

Bolig-ø A Langagergård



Lokalplanen er udarbejdet af Teknisk Forvaltning i Greve Kommune i samarbejde Gottlieb & Paludan Arkitekter, Marianne Levinsen Landskab MDL, Bagger-Hansen Rådgivende Ingeniører og Keops.

Lokalplanen er vedtaget af Greve Byråd den 26. september 2006.
Lokalplanen er offentliggjort den 10. november 2006.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Side 1
Miljøpåvirkning	5
Forhold til anden planlægning	6
Lokalplanens bestemmelser	7
§1 Lokalplanens formål	7
§2 Lokalplanområdet	7
§3 Områdets anvendelse	7
§4 Udstykninger	8
§5 Veje, stier, pladser og parkering	8
§6 Ledningsanlæg	9
§7 Bebyggelsens omfang og placering	9
§8 Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§9 Belysning	12
§10 Beplantning	12
§11 Ubebyggede arealer	13
§12 Etapeinddeling og jordbalance	13
§13 Støjforhold	13
§14 Forudsætninger for ibrugtagen	14
§15 Grundejerforening	14
§16 Tilladelser fra andre myndigheder	14
§17 Servitutter	14
§18 Restvirkninger	14
Vedtagelsespåtegning	15

Bilag:

Eksisterende forhold	Bilag 1
Matrikelkort	Bilag 2
Lokalplankort	Bilag 3
Situationsplan	Bilag 4
Principiel udstykningsplan	Bilag 5
Illustrationsplan	Bilag 6
Snit gennem bebyggelse	Bilag 7
Princip for bebyggelsens facader	Bilag 8
Princip seniorboliger	Bilag 9
Princip for boligtype i to etager	Bilag 10
Princip for boligtype i tre etager	Bilag 11
Rumlige tegninger af bebyggelsen	Bilag 12
Rumlige tegninger af parkeringsanlæg	Bilag 13
Planudsnit	Bilag 14

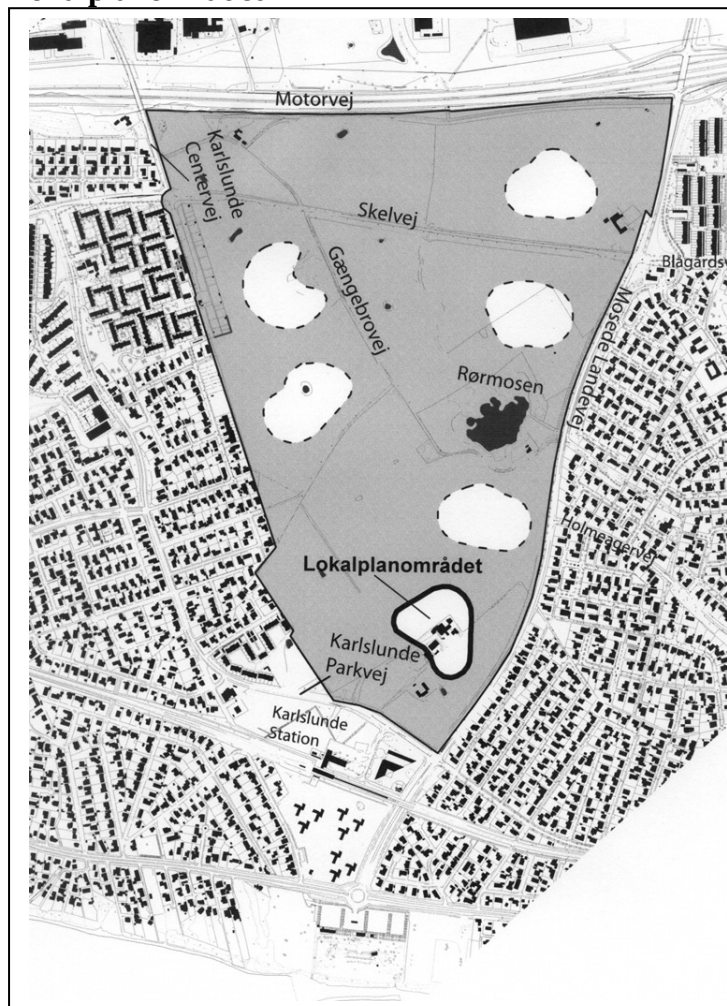
Lokalplan 13.28

Bolig-ø A Langagergård

REDEGØRELSE

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet



Lokalplanområdet

Området ligger i den sydlige del af Langagergård mellem Karlslunde Parkvej, Mosede Landevej og det omgivende landskab.

Hele Langagergård ligger i byzone og er udlagt til bolig- og rekreative formål i form af en bypark med en række bolig-øer placeret rundt omkring i landskabet. Området har hidtil været brugt til jordbrug og er på ca. 120 ha.

Området er ubebygget bortset fra enkelte gårdbebyggelser. Store dele af området ejes af Greve Kommune. Der er to ejendomme ved Skelvej som er i privat eje.

Landbruget har gennem tiden formet det oprindelige land-

skab på Langagergård til det kulturlandskab, som har dannet udgangspunkt for landskabsplanen for området.

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.

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

I forbindelse med landskabsmodningen af området etableres et nyt vandløb fra Rørmosen til en nyanlagt sø i den sydvestlige del af området ud for Adolf Andersensvej.

Der anlægges en langsgående oplyst gang og cykelsti som forbinder bolig-øerne med Karslunde Station. Der etableres ligeledes tværgående gang- og cykelstier som forbinder Langagergård med kommunens overordnede stinet.

Lokalplanområdet er ryddet for bebyggelse og beplantning. Inden for lokalplanområdet opbygges en landskabelig plint som er forhøjet 1 meter over det omgivende terræn. Plinten afsluttes med en mindre skrænt med forholdet 1:2, ca. 26 grader.

Lokalplanen

Lokalplanens baggrund

Greve Kommune udbød i august 2005 grundene på Bolig-øerne A og B i Langagergård-området til salg. Daværende Kommuneplantillæg nr. 11 for Langagergård og kommunens Kvalitetsprogram for Langagergårdområdet, var en del af udbudsmaterialet, som tilbuddene skulle leve op til.

Udbud og Kvalitetsprogram

Greve Kommune modtog, efter en prækvalifikationsrunde, 5 tilbud med tilhørende bebyggelsesforslag for Bolig-ø A. Efter en nærmere vurdering valgte Byrådet den 15. december 2005 at indstille projektet fra Keops, som det vindende projekt. Arkitekter for projektet er Gottlieb og Paludan, landskabsarkitekter er Marianne Levinsen Landskab MDL og ingeniører er Bagger-Hansen Rådgivende Ingeniører.

Lokalplanen tager således udgangspunkt i det vindende projekt fra den indbudte projekt – og arkitektkonkurrence.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for, at opføre række- og kædehuse i op til 3 etager på Bolig-ø A.

Lokalplanområdet kan opdeles i to matrikler. På ca. 75% af bolig-øens areal kan der bygges familieegnedede boliger som rækkehuse i 2 og 3 etager. På ca. 25% af bolig-øens areal kan der bygges senioregnede boliger i 1 til 2 etager.

Bebyggelsen

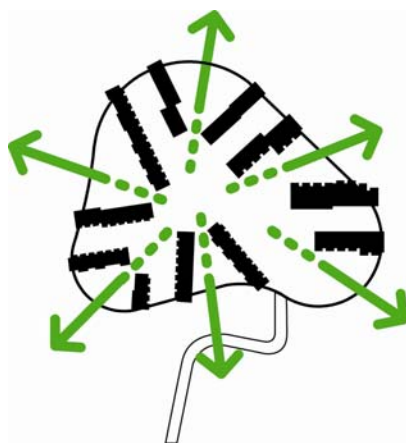


Fig. 1
Diagram over Bolig-ø A

Bebyggelsen opføres som rækkehuse i stræder udlagt som 'arme' i en stjerne, der stråler ud fra midten af øen. Bebyggelsesplanen tager udgangspunkt i bolig-øens "bløde form" og styrker denne ved at strække stræderne og bebyggelsen helt frem til øens kant.

Bebyggelsesplanen er opbygget af smalle stræder, mellem rækkehusene, der samles i en central fælles plads. Alle boligerne har adgang fra stræderne. Hver stræde afsluttes ved bolig-øens kant af en mindre plads, der giver mulighed for ophold og leg for beboerne i en enkelt gade. Stræderne, de lokale pladser ved kanten og fælleshaverne danner en bred vifte af varierede udeophold, der sammen med det omkringliggende landskab skal sikre de nye beboere gode sociale forhold og fysiske udfoldelsesmuligheder.

Alle boliger orienteres mod fælleshaverne, og alle boliger har udsigt eller kig fra opholdsrum mod det omkringliggende landskab. Hvor gaderne mødes, etableres en fælles plads med mulighed for samling og aktiviteter for øens beboere. Der er ligeledes mulighed for, at opføre et fælleshus i 2 etager på et senere tidspunkt. Overalt på bolig-øen gives udkig til landskabet, dels gennem gaderne, dels gennem bebyggelsernes åbne hjørner, der danner passager mellem pladser og haverum.

Boligerne

Boligerne opføres i størrelser mellem ca. 75 og 150 m². Boligernes forskellige orientering mod verdenshjørnerne resulterer i en stor variation i boligtyper med opholdsrum og terrasser placeret såvel til havesiden som til gadesiden. Der kan være 1 eller 2 terrasser, altaner eller tagterrasser til de forskellige boliger.

Boligerne egner sig til både ældre og yngre, enlige og par samt familier med børn. Trapperum dimensioneres således, at det vil være muligt senere, at installere trappelift i alle 2-etages boliger.

Seniorboliger

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 25 seniorboliger i én og to etager i øens sydøstlige ende, tæt på boligvejens tilslutning til øen. Seniorboligerne udføres med samme udseende og materialer som rækkehusene, således at bolig-øens samlede bebyggelse fremtræder ensartet.

Strædet

Rækkehusene samles omkring boligstræderne, der afsluttes i vendepladser med udsigt over landskabet. Vendepladsen afsluttes mod landskabet med en brystningsmur. Der vil være adgang til landskabet fra alle vendepladserne.

Overskuelighed

Rækkehusbebyggelsen opdeles i overskuelige enheder, organiseret om hver sit boligstræde på den ene side og hver sin fælles have på den anden side. Dette vil medvirke til at sikre trygheden for beboerne, ligesom det gode udsyn mod stræderne og fælleshaverne vil nedsætte risikoen for f.eks. hærværk og kriminalitet i bebyggelsen.

Adgang og parkering

Alle rækkehuse har adgang fra strædet, hvor der etableres en indgangszone, som danner overgangen mellem det offentlige stræde og boligen. Her etableres et mindre gårdrum samt overdækket parkering for hver bolig. Gæsteparkering vil ligeledes foregå i overdækkede konstruktioner ved bolig-øens indre pladser.

Fælleshaver

Havesiden af rækkehusene afgrænser store fælleshaver, der åbner bebyggelsen mod landskabet. Fælleshaverne er græsklædte, og beplantningen udføres med stor variation for at sikre biologisk mangfoldighed. Steder til børneleg integreres i de enkelte fælleshaver med belægninger eller beplantning. Der er mulighed for at afskærme en del af fælleshaven som små haver for de enkelte boliger. De små haver kan omkranses af lave hække.

Beplantning

Beplantningen indgår som en samlet komposition med bygninger og terræn. Det er hensigten, at bolig-øen vil fremstå, som et frodigt og robust landskab med en tæt bymæssig bebyggelse. Fælleshaverne er let tilgængelige, brugbare og frodige i alle faser indtil planterne er fuldt udvoksede. Beplantningen etableres i videst muligt omfang med udvoksede planter og sættes med stor tæthed, så området fremstår, som en helhed fra begyndelsen.

Veje og stier

Bolig-ø A skal trafikketjenes via en boligvej der udgår fra Karlslunde Parkvej. Boligvejens eksisterende træbeplantning bevares, så der fremkommer en slynget allé af træer, der leder trafikken frem til øen. Boligvejen anlægges med fartdæmpende foranstaltninger.

Bolig-øen forbindes til områdets stisystem i den sydvestlige ende fra en af vendepladserne, som her afsluttes med en rampe med lav hældning, som tilgodeser cyklister og kørestolsbrugere.

Miljøpåvirkning

Screening om miljøvurdering af lokalplanforslag for bolig-ø A på Langagergård

Der er foretaget en screening af de miljømæssige forhold på Langagergård ud fra lov om miljøvurdering. Lokalplanen forudsætter ikke miljøvurdering, da det vurderes, at projektet har lille indvirkning på miljøet.

Screening

Ud fra screeningen af de mange forskellige miljø-parametre gives der i det følgende oplysninger om planen for de vigtigste miljø-parametre for dette område.

Biologisk mangfoldighed

Ændring af de nuværende marker til 6 bolig-øer og et stort rekreativt friareal med beplantninger, og nyt vandløb fra Rørmosen til en ny sø, forventes at kunne give området en betydelig større biologisk mangfoldighed.

Menneskers sundhed – trafik og støj

Opførelse af de 125 nye boliger på bolig-ø A vil medføre mere trafik. Den øgede trafik vurderes i forhold til den øvrige trafik på stedet, og planens trafikafvikling vurderes ikke, at få væsentlig indvirkning på miljøet, da Karlslunde Parkvej i dag har meget lokal gennemkørende trafik samt trafik til stationen og Politistationen.

Jordbund og vand

Området er del af et stort område ved Karlslunde med særlige drikkevandsinteresser. Ændringen til rekreativt område med 6 bolig-øer vil i forhold til dagens situation være en forbedring. Der er flere vandboringer eller kildepladszoner inden for hele Langagergård området.

Der etableres et nyt afvandingssystem for regnvand på Langagergård. I forbindelse med landskabsmodningen og opgravning af nyt vandløb fra Rørmosen til en ny sø i den sydvestlige del af området, afledes alt regnvand fra Langagergård fremover til Køge Bugt fra den nye sø. I den forbindelse er der nedgravet et rør fra den nye sø til Køge Bugt. Regnvand afledes således ikke ud til afledningssystemet ved Rørmosen, som det er tilfældet i dag. Langagergård vil blive separatkloakeret. De 125 boliger vil øge spildevandsbelastningen af Mosede Renseanlæg, og spildevand samt regnvand fra belagte arealer og tage vil øge tilførslen af næringsstoffer til Køge Bugt. Den øgede belastning fra de 125 boliger vurderes dog ikke, at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Luft og klima

Boligudbygningen vil øge energiforbruget og mængden af CO₂ dels til materialer til byggeriet og dels til drift med varme og el. Det vurderes dog ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Landskab, kulturarv og arkæologisk arv

Området er berørt af beskyttelsesområder for landskabs-, natur- og kulturværdier i Regionplanen. Køge Museum har foretaget en arkæologisk kontrol af lokalplanområdet og oplyst, at der i forbindelse med den arkæologiske forundersøgelse fremkom en del oldtidsgruber på nord- og sydsiden. Museet fandt dog, at anlægssporerne ikke var at betragte som væsentlige, men giver et signal om, at der i nærheden kan findes spor fra oldtidsbebyggelse eller bopladser.

Forhold til anden planlægning

Kommuneplan 2005 - 2017

For lokalplanområdet gælder Kommuneplanens rammeområde 3B17, Langagergård.

Ifølge kommuneplanen er lokalplanområdet udlagt til boliger, skole/institutioner, rekreative områder og offentlige anlæg. For bebyggelser inden for lokalplanens område gælder at:

Bolig-øen kan bebygges med op til 12.500 etage-kvm boliger - svarende til 125 boliger med en gennemsnitsstørrelse på 100 kvm. Der kan max. opføres 4.000 kvm. kælder pr. bolig-ø.

Bygningshøjder: Boligbebyggelse i 1, 2 og 3 etager. Max. 3 etager og max. 10 m over terræn.

Boliger skal have lysindfald fra mindst to sider.

Parkering bør ske i konstruktion.

Bebyggelsen skal placeres og udformes, så støjgener reduceres mest muligt.

Private haver skal være en del af bygningskroppen.

Køkkenhaver kan kun etableres, som fritliggende samlede enheder.

Vand, der falder i området, skal blive i området og ledes til vandelementerne og vandløb.

Lokalplanen skal redegøre for, hvordan principper for bæredygtighed sikres i byggeriet og sikrer, at der indrettes faciliteter til sortering af affald ved de enkelte boliger eller boliggrupper.

Området skal forsynes med varme i overensstemmelse med kommunens varmforsyningsplan og forsynes med vand fra almen vandforsyning og have offentlig separat kloakering.

Tilladelser fra andre myndigheder

Skovbyggelinien på 300 m rundt om beplantningen ved Rørmosen, som fremgår af Roskilde Amts arealinformation er ophævet. Greve kommune har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Der søges om tilladelse hos Roskilde Amt til udledning af overfladevand til det nye vandløb. Amtet har givet et positivt forhåndstilsagn på de møder, der har været afholdt mellem Greve Kommune og Roskilde Amt.

Lokalplan nr. 13.28
Bolig-ø A, Langagergård

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 Det er lokalplanens formål at:

- Anvendelsen af området fastlægges til boligformål, bestående af rækkehuse i op til 3 etager og senioregnede boliger i op til 2 etager. Der skal opføres varierede boligtyper med mindst en altan eller udeplads. Der kan opføres tagterrasse til hver bolig.
- Hele bolig-ø A skal fremstå med et samlet arkitektonisk udtryk. Lokalplanen skal sikre en varieret bebyggelsesplacering i et ensartet formsprog og med et gennemgående og bæredygtigt materialevalg.
- Der etableres bilfrie haverum på øens yderside, og øens indre køreveje udføres med trafikdæmpende foranstaltninger. Parkering sker i konstruktion, enten ved boligen eller som gæsteparkering i overdækkede konstruktioner.
- Varieret beplantning skal understøtte den biologiske mangfoldighed på bolig-øen.
- Sikre etablering af en fortættet rækkehusbebyggelse med gennearbejdede overgangszoner mellem offentlig og privat og etablering af boligstræder, som giver mulighed for leg og fællesaktiviteter.
- Sikre direkte visuel kontakt til det grønne fra alle boliger.
- Bolig-øen skal udformes med indre, 'trygge' rum i form af gader og pladsrum og ydre haverum, der åbner sig mod landskabet.
- Boligerne etableres med store vinduespartier, der skaber godt udsyn og mulighed for passiv overvågning af de nære omgivelser.

§ 2 Lokalplanområdet

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på Bilag 2 og omfatter delareal 2 og 3 af matr. nr. 2d Mosede By, Karlslunde.

2.2 Området ligger i byzone og bevarer denne zonestatus.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og fællesfaciliteter herunder beboerhus og parkeringsanlæg. Der skal opføres række- og kædehuse. 25% af lokalplanområdet kan disponeres til senioregnede boliger.

3.2 Ved etapevis udbygning af bolig-øen skal hver enkelt boliggruppe afsluttes med veje, anlæg mm. af de til boliggruppen tilhørende fælles anlæg jf. §14.

3.3 Der skal sikres offentlig adgang til området.

§ 4 Udstykninger

4.1 Lokalplanområdet kan udstykkes i én eller to storparceller. En eventuel udstykning i to parceller skal ske i overensstemmelse med en udstykningsplan, som vist i princippet på bilag 2.

4.2 Der kan udstykkes sokkelgrunde i alle delområder under forudsætning af, at alle fællesarealer tilskødes grundejerforeningen. Se bilag 5.

4.3 Boligerne i delområde 1 og 2 skal opføres som rækkehuse i 2 og 3 etager, som kun kan udstykkes med lodrette skel. Boligerne i delområde 3 kan kun opføres som boliger i et plan. Boligerne i et plan kan placeres ovenpå andre boliger i et plan dog højst i 2 etager. I delområde 3 kan boliger udstykkes i ejerlejligheder med vandrette skel. Se bilag 4.

4.4 Udstykningsplaner skal forelægges Greve Kommune til godkendelse.

§ 5 Veje, stier, pladser og parkering

5.1 Stier og veje i lokalplanområdet er private fællesveje.

5.2 Stier, veje og pladser skal anlægges og befæstes som vist i princippet på bilag 6.

5.3 Der anlægges veje, parkeringsarealer og stianlæg i overensstemmelse med Vejreglerne, og med opmærksomhed på tilgængelighed. Endelig udformning af veje, parkeringsarealer og stianlæg skal godkendes af Greve Kommune

5.4 Bolig-ø A tilsluttes det omgivende vejnet ved den eksisterende ankomstvej.

5.5 Gader og pladser på bolig-øen udføres med fast belægning af densifalt eller asfalt. Belægningens funktion er at dæmpe farten på hele bolig-øen således, at der planlægges for en stillevej med mulighed for ophold og leg i boligstræderne og pladserne. Kvalitetsniveauet på belægningerne skal være som fugefri, støbt belægning med lang levetid og være egnet til leg som boldspil, kørsel med rulleskøjter løbehjul o.lign. Gangzoner markeres med betonbordursten i niveau med kørebanen.

Boligstræderne udformes, så der sikres langsom kørsel på under 15 km/t, og stræderne kan bruges til ophold og leg.

- 5.6** Der kan etableres en eller flere belagte pladser, der kan tjene som aktivitets- og samlingssted for beboerne. Pladserne gives hver deres særlige præg i form af belægning og koteri.
Pladser udføres med samme belægningstype som gaderne.
- 5.7** Der etableres forbindelse til Langagergård-områdets fremtidige stisystem ved bolig-øens sydvestlige ende. Som vist på bilag 4.
- 5.8** Der skal etableres forbindelse til landskabet fra hver vendeplads via trapper. Ved alle haverum skal etableres direkte forbindelse til de omgivende arealer via terrasser i øens kant, som vist på bilag 6.
- 5.9** Der etableres en parkeringsplads foran hver bolig i overdækket konstruktion. Beklædning udføres i materialer, overflade og farve, som bebyggelsen i øvrigt. Se bilag 9, 10 og 11.
- 5.10** Der etableres yderligere 0,5 gæsteparkeringspladser for hver anlagt bolig under overdækket konstruktion. Disse placeres og udformes i princippet som vist på bilag 4 og 13. Beklædning udføres i materialer, overflade og farve, som bebyggelsen i øvrigt, men i krumme former. På bagsiden ud mod fælleshaverne etableres espalier bevokset med klatreplanter.

§ 6 Ledningsanlæg

- 6.1** Området er udlagt til fjernvarmeforsyning. Der forsynes med kollektiv varme fra Greve Strandby Fjernvarmeværk i henhold til varmeforsyningsloven.
- 6.2** Der etableres separat kloaksystem som tilsluttes kommunens offentlige ledningssystem. Tilslutningspunkt for hhv. regnvand og spildevand etableres ved adgangsvejen i den sydlige ende af bolig-øen.
- 6.3** Området forsynes med vand fra Greve Vandværk. Forsyningspunkt etableres ved adgangsvejen i den sydlige ende af bolig-øen.
Forsyninger for el, telefon, tele og antenne sker fra forsyningsselskaber i området.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1** Der kan opføres i alt max. 9.375 m² boligetageareal som familieegnede boliger samt 3.125 m² som senioregnede boliger. Overdækket parkering, udhuse samt overbygget

adgang til tagterrasse medregnes ikke i etagearealet.

Bebyggelsen placeres i en tilnærmet stjerneform på øen, således at alle boligstræder og fælleshaver får visuel og fysisk forbindelse til det omgivende landskab.

Boligerne i delområde 1 og 2 skal opføres som familieegnede boliger på ca. 100 m² til 150 m².

Boligerne i delområde 3 skal opføres som senioregnede boliger på ca. 75 m² til 125 m². Se bilag 4.

- 7.2** Der kan herudover opføres et fælleshus, for delområde 1 og 2 på max. 200 m² i max. 2 etager inden for byggefeltet vist på bilag 3.
I delområde 3 kan en bolig indrettes som fælleshus for dette delområde.
- 7.3** Bebyggelsen opføres i maksimalt 10 meters højde målt fra bolig-øens fremtidige terræn. Dog gives der ved etablering af tagterrasser på de 3-etages boliger tilladelse til at bygge taglanterner med toppunkt beliggende i op til 13 m over fremtidigt terræn. Tagterrasser skal udføres iht. bilag 7 og 8. Adgangen til tagterrassen sker fra boligens indvendige trappe. Tagterrassens forkant og værn placeres min. 1,2 m fra rækkehusets facadelinie og taglanterne placeres over boligens indvendige trappe. se bilag 10 og 11
- 7.4** Boligerne må kun opføres inden for de på bilag 3 viste byggefelter. Byggefelternes indbyrdes afstand må ikke være mindre end afstandene angivet på bilag 3.
- 7.5** Bolig-øens matrikelskel ligger generelt ved foden af skrænten. Bebyggelse og gaders geometri tillades dog, at afsluttes ved kanten med en overskridelse af denne som illustreret på bilag 1. Øens samlede areal inklusive overskridelser af kanten må ikke overstige 28.000 m².
- 7.6** Afstanden mellem bebyggelse i overfor liggende byggefelt skal være mindst 8 m målt vinkelret på facaden, på vendepladser dog min. 15 m. Se bilag 3.
- 7.7** Renovationsrum til husholdningsaffald placeres ved hvert indgangsparti, og adgang hertil etableres i overensstemmelse med Greve Kommunes praksis. Affaldsrummet skal være en integreret del af bebyggelsen.
- 7.8** Storskrald, papir og glas afhentes, i overensstemmelse med Greve Kommunes praksis, ved hver bolig. Eventuelle fælles faciliteter til sortering af glas, papir og storskrald kan etableres i afskærmet rum, som en integreret del af den overdækkede gæsteparkering ved bolig-øens pladser. Etablering af sådanne faciliteter skal godkendes af Greve Kommune.

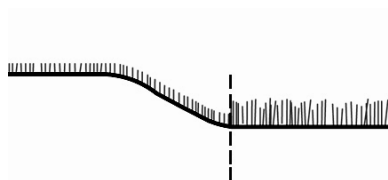


Fig. 2
Princip for bolig-øens kant ved haverum



Fig. 3
Princip for bolig-øens kant ved vendepladser

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1** Bebyggelsen skal fremstå med træbeklædte facader og store vinduespartier både mod gade- og haverum. Bebyggelsens facader udføres med varierede højder og facade-fremspring og med et ensartet udseende, som vist på bilag 7 og 8.
- 8.2** Boligernes udvendige facader udføres med lodretstillet træbeklædning i etagehøje sektioner vekslede med ligeledes etagehøje vinduespartier. Facaderne kan beklædes med cedertræ eller lærk som ikke kræver nogen overfladebehandling. Beklædes facaderne med anden træbeklædning kræves overfladebehandling. Overfladebehandling af træbeklædningen skal ske med træbeskyttelsesprodukt af en dækkende type. Farven skal svare til ncs nr. S8505Y20R mørkebrunt. Alle øvrige facadefelter udføres zink- eller alubeklædte. Pudsede sokler udføres i grå farve.
- Materialer, farve og evt. overfladebehandling, skal være ens for alle facader på bolig-øen, herunder parkeringsoverdækninger og skure.
- 8.3** Boligernes indgangspartier, som indeholder overdækket parkering og skure, udføres i samme materiale og farve som boligernes øvrige facader og som integrerede dele af disse.
- 8.4** Tage udføres som flade, tagpapdækkede tage med en minimumshældning på 1:40 svarende til 1,4 grader. Tage afsluttes mod facaden med en sternkant beklædt med zink eller aluminium.
- 8.5** Eventuelle synlige nedløbsrør og tagrender udføres i zink, rustfrit stål eller aluminium.
- 8.6** Vinduer i boligerne udføres med udvendige overflader i aluminium eller træ. Der kan etableres vinduer i gavlene.
- 8.7** Hver bolig skal have mindst en terrasse eller altan. Boliger som har indgang og parkering mod syd skal have mindst en terrasse eller altan mod syd eller vest. Terrasser og altaner udføres med træbelægning. Belægning på jordniveau skal være fliser. Altaner og tagterrasser udføres med brystværn i let, transparent konstruktion.
- 8.8** Tagterrasser skal udføres i henhold til bilag 8, 10 og 11. De skal overholde ydre udseende som angivet på disse bilag. Alt træværk på tagterrasser skal have samme farve som bebyggelsen i øvrigt.
- 8.9** Ud over den for boligbebyggelsen nødvendige skiltning, må der ikke finde nogen form for skiltning eller reklameringssted på bolig-øen.

- 8.10** Antenne føres frem i kabel til den enkelte bolig. Opsætning af eventuelle individuelle paraboler o.lign. skal ske midt på taget af den enkelte bolig. Paraboler o.lign. må have en diameter på maksimalt 100 cm. Paraboler o.lign. inklusiv opsætningsstativ må maksimalt have en højde på 125 cm over taget. Paraboler o.lign. må ikke være synlige fra boligstræderne.

§ 9 Belysning

- 9.1** Bebyggelsens belysning falder i 3 kategorier, som afstemmes efter lokaliseringen i hhv. pladsrum, gaderum og ved indgangspartier. Belysningsarmaturer skal være robuste, i god kvalitet, og alle overflader skal være af rustfrit eller galvaniseret stål.
- 9.2** I forbindelse med pladsrummene etableres belysning i form af høje standere, som danner en samlende og karakteristisk belysning.
- 9.3** Gaderummene oplyses med pullertarmaturer, som danner en lav, ensartet og karakterfuld gadebelysning.
- 9.4** Ved alle indgangspartier etableres fast belysning i form af vægarmaturer.
- 9.5** Belysningsniveauet på veje og stier skal sikre tryk færdsel også i aften- og nattetimerne. En belysningsplan skal godkendes af kommunen, som del af et samlet vej- og anlægsprojekt for hele området.

§ 10 Beplantning

- 10.1** Bebyggelsens beplantning falder i 4 kategorier, som afstemmes efter lokaliseringen i hhv. pladser, boligstræder fælleshaver og private haver. Beplantningen etableres i videst muligt omfang i store størrelser og /eller med stor plantetæthed så området fremstår som en helhed fra begyndelsen.
- 10.2** Der er mulighed for at afskærme en del af fælleshaven som små haver for de enkelte boliger. Disse haver skal anlægges i varierende dybder og må maksimalt gå 10 m ud fra bygningskroppen. Der kan opsættes hække omkring de private haver med en højde på maksimalt 120 cm. Hækkene kan etableres i liguster, tjørn, bøg eller taks. Typen af hækplante kan variere fra haverum til haverum, men tillades ikke at variere inden for samme haverum. De private haver skal udformes i overensstemmelse med principperne på bilag 14, som en integreret del af fælleshavernes beplantning.
- 10.3** Pladserne beplantes med asketræer og birketræer, som danner overgang til haverummene. Træerne etableres i grupper.

- 10.4** I boligstræderne plantes blomstrende kirsebærstræer tæt op ad bebyggelsen.
- 10.5** I fælleshaverne plantes birketræer, frugttræer og blomstrende mindre træer og buske. Det er hensigten, at fælleshaverne fremstår med stor frodighed og årstidsvariation. Hække etableres, for at danne fælles læsteder og opholdsniche af samme planter som hækkene ved de private haver.
- 10.6** Vejtræerne langs ankomstvejen skal bevares så vidt det er muligt og suppleres med nye træer, således at allé-motivet opretholdes.

§ 11 Ubebyggede arealer

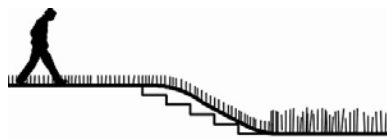


Fig. 4
Bolig-øens kant v. terrasser i haverum, princip

- 11.1** Opholds- og friarealer skal anlægges og beplantes, som vist i princippet på bilag 6.
- 11.2** Legeområder til småbørn etableres i haverummene. Befæstede arealer definerer særlige opholdssteder til evt. møblering.
- 11.3** Gadeinventar i form af belysning og andet inventar skal udføres i enkle og robuste produkter, som opfylder krav til funktion og tryk og sikker færdsel. Øvrigt inventar skal indgå som en naturlig del af gadernes, havernes og underummenes indretning og helhed, så der sikres en sammenhæng for hele bolig-øen.
- 11.4** Bolig-øens kant udføres som en græsklædt skråning med hældning 1:2 svarende til 27 grader. Skråningen formes i S-kurve så et naturligt udtryk mod engen opnås. Enkelte steder præciseres skråningen af terrasser der danner overgange og opholdssteder i forbindelse med de omgivende arealer.

§ 12 Etapeinddeling og jordbalance

- 12.1** Bebyggelsen kan opføres i etaper som vist på bilag 4.
- 12.2** Jordbalance skal tilstræbes i projektet under de forudsætninger, der er givet i lokalplan 13.27 Langagergård landskabsplan.

§ 13 Støjforhold

- 13.1** Inden der kan meddeles byggetilladelse til byggeriet, skal ansøger dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 55 db(A) for vejstøj og på 60 db(A) for støj og vibrationer fra jernbane på boligernes nære udendørs opholdsarealer, med undtagelse af altaner og terrasser, overholdes. Det indendørs støjniveau må ikke overskride 30 db(A).

§ 14 Forudsætninger for ibrugtagen	14.1 Ibrugtagen af bolig-ø A forudsætter at følgende anlæg er etableret: • Tilslutning til kollektiv varme og kloaksystem i henhold til § 6.1 og § 6.2. • Tilslutning til vandforsyning og kabelnet jf. § 6.3. • Vej- og stianlæg til bolig-øen i henhold til § 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6 og 5.7. Belysning udføres i henhold til § 9.1-9.5. • Beplantning på bolig-øen i henhold til § 10.1 - 10.6 med forbehold for sæsonmæssige hindringer. • Parkeringspladser til bolig-øen i henhold til § 5.9 og 5.10 samt stiforbindelser i henhold til § 5.7 og 5.8. • Et delområde kan ikke tages i brug før veje, stier, parkeringsanlæg og fælleshaver som deles af to delområder er etableret i sin helhed.
§ 15 Grundejerforening	15.1 Der oprettes en grundejerforening for delområde 1 og 2 samt en grundejerforening for delområde 3. 15.2 Der oprettes en fælles grundejerforening for bolig-øen. Alle ejere på bolig-øen skal være medlemmer af både grundejerforeningen for deres delområde og den fælles grundejerforening. 15.3 Grundejerforeningen for hele bolig-øen står for vedligeholdelsen af fællesarealer på bolig-øen. 15.4 Omkostninger for driften af fællesarealerne på bolig-øen deles af medlemmerne i den fælles grundejerforening.
§ 16 Tilladelser fra andre myndigheder	16.1 Skovbyggelinien på 300 meter rundt om beplantningen ved Rørmosen, som fremgår af Roskilde Amts arealinformation. Greve kommune har ophævet skovbyggelinien inden for lokalplanens område. 16.2 Der søges om tilladelse hos Roskilde Amt til udledning af overfladevand til det nye vandløb.
§ 17 Servitutter	17.1 Følgende servitut aflyses inden for lokalplanområdet. 22.05.1931 Dokument om master, vedr. delområde 3, af matr. nr. 2d Mosede By, Karlslunde.
§ 18 Retsvirkninger	18.1 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 orientering 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. 26. september 2006 og offentliggjort den 10. november 2006.

p.b.v.

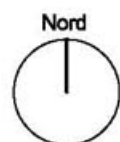
Hans Barlach
Borgmester

Jesper Brandt
Afdelingschef



—— Lokalplanområde iflg. lokalplan 13.27

----- Lokalplanområde iflg. lokalplan 13.28



Bilag

1

LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

Eksisterende forhold

Mål 1:2000

Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006

① af 2d

③ af 2d
20.193 m

② af 2d
ca. 7.532 m

Stiksagervej

Karlsunde
Parkvej

Stationsager

"x"

3mo

10mn

10md

Mosedø
landevej

10gø

10gæ

10gz

10gy

10gx

10gv

10gu

10gt

10gs

10gr

10gq

10g

10

10hg

10hh

"k"

Matrikelgrænse



Bilag

2

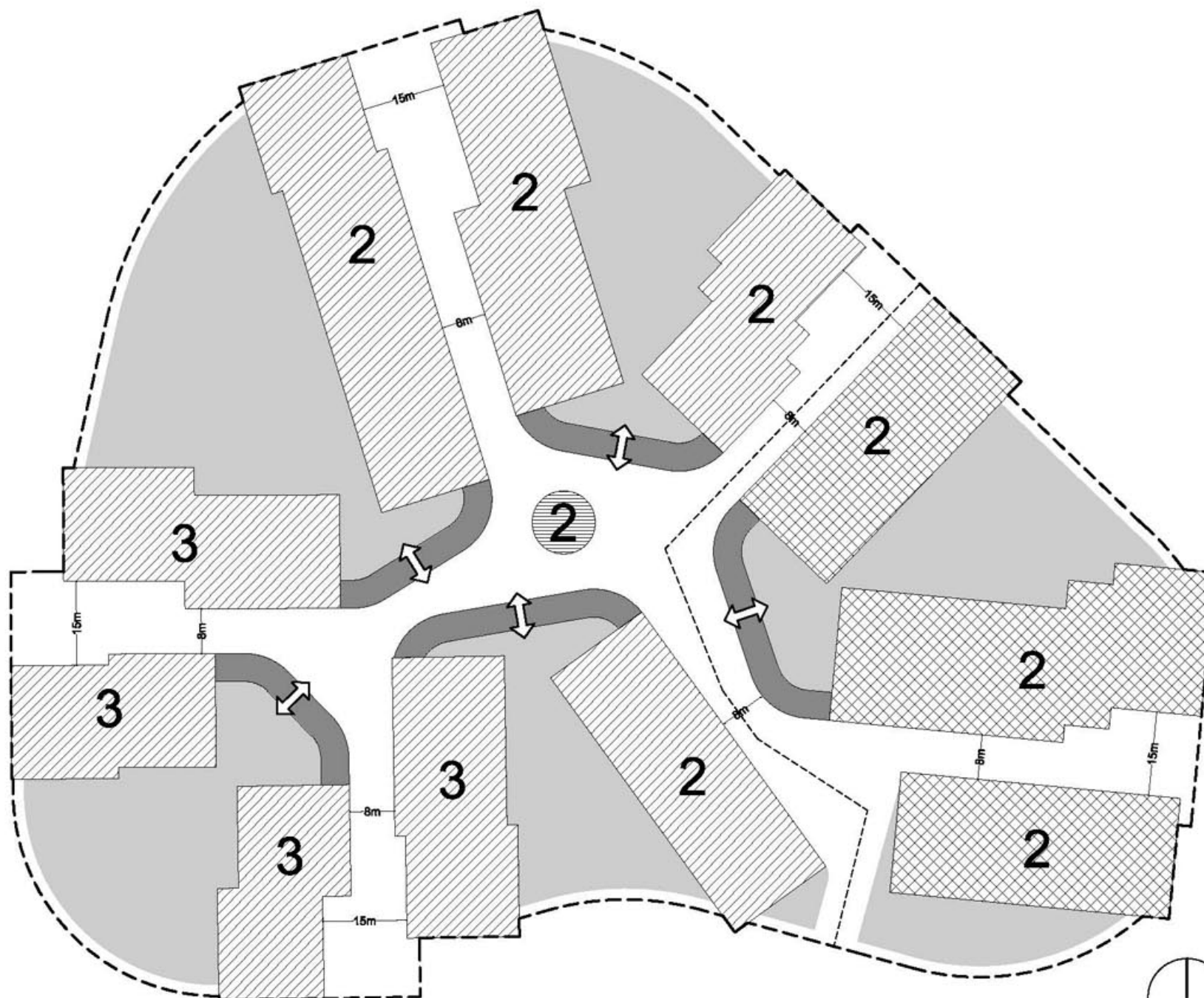
LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

Matrikelkort

Mål 1:2000

Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



- Lokalplanområde
- Skel
-  Byggefelt rækkehuse
-  Byggefelt søn/oregnede boliger
-  Byggefelt fælleshus
-  Adgangsvej
-  Overdækket parkering
-  Grønne områder
-  Grøn passage
- 2** Bebygges op til 2 etager
- 3** Bebygges op til 3 etager
-  Fast mål mellem bygninger (meter)

Bilag 3

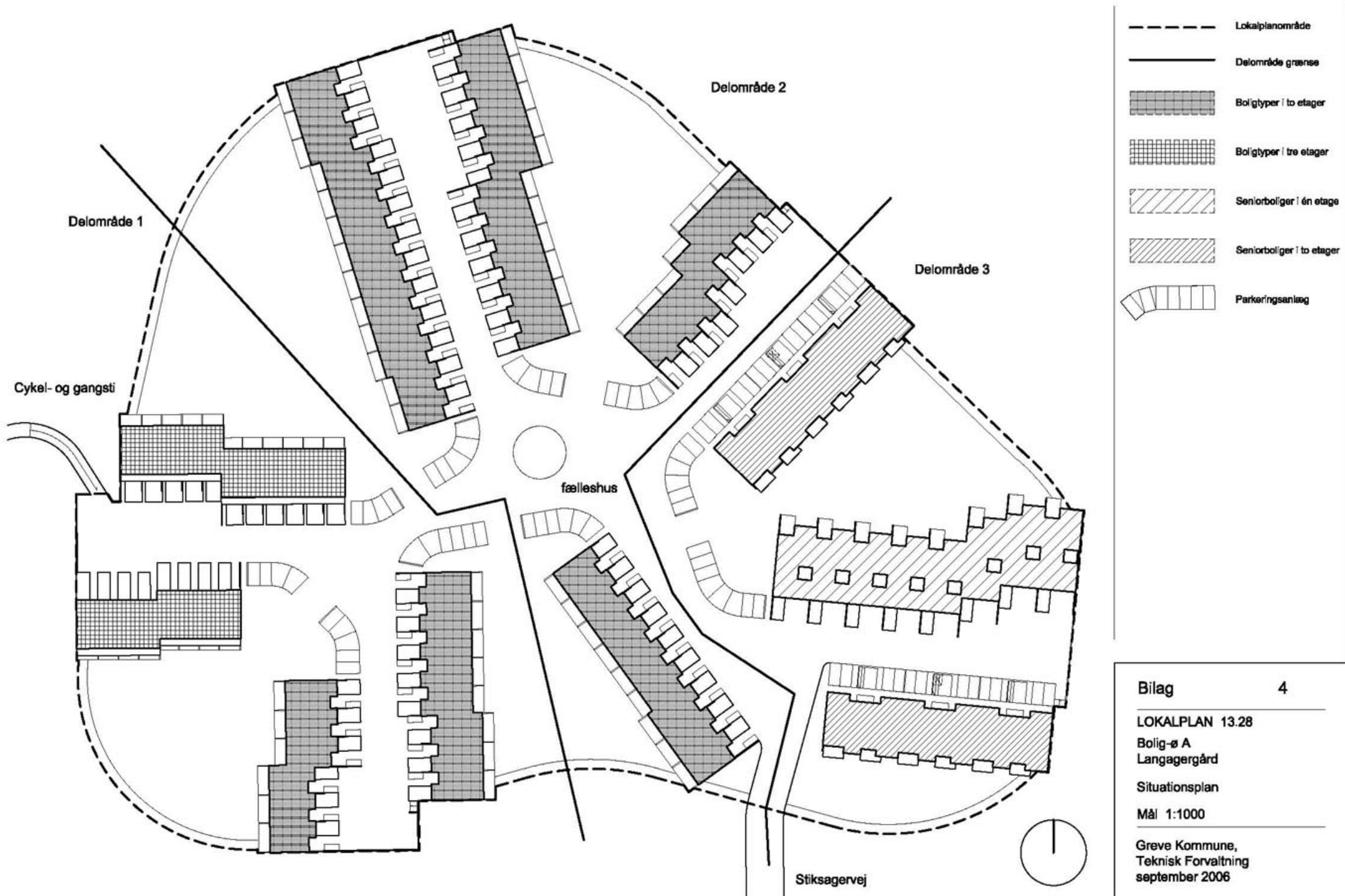
LOKALPLAN 13.28

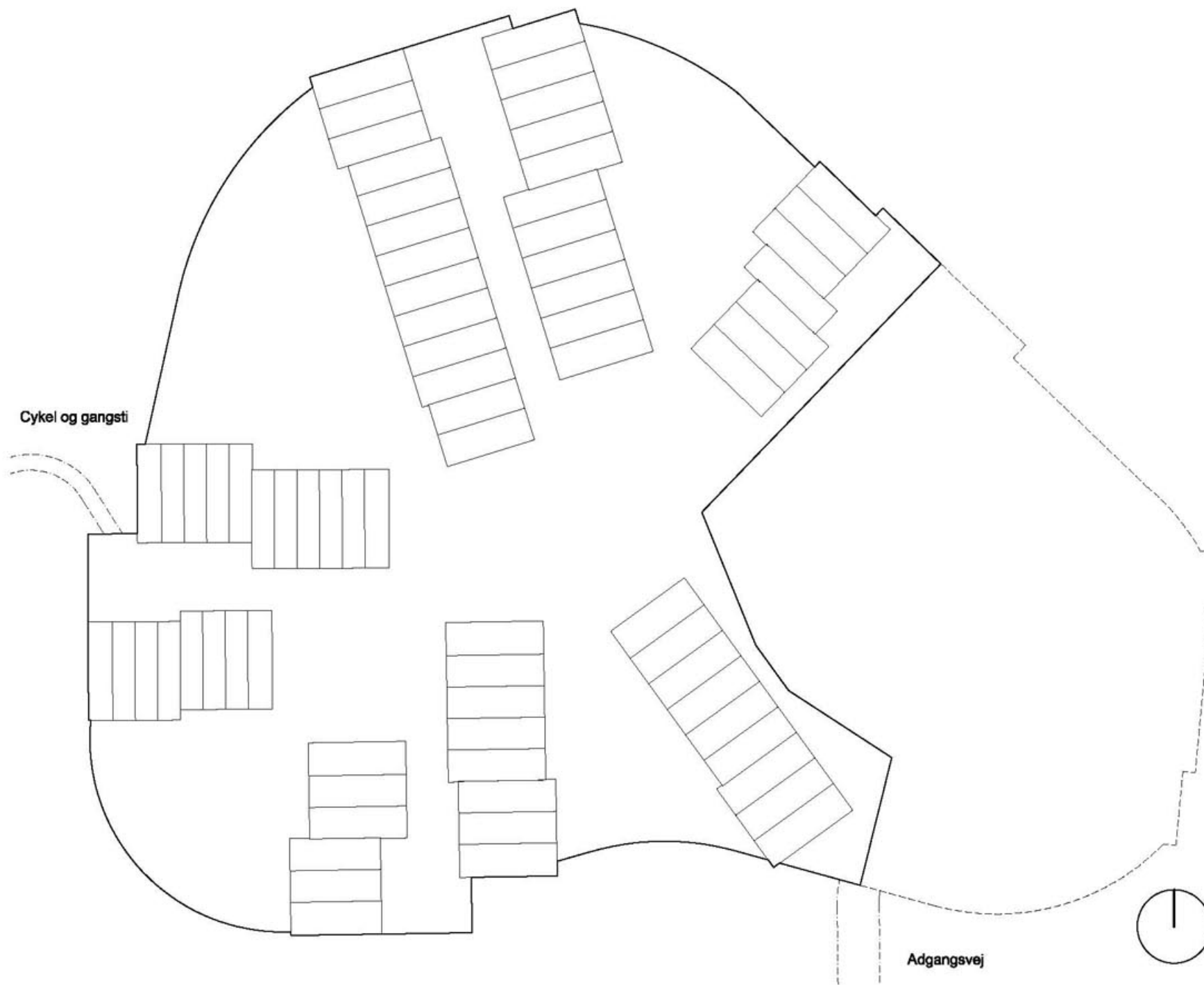
Bolig-ø A
Langagergård

Lokalplankort

Mål 1:1000

Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006





— Matrikelgrænse
□ Udstykning

**Endelig udstykningsplan
udarbejdes ved bebyggelsens
færdiggørelse.**

Bilag 5

LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

Principiel udstykningsplan

Mål 1:1000

Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



Bilag

6

LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

Illustrationsplan

Mål 1:1000

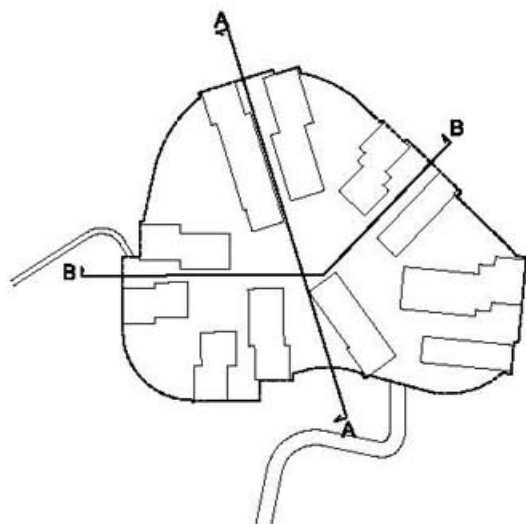
Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



Snit A-A



Snit B-B



Bilag

7

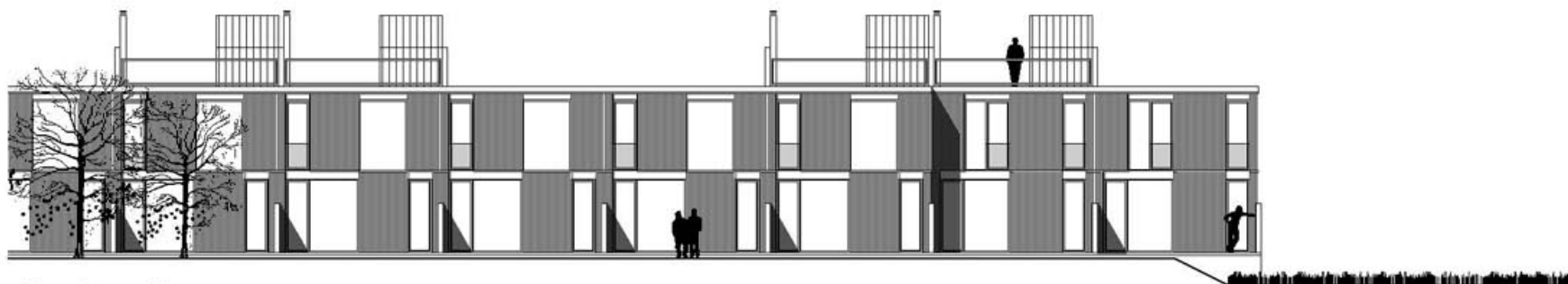
LOKALPLAN 13.28

**Bolig-ø A
Langagergård**

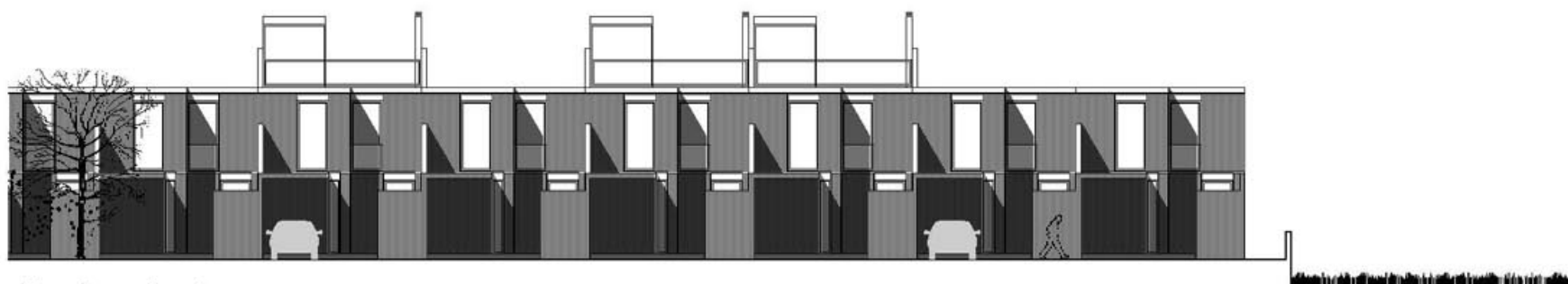
Snit gennem bebyggelsen

Mål 1:750

**Greve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006**

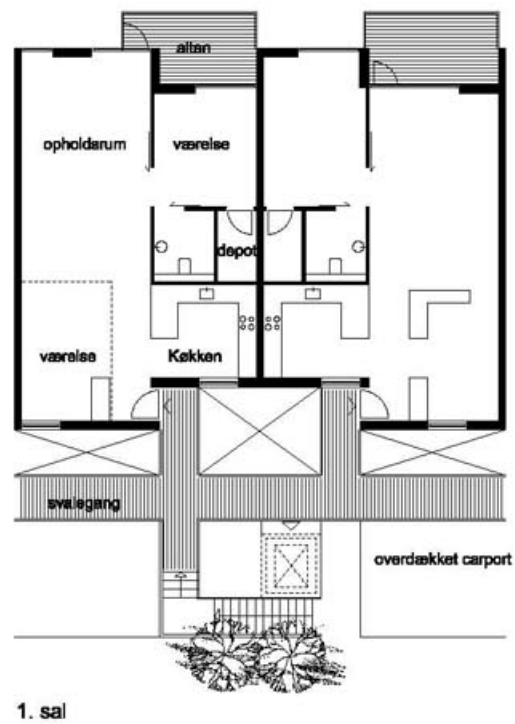
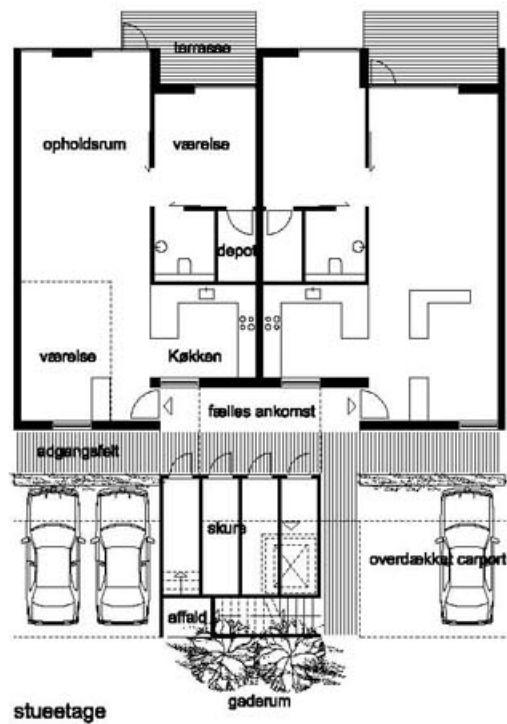


Facade mod haverum

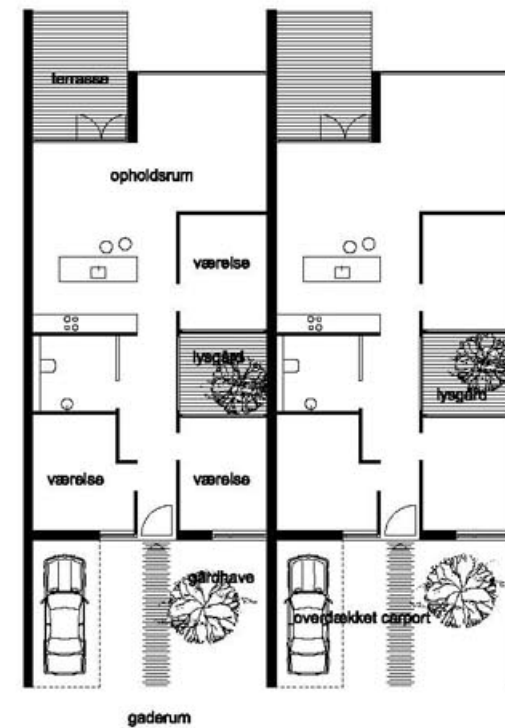


Facade mod gaderum

Ét-plans seniorboliger i to etager



Ét-plans seniorboliger med lysgård



Bilag 9

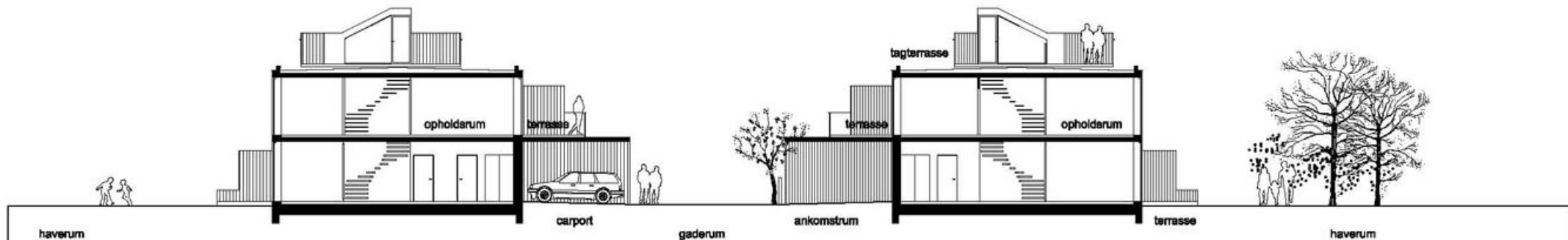
LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

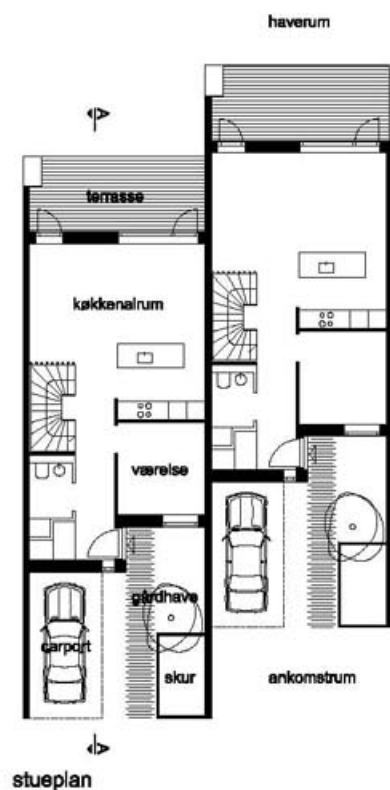
Princip for seniorboliger

Mål 1:250

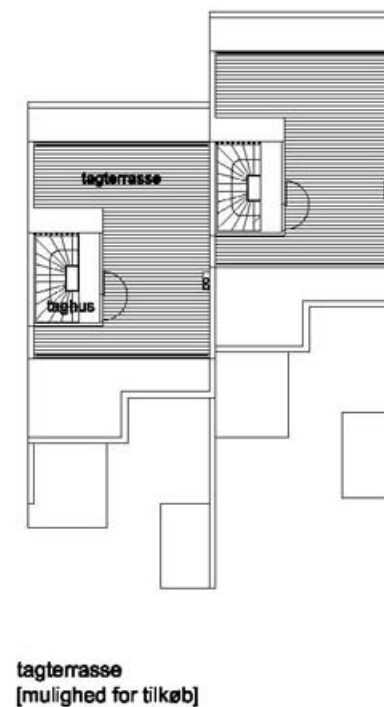
Grøve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



snit A-A



1. sal



Bilag 10

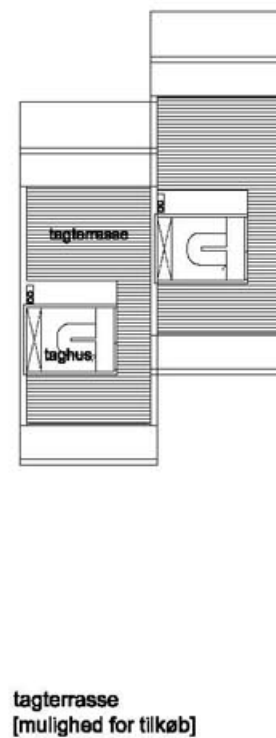
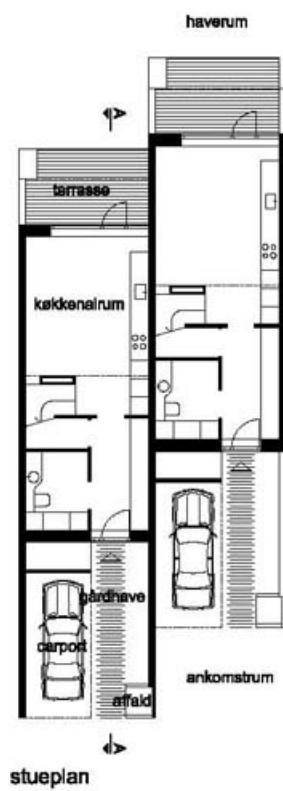
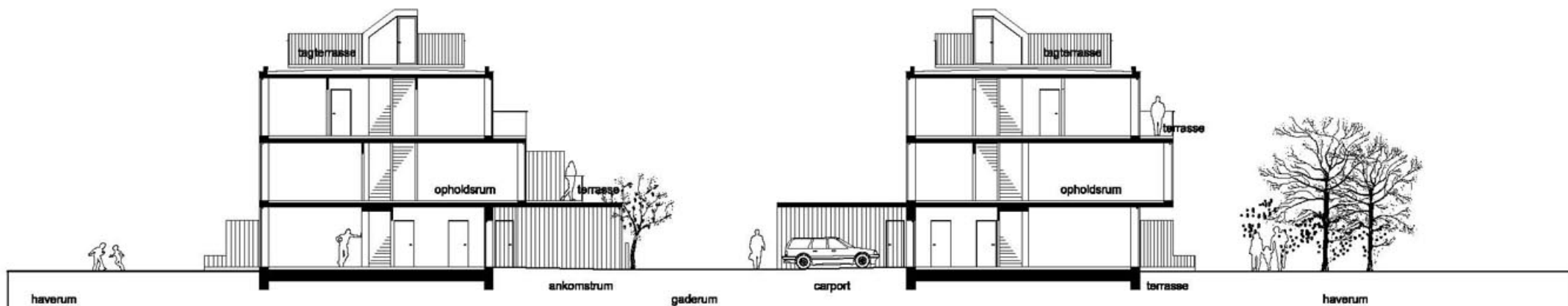
LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

Princip for boligtype i to etager

Mål 1:250

Grøve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



Bilag 11

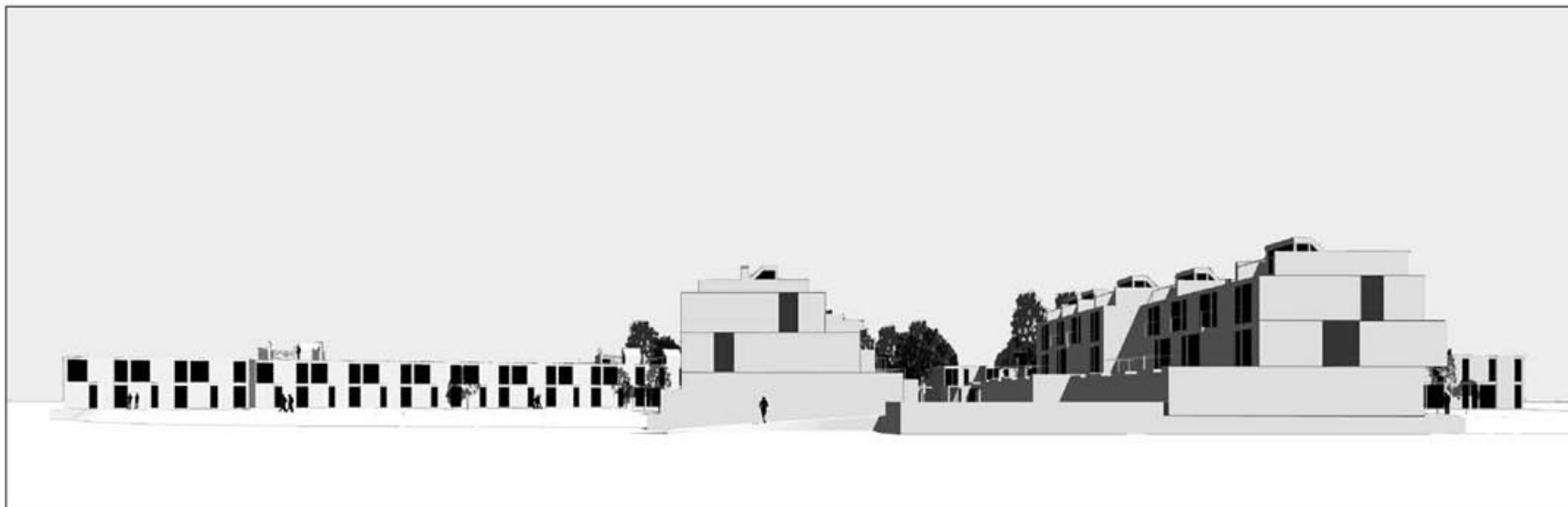
LOKALPLAN 13.28

Bolig-ø A
Langagergård

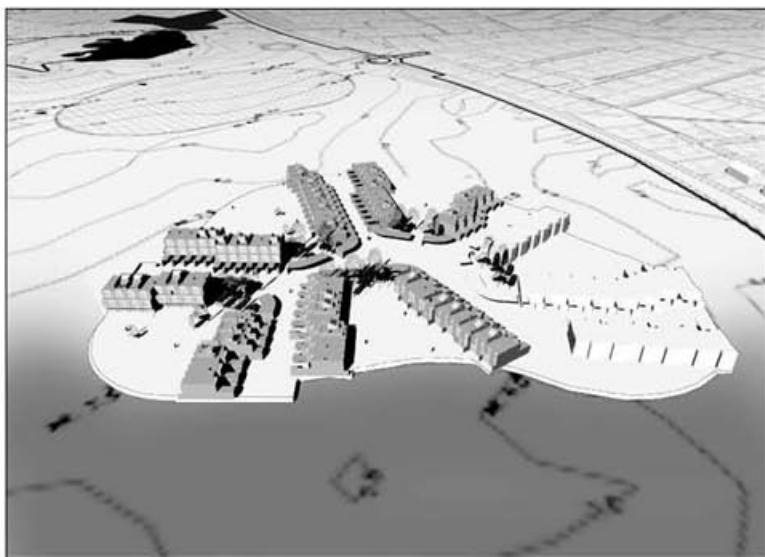
Princip for boligtype i tre etager

Mål 1:250

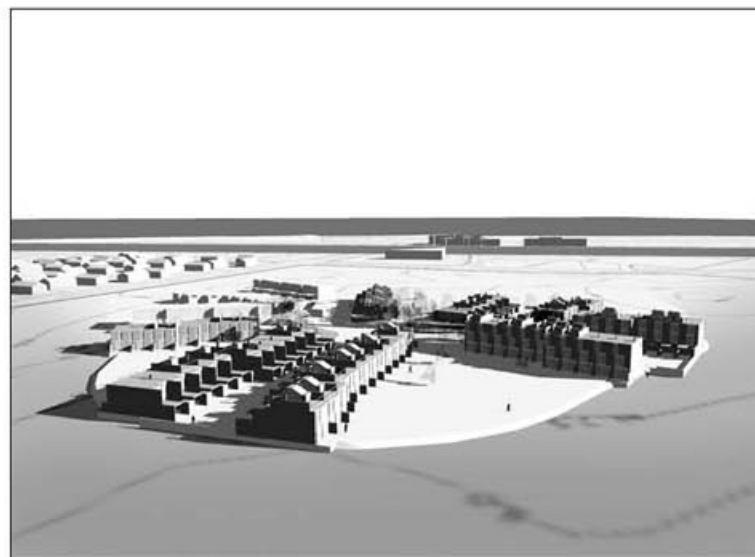
Grøve Kommune,
Teknisk Forvaltning
september 2006



Bebyggelsen set fra vest



Fugleperspektiv fra syd



Bebyggelsen set fra nordvest



Overdækket parkering

