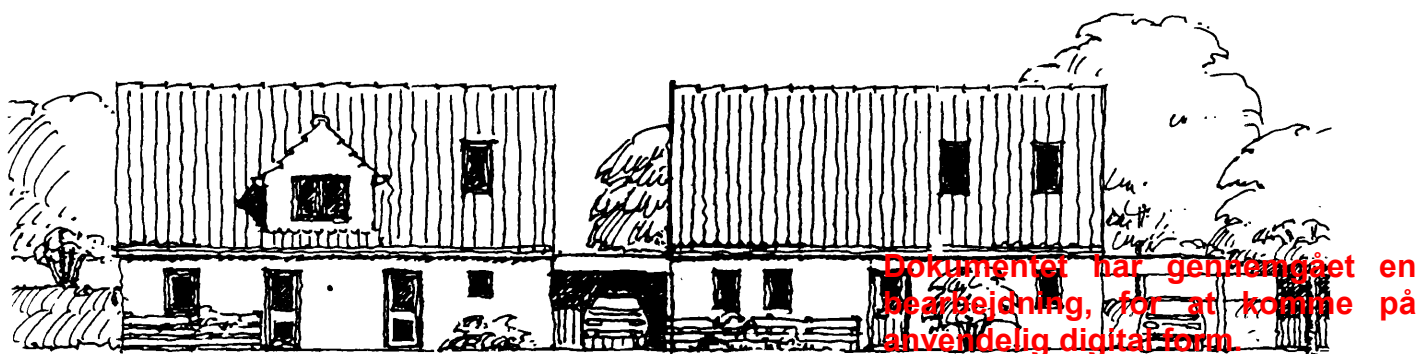


# LOKALPLAN

12.16

GREVE KOMMUNE HOLMEAGERVEJ 2 2670 GREVE STRAND



Dokumentet har gennemgået en  
bearbejning, for at komme på  
anvendelig digital form.

Derfor kan afvigelser fra den  
tinglyste plan ikke udelukkes.

**HASSELHEGNET- 40 NYE BOLIGER I GREVE STRANDBY**

Dansk Scanning ApS  
[www.IT-knowhow.com](http://www.IT-knowhow.com)

Denne lokalplan er udarbejdet af  
Greve kommune, byplanafdelingen,  
i samarbejde med A/S Danalea.

Journal nr. 1104.12.16

Trykt den 13. november 1985.

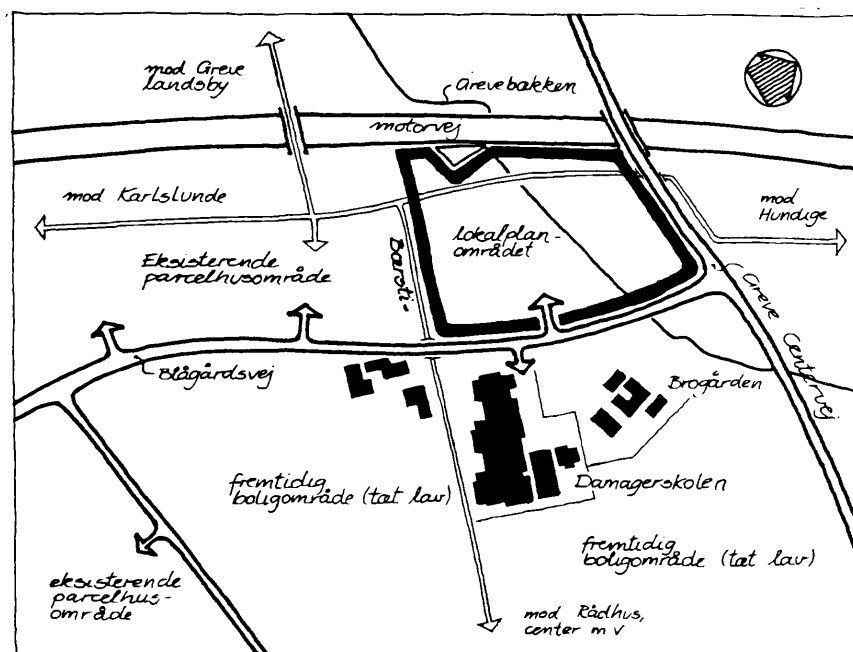
Indholds fortegnelse

	side
Forord.....	1
Lokalplanens retsvirkninger.....	4
Lokalplanens bestemmelser.....	5
	bilag
Oversigtsplan.....	1
Illustrationsplan for udformning af boliggrupperne.....	2

LOKALPLAN 12.16  
FOR EN TÆT PARCELHUSBEBYGGELSE I GREVE  
STRANDBY

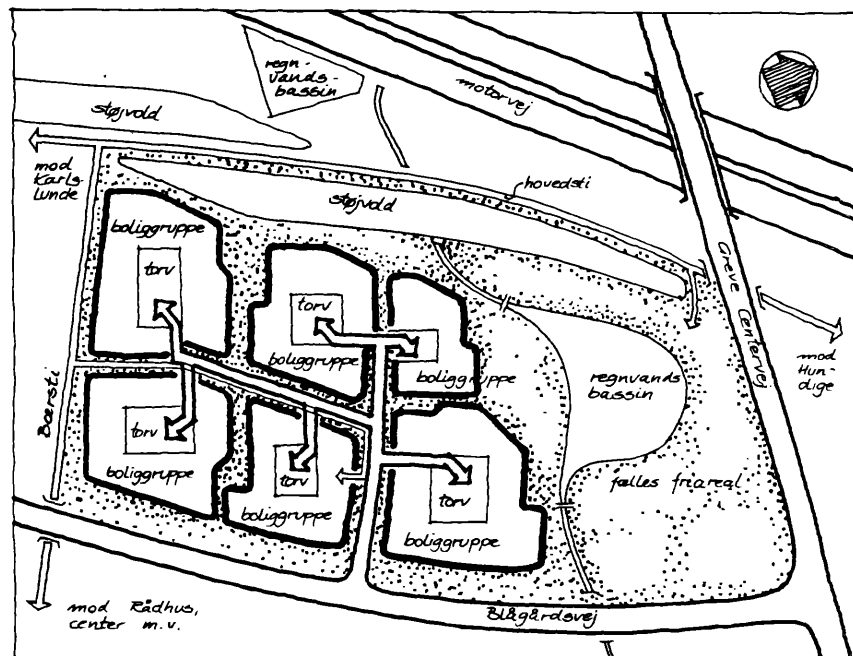
Forord

Denne lokalplan omfatter et areal på ca. 7 ha. Arealet ligger i Greve Strandby tæt ved Køge Bugt motorvejen. Foruden motorvejen afgrænses området af Greve Centervej, Blågårdsvej og Bærstien. Kortskitsen viser den nærmere beliggenhed.



Området er i dag landbrugsareal. Der er ingen væsentlige landskabstræk bortset fra et ældre markhegn og Grevebækken, der gennemskærer området i øst-vestlig retning. Markhegnet forløber parallelt med Blågårdsvej og skal søges bevaret i det omfang det er muligt.

Som det fremgår af nedenstående skitse, går lokalplanen ud på at friholde den nordlige del af området og placere en mindre bebyggelse syd for Grevebækken. Det ubebyggede areal skal rumme et regnvandsbassin og skal iøvrigt fungere som grønt område for boligbebyggelsen.



Bebyggelsen skal udformes som individuelle enfamilieboliger i en tæt/lav boligform, hvor bygningernes højde ikke må overstige 1½ etage.

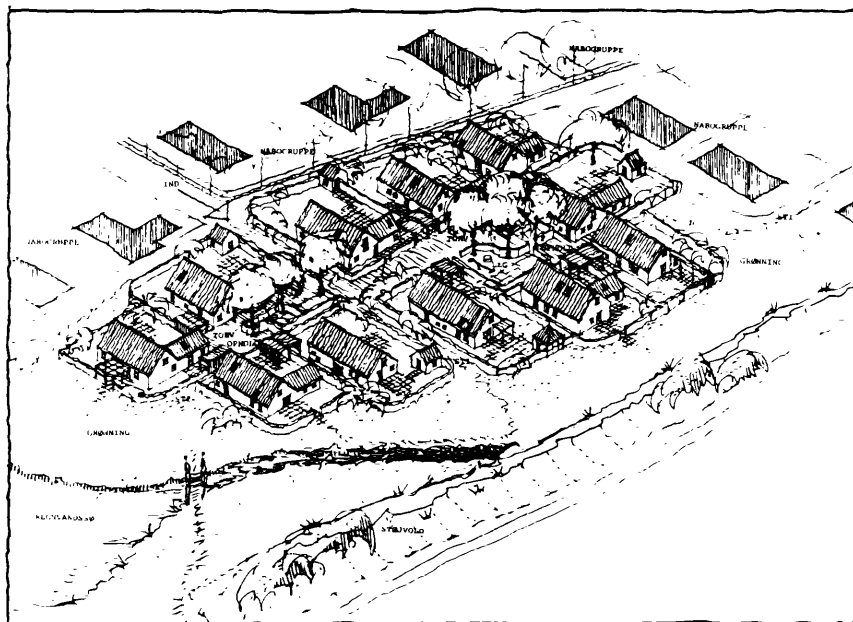
Bebyggelsesplanen opdeler områdets 40 boliger i seks boliggrupper. Hver boliggruppe har sit eget lille adgangstorv med gæsteparkering, legeplads m.v. Boliggrupperne er adskilt fra hinanden af smalle grønne strøg, hvorfra havestier fører ud til de fælles friarealer.

Støjgener fra motorvejen skal imødegås ved, at der etableres en støjvold, inden bebyggelsen tages i brug.

Den ønskede tæthed i bebyggelsen betyder, at de enkelte parceller bliver ret små. De varierer mellem 450 og 700 m<sup>2</sup>. For at undgå nabo gener har lokalplanen derfor visse regler for bygningernes placering.

Lokalplanen siger også, at bebyggelsen kun må opføres efter en samlet plan, hvilket dog ikke betyder, at boligerne også skal være ens.

Husene skal så vidt muligt placeres tæt på eller i skel til vej, sti og adgangstorv. Enkelte huse kan sammenbygges over naboskel, ved at placere carporte og andre mindre bygninger som mellembygning.



Bebyggelsen vej forsynes fra en fælles adgangsvej, der tilsluttes Blågårdsvej. Fra adgangsvejen fører mindre boligveje til boliggruppernes torve, som giver adgang til de enkelte boliger.

Stisystemet består af et fortov langs den ene side af adgangsvejen og et antal havestier, der sikrer boliggrupperne adgang til de grønne friarealer og busstoppestedet ved Greve Centervej samt Damagerskolen og daginstitutionerne på den anden side af Blågårdsvej. Længere mod øst fører Børstien frem til rådhuset, Greve Center og S-stationen.

oktober 1985

## RETSVIRKNINGER

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 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 planen.

Byrådet 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 skabt ved lokalplanen.

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

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

LOKALPLAN 12.16  
FOR EN TÆT PARCELHUSBEBYGGELSE I GREVE  
STRANDBY

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

§ 1 Lokalplanens  
formål

- 1.1 Lokalplanen har til formål at sikre:
- at der inden for området kan opføres en tæt parcelhusbebyggelse bestående af max. 40 boliger,
  - at arealet nord for Grevebækken friholdes for bebyggelse og etableres som grønt friareal med et regnvandsbassin, udformet som en mindre sø,
  - at bebyggelsen opdeles i op til 6 boliggrupper med hver sit adgangstov med parkering, nærlegepladser mv.,
  - at de enkelte boliger inkl., mulige tilbygninger skal placeres således at nabogener undgås,
  - at lokalplanområdet ved bebyggelse, vej- og stiføring, anlæg af friarealer, beplantninger mv. får en helhedskarakter.

§ 2 Lokalplanens  
område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på bilag 1 og omfatter matr.nr. 15 ey, 24 l, 24 bl og 24 bo, alle Greve by, Greve, samt alle parceller, der efter d. 23. august 1985 udstykkes herfra.

§ 3 Områdets  
anvendelse

- 3.1 Området må kun anvendes til boligformål. Byrådet kan dog give tilladelse til, at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

3.2 Det på bilag 1 viste areal nord for Grevebækken må ikke bebygges og må kun anvendes til fælles, grønt friareal samt til regnvandsbassin. <sup>x)</sup>

#### § 4 Udstykning

4.1 Inden for lokalplanområdet må der kun foretages udstykning, som er i overensstemmelse med en af byrådet godkendt bebyggelsesplan.

#### § 5 Veje, stier og parkering

5.1 Lokalplanområdet vejforsynes fra Blågårdsvej.

5.2 Der udlægges arealer til veje, stier og fælles adgangsarealer med en beliggenhed og udformning i princippet som vist på bilag 1 idet:

- Adgangsvejen A-B udlægges i en bredde af 12 m, hvoraf 5 m anlægges som kørebane, og 3 m som sti.

- Boligveje udlægges i en bredde af 8 m hvoraf 5 m anlægges som kørebane.

- Stien a-b udlægges i en bredde af 4 m, hvoraf 3 m befæstes.

5.3 Efter byrådets nærmere anvisning skal der som led i den under § 9.2 nævnte friarealplan anlægges et antal 1½ - 2 m brede grusstier, som gør friarealerne tilgængelige for boliggrupperne og sikrer adgangen til busstoppestedet i krydset ved Blågårdsvej/Greve Centervej.

5.4 Krydsning af boligvej og sti skal markeres som overkørsel.

5.5 Inden for hver grund indrettes parkering til mindst 1 bil. Desuden udlægges areal til fælles parkeringspladser på adgangstorvene, svarende til yderligere ½ parkeringsplads pr. bolig.

---

X) Arealets funktion som regnvandsbassin (herunder drift og vedligeholdelse) vil efterfølgende blive sikret ved deklaration.



- § 6 Ledningsanlæg
- 6.1 El-ledninger må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2 Belysning af veje, stier, parkeringspladser og andre færdselsarealer, må kun udføres som parkbelysning, og kun efter byrådets nærmere anvisninger.
- § 7 Bebyggelsens omfang og placering
- 7.1 Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må ikke overstige 25. <sup>X)</sup>
- 7.2 Der må kun opføres bebyggelse i overensstemmelse med en af byrådet godkendt bebyggelsesplan for hele området, udformet i princippet som vist på bilag 1 og 2.
- Bebyggelsesplanen skal indeholde byggefelter for mulige tilbygninger, herunder carporte og udhuse.
- 7.3 Antallet af boliger må ikke overstige 40, og på hver ejendom må der kun indrettes én bolig.
- 7.4 Beboelsesbygninger kan mod torv og vej opføres i skel.
- 7.5 Beboelsesbygninger må ikke opføres i mere end 1½ etage, og husenes højde må ikke overstige 7,5 m.
- 7.6 Beboelsesbygningernes facadehøjde må ikke overstige 3 m målt fra niveauplan til skæring mellem facade og taglade.
- 7.7 Beboelsesbygningernes husdybde må ikke overstige 7,6 m.
- 7.8 Beboelsesbygningernes tage skal udformes som sadeltage med en taghældning (dvs. tagets vinkel med det vandrette plan) på mellem 45° og 50°.
- 7.9 Udhuse, carporte og andre mindre bygninger kan opføres i eller sammenbygges over skel. Carporte må ikke senere ombygges til garage.

---

X) Ved beregning af bebyggelsesprocenten tillægges den enkelte grund-250 m<sup>2</sup> som andel af det fælles friareal. Tillægsarealet må kun udnyttes op til et samlet grundareal på 700 m<sup>2</sup>.

- 7.10 Carporte, udhuse og andre mindre bygninger kan opføres med fladt tag eller ensidigt fald.
- 7.11 Inden for lokalplanområdet kan der med byrådets tilladelse opføres mindre fælles bygninger og transformestationer mv.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Alle beboelsesbygninger og andre bygninger skal fremstå med et fælles præg for at sikre helhedskarakteren i bebyggelsen.
- 8.2 Til udvendige bygningssider samt taglader må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.3 Beboelsesbygningers facader og gavlsider skal opføres som gennemgående mur.
- 8.4 Tagudhæng skal udføres med gesims.
- 8.5 Udvendige antenner må kun udføres som fællesantenneanlæg.
- 8.6 Udover den for boligområdet nødvendige skiltning, må skiltning og reklamering på ejendommene kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et udseende, der sikrer området den i formålsparagraffen nævnte helhedskarakter.
- 9.2 Beplantningen og befæstelsen af fælles færdsels- og friarealer skal ske efter en af byrådet godkendt friarealplan. Denne plan skal gøre rede for områdets terræn- og hegnsforhold, for færdselsarealernes udformning, for indretning af adgangstørve samt for beplantning og befæstelse af de ubebyggede arealer. <sup>X)</sup>

---

X) Der skal tinglyses en deklaration, som sikrer, at der forud for byggetilladelsen oprettes bankgaranti eller lignende til gennemførelse af anlægsarbejderne i henhold til den af byrådet godkendte friarealplan.

- 9.3 De enkelte ejendommers afgrænsning må kun udføres som hæk. I skel mod fællesarealer, veje og stier skal hegn plantes mindst 40 cm inde på egen grund, således at beplantningen til enhver tid kan holdes indenfor egen grund. Hække kan suppleres med trådhegn (dyrehegn), når dettes højde ikke overstiger 1,2 m.
- 9.4 Langs motorvejen skal der anlægges en støjvold på mindst 6 m's højde i princippet som vist på bilag 1. Støjvolden skal sikre, at støjen fra motorvejen intet sted i bebyggelsen overstiger 55 dB(A).

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse <sup>x)</sup>

- 10.1 Før den enkelte boliggruppe tages i af brug, skal følgende anlæg være etableret:
- Veje, stier og andre fælles færdselsarealer (jfr. § 5.2).
  - Parkeringspladser svarende til 1½ plads pr. bolig (jfr. § 5.5).
- 10.2 Samtlige boliger skal være tilsluttet et fællesantenneanlæg for bebyggelsen, eller et andet at byrådet anvist fællesantenneanlæg.
- 10.3 Den under § 9.2 nævnte friarealplan skal være godkendt af byrådet, inden bebyggelsen tages i brug.
- 10.4 Samtlige boliger skal være tilsluttet hovedstadsregionens naturgasnet med henblik på opvarmning af boligen og produktion af varmt vand. <sup>xx)</sup>
- 10.5 Den under § 9.4 nævnte støjvold skal være etableret inden bebyggelsen tages i brug.

---

<sup>x)</sup> Med ibrugtagen af ny bebyggelse menes det tidspunkt, hvor indflytning finder sted.

<sup>xx)</sup> I lokalplanområdet er der ifølge kommunens gældende varmeplan forbud mod installation af el-varmeanlæg.

§ 11 Grundejerforening

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejer indenfor lokalplanens område.
- 11.2 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når byrådet kræver det.
- 11.3 Grundejerforeningen skal overtage og forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, friarealer, legepladser og andre fællesarealer med de begrænsninger, som fremgår af deklaration for regnvandsbassinet (jfr. note til § 3.2)
- 11.4 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

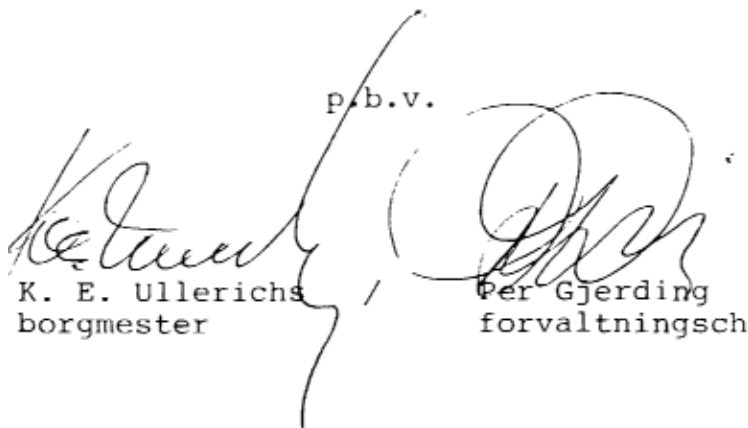
§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt og deklaration

- 12.1 Den under den 26. marts 1973 af boligministeriet godkendte byplanvedtægt nr. 24 for Greve Strandby ophæves for de i § 2.1 nævnte ejendomme.
- 12.2 Med undtagelse af §§ 1, 4, 14 og 19-21 i deklaration for Greve Strandby, tinglyst den 31. juli 1969, ophæves deklarationens bestemmelser for de i § 2.1 nævnte ejendomme.

Vedtægelsespåtegning

I henhold til § 27 i lov om kommuneplanlægning er foranstående lokalplan vedtaget den 17. september 1985.

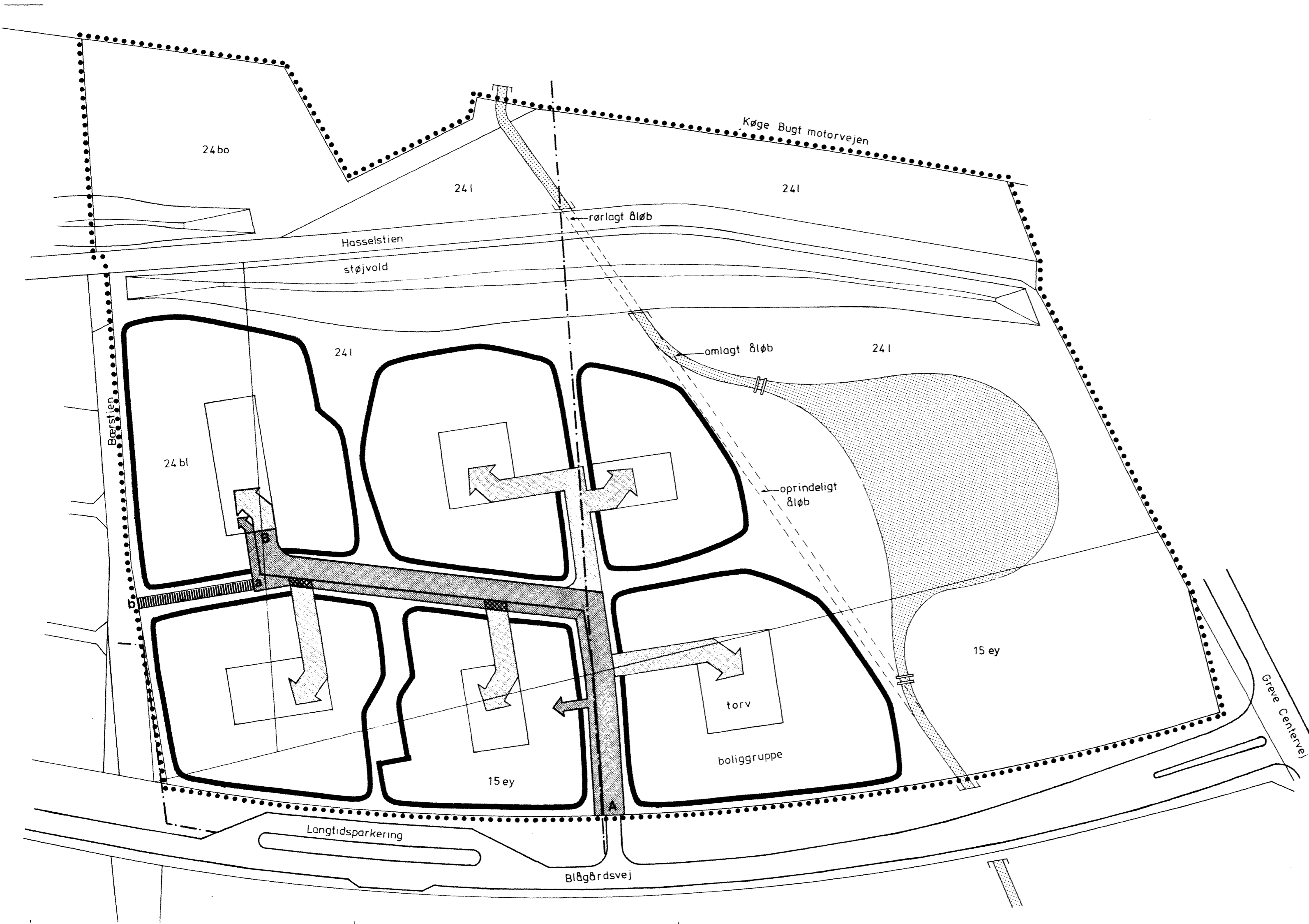
p.b.v.

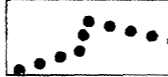
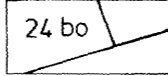






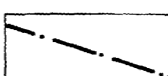


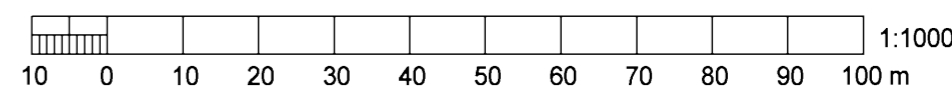
K. E. Ullerichs  
borgmester

Per Gjerding  
forvaltningschef

Tinglyst, den 31. januar 1986.



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel og-nr.
-  Afgrænsning af boliggruppe
-  Adgangsvej ( A-B )
-  Boligvej
-  Overkørsel
-  Hovedsti
-  Regnvandsbassin
-  Kloakledning, omfattet af deklARATION

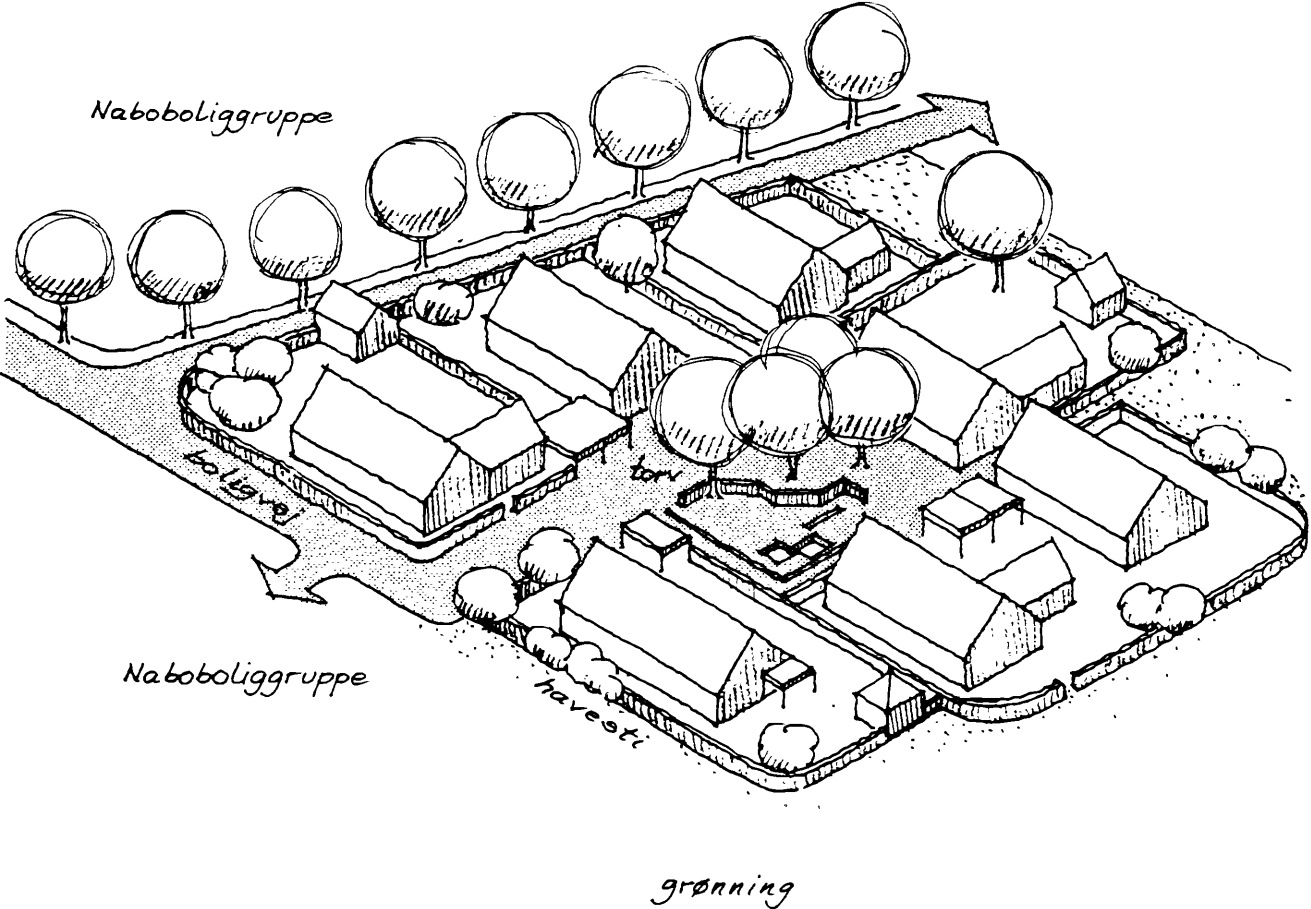


### BILAG 1

Lokalplan nr. 12.16  
for en tæt parcelhusbebyggelse  
i Greve Strandby

Oversigtsplan

mal : 1:1000  
tegn. nr : 1104.12.16-01  
arkiv nr :  
tegnet : rm/rsa  
dato : 29.05.1985  
revision : 15.10.1985



## BILAG 2

Lokalplan nr. 12.16  
for en tæt parcelhusbebyggelse  
i Greve Strandby

Illustrationsplan for udformning af en  
boliggruppe

mal :  
tegn. nr : 1104.12.16-02  
arkiv nr :  
tegnet : rm / rsa  
dato : 29.05.1985  
revision : 5.11.1985

## Sagsforløb for lokalplan nr. 12.16

Januar 1985

Bygge- og planlægningsudvalget behandler et af ejeren udarbejdet bebyggelsesforslag for lokalplanområdet. Forslaget godkendes med visse ændringer som grundlag for udarbejdelse af en lokalplan.

Forår 1985

Bygge- og planlægningsforvaltningen udarbejder lokalplanforslaget i samarbejde med A/S Danalea.

Lokalplanforslaget godkendes til offentlig fremlæggelse den 10. juni 1985 i bygge- og planlægningsudvalget, den 11. juni 1985 i økonomiudvalget og den 18. juni 1985 i byrådet.

Lokalplanforslaget er offentlig fremlagt i perioden fra den 22. juni 1985 til den 17. august 1985.

Indsigelserne til forslaget forelægges og lokalplanen vedtages uden ændringer. Behandlingen finder sted den 9. september 1985 i bygge- og planlægningsudvalget, den 10. september 1985 i økonomiudvalget og den 17. september 1985.

Lokalplanen bekendtgøres i Dagbladet og Syd-kysten den 26.10.1985, hvorefter planen er retsgyldig.