



Greve Kommune

Lokalplan 13.39

Bolig-Ø C, Langagergård



Lokalplan 13.39 Bolig-Ø C, langagergård i Karslunde er udarbejdet af Greve Kommune. Lokalplan 13.39 blev vedtaget d. 7. september 2016 og offentligt bekendtgjort d. 7. oktober 2016.



Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en plan, hvori Byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

Ifølge planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes i gang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan Byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen indberettet til PlansystemDK, hvorefter den er bindende på de ejendomme, der ligger inden for lokalplanområdet.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE	4
Lokalplanområde og afgrænsning	4
Baggrund for lokalplanen	4
Formål med lokalplanen	4
Lokalplanens indhold	5
Eksisterende område	5
Projektets udformning	6
Klima og Bæredygtighed	7
Forhold til anden planlægning	10

BESTEMMELSER	14
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Område og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	14
§ 5 Veje, stier og parkering	14
§ 6 Ledningsanlæg, belysning og forsyning	15
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	15
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning	17
§ 10 Støjbeskyttelse	18
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 12 Grundejerforening	19
§ 13 Ophævelse af lokalplan og servitutter	19
§ 14 Tilladelse fra andre myndigheder	19
§ 15 Retsvirkninger	19
§ 16 Vedtagelse	20

KORTBILAG

Kortbilag 1	Matrikelkort og lokalplangrænse
Kortbilag 2	Principiel anvendelsesplan
Kortbilag 3	Principiel situationsplan
Kortbilag 4	Illustrationsplan over facader
Kortbilag 5	Miljøscreening

REDEGØRELSE

I henhold til planlovens § 16 skal en lokalplan ledsages af en redegørelse, som beskriver lokalplanens forhold til anden planlægning, og som angiver, om lokalplanens virkeliggørelse er afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end byrådet. De egentlige bestemmelser findes i lokalplanens 2. del.

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i og omkring lokalplanområdet, og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.

Lokalplanområde og afgrænsning

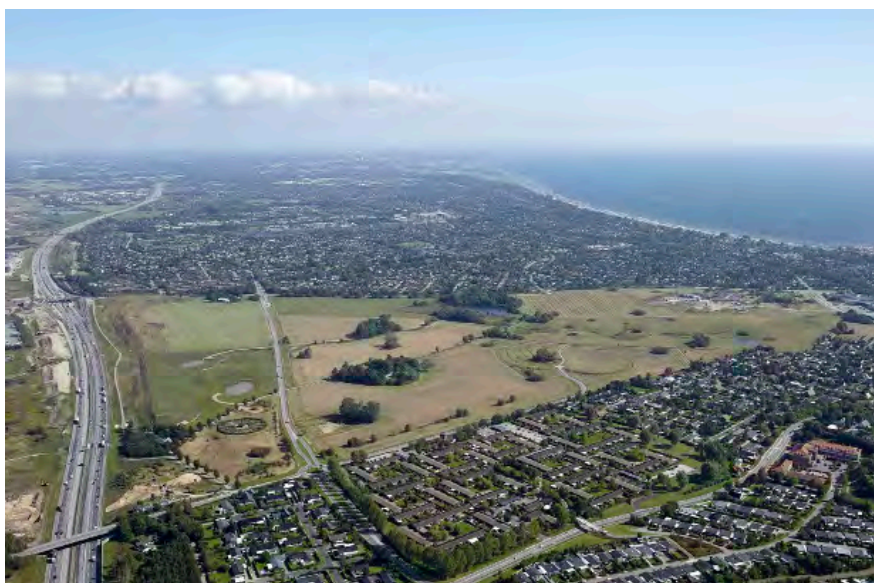
Lokalplanområdet ligger på matrikel 9a, Karlslunde By, Karlslunde og udgør en ø i det rekreative landskab på Langagergård, der strækker sig fra motorvejen og ned til Karlslunde Station. Hele Langagergård ligger i byzone og er udlagt til bolig- og rekreative formål i form af en bypark med seks bolig-øer placeret spredt i landskabet. Lokalplanområdet udgør Bolig-Ø C, som er én af de i alt seks bolig-øer, som Greve Kommune ønsker at Langagergård området skal udbygges med.

Baggrund for lokalplanen

Bolig- Ø C blev i foråret 2015 udbudt med henblik på videre udvikling af Langagergård området. Byrådet udvalgte et projektforslag, som danner baggrund for nærværende lokalplan. Det vurderes at udbygningen af Bolig-Ø C, på baggrund af projektforslaget, er i god overensstemmelse med intentionerne for udbygningen af Langagergård.

Formål med lokalplanen

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af ny boligbebyggelse i form af rækkehuse i 1 og 2 etager med et samlet areal på op til 12.500 m².



Langagergårdområdet, som det ser ud i dag, set fra syd mod nord.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omhandler fremtidig placering og omfang af boligbebyggelsen, trafikale løsninger herunder parkering, vejforløb og stiforbindelser samt udformningen af de ubebyggede arealer.

Eksisterende område

Kulturværdier

Hele Langagergårdområdet har tidligere været brugt som landbrugsjord, og fremstår som ubebygget område undtaget Bolig-Ø A som står færdigudbygget samt Bolig-Ø B som er ved at blive bebygget. Lokalplan for Bolig-Ø F er vedtaget.

Museum Syddanmark har i forbindelse med udviklingen af Bolig-Ø A og B foretaget arkæologiske undersøgelser. I den forbindelse er der fundet oldtidsfund, som giver et signal om, at der i nærheden kan findes spor fra oldtidsbebyggelse eller bopladser. Der er fundet en jernalderbebyggelse i tilknytning til Langagergård. Der er ikke registreret kulturhistoriske spor i form af gravhøje eller lignende på arealet.

Naturværdier

Inden for lokalplanområdet ligger et vandhul, som er omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3 og hermed ikke må ændres. Lokalplanområdets omgivelser på Langagergård er landskabsmodnet med udgangspunkt i landskabsplanen for området, og bolig-øen er indplaceret som en del af dette rekreative landskab.

Forbindelser

Hele Langagergård betjenes af et differentieret vej- og stisystem. Der er anlagt et hovedstinet med en regional rekreativ sti fra vest og ned til Karlslunde Station og videre til kysten. På tværs af denne er der, som en del af hovedstinet, yderligere anlagt tværgående transportstier i



Kig mod bolig-Ø C fra ankomstvejen Gængehaven.



Bolig-Ø A i baggrunden



§ 3 området som ligger inden for boligøen. Området bevares ved udviklingen af øen.

området som kobler sig på det øvrige stinet i Greve Kommune.

Vejadgangen til Bolig-Ø C sker fra Gængehaven, som udgår fra Skelvej. Yderligere er der etableret belyste stier fra Bolig-Ø C ud til hovedstierne. Der er ca. 850 m fra lokalplanområdet til Karlsrunder Station, og der er ca. 400 m til det nærmeste busstoppested ved Karlsrunder Parkvej, herfra er gode forbindelser til bl.a. Greve St., Hundige St. og Tune.

Projektets udformning

Udbygning af Bolig-Ø C sker i overensstemmelse med intentionerne for udviklingen af hele Langagergårdområdet, hvor bolig-øerne ønskes etableret som markante selvstændige tæt bebyggede arealer placeret i landskabet. Dette understreges ved at bolig-øen hæves i forhold til det eksisterende terræn, og hermed afgrænses fra landskabet. Principsnittet for Bolig-Ø C's placering ses nedenfor.

Ud fra et bearbejdet ankomstområde etableres der en ubrudt cirkelvej der vejbetjener hele bolig-øen. Boligbebyggelsen og huskropperne forskydes under hensyntagen til terrænet og opføres rundt om den ubrudte cirkelvej. Cirkelvejen indrettes som en fælles opholds- og legegade der indbyder til fleksibelt brug. Hovedindgangen til samtlige boliger vil ske fra cirkelvejen.

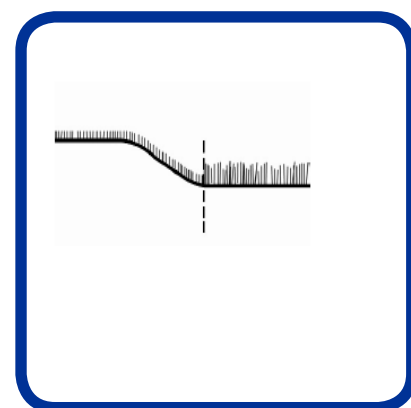
Der etableres en grøn midterakse i tilknytning til den naturlige sø på bolig-øen. Midteraksen skaber et større fælles rum for leg og ophold. De centralt placerede boliger vil åbne sig ud til området omkring den grønne midterakse, og de ydre placerede boliger vil alle åbne sig mod landskabet. En hovedsti etableres gennem lokalplanområdet og forbindes til det øvrige Langagergårdområde.

Boligbebyggelsen

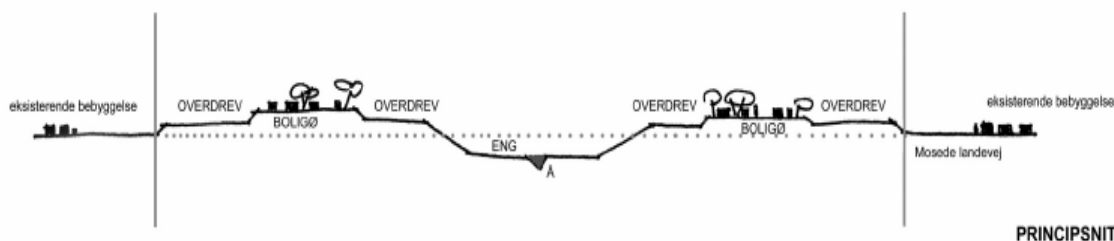
Boligbebyggelsen opføres som rækkehuse i et - og to plan med varierende størrelse, derudover gives der mulighed for rækkehuse i op til 3 etager. Alle opføres med carport til 1 bil og udhus. De private haver etableres delvist som en del af bygningskroppen, og indgange til boliger etableres som halvprivat zone.

Ubebyggede arealer og beplantning

Bolig-øens midterakse skal fremstå som et bearbejdet areal med et højere plejeniveau end det rekreative landskab uden for lokalplanområdet. Midteraksen skal fremstå grøn med § 3 vandhullet som strukturerende element. § 3 vandhullet må ikke anvendes som



Principsnit for overgang mellem de enkelte haver og det omkringliggende landskab.



PRINCIPSNIT

Principsnit for terrænet for Bolig-Ø C og det omkringliggende landskab

opsamlingsbassin for regnvand.

Der etableres grønne decentrale fælles friarealer imellem boliggrupperne, hvorfra der vil være adgang til landskabet. Disse grønne kiler har forskellig karakter, hvor der nogle steder plantes frugttræer, nogle steder plantes buske og nogle steder solitære træer.

Til hver bolig skal der sikres etableret et primært udendørs opholdsareal på minimum 5 m². Opholdsarealet skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj på 58 dB. Det private udendørs opholdsareal kan afskærmes.

Trafik og parkering

Vejadgangen til Bolig-Ø C sker via Gængehaven. Stier til lokalplanområdet kobles på det overordnede stisystem på Langagergård. Cirkelvejen etableres som en opholds/legegade uden fortov, med henblik på at skabe et vejforløb, hvor færdsel nødvendiggør hensyntagen til andre trafikanter og trafikformer. De to steder hvor den ubrudte cirkelvej og stiforbindelsen gennem området krydser, etableres der markerede zoner, der skal bidrage til at øge opmærksomheden og sænke farten blandt trafikanter. Der etableres private parkeringspladser inden for de private grundstykker, der suppleres med parkeringspladser, der etableres i græsarmering på de ubebyggede arealer langs cirkelvejen.

Klima og Bæredygtighed

Grundvand

Lokalplanen ligger i et bymæssigt område, der er udpeget som et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD område). Ændringen fra mark til Bolig- Ø vil medvirke til mindre grundvandsdannelse. I kraft af, at der ikke sker nogen vandindvinding fra området, vurderes en udbygning af bolig-Ø C ikke at have en negativ indvirkning på drikkevandsforsyningen i området på nuværende tidspunkt.

Regnvand, spildevand og havvandsstigninger

Inden for lokalplanområdet skal befæstelse af ubebyggede arealer begrænses mest muligt, for at mindske regnvandsudledningen. Etablering



Boligbebyggelse Bolig-Ø C

af forsinkelse og afledning af regnvand kan fx ske ved brug af LAR-løsninger såsom græsarmeringssten, grønne tage, regnbede mv. Derudover skal der arbejdes med løsninger til håndtering af regnvand og udformning af oversvømmelsesbassiner inden for lokalplanområdet. Regnvand inden for lokalplanområdet skal forsinkes inden for området svarende til Greve Kommunes serviceniveau for regnvand jf. spildevandsplanen.

Spildevand fra området tilsluttes det eksisterende separatkloakerede spildevandssystem og føres til Mosede Renseanlæg.

Greve Kommunes skybrudskortlægning viser, at området er placeret i et oversvømmelsestruet område. Derfor hæves bolig-øen ca. 1 m fra det omgivende terræn. Terrænhævningen sker inden for Bolig-øens areal.

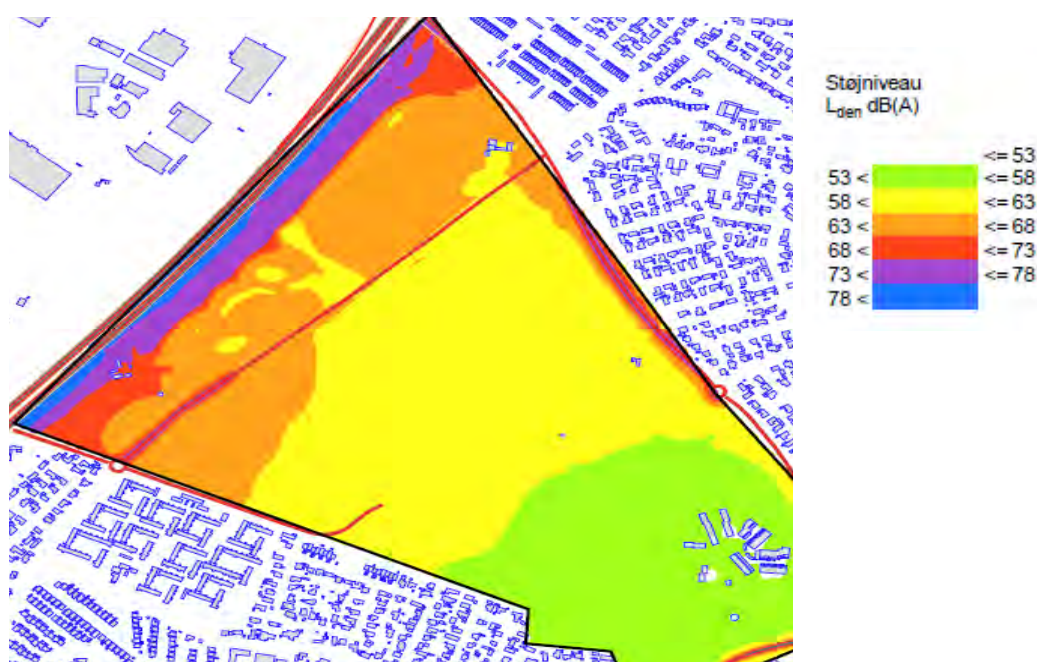
For sikring af nye bygninger mod havvandsstigninger fra Køge Bugt henvises til Kommunens risikostyringsplan for stormflod 2015-2021.

Jordforurening

Alle forurenede arealer skal som følge af jordforureningsloven kortlægges, dog ikke hvis de kun er lettere forurenede. Det er regionen, der kortlægger arealer. Kortlægning sker på 2 niveauer, henholdsvis vidensniveau 1 og vidensniveau 2. Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 1 (V1), hvis der er kendskab til aktiviteter, der kan have forårsaget forurening på arealet. Et areal kan blive kortlagt på vidensniveau 2 (V2), hvis der er dokumentation herfor. Der er ikke kortlagt nogen jordforurening inden for lokalplanområdet. Hvis der skulle konstateres jordforurening i forbindelse med nye byggearbejder eller lignende skal forholdet udbedres evt. ved oprensning.

Støj

En lokalplan må kun udlægge arealer til støjfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmende



Støj kort for Langagergård (Rambøll 2016)

foranstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Lokalplanområdet ligger tæt ved Køge Bugt motorvejen som genererer trafikstøj. Der er, i 2016, udarbejdet et støjkort for Langagergård. Kortet viser at støjpåvirkningen i området overskrider Miljøstyrelsens grænseværdier for støj.

Der skal derfor indarbejdes støjafskærmende foranstaltninger, der sikrer at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes både indendørs og på de primære udendørs opholdsarealer. Alle primære udendørs opholdsarealer skal have et støjniveau på maksimum 58 dB, og støjniveauet indendørs skal overholde bygningsreglementets krav.

De nye støjberegninger viser, at støjniveauet på de primære udendørs opholdsarealer kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejstøj, ved hjælp af afskærmning forskellige steder inden for bebyggelsen. I projektforslaget arbejdes med to typer af afskærmning, der placeres vinkelret ud fra bygningsfacaden. Type 1 har en højde på 2 m og længde på 2,5 m. Type 2 har en højde på 2,5 m og en længde på 2,5 m.



Støjskærme for overholdelse af Lden 58 dB på alle primære uden-dørs opholdsarealer. De 7 skærme er vist med grøn signatur. De har en længde på 2,5 m og en højde på 2 m. Den markerede skærm har en højde på 2,5 m.

I forhold til støjpåvirkning indendørs vil det blive nødvendigt med facadelydisolering.

Det er vurderet, at projektet med den nuværende udformning kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkraav.

Affald

Der skal sikres mulighed for placering og tømning af affaldsbeholdere efter de til enhver tid gældende regulativer vedrørende affald. Der kan etableres affaldsløsninger fælles for flere boliger.

Forsyning

I følge varmeplanen er området udlagt til fjernvarme. Området forsynes med vand fra Greve Vandværk A.m.b.a. Området forsynes med el gennem Dong Energy ledningsnet.

Forhold til anden planlægning

Lokalplanen skal være i overensstemmelse med Greve Kommuneplan, Fingerplanen, Vandplanerne og øvrig lovgivning.

Fingerplan

Fingerplan 2013, er et landsplandirektiv for hovedstadsområdets planlægning. Fingerplan 2013 har til formål at skabe et sammenhængende net af større friluftsområder og grønne stier i hovedstadsområdet og et alsidigt udbud af bosætningsmuligheder. Den skal også bidrage til sikringen af gode udviklingsmuligheder for

erhvervslivet.

Lokalplanområdet ligger inden for det udlagte ydre storbyområde, og lokalplanen er i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger inden for Greve Kommuneplan, Rammeområde 3B17, Langagergård i Kommuneplan 2013-2025, hvor Tillæg nr. 2 til Greve Kommuneplan 2013-2025 gælder.

Lokalplan 13.39 Bolig-Ø C dækker over et større areal end det som er defineret i Tillæg nr. 2 til Kommuneplan 2013-2025.

Derfor er der sideløbende med udarbejdelse af nærværende lokalplan udarbejdet Tillæg nr. 10 til Greve Kommuneplan 2013-2025. Med Kommuneplantillæg nr. 10 muliggøres en udvidelse af Bolig-Ø Cs areal. Med den endelige vedtagelse af Tillæg 10 er der overensstemmelse mellem kommune- og lokalplan.

Lokalplanen ligger inden for Langagergård, som i Kommuneplan 2013-2025 er udpeget som økologisk forbindelse og et potentielt naturbeskyttelsesområde. Der er i projektet for ny boligbebyggelse på Bolig-Ø C indarbejdet grønne passager og grønne fællesarealer inden for bolig-øen, for at understøtte spredningsmuligheder og levesteder for det eksisterende vilde dyre- og planteliv. Hermed er intentionerne, at bebyggelsen opføres som en integreret del af naturen og det eksisterende landskab på Langagergård.

Lokalplan

Lokalplanområdet ligger inden for Rammelokalplanområde Lokalplan 13.27 Landskabsplan for Langagergård.

Lokalplan 13.39 dækker over et større areal end det som er defineret i Landskabsplanen. Bolig-Ø C er hermed udvidet fra 26.560 m² til 32.100 m², og Langagergård landskabsplan 13.27 ophæves for lokalplanområdet.

Kystnærhedszonen

I henhold til Planlovens § 5a er der langs alle danske kyster fortsat en kystnærhedszone på 3 km. Formålet er at sikre, at kystområderne som interesseområder fortsat kan udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource og være attraktive til rekreative formål. Samtidig skal de funktioner i byerne, der er afhængige af kystnærhed, kunne indpasses.

Bolig-Ø C, som en del af Langagergård, ligger inden for Kystnærhedszonen, og i Kommuneplanens ramme for området tillades byggeri i op til 3 etager og 10 m over terræn. Det projekt, der ligger til grund for lokalplanen, opføres i op til 3 etager.

Byggeriet ligger bag den eksisterende bandedæmning og bag Karlslunde Kysthave. Byggeriet vil ikke være synligt fra kysten, og lokalplanen

vurderes derfor ikke have en væsentlig påvirkning på kystområdet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Jf. Naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for en afstand af 300 m fra skove. Dele af lokalplanområdet strækker sig ind over skovbyggelinjen rundt om træerne ved Rørmosen. Greve Kommune har dispenseret for naturbeskyttelseslovens bestemmelser vedrørende skovbyggelinien.

Byggeselvgivning

For forhold der ikke er reguleret af lokalplanen gælder de bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeselven og bygningsreglementet. Byggeselvgivningens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen. Lokalplanen skal til hver en tid administreres efter den gældende byggeselvgivning. I henhold til byggeselven er det dog beregningsregler som udstikkes i det bygningsreglement, som gælder ved lokalplanens vedtagelse, som der administreres efter.

Museumsloven

Inden for lokalplanområdet kan der være risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. Som ejer eller bygherre anbefales det, at der altid indhentes en udtalelse hos Museum Sydøstdanmark forud for jordarbejder jf. museumslovens § 25, for at imødegå unødige udgifter til arkæologiske undersøgelser og standsninger af jordarbejderne jf. museumslovens § 27.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis der findes arkæologiske levn, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner skal der foretages en screening af planens forventede miljøpåvirkning af omgivelserne (jf. lov om miljøvurdering § 3). Screeningen viser, at de anvendelses- og bebyggelsesmuligheder, som lokalplanen anviser, ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger af området. Der foretages derfor ingen egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

BESTEMMELSER

*Lokalplanens bestemmelser og kortbilag er umiddelbart bindende for borgerne og indberettes til PlansystemDK.
I henhold til Planloven fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:*

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at:

Fastlægge anvendelsen af området til boligformål bestående af rækkehuse i op til 3 etager.

Bebyggelsen skal kunne opfattes som en hævet ø i landskabet af landskabelige og klimatilpasningsmæssige årsager.

Fastlægge fælles friarealer i form af ét større friareal på min 1.800 m², samt 9 mindre decentrale fælles friarealer.

Sikre gode vej- og stiforhold inden for lokalplanområdet og forbindelse til den resterende by.

Sikre at ny bebyggelse ikke øger risikoen for oversvømmelse i området jf. § 6.4, § 9.2 og § 9.3.

§ 2 Område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nr. 9a, Karlslunde By, Karlslunde, samt de matrikler der udstykkes herfra efter d. 1. maj 2016. Lokalplanområdet skal omfatte 32.100 m².

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rækkehuse til boliger, fælles friareal, støjafskærmning, vej, sti, parkering og fællesfaciliteter såsom eksempelvis affaldsområder, fælleshus, legepladsarealer og løsninger til håndtering af regnvand.

3.2 Der skal sikres offentlig stiadgang til området og offentlig passage gennem lokalplanområdet.

§ 4 Udstykning

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1 Veje og stier i lokalplanområdet er private fællesveje og -stier.

- 5.2 Veje og stier anlægges som vist i princippet på kortbilag 2, med vejadgang fra Gængehaven og med forbindelse til Langagergårds overordnede stisystem.
- 5.3 Veje udføres med gode oversigtsforhold jf. Vejdirektoratets vejregler og med opmærksomhed på tilgængelighed.
- 5.4 Cirkelvejen skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2, og skal anlægges som en opholds- og legegade. Den skal udlægges i maks 7 m bredde.
- 5.5 Stien som er vist på kortbilag 2 anlægges som grussti i min. 3 m bredde.
- 5.6 Der etableres 2 parkeringspladser pr. bolig inden for bolig-øen. Ved 1-plansboligerne etableres 2 parkeringspladser på eget grundstykke, og ved 2 - og 3 plansboligerne etableres 1 parkeringsplads på eget grundstykke. De resterende parkeringspladser anlægges i græsarmering og placeres som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.7 Der skal ske et skift i materiale eller farve, de to steder hvor stiforbindelsen gennem området krydser cirkelvejen, som vist i princippet på kortbilag 2. Derudover skal skæringen anlægges på en hævet flade.

§ 6 Ledningsanlæg, belysning og forsyning

- 6.1 Belysning af veje, parkeringsareal og opholdsareal skal udføres som lavtsiddende parkarmaturer med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m.
- 6.2 Elledninger og andre kabler må kun fremføres som jordkabler.
- 6.3 Boligerne skal tilsluttes det separatkloakerede ledningssystem som allerede er ført til Bolig-Ø C.
- 6.4 Regnvandet skal tilbageholdes eller forsinkes inden for boligøen i henhold til spildevandsplanens angivelser før tilslutning til fælles regnvandssystem.
- 6.5 Boligerne forsynes med vand fra Greve Vandværk A.m.b.a.
- 6.6 Boligerne tilsluttes fjernvarmeledninger, der allerede er ført til bolig-øen. Alternativt kan boligerne opføres som selvforsynende lavenergihuse.
- 6.7 Der skal etableres affaldsløsninger til husholdningsaffald inden for boligøen, og der kan etableres fælles affaldsområder til storskrald.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Der kan opføres boligbyggeri som vist i princippet på kortbilag 2. Princippet om passage imellem byggefelter skal overholdes.
- 7.2 Boligerne kan opføres i 1 - 3 etager i maks. 10 m's højde. Boligetagearealet må være på maks. 12.500 m².

- 7.3 Bolig-øen kan udover rækkehuse og fælles friarealer anvendes til fælleshus eller andre fællesfaciliteter som eksempelvis afskærmet rum til sortering af affald.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Bebyggelsen skal opføres med enten:
- Fladt tag
 - Ensidig taghældning med en hældning på 2- 45 grader
 - Tosidig taghældning/ asymmetrisk med en hældning på 2 - 45 grader.
 - Uglaserede, matte eller halvmatte tagsten i tegl eller beton, med en maks. glans på 30.
 - Ensfarvet sort eller mørkegrå skifer eller plane tagplader f.eks. af eternit eller metal.
 - Tagpap.
 - Grønt tag som eksempelvis sedum.
 - Solceller eller solfangere kan opsættes på taget
- Tagte på mindre småbygninger og skure skal udføres med fladt tag (maks. 3-5 grader) eller med ensidig taghældning på maks. 30 grader.
- 8.2 Til facader og gavle må der kun anvendes tegl, natursten, træ, glas, plane og lette facader beklædt med plader af eternit eller lignende samt beton.
- 8.3 Murede facader og gavle skal fremstå som blankt eller pudset/ vandskuret murværk i afdæmpede farver inden for den klassiske jordfarveskala. Døre og vinduer samt mindre bygningsdele kan fremstå i primærfarver.
- 8.4 På murede bygninger skal gavltrekanter være murede og have samme overflade og farve som det øvrige murværk.
- 8.5 Eternit og lignende skal fremstå i sorte eller mørkegrå farver. Metal skal fremstå med mat overflade, med en maks. refleksionsværdi på 10.
- 8.6 Træ, glas eller metal skal fremstå enten ubehandlet eller i sort, hvid eller afdæmpede farver inden for den klassiske jordfarveskala.
- 8.7 Mindre facadepartier som karnapper, og lignende kan dog udføres i træ, glas eller metal og skal fremstå enten ubehandlet eller i sort, hvid eller afdæmpende farver inden for den klassiske jordfarveskala.
- 8.8 Frie gavle må ikke fremtræde ubrudte, men skal udføres med åbninger i form af eksempelvis vindue eller anden form for glasparti.
- 8.9 Vinduer, døre og porte på bebyggelse må kun udføres i træ eller træ/metal og skal fremstå enten ubehandlede eller i farver.
- 8.10 Skure eller lign. samt mindre bygningsdele og facadepartier må udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.

Grønt tag

Et grønnt tag er et tag med planter som tagbelægning. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenuerter. Grønne tage virker kølende om sommeren og holder godt på varmen om vinteren. Taget kan optage store mængder regn- og smeltevand, og kan dermed lette presset på kloaksystemet. Et grønnt tag kan desuden være med til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.

Grønnt tag

- 8.11 Der må kun opsættes fælles orienterings- og oplysningskilte til bebyggelsen samt adresseskiltning.

§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning

- 9.1 Bolig-øen skal hæves min. 0,5 m, og bolig-øens kant defineres med en skråning med en hældning på maks. 45 grader. Bolig-øens ydre grænse ligger ved foden af skrænten.
- 9.2 Befæstelse af ubebyggede arealer skal begrænses mest muligt, idet der skal ske størst mulig lokal anvendelse og nedsivning af regnvand. Den samlede befæstelsesgrad må ikke overstige 42 procent.
- 9.3 Der skal etableres løsninger til forsinkelse eller nedsivning af regnvand inden for lokalplanområdet. De skal dimensioneres i overensstemmelse med den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 9.4 Der etableres minimum ét større fælles friareal på minimum 1.800 m² til beboerne inden for området markeret med F1, som vist i princippet på kortbilag 2.

Den klassiske jordfarveskala Raadvad Centeret 1998

ANVENDT til Byg i gsbearbejdning
DEN KLASSISKE PIGMENT-FARVESKALA

BYGNINGS
BEVARING

Tilbage har vi en "klassisk farveskala" bestående af 25 pigmenter, der stadig produceres og som også, med enkelte undtagelser, lever op til moderne krav om giftfrihed m.v.

DEN KLASSISKE JORDFARVESKALA + nyere pigmenter

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berlinerfariserblå
		
Dødenkop	Lys dødenkop	Oxydsort (varm)
		
Engelsk rød	Lys engelsk rød	Varm grå
		
Røddokker	Lys røddokker	Kønteg (kold)
		
Terra di Siena, rd.	Lys terra di siena	Kold grå
		
Gulldokker	Lys gulldokker	Kridt
		
Grøn jord	Lys grøn jord	Komoryagrøn

Anvendes til facadefarver i Kalk eller Kalkvand (ultramarin og Berlinerblå) eller til indendørs vægfarver. Endvidere som farver på træ i linolie, slanfæve eller Kaseinfarve.

side 3

Center for Bygningsbevaring, RAADVAD 40, 2800 Lyngby, Tlf +45 45 96 99 90
www.bygningsbevaring.dk

- 9.5 Der skal etableres 9 mindre decentrale fælles friarealer med en minimumsbredde på 3 m med placering som vist i princippet på kortbilag 2, angivet med F2 - F12.
- 9.6 De enkelte boliger skal som minimum indeholde ét privat udendørs opholdsareal på minimum 5 m² der er indrettet og afskærmet, så det overholder Miljøstyrelsens grænseværdi for støj på 58 dB for de primære udendørs opholdsarealer.
- 9.7 De private primære udendørs opholdsarealer kan indrettes med afskærmning, men skal som minimum have én lodret permanent åben side med et åbningsareal på minimum 6 m².
- 9.8 Såfremt der etableres hegn mellem de private opholdsarealer og de fælles friarealer, skal de etableres som levende grønne hegn bestående af arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark eller udført i træ i op til 1,2 m højde.
- 9.9 Såfremt der etableres hegn mellem boligernes private udendørs arealer, skal de etableres som enten grønne hegn bestående af arter, der er naturligt hjemmehørende i Danmark eller udført i træ i op til 1,8 m højde. Bredden på læhegn i træ må maksimalt være 3,5 m.
- 9.10 Der skal som minimum plantes mindre frugttræer inden for delområderne: F2, F4, F7, F9 og F10 hvis principielle placering er angivet på kortbilag 2. Træer skal sikres et tilstrækkeligt rodvolumen.
Inden for delområderne: F3, F6, F8 og F12 skal der som minimum plantes mindre buske.
Inden for delområderne F5 og F11 skal der plantes solitære træer.
Inden for delområde F1 skal der som minimum sås græs.

§ 10 Støjbeskyttelse

- 10.1 Ved opførelse af boliger i lokalplanområdet skal bebyggelsen placeres, isoleres og afskærmes, så støjpåvirkningen, fra trafik og jernbane, overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Veje, stier, parkering og belysning er tilvejebragt jf. § 5.2, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7 og 6.1.
- 11.2 Der er etableret en teknisk løsning, som sikrer at lokalplanområdet overholder spildevandsplanens angivelser i forhold til forsinkelse af regnvand jf. § 6.4 og § 9.3.
- 11.3 At bebyggelsen er tilsluttet regn- og spildevandssystemet og at bebyggelsens vandforsyning er tilsluttet kommunens vandforsyning.
- 11.4 Fælles friarealer er etableret jf. § 9.4 og § 9.5 og beplantning jf. § 9.10 er udført med forbehold for sæsonmæssige hindringer.

- 11.5 At der ved ibrugtagningstilladelse til den enkelte bolig foreligger dokumentation for at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for Bolig-øen.
- 12.2 Den fælles grundejerforening skal drive og vedligeholde veje, stier og fælles friarealer inden for lokalplanområdet.

§ 13 Ophævelse af lokalplan og servitutter

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af lokalplan 13.39 ophæves lokalplan 13.27 for lokalplanområdet.
- 13.2 De servitutter, der er uforenelige med lokalplanens bestemmelser, fortrænges af planen jf. planlovens § 18.

§ 14 Tilladelse fra andre myndigheder

- 14.1 Greve Kommune har dispenseret for skovbyggelinjen inden for området omfattet af lokalplan 13.39 Bolig-Ø C, Langagergård.

§ 15 Retsvirkninger

- 15.1 Når en lokalplan er vedtaget endeligt og offentliggjort, må ejendommen, der er omfattet af planen ifølge § 18 i Lov om planlægning kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 15.2 Lokalplaner tinglyses jf. By- og Landskabsstyrelsen ikke efter den 8. september 2009. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.
- 15.3 Byrådet kan i henhold til § 19 i Lov om planlægning meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

- 15.4 I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

§ 16 Vedtagelser

- 16.1 Teknik og Miljøudvalget vedtog d. 2. juni 2016 at udsende forslag til lokalplan 13.39 i offentlig høring. Forslaget har været fremlagt i perioden 10. juni til og med 5. august 2016.

Teknik og Miljøudvalget besluttede d. 7. september 2016 at vedtage Lokalplan 13.39 Bolig-Ø C endeligt.

Lokalplanen er offentligt bekendgjort d. 7. oktober 2016.

På byrådets vegne

Pernille Beckmann
Borgmester

Claus Thykjær
Kommunaldirektør

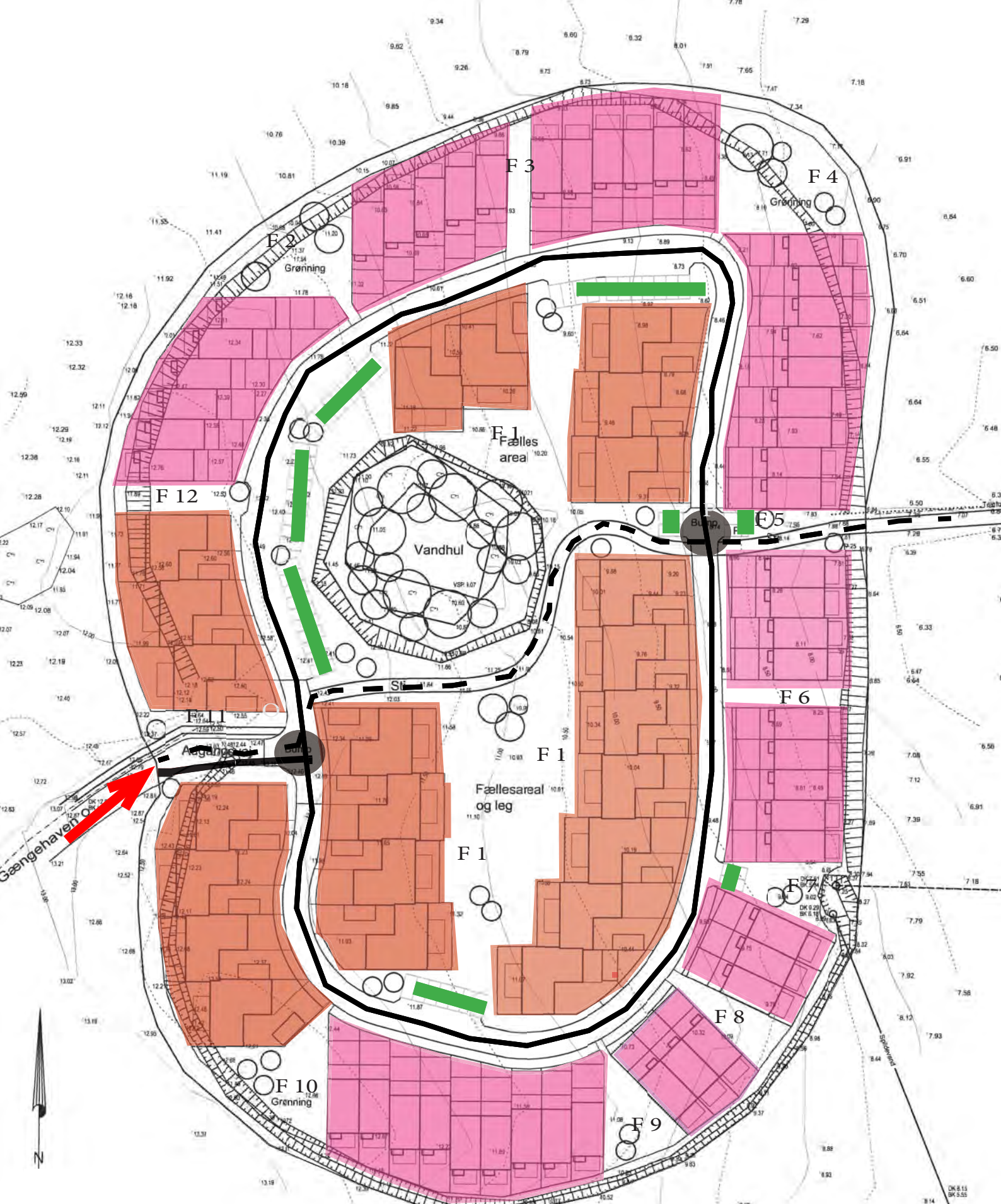
- 16.2 Lokalplanen indberettes til PlansystemDK



Signaturforklaring

●●●●● Lokalplangrænse

Kortbilag 1
Lokalplan 13.39
Matrikelkort og
lokalplangrænse



Principiel placering
2-plans rækkehuse



Principiel placering
1-plans rækkehuse



Principiel placering fælles
friarealer, herunder de
decentrale fælles friarealer

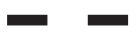
F1- F12



Vejadgang til lokalplanområdet



Principiel placering Cirkelvej



Principiel placering stiforbindelse



Principiel placering krydsninger

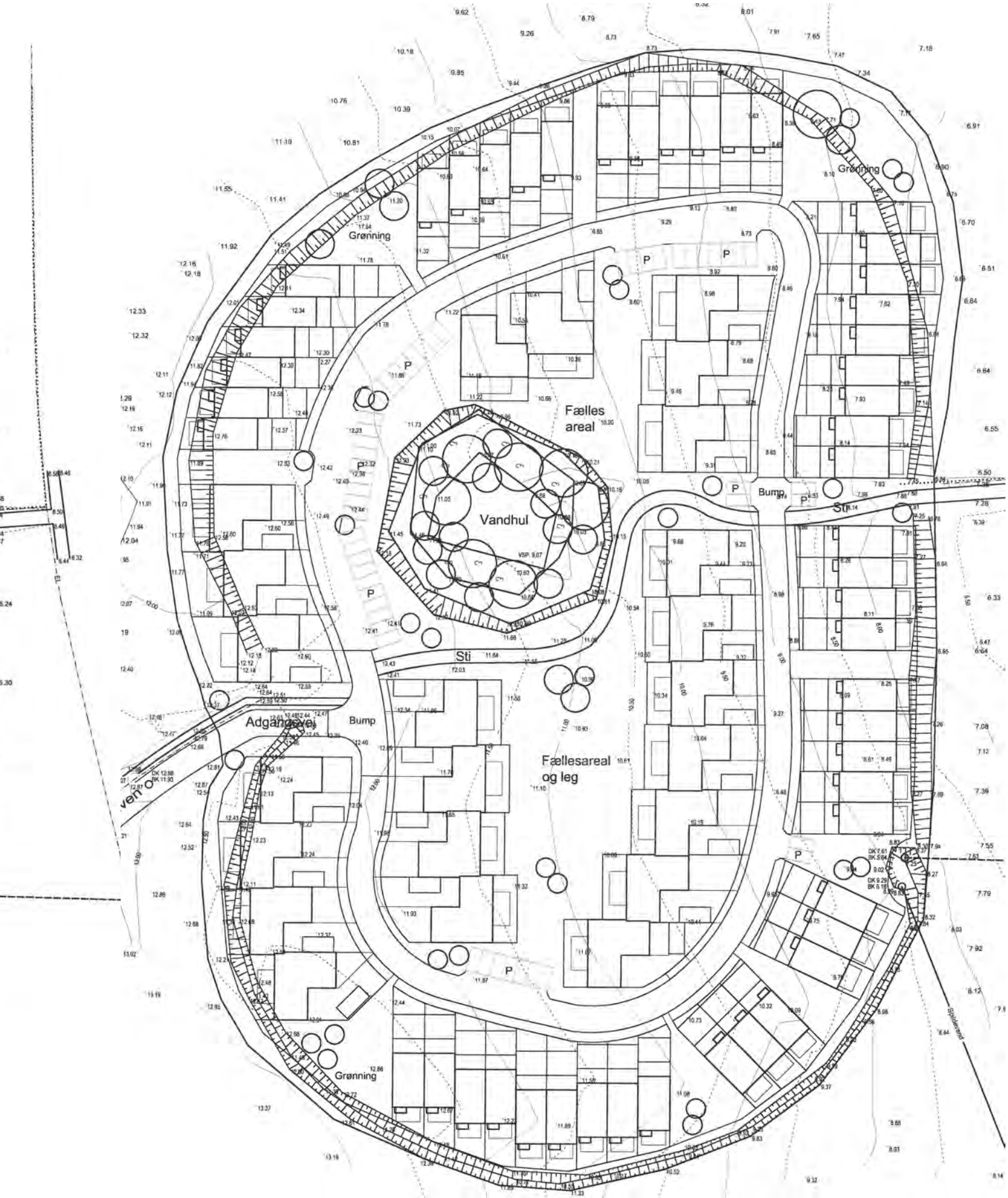


Principiel placering parkeringsarealer

Kortbilag 2 Lokalplan 13.39

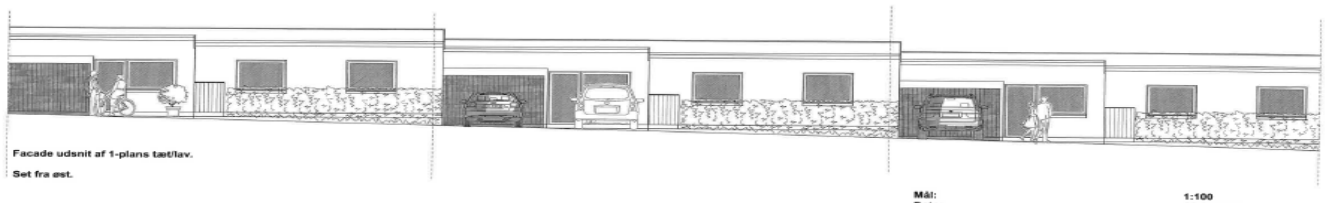
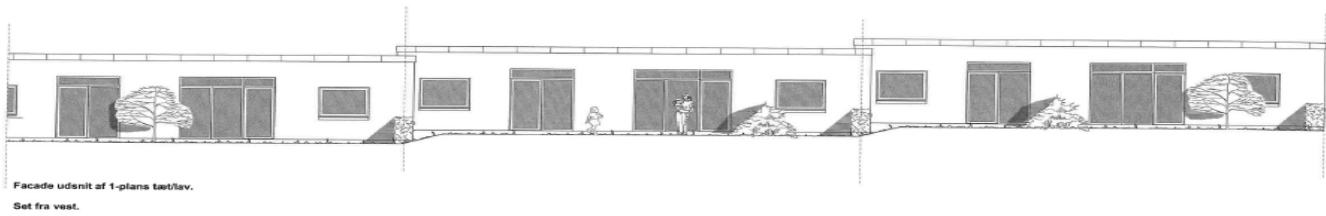
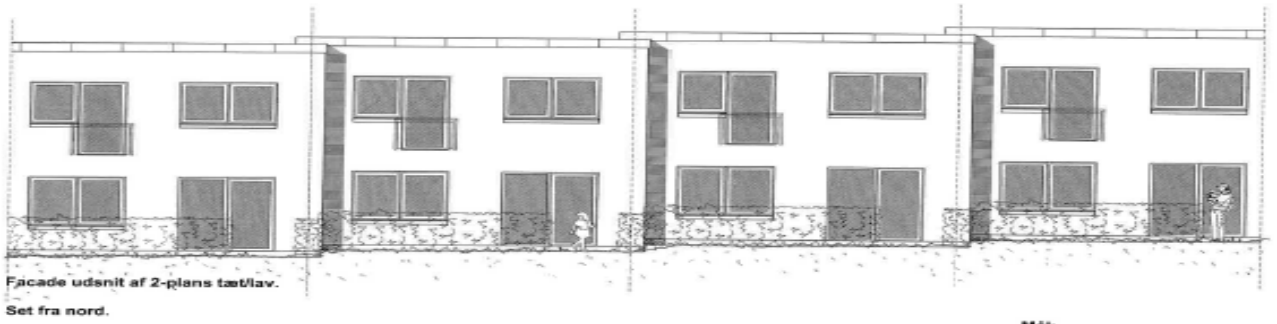
Principiel Anvendelsesplan

Målforhold 1: 1000



Kortbilag 3 Lokalplan 13.39

Principiel Situationsplan



Kortbilag 4 Lokalplan 13.39

Illustrationsplan over
facader

Beskrivelse af projekt:	
Bolig- Ø C, Langagergård	
Dato: 6. oktober. 2015	Sagsbehandler: JOF
KMD- nummer: 253-2015-14474	Kontrol:

	Miljøindvirkning				Bemærkninger
	Ingen betydning	I mindre grad	I væsentlig grad	Bør undersøges	
Befolkning					
Sundhed og velfærd	x				
Svage grupper	x				
Tilgængelighed	x				
Sikkerhed og tryghed	x				
Natur					
Biologisk mangfoldighed		x			
Fauna		x			
Flora		x			
Indhold af biotoper		x			
Fredning og beskyttelse		x			
Ny natur		x			
Forurening					
Støj		x			
Lys/skygge	x				
Luft	x				
Jordbund	x				
Grundvand		x			
Overfladevand		x			
Spildevand		x			
Ressourcer					
Energiforbrug		x			
Vandforbrug		x			
Andet forbrug		x			
Affald, genanvendeligt		x			
Affald, ikke genanvendeligt		x			
Livscyklus		x			
Trafik					
Sikkerhed/tryghed	x				
Trafikmønstre	x				
Støj og vibrationer	x				
By & Landskab					
Grønne områder		x			
Landskab		x			
Arkitektur		x			
Kulturhistoriske værdier		x			
Interesser					
Borgere		x			
Erhverv		x			
Andre myndigheder		x			
Foreninger		x			

Vurderes det på baggrund af screeningen, at planen/projektet eller dele deraf skal Miljøvurderes?

Miljøvurdering?	Ja	Nej	Udført af: Johanne Fabricius
		x	



Greve Kommune



Greve Kommune
Center for Teknik og Miljø
Rådhusolmen 10
2670 Greve

teknik@greve.dk
www.greve.dk
Tlf.: 43 97 97 97