

Langagergård Landskabsplan



Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i Greve Kommune, SLA Landskabsarkitekter og Rambøll.

Lokalplanen er vedtaget af Greve Byråd den 15. december 2005.

Lokalplanen er offentliggjort den. 23. december 2005.

Sagsnr. 48209

Indholdsfortegnelse

Redegørelse Side 1

Forhold til anden planlægning 7

Lokalplanens bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	10
§ 2 Lokalplanområdet	10
§ 3 Områdets anvendelse	10
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Veje og stier	11
§ 6 Overdrevslandskabet	13
§ 7 Vådområder	13
§ 8 Beplantning	14
§ 9 Rørmosen	15
§10 Aktivitetsfelter	15
§11 Støjvold	15
§12 Tekniske anlæg	15
§13 Nyttehaver	16
§14 Etapeinddeling og jordbalance	16
§15 Forudsætninger for ibrugtagning	16
§16 Tilladelser fra andre myndigheder	17
§17 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt	17
§18 Servitutter	17
§19 Endelige retsvirkninger	17

Vedtagelsespåtegning 18

Kortbilag

1. Eksisterende forhold
2. Matrikelkort
3. Veje, stier parkering, etaper og fremtidige forhold
4. Landskabet
5. Illustrationsplan
6. Deklarationer

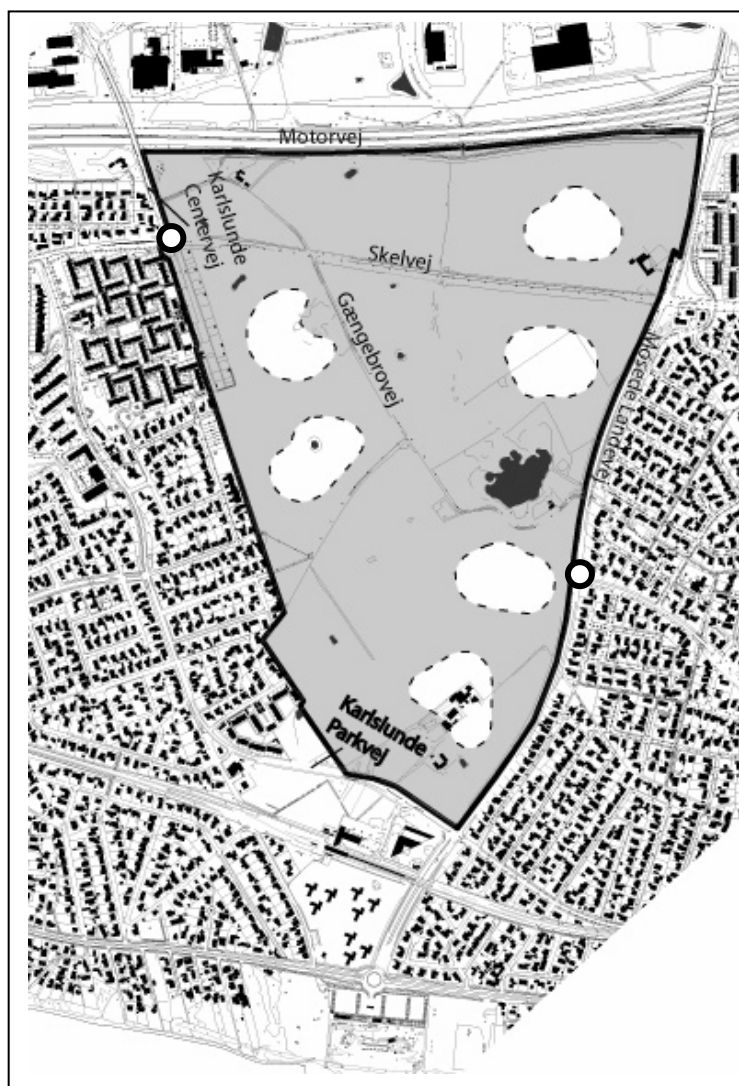
Redegørelse

Med denne lokalplan er det hensigten at åbne mulighed for at etablere et stort sammenhængende grønt rekreativt landskab med plads til 6 bolig-øer med mulighed for etablering af institutioner på en af øerne.

Bolig-øerne er ikke omfattet af denne lokalplan.

Lokalplanområdet omfatter den sidste ubebyggede landskabskile mellem Køge Bugt og motorvejen.

Området



Lokalplanområdet

Eksisterende forhold

Området ligger mellem Karlslunde Parkvej, Mosede Landevej og motorvejen.

Området ligger i byzone og er udlagt til rekreative formål. Området har hidtil været brugt til jordbrug. Arealet udgør i alt 120 ha.

Området er ubebygget bortset fra enkelte gårdbebyggelser. Store dele af området ejes af Greve Kommune. Følgende ejendomme er i privat eje:

- Matr. nr. 9c Karlslunde By, Karlslunde.
- Matr. nr. 9a og 9 dy Greve By, Greve.

Landbruget har gennem tiden kultiveret det oprindelige landskab på Langagergård og bearbejdet terræn og beplantning til det kulturlandskab, som har dannet udgangspunkt for udviklings- og landskabsplanen.

Terrænet er i dag let kuperet og falder ca. 14 m fra det højeste punkt i nordvest ved motorvejen til det laveste punkt omkring vandhullet ved Annasvej.

Landskabet fremtræder i dag som åbent og overskueligt landbrugsland med nogle få spredte bebyggelser. Der findes i dag en del bevaringsværdige landskabselementer i området - dels 9 lergrave med store træer omkring og 3-4 andre større træplantninger, som stammer fra nedlagte landbrugsejendomme.

Endvidere findes i dag et landevejsmotiv med kulturhistorisk værdi med stynede popler langs Gængebrovej.

Rørmosen, et mindre vandhul ved Annasvej og beplantningen omkring disse vandhuller fremstår både som et vigtigt rummeligt og naturmæssigt element i området.

I den sydlige del af lokalplanområdet viser historiske kort, at der tidligere fandtes et mose- og lavbundsområde. I forbindelse med landbrugsdriften er dette lavbundsområde drænet. Det er hensigten med lokalplanen, at området reetableres som et større vådområde.

Der findes 6 mindre vandhuller på arealet. De er alle omfattet af Naturbeskyttelsesloven § 3. I områdets østlige del ligger Rørmosen, som ligeledes er omfattet af § 3.

Der er ikke registreret historiske spor på arealet i form af gravhøje.



Rørmosen

Kulturhistoriske forudsætninger

Området har været brugt til landbrug tilbage til de tidligst tilgængelige kort. Før udskiftningen var markerne ejet af Gjedesdal, Københavns Universitet og Roskilde Stift.

De større gårde i området har været matr. 9a, Karlslunde by og sogn, Langagergård, matr. 3b Mosede by, Karlslunde sogn, Agergård og matr. 10c, Mosede by Karlslunde Sogn, Stiksagergård.

Området er opkaldt efter Langagergård. I 1971 købte Greve Kommune Langagergård af Vridsløselille Boligselskab. Gården blev brændt og nedrevet 1986.

Området består af en række matrikler, der er fordelt mellem to sogne og tre landsbyer. Arealet har været brugt til landbrug for gårde fra både Greve, Mosede og Karlslunde, og sogneskellet bugter sig gennem området.

Langagergård blev flyttet fra nordsiden af Karlslunde Landsby og fik tildelt omkring 80 tønder land i området i 1796.

I den østlige del af området ligger Rørmosen, som har fungeret som fiske- og vandingssø for de omkringliggende gårde. Der er dokumentation for tørveudnyttelse omkring år 1800 i mosens nordlige ende.

Langagergård er sandsynligvis blevet drænet i forbindelse med landboreformerne omkring år 1800.

Historisk har der løbet en synlig kilde til og fra Rørmosen. Kilden fulgte sogneskellet mellem Karlslunde og Greve. Den kan registreres omkring 1850. Kilden har haft et udløb ved landevejen Køge-Tåstrup og er gået mod syd og har delt sig umiddelbart vest for Rørmosen. Den ene gren af vandløbet er gået til Rørmosen og videre ud af området ved Gængebrostien. Den anden gren af kilden er blevet ført ned mod stranden i nærheden af Klintegården matr. 10a Karlslunde.



Gængebrovej

Gængebrovej har et forløb, der er dokumenteret tilbage til udskiftningen 1796. Den er i midten af 1880-tallet markeret som "vejen til Karlslunde". Det er et tegn på, at den har været den faste vej mellem Karlslunde og den gamle Mosede Landsby over Langagerområdet.

Alle dokumenterede mergel- og materielgrave vidner om brug af områdets råstoffer. Alle de grave, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3, går tilbage til omkring 1850.

Lokalplanen

Området udlægges til rekreativeformål og fritidsformål. Afgrænsningen af bolig-øer er fastlagt i lokalplanen. Bolig-øerne er ikke omfattet af lokalplanen, men vil blive lokalplanlagt i takt med, at de bliver solgt.

Lokalplanen skal muliggøre etablering af et sammenhængende grønt område med et gennemgående vådområde. Planen fastlægger ligeledes placering og udstrækning af 6 bo-

lig-øer. På en af bolig-øerne kan der ligeledes placeres institutioner. Dispositionen af de enkelte bolig-øer fastlægges i kommende lokalplaner for bolig-øerne.
Den eksisterende bebyggelse ved Stiksagervej nedrives.

Veje og stier

Langagergård skal trafikbetjenes på baggrund af en differentieret vej- og stiplan. Der skal således etableres adskilte vej- og stisystemer, som ikke er i konflikt med hinanden, og hvor det så vidt muligt skal undgås, at cyklister benytter vejnettet. Den korteste vej for cyklister skal derfor altid foregå via stinettet.

Hele det rekreative areal forsynes med stier af forskellig karakter. Først og fremmest et hovedstinet med en regional, rekreativ sti fra nord under motorvejen og ned til kysten.

Denne krydses af to tværgående transportstier, dels Fuglestien langs med motorvejen og dels Gængebrostien midt i området. Begge er eksisterende stier, der knytter sig på kommunens overordnede stinet, men som opgraderes med bl.a. belysning. Fra hver bolig-ø etableres yderligere en belyst asfaltsti ud til hovedstierne.

De eksisterende sti-tunneler under Skelvej, Karlslunde Parkvej og Mosede Landevej opretholdes.

Udover de asfalterede stier etableres også nogle oplevelsesstier eller kondistier i grus. Disse er planlagt, så de giver mulighed for en mere rekreativ oplevelse af området, f.eks. som en tur langs med skrænten ned til engarealet eller ind gennem skovplantningen.

Der opstilles nye bænke, affaldskurve og skilte langs med hovedstierne.

Trafikken til området vil ske fra Skelvej, Karlslunde Parkvej og fra etablering af rundkørsler eller lysregulering i krydset mellem Karlslunde Centervej og Skelvej og i krydset mellem Mosede Landevej og Holmeagervej. Trafikadgang til nyttehaverne og ejendommen Skelvej 71 vil ske fra Karlslunde Centervej.

Herudover vil boligområdet blive betjent af lokale boligveje mellem bolig-øerne og de omgivende overordnede veje.

I forbindelse med landskabsmodningen arbejdes der også med at forbedre forholdene for biltrafikken i området.

Skelvej trafiksaneres, så hastigheden nedsættes til 50 km/t. Ved krydset Mosede Landevej og Holmeagervej anlægges rundkørsel eller lysreguleret kryds. Trafik til bolig-øen ved

Holmeagervej og parkeringspladsen ved Rørmosen betjenes ligeledes fra dette kryds.

Etablering af rundkørsel eller lysregulering ved Mosede Landevej og Holmeagervej kræver tilladelse fra Roskilde Amt.

Den nuværende adgang til Rørmosen af Gængebrovej nedlægges og flyttes over til en ny adgangsvej fra Mosede Landevej, hvor der ligeledes anlægges 25 nye parkeringspladser.

Vandløb

Centralt i planen for det fremtidige landskab er etableringen af et nyt vandløb, fra nord til syd, - nye vådenge på Langaergård som skaber naturoplevelser året igennem. Vandets tilstedeværelse vil variere dag for dag. Gennem de fire årtider vil udtrykket og landskabet ændre karakter.

Overdrevet, som ikke oversvømmes, vil stå som et landskab med åbne kig mellem eksisterende og nye trægrupper. Her kan man færdes på stierne og bruge det rekreative areal på mange måder.

Desuden udgraves en ny sø i områdets sydvestlige hjørne. Sammen med det eksisterende Rørmoseløb og Rørmosen udgør det nye vandløb et sammenhængende vandelement, der styres af simple bygningsværker og sluser til opstuvning af vandet, så eng-arealerne oversvømmes i perioder med megen regn.

På sigt vil der opstå en vådeng med varieret flora og fauna. Fra den nye sø kan vand afledes gennem en overløbsledning til Køge Bugt ved kraftige regnskyl og snesmeltning.

Formålet med det nye naturområde er således, at den nuværende natur med planter og dyr, som findes i og omkring Rørmosen, spredes til de omkringliggende områder og især vådområderne/engdragene.

Beplantning

Udover vådengen etableres et overdrev med græs og nye træer i cirkulære plantninger af hyld, æble, tjørn, fuglekirsebær, sølvpil mv. Overdrevet oversvømmes ikke, og derfor findes hovedparten af områdets stier her.

Der plantes nye skovpartier ved støjvolden i nord mod motorvejen samt en række cirkulære beplantninger af varierende størrelse i det øvrige område. Beplantninger sker med askeskov, som er en åben skovtype med en veludviklet undervegetation med mange småtræer og buske, som om foråret bliver grønne inden askens udspring.

Skovtypen fornyes løbende ved udtynding. Skovtypen er tæt og virker naturskopsagtig, selv i lille størrelse. Den er derfor velegnet til rekreativ skov i byområder, hvor pladsen

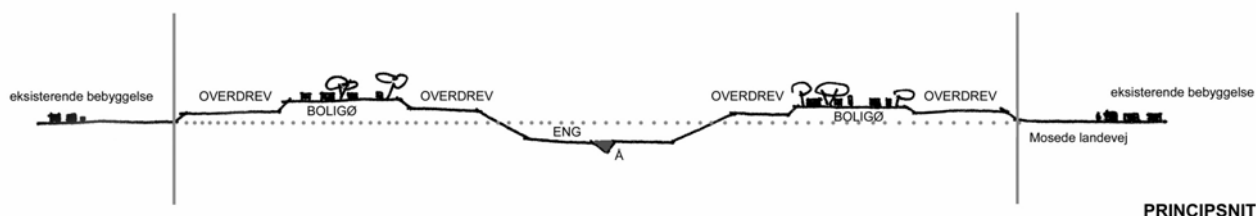
er begrænset.

Den foreslåede askeskovsbeplantning er en blanding af træerne ask, el, lind, ahorn, spidsløn, birk, fuglekirsebær, eg, elm, avnbøg og navr.

Dertil foreslås følgende buske: hassel, skovæble, hæg, tørst og hyld i skovbrynet. Der tilstræbes en tæt skovkant for at understrege fornemmelsen af at være inde i skoven.

Overdrevslandskabet

På overdrev og eng såes græs. Den muld, som efter opgravning er lagt i depot, udlægges på engarealer og bolig-øer, så den frøbank, der allerede findes i området, også får mulighed for at etablere sig.



Bolig-øerne ligger uden for lokalplanområdet.

Den jord, som graves op til engarealet, flyttes og lægges op på de arealer, som fremover rummer bolig-øer, ca. 1 m over terræn. Arealerne til bolig-øerne er placeret, så de ligger frit og er forbundet til det eksisterende vejnet med hver sin boligadgangsvej, som er en blind vej. De kommende bolig-øer skal være offentlig tilgængelige, med mulighed for passage gennem området som en del af stisystemet.

Støjvold

I den nordlige del af Langagergård etableres en 7 til 9 m høj støjvold langs motorvejen.

I området ved støjvolden etableres træplantninger, som åben askeskov med arter som ask, rødél, småbladet lind, elm og fuglekirsebær, med et lukket skovbryn.

Mellem motorvejen og ejendommen Skelvej 71, matr.nr. 9c Karlslunde By, Karlslunde, forudsætter lokalplanen, at der etableres lyddæpende foranstaltninger langs motorvejen. Ejendommen ligger tæt på motorvejen.

Aktivitetsfelter

Langagergård vil i løbet af en årrække fremstå som et rekreativt område med øget tilgængelighed pga. de nye stier.

Samtidig vil området få et stort potentiale for friluft aktiviteter og mange forskelligartede muligheder for f.eks. motionsløb og andre selvorganiserede idrætsaktiviteter. Desuden kan man også forestille sig, at området på sigt vil kunne benyttes til kulturelle arrangementer som udendørs koncerter, Skt. Hans Aften osv.

Derfor indgår der i landskabsplanen nogle cirkulære felter, som udlægges til såkaldte "aktivitetsfelter", hvor fremtidige aktiviteter kan etableres. Der anlægges ikke umiddelbart konkrete faciliteter for sport, fritid eller leg, men området etableres sådan, at det danner en ramme med mulighed for fremtidige aktiviteter.

De større aktivitetsfelter er knyttet til stinettet.

Drift- og plejeplan for landskabet

Der vil foreligge en drifts- og plejeplan for, hvordan de enkelte elementer i planen skal plejes, men inden for disse rammer vil der være valgmuligheder.

Generelt vil der i hele området være tre forskellige plejeniveauer:

- Det laveste niveau er i det rekreative område med eng og overdrev. Her vil græsset vokse højt og området få et varieret udtryk.
- Det mellemste niveau er på bolig-øerne, hvor beplantning og græsflader plejes mere intensivt, så der opnåes et mere kultiveret udtryk.
- Det højeste plejeniveau findes i tilknytning til den enkelte bolig. Her vil de private haver i konstruktion, terrasser, altaner og taghaver, fremstå med planter i krukker og små-bede, som kræver en større grad af pleje.

Drifts- og plejeplanen for området skal godkendes af Byrådet.

Særlige drikkevands- interesser

Langagergård ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Strandmarkens Vandværk har en boring ved Adolfs Andersensvej med en 300 m kildepladszone, som strækker sig ind i området. Karlslunde Strands Vandværk har flere boringer langs Karlslunde Parkvej med 300 m kildepladszone.

Forhold til anden planlægning

Regionplan

Hovedstadens Udviklingsråd (HUR) har i Regionplan 2005 for Hovedstadsregionen fastlagt, at der skal etableres en regional rekreativ sti fra Karlslunde Station gennem Langergårdområdet til baglandet. Stien går gennem lokalplan-

området og er taget med som en rekreativ sti i denne lokalplan. Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale planlægning.

Kommuneplan

Lokalplanen lever op til intentionerne i kommuneplanens rammeområde 3B17, Langagergård. Lokalplanområdet er sammenfaldende med kommuneplanens etape 3 og 4 for så vidt de landskabelige elementer. Byggemulighederne på bolig-øerne er ikke taget med i denne lokalplan, da de først vil blive lokalplanlagt, når bolig-øerne vil blive udbudt. Eksisterende kulturlandskabelige værdier bevares og er indarbejdet i planen ligesom de eksisterende vandelementer. Overskudsjord benyttes til øerne, der senere skal bebygges, og til støjvolden langs Køge Bugt Motorvejen. Nedbør i området tilføres vandløbet i engdraget.

Tidsfølgeplanen i kommuneplanens rammebestemmelser fastholdes også, idet bolig-øerne ikke må indflyttes, før området er landskabsmodnet efter en samlet landskabsplan for hele området, en landskabsplan som denne lokalplan udgør.

Lokalplaner

Den gældende lokalplan nr. 13.01 for Rørmosen, tinglyst den 10. oktober 1978, sikrede, at mosen ikke blev benyttet til bebyggelse. Bestemmelserne fra lokalplan nr. 13.01 indarbejdes i denne lokalplan. Lokalplan nr. 13.01 aflyses.

Ophævelse af landbrugspligt

Der er landbrugspligt på en del af de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Landbrugspligten for arealerne skal ophæves via landinspektør senest i forbindelse med salg eller bebyggelse.

Landbrugspligten skal ophæves på:

9a og 9dy Greve By, Greve.

9a, 9n, 9o og 9p Karlslunde By, Karlslunde.

11, 23 og 27, 2v, 2x og 8i, 2y og 8h Mosede By, Karlslunde.

2u, 10c m. fl. Mosede By, Karlslunde.

3b m.fl. Mosede By, Karlslunde.

Roskilde Amts vejplanlægning

Roskilde Amt har ved hjælp af vejloven tinglyst adgangsservitut på en del af lokalplanområdet. Servitutten udelukker ny vejadgang til Mosede Landevej. Da der skal etableres vejadgang fra Mosede Landevej til en af bolig-øerne samt til parkeringspladsen ved Rørmosen, forudsættes det, at Roskilde Amt meddeler tilladelse til etablering af ny overkørsel.

Køge Museum

Køge Museum har foretaget en arkivalisk kontrol. Køge Museum anbefaler at der foretages en akæologisk forundersøgelse for at undgå stop i forbindelse med anlægsarbejderne. Uanset udfald af en akæologisk forundersøgelse kan anlægsarbejder forlanges standset, hvis der under anlægsfasen konstateres risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsmin-der.

Greve Museum

Greve Museum har flere synspunkter på landskabsmodnin-gen af området.

Greve Museum ønsker at en vandingskanal langs Gænge-brostien bliver reetableret. Dette har dog ikke været muligt på grund af de små vandmængder i vandløbet.

Miljøvurdering

I overensstemmelse med retningslinierne i lov om miljøvur-dering af planer og programmer, lov nr. 316 af 5. maj 2004, er der udarbejdet en miljøvurderingsrapport af landskabs-projektet. Miljøvurderingsrapporten, Miljøvurdering af Lo-kalplanforslag for Langagergård Landskabsplan nr. 12.27 blev sendt i offentlig høring i samme periode som denne lo-kalplanen.

Vandløbsregulativ

På strækningen fra Motorvejen til Rørmosen skal Rørmose-løbet overholde alle de kravværdier, som nærmere er speci-ficeret i Regulativ for Rørmoseløbet, Kommunevandløb nr. 26, Oktober 1998.

Med udgangspunkt i den plan, der er udarbejdet for vandlø-bet skal Byrådet godkende et nyt Regulativ for hele vandlø-bet fra motorvejen over Rørmosen til den nye sø i det syd-vestlige hjørne.

I forbindelse med udarbejdelse af projektmateriale, som lig-ger til grund for denne lokalplan, er der foretaget en række beregninger af vandmængder og fordampningsmæssige for-udsætninger.

For den nye sø på Langagergård forventes søens vandspejl at kunne holde sig selv i balance på årsbasis, idet nedbør og summen af fordampning og nedsivning omtrent er den samme. Der vil være en årstidsvariation i søen grundet vari-ation i nedbør, fordampning og nedsivning.

En ændring af overfladeafstrømningen på området fra af-ledning til kloakanlægget ved Gængebrostien og til det nye vandløb nedstrøms Rørmosen, opfylder endvidere et krav fra Roskilde Amt til lovliggørelse af afløbsforholdene på Langagergårdområdet

Lokalplan nr. 13.27

Langagergård Landskabsplan

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

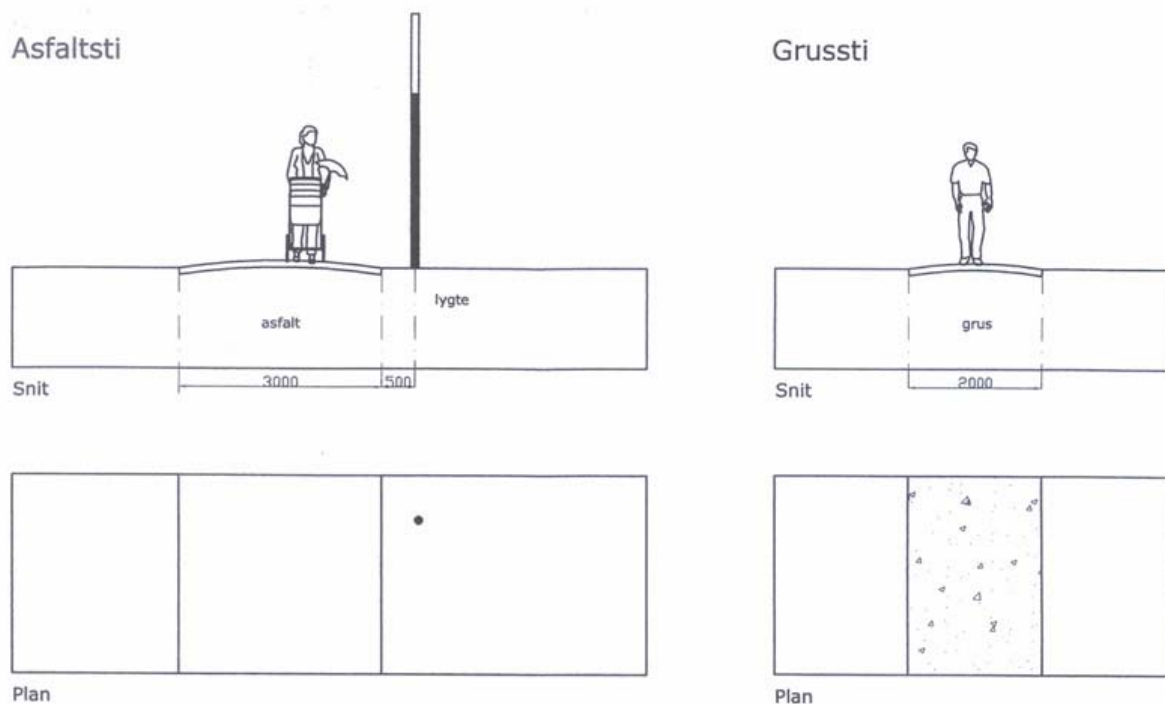
- | | |
|--------------------------------|---|
| § 1 Lokalplanens formål | 1.1 Lokalplanen har til formål: <ul style="list-style-type: none">• at fastlægge anvendelsen af området til fritidsformål,• at skabe et sammenhængende rekreativt grønt område,• at fastlægge placering og størrelse på bolig-øer og vejadgang til bolig-øerne,• at sikre offentlig adgang til området via et stisystem, og• at fastlægge retningslinier for områdets beplantning og terræn. |
| § 2 Lokalplanområdet | 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr. nr. 9 cv Greve By, Greve, matr. nr. 8 rn Mosede By, Greve, matr. nr. 1 l, 2 d, 2 y, 3 bs, 8 i, 23, 24, 26 og 27 Mosede By, Karlslunde, matr. nr. 9 c, 9 n, 9 o, 9 p Karlslunde By, Karlslunde samt dele af matr. nr. 9 a og 9 dy Greve By, Greve, matr. nr. 1 k Mosede By, Greve, matr. nr. 2 u, 2 v, 2 x, 3 b, 8 g, 8 h, 8 mø, 8 nd og 10 c Mosede By, Karlslunde, matr. nr. 9 a, 9 h og 26 a Karlslunde By, Karlslunde og (en del af Holmeagervej - litra "g", en del af Mosede Landevej - litra "k", en del af Skelvej – litra "t", "ac" og "cd", en del af Fuglestien – litra "ap" og "av", en del Køge Bugt Motorvejen - litra "ao" og "ci" samt hele Gængebrovej - litra "d" og "p") og alle parceller, der udstykkes af de nævnte matrikler efter den. 24. juni 2005.

2.2 Området ligger i byzone og bevarer denne zonestatus. |
| § 3 Områdets anvendelse | 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til rekreative-, fritids-, kulturelle formål og nyttehaver. |
| § 4 Udstykninger | 4.1 Udstykninger, arealoverførelser og skelændringer må kun gennemføres efter godkendelse af Byrådet, og kun hvis de er i overensstemmelse med planens intentioner om at skabe et sammenhængende rekreativt grønt område.

4.2 Der skal sikres offentlig adgang til området. |
| § 5 Stier og veje | 5.1 Der anlægges en regional/rekreativ sti i 3 m bredde. Sti- |

en anlægges med asfalt og belysning som dobbeltrettet cykel- og gangsti. Stien følger midt i området Gængebrovej og går i nord-sydlig retning gennem hele området, som vist på bilag 3.

Stien krydser under motorvejen, Skelvej og Karlslunde Parkvej i egen tunnel. Stien indgår i kommunens overordnede stinet og vedligeholdes og snerydes af Greve Kommune.



- 5.2 Den eksisterende Gængebrovej nedlægges som offentlig vej og opretholdes som offentlig sti i 3 m bredde. Stien anlægges med asfalt og belysning som dobbeltrettet cykel- og gangsti. Denne transportsti løber langs Rørmosen på tværs af området i øst-vestlig retning som vist på bilag 3. Stien krydser under Mosede Landevej i egen tunnel. Stien indgår i kommunens overordnede stinet og vedligeholdes og snerydes af Greve Kommune.
- 5.3 Der skal anlægges lokale stier ind til de enkelte boliger, som vist på bilag 3. Disse stier anlægges med 3 m bred dobbeltrettet cykel- og gangsti af asfalt med belysning. Stierne vedligeholdes og snerydes af Greve Kommune.
- 5.4 Der anlægges snoede oplevelsesstier som vist på bilag 3. Disse stier anlægges som 2 m brede grusstier. Stierne snerydes ikke om vinteren.
- 5.5 Der anlægges broer og dæmninger. Det skal sikres, at de overordnede stier som indgår i kommunens stinet, ikke

oversvømmes ved kraftige regnskyl og snesmeltning.

- 5.6** Der anlægges en ny rundkørsel eller lysregulering i krydset Karlslunde Centervej og Skelvej samt en ny rundkørsel eller lysregulering i krydset Mosede Landevej og Holmeagervej, som vist på bilag 3. Etablering af udkørsel til Mosede Landevej forudsætter godkendelse fra Roskilde Amt.
- 5.7** Der etableres boligveje mellem de seks boligøer og de omgivende veje. Vejene anlægges i et smalt tværsnit på 5,5 m med hastighedsbegrænsning på 40 km/t. Der etableres belysning mellem vejbane og fortorv.

Der anlægges følgende lokalveje:

Boligø A: Tilsluttes Karlslunde Parkvej via den eksisterende Stiksagervej.

Boligø B: Tilsluttes Mosede Landevej ved ny rundkørsel eller lysreguleret kryds.

Boligø C: Tilsluttes lokalvej til boligø D.

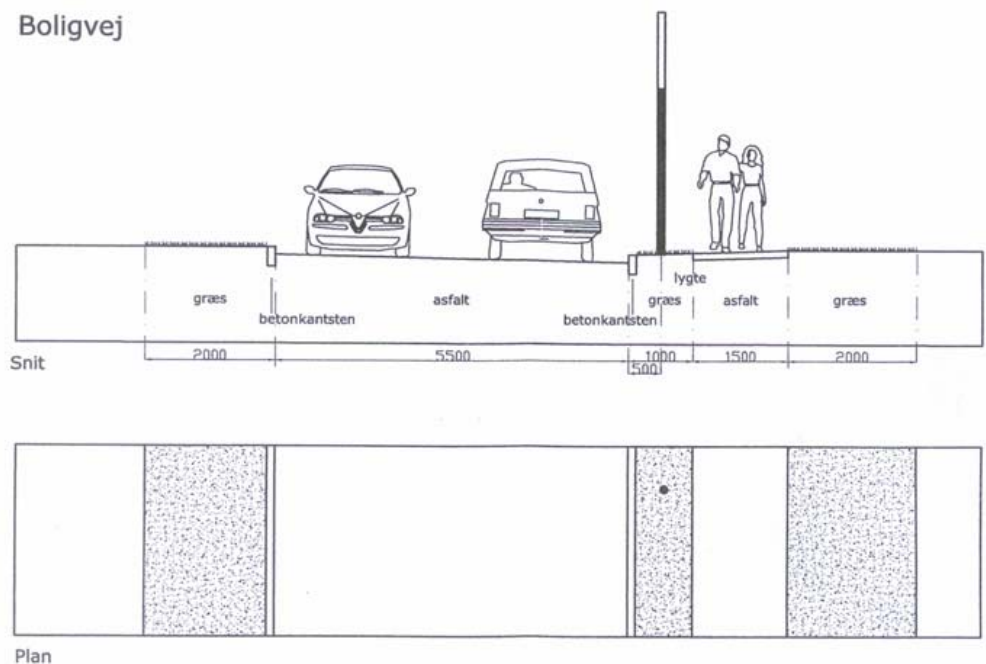
Boligø D: Tilsluttes ny rundkørsel eller lysregulering i krydset Skelvej / Karlslunde Centervej.

Boligø E: Tilsluttes Skelvej.

Boligø F: Tilsluttes Skelvej, således at de to tilslutninger vil udgøre et forskudt kryds.

Boligvejene fremgår af bilag 3.

Boligvej



- 5.8** Der foretages hastighedsdæmpende foranstaltninger på

Skelvej. Hastighedsbegrænsningen sænkes til 50 km for at reducere uheld og dæmpe trafikstøjen. Dette skal ske ved etablering af kantsten og punktvis heller på strækningen, idet sporvidden bliver 3,25 m.

5.9 Vejadgang til ejendommen Skelvej 71 og nyttehaverne sker fra Karlslunde Centervej. Den nuværende biladgang til ejendommen Skelvej 71 fra Skelvej nedlægges og opretholdes som offentlig sti. Del af Fuglestien fra Karlslunde Centervej til matr. nr. 9c Karlslunde ændres til privat vej.

5.10 Gængebrovej syd for Skelvej holdes åben for cykel- og gangtrafik, som vist på bilag 3.

5.11 Der anlægges 25 parkeringspladser ved Rørmosen til brug for besøgende i området, som vist på bilag 3. Der disponeres et areal til fremtidige parkeringspladser ved nyttehaverne, som vist på bilag 3.

§ 6 Overdrevslandskabet

6.1 Der må ikke drives intensiv landbrugs- og plantedrift inden for lokalplanens område. Mindre dyrhold kan tillades som led i en planlagt landskabsdrift. Dyrhold skal godkendes af Byrådet. Overdrevslandskabet fremgår af bilag 4.

6.2 Området tilplantes med enggræs.

6.3 Driften af området skal foretages mekanisk eller ved græsning af dyr.

§ 7 Vådområder

7.1 Rørmoseløbet åbnes og genetableres som åbent vandløb mellem motorvejen og Rørmosen. Der etableres et nyt vandløb fra Rørmosen til en ny sø i det sydvestlige hjørne af Langagergård som vist på bilag 4.

7.2 Langs hele vandløbet etableres et våd- og engområde som oversvømmes ved større regnskyl og issmeltning som vist på bilag 4. Våd- og engområdet har en varierende dybde for, at muliggøre opstuvning af vand i bassiner ved siden af vandløbet.

7.3 På våd-engen fremmes et varierende plante- og dyreliv som er karakteristisk for periodevis oversvømmede engarealer ved vandløb.

7.4 Vandløb og vandstand i vådområdet reguleres med enkle bygningsværker, vandbremsere og vandsluser. Der etableres et overløbsværk til det eksisterende afløb fra Rørmosen ved Mosede Landevej / Gængebrostien. Ved den nye sø etableres et udløbsværk med udløb til en ny

ledning til Køge Bugt.

- 7.5** Vandspejlskoter for vandløb, Rørmosen og den nye sø er følgende:
- Efter motorvejen kote 6.50
 - Før Skelvej kote 6.27
 - Rørmosen kote 3.26
 - Den nye sø kote 2.70
- 7.6** Vandløbet etableres således, at den gennemsnitlige vanddybde skal være 5 cm. Endvidere skal området etableres således, at vanddybden varierer fra ingen vand (vandet trækker sig tilbage med det samme, når vandspejlet sænkes) og til mindre vandområder, så som pytter over lunger med lidt større vanddybder til endnu større dybder, hvilke kan beskrives som små badekar med en dybde på ca. 20 cm. Sø/vandområdet der ligger længst mod sydøst etableres med en vanddybde på 1,5 m.
- 7.7** Det eksisterende afløb ved Gængebrostien bibeholdes og kan benyttes som nødoverløb ved særlige kraftige regnskyl.
- 7.8** Vandløbet, Rørmosen og den nye sø ejes af grundejerforeningen. Driften af vandløb, Rørmosen og den nye sø varetages af Greve Kommune.
- 7.9** Overfladevand fra tagene på de kommende bolig-øer ledes til vandløbet. Overfladevand fra veje, stier og befæstede arealer ledes via olieudskillere til et sedimentationsbassin, før det ledes til vandløbet.

§ 8 Beplantning

- 8.1** Eksisterende beplantninger bevares som vist på bilag 1.
- 8.2** Der etableres nye beplantninger i runde felter samt som sammenhængende beplantningsbælter ved støjvolden i den nordlige del af området, som vist på bilag 4.
- 8.3** Beplantningen foretages med askeskovsbeplantning med en blanding af træerne ask, el, lind, spidsløn, birk, fuglekirsbær, eg, elm, avnbøg og narv. Buske plantes ligeledes i askeskovsbeplantningen som f.eks. hassel, skovæble, hæg, tørst og hylde.
- 8.4** Der plantes 5000 planter pr. ha ny skovbeplantning, hvilket giver hver enkelt plante 2 m² at etablere sig i. Skovbrynet er beregnet til at udgøre 10% af det samlede skovbeplantningsareal. Etableringsfasen er på 3-5 år, hvorefter driften vil være en udtyndingsfase afløst af en fortløbende foryngelsesfase med udtynding.

- 8.5** Driften og foryngelsen af skoven sker ved udtynding efter en driftsplan, som er godkendt af Byrådet.
- § 9 Rørmosen**
- 9.1** Rørmosen, vist på bilag 5, skal sikres til området til rekreativ anvendelse for de fremtidige brugere af Langagergårdområdet.
- 9.2** Området udlægges til offentlig formål og må kun anvendes til park og lignende rekreative anlæg.
- 9.3** Den eksisterende beplantning omkring Rørmosen må ikke fjernes uden Byrådets godkendelse.
- § 10 Aktivitetsfelter**
- 10.1** Der udlægges aktivitetsfelter til brug for sports-, fritids-, frilufts- og kulturelle aktiviteter som vist på bilag 4.
- 10.2** Almenheden gives mulighed for, at udøve selvorganiserede sports- og fritidsaktiviteter inden for lokalplanens område.
- 10.3** Mange forskellige sports-, fritids-, frilufts- og kulturelle aktiviteter kan finde sted inden for lokalplanens område. Følgende aktiviteter kan ses som inspiration til den fremtidige brug af landskabet på Langagergård: Fodbold, basketball, football, kunstcykel, skateboard, handicapsport, petanque, idrætslegeplads, naturlegeplads, fugletårn, shelter med bålplads, klatrevæg, amfiteater, cirkusplads, skulpturpark, dansepavillon, fiskeri, stavgang, motionsløb, inlineskating, picnic, skøjtning, ishockey, drageflyvning, cykling og kælkebakke.
- § 11 Støjvold**
- 11.1** Der etableres en 7 til 9 m høj støjvold langs motorvejen som vist på bilag 3.
Ved ejendommen Skelvej 71, matr. nr. 9 c Karlslunde By, Karlslunde, erstattes støjvolden af en lyddæmpende skærm som vist på bilag 3.
- 11.2** Støjvolden anlægges i takt med områdets landskabsmodning og udbygning.
- 11.3** Støjvolden anlægges med en hældning på maksimalt 45 graders hældning.
- 11.4** Langs støjvolden og på støjvolden plantes askeskovsbeplantning, som vist på bilag 3.
- § 12 Tekniske anlæg**
- 12.1** I forbindelse med landskabsmodningen nedgraves kloakrør og andre forsyningsrør for vand, el, tele og gas eller fjernvarme frem til de enkelte boliger.
- 12.2** Der udarbejdes varmeplan og udbud om varmforsyning i forbindelse med landskabsmodning af første etape.

- 12.3** Der etableres et udløbsværk ved den nye sø. Ved kraftige regnskyl kan overskudsvand løbe i en nyanlagt overløbsledning til Køge Bugt. Der etableres et overløbsværk ved Rørmosen. Overskudsvand fra Rørmosen ved ekstraordinære regnskyl løber ud i det eksisterende kloaksystem ved Mosede Landevej.
- § 13 Nyttehaver**
- 13.1** Der udlægges et areal til 24 nyttehaver i den nordvestlige del af lokalplanens område, som vist på bilag 4.
- 13.2** Arealet på en nyttehave må ikke overstige 400 m². Der må opføres et mindre rundt fællesskur i midten af hver af de to grupper af nyttehaver.
- 13.3** Nyttehaverne må ikke benyttes til overnatning.
- 13.4** Udlejning af nyttehaverne foretages af Greve Kommune.
- § 14 Etapeinddeling og jordbalance**
- 14.1** Landskabsmodningen opdeles i 3 etaper som vist på bilag 3. Den sydlige del af lokalplanområdet landskabsmodnes som første etape. Etape 2 går op til Skelvej og kan igangsættes, når landskabet i etape 1 er taget i brug. Etape 3 mellem Skelvej og Motorvejen igangsættes, når landskabet i etape 2 er taget i brug. Der henvises til tidsfølgeplanen i kommuneplanen.
- 14.2** Der forudsættes, at der kan opnåes jordbalance i hele området i forbindelse med etableringen af landskabsmodningen. Overskud af jord i de enkelte etaper placeres i støjvolden langs motorvejen og der hvor boligøerne skal placeres.
- § 15 Forudsætninger for ibrugtagning**
- 15.1** Ibrugtagning af landskabet forudsætter:
- At landskabsmodningen og beplantningen inden for den enkelte etape er tilendebragt.
 - At stierne inden for den enkelte etape er anlagt.
 - At vandløbet med tilhørende sluser m.m. er etableret og i drift inden for den enkelte etape.
 - At udløbs- og overløbsværkerne i første etape er etableret og i drift.
 - At de nødvendige vejadgange er sikret til boligøerne i de enkelte etaper.
 - At de nødvendige tekniske anlæg er sikret til boligøerne i de enkelte etaper.
 - At der er etableret nyttehaver i etape 2.
 - At støjvolden langs Motorvejen mellem Karlslunde Centervej og langsgående sti er etableret, inden etape 3 kan tages i brug.
 - At støjvolden langs Motorvejen mellem langsgående sti og Mosede Landevej er etableret, inden etape 3 kan tages i brug.

		• At eventuel forurening er fjernet fra de enkelte etaper.
§ 16 Tilladelser fra andre myndigheder	16.1	Der kræves tilladelse fra Roskilde Amt vedrørende fjernelse og destruktion af forurenede jord fra området.
	16.2	Der kræves tilladelse fra Roskilde Amt for at etablere adgang fra Mosede Landevej.
	16.3	Uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er opnået tilladelse fra Fødevareministeriet til ophævelse af landbrugspligten på følgende af lokalplanen omfattede ejendomme: 9a og 9dy Greve By, Greve. 9a, 9n, 9o og 9p Karlslunde By, Karlslunde. 1l, 23 og 27, 3v, 2x og 8i, 2y og 8h, 2u, 10c m. fl. Mosede By, Karlslunde. 3b m.fl. Mosede By, Karlslunde
§ 17 Aflysning af lokalplan og byplanvedtægt	17.1	Lokalplan nr. 13.01 for Rørmosen, tinglyst den 10. oktober 1978 aflyses i sin helhed.
	17.2	Byplanvedtægt nr. 21, tinglyst den 22. oktober 1974 aflyses inden for lokalplanområdet.
§ 18 Servitutter	18.1	Følgende servitutter aflyses inden for lokalplanområdet. • Bestemmelser om færdselsret mv. på matr. nr. 1k Mosede By, Greve, tinglyst den 24. januar 1975. • Byggelinier ved Gængebrovej tinglyst den 05.09.1932 på matr. Nr. 9a, 9n, 9o og 9p Karlslunde By, Karlslunde og matr. nr. 8g, 8h, 23, 26 og 27 Mosede By, Karlslunde og byggelinier ved Gængebrovej tinglyst den 19.10.1932 på matr. nr. 1l, 2d og 2y Mosede By, Karlslunde.
§ 19 Endelige retsvirkninger	19.1	Efter den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 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 m.v., der er indeholdt i lokalplanen. Byrådet kan efter planlovens § 19 dispensere fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. En dispensation forudsætter forudgående ori-

entering efter planlovens § 20, stk. 1, medmindre den efter Byrådets skøn er af underordnet betydning, jf. § 20, stk. 2.

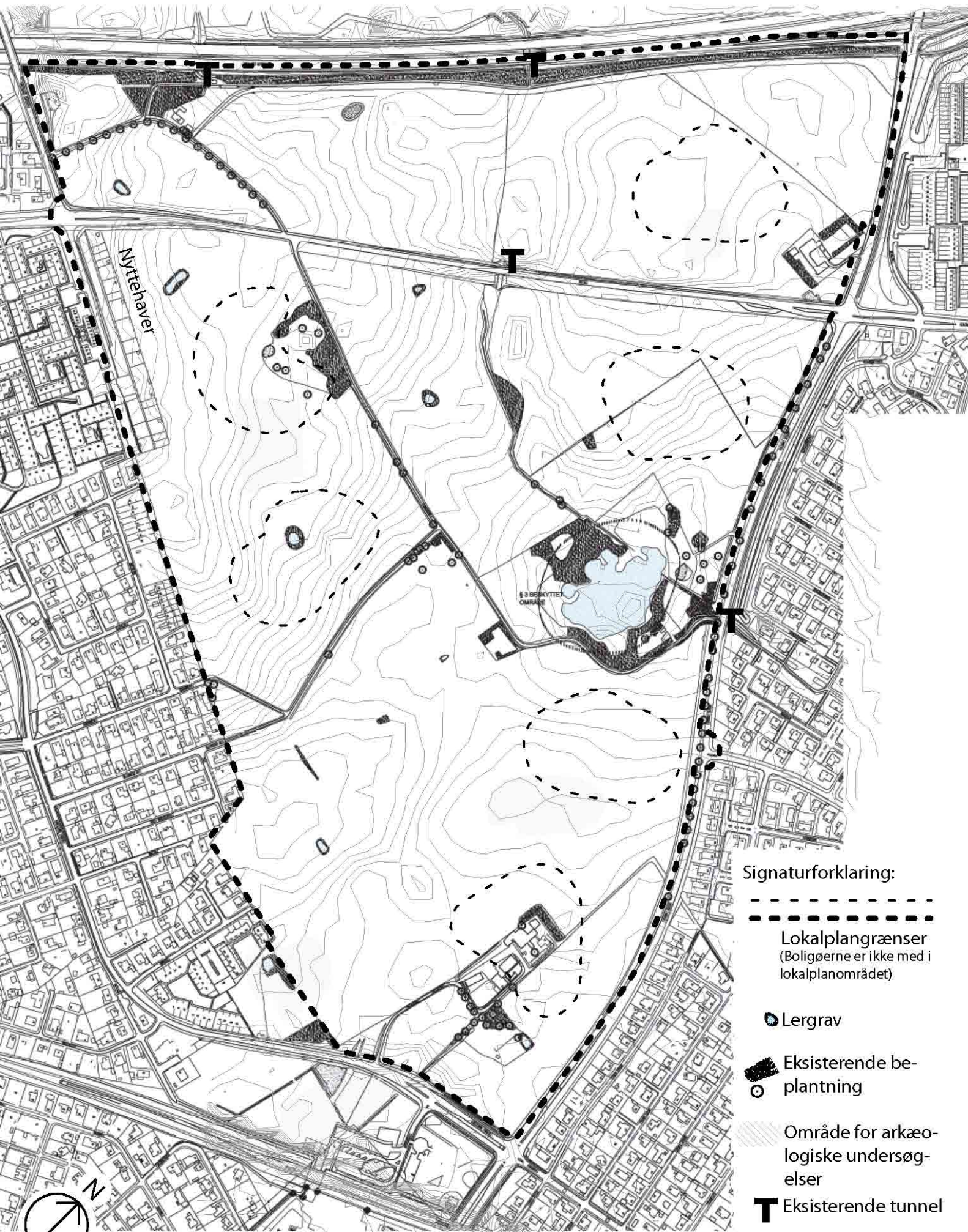
Vedtagelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om planlægning er foranstående lokalplan vedtaget af Greve Byråd den 15. december 2005 og er offentliggjort d. 23. december 2005.

p.b.v.

Hans Barlach
Borgmester

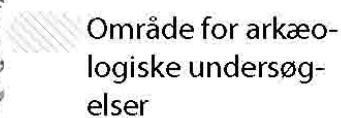
Jesper Brandt
Afdelingschef



Signaturforklaring:

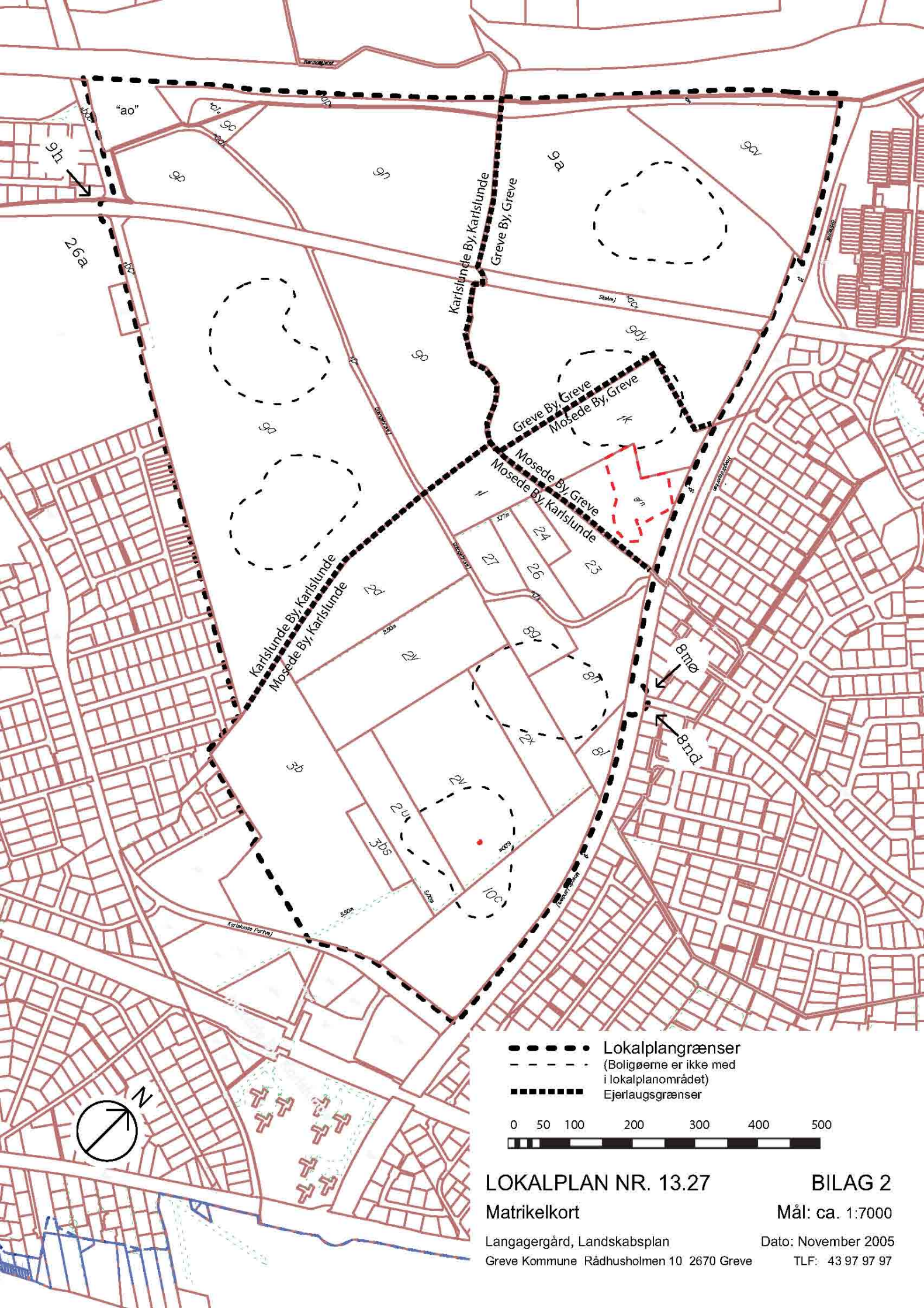


Lokalplangrænser
(Boligørne er ikke med i lokalplanområdet)



LOKALPLAN NR. 13.27 EKSISTERENDE FORHOLD

BILAG 1



- Lokalplangrænser
- - - (Boligøerne er ikke med i lokalplanområdet)
- Ejerlaugsgrænser

0 50 100 200 300 400 500

LOKALPLAN NR. 13.27

BILAG 2

Matrikelkort

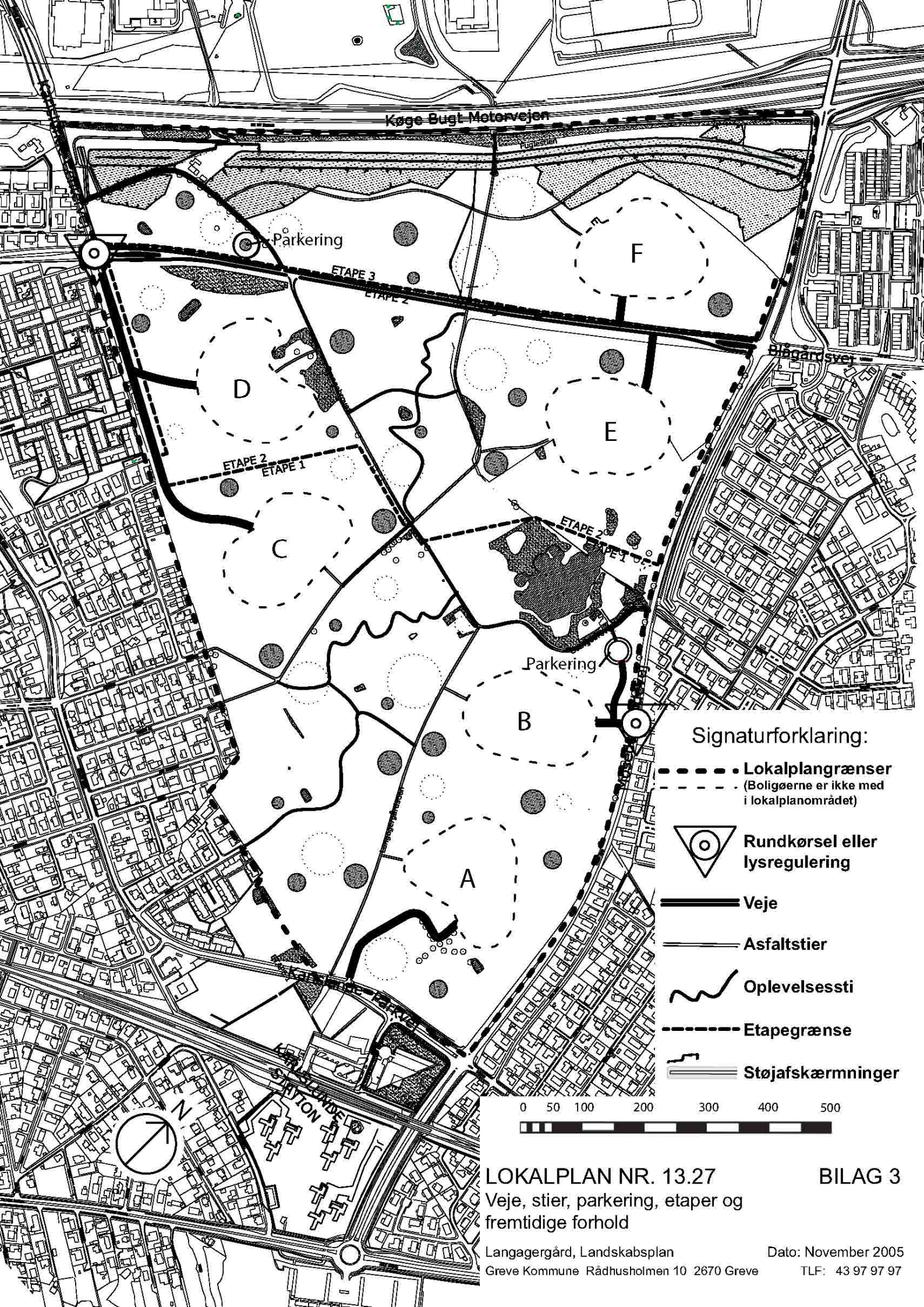
Mål: ca. 1:7000

Langagergård, Landskabsplan

Dato: November 2005

Greve Kommune Rådhusolmen 10 2670 Greve

TLF: 43 97 97 97



Signaturforklaring:

- Lokalplangrænser
(Boligerne er ikke med i lokalplanområdet)
- ⊙ Rundkørsel eller lysregulering
- == Veje
- Asfaltstier
- ~ Oplevelsessti
- - - - - Etapegrænse
- == Støjafskærmninger

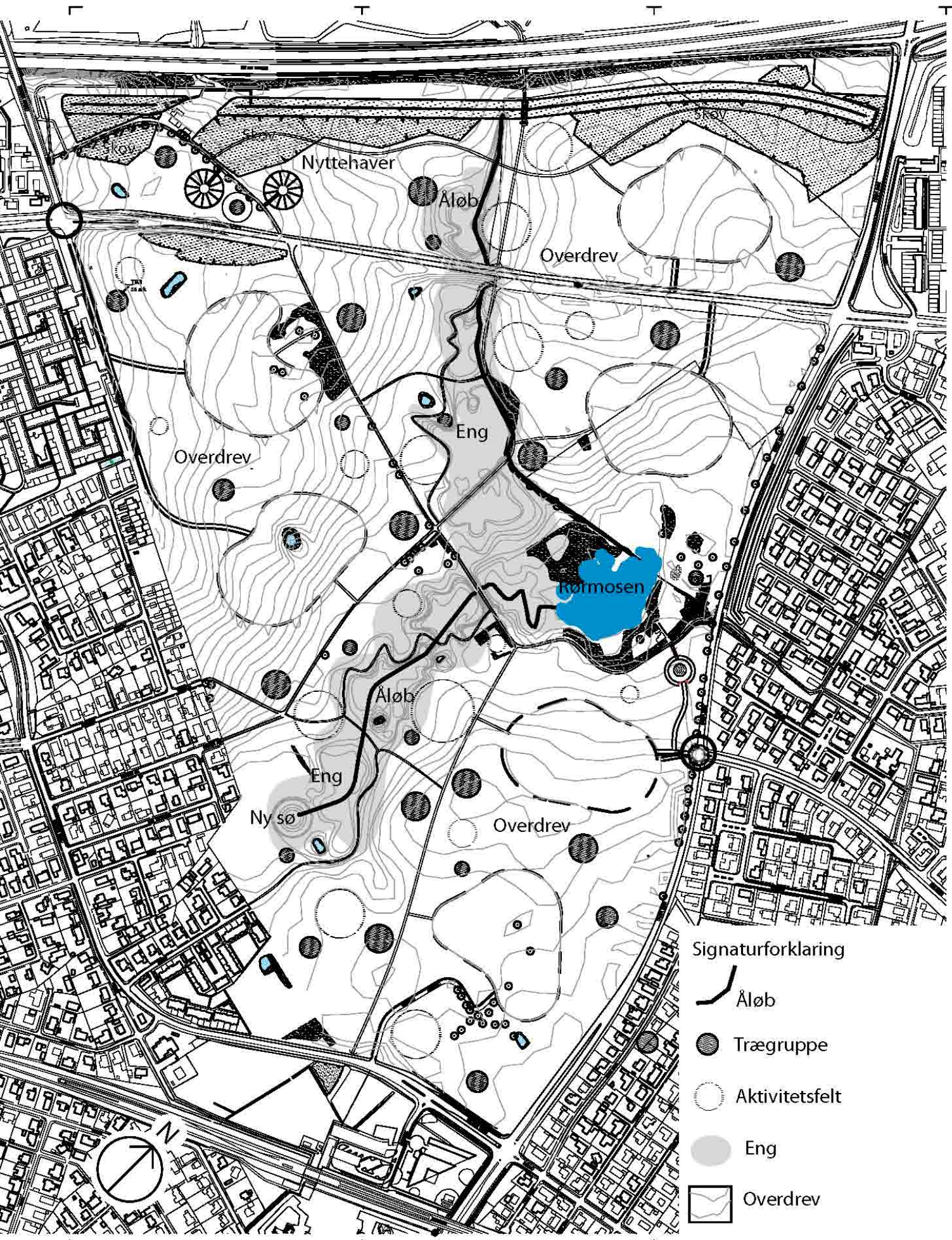


LOKALPLAN NR. 13.27
Veje, stier, parkering, etaper og
fremtidige forhold

BILAG 3

Langagergård, Landskabsplan
Greve Kommune Rådhusolmen 10 2670 Greve

Dato: November 2005
TLF: 43 97 97 97

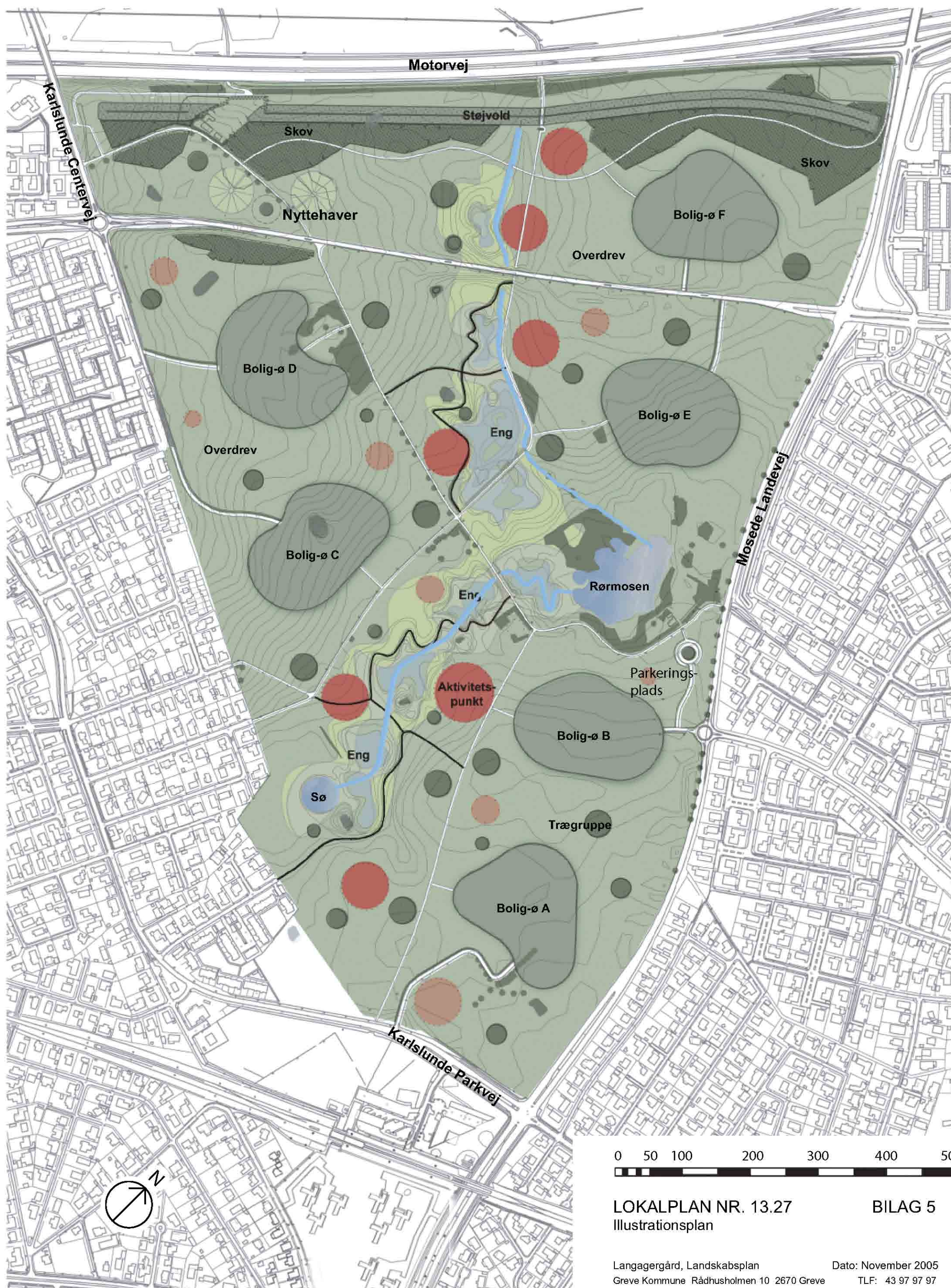


LOKALPLAN NR. 13.27 LANDSKABET

BILAG 4

Langagergård, Landskabsplan
Greve Kommune Rådhusolmen 10 2670 Greve

Dato: November 2005
TLF: 43 97 97 97



0 50 100 200 300 400 500m

LOKALPLAN NR. 13.27
Illustrationsplan

BILAG 5

Langagergård, Landskabsplan
Greve Kommune Rådhusolmen 10 2670 Greve

Dato: November 2005
TLF: 43 97 97 97