af f.eks. et fælleshus eller lignende.

På hver ejendom i delområde A og B må der kun opføres eller indrettes en bolig. Dog kan der i det tilfælde, at et delområde udstykkes i en eller flere storparceller opføres boliger efter principperne i § 4.3.

Indenfor delområderne A og B må der drives liberalt erhverv under forudsætning af, at områdets karakter som boligområde bevares, og der ikke sker en belastning af områderne trafikalt.

3.2
Inden for lokalplanområdet må boligbebyggelse kun opføres som åben/lav - parcelhusbebyggelse eller tæt/lav - rækkehus- og/eller kædehusbebyggelse.

Tæt/lav bebyggelse må kun opføres i delområderne B3 og B6.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet må kun opføres med lodrette lejlighedsskel.

3.3
I delområde A1, A2, B1, B2, B4, B5, B6, B8, D1, D2, og D3 må ny bebyggelse kun opføres som åben/lav bebyggelse i form af parcelhuse i indtil 2 etager.

Bebyggelse kan opføres som dobbelthuse forudsat, at der kun opføres én bygning på hver parcel og at de sammenbygges i skel.

3.4

Delområde F udlægges til fælles friareal for bebyggelsen i lokalplanområdet. Delområde F skal anlægges og anvendes som opholdsarealer for områdets beboere. Inden for det fælles friareal må der anlægges legepladser og andre faciliteter for fælles anvendelse. Der må opføres fælleshus og nødvendige transformerstationer for områdets forsyning.

3.5

Indenfor bebyggelsesplanens delområder kan der udstykkes på en anden måde end vist på kortbilag 2 og 4 jf. § 4. Dermed kan der etableres interne fælles friarealer inden for disse. Etableres der interne fælles friarealer i det enkelte delområde, må de kun anvendes i overensstemmelse med § 3.4.

§ 4 Udstykning m.m.

4.1

Området skal udstykkes i de på kortbilag 2 viste delområder

Udstykning af delområder kan kun ske i overensstemmelse med principperne i § 4.2, 4.3 og som vist på kortbilag 2 og 4.

4.2

Udstykning inden for de enkelte delområder kan foretages efter følgende retningslinier:

- ingen grund ved åben/lav bebyggelse må udstykkes med en mindre størrelse end 550 m²
- vejudlæg og anlæg skal etableres i overensstemmelse med § 5.3
- inden for det enkelte delområde skal der opføres det antal boliger, som er vist i principudstykningsen på kortbilag 2 og 4.

Der skal således opføres et bestemt antal boliger indenfor det enkelte delområde, som er udlagt til boligformål, hvilket betyder, at der ved åben/lav bebyggelse skal opføres:

12 boliger i delområde A1
11 boliger i delområde A2
11 boliger i delområde B1
08 boliger i delområde B2
06 boliger i delområde B3
17 boliger i delområde B4
10 boliger i delområde B5
04 boliger i delområde B6
08 boliger i delområde B7
11 boliger i delområde B8

4.3

Udstykning indenfor delområderne B3 og B6 kan ved tæt/lav bebyggelse foretages anderledes end vist på kortbilag 4, forudsat at følgende forhold er opfyldt:

- ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 150 m²
- delområdets interne friareal skal udgøre minimum 15 % af delområdets samlede areal.
- Vejudlæg og anlæg skal etableres i overensstemmelse med § 5.

§ 5 Vej-, sti og parkeringsforhold

4.4

Yderligere udstykning af delområderne D1 og D2 kan ikke finde sted og udstykning af delområde C kan kun ske med Byrådets godkendelse.

5.1

Vejadgang til delområderne B og F etableres fra Møllebækvej og Tessebøllevej og til delområderne A og C fra Mellemmarksvej.

Inden for lokalplanområdet øst for Tessebøllevej udlægges areal til fordelingsvejene a-b-c og d-e og i området vest for Tessebøllevej til boligvejene g-h og i-j-k, som vist på kortbilag 2.

5.2

Arealer til fordelingsvejen a-b-c udlægges med en bredde på 12 m fra a-b og 8 m fra b-c. Fordelingsvejen d-e udlægges med en bredde på 10 m

5.3

Vejadgang til de enkelte delområder skal ske som vist på kortbilag 2, og der må kun etableres én vejadgang til hvert delområde

Ved vejtilslutninger skal hjørnerne af de tilstødende ejendomme afskæres med en linie, der har en længde på mindst 5 meter og efter nærmere godkendelse af vejmyndigheden.

5.4

Blinde boligveje skal afsluttes med vendeplads til lastbiler iht. vejreglerne og efter nærmere godkendelse af vejmyndigheden.

5.5

Stien m – n udlægges i en bredde på 8 m og stien o-p i en bredde på 5 m.

5.6

Inden for lokalplanområdet skal der etableres parkeringsareal svarende til mindst 2 pr. bolig inden for hvert delområde jf. § 5.7 og 5.8.

5.7

Parkering inden for delområderne A, B og D kan etableres efter følgende principper inden for det enkelte delområde:

- som fælles parkering
- som privat parkering på egen grund
- eller i en kombination - med én parkeringsmulighed på egen grund og én i et internt fælles friareal.

Det er en forudsætning, at det valgte princip er gennemført inden for hvert delområde.

5.8

Parkering i delområderne C skal minimum etableres med 1 P-plads pr. 50 m² etageareal. Til nyttelhaver skal der minimum reserveres et areal svarende til 1 P-plads pr. 1½ have.

§ 6 Ledningsanlæg, antenner m.m.

6.1
El-ledninger, herunder til vejbelysning, samt andre forsyningsledninger må kun fremføres som jordkabler.

6.2
Indenfor områder udlagt som fælles friareal herunder evt. internt fælles friarealer indenfor de enkelte delområder, samt indenfor arealer udlagt til veje jf. kortbilag 2, må der opføres transformerstation til områdets tekniske forsyning.

6.3
Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas. Der kan dispenseres fra kravet om naturgas ved brug af alternative energikilder.

6.4
Overfladevand skal i overensstemmelse med § 9.13 ikke ledes bort fra området, men bidrage til områdets grønne regnskab, hvis genanvendelse eller nedsivning er muligt.

6.5
Der må ikke opsættes nogen form for udvendige antenner / paraboler indenfor lokalplanens område. Ny bebyggelse skal tilsluttes Køges byfællesantenne.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1
Ved åben/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

7.2
Ved tæt/lav bebyggelse som række-, kæde og dobbelthuse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 35 for delområdet som helhed.

7.3
Bygningers totale højde indenfor lokalplanområdet må ikke overstige 7,5 m over grundens niveauplan, der fastsættes af bygningsmyndigheden, og ingen bygning må opføres med flere udnyttelige etager end to.
I delområde C må bygninger dog kun opføres i 1½ etage.

7.4
Bebyggelse med en facadehøjde på mere end 4 m målt fra niveauplan til skæring mellem ydersiden af ydervæg og tagfladens yderside, skal opføres med en afstand til skel på minimum 4 m.

7.5
Bebyggelse med en facadehøjde på 4 m eller derunder skal opføres med en afstand til skel på minimum 2,5 m.

7.6
Al bebyggelse skal opføres med en afstand til vejskel på minimum 2 m.

7.7
Tagflader med hældning skal som hovedregel orienteres mod syd.

7.8

Terrænregulering i forbindelse med en bebyggelses opførelse skal godkendes af bygningsmyndigheden i hvert enkelt tilfælde

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

For at sikre en bebyggelse, hvor æstetiske hensyn og materialers evne til at patinere på en naturlig måde er i højsædet, må der ikke benyttes ubehandlet trykimprægneret træ, hvor det er synligt eller plastmaterialer til vinduer, tagrender o. lign. udvendigt i bebyggelsen.

8.2

Inden for lokalplanområdet må der til udvendige bygningssider og tagflader ikke anvendes materialer og farver, som virker skæmmende i forhold til den enkelte bebyggelse og området som helhed.

8.3

Til udvendige bygningssider i delområde A og C må overvejende anvendes murværk som evt. vandskures og træværk eller glas. Plademateriale kan anvendes i mindre omfang.

8.4

Til tagbeklædning i delområde A og C må kun anvendes røde vingetegl, tjærepap eller eternitskifer i røde, sorte eller grå nuancer

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Ubebyggede arealer som f.eks. fælles friarealer og haver skal fremtræde med et ordentligt udseende, og udendørs oplagring herunder henstillen af både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer af enhver slags må ikke finde sted på de ubebyggede områder. Fællesstier og de større sammenhængende friarealer øst for Tessebøllevej skal være offentligt tilgængelige.

På de enkelte boliggrunde/ejendomme må der dog finde nedenævnte oplag sted, når oplaget ikke er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne:

- I øvrigt lovlig kompostering af eget have- og husholdningsaffald.
- Stabling af brænde til eget forbrug.
- Henstillen af materialer og redskaber til den almindelige drift og vedligeholdelse af den enkelte ejendom.

9.2

Alle grønne arealer så som fælles friarealer og ubefæstede arealer langs veje og stier skal anlægges med en disponeret *biofaktor på 0,5

9.3

Ny beplantning ved veje og på friarealer i delområde A, B og C skal i princippet etableres som vist på kortbilag 3. I delområde B udføres hegn i fælles friarealer, af hvidtjørn og ellers en blanding af solitære træer/buske og grupper af beplantning.

*Biofaktor er et begreb, som anvendes til at beskrive et områdes fordeling mellem befæstede arealer (asfalt, fliser, grus m.m.) og beplantede arealer. Den enkelte type (både beplantning og befæstelse) er tildelt en værdi, som afhænger af den pågældende types indvirkning på miljøet. Dermed kan man fastsætte et tal på hvor grønt et område er og gerne skal være. (se redegørelsens beskrivelse og henvisning)

Der må til træ- og buskplantning på fælles friarealer inden for lokalplanområdet anvendes hjemmehørende løvfældende arter og særligt frugttræer som f.eks. Æble-, Pære-, Blomme- og Kirsebærtræer, samt Røn, Ask, Havtorn, Bøg, Lind og Tjørn.

Ved lokalplanområdets afgrænsning mod rundkørslen i krydset Tessebøllevej/Møllebækvej og langs Tessebøllevej i lokalplanområdet vest her for, skal der etableres beplantning i små "lunde" eller træerækker/hegn, samt evt. terrænregulering jf. kortbilag nr. 3, således at indkig mod de bagvedliggende grunde begrænses.

9.4

Hegn i skel mellem de enkelte ejendomme skal etableres som levende hegn af stedstypiske løvfældende arter som bøg, tjørn, naur, buksbom, taks, syren, abelia, sommerfuglebusk, snedrivebusk, snebolle o. lign. Dog må der opsættes fast hegn i form af trådhegn i forbindelse med levende hegn, men kun således at det faste hegn vil stå skjult i beplantningen. Hegn der inden for et delområde udføres med et markant arkitektonisk udtryk som f.eks. dige eller gabion* kan kommunen tillade står alene jf. følgende:

I en zone på i alt 4 m (2 m på begge sider af skellinien) ved skel mod naboejendom og fælles friareal må der terrænreguleres med mere end plus/minus 30 cm jf. § 9.6 og dermed kan adskillelsen mellem de enkelte ejendomme udføres som en lav jordvold eller dige.

Under forudsætning af, at der indenfor et delområde opnås enighed om en alternativ beplantning eller evt. en anden udførelse af skelmarkering mellem de enkelte ejendomme, kan der etableres hegn/dige med en anden plantetype eller med en anden udførelse under forudsætning af, at det alternative forslag ligger inden for flg. retningslinier:

- at der anvendes stedstypisk beplantning jf. § 9.3
- at hegn udføres som levende hegn, jordvold/dige eller i en kombination heraf
- at evt. diger udføres som stendige af natursten, teglsten, granitskærver eller lign. materialer. Diger kan desuden evt. opføres som gabioner og kan suppleres med bevoksning af f.eks. efeu m.v.
- Diger, gabioner* og lignende alternative skelmarkeringer, som etableres i skel må ikke være højere end 1,4 m over eksisterende terræn. Jordvolde må jf. § 9.6 ikke være højere end 1 m over eksisterende terræn.

*Gabion er navnet på en moderne form for stensætning, men er oprindeligt et ord fra den militære begrebsverden, for en særlig udførsel af forsvarsværker. Materialerne som typisk anvendes er galvaniseret jern og granitsten. Et net bygges op som aflange kasser, der stabiliseres med stivere og herefter fyldes de op med sten. Til sidst lægges låg på - ligeledes et net i galvaniseret jern.



Eksempel på gabion udført i kampesten

9.5

Inden for delområde F, der i medfør af § 3.4 er udlagt til fælles friarealer og de arealer der etableres som internt fælles friareal jf. § 4.3, må der kun opføres bebyggelse til fælles formål herunder beboerhus, transformestationer og evt. overdækkede affaldsøer, samt legeredskaber o. lign.

Legeredskaber og andre anlæg herunder bænke og anden møblering, afskærmning af affaldspladser m.m. i de fælles friarealer skal som hovedregel udføres i naturmaterialer i form af afbarke- de træstammer, rafter, pileflet o. lign. som ikke er massepro- ducerede eller præfabrikerede, men som fremstår med en karakter af at være fremstillet på og til stedet.

9.6

Terrænregulering inden for lokalplanområdet må som hovedregel ikke være på mere end plus/minus 30 cm.

For at sikre at jordbalancen* i området som helhed er optimal i forbindelse med anlæg og byggeri, må der dog foretages terræn- reguleringer på mere end plus/minus 30 cm i forbindelse med etablering af diger, jordvolde og andre jordformationer, når det sker i overensstemmelse med følgende:

- Terrænregulering skal ske således, at terrænspring inden for de berørte arealer, fremtræder harmoniske og sammenhængende.
- I delområde A og C må terrænet mod Tessebøllevej, mod beplantningsbæltet langs Mellemmarksvej hæves maksimalt 1 m over eksisterende terræn i en zone på 3 m inden for den enkelte ejendom
- I delområde B må terrænet i skel mellem fælles friareal og den enkelte ejendom hæves maksimalt 1 m over eksisterende terræn, i en zone på 4 m med midtlinie i skel.
- I delområde B ved åben/lav bebyggelse må der ske terrænregulering mellem de enkelte ejendomme, hvor terrænet hæves maksimalt 1 m over eksisterende terrænkote i en zone på 4 m med midtlinie i skel.
- I et delområde der anvendes til tæt/lav bebyggelse kan der kun foretages terrænregulering på op til 1 m i forhold til delområdegrænse mod friareal og naboområder, samt inden for det areal som er udlagt som internt fælles friareal.

* En lav jordbalance er et udtryk for at overskudsjorden placeres indenfor udstykningen, så man undgår at skulle køre overskudsjord til et jorddepot og dermed formindsker transportarbejdet i forbindelse med byggemodningen.

- Terrænregulering i overgangszonen ved lokalplanområdet østlige afgrænsning mod det åbne land, må kun ske i overensstemmelse med følgende:
 - Terrænet må maksimalt hæves 3 m i forhold til eksisterende terræn.
 - Der må ikke foretages terrænregulering, som sænker terrænet i forhold til eksisterende niveau.
 - Terrænregulering skal fremstå naturligt sammenhængende og harmonisk i forhold til det omgivende landskab og således at det kun er punktvis at terrænet reguleres 3 m i forhold til eksisterende terræn.

9.7

Ubebyggede arealer på de enkelte ejendomme i delområde A, B og D, der ikke benyttes til gårdsplads eller indkørsel, skal anlægges og vedligeholdes som have.

9.8

Der må i delområde B ikke hegnes i skel mod boligveje og fælles friarealer. Arealer inden for den enkelte ejendom, som vender mod boligveje og/eller fælles friarealer skal holdes åbne og evt. beplantning må kun udføres som mindre grupper af buske eller træer Jf. principperne på kortbilag 4.

9.9

Ved terrasser og lignende arealer i umiddelbar nærhed af boligerne kan der opsættes fast hegn (indblikshegn) i en højde på maksimalt 1,80 m. Det faste hegn (indblikshegnet) kan eventuelt udføres som en murvinge. Faste hegn skal arkitektonisk være i overensstemmelse med hovedhusets udformning og materialevalg.

9.10

Den enkelte ejendoms affaldsplads, affaldsstativer og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje og stier. Dog således, at kommunens regulativ om husholdningsaffald kan overholdes.

9.11

Den eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet, som alt efter forholdene og beplantningens tilstand skal bevares og evt. suppleres med nyt er markeret på kortbilag 3. Det drejer sig om en tidligere have i den østlige del af lokalplanområdet og den eksisterende beplantning langs Mellemmarksvej og Tessebøllevej inden for lokalplanområdet øst for Tessebøllevej.

9.12

Belysning af veje må kun ske med parklamper med en højde af mindst 3,5 m og højst 4,5 m. På stier må der tillige anvendes pullertlamper.

9.13

Befæstede arealer, der ikke umiddelbart tillader nedsivning skal anlægges således at nedsivningsanlæg kan etableres. Dvs. at hvis jordbundsforholdene tillader nedsivning eller der vælges en løsning, hvor overfladevand tilledes vandløb/regnvandsbassin,

skal veje og evt. parkeringsarealer etableres/anlægges således at olieudskiller eller lignende sikrer miljøet.

§ 10 Skiltning

10.1

Skiltning udover almindelig navne- og husnummerskiltning må ikke finde sted inden for lokalplanområdet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der i bebyggelsen er etableret egen alternativ varmforsyning eller bebyggelsen er tilsluttet kollektiv varmforsyning i form af naturgas.

11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Køge byfællesantenne.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal indenfor området oprettes grundejerforeninger. Grundejerforeningerne skal oprettes, når Byrådet kræver det. Grundejerforeningerne er med medlemspligt for samtlige ejere af de ejendomme, der ligger inden for det enkelte delområde.

Delområde D omfatter eksisterende ejendomme, som skal indlemmes i den grundejerforening de fysisk vil komme til at tilhøre i det øjeblik der på den enkelte ejendom opføres ny bebyggelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og fælles friarealer samt fælles anlæg for bebyggelsen. Bestemmelser om drift og vedligeholdelse af arealerne skal indgå i foreningens vedtægter.

12.3

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de til bebyggelsen hørende fællesarealer og fællesanlæg.

12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§ 13 Ophævelse af byplanvedtægt og lokalplan

13.1

Med denne lokalplans endelige godkendelse ophæves lokalplan nr. 5-05.5 Grønt område og institutioner ved Tessebøllevej vedtaget af Køge Byråd den 19. juni 1990 i sin helhed

På følgende matrikler Herfølge By, Herfølge ophæves følgende byplanvedtægter og lokalplaner indenfor lokalplanens område:

Matr. nr. 12e, 12gl, 12gm

- Byplanvedtægt nr. 20 godkendt af Miljøministeriets Planstyrelse den 07.02.1977
- Lokalplan 5-03 vedtaget af Køge Byråd den 13.06.1978

- Lokalplan 5-04 vedtaget af Køge Byråd den 06.06.1978
- Lokalplan 5-04.6 vedtaget af Køge Byråd den 03.04.1979
- Lokalplan 5-05.1 vedtaget af Køge Byråd den 07.10.1980
- Lokalplan 5-05 vedtaget af Køge Byråd den 07.10.1980
- Lokalplan 5-05.2 vedtaget af Køge Byråd den 04.11.1980
- Lokalplan 5-05.5 vedtaget af Køge Byråd den 19.06.1990

Matr. nr. 31a og 32a

- Lokalplan 5-05.5 vedtaget af Køge Byråd den 19.06.1990

Matr. nr. 12gg og 12 gh

- Lokalplan 5-05.3 vedtaget af Køge Byråd den 07.01.1986
- Lokalplan 5-05.4 vedtaget af Køge Byråd den 02.12.1986

Matr. nr. 13 gn

- Lokalplan 5-04 vedtaget af Køge Byråd den 06.06.1978
- Lokalplan 5-04.2 vedtaget af Køge Byråd den 05.09.1978
- Lokalplan 5-04.1 vedtaget af Køge Byråd den 06.09.1978
- Lokalplan 5-04.6 vedtaget af Køge Byråd den 03.04.1979
- Lokalplan 5-05 vedtaget af Køge Byråd den 07.10.1980
- Lokalplan 5-04.2.2 vedtaget af Køge Byråd den 13.10.1981
- Lokalplan 5-04.2.3 vedtaget af Køge Byråd den 27.09.1984
- Lokalplan 5-05.4 vedtaget af Køge Byråd den 02.12.1986
- Lokalplan 5-05.5 vedtaget af Køge Byråd den 19.06.1990

§ 14 Lokalplanens retsvirkninger

14.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der jf. planlovens § 18 ikke retsligt 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.

14.2

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.

14.3

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

14.4

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

Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i Lov om Planlægning har Køge Byråd i møde den 25. oktober 2005 vedtaget foranstående lokalplan endeligt.

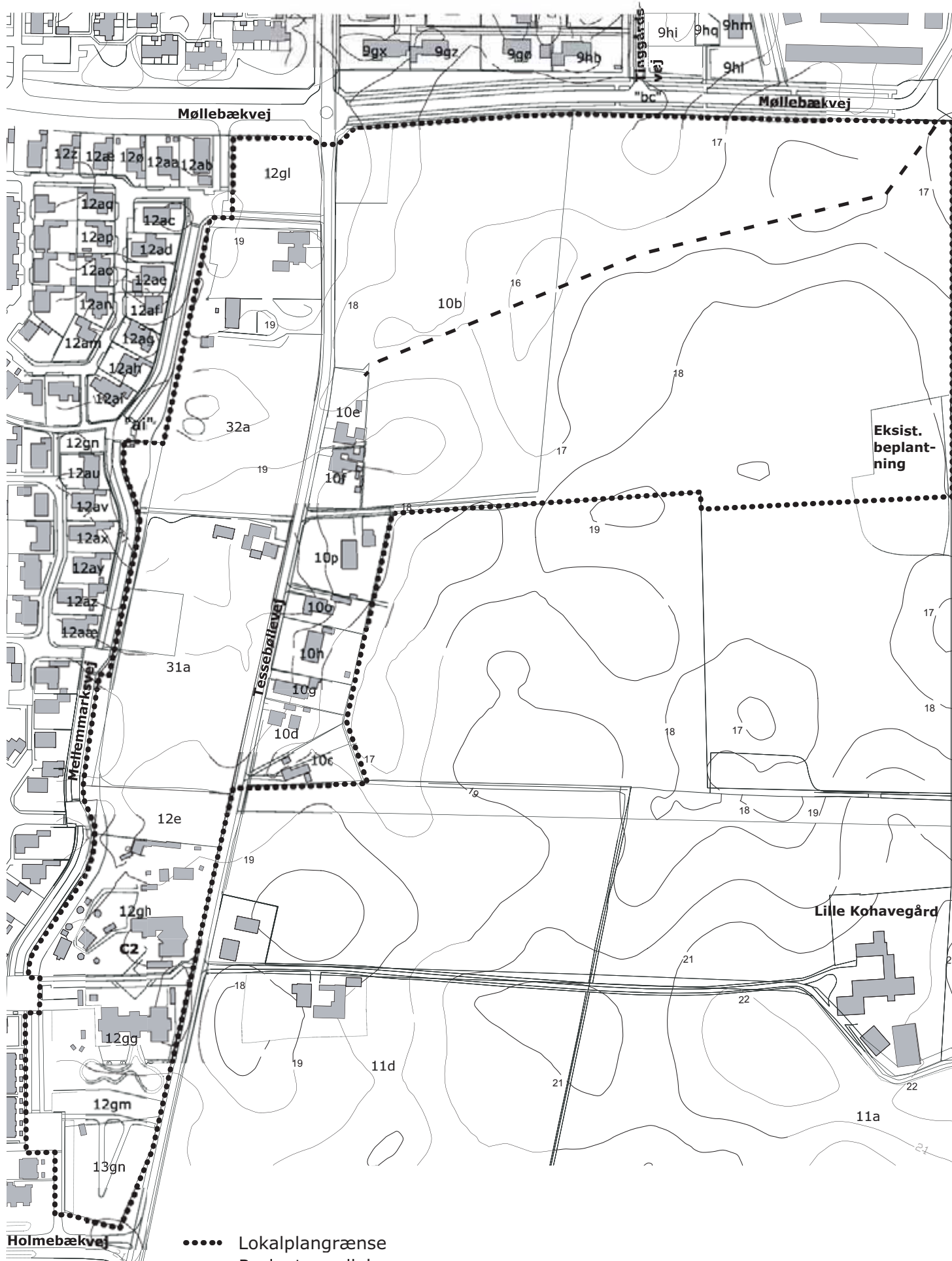
Torben Hansen
Borgmester
Sign.

/

Suzanne Aaholm
Kommunaldirektør
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagelse er sket den 18. november 2005 fra hvilken dato planens retsvirkninger gælder.

Denne lokalplan er udarbejdet af Europlan Arkitekter, Ny Østergade 12, 1101 København K, i samarbejde med Køge Kommunes Tekniske Forvaltning.



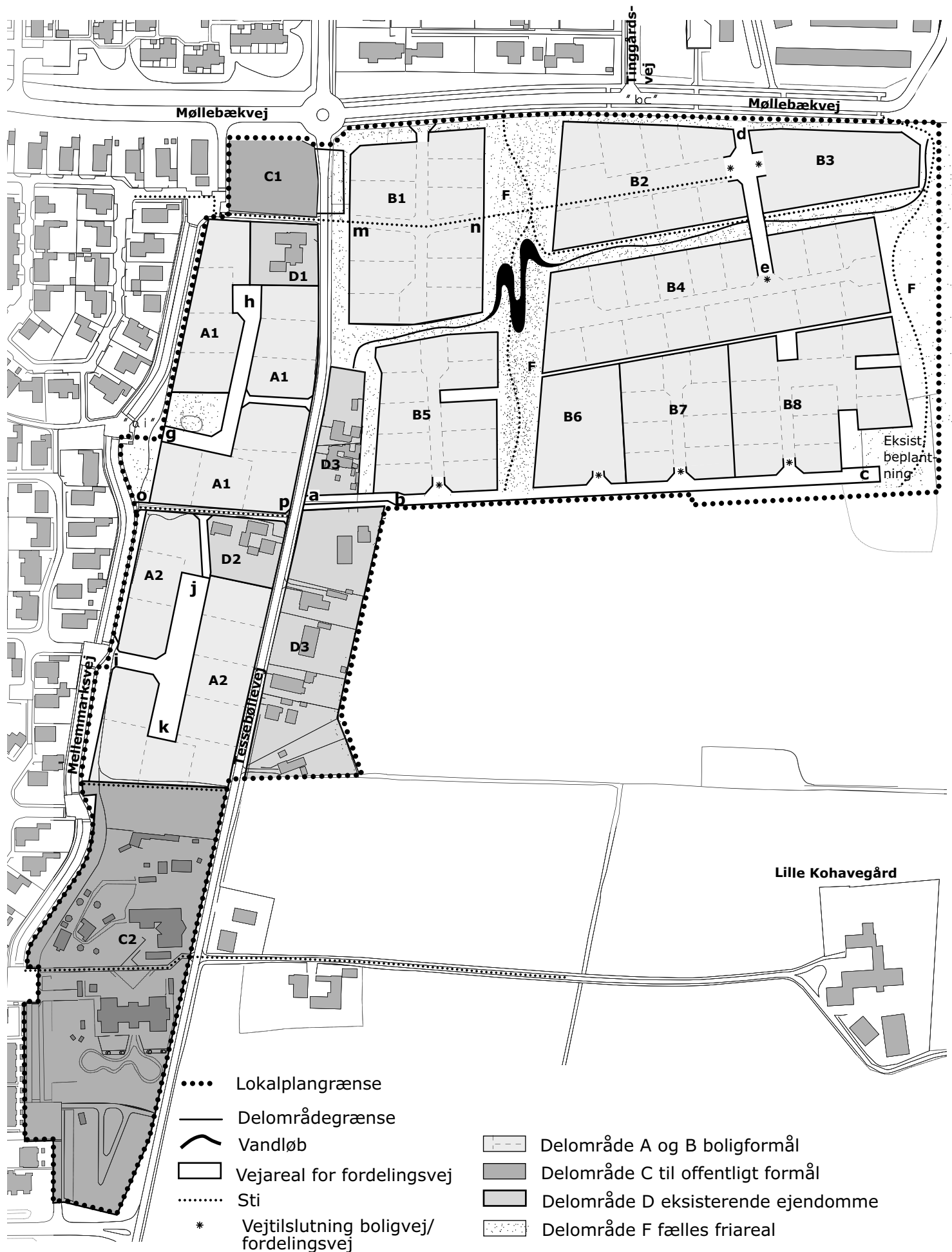
Eksist.
beplantning

Lille Kohavegård

Kortbilag 1

Eksisterende forhold og matrikelkort

Lokalplan 5 - 22 Boligområde ved Tessebøllevvej
Køge Kommune 2005

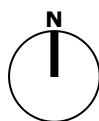


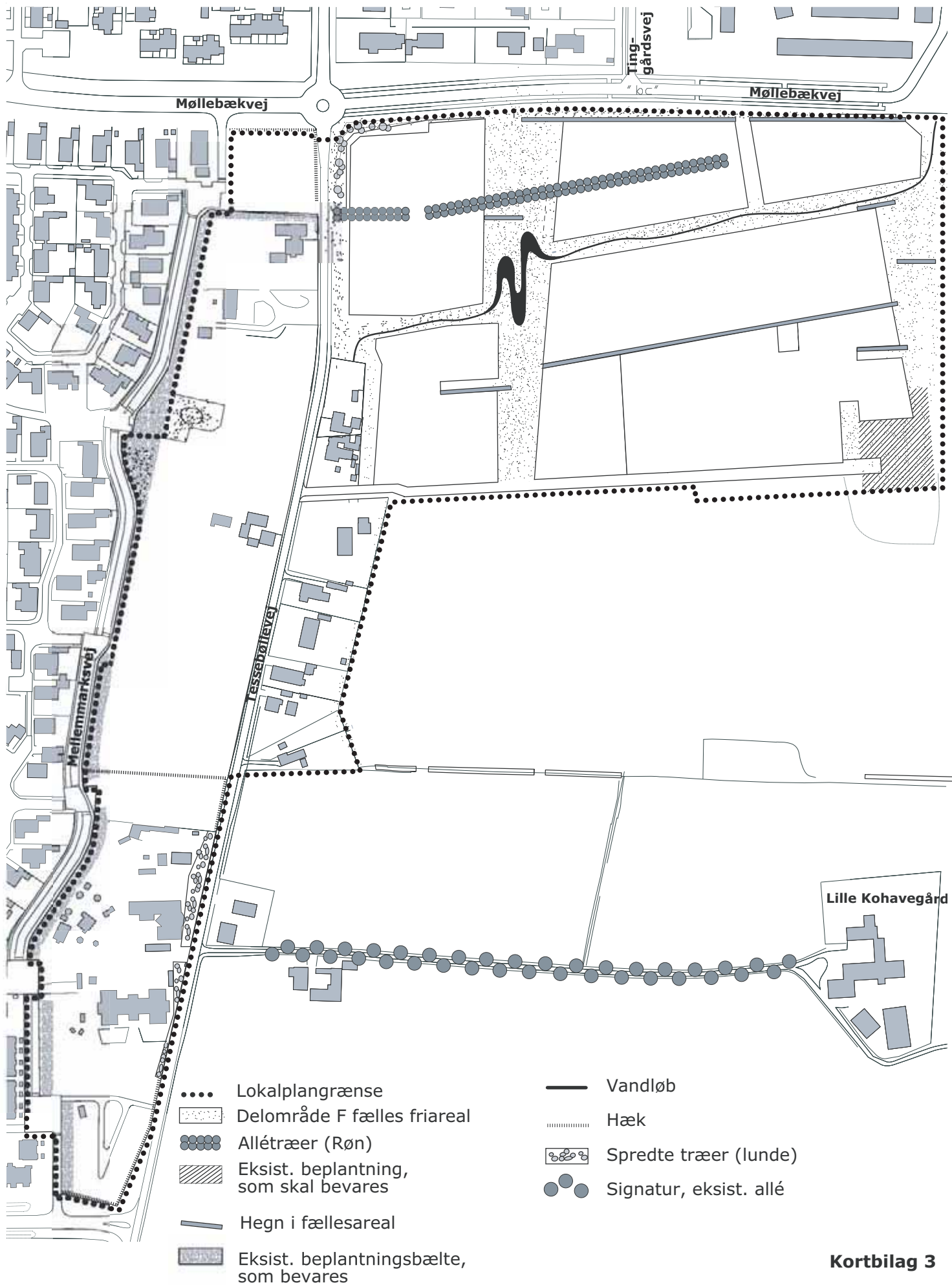
Kortbilag 2

Teknisk kortbilag

Lokalplan 5 - 22 Boligområde ved Tesebøllevej

0 50 100 150m





Kortbilag 3

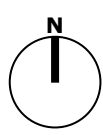
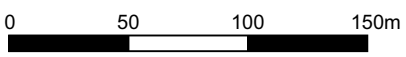
Beplantningsplan

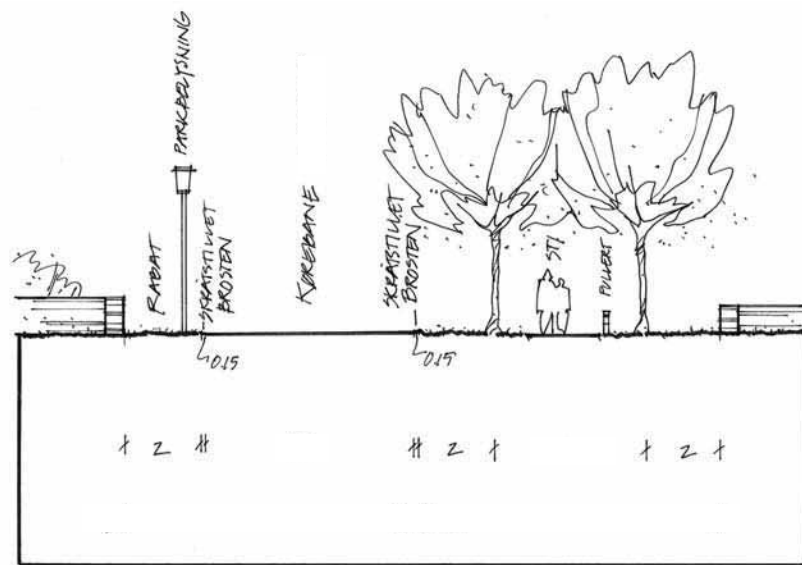


Lille Kohavegård

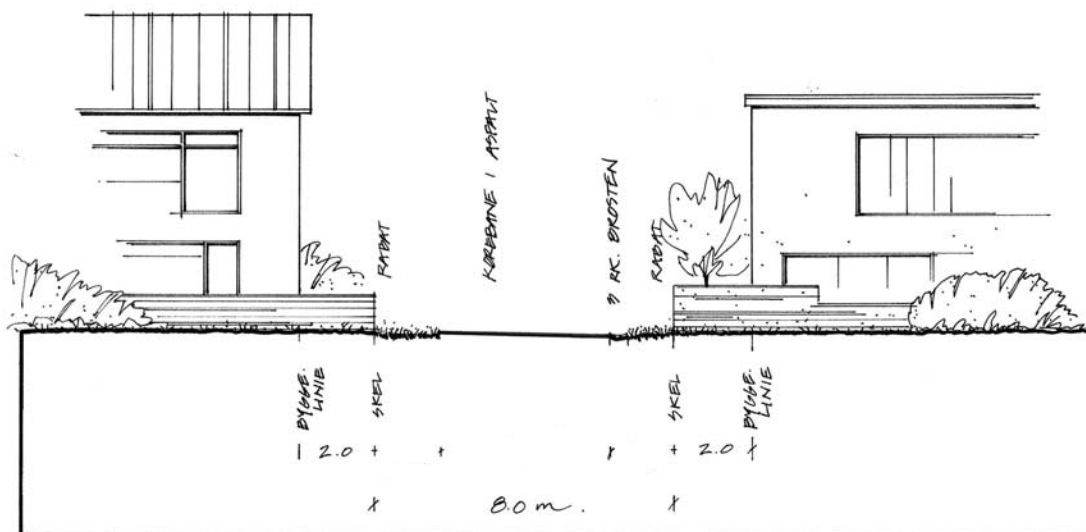
Kortbilag 4

Illustrationsplan





Vejene a-b-c



Boligvej

Kortbilag 5

Principsnit for vejprofiler

Lokalplan 5 - 22 Boligområde ved Tessebøllevej
Køge Kommune 2005

FREMTIDENS PARCELHUSE

Energi- og miljøvenlige parcelhuse i Køge

Køge Kommunes Agenda 21 Udvalg har taget initiativ til byggeudstillingen, Fremtidens Parcelhuse. Byggeudstillingen skal gennem en 1:1 udstilling af fremtidens parcelhuse, dobbelthuse og rækkehuse demonstrere, at man kan bygge og bo energi- og miljøvenligt i et bynært parcelhuskvarter - uden at være selvbygger og uden at forringe den traditionelle boligs komfort, byggetekniske og arkitektoniske kvalitet. Projektledelsen af byggeudstillingen varetages af Det Grønne Hus i Køge Kommune.

Sunde, energi- og miljøvenlige parcelhuse

Der er et stort behov for at udvikle tidssvarende danske parcelhuse, der er energi- og miljøvenlige. Indsatsen for at reducere miljøbelastning og ressourceforbrug i forbindelse med byggeri er vigtig, da netop byggeriet giver en meget stor ressourcebelastning i både anlægs- og driftsfasen. Dette arbejde har i en årrække været forestået af græsrodder, mens byggeindustrien på området har koncentreret sig om større byggerier.

Interessen for at bo sundt samt energi- og miljøvenligt er imidlertid vokset betydeligt de sidste år, derfor er der i stigende grad behov for en indsats i sammenhæng hen mod industrialiseret byggeri på parcelhusområdet. Målet hermed er, at typehusbyggeriet skal kunne tilbyde sunde, energi- og miljøvenlige boliger, som arkitektonisk og økonomisk har interesse for 'almindelige danskere'.

Byggeprojektet sikrer viden til både byggefirmaer og købere, tidlig og kvalificeret sparring, krav som favoriserer nye metoder, forbud mod visse miljøbelastende produkter, fremvisning af alternative byggeløsninger, miljødokumentation af byggevarer og bygninger, fokus på totaløkonomi (anlæg og drifts omkostninger) samt inddragelse af interessenter tidligt i projekteringsfasen for dermed at fremme processen og nedbryde barrierer. Dette er helt i tråd med dokumenterede erfaringer på området (bl.a. undersøgelsen *Barrierer for økologisk byggeri* fra Erhvervs- og Byggestyrelsen 2004).



Køges Borgmester, Torben Hansen, glæder sig over byggeprojektet og byder fremtidens parcelhuse velkommen i Køge Kommune.

Fremtidens energi- og miljøløsninger, integreret og udviklet til danskernes foretrukne boligform, parcelhuset, introduceres til det danske marked med denne byggeudstilling. De opførte prøvehuse vil demonstrere nye teknikker og virkemidler, vil udvide byggefirmaernes produktkataloger med miljøcertificerede huse, og vil inspirere fremtidens parcelhuse.

Lokalplanen indtænker desuden bæredygtighedskriterier i områdets overordnede udformning gennem sikring af krav til biofaktor og gennem de overordnede arkitektoniske træk for udstykningen. Tilslutning til naturgas vil være valgfri, regnvand udnyttes, ledes til vandløb eller nedsives, og befæstede arealer minimeres. Dette er helt i overensstemmelse med bæredygtighedsbegrebet i Kommuneplanstrategi 2005 og Agenda 21 Strategien i Køge Kommune.

Fremtidens Parcelhuse udvikles i dialog

Alle dele af byggeprojektet, Fremtidens Parcelhuse, er udviklet i dialog og med fokus på tværfaglig læring. På den måde sikres, at erfaringer fra hhv. byggeindustrien, forskere, ildsjæle, byplanskonsulenter, kommunen og rådgivere udnyttes optimalt for at sikre det bedste resultat, samt at disse sikres nytænkende kompetencer fremover.



Deltagerne i lokalplan-workshoppen beser udstykningen i Herfølge og er meget begejstrede for området.

Lokalplanen udvikles i dialog med byggefirmaerne

Som en del af Fremtidens Parcelhuse som et dialogprojekt, afholdt vi i marts 2005 en lokalplanworkshop, hvor lokalplankonsulentfirmaet, Europlan Arkitekter, fremlagde et udkast til lokalplanen, baseret på byggefirmaernes inputs. Efter besigtigelse af området, hvor Fremtidens Parcelhuse skal opføres, arbejdede byggefirmaerne i mindre grupper med at inkorporere deres mange erfaringer og ideer i lokalplanene, for at sikre, at den blev Fremtidens Lokalplan.

Køge Kriterierne

Parcelhuse og andre boligbebyggelser inden for lokalplanområdet skal opfylde 'Køge Kriterierne' for miljørigtig god kvalitet. Køge Kriterierne fremgår af salgsbetingelserne for de enkelte grunde, som bl.a. stiller krav om, at husene skal Svanemærkes, leve op til lavenergiklasse 2 og øvrige energikrav i BR kap. 8 efter BR pr 01.01.06, have en miljøprofil bedre end 'standard referenceprojekt' efter SBI oversigt, samt have en biofaktor på parcelhusgrunde anlagt/planlagt på min 0,6. Husene udstilles med en varedeklaration, som skal tydeliggøre husenes kvaliteter på en række områder. Dermed bliver husene

sammenlignelige med hinanden og med konventionelle parcelhuse. Varedeklarationen beskriver, hvad det vil koste at bo i huset. Den indeholder en totaløkonomisk beregning på baggrund af anlægsomkostninger og forventet drift ud fra en gennemsnitsfamilie og vil desuden indeholde data vedrørende centrale energi- og miljøforhold. Dermed får huse med særligt gode kvaliteter ekstra fokus.



Det første lokalplanudkast blev diskuteret og nye ideer til både beplantning og udstykningsplan blev fremført.

En væsentlig del af kriterierne er at husene får en Svanemærkning (læs mere om Svanemærket for huse på: www.ecolabel.dk). Svanemærket for huse er udviklet af Miljømærkesekretariatet, og er det fælles skandinaviske miljømærke. Med udviklingen af miljøkriterier, herunder Svanemærkningskriterierne for huse, sikres køberne, at husene er vurderet af en uvildig tredjepart, så de garanteres, at husene er energi- og miljørigtige. Svanemærket stiller høje krav til materialer, hvor de fleste sundhedsskadelige kemikalier ikke tillades, samt krav om et lavt energiforbrug i husene. Svanemærket indebærer desuden krav om, at huset skal afleveres med en brugsvejledning, så beboerne ved, hvordan huset (f.eks. ventilationsanlægget) skal vedligeholdes, hvordan man sikrer det bedste indeklima i huset mv.

Køge Kriterierne stiller i øvrigt yderligere krav til bl.a. energiforbruget, for at sikre, at husene lever op til intentionerne med byggeudstillingen Fremtidens Parcelhuse og lokalplanområdet generelt.

Tidsplan for byggeudstillingen

Nov. 2004 - feb. 2005 : Kriteriefastlæggelse
 Feb. 2005 - apr. 2005 : Lokalplanudformning
 April 2005 - April 2006 : Udvikling af husene med sparring
 April 2006 - Maj 2006 : Udstilling og salg af færdigprojekterede huse på Køge Skitsesamling
 Sep. 2006 - April 2007 : Opførelse af husene
 April 2007 - maj. 2007 : Udstilling af færdige prøvehuse
 Maj 2007 : Køberne flytter ind