



**stevns** kommune



## **LOKALPLAN NR. 102**

Hårlev Nord I

# Stevns Kommune

Lokalplan 102  
Hårlev Nord 1

## Indledning

Kommunalbestyrelsen har på sit møde d. 23. august 2007 endeligt vedtaget Lokalplan nr. 102 i Hårlev, Stevns Kommune.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 12ha på Bovangens jorder nordøst for Hårlev mellem jernbanen og Køgevej, som betragtes som en naturlig grænse for byudviklingen denne vej.

Formålet med lokalplanen er:

- at udvikle området til et attraktivt boligmiljø, med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse
- at sikre indsigtslinjer til Hårlev Kirke, der samtidig kommer til at fungere som områdets fri- og opholdsarealer, og at disse giver grundlag for leg og aktivt socialt samvær.
- At skabe stiforbindelser fra bebyggelsen til de grønne områder, og at stiforbindelserne binder området sammen på tværs af de grønne områder og stamveje.

Der er udarbejdet en overordnet plan for hele området, hvoraf der er fastsat detaljerede bestemmelser for etape 1. Etape 2 er kun overordnet ramme-fastlagt. Der vil senere blive fastlagt yderligere bestemmelser for etape 2 i forbindelse med en lokalplan for denne del.

Arealet skal anvendes til boligformål i form af åben lav bebyggelse, fritliggende parcelhuse og dobbelthuse. Ca. 1/3 af arealet kan anvendes til tæt lav bebyggelse i form af kædehuse.

Kontakt vedrørende lokalplanen kan ske til:

Stevns Kommune, Teknik & Miljø  
Postboks 83  
4660 Store Heddinge

eller til e-mailadressen: [teknil@stevns.dk](mailto:teknil@stevns.dk)

Lokalplanen kan ses på Rådhuset i Store Heddinge, i Teknik & Miljø, Hovedgaden 46 i Hårlev, kommunens biblioteker og på hjemmesiden [www.stevns.dk](http://www.stevns.dk).

Lokalplanen er udarbejdet af Teknik & Miljø i Stevns Kommune og Landinspektørfirmaet Vektor A/S, 4640 Faxe.

## Indhold

<b>LOKALPLANENS REDEGØRELSE</b>	<b>3</b>
<i>Lokalplanens baggrund og formål</i>	3
<i>Lokalplanområdet</i>	3
<i>Lokalplanområdets omgivelser</i>	3
<i>Lokalplanens indhold</i>	4
Anvendelse	4
Bebyggelse	4
Trafik	4
Landskab og beplantning	5
<b>FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING</b>	<b>5</b>
Eksisterende lokalplaner	5
Kommuneplan Vallø 2016	5
Regionplan 2005	6
<b>ANDEN LOVGIVNING</b>	<b>6</b>
Køge Museum	6
Vandforsyning	6
Miljøforhold	6
Spildevandsplan	6
Varmeplan	6
Jordforurening	7
Miljøvurdering	7
<i>Servitutter</i>	7
<b>LOKALPLANENS BESTEMMELSER</b>	<b>9</b>
<i>1. Lokalplanens formål</i>	9
<i>2. Områdeafgrænsning og zonestatus</i>	9
<i>3. Områdets anvendelse</i>	9
<i>4. Områdets udstykning</i>	10
<i>5. Bebyggelsens omfang og placering</i>	10
<i>6. Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	11
<i>7. Ubebyggede arealer</i>	11
<i>8. Vej-, sti og parkeringsforhold</i>	12
<i>9. Tekniske anlæg</i>	12
<i>10. Miljø</i>	13
<i>11. Grundejerforening</i>	13
<i>12. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse</i>	13
<i>13. Lokalplan og byplanvedtægt</i>	13
<i>14. Servitutter</i>	13
<i>15. Lokalplanens retsvirkninger</i>	14
<b>VEDTAGELSESPÅTEGNING</b>	<b>14</b>
Kortbilag 1: Matrikelkort samt lokalplanens afgrænsning	
Kortbilag 2: Etapeopdeling jf. Kommuneplantillæg nr. 6 samt retningsgivende udstykningsplan	
Kortbilag 3: Områdets disponering og struktur	
Kortbilag 4: Bebyggelsens placering	
Kortbilag 5: Vejledende beplantningsplan	

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

## *Lokalplanens baggrund og formål*

Boligudviklingen på Sjælland sker i disse år især i de byer, der ligger i en rimelig afstand fra Hovedstaden. De seneste års kraftige prisstigninger på boliger har været medvirkende til at forstærke denne udvikling. Stevns Kommunes hovedbyer er alle påvirket af denne tendens, og Hårlev er som den nordligste hovedby i Stevns Kommune og med togforbindelse via Køge til Hovedstadsområdet, samt forholdsvis kort afstand til motorvejsnettet, et attraktivt sted at bosætte sig, hvis man dagligt pendler til og fra Hovedstadsområdet. Udviklingen har betydet, at det er gået stærkt med salget af grunde til boligformål. Befolkningsprognosen viser, at denne udvikling forventes at forsætte de kommende år, og at der nu er behov for nye områder til boligbebyggelse.

De overordnede rammer for den fremtidige byudvikling i Hårlev er fastlagt i Kommuneplantillæg nr. 6 til Kommuneplan Vallø 2016 og ligger til grund for lokalplan nr. 102.

Lokalplanen følger kommuneplantillægget med arealudlæg af tre af de nye delområder til boligformål. Der er i kommuneplantillægget fastsat en udbygningsrækkefølge for lokalplanområdet, hvilket betyder, at lokalplanen opdeles i to etaper. Etape 1 rummer 70 boliger, udbygget i perioden 2006-2009. Etape 2 rummer 45 boliger, udbygget i perioden 2009-2012. Udbygningen af etape 2 forudsætter dog, at etape 1 er helt eller næsten udbygget.

I Kommuneplantillæg nr. 6 gives der mulighed for en ny indfaldsvej til Hårlev. Denne vej planlægges gennemført i etaper, og skal på længere sigt aflaste Hårlev Bygade, der i dag er en af to indfaldsveje til bymidten fra hovedvejen Køgevej. Vejen planlægges udbygget fra bymidten og ud mod Køgevej, De to første etaper kommer således til at være adgangsvej til lokalplanområdet.

## *Lokalplanområdet*

Arealet henligger i dag som dyrket landbrugsjord uden nogen form for beplantning eller bebyggelse.

## *Lokalplanområdets omgivelser*

Nord for lokalplanområdet løber Østbanen. Vest for lokalplanområdet løber Himlingøjevej. På den modsatte side af Himlingøjevej er der dels et nyt boligområde fra 2006, bestående af åben-lav bebyggelse samt et område med fritliggende parcelhuse.

Syd-vest for lokalplanområdet ligger bymidten. Syd for lokalplanområdet ligger ældrecentret Hotherhaven.

Længere mod syd ligger Hårlev Kirke.

Lokalplan nr. 102 sikrer udsigt til Hårlev Kirke gennem de grønne kiler, der gennemskærer lokalplanområdet.



*Hårlev Kirke*

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen anviser, at arealet kan anvendes til boligformål i form af parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lave boliger. Lokalplanen sigter fortrinsvis mod åben-lav bebyggelse ved at have reserveret 2/3 af de maksimalt tilladte boliger i området til parcel- og dobbelthuse. Af de 2/3 er det maksimalt 1/3 der må opføres som dobbelthuse.

### Bebyggelse

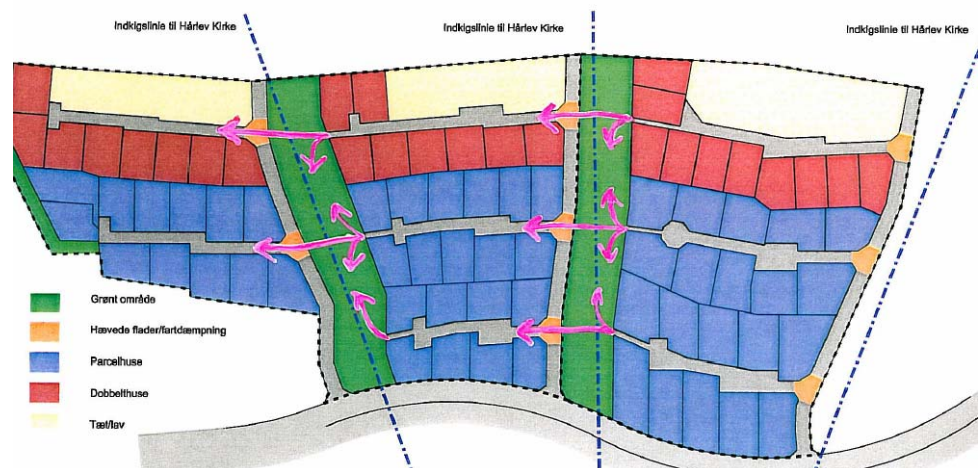
Området er disponeret således, at der længst mod syd er placeret grunde til åben-lav bebyggelse. Længst mod nord er der tænkt opført tæt-lav bebyggelse. Mellem de to områder kan der opføres dobbelthuse. Der er dog mulighed for at ændre på denne fordeling. Den tæt-lave bebyggelse kan opføres med højst to etager.

Bebyggelsen kan opføres i blank eller pudset mur eller i træ. Tage kan opføres i tagsten af tegl eller beton i vingefacon eller tagpap med trekantlister med ensidig taghældning, valm- eller sadeltag. Glaserede tegl kan dog tillades på huse i 1½ plan efter Kommunalbestyrelsen godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### Trafik

Stamveje i lokalplanområdet etableres som stilleveje, og hvor boligvejene støder op til stamvejene etableres der hævede flader. Dette gøres dels for at dæmpe hastigheden, dels for at skabe en sammenhæng på tværs af området.

Boligveje i lokalplanområdet etableres som lege-opholdsarealer med pladsdannelser. På disse pladser kan der evt. plantes enkelte træer og anbringes bænke og legeredskaber. Fra de enkelte boligveje er der stier ud til de grønne kiler, der gennemskærer området. Området bliver således bundet sammen på tværs, som vist på nedenstående figur.



## Landskab og beplantning

Området karakteriseres ved at være gennemskåret af to grønne kiler der sikrer udsigt til Hårlev Kirke. Langs de grønne kiler løber stamvejene til boligområderne. Langs stamvejene plantes enkeltstående træer. Der vil således blive skabt en tunneleffekt med træer på den ene side af de grønne kiler og hækbeplantning på den modsatte side af de grønne kiler. I de grønne kiler etableres grupper af lav beplantning men ikke mere, end at området bevarer sit åbne præg.

## FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Eksisterende lokalplaner

Der findes ingen eksisterende lokalplaner for området.

### Kommuneplan Vallø 2016

Området er omfattet af kommuneplantillæg nr. 6 til Vallø 2016.

Grunde til parcelhuse kan udstykkes med en minimumsstørrelse på 750m<sup>2</sup>, grunde til dobbelthuse med en minimumsstørrelse på 500m<sup>2</sup> og grunde til tæt-lav bebyggelse med en minimumsstørrelse på 300m<sup>2</sup>.





Kommuneplantillægget fastsætter grønne kiler, der sikrer indkig til Hårlev Kirke.

Kommuneplantillægget fastsætter udbygningsrækkefølgen for lokalplanområdet.

### **Regionplan 2005**

Lokalplanområdet er omfattet af HUR's Regionplan 2005. Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen.

## **ANDEN LOVGIVNING**

### **Køge Museum**

Museet har ikke foretaget undersøgelser af området. Museumslovens bestemmelser gør, at hvis der ved kommende jordarbejder i forbindelse med byggeri fremkommer arkæologiske levn, kan de kræves udgravet for bygherrens regning. Det kan betyde anlægsstop af påbegyndte jordarbejder indtil en udgravning er gennemført. Der skal derfor foretages nærmere undersøgelser på arealet inden selve byggemodningen igangsættes. Bygherre kan anmode Museet, eller Museet kan beslutte at foretage nærmere undersøgelser på arealet inden selve byggemodningen igangsættes.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen til området skal ske fra Hårlev Vandværk.

Der skal opstilles det fornødne antal brandhaner efter aftale med Stevns Brandvæsen

### **Miljøforhold**

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes. Der er derfor sat bestemmelser ind i lokalplanen, der regulerer, at den maksimale støjbelastning på indendørs opholdsarealer ikke må overstige 30 dB(A) og på de primære udendørsarealer ikke må overstige 55 dB(A). Disse forhold bliver vurderet i forbindelse med projektets byggesagsbehandling.

### **Spildevandsplan**

Bebyggelsen er omfattet af spildevandsplanen for den tidligere Vallø kommune og er udlagt som et kloakopland med tostrengt kloakering. Ny bebyggelse skal tilsluttes det kommunale kloakledningsanlæg for spildevand og regnvand.

### **Varmeplan**

Lokalplanområdet indgår i Vallø Kommunes varmeplan som naturgasområde. Ny bebyggelse kræves tilsluttet naturgasnettet inden ibrugtagning. Der kan dog meddeles dispensation for tilslutningsplig-

ten, såfremt en vis del af boligens energiforbrug dækkes af alternative/vedvarende energikilder, eller såfremt øvrige foranstaltninger medfører et lavere energibehov end "normalt". Dispensation meddeles af Kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

Der skal meddeles dispensation fra tilslutningspligten, når bebyggelsen opføres som lavenergihus. Ved lavenergi huse forstås enfamiliehus, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998. Der skal ikke ske orientering af naboer og andre forud for dispensationen.

### **Jordforurening**

Hvis der konstateres jordforurening under bygge- eller jordarbejdet, skal arbejdet standses og kommunen underrettes, jf. Lov om forurennet jord.

### **Miljøvurdering**

I forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplantillæg nr. 6 blev det besluttet ikke at foretage en egentlig miljøvurdering i henhold til Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

På denne baggrund anses det ikke for nødvendigt at foretage en miljøvurdering af lokalplanforslaget. Der er dog foretaget nedenstående screening af nærværende lokalplan for nyt boligområde i rammeområderne 1 B4 og 1 B5.

Det fremgår af de foreliggende oplysninger – illustreret på kortet – at følgende forhold inden for lokalplanområdet er indgået i en screening/miljøvurdering:

- kirkeomgivelse
- kulturhistorie

Det vurderes, at planen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4

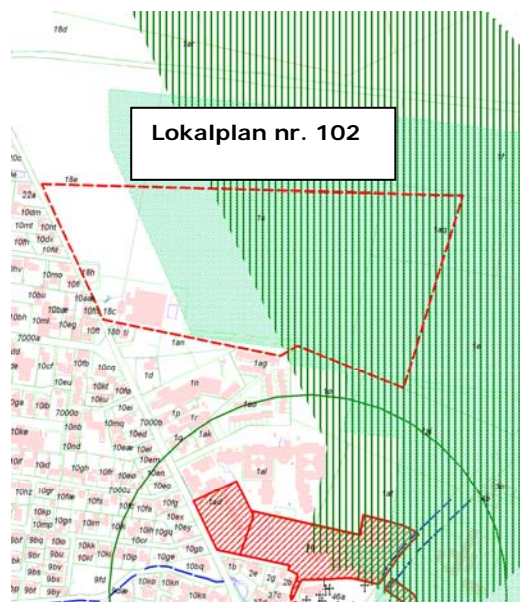
Det vurderes, at planen ikke medfører en væsentlig påvirkning af et internationalt beskyttelsesområde

Kommunalbestyrelsen har besluttet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes.

### **Servitutter**

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet inden for lokalplanområdet.

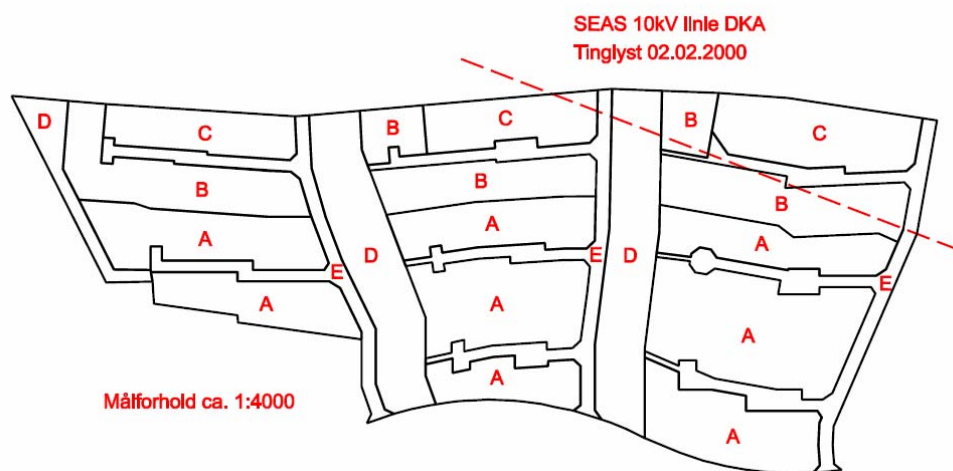
Matr. nr. 1e, 1s, 1aq og 18e, Hårlev By, Hårlev





Nr	Tinglyst:	Titel:
005	16.08.1984	Dok om transformerstation mv forsynings- /afløbsledninger mv
007	14.04.1989	Dok om telefonkabler/anlæg mv, Vedr 18E
010	02.02.2000	Dok. om forsynings/afløbsledninger. (SEAS) Vedr. 1 aq, 1e, 1s, 18e Hårlev

SEAS har en tinglyst 10kV linie DKA der krydser ind over en del af lokalplanområdet. Den omtrentlige placering er vist i nedenstående figur. Dette kabel skal omlægges ved udbygning af området.



Stevns Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Lokalplan nr. 102 Hårlev Nord 1

I henhold til lov om planlægning, fastlægges herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

### *1. Lokalplanens formål*

Formålet med lokalplanen er:

- 1 udvikle området til et attraktivt boligmiljø, med fritliggende parcelhuse, dobbelthuse og tæt-lav bebyggelse
- 2 at sikre indsigtskiler til Hårlev Kirke
- 3 at indsigtskilerne skal fungere som områdets fri- og opholdsarealer, og at disse giver grundlag for leg og aktivt socialt samvær.
- 4 at skabe stiforbindelser fra bebyggelsen til de grønne områder, og at stiforbindelserne binder området sammen på tværs af de grønne områder og stamveje.

### *2. Områdeafgrænsning og zonestatus*

- 1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr. nr. 1e, 1s, 1aq og 18e, Hårlev By, Hårlev.
- 2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- 3 Med Kommunalbestyrelsens offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet fra landzone til byzone.

### *3. Områdets anvendelse*

- 1 Området som helhed udlægges til boligformål (helårsbeboelse) og fælles friareal.
- 2 Delområder benævnt A udlægges til åben-lav bebyggelse i 1-1½ etage.
- 3 Delområder benævnt B udlægges til åben-lav bebyggelse/dobelthuse i 1-1½ etage.
- 4 Delområder benævnt C udlægges til tæt-lav bebyggelse i højst 2 etager.
- 5 Delområder benævnt D udlægges til fælles fri- og opholdsareal.
- 6 Delområder benævnt E udlægges til vej.
- 7 Inden for boligområdet må udføres erhverv, som er foreneligt med områdets karakter af boligområde, såsom liberalt erhverv, som ikke ved støj, skiltning, udseende, parkering eller på anden måde bryder med områdets anvendelse.

#### *4. Områdets udstykning*

- 1 Udstykninger skal ske i henhold til den på Kortbilag 2 viste retningsgivende udstykningsplan.
- 2 Ejendomme skal udstykkes med en grundstørrelse på min. 750m<sup>2</sup> for åben lav bebyggelse, min. 500m<sup>2</sup> for dobbelthuse og min. 300m<sup>2</sup> for tæt bebyggelse.
- 3 Etapeopdelingen af området er vist på kortbilag 2.
- 4 Der må ikke ske yderligere udstykning af etape 2, Område 1 B5, før der foreligger en ny lokalplan for dette område.

#### *5. Bebyggelsens omfang og placering*

- 1 For etape 2 fastlægges bebyggelsens omfang og placering i forbindelse med udarbejdelse af ny lokalplan for område 1B5.
- 2 I område 1 B4 kan der opføres 70 boliger, af disse må tæt-lav udgøre 23 boligenheder og dobbelthuse 16 boligenheder.
- 3 Åben-lav boligbebyggelse kan opføres i delområder A og B som vist på kortbilag 4. Dobelthuse kan opføres i delområder B.
- 4 I det omfang, parcellerne i delområde B i den vestlige af de to "klumper" i område 1 B4 anvendes som parcelhusgrunde, kan delområde B i den østlige "klump" udvides til at omfatte 16 boligenheder til dobbelthuse. I det omfang, alle parceller i etape 1, delområde B, område 1 B4 anvendes til parcelhusgrunde, kan delområde B i etape 2, område 1 B5, udvides til at omfatte 26 boligenheder til dobbelthuse.
- 5 Åben-lav boligbebyggelse og dobbelthuse kan opføres i op til 1 ½ etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- 6 Ved åben-lav boligbebyggelse og dobbelthuse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.
- 7 Tæt-lav boligbebyggelse kan opføres i delområderne benævnt C på kortbilag 4.
- 8 Tæt-lav boligbebyggelse kan opføres i op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- 9 Ved tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel ikke overstige 35 %.
- 10 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal bebyggelsen opføres efter en samlet plan for hele storparcellens anvendelse.
- 11 Ved tæt-lav boligbebyggelse kan bygningsreglements bestemmelser vedrørende bygningers indbyrdes højde- og afstandsforhold fraviges.
- 12 Generelt.
- 13 Inden for lokalplanområdet kan opføres transformerstationer o. lign. til områdets forsyning. Bygningen må max. udgøre 10 m<sup>2</sup> og ikke være højere end 2 m over terræn. Grundstørrelsen skal begrænses mest muligt. Udformning, materialevalg og placering skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

## *6. Bebyggelsens ydre fremtræden*

- 1 Generelt
- 2 Ny bebyggelse skal gives en udformning i harmoni med den omgivende bebyggelse med hensyn til facaderytme, højde, materiale og taghældning, i henhold til Byggelovens § 6D.
- 3 Udvendige bygnings sider og mure skal fremstå som blank mur, pudset mur eller i træ. Mindre bygningsdele (maks. 1/3 del af bygningskroppen) kan udføres i andre materialer, f.eks. træ eller metal.
- 4 Tage på boliger skal udføres med en taghældning på 20-30°. Boliger i 1½ plan kan opføres med en taghældning op til 50°.
- 5 Tagflader på de primære bygningsdele skal dækkes med ikke-reflekterende tagsten af tegl eller beton i vingefacon, eller tagpap med trekantslister. Tage skal have ensidig taghældning, valmtag eller sadeltage. Dog kan glaserede tegl tillades som tagbeklædning på huse, der opføres i 1 ½ plan og med halvvalm, efter Kommunalbestyrelsens godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6 Udformningen af småbygninger, skærme og halvtage til cykel-parkering, carporte og affaldssortering m.v. skal godkendes som et samlet hele, og skal udføres i materialer og med en farveholdning og taghældning, så der opnås en god helhedsvirkning i forhold til den øvrige bebyggelse.
- 7 Vinduer skal udføres i træ men kan etableres med udvendig klimaskærm af aluminium.
- 8 Solfangere kan opsættes på tage, når de fremtræder som en integreret del af bygningskonstruktionen.
- 9 Ingen former for skiltning og reklamering må finde sted uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

## *7. Ubebyggede arealer*

- 1 Områder benævnt D skal have en bredde på minimum 35 m.
- 2 De fælles friarealer skal indrettes og beplantes, så der opnås en god helhedsvirkning. Hermed menes, at inventar, belægninger og beplantning udformes og placeres ud fra en samlet områdedisponering, der omfatter alle friarealerne, eksempelvis som illustreret på kortbilag 5.
- 3 Hegn skal udføres som hække, der vedligeholdes i en højde af 1,20 m til 1,80. Hækbeplantninger kan eventuelt suppleres med et højst 1,4 meter højt trådnet på havesiden af hækken.
- 4 Hegn mod fællesarealer, vej og sti plantes på egen grund mindst 40 cm fra skel. Hegn mellem naboer plantes i skel. Udgifterne til hækbeplantning afholdes af grundejerne.
- 5 Mellem dobbelthuse kan hegn i skel udføres i træ, som plankeværk/stakit.

- 6 Ubebyggede byggegrunde skal minimum 2 gange årligt klippes ifølge regler for vedligeholdelse af vedvarende brakjord.
- 7 Terrænforskelle skal optages som naturlige hældninger på grunde og langs veje. Reguleringer på mere end +/- 0,5 m skal godkendes af bygningsmyndigheden.
- 8 Oplag af fritidsbåde, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke finde sted
- 9 Der må ikke forefindes oplag, der kan være grundvandstruende.

## *8. Vej-, sti og parkeringsforhold*

- 1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra den nye indfaldsvej som skal forbinde Køgevej med Hovedgaden (Bygaden). Fra denne løber der tre stamveje ind i lokalplanområdet, se kortbilag 3.
- 2 Stamvejene er facadeløse. Stamvejene udformes som stilleveje, hvor der etableres hævede flader ud for de tilstødende boligveje. Fra stamvejene løber der boligveje ind i de enkelte områder, se kortbilag 3. Boligvejene udformes som lege- og opholdsarealer.
- 3 Der skal etableres stiforbindelser fra de enkelte boligveje til de grønne områder, se kortbilag 3.
- 4 Stamveje og boligveje udlægges som private fællesveje i forbindelse med byggemodningen.
- 5 Stamveje udlægges i en bredde på 10m med min. 6m befæstet kørebane.
- 6 Boligveje udlægges i en bredde på 8m med min. 5m befæstet kørebane.
- 7 Stier udlægges i en bredde på 3m.
- 8 Der skal etableres 2 p-pladser pr. bolig ved parcelhus/dobbelthus på egen grund.
- 9 Der skal etableres min. 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig.
- 10 Detailprojekt for vejene skal godkendes af Stevns Kommune som vejmyndighed før anlæg og ibrugtagning af disse.
- 11 Natparkering af køretøjer med over 3500kg totalvægt og højde på mere end 2,2m må ikke finde sted inden for lokalplanområdet fra kl. 17.00 til 8.00.

## *9. Tekniske anlæg*

- 1 El-ledninger, herunder ledninger til belysning, må ikke fremføres som luftledninger, men skal etableres som jordkabler.
- 2 Der må ikke opføres udvendige antenneanlæg. Der kan dog opsættes mindre digitale antenner efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen.

## *10. Miljø*

- 1 Bebyggelse skal opføres således, at det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis for opholdsrum.
- 2 Støjniveauet ved primære udendørs opholdsarealer, som trafikstøj påfører bebyggelsen, må ikke overstige 55 dB(A) på døgnbasis.

## *11. Grundejerforening*

- 1 Der skal oprettes en grundejerforening for det nye boligkvarter med pligt til medlemskab for samtlige grundejere.
- 2 Grundejerforeningen skal oprettes senest 2 måneder efter, at Stevns Kommunalbestyrelse har fremsat krav herom, eller når 1/3 del af boligerne er ibrugtaget. Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.
- 3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, veje, belysning, fællesanlæg og stier. Drift og vedligeholdelse af veje omfatter tillige afvanding, herunder etablering og vedligehold af rendestensbrøde med tilhørende ledninger, der skal føres frem til offentlige regnvandsledninger.
- 4 Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

## *12. Forudsætning for ibrugtagningen af ny bebyggelse*

- 1 Forinden ny bebyggelse i området igangsættes, skal Køge Museum kontaktes med henblik på eventuel udgravning i arkæologiske interesseområder.
- 2 Ny bebyggelse inden for området må ikke tages i brug før bebyggelsens installationer til opvarmning er tilsluttet distributionsnettet for naturgas.
- 3 Forinden ny bebyggelse tages i brug, skal der ske tilslutning til henholdsvis Hårlev Vandværk og det offentlige kloaksystem.
- 4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er udlagt GAB (5 cm) på vejene – både adgangsvejen og boligvejene. Senest 2 år efter udlægning af GAB skal vejene oprettes, og der skal udlægges slidlag (2 cm).
- 5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret belysning i form af parklamper langs vejene. Opstillingsplan og armaturer skal godkendes af Stevns Kommune.

## *13. Lokalplan og byplanvedtægt*

Der ophæves ingen eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

## *14. Servitutter*

Der ophæves ingen servitutter



## *15. Lokalplanens retsvirkninger*

- 1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen kan ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge lov om planlægning § 18, kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.
- 3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 4 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges fastholdt ved lokalplanen.
- 5 Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kræver tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Lokalplan nr. 102 blev endeligt vedtaget af Stevns Kommunalbestyrelse på mødet den 23. august 2007.

Poul Arne Nielsen /  
Borgmester

Per Røner  
Kommunaldirektør



Målforshold ca. 1:4000

### Kortbilag 1:

### Matrikelkort og lokalplanens afgrænsning

Kortbilag udfærdiget af:  
 Landinspektorfirmaet Vektor A/S  
[www.vektor.as](http://www.vektor.as) faxe@vektor.as



Målforhold ca. 1:2500

## Kortbilag 2: Retningsgivende udstykningsplan

Kortbilag udfærdiget af:  
Landskapsarkitektfirmaet Vektor AS  
www.vektor.as facebook@vektor.as





Målfornhold ca. 1:2500

### Kortbilag 4: Bebyggelsens placering

Kortbilag udarbejdet af:  
Landskapsarkitektfirmaet Vektor A/S  
www.vektor.as    faxse@vektor.as

