

Telefon 702 00 883  
Email molbak@molbak.dk  
Web www.molbak.dk

Dato: 7. november 2018

J. nr. 164013

Ref. Ans

## Bilag B

**Vedr. matr.nr.: 8a Strøby By, Strøby**

**Beliggende: Stevnsvej 101, Strøby Egede, 4600 Køge**

Der ønskes supplerende reguleringer for at sikre at naturen er for bordenden i lokalplanområdet, hvorfor der lægges op til at der udarbejdes servitutter for emner beskrevet på de efterfølgende sider.

Med venlig hilsen  
Mølbak Landinspektører A/S

Annette Seibæk  
Landinspektør  
ans@molbak.dk

Køge □  
Galoche Alle 15  
4600 Køge

Greve □  
Greveager 7  
2670 Greve

København □  
Østerbrogade 125, 1.  
2100 København Ø

Roskilde □  
Ledreborg Allé 130A  
4000 Roskilde

### **Ubebyggede arealer**

1. Skelbeplantning. Højder for skelbeplantning, hæksort, hvor der skal sættes klippet hæk (bøgehæk som i etape 1 og 2) hhv. åben spredt beplantning mv.
2. Sprøjtning mv. Området som ligger på et offentligt vandindvindingsområde, skal være et gift- og kunstgødningsfrit område, med deraf følgende begrænsninger, som fremgår af servitutter.
3. Oplag. Supplerende bestemmelser til lokalplan.
4. Markdræn. Krav om at beskadigede dræn ifm. byggemodning og byggeri reetableres.
5. Husdyrhold. Retningslinjer for husdyrhold.

### **Bebyggelse, arealdisponering og indretning på private grunde**

6. Byggepligt. Frist for igangsætning af byggeri regnet fra overtagelsesdato for grund.
7. Beplantning på grunde. Minimumskrav til beplantning (træer og buske), samt udlæg af en del af haven til biodivers drift og fremme af levesteder for dyrelivet, med planteliste for denne del af haven. Herunder beplantning i randzoner.
8. Hegning ud over skelbeplantning. Retningslinjer for hegning på grunde der skal sikre fri passage af større vilde pattedyr på kryds og tværs i udstykningen.
9. Småhuse herunder drivhuse. Størrelse, udformning og placering/afstand til skel, i både åben/lav og tæt/lav bebyggelse, ud over hvad der er fastlagt i lokalplanen.
10. Tæt/lav bebyggelse. Krav om fastholdelse af arkitektonisk udtryk i byggeriet, fællesparkering, renovation, grønt fællesareal i tilknytning til bebyggelsen, beplantning mv.
11. Brændeovne. Regulering af opsætning af brændeovne.
12. Installationer i private haver. Retningslinjer for opsætning af legetårne, trampoliner etc. i private haver.
13. Erhverv. Supplering af bestemmelser i lokalplanen, særligt i forhold til at beskytte naturen og oplevelsen af naturen.

### **Veje, stier, parkering og belysning**

14. Overkørsler til parceller. Placering af overkørsel til den enkelte parcel samt retningslinjer for ens udførelse.
15. Gæsteparkering. Anvisning af hvor der kan etableres gæsteparkering.
16. Belysning. Specifikke krav til maks. lysstyrke mv. på boligveje og stier, samt retningslinjer for belysning på parceller og huse (placering, omfang, lysstyrke mv.).

**Fællesarealer, pleje og færdsel**

17. Håndtering af regnvand. Supplerende bestemmelser til lokalplan vedr. udformning og drift.
18. Udformning, indretning og beplantning af fællesarealer og stier. Retningslinjer for, hvordan fællesarealer og stier specifikt kan/skal udformes, herunder græsarealer og beplantning, vådområder, gadekær mv. samt hvilke typer af møbler og installationer mv., der kan/ikke kan etableres i fællesarealerne.
19. Pleje af fællesarealer. Retningslinjer for pleje af fællesarealer til fremme af det vilde dyreliv og biodiversitet, herunder krav om opretholdelse af landskabeligt udtryk og indretning etableret ved byggemodningen, genplantning, udformning af plejeplaner mv., også for beplantning på dige og langs boligveje.
20. Brug, færdsel og adfærd i fællesområder og på stier. Retningslinjer for brug, færdsel, og adfærd i fællesområder og på stier, herunder ordensreglement og skiltning.
21. Fælleshus. Retningslinjer for overtagelse, brug og vedligeholdelse af fælleshus og udeareal, herunder opretholdelse af arkitektonisk udtryk (den firelængede gård)

**Administrative bestemmelser**

22. Grundejerforening. Uddybende bestemmelser ift. lokalplanen, bl.a. om naboers forpligtelser og rettigheder.