

Lokalplan nr. 589

For boligområde på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Tilladelse fra andre myndigheder	24
Miljøvurdering	25
Bestemmelser	26
Vedtagelsespåtegning	36
Kortbilag	37
Bilag 1 - Beskyttelseshensyn	37
Bilag 2 - Administrationskort	37
Bilag 3 - Beplantningsplan	38
Bilag 4 - Situationsplan	39
Bilag 5 - Længde- og tværsnit	40
Bilag 6 - principsnit, terræn	41
Bilag 7 - Planudsnit	42
Bilag 8 - Visionsbillede, materialer	43
Bilag 9 - Referencebilleder, arkitektur	44
Bilag 10 - Referencebilleder, arkitekturdetaljer ud mod landskabet	45
Bilag 11 - Referencebilleder, bebyggelsens møde med landskabet	46
Bilag 12 - Referencebilleder, regnvand	47

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en Helhedsplan for Herredsåsen godkendt af Kommunalbestyrelsen i maj 2021. Helhedsplanen har fokus på at udvikle boligområder i tæt samspil med landskabet og naturen. Denne lokalplan omhandler de delområder fra helhedsplanen, som ligger på Højdedraget. De øvrige boligudviklingsområder ligger syd for vejen Herredsåsen.

Der blev i 2008 udarbejdet en lokalplan for hele området, men da denne er blevet utidssvarende og ikke imødekommer forespørgslen på forskellige boligtyper, udarbejdes nu en ny lokalplan.

Lokalplanen er udarbejdet i tæt samarbejde mellem bygherre, Kalundborg Kommune og AART Architects med udgangspunkt i en ambition om at skabe fundamentet for et kvarterdannelseprojekt med grobund for det gode liv. Boligerne placeres i mindre klynger, som omkranser de fælles uderum. Der skabes rekreative opholdssteder som for eksempel legepladser, væksthuse/orangeri, fælleshaver, bålpladser mv. til glæde for beboerne. Den overordnede vision for designet af bebyggelsen er at skabe boliger og uderum, der er attraktive og trygge for mennesker i mange forskellige livssituationer og alderstrin. Byggeriet og udearealerne indpasses i det omkringliggende landskab, så overgangen mellem lokalplanområdet og landskabet bliver så naturlig som muligt og på en sådan måde, at stier indenfor lokalplanområdet forbindes med de eksisterende stier i landskabet. Bebyggelsen disponeres, så det omkringliggende landskab og natur kan invitere beboerne ud, ligesom kvarteret inviterer omgivelserne indenfor.



Lokalplanområdet set fra vest mod øst.



Højdedraget af Herredsåsen set fra vest mod øst. Dronefoto fra 2021.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Luftfoto optaget 2021.

Lokalplanområdet

På højdredraget af Herredsåsen i Kalundborg ligger et stort boligområde på grænsen til det åbne land med tæt beliggenhed til skole, institutioner og handlemuligheder. Området byder på store landskabelige herlighedsværdier i form af et varierende og kuperet terræn med udsigter ud over både det åbne land og byen. I området findes fine fortidsminder såsom en stendysse (Raklev Vriedysse), gravrøser og stendiger.

Lokalplanområdet udgør del af matrikel 1fx, Ladegården, Kalundborg Jorder og har et areal på ca. 23.000 m². Områdets anvendelse er i gældende lokalplan og kommuneplanramme udlagt til bolig, men fremstår i dag som et ubebygget markareal.

Området ligger i den nordlige del af byzonen omkring Kalundborg på grænsen til det åbne land.

Området er i dag omfattet af Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen vedtaget den 25. juni 2008, men da projektet ikke kan rummes indenfor den gældende lokalplan, udarbejdes en ny.

Der er i dag fortov og cykelsti langs Herredsåsen. Derudover er der busforbindelse på Herredsåsen (linje 551 og 553). Der er således god mulighed for at gå, cykle og tage offentlig transport frem for at tage bilen.

Lokalplanområdet er del af område med geologiske interesser i henhold til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Lokalplanområdet er beliggende på en højdedrag, hvorfra terrænet falder med 7 m mod nord og 5 m mod syd og stiger med 1 m mod vest.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er mod øst omgivet af parcelhuse og rækkehuse samt Skolen på Herredsåsen, mod syd af vejen Herredsåsen og bar mark i dag, men på sigt af boligbebyggelse, samt moseområde syd herfor, mod vest af et sammenhængende rekreativt naturområde og mod nord af natur og marker.

Lokalplanområdet er nabo til flere beskyttede naturtyper, herunder to beskyttede søer nordøst for området og et beskyttet overdrev mod nord, se kortbilag 1.

Herudover grænser området op til en økologisk forbindelse og krydser en potentiel økologisk forbindelse, som både består af våd og tør natur. Lokalplanområdet grænser desuden op til kulturhistoriske bevaringsværdier mod nord og hele området nord for planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Vest for området ligger en fredet stendysse fra Stenalderen og mod nord tre gravrøser fra Bronzealderen. Stendysse og gravrøserne er omgivet af en beskyttelseszone på 100 m, som grænser op til lokalplanområdet. Derudover ligger der et beskyttet dige vest og nord for området.



Omgivelserne mod nord set inde fra lokalplanområdet.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for en boligbebyggelse i op til 4 etager som rækkehuse og/eller etageboliger, som indordner sig landskabets præmisser ved at understrege, at vi er på et af højdedragene af åsen. Således giver lokalplanen mulighed for at lægge den højeste bebyggelse på landskabets højeste punkter, samt den stiller krav om at placere en lavere bebyggelse ud mod Herredsåsen for at trappe bebyggelsen ned mod syd. I lokalplanområdet fastlægges tre, grønne landskabskiler, som sikrer muligheden for økologiske forbindelser både for mennesker ved hjælp af sammenhængende stier og for dyr ved hjælp af vegetation og plantevalg af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter. I kilerne er der herudover mulighed for synlig forsinkelse af regnvandet, således det bliver en rekreativ værdi for området.

Bebyggelsen lægges som klynger omkring shared spaces med adgangsvej, stier og parkering og adskilles af de grønne landskabskiler. Hermed lægges der op til naboskaber indenfor og på tværs af boligklyngerne. Fællesskabet styrkes af, at der i hver klynge og centralt i området udlægges fælles opholdsarealer og mulighed for aktivitet, ligesom det grønne areal nord for klyngerne samt det sydøstlige hjørne og nordvestlige hjørne (koblingspunkter til omgivelserne) vil have forskellige rekreative muligheder. De grønne kiler, som indeholder LAR-løsninger og rekreative funktioner, lader landskabet komme ind i bebyggelsen samtidig med, at de sikrer kig til vigtige punkter udenfor bebyggelsen, såsom stendysen (Raklev Vriedysse), Saltbæk Vig og Vor Frue Kirke.

Bebyggelsen bygges på principper om bæredygtighed, både socialt med fokus på fællesskaber, men også miljømæssigt med fokus på langtidsholdbare og miljøvenlige materialer såsom træ og tegl.

Bebyggelsens interne veje/parkeringsarealer udlægges centralt, så der opstår et naturligt mødested imellem boligerne, hvor man ankommer og parkerer sin bil. Stiforbindelser udlægges langs adgangsvejen og gennem et sammenhængende rekreativt areal og kobler sig på nærområdets stier.

Stierne vil være offentlige tilgængelige til glæde for områdets og omgivelsernes beboere. I dag er området et populært sted for gåture, og det ønskes bevaret, selvom området ændrer karakter gennem bebyggelsen. Lokalplanen sikrer synlige stier, herunder gennem to centralt beliggende koblingspunkter, langs hvilke der vil være mulighed for ophold og udsigter ud i landskabet.



Bebyggelsen placerer sig på en højderyg med udsigt over landskabet og byen. Dette stiller krav til særlige udkigspunkter og sigtelinjer, ligesom bebyggelsen vil træde frem i landskabet. For at sikre en indpasning af bebyggelsen i landskabet stilles krav til beplantningens arter samt placering af bebyggelsen, så bebyggelsen opleves som en del af landskabet, fx ved at plantetyperne i nærområdet går igen i bebyggelsen og ved at stille krav til bebyggelsens materialer og farver, som skal være i langtidsholdbare materialer som eksempelvis træ og tegl, der komplementerer beplantningen og landskabet. Ligeledes trækkes landskabet og natur ind i bebyggelsen gennem de tre landskabskiler.

For at imødekomme krav om tilgængelighed reguleres terrænet omkring adgangen til boligerne. Dette medfører at der skabes et mere plant terræn imellem bebyggelsen for det enkelte delområde med et mere stejlt terræn fra pladserne mellem hvert enkel boligklynge og ud i landskabet nord for. Derimod vil de grønne kiler imellem boligdelområderne have et mere blødt skrånende terræn, der falder mod nord. Se snit i bilag 5 og 6. Herved skabes en interessant forskel mellem det bebyggede og det landskabelige, det hårde og det bløde.

Hvis muligt, skal regn- og overfladevand håndteres lokalt og bidrage positivt til områdets rekreative, landskabelige og naturmæssige anvendelse. I den forbindelse er det vigtigt, at LAR-løsningerne spiller sammen med terrænreguleringerne, nævnt ovenfor, og under hensyn til de eksisterende vandoplande, vandskel og vandveje, således at vandet holdes inden for områder, hvor der er plads til vandet. Det kan således være nødvendigt at indarbejde dræn, vandbremsere m.v., så eksisterende vandoplande og recipienter ikke belastes negativt af terrænreguleringerne og

bebyggelsen/befæstigelsen.

Bebyggelsen skal efterleve den til enhver tid gældende grænseværdi for udledning af CO₂ gennem bygningsreglementets krav til LCA-udregning (livscyklusvurdering) og der stilles på denne måde krav til byggeriets maksimale mængde CO₂-ækvivalenter pr. m² pr. år.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Områdets anvendelse

Området udlægges til boligformål som tæt-lav og etageboligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer og sammenhængende grønne strukturer. Inden for lokalplanområdet kan der frit vælges, om der opføres tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse, da det ønskes, at lokalplanen har en vis fleksibilitet i forhold til typologier/boligformer, og dermed nemmere kan tilpasse sig tidens efterspørgsel. Ligeledes vurderes det, at de sammenhængende grønne strukturer, herunder, de grønne kiler, og byggefeltene spiller fint sammen med fleksibiliteten i bebyggelsen, da de sikrer, at landskabet kommer ind i bebyggelsen og bebyggelsen indpasser sig i landskabet. Området opdeles i fire delområder til boliger og to delområder til sammenhængende grønne områder.

Udstykning

Bebyggelsen kan udstykkes med en mindste grundstørrelse på 100 m². Lokalplanen og kommuneplantillægget, som udarbejdes parallelt med lokalplanen, giver således mulighed for mindre grunde end angivet i kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Dette for at fremme brugen af de fælles opholdsarealer og opfordre til fællesskab på tværs af boligtyperne. Der vil fortsat være mulighed for ophold på privat opholdsareal, idet der anlægges en privat have i tilknytning til tæt-lav boliger og boliger i stueetagen. Derudover vurderes det, at der i dette område kan tillades mindre grundstørrelser, idet der rundt om lokalplanområdet mod øst, vest og nord er det åbne land med de store vidder. Hvis området ønskes udstykket til individuelle grunde skal udstykningsplanen tage udgangspunkt i byggefeltene.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgang til bebyggelsen sker fra Herredsåsen ad én adgangsvej langs hvilken, der er parkeringslommer og -pladser for hver boligklynge.

Der er stiforbindelser centralt igennem bebyggelsen, igennem et sammenhængende grønt og rekreativt område i lokalplanområdets nordlige del samt fra bebyggelsen og ud i det omkringliggende landskab. I det nordvestlige og sydøstlige hjørne er der to koblingspunkter, som gennem stier og opholdsmuligheder binder lokalplanområdet sammen med sine omgivelser.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen kan opføres som tæt-lav og etageboligbebyggelse i 1-4 etager og med en bebyggelsesprocent på op til 60 % for området som helhed. Bebyggelsesprocenten er i denne lokalplan omregnet til et maksimalt etageareal, som må bygges, da der ønskes fleksibilitet i forhold til bebyggelsens omfang inden for det enkelte byggefelt/ejendom, dog uden at området som helhed bebygges mere end 60%. Der må opføres boliger med et maks. etageareal på 13.800 m², som svarer til 60 % ud af lokalplanområdets samlede areal på 23.000 m². Ved en fuld udbygning vil maks. halvdelen af byggefelterne være i 3 etager og de øvrige i 2 etager. Ved bebyggelse i 4 etager vil andelen af huse i 4 etager være endnu mindre (ca. 20 %). Der vil således være et begrænset område, der kan bygges i 4 etager og der vil aldrig kunne opføres udelukkende 4 etager indenfor alle byggefelter.

Bebyggelsen udlægges, så der sikres kig ud i landskabet og til vigtige punkter samtidig med, at der skabes sammenhængende forbindelser igennem bebyggelsen. Mod Herredsåsen udlægges bebyggelsen langs med vejen for at understrege vejens forløb.

Bebyggelsen skal fordeles på fire boligdelområder. Lokalplanen stiller krav om, at det enkelte delområde skal bebygges mindst 1.500 m² (etageareal) for at sikre, at hver boligklynge bliver defineret som sin egen og for at understøtte fællesskabet mellem bebyggelsen, mens det resterende etageareal på 7.800 m² må fordeles frit på de fire delområder for at skabe fleksibilitet.

Boligerne skal opføres inden for de angive byggefelter, da det sikrer, at bebyggelsen opbrydes, og der skabes kig mod landskabet i nord og til den fredede stendysse mod vest. Byggefelterne har en større grundplan end hvad der er bebyggelsesmæssigt fordelagtigt, men de har fået denne størrelse, så der er mulighed for at skabe forskydninger i facaderne og skabe private haver tilknyttet den enkelte bolig, jf. kortbilag 4 - situationsplan. Ved forskelligheder i kortbilagene er det kortbilag 2 - administrationskortet, som er gældende.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Bebyggelsen opføres i langtidsholdbare og robuste materialer, eksempelvis træ og tegl, og i afdæmpede farver i materialernes naturlige farver og/eller jordfarverne.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

De ubebyggede arealer består af grønne kiler med mulighed for regnvandsbede til forsinkelse og nedsivning af regnvand, inden det ledes videre til en regnvandsledning, samt af grønne åndehuller med mulighed for ophold, leg og rekreation. Kilerne fungerer ligeledes som økologisk forbindelse for dyrelivet i området, herunder markfirben. Lige syd for lokalplanområdet på en vejskrånning samt ca. 100 m nord for lokalplanområdet på et overdrev er der levesteder for markfirben, som er fredet iht. Habitatbekendtgørelsen. De grønne kiler sikrer, at der med tiden kan ske en vandring mellem de to markfirbensbiotoper. Det grønne delområde R2 er udlagt for at skabe en sikkerhedszone med en bredde på mindst 2 m fra vejskrånningens topkant, således at markfirbenene og deres levesteder

ikke påvirkes negativ af bebyggelse, haver og lignende. Inden for delområde R2 stiller lokalplanen krav om, at der skal skabes tiltag til gavn for markfirbenene.

Langs lokalplanområdets nordlige del er et sammenhængende grønt område med udsigtspunkter, stier og legeplads.

Områdets buske og træer skal bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter, der passer til de lerede jordbundsforhold, og som skaber sammenhæng til den omkringliggende natur. Således skal beplantningen mod det åbne landskab bestå af en lysåben eng med ingen eller få solitære træer samt bunddække. De tre grønne kiler vil få hver deres karakteristiske beplantning i form af en vådeng, en frugtlund og en blomstereng. Beplantningen langs adgangsvejen vil have karakter af bynatur med høj brugs- og oplevelsesværdi og bestå af fortrinsvis opstammede træer og af træer og buske skiftevis solitære og i grupper, herudover plænegræs, fællesgræs, enggræsser og bunddække. Se inddelingen af beplantningstyper i lokalplanområdet på kortbilag 3.

Lokalplanområdet kobles på sine omgivelser gennem stier og to koblingspunkter, der skal indeholde opholdsfaciliteter tilgængeligt for alle.

Det kan være nødvendigt at opsætte støjhegn ved private haver ud mod Herredsåsen for at overholde de gældende grænseværdier for trafikstøj på udendørs opholdsarealer.

Landskab og terrænregulering

Området ved Herredsåsen byder på store landskabelige herlighedsværdier i form af et kuperet terræn og en tydelig oplevelse af at være på en højderyg med flere landstrakte udsigter mod både nord og syd. Det er et væsentligt princip i lokalplanen at sikre, at bebyggelsen indpasses i dette landskab, og at området fortsat opleves som en højderyg, selvom en del af højderyggen skifter karakter til at være bebygget. Bebyggelsen indpasses i landskabet gennem grønne kiler og en landskabsbearbejdning, hvor der tillades relativt store terrænreguleringer for at sikre, at terrænet opleves som naturligt på trods af den nødvendige byggemodning og -anlæg. Der tillades nemlig ikke tekniske skråningsanlæg, støttemure og lignende. Terrænreguleringerne skal bygge på følgende principper: Terrænreguleringerne skal sikre, at bebyggelsen kan placeres med god tilgængelighed imellem boligklyngerne, hvorved der skabes et mere plant niveau inden for hver enkelt delområde til boliger. Delområderne opdeles af grønne kiler, hvor landskabet skal gives et mere blødt, og jævnt faldende terræn. Herved kommer bebyggelsen til at ligge på de højeste steder og er med til at understrege højderyggen, mens de grønne kiler gives et mere blødt og organisk udtryk, der griber ind i bebyggelsen og bløder denne op.

Derudover kan der i områdets østligste del, udenfor forskellige beskyttelseshensyn, tillades terrænreguleringer ud på det offentligt ejet, rekreative areal, for at sikre, at landskabet fortsat opleves naturligt med et blødt skrånende terræn uden brug af tekniske skråningsanlæg, volde, støttemure og lignende.

Tekniske anlæg

Ledninger skal fremføres som jordkabler.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Kalundborg Kommunes udviklingsstrategi har som mål at skabe mere natur, som forbedrer naturkvaliteten i byen og på land, og som skaber rekreative muligheder, bedre miljø og klimasikring. Med denne lokalplan understøttes dette mål, idet der stilles krav om grønne kiler, faunapassager og beplantning, der understøtter biodiversiteten samt rekreative stier og opholdssteder.

Kommunen har derudover i kommuneplanen som mål at tiltrække flere borgere og at fremme udviklingen af boligområder i og omkring Kalundborg by og skabe flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab. Herredsåsen er i sammenhæng hermed på listen over boligudbygningen i Kalundborg Kommune og med denne lokalplan indfries ovenstående mål.

Området er del af et værdifuldt geologisk interesseområde, hvilket vil sige at det skal styrkes og beskyttes og at der skal skabes større ejerskab til de landskabelige værdier gennem naturformidling og adgang til oplevelser. Der skal i planlægningen tages særlige hensyn, således at geologiske landskabsformer fremtræder klare og intakte. Særligt skal der tages hensyn til overgange mellem geologiske landskabsformer, så de fremstår som en helhed. I lokalplanen sikres de geologiske landskabsformer ved at have bestemmelser om terrænbearbejdning samt bestemmelser om bebyggelsens understregning af landskabet som højderyg.

Som del af kommunens Grønt Danmarkskort er udpeget områder med naturbeskyttelsesinteresser. I lokalplanområdet findes to beskyttede søer og et beskyttet overdrev. Her skal det sikres, at kvaliteten af naturområderne bevares. Lokalplanområdet er desuden del af en potentiel økologisk forbindelse. Potentielle økologiske forbindelser er arealer, hvor dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet skal fremmes, bl.a. gennem planlægning, administration af planlovens landzonebestemmelser og eventuelle plejeforanstaltninger. Inden for de potentielle økologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de potentielle økologiske forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planter spredning og fri bevægelse i de eksisterende naturområder. Lokalplanen sikrer at kvaliteten af de beskyttede søer bevares ved ikke at lede mere regnvand til søerne end der ledes til dem i dag. Samtidig fastlægger lokalplanen tre grønne kiler og nogle beplantningsprincipper, jf. bilag 3, som kan videreføre og styrke den potentielle, økologiske forbindelse, som er inden for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af følgende generelle rammebestemmelser:

Grundstørrelse

Som udgangspunkt kan der lokalplanlægges for tæt-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på 250-500 m². I lokalplanen gives der dog mulighed for grundstørrelser ned til 100 m². Dette for at fremme brugen af de fælles opholdsarealer og opfordre til fællesskab på tværs af boligtyperne. Dog vil der fortsat være mulighed for ophold på privat opholdsareal, idet der anlægges en privat have i tilknytning til tæt-lav boliger og boliger i stueetagen. Derudover vurderes det, at der i dette område kan tillades mindre grundstørrelser, idet der rundt om lokalplanområdet mod øst, vest og nord er det åbne land med de store vidder.

Parkering

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der sikres et tilstrækkeligt antal parkeringsmuligheder på ejendommen, som fastlægges i en evt. byggetilladelse. Der skal som hovedregel opnås minimum følgende antal p-pladser på egen grund:

1,25 p-plads pr. tæt-lav bolig

1 p-plads pr. etagebolig

0,25 p-plads pr. ungdoms- og ældrebolig

Et antal p-pladser skal udformes i overensstemmelse med bygningsreglementet til personer med handicap og af bevægelseshæmmede.

Opholdsareal

I nye boligområder skal der udlægges samlede fælles friarealer af en rimelig størrelse til ophold og leg, når der opføres flere end fire etage- eller tæt-lave boliger. Opholds- og legearealerne skal være af en god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne og beplantning, fx i form af træer. Altaner over 4,5 m² og tagterrasser kan indgå i vurderingen af opholdsarealer. Opholds- og legearealer kan etableres fælles for flere ejendomme.

Kommuneplanramme

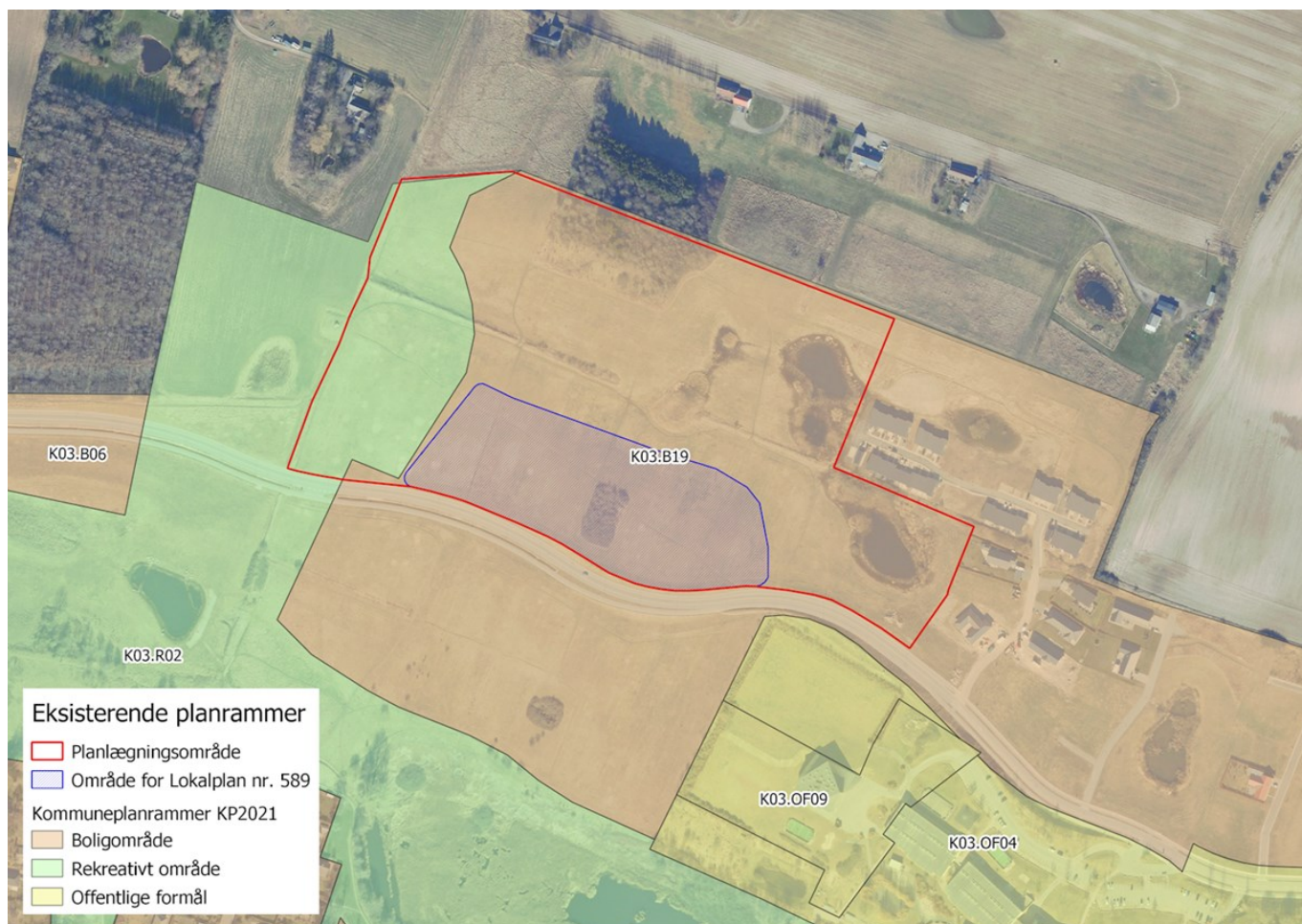
Parallelt med lokalplanen er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som skaber rammerne for lokalplanlægningen.

Kommuneplantillægget omfatter et større område end selve lokalplanområdet, jf. kortet nedenfor, da kommuneplantillægget udover at skabe rammerne for det nye boligområde, har til formål at aflyse en del af et boligområde udlagt gennem Lokalplan nr. 513 og tilbageføre området til landzone i form af et grønt, rekreativt område.

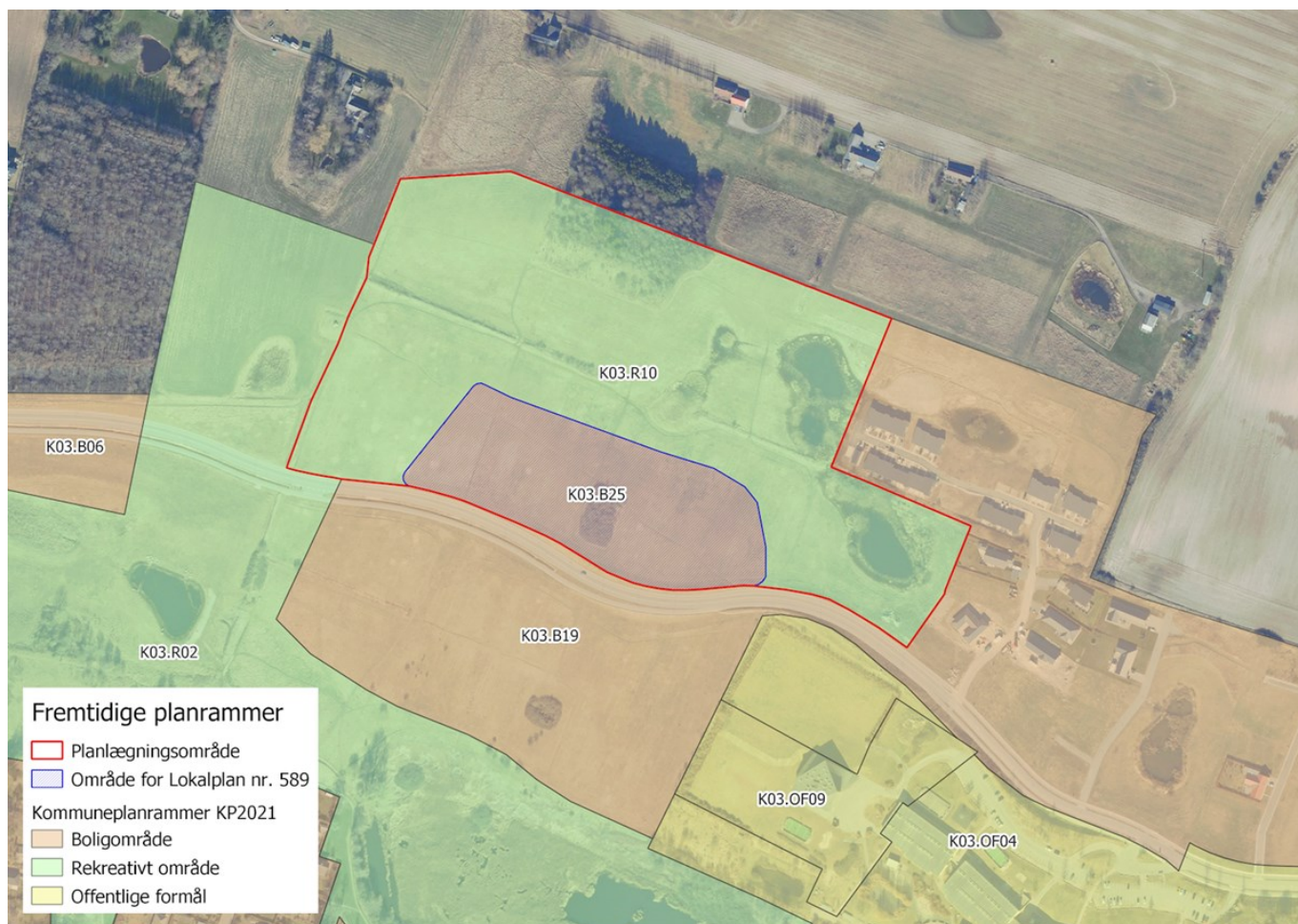
Tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 offentliggøres samtidig med lokalplanen.



Kort, som viser planlægningsområdet for kommuneplantillægget, inden for hvilken lokalplanområdet udlægges som boligområde.



Planlægningsområdet for kommuneplantillægget med angivelse af eksisterende planrammer og det nye boligområde, som denne lokalplan gælder for.



Planlægningsområdet for kommuneplantillægget med angivelse af fremtidige planrammer.

Gældende Lokalplan nr. 513

Ved vedtagelsen af denne lokalplan ophæves den eksisterende Lokalplan nr. 513 for den nye lokalplans område.

Kystnærhedszonen

Da lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen, men inden for kystnær byzone, skal bebyggelsen indpasse sig i den kystlandskabelige helhed.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste kyststrækninger (Kalundborg Havn og Houget) og er beliggende i byzone.

Lokalplanen udlægger området til tæt-lav og etageboligbebyggelse i op til 4 etager i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Bebyggelsen er del af en større boligudbygning på Herredsåsen.

Bebyggelsen indpasses i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. på højdedraget, og lavere bebyggelse mod vejen. På den måde understreges det kuperede terræn, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som bakket. Sammenholdt med

at området allerede er beliggende i byzone og op ad eksisterende bebyggelse, vurderes det, at lokalplanområdets bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Kulturmiljø

Ca. 100 m vest for lokalplanområdet ligger et beskyttet dige jf. Museumslovens § 29a.

Der er flere fortidsminder i området. Ved det beskyttede dige ligger en rundhøj og nord for planområdet ligger tre gravrøser. Alle fire fortidsminder er omgivet af en beskyttelseszone på 100 m som grænser op til lokalplanområdet.

Museumsloven

Museum Vestsjælland har i december 2007 foretaget en arkæologisk undersøgelse af lokalplanområdet. Her blev fundet spor efter forhistorisk aktivitet i form af løsfundne flintskiveskrabere fra begyndelsen af bondestenalderen, gruber fra yngre bronzealder og gruber samt en hustomt fra før romersk jernalder. I alt 18 udaterede kogestensgruber og 23 affaldsgruber samt enkelte fyldskifter og ganske få løse stolpehuller fremkom. Rapporten konkluderer at "de forholdsvis få aktivitetsspor fra oldtiden, der erkendtes på undersøgelsesområdet, giver ingen anledning til yderligere arkæologiske undersøgelser på det aktuelle byggemodningsareal".

Tryghed og sikkerhed

Bebyggelsen består af varierede boligtyper og -størrelser målrettet forskellige beboergrupper såsom familier, ældre og singler og vil på denne måde lægge op til fællesskaber på tværs. Der er dokumenteret tryghed og styrke i blandede beboergrupper.

Bebyggelsen organiseres omkring en række forskellige rekreative opholdssteder, som ligeledes lægger op til fællesskaber. Boligerne placeres i klynger, som omkranser et fælles uderum og udlægger forhaven i overgangen til den enkelte bolig i terrænniveau. Forhaven er en semiprivat overgangszone og uformel kontaktflade mellem områdets beboere. Forskning viser, at naborelationer blomstrer bedst, når der ikke er for få og ikke for mange naboer, og ved at opdele klyngerne nedbrydes en stor bebyggelse til overskuelige grupper.

Naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet er nabo til flere beskyttede naturtyper jf. naturbeskyttelseslovens § 3, herunder to beskyttede søer nordøst for området og et beskyttet overdrev mod nord, se kortbilag 1.

Lokalplanområdet er desuden del af en potentiel økologisk forbindelse, dvs. at dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet skal fremmes. En mergelgrav med en tæt bevoksning udgør en del af den potentielle økologiske forbindelse, men denne nedlægges i forbindelse med lokalplanens realisering. Mergelgraven og bevoksningen er ikke naturbeskyttet. Beplantningen i mergelgraven består af buskads og krat og ikke af træer med stammedimensioner, der kan tilbyde hulheder og

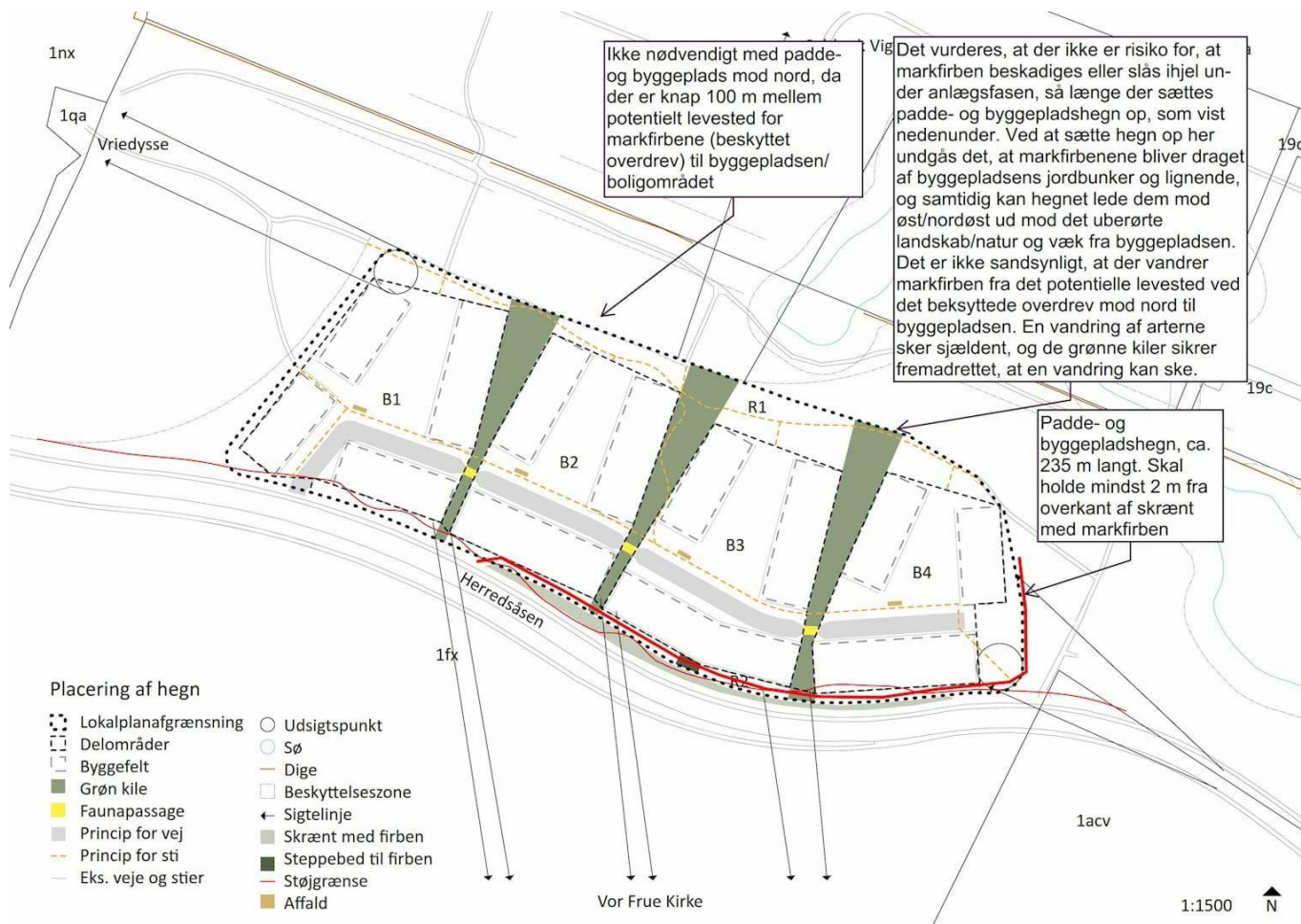
levesteder for flagermus, som er en beskyttet dyreart.

Til at styrke den potentielle økologiske forbindelse skal der etableres egnstypisk, hjemmehørende bevoksning, som kan videreføre den potentielle økologiske funktion. Dette gøres gennem lokalplanen ved at fastsætte bestemmelser om tre grønne kiler og med krav til etablering af beplantning, jf. lokalplanens bestemmelser under § 8 om "Ubebyggede arealer, beplantning og hegning" og bilag 3 - Beplantningsprincipper, samt krav om faunapassager under lokalplanområdets adgangsvej, jf. bilag 2 - administrationskort. Den potentielle økologiske forbindelse styrkes desuden ved at lokalplanen fastlægger, at der skal etableres tiltag til gavn for de markfirben, som lever i nærområdet (uddybes senere). Tiltagene kan eksempelvis være mindre bunker af marksten, vaskede grus- og sandbunker, træstammer og lignende, som skaber mulighed for solbadning og ly for markfirbene. Lokal anvendelse af regnvand i området, vil desuden kunne styrke den våde natur i området, herunder den potentielle, økologiske forbindelse, som er udpeget mellem de naturbeskyttede søer mod nordøst og den beskyttede mose ca. 300 m mod syd.

Der er registreret levesteder for markfirben på den sydvendte vejskråning langs Herredsåsen, se markering på kortbilag 2. For at beskytte dem skal der holdes en afstand på 2 m til toppen af skrænten, hvor der ikke må bebygges, anlægges haver eller gøres andet der kan skade markfirbenene - sikkerhedszonen til markfirbenenes levesteder er udlagt som en del af delområde R2, som ses på kortbilag 2. Samtidig vil de grønne kiler angivet på kortbilag 2 sikre, at der med tiden kan ske en vandring af markfirben mellem det beskyttede overdrev nord for lokalplanområdet, hvor de også findes, og skråningen lige syd for den sydlige del af lokalplanområdet. Herved styrkes den økologiske funktionalitet.

Markfirben er fredede i Danmark og er beskyttet ifølge EF-habitatdirektivet. Den må ikke fanges, slås ihjel eller forstyrres med vilje og deres levesteder må ikke beskadiges eller ødelægges.

I forbindelse med byggemodningen af området er det vigtigt, at der sættes padde- og byggepladshegn op ved sydskrænten, trukket ca. 2 meter væk fra sydskråningens top, således det sikres, at markfirbenenes levested ikke forstyrres eller ødelægges ved f.eks. kørsel eller henkastning af materiel og jord. Hegnet skal samtidig sikre, at markfirbenene ikke lokkes til byggepladsen af de store jordbanker, som der kan forventes at være under byggemodningen. Det vurderes, at der ikke er behov for at opsætte padde- og byggepladshegn på nordsiden af lokalplanområdet, da der her holdes en god afstand til de markfirben, som har levesteder på det naturbeskyttede overdrev mod nord.



Skitsen viser, hvor der skal sættes padde- og byggepladshegn op under anlægsfasen.

Det nærmeste Natura 2000-område befinder sig ca. 1,65 km mod sydvest, hvorfor dette ikke vurderes at blive påvirket negativt af planen.

Vand, terrænregulering og vandløbsloven

Lokalplanen giver mulighed for at vand kan anvendes lokalt inden for lokalplanområdet, f.eks. gennem nedsivning og forsinkelse, inden vandet udledes til forsyningens regnvandsledning. Nord for lokalplanområdet ligger et vådområde og to naturbeskyttede søer, som ser ud til at være tæt forbundet hydraulisk. I den forbindelse er det vigtigt at fremhæve, at der på nuværende grundlag ikke kan gives lov til at udlede mere vand til vådområdet og søerne, da deres vandspejl står højt og tæt på bebyggelsen på Bakketoppen. Da lokalplanområdet ligger på et højdedrag, skal man ved terrænregulering være opmærksom på, at vandskellet kan ændres, hvilket kræver tilladelse efter vandløbsloven § 6.

Miljøforhold

Området ligger inden for område med drikkevandsinteresser, men ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser og ej heller inden for følsomme indvindingsområder eller boringsnære beskyttelsesområder. Det betyder at området har eller kan have betydning for vandindvinding til

mindre vandværker og erhverv, men at der ikke skal gøres særlige tiltag for at sikre grundvandet udover den generelle miljøbeskyttelse, bl.a. gødningsnormer, pesticidgodkendelsesordningen og miljøgodkendelser af virksomheder.

Der er i oktober 2022 lavet geotekniske borer for at undersøge jordbunds- og grundvandsforholdene. Boringerne viser ikke et frit vandspejl, og det forventes at være svingende og nedbørsafhængigt. Boringerne viser desuden at jordbunden består af moræneler og er således ikke umiddelbart velegnet til nedsivning af regnvand. Infiltrationsforsøg vil kunne give en mere nøjagtig bestemmelse af den hydrauliske ledningsevne.

Der er i oktober 2022 foretaget jordprøver på ejendommen, hvilket viste et lettere forhøjet indhold af cadmium. Cadmium anses dog for at være et immobilt stof og det vurderes ikke at udgøre en risiko for det kommende projekt.

I forbindelse med planarbejdet er der udarbejdet et støjnotat, der viser vejstøjens (Herredsåsen) påvirkning af planområdet. Notatet viser at lokalplanområdet ud mod Herredsåsen vil være påvirket af vejstøj, der ligger en smule over de vejledende grænseværdier på 58 dB L_{den} . Støjgrænsen for støj langs vejen kan ses på kortbilag 2. Dette kan løses ved at rykke bebyggelsen længere væk fra vejen. På enkelte private haver ud mod Herredsåsen kan det være nødvendigt at opsætte støjhegn for at krav til vejstøj vil være overholdt.

Forsyning

Spilde- og regnvand

Området er separatkloakeret, hvilket vil sige at spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Alt efter jordbundsforholdene er der forskellige løsninger for håndtering af regnvandet. Det kan enten ske gennem nedsivning, forsinkelse eller ved udledning til forsyningens regnvandsledning – eller i en kombination af disse løsninger.

Lokalplanområdet ligger udenfor risikoområdet for oversvømmelse.

Der er undersøgelser i gang i forbindelse med håndtering af regnvand. Hvis det viser sig muligt at håndtere regn- og overfladevand lokalt, kan LAR-anlæg etableres indenfor lokalplanområdet, inden det f.eks. udledes til Kalundborg Forsynings regnvandsledning.

Efter aftale med kommunen kan der muligvis anlægges LAR-løsninger i det offentlige, rekreative område uden for lokalplanområdet. Det vil være et krav fra kommunes side, at LAR-anlæg skal bidrage landskabeligt, naturmæssigt og rekreativt for at kunne anlægges på kommunalt ejet jord. Herudover kan det medvirke til at aflaste Kalundborg Forsynings kloaksystem, som er udfordret ned gennem byen. Dog kan det ikke forventes at få lov til at anvende eksisterende vådområde og naturbeskyttede søer nord for lokalplanområdet som recipienter, da deres kapacitet er fuldt udnyttet.

Varmeforsyning

Området er ikke del af forsyningsområdet udlagt til fjernvarme, men ønskes området tilsluttet det kollektive varmforsyningsområde, afhænger det af, at et varmeprojekt viser, at det er samfundsøkonomisk fordelagtigt i forhold til individuel opvarmning, f.eks. med varmepumper.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet driftes af Kalundborg Forsyning.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald, som kan læses på Kalundborg Kommunes hjemmeside www.kalundborg.dk.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald.

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

El-ladestandere

Ifølge ladestanderbekendtgørelsen skal beboelsesbygninger med mere end 10 parkeringspladser forberede alle parkeringspladser til ladestandere.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

På matr.nr. 1fx, Ladegården, Kalundborg Jorder er tinglyst følgende servitut:

17.05.2004-9098-22 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning.

14.07.2011-1002761927 Dekl. om vedtægter for grundejerforeningen Bakkevangen.

17.05.2004-9098-22 Deklaration om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005)

Ovenstående servitutter er ikke til hinder for lokalplanens realisering.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Kalundborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler.

Privatvejsloven

Området ønskes udformet med mulighed for udstykning og det er derfor nødvendigt, at veje m.v. lever op til Privatvejsloven (LBK nr. 422 af 25/04/2023 og senere forskrifter dertil) og gældende vejregler fra Vejdirektoratet. Området skal desuden udstykkes i overensstemmelse med Byggelovens § 10 A. Veje, stier, vendepladser, kurver, oversigtslinjer mm. skal anlægges iht. gældende vejregler fra Vejdirektoratet. Der skal udarbejdes et samlet projekt for veje og stier, som skal godkendes af Kalundborg Kommune forinden anlæg.

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

Kalundborg Kommune giver med samtykke fra politiet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Kalundborg Kommune skal derudover give tilladelse til overkørsel fra Herredsåsen til lokalplanområdet.

Ledningsejere

Der er foretaget en ledningsundersøgelse og der er ikke ledninger indenfor lokalplanområdet.

Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 1976 af 27. oktober 2021) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en "screening", dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

På baggrund af screeningen har Kalundborg Kommune vurderet, at en miljøvurdering ikke er nødvendig. Begrundelsen er:

- at lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4,
- at lokalplanen ikke ses at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, og
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.
- at det vurderes, at landskabet kan klare et markant byggeri, som vil skabe en fin afslutning af byen ud mod det åbne land.
- at der tages hensyn til landskabet og de geologiske bevaringsinteresser, idet bebyggelsen placeres på højdedraget og dermed understreger området, som et højdedrag.
- at beskyttede bilag IV-arter og deres levesteder ikke påvirkes negativt, idet lokalplanen sikrer, at deres levesteder friholdes, og der skabes faunapassager i de grønne kiler, så de kan vandre fra det beskyttede overdrev nord for lokalplanområdet til sydskrænten lige syd for lokalplanområdet.
- at lokalplanen udlægger offentlig tilgængelige stier med tilknyttede opholdsrum, således området fortsat kan anvendes til gåture og ophold og medvirke til et sund og aktiv livsstil.

Konklusion

Sammenfattende vurderes det på baggrund af screeningen, at den påtænkte aktivitet ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet. Kalundborg Kommune har derfor truffet screeningsafgørelse om, at der ikke er krav om miljøvurdering, og offentligt bekendtgjort denne afgørelse i 4 uger sideløbende med høringen af lokalplanforslaget, som løb fra den 11. september 2023 til og med den 9. oktober 2023. Screeningsafgørelsen er upåklaget.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

Tekst i *grå tekstboks* har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet i grå tekstboks er altså ikke lokalplanbestemmelser, og er således ikke bindende.

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

at området udlægges til boligområde med mulighed for at vælge imellem opførelse af tæt/lav bebyggelse og/eller etagebyggeri inden for byggefelterne.

1.2

at bebyggelsen indpasses i landskabet, så der skabes et så naturligt terræn som muligt, og at området fortsat opleves som et højdedrag.

1.3

at der fra bebyggelsen sikres kig til stendyssen og Saltbæk Vig

1.4

at der etableres offentligt tilgængelige stier, som fysisk kobler området sammen med det omkringliggende landskab, og som inviterer omgivelserne ind i det nye boligområde.

1.5

og at bebyggelsen opdeles med grønne kiler, som sikrer forbindelse til det omkringliggende landskab.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr.nr. 1fx, Ladegården, Kalundborg Jorder

samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 2 i boligområderne B1-B4 og de grønne områder R1 og R2.

2.3

Området er beliggende i byzone og skal fastholdes som sådan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet indeholder følgende anvendelsesområder (jf. Kortbilag 2):

Område B1-B4

Områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, hvor der inden for byggefeltene skal opføres tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse med tilhørende fællesarealer og -faciliteter. Det skal inden for det enkelte byggefelt være muligt at vælge mellem enten tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse. Byggefelter som ikke udnyttes til boligbebyggelse skal kunne anvendes til sekundær bebyggelse, adgangs-, parkerings- og opholdsarealer og LAR-løsninger (lokal anvendelse af regnvand).

Område R1-R2

Områdernes anvendelse fastlægges til rekreative formål og skal fremstå som grønne områder, der skal friholdes for boligbebyggelse, private haver, altaner, svalegange og lignende. Der må dog inden for delområde R1 opføres mindre, sekundær bebyggelse til områdets anvendelse som et rekreativt område.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ske matrikulære forandringer af lokalplanområdet (udstyknings, sammenlægning og arealoverførsel). Lokalplanområdet må udstykkes som en selvstændig matrikel.

Ved udstykning til tæt-lav boliger (rækkehuse) må ingen grund per boligenhed ved udstykning, arealoverførsel eller andet gives en grundstørrelse på mindre end 100 m².

Etageboliger skal minimum udstykkes som sokkelgrunde. Ved sokkeludstyknings kan der tillægges et areal på terrænen svarende til private terrasser tilknyttet boliger i stueplan.

Fællesarealer, herunder veje, parkering og grønne arealer, kan udstykkes som en selvstændig matrikel.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Der skal udlægges areal til en adgangsvej A-B, som vist retningsgivende på kortbilag 2.

Adgangsvejen og eventuelle interne veje skal udlægges med bredde, belægning, rabatter og fortov ud fra gældende vejregler på baggrund af valgt hastighed.

Til enhver grund må der højst etableres én overkørsel.

Der skal etableres vendepladser ved alle blinde veje i henhold til kommunens affaldsregulativ.

Oversigtslinjer i vejkryds skal etableres ud fra gældende vejregler fra Vejdirektoratet.

Langs adgangsvejen skal der laves hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af indsnævring af vejen og evt. med belægningsskift. Ved vejindsnævringerne skal der samtidig laves faunapassage for at sikre områdets fremadrettede funktion som økologisk forbindelse.

Veje, stier, vendepladser, kurver mm. anlægges iht. gældende vejregler fra Vejdirektoratet og efter et samlet, godkendt projekt forinden anlæg.

5.2

Belysning af veje, parkeringsarealer og stier skal udføres efter en godkendt belysningsplan for hele lokalplanområdet, og som i øvrigt følger retningslinjerne i "Håndbog: Vejbelysning, anlæg og planlægning" fra november 2020.

Belysningsanlægget skal bestå af armaturer med et enkelt og gennemarbejdet design, som er i tråd med grundlæggende kvaliteter i den skandinaviske designtradition for vejbelysningsarmaturer.

5.3

Der skal anlægges stier fra parkeringsarealerne til det åbne landskab samt langs begge sider af adgangsvejen A-B og til de to centrale koblingspunkter med hhv. forbindelse til Herredsåsen og stendysen, og gennem den ene grønne kile, i princippet som vist på kortbilag 2.

Stierne/fortovet langs adgangsvejen og stierne ved parkeringsarealerne skal anlægges i en bredde af mindst 1,5 m og med fliser.

Stierne i de grønne områder skal anlægges i en bredde af mindst 2 m og med grus.

5.4

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

1,25 p-plads pr. tæt-lav bolig

1 p-plads pr. etagebolig

0,25 p-plads pr. ungdoms- og ældrebolig

Parkeringspladser skal anlægges med permeabel belægning, undtagen handicap-parkeringspladser, som skal anlægges med en jævn, kørefast belægning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefeltene angivet på kortbilag 2.

Sekundær bebyggelse, såsom cykelskure og affaldsstationer, kan placeres udenfor byggefeltene, men inden for delområderne B1-B4.

Byggefelter der ikke udnyttes til bebyggelse kan anvendes til sekundær bebyggelse, adgangs-, parkerings- og opholdsarealer og LAR-løsninger (lokal anvendelse af regnvand).

6.2

Der skal indenfor lokalplanområdets byggefelt opføres boliger med et samlet etageareal på maks. 13.800 m².

Bebyggelsen skal opføres som tæt-lav og/eller etageboligbebyggelse i maks. 4 etager. Indenfor byggefeltene langs Herredsåsen skal bebyggelse dog opføres i maks. 2 etager som angivet på kortbilag 2.

Hvert enkelt delområde B1-B4 skal bebygges med mindst 1.500 etageareal, mens det restende maks. tilladte etageareal (7.800 m²) må fordeles frit mellem delområdernes byggefelt.

Der kan herudover opføres sekundær bebyggelse, såsom udhuse, carporte, cykelskure og affaldsstationer m.v., svarende til et etageareal på maks. 20 m² per bolig. De 20 m² må sammenbygges indenfor hvert enkelt delområde.

I delområde R1 må der kun opføres et meget beskedent byggeri, og som skal være knyttet til områdets rekreative anvendelse, såsom legeplads, overdækket fællesterrasse og lignende.

Det er ikke muligt at udbygge alle byggefeltene med 4 etager, da dette vil overskride det maks. tilladte etageareal.

6.3

Bygningshøjden må ikke overstige 16 m målt fra fastlagt niveauplan.

6.4

Bebyggelse skal opføres med enten saddeltag, ensidig taghældning eller fladt tag.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bebyggelsen skal opføres i langtidsholdbare materialer som skifer, natursten, tegl, ophængte facadetegl, træ, beton og/eller plademateriale og gerne i en kombination af de forskellige materialer. Se eksempler i kortbilag 8 og 9. Teglene må ikke glaseres.

Materialerne skal holdes i jordfarver.

7.2

Tage skal beklædes med tegl, træ, naturskifer, eternitskifer, tagpap eller metal eller udføres som grønne tage/sedumtage. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.

7.3

Boligbebyggelse som vender ud mod vest, nord og øst (det åbne land) skal i deres fremtræden gives en detaljering i facaden, såsom detaljer i murværket, træbeklædningen eller markering af top og base. Se forslag i bilag 10.

Boliger ud mod landskabet skal lægges, så man fornemmer grænsen mellem bebyggelse og landskab og gerne gives en markant profil, se eksempler i bilag 11.

7.4

Der kan opsættes matte solpaneler på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri.

7.5

Vinduer og døre må kun udføres med træ eller metal.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Der skal i bebyggelsen sikres grønne kiler som angivet på kortbilag 2. Kilerne skal fungere som økologisk forbindelse med faunapassage under adgangsvejen samt som friarealer med opholdsarealer med plads til regnvandshåndtering og skal have karakter af englandskab med beplantning af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter. Hver kile skal have sin egen karakteristiske beplantning som angivet på kortbilag 3.

Der skal ved de grønne kilers krydsning af adgangsvejen etableres faunapassage, i princippet som angivet på kortbilag 2.

Der må indenfor delområde R2 angivet på kortbilag 2 ikke bebygges, anlægges haver eller andet der kan forstyrre markfirbenene. Firben er en del af bilag IV-arterne, som med habitatdirektivet er beskyttet af EU.

Inden for delområde R2 skal der etableres tiltag, som kan gavne markfirbenene, eksempelvis træstammer, grusbunker (vasket grus jf. rapport fra Vejdirektoratet), 1 m³ sand delt i to bunker, marksten i småbunker '2-3 sten høje' og/eller anlæggelse af små, soleksponerede skrånninger og skrænter af sandet eller gruset karakter, gerne med ca. 20% hældning. Til inspiration og vedledning til flere tiltag se da Naturstyrelsens "Forvaltningsplan for Markfirben" og Vejdirektoratets "Nye ynglesteder for padder og firben ved anlæg af veje - Best practice for bilag IV-arter".

8.2

Koblingspunkterne, som ses på kortbilag 2, skal indeholde sti og gode opholdsfaciliteter til glæde for såvel områdets beboere som naboomgivelserne.

8.3

Beplantning skal udføres som vist i princippet på kortbilag 3. Beplantningen skal være egnskarakteristisk og hjemmehørende samt være med til at fremme biodiversiteten i området.

Der skal ved bebyggelse indenfor et delområde anlægges den tilhørende beplantning, både indenfor delområdet og i de tilgrænsende grønne arealer og kile.

Om private haver skal der være enten intet hegn eller levende hegn i form af enten klippet eller uklippet hæk. Levende hegn skal udføres med hjemmehørende arter.

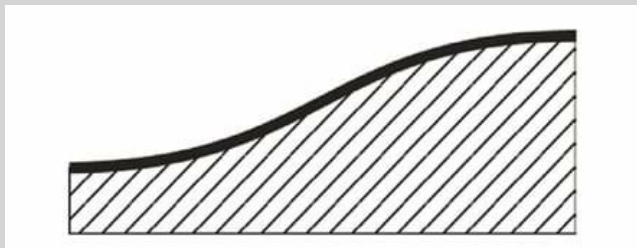
8.4

Der kan terrænreguleres med op til +/-3 m efter princippet som fremgår af bilag 5 og 6. Terrænreguleringen skal udføres med bløde kurver med en maks. hældning på 1:3 og må ikke udføres med støttemure, således det opleves som et naturligt terræn. For at opnå en harmonisk overgang mellem lokalplanområdet og de tilstødende offentlige arealer kan der terrænreguleres ud i de offentlige arealer som vist på principsnittet i bilag 6, og så højdedraget fortsat opleves som et højdedrag.

Omkring adgangsarealer og pladser mellem bebyggelsen skal tilgængelighedskrav efterleves, hvorved terrænet ved det enkelte boligdelområde må gøres mere plant. Således vil terrænet opleves mere skrånende fra boligdelområdernes adgangsarealer/pladser og mod landskabet i nord end i de grønne kiler mellem klyngerne, men skal dog fortsat efterleve ovenstående bestemmelse om bløde kurver og maks. hældning.

Terrænregulering må alene udformes med bløde kurver og må ikke bruges til jordvold, teknisk anlæg, samles i en bunke eller lignende.

Terrænreguleringen skal godkendes efter en samlet plan.



Ved naturligt terræn skal forstås, at landskabet gerne må bearbejdes, så længe at højdedraget forsat opleves som et højdedrag, og at tværsnittet gennem terrænet principielt ser ud som diagrammet ved siden af: Hældningen er lav, og terrænafviklingen er udført i bløde kurver i stedet for skarpe kanter.

8.5

Der skal sikres kig mellem bygningerne til stendysen, Saltbæk Vig og Vor Frue Kirke som vist med sigtelinjerne på kortbilag 2.

8.6

Såfremt opholdsarealer er belastede med støj over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, skal der opsættes hegn, som afværger dette. Hegnet skal begrønnes med hjemmehørende arter, hvis dette kan ske uden at nedsætte støjhegnets funktionalitet.

8.7

Der skal i overgangen fra parkeringsarealerne/pladserne mellem boligerne til landskabet, se bilag 7, etableres en kant, eksempelvis i form af kantsten, som markerer afslutningen af det bebyggede/befæstede område.

8.8

De grønne kiler skal anvendes til opsamling, nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand via åbne bassiner med en maks. hældning på 1:3. Bassinerne skal anlægges med beplantning jf. beplantningsplanen på kortbilag 3 og i stil med eksemplerne i bilag 12.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler.

9.2

Spildevand skal tilkobles kommunal spildevandsledning.

9.3

Regnvand håndteres i henhold til de i spildevandsplanen beskrevne muligheder. Dvs. ved lokal

regnvandshåndtering i området, tilkobling til kommunal regnvandsledning eller i kombination af begge.

Hvis det viser sig muligt at håndtere regn- og overfladevand lokalt, kan LAR-anlæg etableres indenfor lokalplanområdet, inden det f.eks. udledes til Kalundborg Forsynings regnvandsledning.

Efter aftale med kommunen kan der muligvis anlægges LAR-løsninger i det offentlige, rekreative område uden for lokalplanområdet. Det vil være et krav fra kommunes side, at LAR-anlæg skal bidrage landskabeligt, naturmæssigt og rekreativt for at kunne anlægges på kommunalt ejet jord. Der kan ikke udledes til eksisterende vådområde og naturbeskyttede søer nord for lokalplanområdet, da deres kapacitet er fuldt udnyttet.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses eksisterende lokalplan nr. 513 for den nye lokalplans område.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før følgende forudsætninger for endelig ibrugtagning er opfyldt:

- Vej-, sti- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg af fælles friarealer er udført i overensstemmelse med § 8.
- At bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Kalundborg Kommunes anvisning. Regn- og overfladevand skal håndteres efter Kalundborg Kommunes og Kalundborg Forsynings anvisning.
- At såfremt enkelte private haver ud mod vejen Herredsåsen er støjbelastet iht. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, skal der etableres de nødvendige afværgeforanstaltninger, således støjgrænserne kan dokumenteres overholdt.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Såfremt Kommunalbestyrelsen forlanger det, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde inden for lokalplanområdet.

Grundejerforeningen skal være pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg, bortset fra arealer og anlæg der bibeholdes af Kalundborg Kommune.

Grundejerforeningen skal forestå etablering, drift og vedligeholdelse af de private fællesveje, fællesarealer og fællesanlæg.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. Lov om planlægning, § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Planen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af planens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med planens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Kommunalbestyrelsen har foretaget offentlig bekendtgørelse om planens endelige vedtagelse.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Kalundborg Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 6. november 2023.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 11. september 2023 til og med den 9. oktober 2023.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 17. november 2023.

Jakob Bech Jensen

Chef for Plan, Byg og Miljø

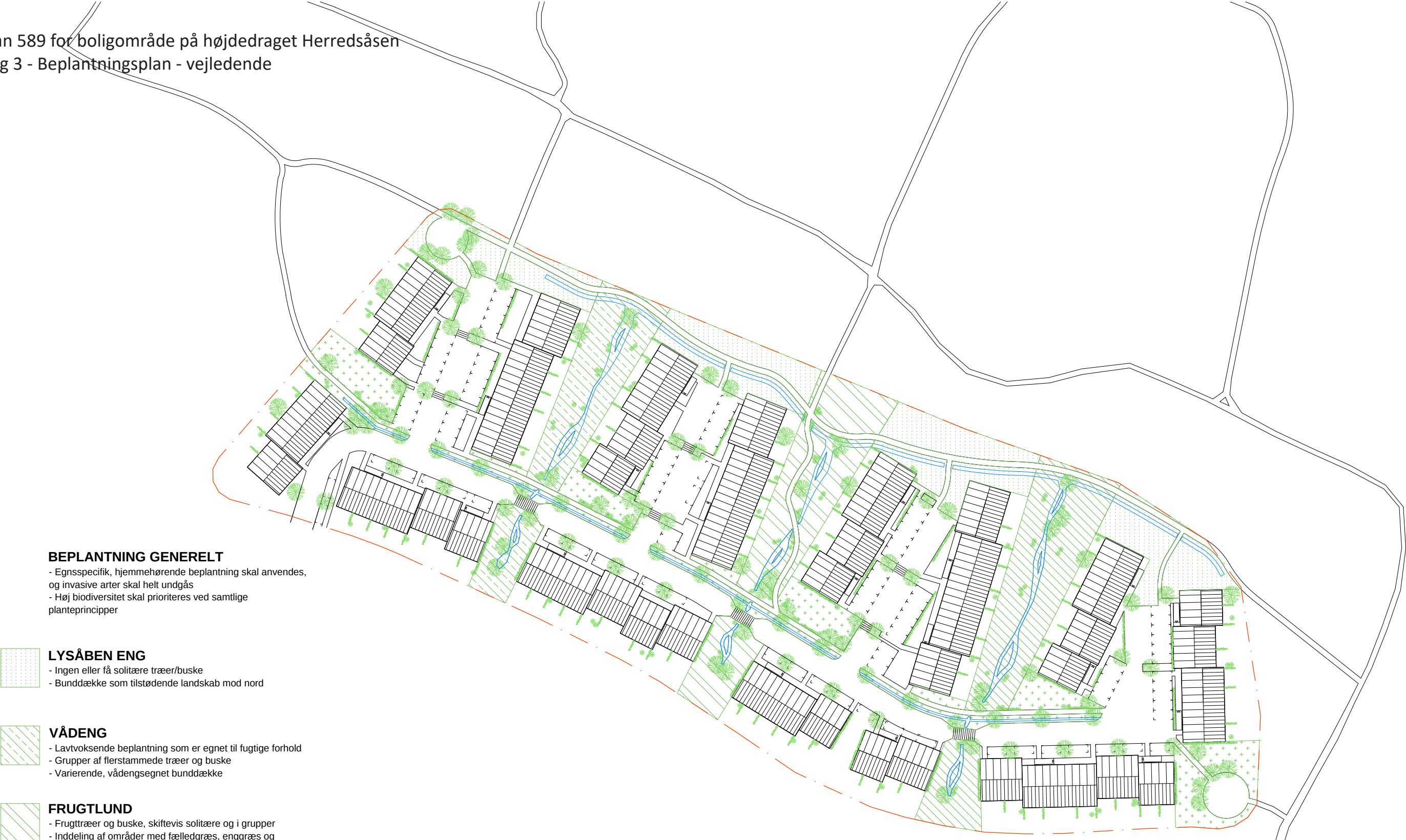
Christian Sabber

Chef for Plan, Byg og Miljø



Lokalplan 589 for boligområde på højdetraget Herredsåsen
Kortbilag 1 - Beskyttelseshensyn

- Lokalplanafgrænsning
- Matrikel
- Eks. vej og sti
- Sø
- Dige
- Beskyttelseszone, 10 m til §3-natur og diger
- Beskyttelseszone, 100 m til fortidsminder



BEPLANTNING GENERELT

- Egnsspecifik, hjemmehørende beplantning skal anvendes, og invasive arter skal helt undgås
- Høj biodiversitet skal prioriteres ved samtlige plantepprincipper



LYSÅBEN ENG

- Ingen eller få solitære træer/buske
- Bunddække som tilstødende landskab mod nord



VÅDENG

- Lavtvoksende beplantning som er egnet til fugtige forhold
- Grupper af flerstammede træer og buske
- Varierende, vådengseget bunddække



FRUGTLUND

- Frugtræer og buske, skiftevis solitære og i grupper
- Inddeling af områder med fælledgræs, enggræs og bunddække



BLOMSTERENG

- Lysåben blomstereng
- Solitære, blomstrende eller frugtbærende træer og buske
- Tiltrækningskraft for insekter og fugle
- Blomsterengsfrøblanding og varierende bunddække



BYNATUR

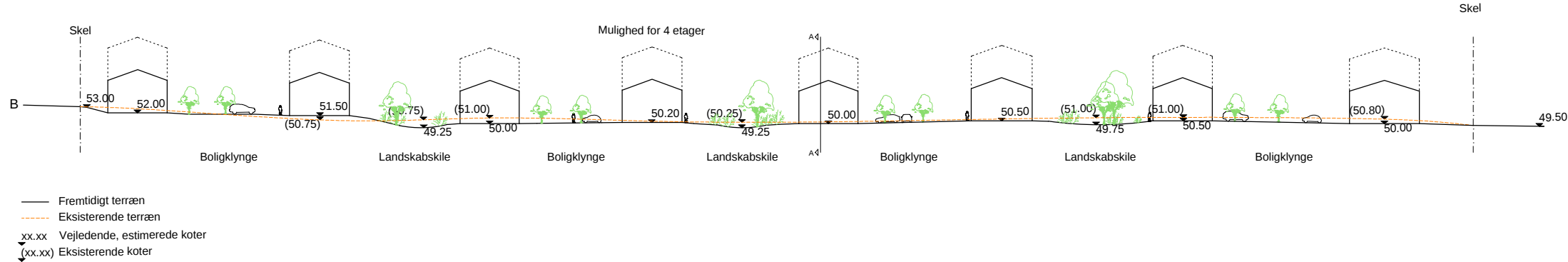
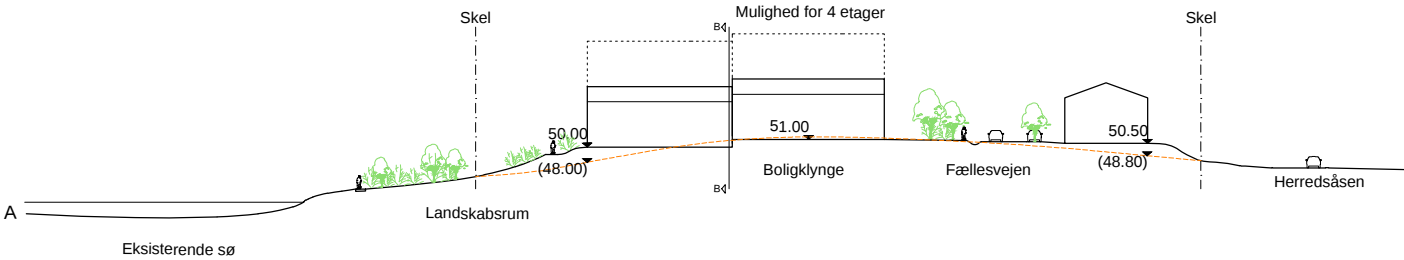
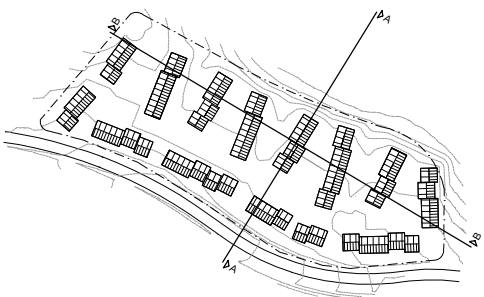
- Beplantning med høj brugs- og oplevelsesværdi
- Fortrinsvist opstammede træer
- Træer og buske skiftevis solitære og i grupper
- Plænegræs, fælledgræs, enggræsser og bunddække



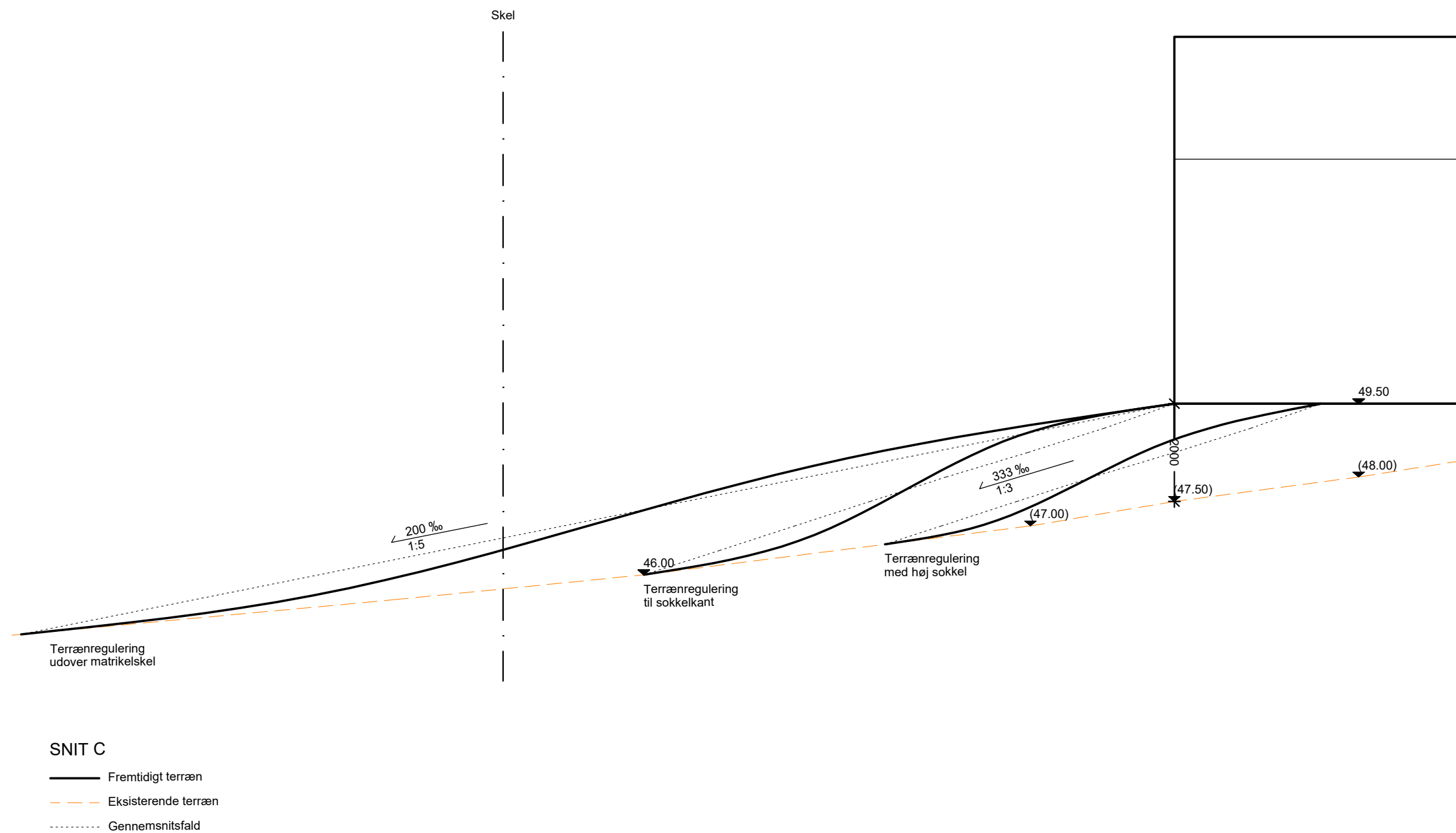
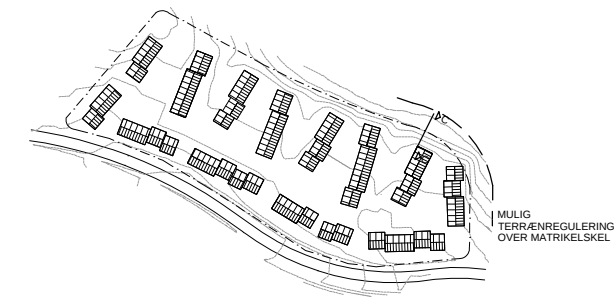
LAR

- Overfladevand forsinkes, fordampes og nedsives i trug, bassiner og render indenfor matriklen. LAR-projektet skal indgå som et vigtigt element i de grønne kiler, hvor regnvand kan bidrage til bebyggelsen både praktisk og rekreativt.
- Beplantning tilpasses hertil.





Landskabet bearbejdes så det får en blød udformning i de grønne kiler og en mere stejl udformning ved ankomstarealerne til boligerne af hensyn til tilgængelighedshensyn.





Sti

Kig mod Saltbæk Vig
og Sejrobugten

Udsigtspunkt

Cykelparkering

Parkering



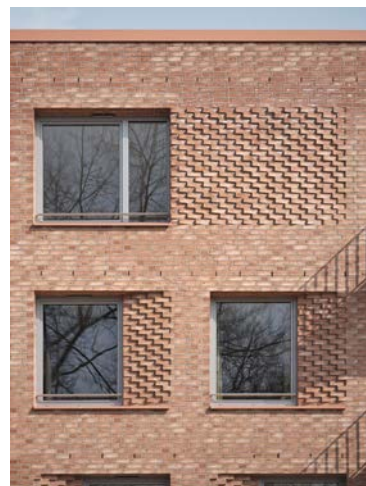
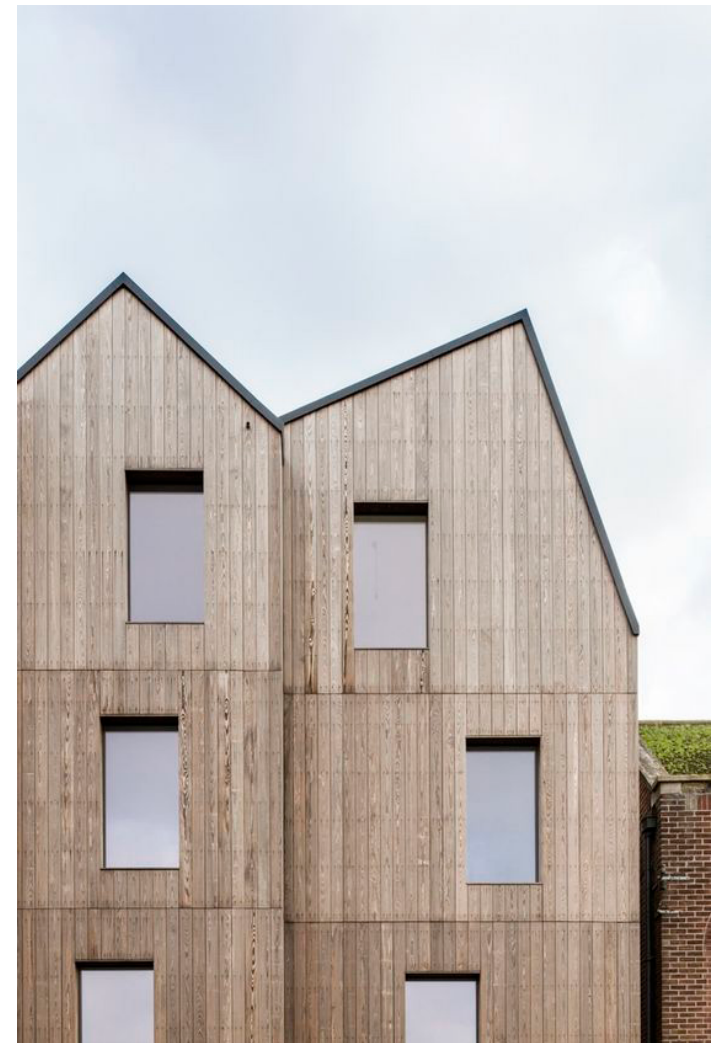
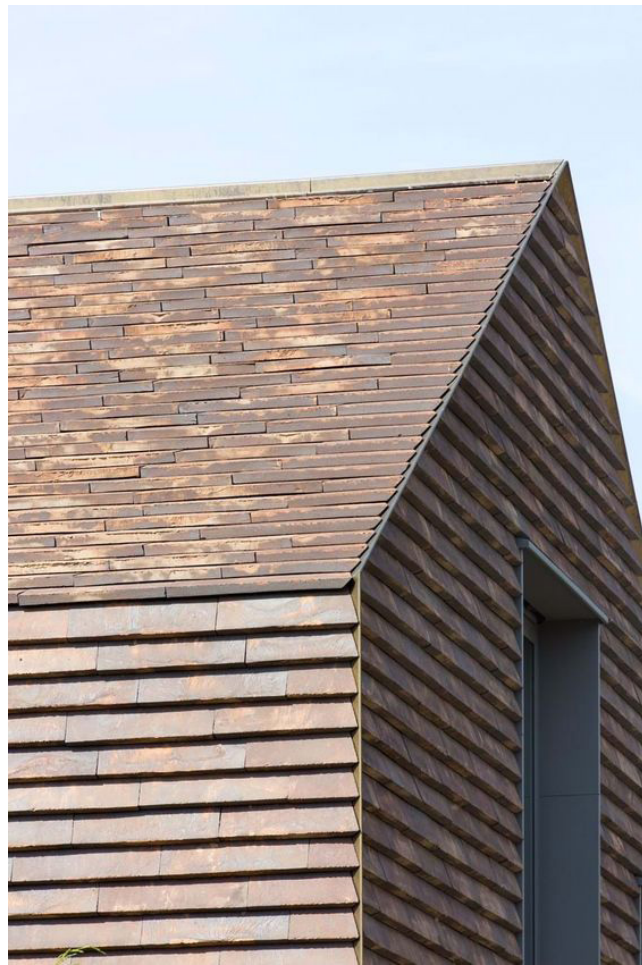


Havtorn seniorbofællesskab, Aart

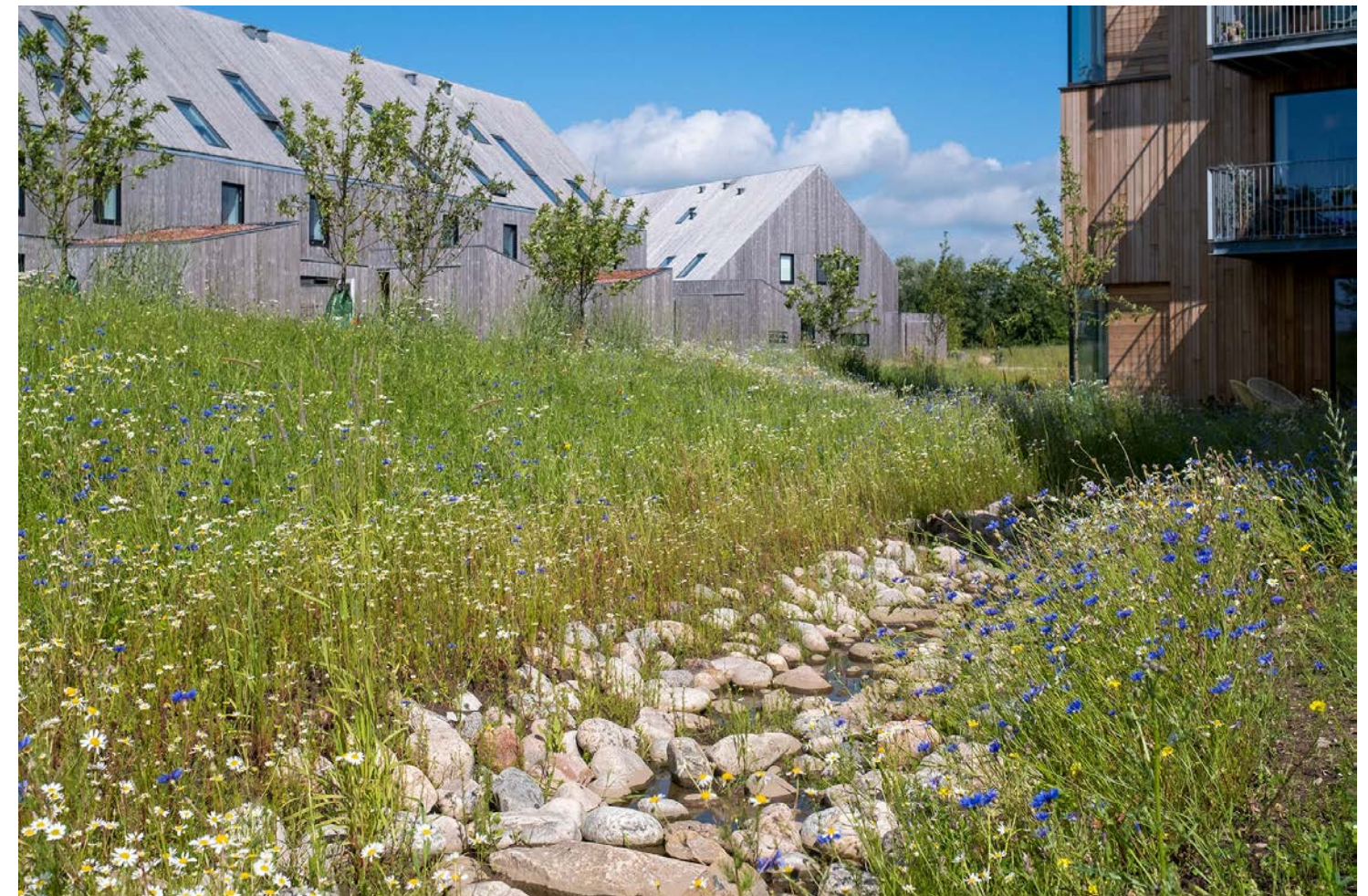


Viken, Vandkunsten

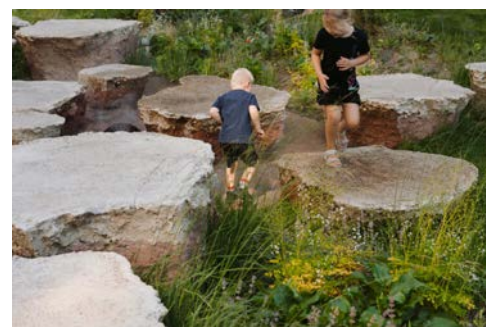




Lokalplan 589 for boligområde på højdedraget Herredsåsen
Bilag 10 - Referencebilleder, arkitekturdetaljer ud mod landskabet



Lokalplan 589 for boligområde på højdedraget Herredsåsen
Bilag 11 - Referencebilleder, bebyggelsens møde med landskabet



Lokalplan 589 for boligområde på højdedraget Herredsåsen
Bilag 12 - Referencebilleder, regnvand

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk