

Lokalplan nr. 594

For boligområde ved Tømmerupvej, Spangsbro



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	13
Tilladelse fra andre myndigheder	19
Miljøvurdering	20
Bestemmelser	21
Vedtagelsespåtegning	30
Kortbilag	31
Kortbilag 1 - Matrikelkort	31
Kortbilag 2 - Administrationskort	32
Kortbilag 3 - Illustrationsskitse	33
Kortbilag 4 - Regnvandshåndteringsplan	34
Kortbilag 5 - Princip for koteriing	35
Bilag A - Liste over hjemmehørende slægter af buske og træer	36
Bilag B - Farver	37

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en boligbebyggelse med maks. 120 rækkehuse i ét eller halvanden plan. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opdeles i to delområder/kvarterer, der får sin egen karakter og identitet. Herved brydes det store område ned i mindre områder, som i højere grad passer til Spangsbros skala. Lokalplanen udlægger et stort, grønt rekreativt delområde, som bl.a. indeholder et eksisterende regnvandsbassin, ejet af Kalundborg Forsyning.

Lokalplanområdet bindes sammen af en gennemgående boligvej med tilslutning til en sidevej af Tømmerupvej. Der udlægges flere fortove/stiforbindelser gennem området, som kobler sig til naboomgivelserne og medvirker til, at området bindes sammen med den eksisterende by, og at byens borgere fortsat har mulighed for forskellige rundture i området, herunder langs en eksisterende trampesti på grænsen til det åbne land.

Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 5.1-3 for et boligområde ved Spangsbros, som er vedtaget i 2006, men som aldrig er blevet realiseret. Kalundborg kommune besluttede derfor i 2023 at udbyde grunden til salg med henblik på en ny planlægning. Grunden blev udbudt som 3 delområder, som interesserede kunne byde på samlet eller hver for sig. Der blev givet mulighed for at udvikle grunden enten til opførelse af parcelhuse eller til opførelse af tæt/lav bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanrammen. Denne lokalplan omfatter udbuddets delområde 1 og 2, som er markeret med orange på nedenstående kort, mens delområde 3, markeret med grå, er omfattet af Lokalplan nr. 595. For begge lokalplanområder har projektudviklerne haft ønske om at udbygge med rækkehuse, da der opleves størst efterspørgsel på denne type bolig.



Kort over området til boligudbygning og dets omgivelser.

Lokalplanområdet

Lokalplan nr. 594 for et boligområde ved Tømmerupvej, Spangsbro, omfatter et byudviklingsområde i den sydøstlige del af Spangsbro. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6,1 ha, som ligger i byzone. I områdets nordlige del ligger et rekreativt, grønt område omkring et regnvandsbassin, samt et grønt bælte langs Skolevænget. De grønne områder bliver fastholdt gennem lokalplanen ved at udlægge dem til sit eget delområde (delområde 3, jf. kortbilag 2). I området findes flere fine beplantninger og læbælter, som i deres helhed skal bevares. Inden for lokalplanområdet ses flere trampestier, herunder en sti langs det østlige skel på grænsen til det åbne land. Denne trampesti sikres gennem lokalplanen, mens de øvrige stier omlægges, således der fortsat er mulighed for rundture i området med gode forbindelser til resten af byen. Lokalplanområdet ligger hovedsageligt hen som et forholdsvis fladt landbrugsområde.



Lokalplanområdets delområde 1 set fra syd mod nord til bebyggelsen mod Skolevænget og et stort grønt område, som bl.a. indeholder regnvandsbassin (delområde 3). Det eksisterende grønne område samt grønne kile, som løber langs Skolevænget bevares som grønt område.

Lokalplanområdets omgivelser

Det samlede område udlagt til ny bebyggelse afgrænses mod vest af eksisterende bebyggelse langs Tømmerupvej og af parcelhusområdet Skolevænget, og mod nord af eksisterende blandet boligområde, også ved Skolevænget.

Landskabet i området fremstår i dag som åbent land med parcelhuskvarterer vest og nord for lokalplansområdet. Mod øst er der udsigt over åbne marker, og mod syd vil man fra bebyggelsen kunne se overdrevsbakkerne Tømmerup Bankes karakteristiske højdetrug.

Lokalplanområdet og det tilstødende lokalplanområde vil blive anlagt som en naturlig udvidelse af Spangsbro. Set i lyset af den megen udvikling, der foregår inde i Kalundborg by, vil dette nye boligområde være et oplagt tilbud for en alternativ bosætning, hvor man er tættere på det lokale liv og de åbne vidder. Fra området er der gåafstand til skole og daginstitution, samt til diverse idrætsanlæg, sportshal m.v., og Spangsbro er kendt for sit mangfoldige forenings- og kulturliv. Der er desuden en lokal dagligvarebutik. Området ligger i cykelafstand fra de store virksomheder i

Kalundborg og den nye station "Kalundborg Øst", og der er buslinjer ind til byens forretninger og uddannelsesinstitutioner.



Tømmeruphallen set fra lokalplanområdet fra en eksisterende sti mellem Tømmerupvej 31 og 33. Stien fastholdes i planlægningen, da det er en vigtig kobling mellem lokalplanområdet og den eksisterende by.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål og sikrer gode fælles opholdsarealer ved at have flere mindre, grønne områder tæt på den enkelte bolig samt større områder med plads til bl.a. leg og boldspil. Gennem bestemmelser for bebyggelsen, veje og stier samt de ubebyggede arealer, sikres god visuel og fysisk sammenhæng med det omkringliggende landskab og den eksisterende by.

Bebyggelsesplanen udformes så den udnytter og inddrager eksisterende landskabelige kvaliteter, bl.a. ved at udlægge veje, parkeringsarealer og fortove/stier, der udover at skabe fysiske forbindelser skaber kig til Tømmerup Banke mod syd, det åbne land mod øst og et kig mellem de to grønne områder, som er udlagt til regnvandshåndtering.

I delområde 1 består bebyggelsen af stokke. Centralt i bebyggelsen udlægges et større parkeringsareal, som begrønnes og skaber en grøn forbindelse af træer og beplantning mellem det grønne område i nord med Kalundborg Forsynings bassin og det kommende grønne område til regnvandshåndtering mod syd, udlagt gennem Lokalplan nr. 595 for boligområde ved Tømmerup Banke. Langs parkeringsarealet udlægges en dobbeltrettet fællesti, hvor der bliver god mulighed for at mødes på tværs af beboerne.

I delområde 2 placeres bebyggelsen, så den danner tre, intime gårdrum. Vejen lægges i randen af bebyggelsen med stikveje til de tre gårdrum. Der plantes en varieret beplantning med bl.a. store træer, der forbinder bebyggelsen til de eksisterende levende hegn og til træ- og skovbevoksningen mod syd og til overdrevsbakkerne.

I delområde 3 fastholdes det grønne, rekreative område med eksisterende regnvandsbassin.

Boligerne opføres som en gårdums- og stokbebyggelse, hvor hver gårdrum og stok er opdelt i et antal rækkehuse. Gårdrummene danner hver deres klynge af huse, der bryder bebyggelsen ned til mindre skala.

Stokkene orienteres så de længste facader er orienteret mod nord/syd. Herved skabes der et rum mellem husene, som skaber kig mod det åbne land. Variationen i bebyggelsen og rummene mellem bebyggelsen betyder, at området kommer til at byde på forskellige oplevelser, som er med til at skabe et interessant område.

Området vejbetjenes fra syd via en sidevej af Tømmerupvej. Vejen samt det centrale parkeringsareal opbrydes af passager og vejchikaner, som dæmper trafikken og sikrer, at der er gode fysiske forbindelser til næromgivelserne for den bløde trafikant.

I henhold til rammebestemmelserne i kommuneplan 2021, udlægges der minimum 20% fælles grønne friarealer, både mellem husene og som fælles legeområder/opholdsarealer.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boligbebyggelse.

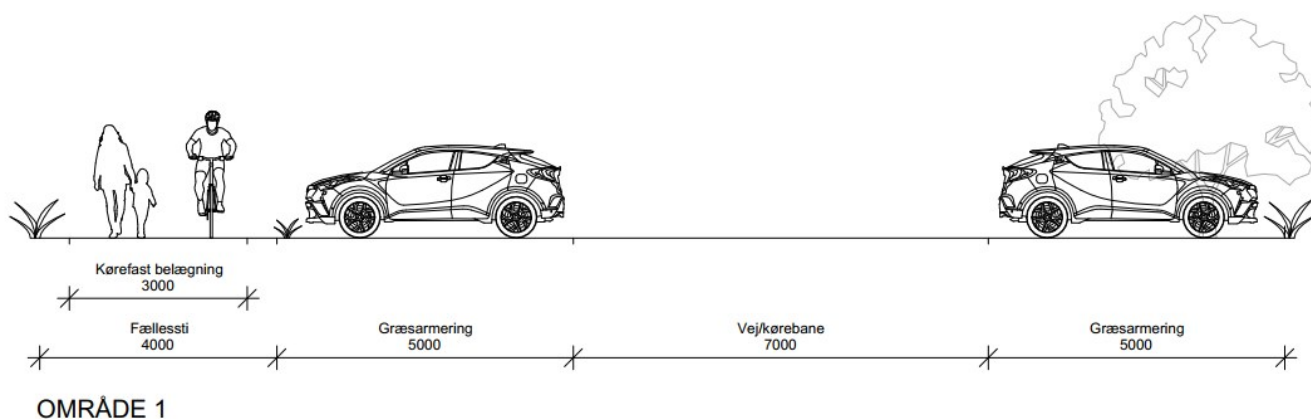
Udstykning

Området kan udstykkes til individuelle rækkehuse. I det tilfælde skal der oprettes en grundejerforening.

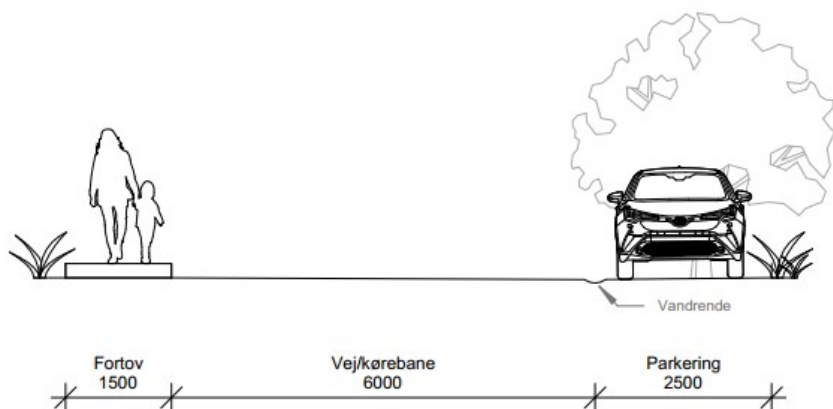
Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ankomsten til området sker fra en sidevej af Tømmerupvej. Den nye boligvej forløber langs bebyggelsen. Fra denne er der adgang til en stor central parkeringsplads og vendeplads i delområde 1, langs hvilken der anlægges en dobbeltrettet fællessti, som binder boligområdet sammen og som sikrer en god forbindelse mellem de tilstødende blågrønne områder mod hhv. nord og syd. Lokalplanområdet kobler sig på Skolevænget gennem stier. I delområde 2 er der adgang til parkering i gårddrummene samt langs vejen. Gennem krav om vejbump reduceres hastigheden på boligvejen.

Belysning på områdets veje og stier må maksimalt have en lyspunkthøjde på 4,2 meter med nedadrettet lyskilde med stor spredning. Der skal anvendes lyskilder i hvide eller gule nuancer, og ingen belysning må give anledning til blænding af forbipasserende eller naboer.

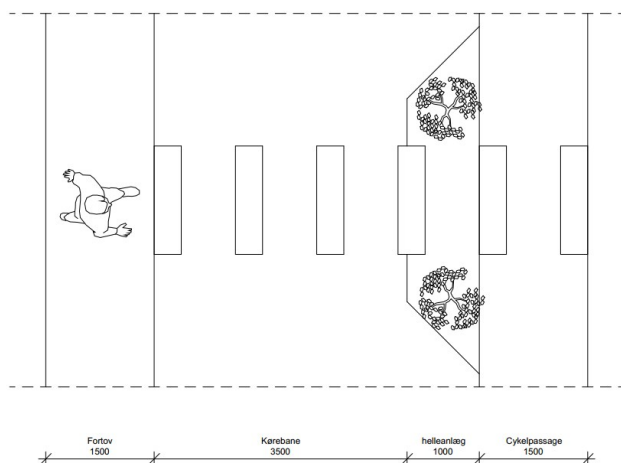


Princip for parkeringsareal i delområde 1.

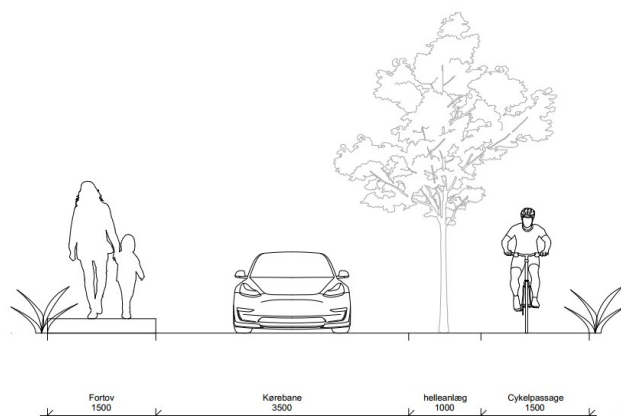


OMRÅDE 2

Princip for vejprofil i delområde 2.



VEJPLAN, PASSAGE 1



VEJSNIT, PASSAGE 1

Princip for fodgængerpassage 1 i delområde 2.

Lokalplanen udlægger en række passager, som har til formål at synliggøre den bløde trafikants krydsning med enten vejen eller det store parkeringsareal i delområde 1. Dette medvirker til at gøre forholdene for den bløde trafikant bedre, samtidig med at de store befæstede arealer opbrydes og dermed visuelt opleves mindre. Passage 1, som er vist principielt ovenfor, er af en særlig vigtig karakter, da den skal kobles sammen med en hovedsti i naboområdet, udlagt gennem Lokalplan nr. 595.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen opføres som stokke i én og/eller halvanden etage. Stokkene er opdelt i maksimalt 120 boliger. Bebyggelsen må maksimalt være 8,5 meter høj fra et niveauplan, som skal sikre rimelige bebyggelsesmuligheder iht. koteringsplanen, jf. bilag 5. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom inkl. andel af det fælles friareal fastsættes til 45 %. Lokalplanområdet som helhed har en bebyggelsesprocent på omkring 20 %, idet der er indtænkt grønne arealer, opholdsarealer og arealer til regnvandshåndtering. Lokalplanen fastlægger, at bygningskroppene ikke må have en

dybde på mere end 11 m. Dette reducerer det mulige fodafttryk af bygningen, i det tilfælde at den fulde bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom udnyttes - og hermed sikres fortsat lys og luft mellem bygninger, og det befæstede areal minimeres af hensyn til håndtering og afledning/nedsivning af regnvand.

Langs områdets østlige skel skal bebyggelsen holde en afstand på 4 meter til skel for at sikre plads til en stiforbindelse.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Boligbebyggelsen opføres med facader i naturligt udseende materialer, der eventuelt kan varieres i farver og/eller fugefarve. Facadematerialer kan være blank murværk eller fremstå pudset, skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader.

Bygningernes tage udføres med mat tagbeklædning. Tagmaterialer kan være tegl- eller betontagsten, profilerede metalplader (dog ikke i teglprofil), tagpap eller begrønnet med sedum/stenurter.

Mindre bygninger som private depoter og dagrenovationsskure kan opføres i de materialer, der er tilladt for hovedbygningerne, afstemt med boligernes facadematerialer.

Der må kun skiltes med almindelig færdselsskiltning i lokalplanområdet. Det betyder at der kun må opsættes skilte med vejnavne og husnumre, samt godkendte færdselsskilte.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Fællesarealerne består dels af de grønne arealer, der er placeret ved bygningerne og dels af et større samlet grønt område mod Skolevænget. På dette område vil der blive etableret en lille legeplads med udstyr.

De fælles grønne arealer vil fremstå med en blanding af klippet græs, samt områder der holdes som naturlige / "vilde" enge. Der vil blive plantet mindre trægrupper samt større træer indenfor lokalplanområdet. Indenfor lokalplanområdet skal der etableres mindst 6 træer, der kan vokse sig store, f.eks. lind, eg, røn og avnbøg. Dette skal medvirke til at styrke en potentiel økologisk forbindelse udpeget i Kommuneplan 2021. Der etableres så vidt muligt beplantning som afskærmning om parkeringsarealer og hovedstier. Parkeringpladser skal udføres med græsarmering (undtaget handicapparkeringspladser).

Al beplantning skal være hjemmehørende og egnskarakteristisk, iht. lokalplanens bilag A.

I delområde 3 skal eksisterende beplantning mod Skolevænget i videst muligt omfang bevares, dog må dele af beplantningen ryddes for at skabe nye fysiske og/eller visuelle forbindelser, herunder en ny sti mellem lokalplanområdet og Skolevængets sydlige del. I forbindelse med anlæggelse af hhv. vej, stier og bebyggelse bør eksisterende beplantning sikres med byggepladshegn langs træernes drypzone i hele byggeperioden for at sikre træernes overlevelse.

Hegning skal være levende hegn, men kan suppleres af trådhegn indvendig. Som adskillelse mellem de private terrasser kan der etableres fast hegn. Disse hegn skal placeres vinkelret på en

beboelsesbygning. De må maksimalt være 1,8 meter høje.

Tekniske anlæg

Parkeringspladser skal forberedes til at der kan opsættes ladestandere til biler iht. ladestanderbekendtgørelsen. Der skal etableres 1 lade-stander pr. 10 boligenheder i forbindelse med byggeri i området. Ladestanderne skal leve op til kravene i § 6 i Bekendtgørelse nr. 181 af 5. marts 2020 om forberedelse til og etablering af ladestandere i forbindelse med bygninger.

Grundejerforening

Såfremt området udstykkes skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Grundejerforeningen har bl.a. pligt til drift af anlæg til håndtering af regnvand.

Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en fælles grundejerforening er oprettet.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

De relevante retningslinjer og bestemmelser uddybes i dette afsnit

Området er omfattet af Kommuneplanramme K10.B05 – Kåstrup Spangsbro By, hvis afgrænsning samt rammebestemmelser ses nedenunder.



Rammeområde	K10.B05
Plannavn	Kåstrup-Spangsbro by
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Tæt lav bebyggelse.
Friarealer og beplantning	Friarealer friholdes for bebyggelse.

Gældende planramme K10.B05 fra Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Gældende lokalplan 5.1-3

For de områder der er omfattet af denne nye lokalplan erstattes eksisterende lokalplan 5.1-3 af denne lokalplan.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kystnærhedszonen, idet området i forbindelse med vedtagelse af Regionplan 2005-2016 er udtaget af kystnærhedszonen og gennem den eksisterende lokalplan er overført til byzone.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,5 km fra nærmeste kyststrækning (Saltbæk Vig) og vil ikke påvirke kysten visuelt.

Kulturmiljø

Mod syd grænser lokalplanområdet op til det åbne land og overdrevsbakkerne Tømmerup Banke, som i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er udpeget til et værdifuldt kulturmiljø. Tømmerup Banke er fredet for deres landskabelige og biologiske værdi og vedligeholdes som overdrevsarealer.

Lokalplanområdet ligger i byzone og er en naturlig udvidelse af Spangsbro by. Lokalplanen vil visuelt påvirke kulturmiljøet syd for lokalplanområdet, men idet lokalplanen anviser retningslinjer for bebyggelsens udformning herunder blandt andet, højde, udstrækning og de grønne områder, vil påvirkningen være minimal og i overensstemmelse med intentionerne i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: plan@vestmuseum.dk. (www.vestmuseum.dk)

Bygherre har anmodet museet om at foretage arkæologiske forundersøgelser iht. museumslovens § 25 og i brev af den 7. september 2023 udtaler museet, at området (delområde 1 og 2) vurderes at være uden væsentlige fortidsminder, og arealet er dermed fritstillet til anlæg. Den allernordligste del af lokalplanområdet (delområde 3), som ejes af Kalundborg Forsyning, er ikke fundet relevant at undersøge, da der ikke ændres eller bygges i dette område.

Skulle der mod forventning dukke andre anlægsspor op, end de der fremgår af ovennævnte "Beretning for arkæologisk forundersøgelse", har bygherre pligt til at informere Museum Vestsjælland herom.

Tryghed og sikkerhed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fællesarealet i bebyggelsen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier samt sikrer overskuelighed omkring fællesarealer med særlig fokus på beplantning og legepladser.

Naturbeskyttelsesinteresser

Den sydlige del af lokalplanområdet er udpeget som en potentiel, økologisk forbindelse, som er en del af GRØNT DANMARKSKORT. GRØNT DANMARKSKORT er en helhedsplan for Kalundborg Kommunes naturområder og består af områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Natur og områder, der indgår i GRØNT DANMARKSKORT, ses at være særlig værdifuld ved f.eks. at have stor biodiversitet, at skabe mulighed for at udvide eller forbinde eksisterende naturområder og/eller at kunne bidrage til andre formål som f.eks. klimatilpasning, friluftsliv og rekreation m.v.

For at styrke den potentielle, økologiske forbindelse, som findes inden for lokalplanområdet, stilles der krav etablering af træer og buske, som kan skabe bedre sammenhæng mellem beplantningen ved Tømmerup Banke og beplantningen ved Tømmerup Hallen. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende, egnstypiske arter. Derudover vil kravet om mindst 6 store træer inden for lokalplanområdet betyde, at der med tiden vokser sig store træer til, som kan tilbyde levesteder for insekter og smådyr i mange år, og hvis dyreliv og karakter kan være til glæde for områdets beboere.

Lokalplanen kan derfor forventes at bidrage positivt til den potentielle økologiske forbindelse, og for lokalplanområdet som helhed kan forventes en større biodiversitet end på den nuværende landbrugsjord.

Nærmeste Natura 2000 områder er 154 Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Desebjerg og Bollinge Bakke. Ca. 1,5 km. Mod NØ og 166 Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord Ca. 4,8 km. Lokalplanen vil ikke påvirke disse naturbeskyttelsesområder.

Landskab

I Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, er byzonen omkring Spangsbro undtaget fra retningslinjerne for landskaber med generelle beskyttelsesinteresser. Landskabet omkring Spangsbro er beskrevet i landskabskarakterbeskrivelsen "Spangsbro", jf. Kalundborg Kommuneplan 2021's afsnit "By og landskab / Natur og kultur / Landskab", og består af et bølget landskab med

enkeltstående bakker og få hegn, der skaber et mellem skala landskab. Det vurderes, at rækkehusene vil placere sig fint op imod landskabet ved at bygningerne primært orienterer sig på en måde, der skaber visuelle og grønne forbindelser mellem bygningerne og ud mod det åbne land.

Geologi

Lokalplanområdet er del af det nationale værdifulde geologiske interesseområde, Røsnæs. Områderne er udpeget af Naturstyrelsen. Lokalplanområdet er beliggende i byzone og opleves ikke som værende et bærende element for interesseområdet, som er karakteriseret ved at være et glacialt landskab med en markant randmoræne. Lokalplanområdet opleves ikke som en del af randmorænen, og derfor vil terrænreguleringer og bebyggelse iht. lokalplanen ikke påvirke de geologiske interesser, der er baggrund for udpegningen.

Oversvømmelse og erosion

Kommuneplan 2021 udpeger ikke lokalplanområdet som udsat i forhold til oversvømmelse og erosion.

Miljøforhold

Grundvand

Lokalplanområdet er del af et område med generelle drikkevandinteresser og er ikke omfattet af andre drikkevandsinteresser. I starten af 2024 lå der en vandindvindingsboring, men denne er blevet sløjfet. Dette er sket som led i lokalplanprocessen, da det blev undersøgt, om regn- og overfladevandshåndteringen kunne have væsentlige virkninger på boringen, herunder om saltning af de nye veje ville have konsekvenser. Ejer af boringen, Kalundborg Forsyning oplyste, at de ikke benytter boringen, og derfor blev det aftalt, at denne skulle sløjfes. Dette er nu udført.

Håndtering af regn- og overfladevand

På baggrund af ønske fra projektudvikler er det undersøgt og vurderet muligt, at regn- og overfladevand kan håndteres indenfor lokalplanområdet, og området skal derfor ikke tilsluttes Kalundborg Forsynings regnvandssystem. Der er udarbejdet en samlet vandhåndteringsplan (Blå Plan), der sikrer, at regnvand ledes via grøfter, rør, veje og lign. til bassiner, faskiner og ubebyggede områder, hvor det kan nedsive og delvis fordampe. Den Blå Plans retningslinjer for strømningsveje indenfor lokalplanområdet er vist på kortbilag 4. Terrænreguleringer skal ske iht. strømningsvejene vist på Blå Plan, da det sikrer, at hverdagsvandet (T5 - regnvejrshændelse, som forventes hvert 5. år) føres til bassinet, som er udlagt gennem Lokalplan nr. 595. Ved ekstremregn (T100) føres vandet hen til nedsivningsbassinet samt ubebyggede områder. Blå Plan har desuden redegjort for, at boligudbygningen ikke medfører, at den eksisterende by risikerer værre oversvømmelser end ved nuværende situation.

Indenfor lokalplanområdet findes der flere dræn, som skal omlægges i forbindelse med

byggemodningen, idet drænene ikke må ligge indenfor de områder, hvor der tillades nedsivning. Ved omlægningen af drænene skal der holdes en respektafstand til de planlagte træer, således deres rodnet ikke vokser ind i drænene. Omlægningen af dræn og terrænreguleringer, der ændrer overfladevandets naturlige afstrømning, kræver tilladelse efter vandløbsloven.

Der skal meddeles en nedsivningstilladelse til regnvandshåndtering efter miljøbeskyttelsesloven. Blå plan er udarbejdet på baggrund af bebyggelsesplanerne for hhv. dette lokalplanområde og nabolokalplanområdet udlagt gennem Lokalplan nr. 595. Befæstelsesgraden for lokalplanområderne er inkl. en buffer på omkring 5 %, og løsningerne til at håndtere regn- og overfladevand er dimensioneret efter denne befæstelsesgrad. Området må derfor ikke befæstes yderligere end dette. Det skal oplyses, at en nedsivningstilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens §19, kan til enhver tid og uden erstatning ændres eller tilbagekaldes via § 20, hvis nedsivningsløsningen ikke fungerer efter hensigten. Løsningerne til håndtering af regn- og spildevand skal driftes og vedligeholdes af jordejerne af de to lokalplanområder, eller indtil der oprettes en fælles grundejerforening/regnvandslaug, som kan overtage opgaven.

Jordforurening

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og er derfor omfattet af områdeklassificering, der betyder at jord skal analyseres for forurenende stoffer og anmeldes til Kalundborg Kommune før bortskaffelse.

Lokalplanområdet er ikke kortlagt for forurening på vidensniveau V1 eller V2

Støj

I henhold til miljøstyrelsens støjkortlægning ses området ikke at være påført en støjbelastning fra veje, jernbane, industriområder e.l., større end 55 dB(A).

Forsyning

Spildevand

Området er omfattet af Kalundborg Kommunes spildevandsplan 2017-2027. Kloakopland: Lokalplan ø.1-3

Lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning), men der udarbejdes et spildevandsplantillæg, som ændrer området til kun at være spildevandskloakeret.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet hører til Kalundborg Forsynings område.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører til Kalundborg Forsynings område.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald, 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/Regulativ for erhvervsaffald.

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

Servitutter

På matr. nr. Andaks, Kalundborg Jorder 4g, er tinglyst følgende servitutter:

01.09.1949-904523-22	Dok om byggelinier mv, Vedr 4G
01.09.1949-1713-22	Dok om byggelinier mv
01.09.1949-1717-22	Dok om byggelinier mv, Vedr 1A
01.09.1949-904524-22	Dok om byggelinier mv KORREKT AKT 22_E_600
09.06.1952-904525-22	Dok om beplantningsforbud omkring sognevandløb, Vedr 4G
04.04.1953-915-22	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv
09.04.1956-904526-22	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
20.04.1964-2529-22	Dok om oversigt mv
19.01.1965-351-22	Dok om kloakrenseanlæg, Vedr 4G
05.08.1965-5627-22	Dok om boring mv, Vedr 1A
30.10.1967-8041-22	Dok om boring mv
19.09.1973-11207-22	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering
31.01.1978-1706-22	Dok om pumpehus mv
18.09.1980-14447-22	Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering, Vedr 4G
21.11.1980-17855-22	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv, Vedr 4G
12.03.1981-3514-22	Lokalplan nr. 22A
17.05.2004-9098-22	Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005)
16.08.2006-14871-22	Dok om forsynings- /afløbsledninger mv Vedr 1A
24.11.2006-21565-22	Lokalplan nr 5.1-3, vedr 4G

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

Ingen af ovenstående servitutter er til hindre for lokalplanens realisering. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18. Under lokalplanens § 10 opremses de servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

Tilladelse fra andre myndigheder

Kalundborg Kommune

Der skal indhentes tilladelse efter Vandløbsloven, når/hvis der ændres i vandets naturlige afstrømning på terræn, eller hvis der omlægges dræn.

Der skal indhentes nedsivningstilladelse efter Miljøbeskyttelsesloven.

Vejprojektet skal godkendes af Kalundborg Kommune.

Politiet

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

Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.

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 der kan findes en robust løsning på regnvandshåndteringen
- at den potentielle, økologiske forbindelse styrkes
- at eksisterende og nye stier binder lokalplanområdet sammen med den eksisterende bystruktur
- at der forsat er kig til det værdifulde kulturmiljø, Overdrevsbakkerne Tømmerup Banke

Konklusion

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne for rammeområde K10.B05 i kommuneplan 2021, der udlægger lokalplanområdet til tæt-lav bebyggelse. Samlet set vurderes det, at lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, jf. ovenstående begrundelse, og der skal derfor ikke foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen. Screeningsafgørelsen var offentligt bekendtgjort i 4 uger sideløbende med høringen af lokalplanforslaget. Der indkom ikke klager over afgørelsen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 223 af 01/03/2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

At fastlægge områdets anvendelse til boligformål.

1.2

At udlægge areal til fælles grønne opholdsarealer.

1.3

At sikre god visuel og fysisk sammenhæng med det omkringliggende landskab.

1.4

At fastholde det eksisterende grønne område mod Skolevænget som grønt område med regnvandshåndtering.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter del af matr. nr. 4co og del af matr. nr. 4g Andaks, Kalundborg Jorder, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone ved offentliggørelsen af denne lokalplan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, jf. kortbilag 2, hvoraf delområde 1 og 2's anvendelse fastlægges til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer og lign. Delområde 3's anvendelse fastlægges til grønt, rekreativt område med rekreative anlæg og eksisterende regnvandsbassin samt nye anlæg til regnvandshåndtering, herunder de nødvendige tekniske anlæg og forsyningsledninger.

§ 4 Udstykning

4.1

Ingen grund må udstykkes med et samlet areal på mindre end 250 m² eller større end 500 m² inkl. en andel af det fælles friareal, som er 15.980 m². Hver grund må få en andel på 133 m² af det fælles friareal. Der må inden for lokalplanområdet maksimalt udstykkes 120 grunde. Uden en andel af det fælles friareal skal grundene gives en størrelse på mindst 117 m². To grunde må gerne sammenlægges, hvis der ønskes større grunde og tilhørende bolig.

I henhold til Bygningsreglementets beregningsregler (BR18, § 454) må der til grundens størrelse medregnes:

"Grundens andel i et selvstændigt matrikuleret areal sikret som fælles friareal for flere ejendomme. Andelene i det selvstændigt matrikulerede friareal fordeles ligefremt proportionalt efter de enkelte grundens størrelse, medmindre kommunalbestyrelsen i hvert enkelt tilfælde bestemmer andet, herunder en anden delingsnorm, eller at andele i det fælles friareal ikke kan medregnes."

Ved ovenstående bestemmelse er det bestemt, at delingsnormen er, at der til hver grund uanset størrelse skal tillægges 133 m².

4.2

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra en sidevej af Tømmerupvej efter princippet som vist på kortbilag 2 – Administrationskort.

I området skal der anlægges en boligvej fra en sidevej af Tømmerupvej, jf. kortbilag 2 – Administrationskort (Vej A-B).

5.2

Vejne skal udlægges i en bredde på mindst 6 meter. Vejbelægningen skal være i fast jævn belægning med f.eks. belægningssten og asfalt. (Se snittegning i lokalplanens redegørelse.)

I delområde 1 skal anlægges en stor, central parkeringsplads langs hvilken, der skal udlægges en 4 m bred dobbeltrettet fællessti, som skal anlægges med en 3 m bred, jævn fast belægning, og i delområde 2 skal parkeringen anlægges som en del af gårdrummene. Parkeringspladser, med undtagelse af handicap p-pladser, skal udføres som græsarmering eller med fliser og/eller belægningssten, hvor græsset kan gro igennem og give parkeringspladserne en grøn karakter.

5.3

Langs boligvejen og den store centrale parkeringsplads skal der anlægges bump eller hævede flader, hvis formål skal være at nedsætte hastigheden af trafikken samt medvirke til at synliggøre stiernes passage hen over vejen, jf. kortbilag 2 - administrationskort (vejbump).

5.4

Der skal anlægges stiforbindelse til de omkringliggende områder som vist på kortbilag 2 - Administrationskort. Disse stier udlægges i en bredde af mindst 1,5 m. Stier og gangarealer skal være med jævn fast belægning i en bredde af mindst 1,5 m.

Hvor stien krydser boligvejen skal der udføres en sikker krydsning, i form af et areal med skift i belægning, hævede flader eller tilsvarende, jf. kortbilag 2 (passager). Krydsningen skal udføres i hele boligvejens bredde og minimum i samme bredde som stien. Passage 1, vist på kortbilag 2, skal koble sig på hovedstien i naboområdet, som er udlagt gennem Lokalplan nr. 595. Ved passage 1 skal vejen snævres ind gennem et helleanlæg, og passagen skal ligge på en hævet flade (vejbump), således det tydeligt markeres, at her er en særlig vigtig overgang. (Se vejledende principtegning for passagen under redegørelsen). Helleanlægget skal gives en grøn karakter gennem beplantning. Beplantningen skal være af en sådan højde og udformning, at den ikke skjuler fodgængerne for bilisterne.

Langs lokalplanområdets østlige skel skal der udlægges en 4 m bred zone, hvor den eksisterende trampesti som minimum skal bevares. Stien må dog også anlægges med en jævn fast belægning i en bredde af mindst 1,5 meter eller anlægges som "natursti" med grusbelægning eller tilsvarende eller som nu en trampesti, hvor græsset skal klippes ned.

5.5

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

1,25 p-plads pr. tæt-lav bolig

5.6

Der skal etableres vendeplads for enden af parkeringspladsen i delområde 1.

5.7

Vej-, sti- og parkeringsbelysning skal etableres med en maksimal lyspunkthøjde på 4,2 meter.

5.8

Ved alle typer udendørs belysning i området skal lyskilden være nedadrettet og med stor spredning for at sikre et jævnt og ikke for kraftigt lys. Ved alle lyskilder skal der anvendes hvide eller gule nuancer.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten må være maks. 45 % for den enkelte grund inkl. tillægsareal af friarealet, jf. § 4.1.

6.2

Bebyggelsen skal placeres efter princippet som vist på kortbilag 2 – Administrationskort. Den nye bebyggelses bygningskrop skal orienteres med gavlene vendende mod syd/nord og/eller vest/øst.

Ingen bygning må have en dybde på mere end 11 m.

6.3

Bebyggelse må opføres med en højde på maks. 8,5 m målt fra byggemodnet terræn eller fra et af kommunen godkendt niveauplan, som skal sikre rimelige bebyggelsesmuligheder i forhold til, at terrænet hæves for at kunne håndtere regnvand på en robust måde og minimere oversvømmelse af bebyggede områder.

6.4

Til hver enkelt bolig må der maksimalt opføres 20 m² sekundær bebyggelse.

6.5

Der kan kun tillades bebyggelse indenfor delområde 3, som tjener til området's kloakforsyning, elforsyning m.m, eller som tjener området's rekreative anvendelse.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Tage skal udføres med ensidig taghældning eller som saddeltage med minimum 25 graders hældning. Der må ikke benyttes reflekterende materialer. Tagmaterialer skal være tegl- eller betontagsten, profilerede metalplader, tagpap uden miljøproblemer ved udvaskning eller begrønnet med sedum / stenurter.

Tagmateriale må ikke være bly, kobber, eller zink.

7.2

Bygningerne opføres med facader i naturligt udseende materialer, der eventuelt kan varieres i farver og/eller fugefarve. Facadematerialer skal være blank eller pudset murværk eller fremstå med skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader.

Delområde 1

Farver på facader på bygningerne sammensættes af naturfarver efter principper som bilag B. Det samlede indtryk af stokbebyggelsen skal være, at de optræder i minimum tre forskellige farver. Farvene må gerne variere ned til den enkelte boligenhed.

Delområde 2

Bebyggelsen, som tilsammen danner ét fælles gårdrum, skal gives den samme facadefarve. Facadefarven skal varieres fra den tilstødende "gårdbebyggelse" for at give hver gård sin egen karakter. Bygninger der ligger syd for hovedstien mod Tømmeruphallen hører til gårdrum 2, jf. kortbilag 2. Farverne skal bestå af naturfarver iht. Bilag B – Farver.

7.3

Vinduer og døre (rammer og karme) skal udføres med træ, plast og metal eller en kombination af disse.

7.4

Udhuse, skure og lignende skal opføres i samme materialer som hovedhusene og kan derudover opføres i træ eller kompositbeklædning i mørke farver.

7.5

Der kan opsættes solpaneler på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri. Udformningen skal godkendes af kommunen.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Der skal etableres fælles friarealer svarende til 20% af lokalplanområdet's areal. Ubebyggede arealer rundt om boligbebyggelsen og rundt om de etablerede parkeringspladser kan anvendes som fælles friarealer.

8.2

Området skal som minimum beplantes som vist retningsgivende på kortbilag 2. Al beplantning, herunder træer og hække, skal bestå af hjemmehørende arter iht. bilag A. Der skal etableres mindst 6 træer, der kan vokse sig store. De skal være højstammede, løvfældende arter, egnet til

opstamning til 3 meter frihøjde, eksempelvis: lind, eg, røn eller avnbøg. Disse må ikke fældes uden tilladelse. Træer og beplantning skal stedse passes og plejes, og hvis de vælter/går ud skal de erstattes af en ny beplantning.

8.3

Delområde 3 skal bevares som blågrønt, rekreativt område med plads til bl.a. leg, boldspil og ophold samt regnvandsbassin samt nye anlæg til regnvandshåndtering, såsom nedsivningsbede. Eksisterende beplantning skal i videst muligt omfang bevares. Området og en del af beplantningen må dog gennembrydes for at skabe stiadgang fra Skolevænget til lokalplanområdet.

8.4

Såfremt der etableres hegn i skel, skal de etableres som levende hegn i form af hæk. Der kan etableres trådhegn indvendigt på levende hegn. Levende hegn mod skel skal placeres 30 cm inde på grunden, dog må fælleshegn stå i skel. Levende hegn skal bestå af hjemmehørende arter.

8.5

Der kan opsættes afskærmning mellem de private haver eller terrasser som fast hegn eller hæk. Afskærmningen skal etableres vinkelret på boligbygningen.

Hvis der etableres hæk, kan der opsættes trådhegn på indersiden af hækken. Trådhegnet må ikke være højere end det levende hegn i udvokset stand.

8.6

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag eller til placering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både, trailere og lignende.

8.7

Der må maksimalt befæstes 65 % inden for delområde 1 og 2. Delområde 3 må kun befæstes i forbindelse med rekreative stier og anlæg og tekniske anlæg.

8.8

Der skal anlægges nedsivningsbede som vist i princippet på kortbilag 2 og 4. Øvrigt terræn og befæstede arealer som f.eks. veje skal gives en sådan udformning, at regn- og overfladevand ledes ad strømningsvejene som vist i princippet på kortbilag 4 - Regnvandshåndteringsplan. I forbindelse med byggemodningen må terrænet hæves/sænkes som vist retningsgivende på kortbilag 5 - princip for koteri, for at sikre, at vandet ledes udenom bygninger og hen til nedsivningsbassinet, udlagt gennem lokalplan nr. 595, samt til de nødvendige nedsivningsbede vist på kortbilag 2 og 4.

Efter byggemodningen må der ikke ske terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m målt fra færdigt byggemodnet terræn, medmindre det er i forbindelse med anlæg såsom regnvandsbassin og andre løsninger til regnvandshåndtering såsom diger og grøfter.

Nedsivningsbassinet, som skal håndtere størstedelen af regn- og overfladevand fra lokalplanområdet etableres på et areal, som er udlagt gennem Lokalplan nr. 595 for boligområde ved Tømmerup Banke, Spangsbro. Lokalplan nr. 595 beskriver, hvordan bassinet skal udformes, samt at det skal håndtere vand fra begge lokalplanområder.

8.9

Der skal reserveres areal til affaldsbeholdere i overensstemmelse med Kalundborg Kommunes regulativ om husholdningsaffald.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Der må etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

9.2

Ledninger skal udføres som jordledninger.

9.3

Lokalplanområdet skal kloakeres iht. kommunens spildevandsplan.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Ved endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan nr. 594 for boligområde ved Tømmerupvej, Spangsbro, ophæves lokalplan nr. 5.1-3 for et boligområde ved Spangsbro, for det område der er omfattet af denne lokalplan.

10.2

Ved endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan nr. 594 for boligområde ved Tømmerupvej, Spangsbro, ophæves servitut nummer 24.11.2006-21565-22, for det område der er omfattet af denne lokalplan.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Kalundborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug.

11.1

At bebyggelsen er kloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Kalundborg Kommunes anvisning.

11.2

At de nødvendige anlæg til håndtering af regnvand er udført.

11.3

At fælles friarealer og beplantning er udført i overensstemmelse med § 8. Kalundborg Kommune kan dog tillade, at beplantning udskydes til førstkommande forår/efterår.

11.4

At den interne boligvej, stiforløb og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Såfremt området udstykkes, skal der oprettes en grundejerforening for dette område med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes senest, når Kommunalbestyrelsen kræver det.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer indenfor området (herunder legepladser), beplantninger, veje, stier og parkeringsanlæg. Drifts- og vedligeholdelsesplan skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Grundejerforeningen har desuden drift af anlæg til håndtering af regnvand, herunder det nedsivningsbassin, som udlægges gennem Lokalplan nr. 595. (Undtaget er eksisterende regnvandsbassin, ejet af Kalundborg Forsyning, i delområde 3).

Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en fælles grundejerforening er oprettet.

Drifts- og vedligeholdelsesplan 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 Kommunalbestyrelsesmøde den 18. september 2024.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 28. juni 2024 til og med den 14. august 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 27. september 2024.

Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør





SIGNATURFORKLARING

- Byggefelt boliger + skure
- Vej
- Hovedstier med fast belægning
- Boligstier og fortov
- Dobbeltrettet fællesti med 4 m udlæg, hvoraf 3 m er kørefast bredde.
- Græsarmering
- Fælles friareal
- Nedsivning/LAR-Sø
- Træer bevares / mulighed for etablering
- Parkeringspladser
ca. 132 Parkeringspladser
ca. 5 Hadicapvenlige parkeringspladser
- ca. 14 parkeringslommer / parkeringsbaner
- Handicapparkering
- Sigtelinjer
- Lokalplan- og delområde afgrænsning
- Legeområde / legeplads
- Passager over veje og p-pladser
- Vejbump / hævet flade
- Træer skal være højstammede, løvfældende arter, egnet til opstamning til 3 meter frihøjde. Eksempelvis: lind, eg, røn eller avnbøg.
- Nedsivningsbede
- 4 m udlæg til eksist. trampesti
- Transformerstation 2,6 x 2,2 m min. afstand 1,5 m





SIGNATURFORKLARING

-  136 m² Nedsivningsbede
-  Strømningsvejene

NOTE

Strømningsveje
Strømningsvejene, som fortsætter mod nord til regnvandsbassin, er de naturlige strømningsveje, som ligger udover en 5-års regnvejrhændelse (T5).



SIGNATURFORKLARING

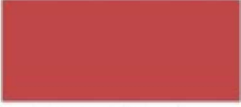
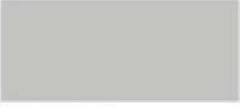
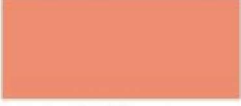
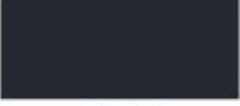
- Eksist. højdekurver
- x 11.90 Eksist. terrænkoter
- SK: Forventet fremtidige sokkelkoter
- x 11.90 Forventet fremtidige terrænkoter
- TA: Forventet fremtidige tagkote

Bilag A - Liste over hjemmehørende slægter af buske og træer

Danske Slægter af buske og træer	
Løn	Acer
El	Alnus
Birk	Betula
Avnbøg	Carpinus
Kornel	Cornus
Hassel	Corylus
Dværgmispel	Cotoneaster
Tjørn	Crataegus
Benved	Euonymus
Bøg	Fagus
Ask	Fraxinus
Tørst	Frangula
Vedben	Hedera
Havtorn	Hippophae
Kristtorn	Ilex
Ene	Juniperus
Gedeblad	Lonicera
Æble	Malus
Pors	Myrica
Fyr	Pinus
Poppel	Populus
Blomme	Prunus
Eg	Quercus
Korsved	Rhamnus
Ribs	Ribes
Rose	Rosa
Klynger	Rubus
Pil	Salix
Hyld	Sambucus
Røn	Sorbus
Taks	Taxus
Lind	Tilia
Tornblad	Ulex
Elm	Ulmus
Kvalkved	Viburnum

Bilag B - Farver

Udvalgte jordfarver. Farverne skal betragtes som vejledende, da de vises forskelligt afhængigt af skærmtype og printer.

		
Ultramarinblå	Lys ultramarin	Lys berlinerblå
		
Brændt umbra	Lys brændt umbra	Berliner/Pariserblå
		
Dodenkopf	Lys dodenkopf	Oxydsort (varm)
		
Engelskrød	Lys engelskrød	Varm grå
		
Rødokker	Lys rødokker	Kønrøg (kold)
		
Terra di siena, rå	Lys rå siena	Kold grå
		
Guldokker	Lys guldokker	Kridt
		
Grønjord	Lys grønjord	Kromoxydgrøn

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk