

Diverse bestemmelser vedrørende bebyggelsens anvendelse og udformning

Nedenstående oversigt er alene udformet for at give en oversigt over de for bebyggelsen gældende bestemmelser april 2021.

Oversigten er ikke nødvendigvis fuldstændig dækkende og det er til enhver tid den enkelte ejers ansvar at sætte sig ind i gældende bestemmelser og ansøge Køge Kommune om ændringer i boligernes udformning og anvendelse.

Særlige bestemmelser for ejendomme på Frøslevvej (lokalplanområde IV) er anført i **kursiv**. Området var oprindeligt udlagt som butiksområde.

Det skal bemærkes at der ikke nødvendigvis er tinglyst andre dokumenter på grunden end Byplanvedtægt nr. 5, og at det i givet fald (formentligt) kun er tinglyste dokumenter der er gældende for vedkommende ejendom.

Det bemærkes endvidere at der kan være tinglyst andre dokumenter på de enkelte grunde som ophæver eller ændrer nedenstående regler.

Lokalplan - Byplanvedtægt nr. 5, 1969

Servitut tinglyst på grunden

Bygningsreglement 2018 - BR18

Bebyggelsens anvendelse

a) Området må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.

a) Parcellen må kun anvendes til boligformål, og der må kun opføres åben og lav bebyggelse. Bebyggelsen må kun bestå af fritliggende parcelhuse.
*Parcellen må kun anvendes til boligformål med tilhørende butik, der skal udformes som en sammenhængende bebyggelse.
På ejendommen må der ikke være udendørs oplag af varer, emballage eller lignende.*

b) På parcellen må kun opføres eller indrettes bolig for en familie.

Samme tekst som lokalplan
På parcellen må der kun opføres eller indrettes en bolig til en familie samt lokaler til butik, jvf. a)

c) Byrådet kan tillade, at der på parcellen drives sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der beboder 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 behov for parkeringsmuligheder, som ikke er til stede på parcellen.

Samme tekst som lokalplan
På parcellen skal oprettes og opretholdes butik med varer til kvarterets daglige behov. Arten af varer skal godkendes af byrådet og ændring kan kun finde sted efter byrådets godkendelse.

d) Der må på parcellen ikke udøves handels-, vognmands-, fabriks-, værksteds- eller oplagsvirksomhed, som ved støv, røg, lugt, støj, rystelser eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til ulempe for de omboende.

Samme tekst som lokalplan
Der må på parcellen iøvrigt ikke udøves nogen virksomhed, ud over den i c) nævnte.

e) Spørgsmålet om, hvorvidt der i ejendommen drives nogen form for de omboende generende virksomhed, afgøres endeligt af byrådet, og ingen anden har i dette henseende påtaleret.

Samme tekst som lokalplan

Bebyggelsens omfang og placering

a) Udnyttelsesgraden må ikke overstige 0,2. Udnyttelsesgraden beregnes som anført i det til enhver tid gældende bygningsreglement for købstæderne og landet.

Samme tekst som lokalplan

§170 Bebyggelsesprocenten forstås som etagearealets procentvise andel af grundens areal og skal sikre, at grunden bebygges i henhold til den ansøgte anvendelse.

Stk. 2) Kommunalbestyrelsen kan ikke nægte at godkende en bygnings etageareal, når bebyggelsesprocenten ikke overstiger 30 pct. for fritliggende en- og tofamiliehuse med vandret lejlighedsskel beliggende i et parcelhusområde.

b) Bygninger må kun opføres med en etage og med udnyttet tagetage. En eventuel kælder må ikke have loftet beliggende mere end 1,25 m over terræn.

Samme tekst som lokalplan

§177 Ved fritliggende enfamiliehuse,, kan kommunalbestyrelsen ikke nægte at godkende bygningshøjde og afstandsforhold når følgende betingelser er opfyldt:

- 1) Maksimal højde er 1,4 x afstand til naboskel og sti
- 2) Mindste afstand til skel er 2,5 m mod nabo og sti

c) Bygningshøjden må ikke overstige 4 m fra terræn (niveauplan) til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter). Tagets vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 50.

Samme tekst som lokalplan

d) Afstanden mellem en bygning og skel til nabogrund, til stier og til grønne områder må ikke være mindre end 2,5 m.

d) Afstanden mellem en bygning og skel til nabogrund, til stier og til grønne områder må ikke være mindre end 2,5 m, dog må garager opføres i skel til nabogrund i overensstemmelse med det til enhver tid gældende bygningsreglement for købstæderne og landet. Der må ikke opføres mere end en sådan bygning på parcellen. I øvrigt må der ikke opføres fritliggende udhuse eller skure på parcellen.

På 2 nabogrunde kan butiksbegyggelse opføres i skellet mellem grundene, såfremt bebyggelsen opføres samtidig efter godkendt samtidig plan for de 2 grunde.

e) Afstanden mellem en bygning og skel må ikke være mindre end 3 m, dog skal garager ikke opføres nærmere skel end 5 m.

f) Der skal anlægges garage eller parkeringsplads på parcellen svarende til det til enhver tid gældende bygningsreglement for købstæderne og landet.

g) Eventuelle værkstedsrum, vaskerum, cykelrum og lign. må sammenbygges med beboelseshuset eller garagen, når bebyggelsen udføres som en helhed.

h) Alle fri sider på bygninger skal udføres som facademur.

i) Tegninger til alle de bygninger, der nu eller i fremtiden ønskes opført på parcellen, skal inden byggeriets påbegyndelse godkendes af Køge byråd, både hvad angår facadeplaner og beliggenhedsplaner. Samme bestemmelser gælder for om- eller tilbygninger.

j) Opføres bygninger i strid med foranstående, kan byrådet forlange dem nedbrudt.

§180 og §181

Opføres en bygning der er omfattet af §180 (garager, udhuse ol.) nærmere skel end 2,5 m, skal følgende betingelser være opfyldt:

1) Ingen del af bygningens ydervægge eller tag, inklusiv eventuel brandkam, må inden for en afstand af 2,5 m fra skel skel mod nabo, vej og sti være højere end 2,5 m over terræn eller det for bygningen fastsatte niveauplan.

2) De sider, der vender mod skel mod nabo og sti, må ikke udgøre en større samlet længde end 12,0 m. Kun bygningernes længste side mod skel medregnes

3) Der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger mod skel mod nabo og sti.

Hegn og hække

Køberen og efterfølgende ejere har fuld hegnspligt mod veje, stier og grønne områder og halv hegnspligt i de andre skel, dog således at der også er fuld hegnspligt i disse, så længe Køge Kommune er ejer af nabogrundene. Hegnet mod vejen samt hegnene i en afstand af 3 m fra vejen i de andre skel er underkastet godkendelse af Køge byråds udvalg for faste ejendomme og må ikke være højere end 1,8 m. Mod veje, stier og grønne områder skal anvendes levende hegn, der skal plantes mindst 40 cm fra skel.

For de parceller, der har skel mod Ølbyvej, skal der foruden levende hegn opsættes og bevares fast ubrudt hegn af godkendt hegnsmateriale uden låger i dette skel, da der ikke til denne vej må være direkte adgang for kørende, gående eller anden færdsel fra de tilgrænsede ejendomme.

For de parceller, der har skel mod Agerskovvej eller indkørselsvejen langs P-pladserne til området samt mod stierne og grønt område skal der foruden levende hegn udføres et 1 m højt tæt ubrudt trådhegn.

Hegnet mod vejen kan evt. erstattes af en stensætning eller lignende eller helt udelades, såfremt udvalget for faste ejendomme kan godkende en ensartet ordning herfor.

Hegnet i de øvrige skel må højst være 2,0 m højt.

Parkeringsforhold

Ejer eller lejer må ikke parkere last-, omnibus, flytte- eller fragtbiler over længere tid på parcellerne eller ud for disse. Enhver parkering over længere tid af andet motorkøretøj eller lignende skal ske på parcellen i garage eller på dertil indrettet plads.

Byplanvedtægtens overholdelse

§7) Før noget byggeri påbegyndes eller en ejendoms hidtidige anvendelse ændres, skal der - med mindre 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.