

LOKALPLAN 2 - 16

Industriområde ved Sandvadsgård

LOKALPLAN 2 - 16

INDUSTRIOMRÅDE VED

SANDVADSGÅRD

INDHOLDSFORTEGNELSE:

LOKALPLANREDEGØRELSE.....	s. 5
Lokalplanens formål.....	s. 6
Lokalplanens indhold.....	s. 6
Lokalplanens forhold til anden planlægning....	s. 9
Lokalplanens retsvirkninger.....	s. 12
LOKALPLAN 2-16.....	s. 13
Kortbilag 1,2,3,4 og 5 bagerst i hæftet.	

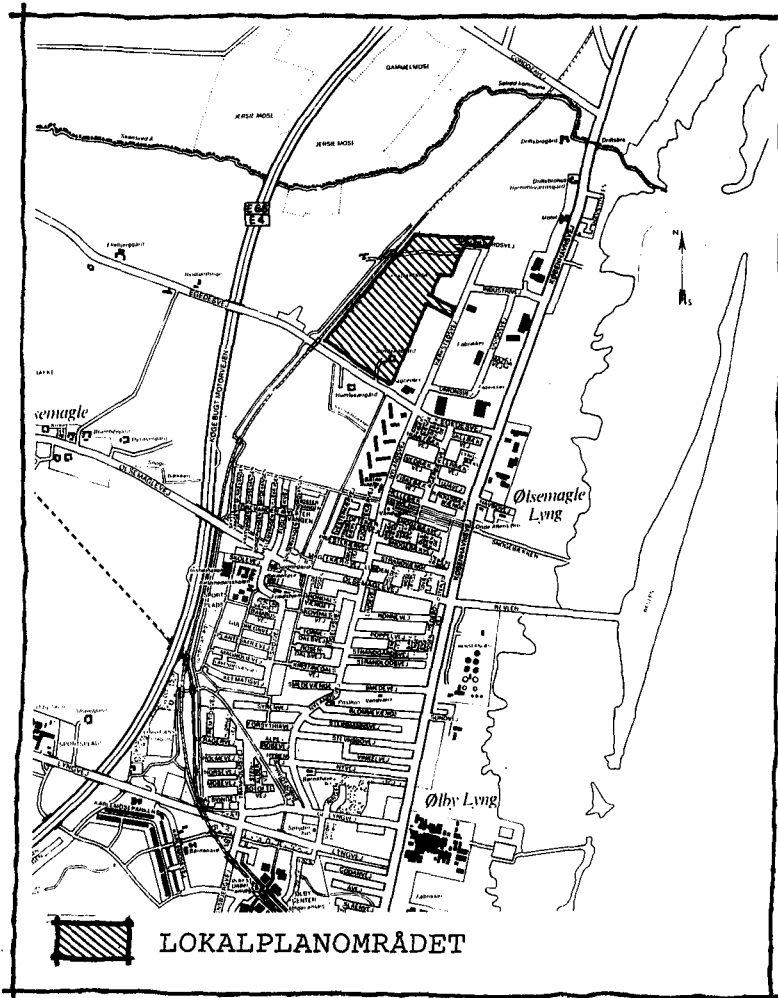
LOKALPLANREDEGØRELSE
INDUSTRIOMRÅDE VED SANDVADSGÅRD

Med salget af de sidste industrigrunde på Værkstedesvej i Ølsemagle har Køge kommune stort set udsolgt af industri-jord.

Med det aktuelle boligbyggeri og det dermed forbundne stigende behov for arbejdspladser, er dette naturligvis uholdbart.

I kommuneplanen er der taget højde herfor gennem udlæg af nye industriarealer.

Denne lokalplan omfatter et sådant nyt område, nemlig størstedelen af Sandvadsgårds jorder samt en del af Bregnegård vest for det eksisterende erhvervsområde ved Værkstedesvej i Ølsemagle.



LOKALPLANENS FORMÅL.

Lokalplanen har til formål at inddrage området, (en del af Sandvadsgård og af Bregnegård) til erhvervsformål, nærmere betegnet industri- og værkstedsformål, samt oplag.

Området anvendes idag til landbrugsformål. En del af området har i en periode fungeret som knallertbane.

Lokalplanen skal give mulighed for en udvidelse af Egedesvej med fortove og cykelstier ligesom muligheden for at videreføre den nord-sydgående hovedsti gennem bydelen mod nord skal sikres.

Lokalplanen skal endvidere sikre, at området mod nord afgrænses med et skovbælte, der markerer byens endelige grænse mod Skensved ådal.

Endelig skal lokalplanen danne baggrund for en udvidelse af kommuneplanens rammeområde mod nord, bl.a. af hensyn til det omtalte skovbælte.

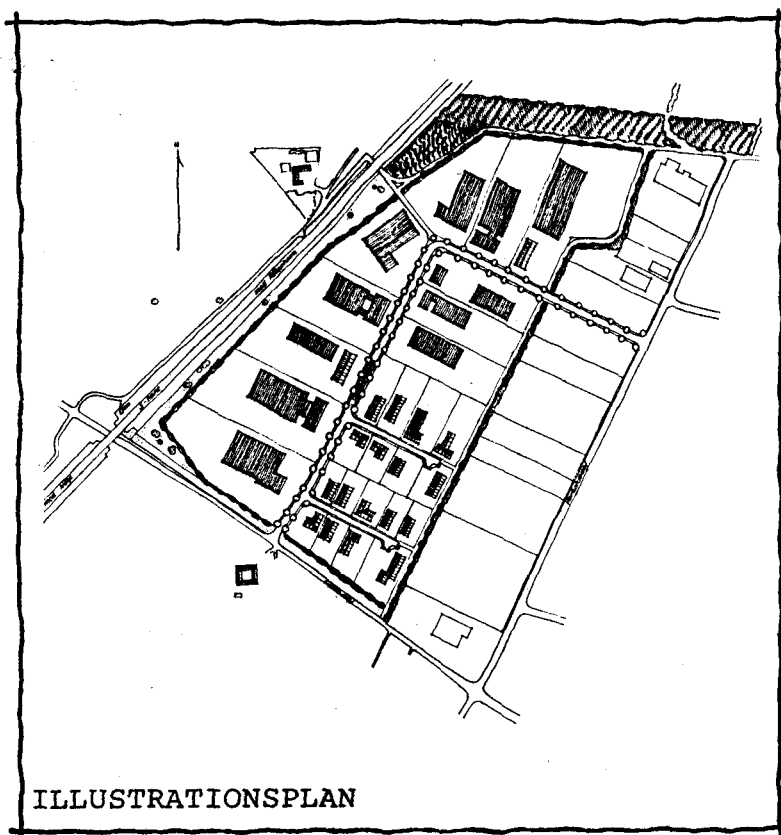
LOKALPLANENS INDHOLD

Planens udformning.

Lokalplanen fastlægger en vej- og sti-plan for området samt en retningsgivende udstykningsplan med faste grunddybder.

Området, der udgør ca. 16 ha, vejbetjenes fra en ny, 14 m bred stamvej, der anlægges med rabatter med træer og vejbelysning. Stamvejen forløber i en L-form og forbinder Egedesvej og Værkstedsvej.

Vest og nord for stamvejen kan grunde udstykkes med grunddybder på ca. 100-200 m. Syd og øst for stamvejen kan der udstykkes i grunddybder på ca. 50-90 m. Her anlægges 2 eller 3 blinde adgangsveje i 11 meters bredde til betjening af disse, mindre grunde. Antallet af disse adgangsveje afhænger af behovet for mindre grunde.



ILLUSTRATIONSPLAN

Langs områdets grænse mod øst udlægges et 12 m bredt stiareal, hvoraf 7 m skal anlægges som beplantningsbælte (levende hegn) mod det eksisterende industriområde. Stien skal fungere som en rekreativ hovedsti, der forbinder bydelene i Køge nord med områderne ved Skensved ådal.

Mod nord etableres en stiforbindelse fra Bregnegårdsvej (i lokalplanen udlagt som sti) til den eksisterende stitunnel under S-banen, hvorfra der også etableres stiforbindelse til stamvejen.

Som afgrænsning mod ådalen etableres et ca. 40 m bredt skovbælte i områdets nordlige del. Gennem skovbæltet anlægges en adgangsvej til den resterende landbrugsejendom nord for.

Langs områdets øvrige grænser etableres der, som et led i byggemodningen, 5 m brede beplantningsbælter, der udgør en del af den enkelte grund. Beplantningsbælterne forsynes med et dyrehegn, placeret i skel. Beplantningen må ikke fjernes og skal vedligeholdes af den enkelte grundejer.

Arealet nærmest S-banen tænkes udformet som et græsareal med spredte beplantninger.

Lokalplanens hegnsbestemmelser tager iøvrigt sigte på at give området et grønt og tiltalende præg.

Bebyggelsesforholdene.

Den maximale bebyggelsesprocent fastsættes til 50% og der må bygges i indtil 2 1/2 etage.

Der pålægges 10 m byggelinier langs Egedesvej (fra skel) og 5 m langs øvrige veje og stier. Langs skel mod områdets grænser mod nord og vest pålægges 10 m byggelinier.

I området langs S-banen forløber en hovedkloakledning (Skensvedledningen) samt en råvandsledning gennem de fremtidige industrigrunde.

Lokalplanen sikrer, at ledningerne respekteres, således at der inden for et 10 m bredt areal over ledningerne ikke må bygges eller plantes træer med dybtgående rødder.

Lokalplanen sikrer, at denne ledning evt. senere kan forlægges til det grønne areal langs S-banen. Dette areal udlægges sammen med skovbæltet i områdets nordlige del som offentlige arealer. Skovbæltet forbliver i landzone.

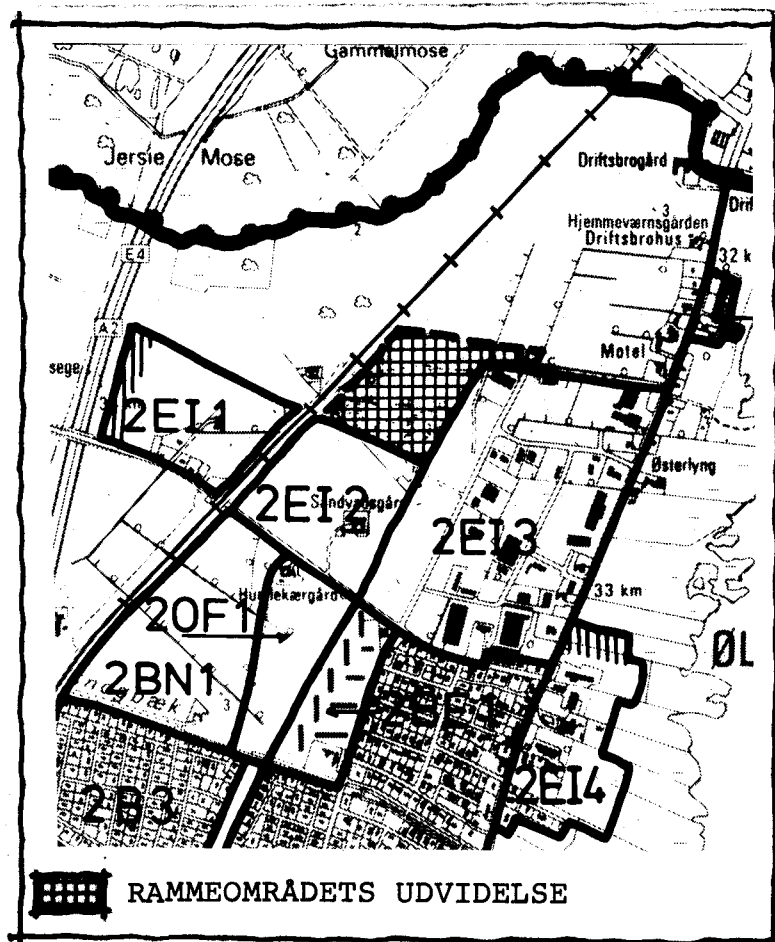
LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆG- NING.

Kommuneplanlægning.

Lokalplanen omfatter rammeområde 2 EI 2 til industri, der er et af kommuneplanens nyudlæg til erhvervsformål.

Samtidig med lokalplanen tilvejebringes en kommuneplanrammeændring. Ændringen regulerer tre forhold:

For det første en udvidelse af rammeområdet mod nord, således at en udstykning i større grunde muliggøres og således, at der kan etableres et 40 m bredt skovbælte mod ådalen mod nord.



For det andet ændres anvendelsesbestemmelserne sådan, at området ikke skal forbeholdes særligt miljøbelastende produktionsvirksomheder med særlige beliggenhedskrav. Der vil dog fortsat, som forudsat i kommuneplanen, kunne etableres virksomheder med meget, tung trafik og virksomheder med stor spildevandsafledning.

For det tredje udgår bestemmelsen om et max. antal kubikmeter pr. kvadratmeter grundareal, idet områdets særlige karakter (større grunde) gør bestemmelsen overflødig.

Efter de nævnte rammeændringer er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fremtidig S-station i Ølsemagle.

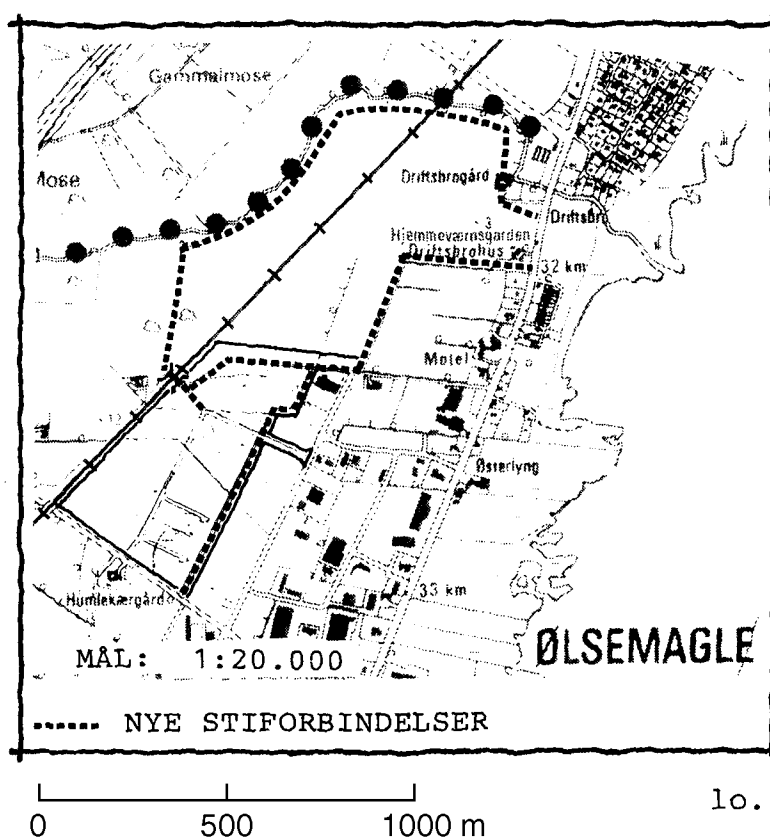
Lokalplanen tager højde for, at der senere kan anlægges en S-station (Ølsemagle station) syd for Egedesvej som aftalt med DSB. En ny S-station kan anlægges sådan, at der kan etableres en afgrening til betjening af det påtænkte erhvervsområde "Køge Knudepunkt" vest for Køge Bugt-motorvejen.

Lokalplanen reserverer arealer langs med S-banen og langs med Egedesvej til etablering af stier til et evt. stationsanlæg.

Planlægning for det åbne land.

Stiforbindelser

Byrådet har den 3. december 1985 vedtaget et tillæg til kommuneplanen om det åbne land. Heri indgår overvejelser om lokale stiforbindelser i området mellem byområderne i Køge nord og Skensved ådal.



Det er tanken, at stiforbindelserne i lokalplanområdet skal have forbindelse til disse lokale stiforbindelser (se illustration).

Således etableres stiforbindelsen fra Bregnegårdsvej (i lokalplanen udlagt som sti) til tunnelen under S-banen som en del af områdets byggemodning.

Spredningskorridor

Ifølge kommuneplantillægget om det åbne land er områderne omkring ådalen udpeget som spredningskorridor for at sikre plante- og dyrelivets mulighed for at spredes fra et naturområde til et andet.

Lokalplanen inddrager en del heraf til erhvervsformål, men udlægger et ca. 40 m bredt skovbælte i områdets nordlige del. Dette skønnes at kompensere for reduktionen af spredningskorridoren.

Varmeplanlægning.

I overensstemmelse med kommunens varmeplan, pålægges ny bebyggelse i området pligt til at tilslutte opvarmningsinstallationer (rumopvarmning og varmt brugsvand) til distributionsnettet for naturgas.

Tilslutningspligten gælder ikke procenvarme.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31, kun udstykkedes, bebygges eller iøvrigt 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 med videre, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra bestemmelser i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

KØGE KOMMUNE, LOKALPLAN 2-16
INDUSTRIOMRÅDE VED SANDVADSGÅRD

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1
Lokalplanens formål

1.1
Lokalplanens formål er - i overensstemmelse med kommuneplanen - at fastlægge områdets anvendelse til erhvervsformål, såsom industri- og værkstedsvirksomhed, samt oplag.

1.2
Lokalplanens formål er endvidere at sikre mulighed for en udvidelse af Egedesvej, sådan at den kan udbygges med fortove og cykelstier.

1.3
Lokalplanen skal danne grundlag for en ændring af kommuneplanen således, at rammeområde 2 EI 2 kan udvides mod nord og således at området ikke skal forbeholdes virksomhed hvortil der, af hensyn til forebyggelse af forurening, stilles særlige beliggenhedskrav.

1.4
Lokalplanen skal sikre, at den i kommuneplanen viste nord-sydgående stiforbindelse gennem erhvervsområdet kan etableres.

1.5
Lokalplanen skal endvidere sikre, at der i områdets nordlige del udlægges et offentlig areal til skovbælte til afgrænsning af området mod Skensved ådal.

§ 2
Lokalplanens område
og zonestatus

2.1
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter dele af matr.nre.: 8 a, 9 a, 9 c og 9 d Ølsemagle by, Ølsmagle samt alle parceller, der efter den 6. august 1986 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i delområde I (erhvervsformål), delområde II (offentlige formål, skovbælte samt stier) og delområde III (offentlige formål, afstandsbælte, stier og areal til tekniske forsyningsledninger) som vist på kortbilag 2.

2.3

Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste landzoneareal til byzone. Delområde II (skovbælte) forbliver i landzone.

§ 3

Områdets anvendelse

3.1

Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som følgende: Industri- og værkstedsvirksomhed, samt oplag.

Byrådet kan i særlige tilfælde tillade, at der på en ejendom drives forretningsvirksomhed med tilknytning til den pågældende virksomhed under forudsætning af, at virksomhedens karakter af produktions- eller lagervirksomhed fastholdes.

3.2

Delområde II må kun anvendes til offentlige formål, nemlig til skovbælte til afgrænsning af området. Der kan dog udlægges et vejareal som adgangsvej til den nord for liggende landbrugsejendom samt stiarealer som beskrevet i § 5.

3.3

Delområde III må kun anvendes til offentlige formål, nemlig til afstandsbælte mod S-banen. Området kan tillige anvendes til stier og til tekniske forsyningsledninger (kloakledning, råvandsledning o.l.).

3.4

Inden for delområde I kan der etableres særligt forurenende virksomheder, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening stilles særlige beliggenhedskrav, jvf. miljøbeskyttelseslovens kap. 9. Dette gælder kun sådanne virksomheder som alene kan henføres under kategori 2 og /eller 4, dvs. virksomheder med henholdsvis stor spildevandsudledning og meget, tung trafik.

Virksomheder under kategori 1 og 3, dvs. virksomheder med støj- og luftforurening henholdsvis risiko for grundvandsforurening, må ikke etableres indenfor området.

§ 4 Udstykning

4.1
Delområde I må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne vist på kortbilag 2, således, at grundene udstykkes i fuld dybde. Såfremt der anlægges to sideveje til Sandvadsvej, anvendes udstykningsprincip 1. Såfremt der anlægges en tredje sidevej anvendes udstykningsprincip 2, som vist på kortbilag 2.

4.2
Med mindre særlige forhold taler herfor må ingen grund inden for delområde I udstykkes med facadelængde mindre end 1/3 af grunddybden.

4.3
Udstykning iøvrigt må kun ske med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 Veje, stier, parkerings- og adgangsforhold

5.1
Der udlægges areal til udvidelse af Egedesvej som vist på kortbilag 3. Desuden sikres der arealer til stiramper til en evt. fremtidig S-station (Ølsemagle station).

5.2
Udover de på kortbilag 3 viste vej- og stitilslutning må der ikke fra delområde I etableres yderligere gående eller kørende adgang til Egedesvej.

Nye veje og stier

5.3
Der udlægges arealer til følgende nye offentlige veje og stier som vist på kortbilag 3:
Vejen A-B i en bredde af 14 m.
Vejene C-D og E-F i en bredde af 11 m.
Stien a-b i en bredde af 12 m, på strækningen a'-b' dog 15 m.
Stierne c-d, e-f, og j-k i en bredde af 5 m.
Stien g-h i en bredde af 5 m, på strækningen g'-g' dog 6,28 m.
Stien k-l i en bredde af 6 m.
Stierne j-k og k-l føres til tunnel under S-banen ved pkt. k.

5.4

Bregnegårdsvej nedlægges, idet denne udlægges som offentlig sti, som nævnt i § 5.3.

5.5

Hvor vejen A-B udmunder i Værkstedsvej skal der etableres 10 m hjørneafskæring som vist på kortbilag 3.

5.6

Vejene C-D og E-F skal afsluttes med vendepladser som vist på kortbilag 3.

5.7

Der udlægges areal til en ny adgangsvej til den resterende landbrugsejendom matr.nr. 9 a Ølsemagle by, Ølsemagle, nemlig vejen G-H i en bredde af 8 m, som vist på kortbilag 3. Denne vej har forbindelse til Værkstedsvej via stien g-h.

5.8

Nye, mindre veje og stier udover de ovenfor nævnte skal udlægges i en bredde af henholdsvis 11 m og 5 m. * (se fodnote).

Adgangsforhold

5.9

Til Egedesvej må der ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme.

5.10

Inden for området syd og øst for vejen A-B (Sandvadsvej), nemlig det område, der kan vejbetjenes af sideveje, må der ikke etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme til vejen A-B såfremt adgang kan etableres til anden vej.

5.11

Til stierne nævnt i § 5.2 må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel. Undtaget er strækningen g-G af den offentlige sti g-h - hvortil der skal være kørende adgang fra Værkstedsvej.

Parkering

5.12

Inden for lokalplanområdet skal der udlægges parkeringsarealer i tilstrækkeligt omfang efter byrådets godkendelse.

*

Dette gælder eksempelvis en eventuel tredje sidevej til Sandvadsvej, som vist i udstykningsprincip 2, på kortbilag 2.

5.13

Byrådet kan tillade, at det udlagte parkeringsareal ikke anlægges i fuldt omfang før der efter byrådets skøn er behov for det.

§ 6

Ledningsanlæg

6.1

Der udlægges et 10 m bredt bælte med en beliggenhed som vist på kortbilag 3, til tekniske forsyningsledninger (kloakledning, råvandsledning o.2). Arealet må ikke bebygges og ikke beplantes med vækster med dybtgående rødder. * (se fodnote).

6.2

Bebyggelsens installationer til rumopvarmning og varmt brugsvand skal tilsluttes distributionsnettet for naturgas.

Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50% og det bebyggede areal må ikke overstige 40% af grundarealet.

7.2

Bygninger må ikke opføres i mere end 2 1/2 etager og højden må ikke overstige 12,5 m. En bygning eller dele heraf, kan efter byrådets særlige tilladelse opføres i større højde, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette.

Byggelinier

7.3

Langs følgende veje og stier nævnt i § 5 pålægges byggelinier i de nedenfor nævnte afstande som vist på kortbilag 3:

Egedesvej: 10 m fra fremtidigt vejskel.

Vejen A-B: 5 m fra vejskel.

Vejene C-D og E-F: 5 m fra vejskel.

Stien a-b: 5 m fra stiskel, mod nord og vest.

Stierne c-d og e-f: 5 m fra stiskel mod nord og 11 m mod syd.

Stien h-l: 5 m fra stiskel.

*

Ledningsarealet sikres endvidere ved en deklaration, der tillige indeholder bestemmelser om ledningsejernes adgang til ledningen vedrørende reparation og lignende.

	7.4 Langs afgrænsningen af delområde I mod nord og vest, pålægges byggelinie 10 m fra skel som vist på kortbilag 3.
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	8.1 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. 8.2 Til udvendige bygningssider samt tagflader må ikke anvendes materialer og farver som efter byrådets skøn virker virker skæmmende.
§ 9 Ubebyggede arealer	9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal opretholdes. Byrådet kan til enhver tid, såfremt det skønnes nødvendigt, kræve udendørs oplag placeret i dertil indrettede tæthegnede gårdarealer.
Terrænforhold	9.2 Terrænreguleringer på mere end 0,5 m i forhold til det eksisterende terræn må kun foretages med byrådets særlige tilladelse.
Opholdsarealer	9.3 Inden for lokalplanområdet skal der på den enkelte ejendom anlægges udendørs opholdsarealer svarende til mindst 20% af erhvervsetagearealet.
Beplantningsbælter og hegn	9.4 Inden for delområde I udlægges et 5 m bredt beplantningsbælte langs skel mod Egedesvej og mod delområdets afgrænsninger mod nord og vest, som vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet beplantes som vist på kortbilag 4. Beplantningen må ikke fjernes eller ændres uden byrådets særlige tilladelse. 9.5 Inden for delområde I udlægges et 7 m bredt beplantningsbælte som en del af udlægget til stien a-b, som vist på kortbilag 3. Beplantningsbæltet beplantes som vist på kortbilag 4.

9.6

Inden for delområde I må fast hegn langs skel mod Egedesvej og delområdet afgrænsninger mod nord og vest, kun etableres som trådhegn, 1,2 - 1,8 m højt, placeret 5 m bag skel. Der kan endvidere opsættes et intermistisk dyrehegn i skel. Langs skel mod Egedesvej må det faste hegn kun etableres som fast, ubrudt hegn.

9.7

Inden for delområde I må hegn langs skel mod øvrige veje og stier kun etableres som hæk, placeret 0,4 m bag skel. Hækken skal holdes i min. 2 meters højde. Umiddelbart bagved hækken kan der opsættes et 1,2 - 1,8 m højt trådhegn. Såfremt der opsættes trådhegn skal hækken holdes i min. samme højde som hegnet. Andre former for hegning kan etableres efter byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

9.8

Inden for delområde II skal der etableres en ca. 40 m bred skovbeplantning, som vist på kortbilag 3 og 4.

§ 10

Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt parkeringsarealer som nævnt i §§ 5.12 og 5.13.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er anlagt udendørs opholdsarealer som nævnt i § 9.3, på den enkelte ejendom.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret hegn og/eller beplantningsbælter som nævnt i §§ 9.4, 9.5 og 9.8 på den enkelte ejendom.

10.4

Ny bebyggelse på ejendomme, der grænser op til Egedesvej må ikke tages i brug før der er etableret fast, ubrudt hegn langs skel mod Egedesvej som nævnt i § 9.6.

10.5

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsens installationer til opvarmning er tilsluttet distributionsnettet for naturgas som nævnt i § 6.2.

§ 11
Ophævelse af byplan-
vedtægt

11.1
Byplanvedtægt nr. 9, Ølsemagle kommune
godkendt i boligministeriet den 30. de-
cember 1969, ophæves for det i § 2 nævn-
te område for nærværende lokalplan.

§ 12
Dispensationer fra
andre myndigheder

12.1
Uanset foranstående bestemmelser må der
ikke foretages ændringer af eksisterende
lovlige forhold, før landbrugsministe-
riet har ophævet landbrugspligten for
det i § 2.3 nævnte landzoneareal.

VEDTAGELSESPÅTEGNING.

Nærværende lokalplan 2-16, Industriområde
ved Sandvadsgård, er i byrådets møde
den 6. januar 1987 vedtaget som forslag
til lokalplan for området.

Køge byråd, den 9. januar 1987.

P.b.v.

Jørgen Jørgensen
Sign. / K.E.Christoffersen
Sign.

Nærværende lokalplan 2-16, Industriområde
ved Sandvadsgård, er i byrådets møde
den 5. maj 1987 vedtaget som endelig lo-
kalplan for området.

Køge byråd, den 11. maj 1987.

P.b.v.

Jørgen Jørgensen
Sign. / Ole Andersen
Sign.

Bekendtgørelse om lokalplanens vedtagel-
se er sket den 10. juni 1987, fra hvilken
dato planens retsvirkninger er gældende.

Retten i Køge.

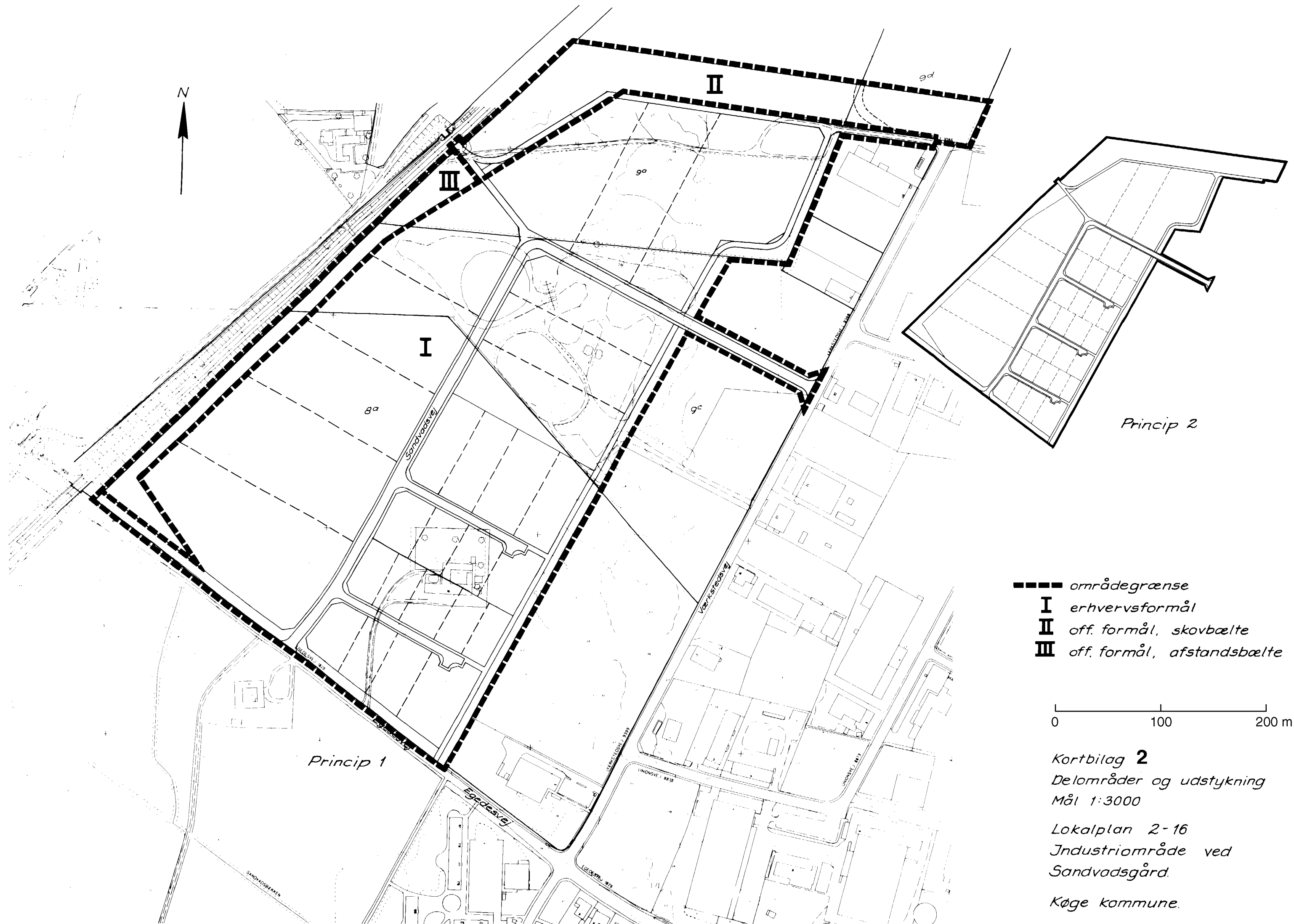
Lyst.

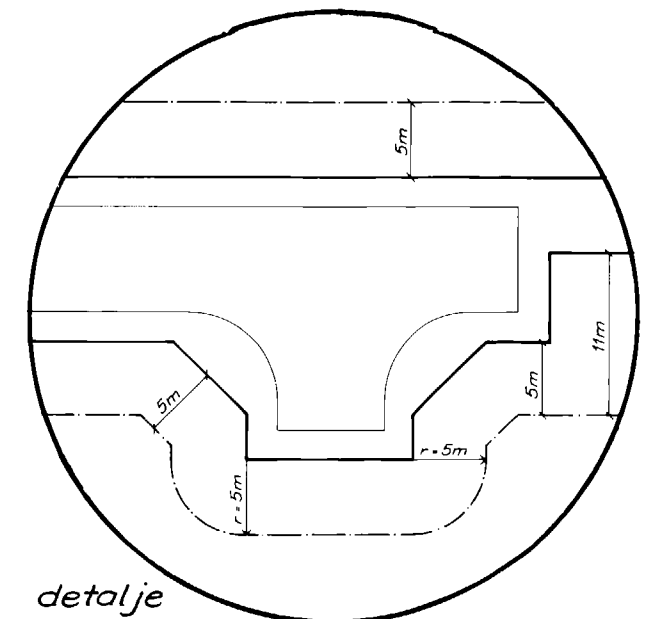
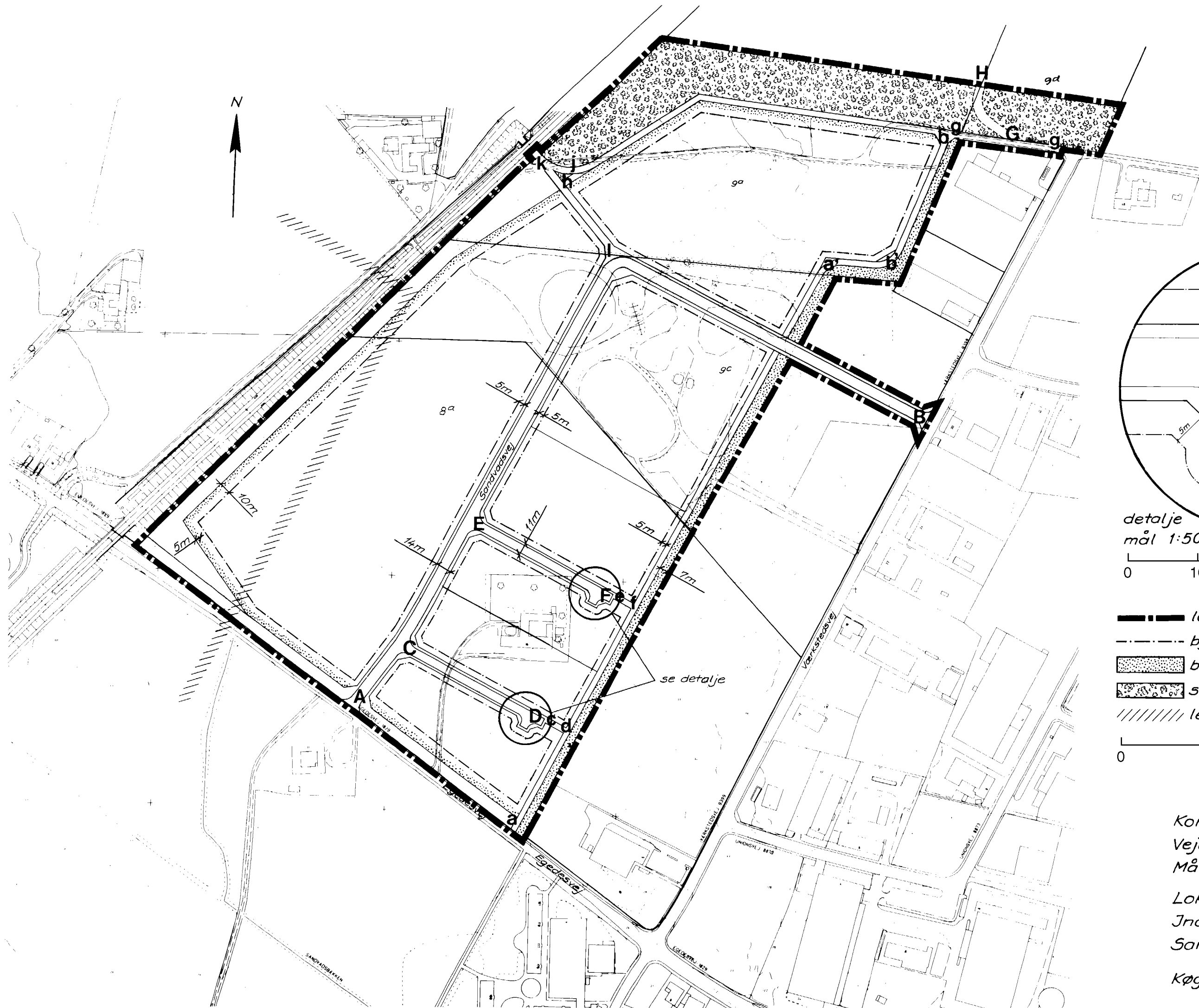


- — — lokalplangrænse
- ▨ overført til byzone
- ▤ forbliver i landzone

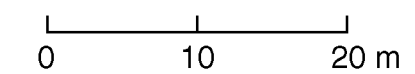
0 100 200 m

Kortbilag 1
Område- og zoneforhold
Mål 1:3000
Lokalplan 2-16
Industriområde ved
Sandvadsgård.
Køge kommune.

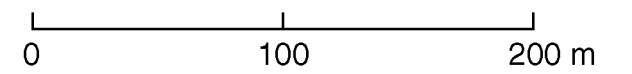




detalje
mål 1:500



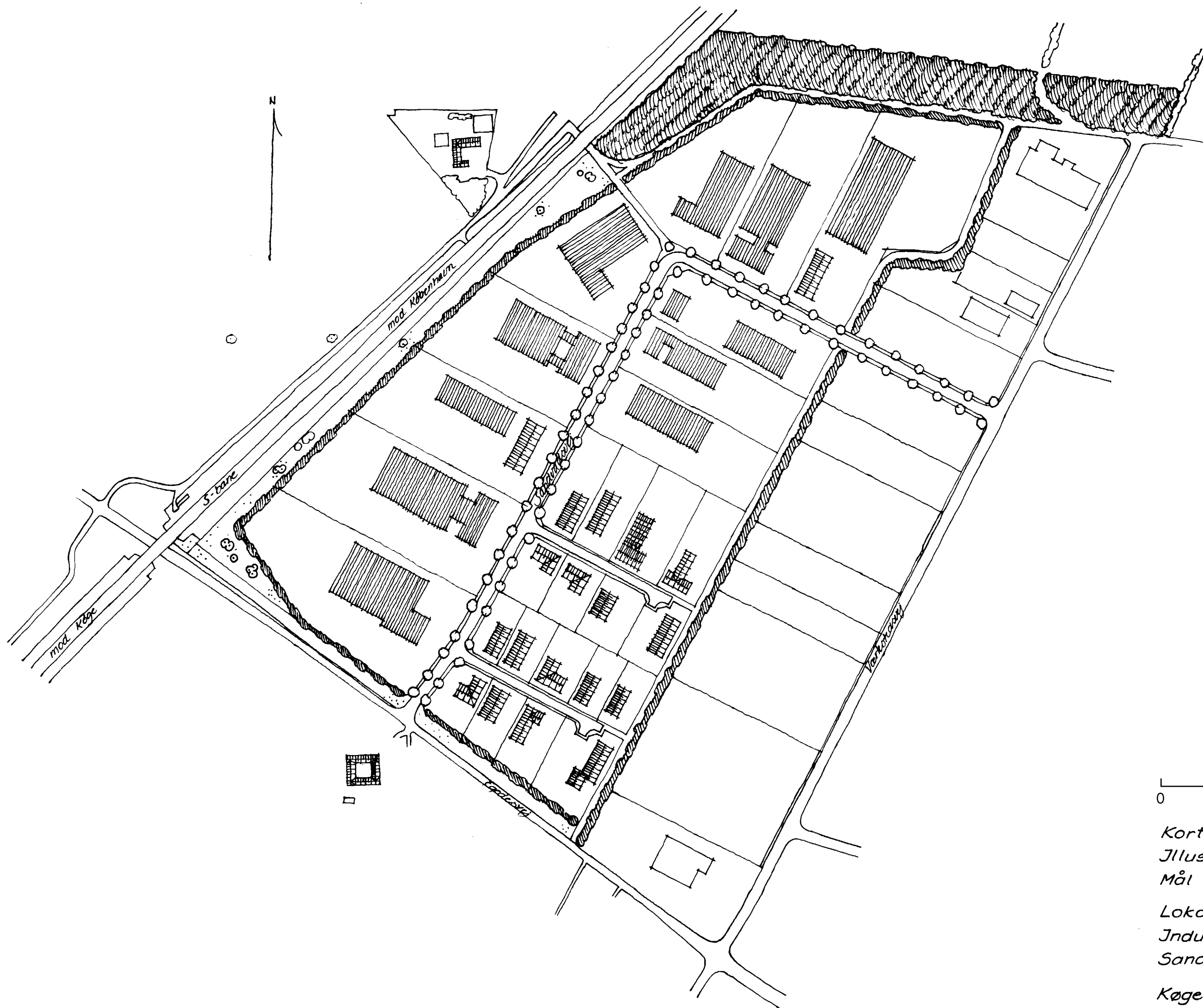
- lokalplangrænse
- - - byggelinie, jvf. § 7.4 og § 7.5
- ▨ beplantningsbælte
- ▤ skovbælte
- //// ledningstracé, 10m bred



Kortbilag 3
Veje og stier
Mål 1:3000

Lokalplan 2-16
Industriområde ved
Sandvadsgård.

Køge kommune



0 100 200 m

Kortbilag 5
Illustrationsplan
Mål 1:3000

Lokalplan 2-16
Industriområde ved
Sandvadsgård.

Køge kommune.