

BYPLANVEDTÆGT NR. 5

Nørremarken

BYPLANVEDTÆGT FOR NØRREMARKEN.

I medfør af byplanloven (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 1 nævnte område i Køge kommune.

- § 1. Byplanvedtæg-
tens område. Området begrænses som vist på vedlagte kortbilag tegning nr. C 03-08 og omfatter del af matr. nr. 11 a og matr. nr. 11 rd af Køge Købstads Markjorder og del af matr. nr. 1 h og del af matr. nr. 1 gg af Gammel-Køgegård Hovedgård samt alle parceller, der efter den 24. marts 1969 udstykket fra de nævnte ejendomme.
- § 2. Områdernes an-
vendelse. 1. Område I.
- a. Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse.
Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
 - b. På hver ejendom må kun opføres eller indrettes een bolig for een familie.
 - c. Byrådet kan tillade, at der på ejendommene drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der bebor den pågældende bolig, og når virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning o.lign.), kvarterets præg af boligkvarter ikke brydes, eller virksomheden ikke fremkalder ulemper for de omboende eller fremkalder behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på den pågældende ejendom.
 - d. Der må inden for området ikke udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, ligesom der ikke må udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
 - e. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
 - f. På det på kortbilaget ved vej C med skravering viste areal må indrettes de for kvarterets daglige forsyninger nødvendige butikker.
 - g. Inden for området kan opføres transformerstationer, pumpestationer og lignende, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

2. Område II.

- a. Området må kun anvendes til erhvervsformål.
- b. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves industri- og større værkstedsvirksomhed, entreprenør- og oplagsvirksomhed, engroshandel samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
- c. Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes en bolig for en til virksomheden knyttet portner eller lignende.
- d. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald og lignende skal overholdes.
- e. Inden for området kan opføres transformerstationer, pumpestationer og lignende, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

3. Område III.

- a. Området må kun anvendes til erhvervsformål.
- b. Der må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves mindre industri- og værkstedsvirksomhed og lagervirksomhed samt forretningsvirksomhed, der har tilknytning til de pågældende virksomheder, eller som efter byrådets skøn naturligt finder plads i området.
- c. På hver ejendom må endvidere opføres eller indrettes een beboelseslejlighed, når denne tjener som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.
- d. Oplag uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer er forbudt.
- e. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. For de ejendomme, der grænser op til vej A, må et 5 m bredt bælte mod denne vej ikke under nogen form benyttes til oplagsplads, gårdsplads eller lignende. Beplantning og vedligeholdelse af dette bælte forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomster med grundejerne og foretages af disse.
- f. Inden for området kan opføres transformerstationer, pumpestationer og lignende, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke gives en højde af mere end 3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

4. Område IV.

- a. Området må kun anvendes til offentlige formål (civilforsvarsgård og vandrehjem).
- b. Oplag uden for bygninger eller uden for dertil indrettede, tæt hegnede arealer er forbudt.

- c. Der må inden for området ikke udøves handels-, vognmands-, fabriks- eller værkstedsvirksomhed, ligesom der ikke må udøves nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.
- d. Ubebyggede arealer, som ikke benyttes som gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have. Et 5 m bredt bælte langs alle skel må ikke under nogen form benyttes til oplagsplads, gårdsplads eller lignende. Beplantning og vedligeholdelse af dette bælte forudsættes at skulle ske i henhold til overenskomster med grundejerne og foretages af disse.

5. Område V.

- a. Området må kun anvendes til offentlige formål (stadion)
- b. Inden for området må opføres et vandtårn.

6. Område VI.

- a. Området forbeholdes til offentlige formål.

§ 3. Vejforhold.

1. Udlæg af nye veje m.m.

- a. Der udlægges areal til følgende nye veje og stier med retning og beliggenhed som vist på vedhæftede kortbilag:
 - Vej A..... i en bredde af 20 m.
 - Vejene B og C..... i en bredde af 18 m.
 - Vejene D, E, F og H.... i en bredde af 14 m.
 - Falkevej og vejene
 - K og J..... i en bredde af 12 m.
 - Vejene 1 - 32..... i en bredde af 10 m.
 - Stierne L-M, N-P og Q-R i en bredde af 10 m.
 - Stien U-V..... i en bredde af 8 m.
 - Øvrige stier..... i en bredde af 4 m.
- b. Ølbyvej og stien S-T skal have niveaufri skæring. Vej C og stien L-M-N-P skal have niveaufri skæring. Der skal udlægges arealer til eventuelle skråningsanlæg ved disse niveaufri skæringer.
- c. Til vejene A, B, C, D, E, F og H må der ikke være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsende ejendomme. Undtaget herfra er det i område I udlagte areal til butikker, hvorfra der vil blive tilladt 2 overkørsler til vej C, samt område IV, hvorfra der vil blive tilladt 2 overkørsler til vej E.
- d. Til udvidelse af Ølbyvej, således at vejen får en bredde af 20 m, udlægges arealer som vist på vedhæftede kortbilag.

2. Byggelinier.

a. Langs følgende veje pålægges byggelinier i de nedenfor angivne afstande fra vejmidte:

Ølbyvej og Vej A.....	15 m
Vejene B og C.....	12 m
Vejene D, E, F og H.....	10 m
Falkevej og vejene K og J.....	9 m
Vejene 1-32.....	8 m

§ 4. Udstykninger. Udstykninger må kun ske i overensstemmelse med denne plan.

1. Område I.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 700 m² eller mindre facadelængde end 20 m.

2. Område II.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 2500 m² eller mindre facadelængde end 40 m.

3. Område III.

Ingen grund må udstykkes med mindre størrelse end 1200 m² eller mindre facadelængde end 30 m.

§ 5. Bebyggelsens omfang og placering.

1. Område I.

- Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,20.
- Bygninger må kun opføres med een etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°.
- Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m og nærmere skel mod stier og grønne områder end 2,5 m.

2. Områder II.

- Bygningernes rumfang må ikke overstige 2 m³ pr. m² grundareal, og det bebyggede areal må ikke overstige 1/3 af grundarealet uden tillægsareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, storstene m.v.
- Intet punkt på en bygnings ydervæg eller tagflade må være hævet mere end 8,5 m over terræn (niveauplan), målt efter reglerne i byggelovgivningen. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

3. Område III.

- a. Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,40.
- b. Bygninger må kun opføres med een etage med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.
- c. Bygningshøjden må ikke overstige 4 m målt fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50°. Byrådet kan tillade, at en bygning eller dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- d. Garager må ikke opføres nærmere skel mod vej end 5 m.

- § 6. Bebyggelsens ydre fremtræden.
- a. Ingen form for skiltning og reklamering på ejendomme må finde sted. Denne bestemmelse gælder ikke for ejendomme, hvorpå det af byrådet i medfør af § 2 er meddelt tilladelse til at udøve erhvervsvirksomhed, idet der på sådanne ejendomme med byrådets særlige tilladelse i hvert enkelt tilfælde må finde skiltning og reklamering sted i det efter byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomheder af den pågældende art.
 - b. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- § 7. Byplanvedtægtens overholdelse.
- Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - medmindre byrådet ansøges om godkendelse i henhold til byggelovgivningen - forelægges byrådet tegninger, der viser grunden og dens omgivelser samt bygningernes beliggenhed på grunden og deres størrelse, form og indretning, ligesom den påtænkte anvendelse af bygningerne og grunden skal oplyses, således at byrådet kan påse overensstemmelsen med byplanvedtægten.
- § 8. Eksisterende bebyggelse.
- Nærværende byplanvedtægt er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse eller for fortsættelse af den hidtil lovligt gjorte brug af en ejendom. Udvidelse ved om- eller tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med byplanvedtægtens bestemmelser må ikke finde sted.
- § 9. Påtaleret.
- Påtaleret ifølge nærværende byplanvedtægt har alene Køge byråd.
- § 10. Dispensationer fra og ændringer i byplanvedtægten
- Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende byplanvedtægt kan indrømmes af byrådet, såfremt karakteren af det kvarter, som byplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved ændres. Ændringer i byplanvedtægten kan ske efter kommunalbestyrelsens vedtagelse og med boligministeriets godken-

delse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye byplaner.

Således vedtaget af Køge byråd,

den 5. november 1968

P. B. V.

Åge Sund.

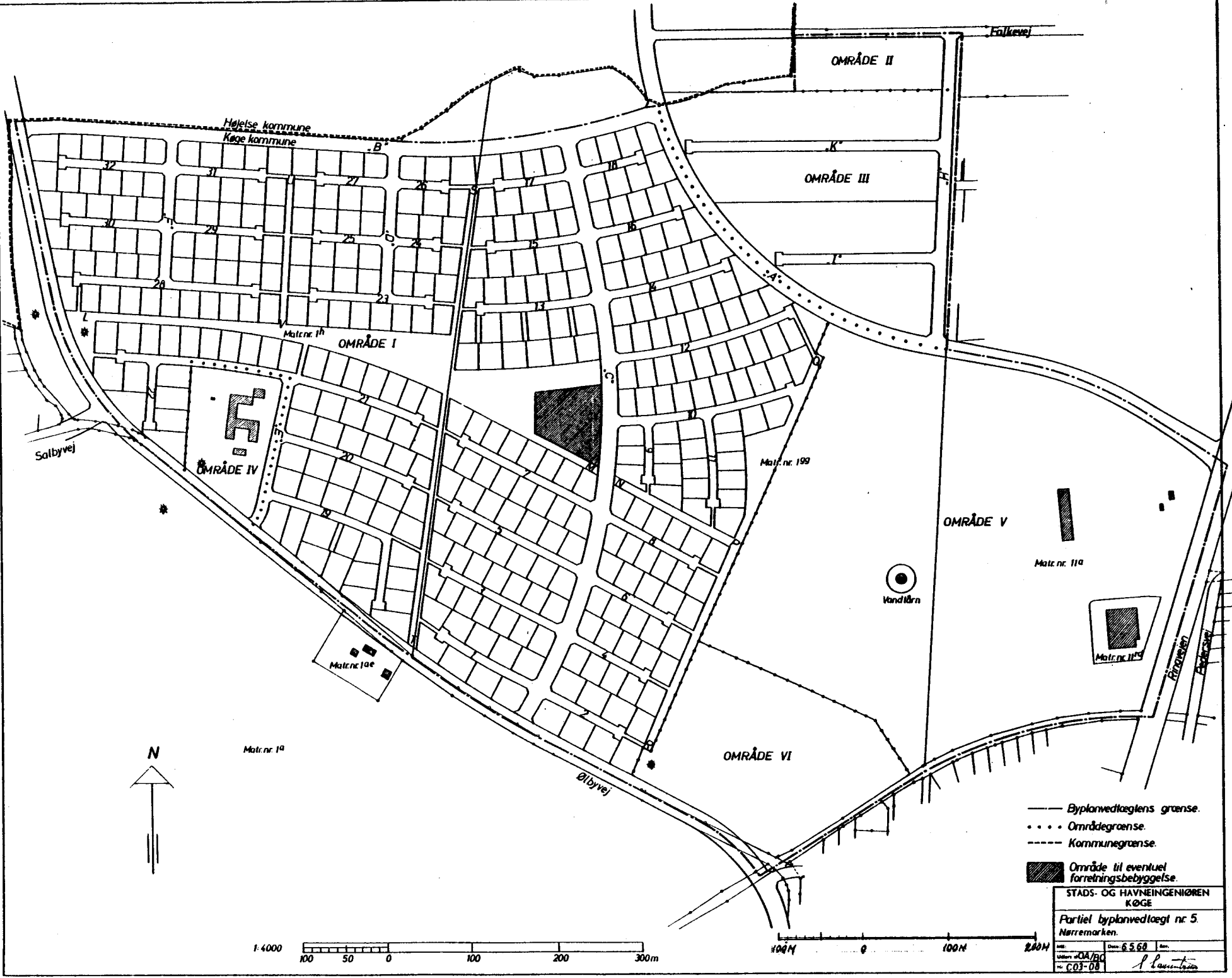
S. Laurentzius.

I medfør af § 1 i lov om byplaner (lovbekendtgørelse nr. 160 af 9. maj 1962) godkendes foranstående af Køge byråd vedtagne forslag til partiel byplanvedtægt nr. 5 for Nørremarken i Køge kommune.

Boligministeriet, den 24. marts 1969

P. M. V.
e. b.

Munck (sign.)



Højeleje kommune
Køge kommune

Falkenvej

OMRÅDE II

OMRÅDE III

Matr. nr. 118
OMRÅDE I

Salbyvej

OMRÅDE IV

Matr. nr. 199

OMRÅDE V

Matr. nr. 110



Vandtårn



Matr. nr. 119

Matr. nr. 106

OMRÅDE VI

Ølbyvej

Rindøvej
Pindvej

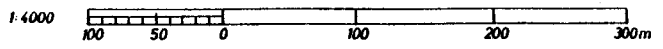


- Byplanvedtægtens grænse.
- Områdegrænse.
- - - - - Kommunegrænse.

Område til eventuel forretningsbebyggelse.

STADS- OG HAVNEINGENIØREN
KØGE

Partiel byplanvedtægt nr. 5
Nørremarken.



Udgave	Dato	Bl.
1	6.5.60	
Udgave	C03-08	

J. Lauritzen