

Lokalplan nr. 595

For boligområde ved Tømmerup Banke, Spangsbro



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	12
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 - Koteringsplan	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 tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse).

Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 5.1-3 for et boligområde ved Spangsbro, som er vedtaget i 2006, men som aldrig er blevet realiseret. Kalundborg Kommune besluttede derfor at udbyde grunden til salg i 2023. 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, efter gældende lokalplan, eller til opførelse af tæt/lav bebyggelse i overensstemmelse med kommuneplanrammen.

Denne lokalplan omfatter udbuddets delområde 3, som er markeret med rød på nedenstående kort.



Oversigtskort over Spangsbro og arealet, som blev udbudt til salg i 2023. Lokalplanområdet er markeret med rødt.



Den kommende adgangsvej til lokalplanområdet, set fra Tømmerupvej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter del af matr.nr. 4g Andaks, Kalundborg Jorder. Matriklen er samnoteret med flere andre matrikelnumre og lokalplanområdet skal udstykkes. Den præcise afgrænsning af lokalplanområdet er vist principielt på kortbilag 1.

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af åbne marker, og mod syd af et kuperet område med marker og rekreativt område. Området er kendt som Tømmerup Banke og er fredet. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet af et nyt boligområde til tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder. Delområde 1 vil blive ejet af privat køber med henblik på opførsel af rækkehuse iht. denne lokalplan. Delområde 2 ejes af Kalundborg kommune med henblik på etablering af regnvandshåndtering for dette lokalplanområde og det tilstødende lokalplanområde, udlagt gennem Lokalplan nr. 594. Delområde 1 udgør et areal på ca. 19.600 m² og delområde 2 udgør ca. 6.000 m².

Lokalplanen har indarbejdet grønne korridorer og bevarer den trampesti i nord-syd gående retning, der findes i forvejen. Hermed bevares muligheden for at gå på kanten til det åbne land. I lokalplanens delområde 2 vil det store regnvandsbassin/sø, der anlægges, bidrage med store rekreative kvaliteter og muligheder, og søen vil højne biodiversiteten i området, ikke mindst set i lyset af, at det i dag drives som landbrugsjord.



Illustration af mulig ny bebyggelse set fra regnvandssøen.

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, samt grønt område med forsinkelsesbassin.

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

Både dette lokalplans område og det tilstødende lokalplanområde vil blive anlagt som en naturlig udvidelse af byen Spangsbro. I disse år (2024) foregår der megen udvikling i Kalundborg by, hvor både erhverv/arbejdspladser og boligområder vokser, og her vil dette nye boligområde være et oplagt tilbud for bosætning til dem, som ønsker at bo et sted med mere landlig karakter og et mindre lokalområde - dog stadig tæt på de mange arbejdspladser i Kalundborg.

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 er beliggende i cykelafstand fra de store virksomheder i Kalundborg, den nye station "Kalundborg Øst", og der er buslinjer ind til byens forretninger og uddannelsesinstitutioner.



Kig mod de nye boligområder, som udlægges gennem denne lokalplan og Lokalplan nr. 594, set fra nord mod syd fra Skolevænget – ud for nr. 31. Det eksisterende grønne bælte langs østsiden af Skolevænget bevares som et grønt område, der gennem en ny vej med fortov, binder de nye boligområder sammen med Spangsbros eksisterende bebyggelse. I baggrunden anes Overdrevsbakkerne-Tømmerup Bankes karakteristiske lille højedrag.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en tæt-lav boligbebyggelse med ca. 66 rækkehuse i ét plan eller ét plan med udnyttelig tagetage (halvanden plan huse).

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og sikrer gode fælles grønne opholdsarealer ved at fastlægge en friarealprocent og anvise områder, der skal anvendes til opholdsarealer. Gennem retningslinjer for bebyggelsen og de ubebyggede arealer, og ved at illustrere disse retningslinjer, sikres god visuel og fysisk sammenhæng med det omkringliggende landskab.

Bebyggelsesplanen udformes så den udnytter og inddrager eksisterende landskabelige kvaliteter. Og efter de principper, der er vist på kortbilag 3 – Illustrationsplan.

Den interne vej lægges centralt i bebyggelsen. Bebyggelsens afgrænsning bliver på den måde "blød og grøn". Der plantes varieret beplantning med store træer, der forbinder bebyggelsen til de eksisterende levende hegn og til træ- og skovbevoksningen mod syd og til Overdrevsbakkerne.

Boligerne opføres som en stokbebyggelse, hvor hver stok er opdelt i et antal rækkehuse.

Stokkene vinkles og forskydes i forhold til hinanden. Der udformes varierede indre rum, både rum der "bare" er rummet mellem husene, men også rum, der åbner sig mod indre dele af bebyggelsen og rum, der åbner sig mod nabobebyggelsen eller mod landskabet. Variationen betyder, at der sikres god visuel og fysisk sammenhæng med det omkringliggende landskab, fordi bebyggelsen både indefra og udefra opleves som opdelt og varieret og med kig til det åbne landskab og kig fra landskabet og ind gennem bebyggelsen.

Området vejbetjenes fra syd, fra en sidegren af Tømmerupvej. Boligvejen med p-pladser ligger midt i byggeriet og har et knækket forløb, hvilket medvirker til at dæmpe trafikhastigheden og til at skabe de omtalte interessante "kig".

Den interne vejs forløb betyder, at der opstår små steder, hvor man kan mødes, som på en landsbygade. At gadens forløb og rummene mellem husene bliver varierede og opdelt i mindre områder, giver grobund for lokale, mindre fællesskaber og arealer, hvor man kan mødes.

Generelt vender stokkene mod sydvest, for at give de bedste solforhold i opholdsstuen og den private have. Fra de fleste boliger vil man få interessante skrå "kig" til andre dele af bebyggelsen og det åbne land – ikke kun til genboens facade. Boligerne har en privat, mindre for- og baghave med mulighed for at opføre mindre bebyggelse såsom udhuse og drivhuse.

I henhold til rammebestemmelserne i Kommuneplan 2021, udlægges der minimum 20% fælles grønne opholdsarealer, både mellem husene og som et fælles legeområde.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende 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.

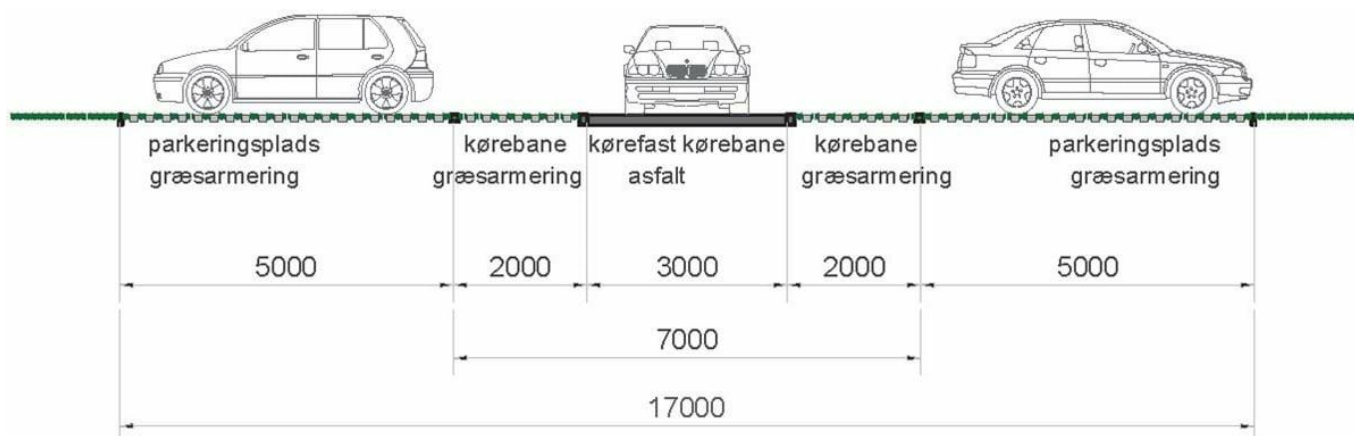
Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ankomsten til området sker via en fremtidig indkørsel fra en sidegren af Tømmerupvej til boligvejen, der placeres centralt i bebyggelsen. Fra denne er der adgang til stierne langs indgangsfacaderne til de enkelte boliger.

For boliger under 70m² anlægges 1 p plads pr bolig, for boliger over 70m² anlægges 1,5 p plads pr bolig.

Vejarealet udføres i en kombination af græsarmeringssten og asfalt, hvor midterste del af vejen i 3 meters bredde skal udføres i asfalt eller anden lige fast belægning, og det resterende skal udføres i græsarmering. Herved opleves køresporet smallere, hvilket vil have en hastighedsdæmpende effekt, og den bløde trafikant vil blive ført ud midt på vejen og væk fra eventuelt bakkende trafik. Parkeringspladserne indrettes langs vejen og skal udføres i græsarmering. Hvor stier krydser vejarealet, markeres dette med opstregning og/eller skift i belægning.

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.



Snit som viser vejens opdeling i parkering, græsarmering og kørefast kørebane.

Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsen opføres som stokke i en og/eller halvanden etage. Stokkene er opdelt i maksimalt 66 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 fodaftryk 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 m. 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 farve og/eller fugefarve. Facadematerialer kan være blank eller pudset murværk, skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader.

Bygningernes tage udføres med mat tagbeklædning. Tagmaterialer kan være tegl- eller beton-tagsten, profilerede metalplader, 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 imellem bygningerne og de små private haver og dels af et samlet grønt område placeret i områdets sydøstlige hjørne. På dette område vil der blive etableret en lille legeplads med udstyr. Området til regnvandshåndtering (delområde 2) kan størstedelen af tiden også anvendes som fælles, grønt friareal, da det kun er under meget kraftige regnvejrshændelser, at hele arealet vil blive fyldt med vand. Rundt om bassinets nordlige og østlige skel skal der etableres et godt 1,3 m højt dige, som har til formål at kunne rumme de store mængder vand (m³), svarende til de lavninger, som fjernes i forbindelse med boligudbygningen, samtidig med at rumme regnvejrshændelser op til en 100-års hændelse. De naturlige strømningsveje for regn- og overfladevand løber fra syd mod nord, og det vurderes, at byen nedenstrøms ikke stilles værre i forbindelse med boligudbygningen. Diget om regnvandsbassinet skal så vidt gives et naturligt udseende, evt. med en varierende højde på mindst 1,3 m for at opbløde det tekniske anlægs udseende. Der skal som minimum anlægges én sti på

diget langs området østlige skel.

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 i området. Ved plantningen skal der tages hensyn til respektafstande til dræn samt undgå skyggegener for de private haver.

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

På områdets sydlige del skal beplantningen være særligt tæt og mangfoldig, som vist på kortbilag 2.

Indenfor lokalplanområdet skal der etableres mindst 3 træer, der kan vokse sig store, f.eks. lind, eg, røn og avnbøg, og få stor naturværdi med alderen. Derudover ses der flere markante træer i Spangbro, som bidrager til en positiv grøn struktur. Sidst men ikke mindst vil træerne, når de har vokset sig store, opbløde kanten mellem byen og det åbne land, ved at trække det grønne ind i bebyggelsen. I det sydlige område skal der etableres buskads langs skel i maksimum 3 meters højde og varierende dybde, varierende fra min. 2,5 meter til minimum 10 meter, gerne op til 15-20 meter. Dette skal medvirke til at styrke en potentiel økologisk forbindelse udpeget i Kommuneplan 2021.

Hegning skal være levende hegn, men kan suppleres af trådhegn indvendig.

Som adskillelse mellem de private terrasser og haver kan der etableres fast hegn. Disse hegn skal placeres vinkelret på en beboelsesbygning. De må maksimalt være 1,8 meter høje.

Tekniske anlæg

Alle parkeringspladser skal forberedes til, at der kan opsættes ladestandere til biler. 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.

Andre forhold

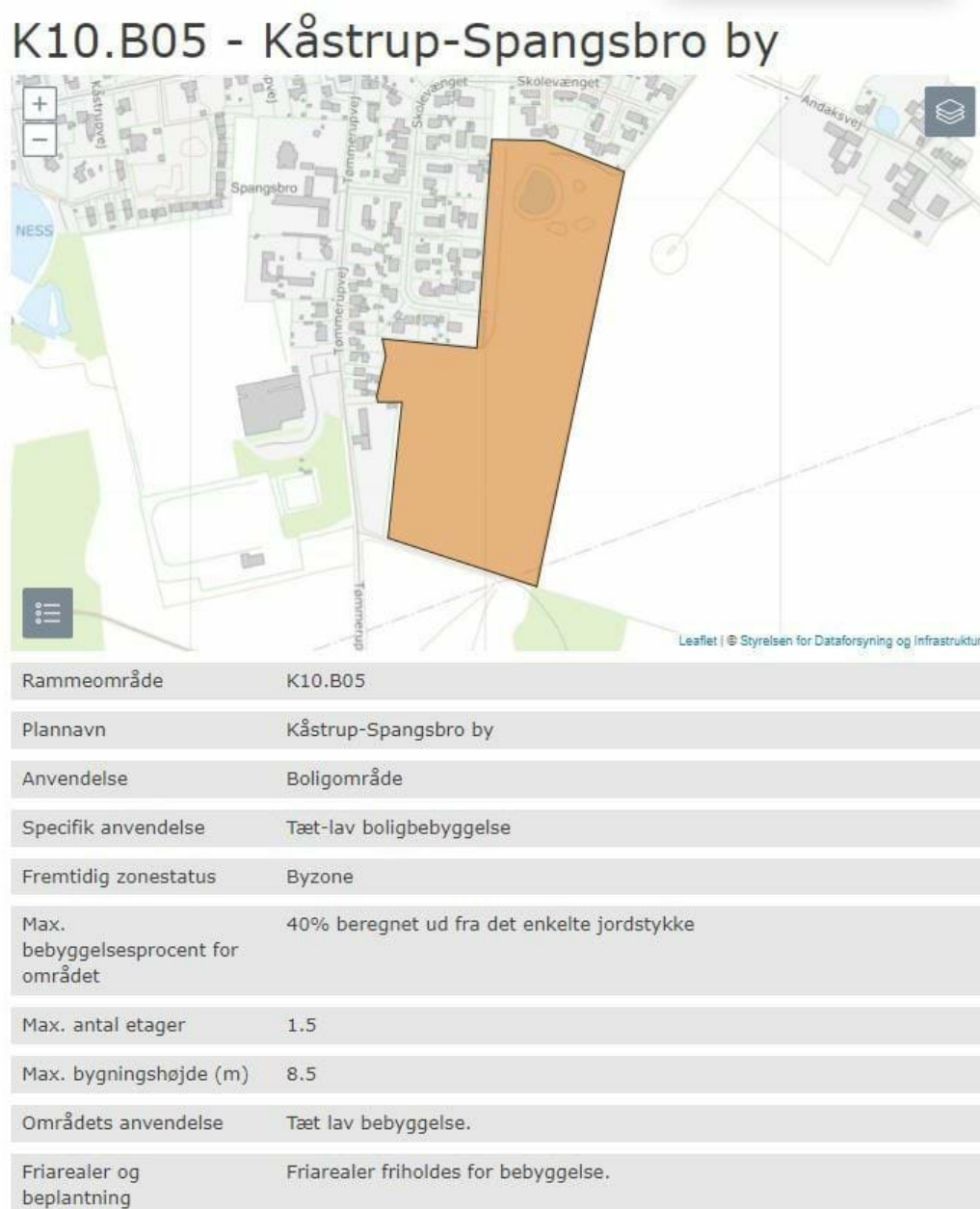
Delområde 2 ejes på nuværende tidspunkt af Kalundborg Kommune og er udlagt som et areal, hvor der kan etableres et anlæg til håndtering af regn- og overfladevand. Området stilles til rådighed for lokalplanområdet og det tilstødende lokalplanområde udlagt gennem Lokalplan nr. 594, som i fællesskab skal drifte og vedligeholde anlægget til regnvandshåndtering. Området skal være offentligt tilgængeligt.

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



Gældende kommuneplanramme for lokalplanområdet.

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)

Den sydlige del af det område der blev udbudt til salg i 2023, herunder hele nærværende lokalplanområde, er frigivet til byggemodning af Museum Vestsjælland, jvf. "Beretning for arkæologisk forundersøgelse", dateret 12. marts 2008, der er udført i forbindelse med forventet udstykning til parcelhuse som forudsat i den tidligere lokalplan.

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

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 om en busk- og kratbevoksning mod syd, som kan skabe bedre sammenhæng mellem beplantningen ved Tømmerup Banke og beplantningen ved Tømmerup Hallen, som trækker den potentielle, økologiske forbindelse. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende, egnstypiske arter i form af buskbeplantning i op til 3 meters højde og mindre træer. Derudover vil et krav om mindst 3 store træer indenfor 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 bygninger 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 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 skulle undersøges 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 det blev 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 - regnvejrhændelse, som forventes hvert 5. år) føres til bassinet, udlagt i delområde 2. 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. Nedsivningsbassinet er desuden dimensioneret til at modtage regn- og overfladevand fra en del af nabolokalplanområdet, udlagt gennem Lokalplan nr. 594.

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. 594. 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).

Ledningsanlæg

Over det sydøstlige hjørne af området passerer en højspændingsledning, til hvis midte bebyggelse skal holde en afstand på 25 m.

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

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Dato-løbenummer	Tekst	Beskrivelse	Påtalebrettiget	Bemærkning
09.04.1956-904526-22	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering	Tinglyst elmaster og med beliggenhed som vist i servitutten. Der tinglyses følgende bestemmelser vedr. elmasterne: 1. Der må ikke anlægges lysthaver og frugtplantager under ledningsnettet 2. 5 m fra de yderste ledninger må ikke anlægges sportsplads, oplagsplads eller anden befærdet plads og ej heller opføres bygninger eller andre høje genstande, herunder beplantning. 3. 10 m fra yderste ledninger må ikke anlægges veje, offentlige gangstier, flagstænger eller brønde. 4. 15 m fra yderste ledninger må ikke anbringes antenner	Nordsjællands Elektricitetsværk NVE eller til hvilket selskabet rettighederne måtte være overdraget.	Lokalplanområdet er omfattet af servitútbælterne omkring ledningsnettet. I forbindelse med detailplanlægningen af bebyggelsen bør servitútbælterne stedfæstes, så det kan afgøres om de er i konflikt med lokalplanen.
19.09.1973-11207-22	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Ikke til hinder for prioritering	Tinglyst elkabel med servitútbælte på 1 m fra ledningsmidte og beliggenhed som vist på rids i servitutten.	Nordsjællands Elektricitetsværk NVE eller til hvilket selskabet rettighederne måtte være overdraget.	Det kan ikke udelukkes at elledningen er beliggende i lokalplanområdet. I forbindelse med detailplanlægningen af bebyggelsen bør elledningens placering stedfæstes og LER-oplysninger indhentes.
				Det kan ikke

21.11.1980-17855-22	Dok om forsynings-/ afløbsledninger mv, Vedr 4G	Overenskomst mellem ejere af daværende matr. 4r, 4a Andaks, om nedlægning af en rørledning med beliggenhed som vist på rids i servitutten. Overenskomsten er aftalt uden afgørelse fra Landvæsenskommissionen.	Vurderes at være de til enhver tid værende ejer af matr. 4g, 3a Andaks.	udelukkes at rørledningen er beliggende i lokalplanområdet. I forbindelse med detailplanlægningen af bebyggelsen bør elledningens placering stedfæstes og LER-oplysninger indhentes.
17.05.2004-9098-22	Dekl. om tilslutning til kollektiv varmforsyning, (berig.31.03.2005)	Tilslutnings- og forblivelsespligt til kollektivvarmforsyning	Kalundborg Kommune eller til hvilket forsyningsselskab rettighederne måtte være overdraget.	Servitutten er gældende, men påtænkes aflyst.
24.11.2006-21565-22	Lokalplan nr 5.1-3,vedr 4G	Gældende lokalplan.	Kalundborg Kommune	Ved vedtagelsen af denne lokalplan aflyses servitutten for det område som er omfattet af denne lokalplan.

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 lokalplanen. Der indkom ikke klager over screeningsafgørelsen.

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 udlægge et areal nord for boligbebyggelsen til håndtering af regn- og overfladevand fra lokalplanområdet og det tilstødende lokalplanområde for Lokalplan nr. 594, som samtidig bidrager positivt til området som et "blågrønt" friareal.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele 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 to delområder, jf. kortbilag 2, hvoraf delområde 1 skal anvendes til boligformål med tilhørende friarealer, og delområde 2 skal udlægges som friareal til anlæg af regn- og overfladevandshåndtering såsom regnvandsbassin. Delområde 2 skal benyttes som et fælles areal mellem lokalplanområdet og nabolokalplanområdet udlagt gennem Lokalplan nr. 594, og skal være offentligt tilgængelig. Delområde 2 må kun bebygges med tekniske anlæg til lokalplanområdernes forsyning, og skal ellers friholdes for bebyggelse.

§ 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 8.267 m². Hver grund må få en andel på 125 m² af det fælles friareal. Der må inden for lokalplanområdet maksimalt udstykkes 66 grunde. Uden en andel af det fælles friareal skal grundene gives en størrelse på mindst 125 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 125 m².

4.2

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens formål.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Tømmerupvej i princippet som vist på kortbilag 2 – Administrationskort.

5.2

Boligvejen (den interne vej) i lokalplanområdet skal udlægges i en bredde på mindst 5 meter, hvoraf vejens midte i en bredde af 3 meter skal belægges med asfalt, fliser og eller belægningssten. Boligvejen skal på strækninger, hvor der er parkering, gives en bredde på 7 m med en asfalteret eller flise- og belægningsstensbelagt midte på mindst 3 meter. Det resterende vejudlæg skal udføres som græsarmering.

Se snittegning i lokalplanens redegørelse

Formålet med bestemmelsen er bl.a. at opbryde vejen i flere flader, som dels forventes at have en hastighedsdæmpende effekt på biltrafikken, og som dels forventes at tilskynde den bløde trafikant til at færdes i midten af vejen på afstand af eventuelt bakkende biler. Kørebanen bliver et slags "shared space".

5.3

Der skal anlægges to stiforbindelser til de omkringliggende områder som vist på kortbilag 2 – Administrationskort. Disse stier udlægges i en bredde af mindst 4 m: Stien i øst-vest gående retning skal anlægges med en jævn fast belægning i en bredde af mindst 1,5 meter, og skal koble sig på en stipassage, som er udlagt gennem Lokalplan nr. 594. Stien i nord-syd gående retning, langs det østlige skel, skal enten anlægges med en jævn fast belægning i en bredde af mindst 1,5 meter eller anlægges som "natursti" med grusbelægning eller tilsvarende eller holdes som en trampesti, hvor græsset klippes ned.

Der skal anlægges øvrige stier som vist i princippet på kortbilag 3 - Illustrationsskitse. I delområde 1 skal stierne anlægges med en jævn fast belægning. I delområde 2 skal stierne enten anlægges med en jævn fast belægning i en bredde af mindst 1 meter eller anlægges som "natursti" med grusbelægning eller tilsvarende eller holdes som en trampesti, hvor græsset klippes ned. Stierne i delområde 2 skal koble sig på naboområdet.

Hvor stierne krydser boligvejen skal der udføres en sikker krydsning, i form af et areal med skift i belægning eller tilsvarende, som vist i princippet på kortbilag 3 - Illustrationsskitse. Krydsningen skal udføres i hele boligvejens bredde og minimum samme bredde som stien.

5.4

For boliger under 70 m² skal etableres 1 p plads pr bolig, for boliger over 70 m² skal etableres 1,5 p plads pr bolig.

Mindst 1 p-plads pr. bolig skal etableres langs boligvejen, tæt på de enkelte boliger

5.5

Der skal etableres vendeplads for enden af boligvejen inden for delområde 1.

5.6

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

5.7

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 inden for de byggefelter, som er vist på kortbilag 2 – Administrationskort, og efter princippet vist på kortbilag 3 - Illustrationsskitse.

Den nye bebyggelses længdefacader skal principielt orienteres mod syd – sydvest.

Ingen samlet bygning i bebyggelsen må være længere end 50 meter.

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.

§ 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 beton-tagsten, profilerede metalplader, tagpap uden miljøproblemer ved udvaskning eller begrønnet med sedum/stenurter.

Tagmateriale må ikke være bly, kobber eller zink.

7.2

Boligbebyggelsens skal opføres med facader i blank eller pudset murværk, skærmtegl, træbeklædning eller beklædning med indfarvede, cementbundne plader.

7.3

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

7.4

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

7.5

Facadefarver og vinduer og døre skal udføres i farver som sort, hvid eller naturfarver, eller farver der fremkommer ved en blanding af disse. Naturfarver defineres iht. Bilag B – Farver

7.6

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 lokalplanområdets 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 3 træer indenfor delområde 1, 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. Der skal etableres buskads langs det sydlige skel i maksimum 3 meters højde og i varierende dybde, varierende fra min. 2,5 meter til minimum 10 meter, gerne op til 15-20 meter. Træer og beplantning skal stedse passes og plejes, og hvis de vælter/går ud skal de erstattes af en ny beplantning.

8.3

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.

8.4

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.

8.5

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

8.6

I delområde 2 skal der anlægges et regnvandsbassin/nedsivningsbassin. Bassinet skal så vidt muligt gives et naturligt udseende, så det indgår som et rekreativt element for boligområdet. Der må kun ske terrænregulering, som har til formål at opbevare og holde på regn- og overfladevand, herunder etablering af diger. Der skal som minimum etableres et 1,3 m højt dige ved bassinområdets nordlige og østlige skel. Som en del af digets opbygning må der indarbejdes stier samt betonplinte, der kan fungere som siddepladser.

Regnvandsbassinet modtager regn- og overfladevand fra to lokalplanområder (området for denne Lokalplan nr. 595 samt området for Lokalplan nr. 594.)

8.7

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

8.8

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 i delområde 2.

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 og lign.

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.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Ved endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan nr. 595 for boligområde ved Tømmerup Banke, 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. 595 for boligområde ved Tømmerup Banke, 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 delområde 1 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 delområde 1 (herunder legepladser), beplantninger, veje, stier og parkeringsanlæg.

Grundejerforeningen har desuden drift af anlæg til håndtering af regnvand.

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.

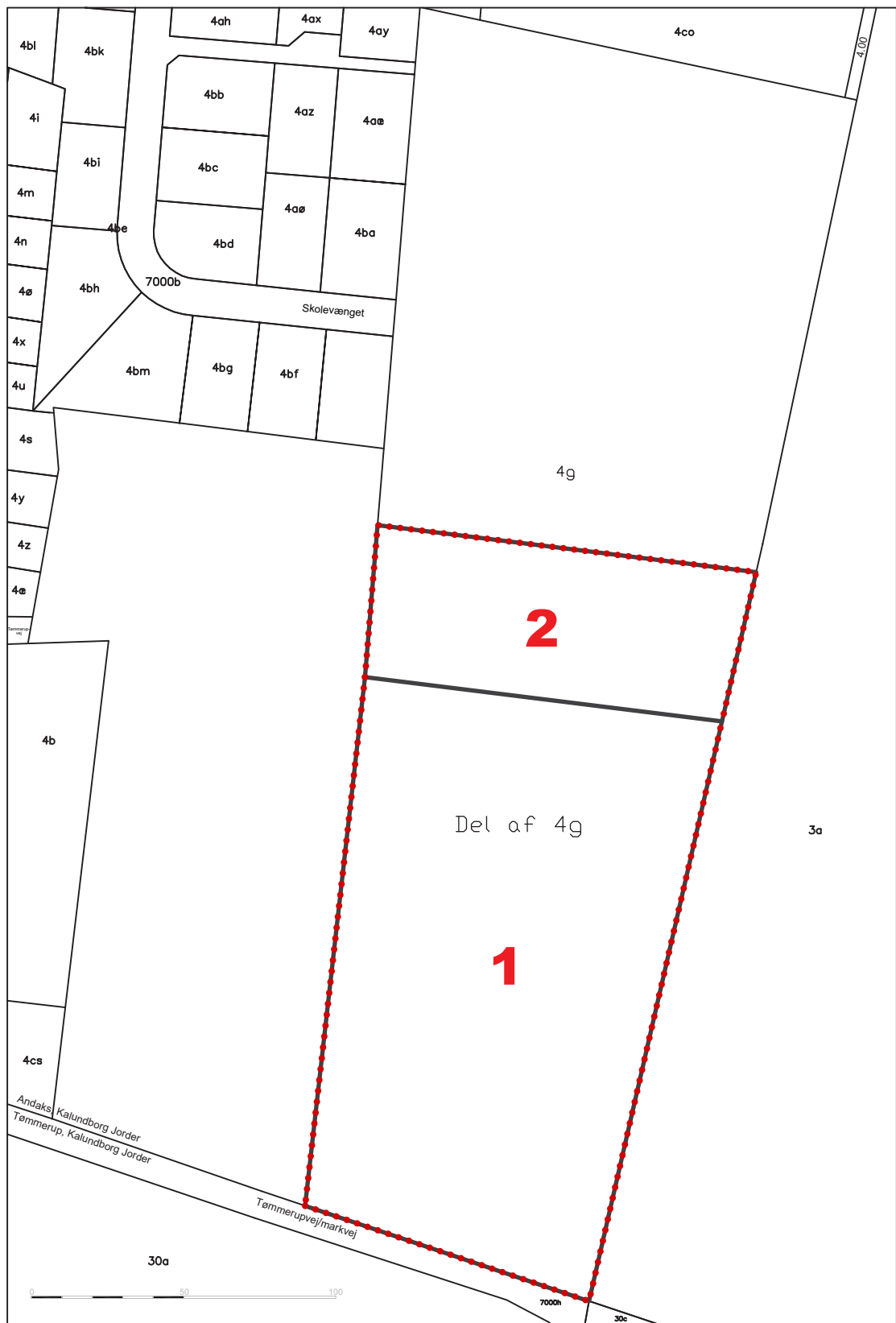
Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør

Kortbilag 1 Matrikelkort



Signaturforklaring

- Lokalplanområdet
- 4ad Matrikelnummer
- Skel iflg. matrikelkort

1 Delområder

Topographic map showing a property with contour lines and elevation points. The map includes a large green area with a yellow path and a red dashed boundary. Annotations include:

- Vendeplads
- bebyggelse og private haver skal holde min. 4 m afstand til skel mod øst
- Sikkerhedszone på 3m malt vinleret på vejbanens kant
- 25 m. afstand til område af højspændingsledning
- Tracé-norm og mast/ højspændingsledning

A scale bar at the bottom indicates 0, 50, and 100 meters.

1 Delområder

● Træ. Principiel Placering

- mindre træ

Internt vejareal og p-pladser

Fælles friareal / opholdsareal

Bebyggelse

Lille budskads

Kortbilag 3 Illustrationsplan



Signaturforklaring

- Lokalplanområdet
- 4ad Matrikelnummer
- Skel iflg. matrikelkort

Kortbilag 4 Regnvandshåndteringsplan



Signaturforklaring

- Lokalplanområdet
- Strømningsveje
- Skel iflg. matrikelkort

..... Lokalplanområdet
 — Skel iflg. matrikelkort
 1 Delområder

	Eks. Højdekurver
	Ny. Højdekurver
✖ 13.75	nuværende terræn koter
K13.75	ny. terræn koter

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



Kilde: Center for Bygningsbevaring, Raadvad

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk