

## **Karlsunde Kysthaves fællesarealer – Grundejerforeningens vedtægter § 4, stk. 12:**

”Det påhviler foreningen at sikre, at ejendommens fællesarealer bevares som oprindeligt anlagt. Der må således ikke på ejendommens fællesarealer – uden Greve Kommunes forudgående tilladelse – ske ændring i den karakter, fællesarealernes anlæg har, derunder i dennes beplantning og bevoksning og de her på indrettede anlæg. Ved vækstød skal foretages genplantning med vækster af samme art som de døde.”

### **Lokalplan 13.26 - Lokalplanens baggrund og indhold – uddrag – og i kursiv: beslutning**

Bebyggelsen opføres i tre enheder, såkaldte bolig-øer, med hver tre bygninger i fire etager i en cirkelformet plæne omkring en ankomstplads. Plænen og pladsen beplantes med blomstrende træer og indrettes til ophold og leg samt parkering under trækroneerne.

Den såkaldte strandeng beplantes med grupper af fyrretræer i et knæhøjt tæppe af blomstrende urter, græsser og klitroser, der tiltrækker fugle og skaber bosteder for smådyr. Desuden anlægges to nye biotoper med vandlemter, der opsamler overfladevandet fra tage og færdselsarealer via olieudskillere. Derved øges variationen i dyre- og plantelivet.

Bebyggelsen vil påvirke kystlandskabet positivt ved samspillet mellem husenes åbne og varierede facadeforløb og den nye strandeng med det slyngede stiforløb, der åbner sig mod kysten. Udsigten fra S-togs peronen bliver interessant ved, at de hvide bygninger og grupper af høje fyrretræer indrammer udsigten og danner en flot kontrast til havets stramme horisont.

Områdets åbne præg sikres ved at opføre etagehusene som fritliggende enheder i landskabet, en såkaldt ”parkbebyggelse”. Det afskærmende beplantningsbælte mod parcelhusene erstattes med en lav beplantet jordvold.

*I Grundejerforeningen – dvs. generalforsamlingen og bestyrelsen – er der enighed om, at lokalplan 13.26 med den tilhørende beplantnings- og plejeplan er udgangspunkt for den løbende vedligeholdelse af vores udeområder. Der er dog også enighed om, at bestyrelsen i enighed kan tage visse plejehensyn til beboernes ønsker. Der kan altså forekomme mindre afvigelser til nedenstående beskrivelse af vores udeområder.*

### **Lokalplan 13.26 - bestemmelser for området - uddrag**

#### **§ 1 Lokalplanens formål**

1.1 Det er lokalplanens formål at udlægge området til etageboligområde i et naturpræget område, der åbner sig mod kysten og er delvis tilgængeligt for offentligheden.

1.6 Den biologiske mangfoldighed øges ved varieret beplantning og ved etablering af vandhuller, der opsamler rent overfladevand.

#### **§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

8.8 Carporte/garager i strandvold overdækkes med beplantet tag (pkt. 3 i Beplantnings- og plejeplan), i overensstemmelse med principperne i § 9.

8.10 Antenne (Tv-signaler, edb m.v.) føres frem i kabel til de enkelte bygninger. Individuelle paraboler tillades ikke.

#### **§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning**

9.1 Opholds- og friarealer skal anlægges og beplantes som vist i princippet på illustrationsplanen, bilag 3. Ubebyggede arealer skal stemme overens med nedenstående retningslinjer.

9.2 Udsigtskilen mellem S-togsperronen og kysten friholdes for bebyggelse, træer og anden høj beplantning, for ikke at sløre udsigten til havet.

9.3 Det offentligt tilgængelige rekreative areal A-B udlægges med et slynget forløb (bilag 2 og 3) efter følgende retningslinjer: Arealet anlægges med en jævn og fast belægning af fint grus - eller med klippet græsflade eller en kombination af grus og græs. Arealet afgrænses af en lav fast kant mod strandengens bevoksning. I tilknytning til den slyngede flade anlægges aktivitetsfelter, der skyder sig ud i strandengen (bilag 2 og 3). Felterne indrettes til ophold og leg, f.eks. med naturlegeplads, baner til boldspil og petanque, skovtursplæne med ildsted. Gennem det slyngede areal anlægges en grussti A-B.

9.4 **Bolig-øernes nære uderum** - de på bilag 2 viste ankomstpladser og private opholdsarealer (*pkt. 4 i Beplantnings- og plejeplan*) - indrettes så de egner sig til ophold og leg og beplantes i overensstemmelse med bilag 3.

9.5 **Strandengen** (*pkt. 1 i Beplantnings- og plejeplan*) udformes som et naturpræget område med en variation af hårdføre planter, der tåler længere perioder med sol og tørke. Der kan evt. anlægges kuperet terræn.

9.6 Strandvolden er en jordvold i en højde op til ca. 3 m. Den må have en udstrækning som vist på bilag 2 og beplantes med en for strandvolde karakteristisk beplantning, der harmoner med strandengens beplantning. Der må på volden ikke opsættes synligt hegn med undtagelse af hegn mod jernbanen.

9.7 Eksisterende biotop (bilag 2) bibeholdes. Den høje beplantning nord og øst for biotopen søges bevaret og suppleret med ny beplantning.

9.8 Nye biotoper anlægges ved de øvrige bolig-øer som vist på bilag 3. Biotoperne beplantes (*se pkt. 2 i Beplantnings- og plejeplan*) med en vegetation, der er karakteristisk for eksisterende biotoper (mergel- og lergrave) i Langagergaardområdet.

9.9 Langs Karlslunde Strandvej er fastlagt en vejbyggelinje og oversigtslinje ved Karlslundevej (bilag 2). Mellem oversigtslinjen og vejene må beplantning være max. 1 m høj.

## § 12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendommene.

12.4 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af samtlige arealer i området med undtagelse af de under §§ 5.6 og 5.7 nævnte offentlige stier A-C, C-D og C-E (bilag 2). (AF langs jernbanen er ikke etableret).

## **Beplantnings- og plejeplan – 9.0200/9.9020**

### 1. Fællesarealet/strandeng/overdrev

#### a. Busketter

Klitroserne plantes som fladebeplantning, der med tiden spreder sig og bliver tættere. Æbleroserne skal på strandengen plantes i solitære grupper af 3-5 stykker, som kan brede sig ved naturlig vækst.

Busketterne beskæres efter behov - der må ikke forekomme bare pletter. Væksten må ikke genere færdsel og andre planter udbredelse.

#### b. Natur-græs

Natur-græs er en vildtvoksende frodighed af græs og urter: timian, engelskgræs, alm. kællingetand, blæresmælde, hvid okseøje, bidende stenurt, alm røllike, hvidkløver og strandsvingel. Grove urter som bjørneklo, japansk pileurt samt gråbynke, tidsel og brændenælde fjernes. Der må ikke tilføres gødning, jord-behandling undlades og afklip fjernes. Græs- og urtevegetation slås 1 gang årligt i 10 cm's højde og afklip opsamles.

#### c. Træer

Skovfyr skal have mulighed for at udfolde deres naturlige form (beskæres til karakteristisk form med hensyn til helhedsvirkning). Udtyndes/efterbeplantes efter behov.

### 2. Biotoper

Etableres så de på en naturlig måde kan virke som lokalt nedsivningsanlæg for overfladevand i bebyggelsen til gavn for dyre og planteliv. Vil i perioder med meget lidt nedbør udtørre.

#### a. Vandhuller

Er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Der plantes iris, siv og engblomme. Vandhullerne må aldrig gro til - med mellemrum gås efter med en le, og det afskårne materiale fragtes bort.

#### b. Beplantning

Som en lund omkring vandhullerne plantes træer (*Alnus Glutinosa* og *Salix Alba "Tristis"*) og buske (slåen, alm. hassel, hylde og *Salix Rosmarinifolia*). Ved udtynding sikres, at træer og buske udvikler krone/karakteristisk form. Efter behov suppleres med ny beplantning. Beskæring/efterbeplantning 1 gang årligt eller efter behov.

### 3. Tagbeplantning på carporte

#### a. Sedum beplantning

På carporttagne etableres et tæt tæppe af forskellige former for Sedum (*Sedum acre*, *album*, *spurium*, *reflexum* og *kamtschaticum*), som et grønt og tæt tæppe. Det kræver et minimum af vedligeholdelse, men der skal holdes opsyn 3-4 gange årligt, så der ikke forekommer bare pletter, ukrudt og grove urter.

#### b. Græstæpper

Se under 1. b. Natur-græs.

### 4. Nærboligområder

Nærboligområder vedligeholdes med højt plejeniveau: Græsplæner med sunde og velklippede buske og træer i sund og god vækst - udformes efter følgende anvisninger:

#### a. Træer

Hvidtjørn, Æble (Filippa, Ingrid Marie og Ildrød Pigeon), Pære (Grev Moltke og Clara Friis), Blomme (Opal og Sveske) og Kirsebær (Stella og Stevnsbær). Sunde og velproportionerede træer, og der tages hensyn til frugt-sætning ved udtynding og beskæring. Årligt: gødskning og beskæring.

#### b. Græsflade

Græsplænen skal være sund, grøn, tæt og velklippet (klippes efter behov). Bare pletter eftersås, og der skal klippes omkring forhindringer (ca. 8 gange pr. år).