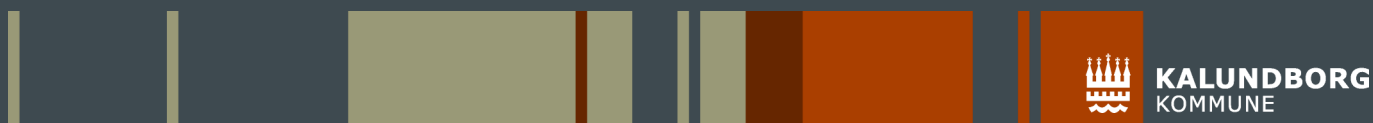
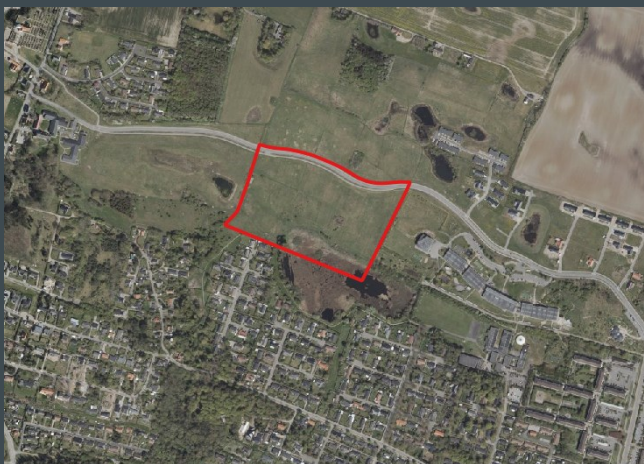


Lokalplan nr. 597

For boligområde og rekreativt område på sydsiden af Herredsåsen,
Kalundborg



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	10
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	17
Tilladelse fra andre myndigheder	30
Miljøvurdering	31
Bestemmelser	32
Vedtagelsespåtegning	45
Kortbilag	46
Kortbilag 1 - Matrikelkort	46
Kortbilag 2 - Administrationskort	47
Kortbilag 3 - Beplantningsplan	48
Kortbilag 4 - Terrænsnit	49
Bilag 5 - Principsnit af terrænregulering	50
Bilag 6 - Princip for beskyttelse af markfirben	51

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens baggrund

Med afsæt i kommuneplanens mål om at sikre flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for et nyt boligområde i den nordlige del af Kalundborg. Lokalplanen bygger på Helhedsplan for Herredsåsen, som har til formål at skabe nogle overordnede rammer for en boligudvikling i tæt samspil med landskab og natur.

Lokalplanen har fokus på at sikre en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet. Områdets naturmæssige og landskabelige værdier skal fremhæves ved placeringen af ny bebyggelse og grønne friarealer, og der skal tages et særligt hensyn til det sydvendte, solrige, skrånende terræn.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Kalundborg som en del af et større byudviklingsområde. Området udgøres af matr. nr. 1 alc samt del af matr.nr. 7000 æ, Ladegården, Kalundborg Jorder. Lokalplanen omfatter et areal på ca. 8,45 ha, og området fremstår i dag som udyrkede marker og som et englandskab med enkelte spredte beplantningsgrupper. Området indeholder en række trampestier, hvor beboere i nærområdet i dag nyder naturen.

Området skråner naturligt fra kote ca. 48 i nord til kote ca. 31 (DVR90) ved områdets sydlige grænse. Området er let til stærkt skrånende med en naturlig lavning i områdets sydøstlige del i form af et større moseområde, som strækker sig ud over lokalplanafrænsningen til området sydøst herfor.

Den nuværende vejadgang til området sker fra Herredsåsen, som også udgør den nordlige del af lokalplanområdet.



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Luftfoto optaget 2021.



Lokalplanområdets vestlige side (til venstre for vejen) set fra vejen Herredsåsen. Området med det meget grønne græs og de hvidblomstrende træer er ikke en del af lokalplanområdet.



Lokalplanområdets østlige side (til højre for vejen) set fra vejen Herredsåsen. I baggrunden ses bevægelses- og aktivitetshuset, Spiralen.



Lokalplanområdet set fra vejen Herredsåsen mod syd, hvor den beskyttede mose ses til venstre og den eksisterende bebyggelse ses primært til højre.



Lokalplanområdet set på afstand fra vest mod øst. Det omtrentlige område, som udlægges til boligområde er markeret med orange, mens det rekreative område er markeret med grøn. Bebyggelsen placeres således, at den er med til at understrege landskabet og styrke oplevelsen af, at det rekreative område opleves som et dallandskab med regnvandsbassin og moseområde.

Lokalplanområdets omgivelser

Planområdet afgrænses mod nord af et nyt boligområde under opførelse og mod øst af et offentlig institutionsområde. Mod vest grænser lokalplanområdet op mod ubebyggede engarealer.

I lokalplanområdets sydlige afgrænsning ligger et større, rekreativt område, som løber ind mellem planområdet og eksisterende boligområder syd herfor som en grøn kile.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen er udarbejdet med det formål at give mulighed for at etablere et nyt boligområde med bebyggelse i en til to etager, hvor fællesskab er den centrale værdi. Dette indebærer indretning af gode og attraktive fællesområder til rekreation og socialt samvær, samt etablering af stier, der er åbne for offentligheden og forbinder beboerne med det omkringliggende landskab. Det er lokalplanens formål at fremme både fysisk aktivitet og samhørighed blandt beboerne samt at åbne op for adgangen til naturen som en ressource for alle.

En del af lokalplanens formål er også at tilpasse bebyggelsen efter terrænet og indføre grønne kiler, så naturen og landskabet trækkes helt op til boligerne. Dette for at bevare områdets nuværende naturmæssige og landskabelige kvaliteter, hvor der bl.a. tages et særligt hensyn til det sydvendte, solrige, skrånende terræn og samtidig sikres kig fra stendyssen Raklev Vriedysse mod Vor Frue Kirke gennem området.



Visualisering af, hvordan bebyggelsen og rummet imellem husene kan komme til at se ud i delområde B2.

Zoneforhold

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

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder ud fra dets anvendelse og med et bevidst fokus på både boligbehov og rekreativitet, der kan fremme beboernes trivsel og livskvalitet.

Delområderne B1 og B2 defineres som boligområder med helårsbeboelse samt tilhørende fællesfaciliteter, herunder to fritliggende fælleshus inden for hver sit delområde for at understøtte fællesskabet.

Boligbebyggelsen omfatter både én- og toetagers tæt-lave boliger såsom rækkehuse og dobbelthuse, hvilket sker efter en intention om at skabe variation og fleksibilitet i boligtyperne for at imødekomme forskellige beboerbehov.

Delområde R1 defineres til rekreative formål og skal forblive som grønne områder, fri for boligbebyggelse. Dette område tilbyder beboerne mulighed for at nyde naturen og skabe sociale interaktioner i et åbent miljø. Lokalplanen tillader opførelse af mindre sekundær bebyggelse, der er knyttet til områdets rekreative anvendelse, såsom borde, bænke, overdækninger, shelters o. lign. der fremmer samvær og fællesskab blandt beboerne. Der må herudover etableres løsninger til regnvandshåndtering inden for dette område.

Udstykning

Der må ske matrikulære forandringer af lokalplanområdet (udstyknings, sammenlægning og arealoverførsel) for at sikre en fleksibel tilgang til udstykning af området. Der gives mulighed for at udstykke delområder, boliggrunde og fællesarealer, herunder veje, parkering, regnvandsbassiner, tekniske anlæg mv. Boliggrunde skal være mindst 100 m² og med min. 10m² have, hvilket sikrer, at hver bolig har private udendørsarealer. Der udlægges og skabes større fællesarealer mellem grundene, som kan fremme fællesskabet i lokalplanområdet.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Herredsåsen udgør ryggraden i området, hvorfra de to delområder til boligbebyggelse kobler sig på. For begge boligområder indrettes et større fælles parkeringsareal ved ankomsten til delområdet, således at parkering sker perifert fra boligbebyggelsen. Dette skaber et område mellem husene på de bløde trafikanter præmisser og hvor børnene leger trygt på gaden.

Der anlægges parkeringspladser svarende til 1,25 p-plads pr. tæt-lav bolig og 0,25 p-plads pr. ungdoms- og seniorbolig, så parkering svarer til områdets behov. Hver parkeringsplads skal anlægges enten i græsarmring eller i kombination med andre belægningssten, så de får en grøn karakter ved at lade græsset gro gennem græsarmring. Dette understøtter en æstetisk og grøn integration af parkeringsfaciliteterne i den omkringliggende natur og miljø.

Der skal sikres to former for stinet i lokalplanområdet. Et stinet bestående af flisebelagte stier, som skal betjene boligerne i boligområderne samt et sammenhængende system af stier i det rekreative område, så beboerne i området kan gå direkte ud i den omkringliggende natur, og som også kobler området op på naboområder. Stier i det rekreative område skal etableres i stenmel, slotsgrus eller som trampestier, så de fremstår naturlige i deres udtryk og sammenhængende med den øvrige

natur.

Der er allerede i dag flere trampestier i området, hvorfor stier således også for fremtiden skal være offentligt tilgængelige for såvel beboere i området som for borgere i nærområdet og besøgende, som vil nyde naturen, gå med barnevognen eller en tur med hunden. Stinettet sørger for, at der fortsat er mulighed for rundture i området ad enten befæstede stier eller trampestier.

Der skal som minimum sikres to sammenhængende hovedstier gennem området, som kobler de to nye boligområder sammen, og som kobler sig til det eksisterende boligområde i syd, så det bliver nemt for beboere og gæster i området at bevæge sig rundt.

Af trafiksikkerhedsmæssige hensyn sikres der 6 stipassager fra det centrale parkeringsareal til boligerne nord herfor indenfor i delområde B2. Det er vigtigt, at de gående og bilkørsel ikke blandes, og stierne fungerer som en sanering.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanområdets boligbebyggelse er overordnet disponeret omkring små intime ankomtsarealer, som skal understøtte det tilfældige møde mellem naboer, fælles leg og ophold. I lokalplanen arbejdes med dobbelthuse samt rækkehuse i grupper af 3-4 sammenbyggede boligenheder, som adskilles af grønne strøg og inddeler boligområderne i små overskuelige boligenklaver. Boligerne skal placeres inden for udlagte byggefelter, og hvor hver bolig må opføres med et etageareal på maks. 150 m² inden for delområde B1 og maks. 110 m² inden for delområde B2, så boligerne bliver tilgængelige for et bredere segment af befolkningen, hvilket støtter op om principperne om social inklusion og boligsikkerhed. Der må maks. opføres i alt 125 boliger inden for lokalplanområdet.

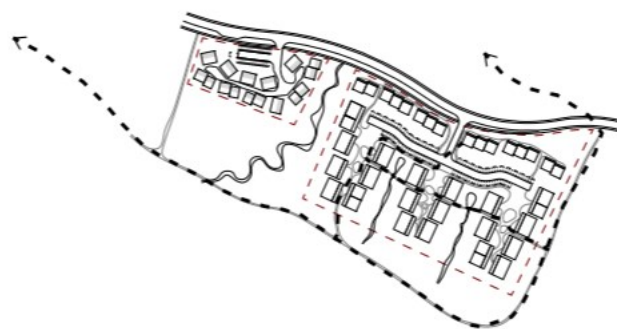
I området gives mulighed for tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager. Muligheden for 2 etagers boliger sker i den nordlige del af delområde B1 og B2 langs Herredsåsen, som udgør områdets højdepunkt, så det bakkede terræn markeres. De resterende boliger opføres i 1 etage, så der bevares et mere åbent og luftigt boligmiljø, der ikke domineres af høje bygninger. Ved at begrænse antallet af etager tages ligeledes hensyn til at bevare det visuelle landskab og sikre en mere jævn fordeling af sollys og udsigt for beboerne.

Boliger inden for delområde B2 skal opføres i grupper med en samlet facadelængde på maks. 27 meter for den enkelte boliggruppe, og der skal sikres en horisontal forskydningen på min. 1 meter ved bebyggelse som opføres i op til 1 etage. Krav som er med til at forhindre, at boligområdet bliver for kompakt og ensartet, hvilket kan resultere i en trættende monotoni i bymiljøet. Ved at begrænse facadelængden opnås en mere dynamisk og afvekslende arkitektur, der giver plads til grønne områder, stier og andre fællesfaciliteter.

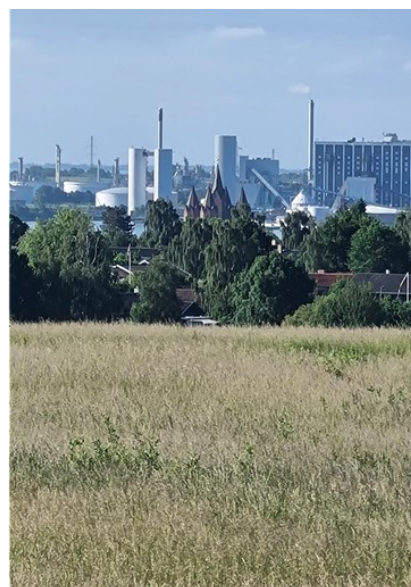
Der skal sikres en udsigtskile i form af et kig mellem boligerne i delområde B1 fra stendyssen nord for lokalplanområdet til Vor Frue Kirke, således at bygninger og andre strukturer ikke forhindrer eller blokerer det ønskede visuelle forbindelse mellem de to markante kulturvarter, som opleves, når man er oppe ved stendyssen. Ligeledes skal der sikres kig ved ankomst til delområde B2 med udsigt ned mellem bebyggelsen og ud over mosen.

I lokalplanområdets delområde B1 sikres mulighed for etablering af et fælleshus med et etageareal

på maks. 150 m² inden for et udlagt byggefelt, som har særlig attraktiv placering. Fælleshusets centrale placering i lokalplanområdet gør det til et perfekt sted for samlinger. Med let adgang til naturen kan man nyde de grønne omgivelser, tage gåture eller blot nyde den friske luft. Opholdsfaciliteterne gør det også nemt at planlægge arrangementer, møder eller sociale aktiviteter. I delområde B2 må ligeledes opføres et fælleshus inden for delområdet.



De eksisterende stier der går igennem projektområdet er i videst mulige omfang bevaret. Der er tilføjet interne stier i projektområdet som binder området sammen, og samtidig kobles på det **eksisterende netværk af stier**, for at gøre området tilgængeligt.



Billeder af stendysse Raklev Vriedysse, hvorfra der er et fint udkig over landskabet og til byen, hvor bl.a. den femtårnede kirke, Vor Frue Kirke, ses.

Bebyggelsens ydre fremtræden

I hvert delområde til boligbebyggelse er der en nøje planlagt tilgang til opførelsen af boligerne. Boliger inden for hvert delområde opføres i sin helhed med et samlet udtryk, hvilket bidrager til den samlede ensartethed i hvert delområdes udseende. Dette sikrer en harmonisk og sammenhængende visuel oplevelse inden for hvert delområde. En sådan ensartethed kan fremme en følelse af orden og samhørighed blandt beboerne og gøre området mere attraktivt. Materialevalget er også omhyggeligt udvalgt for at sikre langvarighed og æstetik. Skifer, natursten, tegl, træ og beton er blandt de anvendte materialer, som skal opretholdes i deres naturlige farver eller inden for en jordfarveskala. Tagene kan være dækket med forskellige materialer, såsom tegl, træ eller metal, eller være udført som grønne tage. Vinduer og døre skal passe til den overordnede arkitektoniske stil og kan kun være lavet af træ eller metal. Disse bestemmelser skaber ikke kun en visuel sammenhæng i boligområdet, men sikrer også, at boligerne er holdbare og æstetisk tiltalende i mange år fremover.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Lokalplanområdet ligger i dag i et naturskønt englandskab, som rummer mange gode naturoplevelser. Derfor er det lokalplanens intention at forstærke naturen gennem etablering af grønne rekreative arealer med fokus på klima, beplantning og biodiversitet. I områdets sydlige del skal etableres et større regnvandsbassin til håndtering af regnvand fra området. Centralt er også, at det rekreative område indrettes med lege- og opholdsmuligheder og naturstier i græsset, så området tilmed bliver en indbydende ramme for diverse aktiviteter, fællesskab og rekreation. En del af området er indhegnet og afgræsses af kvæg, hvilket fortsat er muligt.

For at integrere naturen tæt på boligerne er grønne kiler blevet indarbejdet, hvilket skaber en grøn forbindelse mellem boligområdet og den omkringliggende natur og landskab. De grønne kiler skal tilmed fungere som vitale økologiske forbindelser og må anvendes til opsamling, nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand via åbne grøfter, render o. lign.

Lokalplanområdet kobles på sine omgivelser gennem stier og et centralt beliggende koblingspunkt af rekreativ kvalitet og med udsigt ud over landskabet.

Lige syd for boligområde B1 på en sydvendt skråning er der levested for markfirben, som er fredet iht. Habitatbekendtgørelsen. De grønne kiler samt et beskyttet stendige sikrer, at der med tiden kan ske en vandring fra markfirbensbiotopen til de omkringliggende markfirbensbiotoper.

Lokalplanen friholder området med markfirben og deres levesteder for ændringer, og der tillægges en sikkerhedszone på 2 m, hvor der ikke må ske bebyggelse, haveanlæg eller lignende anlæg, som kan påvirke markfirbenene negativt. Inden for sikkerhedszonen skal der etableres forhold og anlæg, som vil bidrage positivt til markfirbenenes levesteder, eller som vil sikre, at en sikkerhedszone på 2 m er tilstrækkelig. Der skal plantes æbleroser og hunderoser, som kan give markfirbenene dække.

Sikkerhedszonen skal afsluttes af en lav hæk eller busk mod boligparcellerne mod nord i delområde B1, så der ikke er risiko for at privatejendomme spredes og forstyrrer markfirbenene.

Beplantningen skal være af hjemmehørende arter.

Sten- og jorddige

Sten- og jorddiget i lokalplanområdet vestlige afgrænsning skal bevares og må ikke gennembrydes iht. museumsloven. Der skal holdes en afstand på min. 2 meter fra digets fod som skal friholdes for udstykning, bebyggelse og faste anlæg. Dog må den eksisterende trampesti langs sten- og jorddiget bevares.

Beplantning

Beplantningen vil være hjemmehørende og egnskarakteristisk, med frugttræer, bærbuske og naturgræsser, der fremmer liv og variation. Der må plantes forskellige frugttræer- og bærbuske som eksempelvis skovæble, alm. røn, alm. hyld, hassel, hvidtjørn, kræge, navr, alm. eg o. lign. Græsser skal være naturgræsser, som kan variere som vildtvoksende og slået. Hvis private haver indhegnes skal dette ligeledes ske med levende hegn, der består af lokale arter, for at sikre områdets udtryk. Denne omhyggelige planlægning tager udgangspunkt i en veldefineret beplantningsplan, som sigter mod at skabe et område, hvor der er plads til både mennesker og natur.

I den nordlige del af delområde B2 er det planlagt at etablere en grøn bufferzone, der skal fungere som en overgang mellem boligbebyggelsen og det omkringliggende område, herunder Herredsåsen. Denne grønne buffer skal bidrage til at skabe en naturlig barriere og et visuelt afskærmende område, der hjælper med at integrere boligbebyggelsen med det naturlige landskab.

For at gøre denne grønne bufferzone attraktiv og funktionel skal der plantes en kombination af træer, buske og et bunddække af stauder eller græsser. Mindst 10 træer skal etableres i bufferzonen for at sikre en tilstrækkelig grad af beplantning og give bufferzonen et frodigt udseende. Træerne skal være placeret på en måde, der skaber en visuel sammenhæng og bidrager til det overordnede udtryk af bufferzonen.

Derudover skal der etableres en kratbevoksning i lokalplanområdets nordøstlige del. Denne kratbevoksning er designet til at give området et mere naturligt præg og kan fungere som et levested for lokalt dyreliv som en del af opretholde områdets potentielle, økologiske forbindelse (bevoksning), samtidig med at den tilføjer området karakter.

Kratbevoksningen skal bestå af opstammede træer og buske, både som enkelte solitære planter og i grupper. Disse træer og buske skal have et bunddække af enggræs og fælledgræs, hvilket giver kratbevoksningen et robust og naturligt udseende. Kombinationen af træer, buske og græsser giver en varieret struktur, der fremmer biodiversitet.

Terræn

I forbindelse med byggemodningen af området er der planlagt terrænreguleringer, herunder til boliger, veje og til etablering af regnvandsbassiner og andre løsninger til håndtering af regnvand for at sikre funktionalitet og æstetik. I de rekreative arealer R1 skal terrænregulering udføres med bløde kurver og en maksimal hældning på 1:3, for at opnå et naturligt landskabsudtryk, som både gør området mere behageligt at færdes i og bevarer dets rekreative karakter. I boligområderne B1

og B2, er der mere strenge tilgængelighedskrav, hvilket betyder, at terrænet kan gøres mere plant, jf. bilag 4, for at gøre det nemt for alle, også dem med nedsat mobilitet, at komme rundt. Derfor er der også behov for etablering af støttemure i forbindelse med stier, parkering og vej i delområderne B1 og B2. Disse støttemure må dog ikke overstige 60 cm i højde, hvilket sikrer, at de ikke dominerer landskabet eller skaber visuelle forstyrrelser. Støttemurene bidrager til at stabilisere terrænet og sikre sikkerheden på stierne, samtidig med at de bevarer områdets visuelle harmoni.

For at sikre sammenhængende landskabsudtryk i lokalplanområdet sikrer lokalplanen en harmonisk overgang mellem terrænet i delområderne B1 og B2 og de tilstødende rekreative arealer R1, hvor der kan foretages terrænregulering med en maksimal hældning på 1:3, som vist på principsnittet i bilag 5. Dette gør det muligt at etablere en vis kontinuitet mellem boligområder og rekreative områder uden at skabe for pludselige ændringer i landskabet.

Tekniske anlæg

Uanset lokalplanens øvrige bestemmelser må der inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner/vindmøller eller husstandsvindmøller, herunder minimøller.

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Kalundborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation. Affaldsstationer skal afskærmes af levende hegn, hvis ikke de etableres som nedgravede/seminedgravede løsninger, så de finder naturligt indpas i området og ikke virker skæmmende.

Grundejerforening

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere inden for delområderne B1 og B2 i lokalplanen samt for fælleshusets matrikel. Der gives også mulighed for opdeling af grundejerforeningen i mindre enheder. Grundejerforeningen skal etableres senest 3 måneder efter, at den første boliggruppe er taget i brug.

Grundejerforeningen får ansvaret for drift og vedligeholdelse af private fællesveje, grønne områder, stier og lignende. Derudover pålægges foreningen opgaven med at håndtere ekstremregn, hvilket indebærer at holde anlæggene til ekstremregn i god stand.

Indtil grundejerforeningen etableres, er det jordejeren, der står for driften og vedligeholdelsen af lokalplanområdet. Det fremhæves også, at Kalundborg Kommune skal godkende grundejerforeningens vedtægter og eventuelle ændringer i dem.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Mål

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

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

Retningslinjer

Geologisk bevaringsværdi

Hele lokalplanområdet er udpeget med geologisk bevaringsværdi i terrænet omkring Røsnæs. Inden for de værdifulde geologiske interesseområder skal der i planlægningen tages særlige hensyn, således at geologiske landskabsformer fremtræder klare og intakte. Særligt skal der tages hensyn til overgange mellem geologiske landskabsformer, så de fremstår som en helhed. Det vurderes, at planlægningen sikrer, at landskabsformerne opleves klare og intakte, idet en stor del af området udlægges som rekreativt areal, der friholdes for byudvikling. Området som friholdes for bebyggelse opleves delvis som et dalstrøg, og dette landskabsudtryk forstærkes ved at placere bebyggelsen højere oppe på skråningen af Herredsåsen. Dermed kommer bebyggelse ikke til at sløre overgange mellem landskabsformerne.

Inden for den bebyggede del af området tættest mod Herredsåsen indpasses bebyggelse i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. ved vejen Herredsåsen og lavere bebyggelse mod syd. På den måde understreges den sydvendte skråning af åsen, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som bakket.

Der fastsættes bestemmelser om terrænbearbejdning og adgangen til de landskabelige værdier øges gennem stiplanlægningen.

Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning for geologiske bevaringsværdier, idet beplantning, byggeri, terræændringer og udlæg af stier sker under hensyntagen til landskabets karakter.

Naturbeskyttelsesinteresser

Dele af lokalplanområdet er udpeget med naturbeskyttelsesinteresser. Disse udpegninger er samtidig beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen vil indarbejde hensynet til de udpegede naturområder, da der sikres friholdelse af bebyggelse og anlæg på disse arealer i lokalplanrådets disponering. Den naturmæssige værdi vil således ikke forringes med lokalplanen. Læs mere om Naturbeskyttelsesinteresserne under afsnittet "Naturmiljø".

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger udenfor kystnærhedszonen, men inden for kystnær byzone, og bebyggelse skal derfor indpasse sig i den kystlandskabelige helhed. Se nedenstående afsnit "Den kystnære del af byzonen."

Grundstørrelser

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 foreskriver under de generelle rammebestemmelser, at "Som udgangspunkt kan der lokalplanlægges for tæt-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på 250-500 m² og der skal der som udgangspunkt være fællesareal på mindst 20 % af af det samlede område, medmindre andet er nævnt i rammebestemmelserne for det enkelte område."

De generelle rammebestemmelser er gældende, hvor intet andet er nævnt om det pågældende emne under det enkelte rammeområdes bestemmelser. Den nye planlægning foreslår en fortætning af det bebyggede areal, således mere landskab og natur friholdes. I den henseende vil de specifikke rammebestemmelser for det nye boligområde tillade mindre grundstørrelser på ned til 100 m for tæt-lav boligbebyggelse for at kunne imødekomme fortætningen. Derudover vurderes det, at der i dette område kan tillades mindre grunde end generelt, da der udlægges store rekreative områder og friarealer i planområdet med luft og lys. Slutteligt kan det fremme brugen af de fælles friarealer og opfordre til fællesskab på tværs af boligtyperne. Dog vil der fortsat være mulighed for ophold på privat opholdsareal, idet der skal anlægges en privat have i tilknytning til den enkelte bolig.

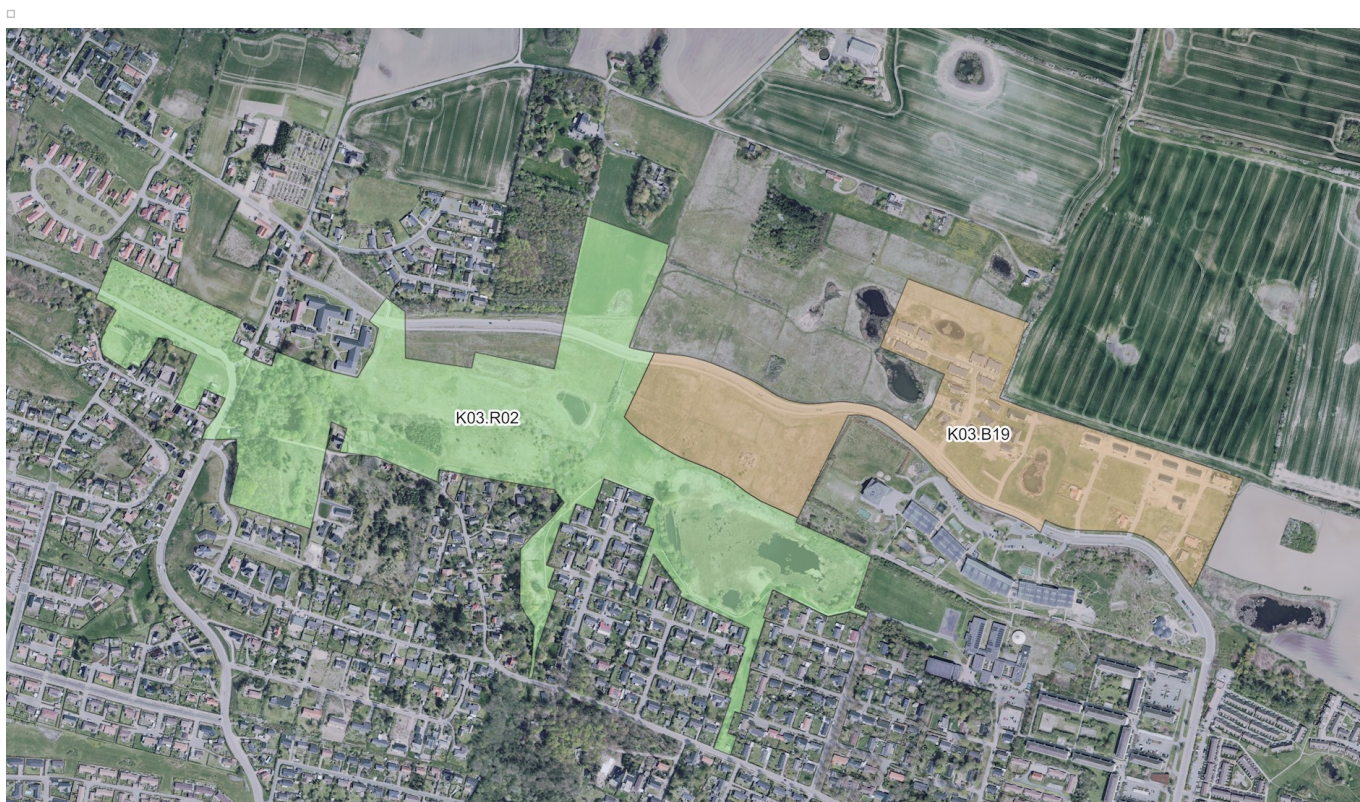
Rammeområde

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde K03.B19 og er ikke i overensstemmelse hermed i forhold til overordnet anvendelse og bebyggelsesprocent. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter udlæg af 2 nye rammeområder, ét til rekreative formål og ét til boligformål, som reduktion af to eksisterende planrammeområder. Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 14 er offentliggjort samtidig med lokalplanen.

Kortet nedenfor viser eksisterende rammeområder (K03.B19 og K03.R02), som ændres gennem kommuneplantillægget:



Kortet nedenfor viser fremtidige, nye rammeområder (K03.B26 og K03.R11), og hvordan eksisterende rammeområder reduceres:



Gældende lokalplan 513

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

Kystnære del af byzonen

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

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste kyststrækninger (Kalundborg Havn og Houget) og ligger i byzone. Lokalplanen udlægger området til tæt-lav boligbebyggelse i op til 2 etager i maks. 9 meters højde i overensstemmelse med helhedsplanen og kommuneplanrammen for området. Bebyggelsen er del af en større boligudbygning på Herredsåsen, hvor der i det bagvedliggende boligområde er mulighed for at bygge i op til maks. 16 meters højde. De forskellige bygningshøjder med den højeste bebyggelse mod nord er med til at understrege Kalundborg bys særlige kyststrækning, som er karakteriseret ved at ligge lige ved en ås, hvorpå bebyggelsen ligger i forskellige niveauer op ad åsens sydvendte skråning. Mod øst for det nye boligområde ligger bevægelseshuset Spiralen og Skolen på Herredsåsen, som er op til 3 etager højt. Den nye bebyggelse afviger således ikke i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Kalundborg set fra kysten. Dertil kommer, at det eksisterende bymiljø vil delvis skærme for lokalplanområdet i retning mod kysten, og den relativt store afstand til kysten gør yderligere at lokalplanområdet ikke har nogen væsentlig visuel indvirkning på kystlandskabet.

Boligområdet kobler sig på eksisterende infrastruktur og sikrer, at områdets naturtyper integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området.

Bebyggelsen indpasses i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. ved Herredsåsen og lavere bebyggelse mod syd. På den måde understreges det kuperede terræn, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som bakket. Sammenholdt med at området allerede er beliggende i byzone og op ad eksisterende bebyggelse, vurderes det, at lokalplanområdets bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Beskyttet dige

Området er mod vest afgrænset af et gammelt dige, som har en væsentlig kulturhistorisk betydning og er beskyttet af museumslovens kapitel 29a. Det betyder, at digets tilstand ikke må ændres. Beskyttelsen gælder kun diger i landzonen og diger, der ligger i grænsen mellem landzone og byzone eller sommerhusområder.

Hvis man vil fjerne et beskyttet dige, skal man søge om dispensation efter museumsloven. Hvis diget har høj kulturhistorisk værdi, er sandsynligheden for dispensation meget lille. Mindre

gennembrydninger af diget vurderes ikke at medføre forringelser af kulturlandskabet.

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)

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Tryghed og sikkerhed

Bebyggelsens disponering lægger op til forskellige beboergrupper og fællesskaber på tværs. Der er dokumenteret tryghed og styrke i blandede beboergrupper.

Boligerne placeres i mindre grupperinger af dobbelthuse eller grupper af 3-4 boligenheder. Forskning viser, at naborelationer blomstrer bedst, når der ikke er for få og ikke for mange naboer, og ved at opdele klyngerne nedbrydes en stor bebyggelse til overskuelige grupper.

For begge boligområder indrettes et større fælles parkeringsareal ved ankomsten til delområdet, således at parkering sker perifert fra boligbebyggelsen. Dette skaber et område på de bløde trafikanters præmisser, og hvor børnene leger trygt på gaden.

Naturmiljø

Strengt beskyttede dyrearter - Bilag IV-arter

Der er registreret levesteder for markfirben indenfor lokalplanområdet på et sydvendt terrænspring lige syd for delområde B1, se markering på kortbilag 2. For at beskytte dem er der udlagt en sikkerhedszone, hvor der ikke må bebygges, anlægges haver eller gøres andet, der kan skade markfirbenene - sikkerhedszonen til markfirbenenes levesteder er udlagt som en del af delområde R1, som ses på kortbilag 2. Der skal inden for sikkerhedszonen etableres tiltag til gavn for de markfirben, som lever i området, jf. kortbilag 6. Tiltagene kan eksempelvis være mindre bunker af marksten, vaskede grus- og sandbunker, træstammer og lignende, som skaber mulighed for solbadning og ly for markfirbenene.

Udenfor lokalplanområdet er der også registreret levesteder for markfirben. Disse levesteder er

fundet vest og syd for lokalplanområdet på et naturbeskyttet overdrev og et stort græsningsareal. Der vil være en økologisk forbindelse mellem levestederne for markfirben, da de er bundet sammen via hhv. det beskyttede dige samt det grønne, rekreative område (R1) og eksisterende grønt, område (K03.R02), som afgræsses for at fremme den tørre natur. Nord for Herredåsen, er der ligeledes registreret levested for markfirben, hvis økologiske funktionalitet er varetaget gennem Lokalplan nr. 589 for boligområde på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg.

I nærområdet mod vest ved et regnvandsbassin (anlagt 2019) og indenfor lokalplanområdet rekreative område er der registreret spidssnudet frø. I dette område, som skal friholdes for boligbebyggelse, giver planlægningen mulighed for at håndtere regn- og overfladevand på terræn, hvilket vil være med til at styrke levesteder for frøer og andre dyr med præference for den våde natur.

I forbindelse med planlægningen fældes der ikke krat og træer med stammedimensioner, der kan tilbyde hulheder og levesteder for flagermus, som også er en internationalt beskyttet dyreart.

Med lokalplanområdets disponering vurderes det derfor samlet, at det nuværende naturindhold og spredningsmuligheder for dyr og planter kan opretholdes og tilmed forbedres. På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser, og at anlægsarbejdet ikke vil forstyrre arterne væsentligt.

I forbindelse med byggemodningen af området er det vigtigt, at der sættes padde- og byggepladshegn op ved terrænspringet, hvor markfirbenene lever og færdes, trukket ca. 2 meter væk fra terrænspringet topkant, således det sikres, at markfirbenenes levested ikke forstyrres eller ødelægges ved f.eks. kørsel eller henkastning af materiel og jord. Hegnet skal samtidig sikre, at markfirbenene ikke lokkes til byggepladsen af de store jordbanker, som der kan forventes at være under byggemodningen.

Grønt Danmarkskort

Ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14 skal kommuneplaner indeholde retningslinjer og kort, der beskriver: "varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder, samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort".

Det er et særligt fokuspunkt i planlægningen at fastholde og styrke naturbeskyttelsesinteresserne i området, da det er et område, hvor der er flere naturbeskyttelsesinteresser og beskyttelseskrav i spil. Naturbeskyttelsesinteresserne er desuden nogle af områdets store kvaliteter og potentialer.

Inden for lokalplanområdet findes følgende naturbeskyttelsesinteresser:

- Ét naturbeskyttelsesområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, som er en naturbeskyttet mose, hvori der også er naturbeskyttede søer.
- En økologisk forbindelse, som er en udpegning rundt om den naturbeskyttede mose.
- Potentielle, økologiske forbindelser repræsenterende hver sin naturtype: Våd natur, tør natur og

Uden for planområdet findes der beskyttet natur i form af et overdrev (tør natur) og sø (regnvandsbassin) og derudover potentielle, økologiske forbindelser bestående af hver sin naturtype: Våd natur, tør natur og "skov". Planlægningen har haft til formål at styrke de potentielle, økologiske forbindelser, hvilket gennemgås i det følgende og beskytte eksisterende, beskyttet naturområde, hvilket gennemgås nedenunder.

EU-naturbeskyttelsesområde -Natura 2000 områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder.

Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde "Habitatområde Kalundborg Fjord" (Natura 2000-habitatområde). Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidig disponering.

Naturbeskyttelsesområde

Inden for lokalplanområdet ligger en naturbeskyttet mose, hvori der også er naturbeskyttede søer, iht. naturbeskyttelseslovens §3. Der planlægges ikke for bygge- og anlægsaktiviteter inden for lokalplanområdet, hvor der er registreret §3-natur. Rundt om mosen er en økologisk forbindelse for våd natur.

Potentielt naturbeskyttelsesområde

Inden for lokalplanområdet skabes der mulighed for etablering af et regnvandsbassin i en lavning i terrænet og mellem et eksisterende regnvandsbassin og den naturbeskyttede mose. Ligesom det eksisterende regnvandsbassin vest for lokalplanområdet, anlagt i 2019, kan det nye regnvandsbassin blive et (potentielt) naturområde.

Økologiske forbindelse og potentiel økologiske forbindelse

Dele af lokalplanområdet er udpeget som økologisk forbindelse og potentiel økologiske forbindelse.

Økologiske og potentielle økologiske forbindelser er arealer, hvor dyr og planter spredningsmuligheder i landskabet er og skal fremmes, bl.a. gennem planlægning. Inden for de (potentielle) økologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i disse forbindelser skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planter spredning og fri bevægelse i de eksisterende naturområder. Lokalplanen sikrer kvaliteten af de udpegede områder ved at lade området forblive rekreative, grønne arealer uden egentlig bebyggelse. Samtidig fastlægger lokalplanen nogle beplantningsprincipper, som kan videreføre og styrke den potentielle, økologiske forbindelse, som er inden for lokalplanområdet.

Planlægningen berører ikke området med særlige naturbeskyttelsesinteresser (mosen med søer) negativt, da den friholdes for indgreb, og i øvrigt er beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Det

er vurderet på baggrund af et notat om regnvandshåndtering, at der kan findes en løsning på regnvandshåndtering ved at lede regn- og overfladevand til mosen, så længe vandet renses inden udledning i mosen via et nyt regnvandsbassin. Samtidig er det vurderet, at der med stor sandsynlighed kan meddeles en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 på baggrund af de forventede vandstandsændringer og tømmetider, da de umiddelbart ikke vurderes at påvirke mosens eller søernes tilstand negativt.

I forbindelse med udbygningen af området vil der blive anlagt et nyt regnvandsbassin vest for mosen og tæt på et eksisterende regnvandsbassin, i en naturlig lavning i landskabet, hvilket vurderes at styrke både den økologiske forbindelse og den potentielle, økologiske forbindelse for den våde natur.

Den tørre natur styrkes ved gennem planlægning ved at udpege og sikre et sydvendt terrænspring, hvor der samtidig er levesteder for den strengt beskyttede dyreart markfirben. Lokalplanen fastsætter krav om, at der skal etableres tiltag til gavn for markfirbenene i en sikkerhedszone op til markfirbenenes levesteder. Derudover er der et beskyttet dige, som kan fungere som økologiske forbindelse til den nærmeste, tørre natur (et beskyttet overdrev mod vest). Et stort areal vest for planlægningsområdet samt en lille del af selve planlægningsområdet bliver afgræsset af kvæg, som led i et naturprojekt, der har til formål at fremme den tørre natur. Græsningsprojektet samt det beskyttede dige medvirker til at sammenbinde markfirbenenes levesteder og den tørre natur.

I planlægningsområdets nordvestlige hjørne i relation til en eksisterende læbeplantning skal der etableres en træ- og kratbevoksning for at understøtte den potentielle økologiske forbindelse for "skov". Derudover stiller planrammen for boligområdet og lokalplanen krav om beplantning med hjemmehørende arter, som vil medvirke til at øge biodiversiteten.

Det vurderes, at retningslinjerne for Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresserne varetages, og at naturbeskyttelsesinteresserne styrkes.



Dronebillede fra sommeren 2020, hvor det beskyttede dige ses i midten af billedet. Til højre for diget ses terrænspringet, en sydvendt side, hvor der er markfirben og tilhørende levesteder. Området syd for terrænspringet friholdes for bebyggelse. Området til venstre er et stort græsningsareal, som ligger uden for lokalplanområdet.



Dronebillede fra sommeren 2020. Sydsiden af Herredssåsen og dalstrøget træder tydeligt frem som et spændende landskab. En del af sydsiden bebygges, men opdeles af grønne landskabskiler, mens den nederste del af sydsiden og dalen skal henligge som grønt, rekreativt område med mulighed for rekreative anlæg og anlæg af et nyt regnvandsbassin, som vil understøtte eksisterende våd natur i området. Det nederste sydvendte skråninger fastholdes og styrkes som tør natur gennem planlægningen.

Miljøforhold

Jordforurening

Der findes ingen arealer indenfor området, er der registreret som forurenede iht. jordforureningsloven. Området ligger indenfor områdeklassificering. Det betyder, at der er krav om analyser af jord ved flytning af jord, jf. jordflytningsbekendtgørelsen.

Der planlægges for et almindeligt boligområde.

Støj

Der planlægges ikke i nærheden af støjende aktiviteter, da der planlægges for et almindeligt boligområde.

I forbindelse med planarbejdet er der udarbejdet et støjnotat, der viser vejstøjens (Herredsåsen) påvirkning af planområdet. Notatet viser at lokalplanområdet ud mod Herredsåsen vil være påvirket af vejstøj, der ligger en smule over de vejledende grænseværdier på 58dBL. Støjen påvirker ikke boligbebyggelsens facader eller boligers opholdsarealer over de vejledende grænseværdier. Områder, som er støjbelastede henligger som "landskab", udlagt som en grøn buffer med træer langs vejen.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen. Se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Lugt

Der er ingen væsentlige lugtgener i nærheden af lokalplanområdet, ligesom at der ikke planlægges for aktiviteter, som giver væsentlige lugtgener.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for området med drikkevandsinteresser (OD) og dermed ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til vandværk, grundvandsdannende opland, nitrutfølsomme indvindingsområde (NFI) eller lign.

Der er ca. 0,8 km til nærmest vandværk, Brandsbjerg Vandværk.

Der planlægges ikke for grundvandsforurenende aktiviteter.

Regnvandshåndtering

I forbindelse med lokalplanen har Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning fået udarbejdet et regnvandshåndteringsnotat for området for at screene/vurdere, om der kan findes en robust løsning på håndtering af service- og skybrudsregn indenfor lokalplanområdet. Notatet viser, at der med god sandsynlighed kan findes en robust løsning ved, at der inden for lokalplanområdet etableres et regnvandsbassin, hvorfra vandet løber videre til den beskyttede mose, som allerede i dag fungerer som en del af Forsyningens regnvandssystem. Løsningen forudsætter, at der kan opnås en tilslutningstilladelse og en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3, som på nuværende tidspunkt vurderes sandsynlig, da regnvandshåndteringsplanen også belyser forventet vandstandsændringer, tømmetider og udløb fra mosen. Notatet om regnvandshåndtering viser forholdene ved de specifikke reducerede arealer, som der allerede er, eller som der er planlagt for i oplandet, og vil ikke kunne bruges, hvis de reducerede arealer øges. I så fald skal der udarbejdes en ny undersøgelse.

Forsyning

Spildevand

Området er udlagt til separat kloakering iht. gældende Spildevandsplan, hvilket vil sige at spildevand og regnvand løber i hver sin ledning. Der er i forbindelse med lokalplanen foretaget en screeningsundersøgelse af håndtering af regnvand, jf. forrige afsnit om regnvandshåndtering.

Projektudvikler har ligeledes udarbejdet en plan for, hvordan regn- og overfladevand fra boligområderne kan håndteres lokalt og forsinkes i nødvendigt omfang, inden det ledes til Kalundborg Forsynings system, gennem anlæg af diverse regnvandshåndteringsløsninger i det offentlige, rekreative område inden for lokalplanområdet. Alternativt kan projektudvikler af boligområderne købe sig til kapacitet i Kalundborg Forsynings bassin, som skal anlægges i det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet, jf. kortbilag 2. I begge tilfælde er det et krav fra kommunes side, at anlæg til regnvandshåndtering skal bidrage landskabeligt, naturmæssigt og rekreativt for at kunne anlægges på kommunalt ejet jord. Lokalplanen fastlægger ikke bestemmelser om maks. befæstelsesgrader, da dette ønskes styret af den til en hver tid gældende sektorplanlægning/lovgivning, her spildevandsplanen og miljøbeskyttelsesloven. Nuværende regnvandshåndteringsplan/-screening bygger i sin helhed på de situationsplaner, som fremgår af denne lokalplan og Lokalplan nr. 589 for boligområde på højdedraget af Herredåsen, og det skal derfor forventes, at for at opnå hhv. tilslutningstilladelse, udledningstilladelse og dispensation fra Naturbeskyttelsesloven skal de befæstede arealer/reducerede arealer i deres helhed svare til disse planer. Øges de reducerede arealer, skal der foretages en ny undersøgelse.

Varmeforsyning

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

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet driftes af Kalundborg Forsyning.

Renovation

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

El-ladestandere

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

Servitutter

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

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

- 08.12.1976-19055-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 1BP
- 17.05.2004-9098-22 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005)
- 14.07.2011-1002761927 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN BAKKEVANGEN

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.

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

Privatvejsloven

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

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

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).

Drænomlægning

Findes det i byggemodningsfasen at eksisterende dræn eller dele af eksisterende dræn kan risikere at være kollapsede, kontaktes Kalundborg Kommune, og der tages i så fald stilling til om der skal søges om tilladelse hos Kalundborg Kommune til at sløjfe de(t) inaktive dræn.

Hvis dræn skal omlægges, vil ændringerne kræve Kalundborg Kommunes tilladelse efter Vandløbsloven.

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.

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:

- Planområdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes af planforslaget.
- De beskyttede Bilag IV-arter ikke berøres negativt af planlægningen, idet deres levesteder ikke berøres, og der etableres tiltag, som kan give ly, solbadningssteder, æglægningssteder, føde m.v., og som forventes enten at gavne markfirbenene eller i det mindste sikre status quo, og den våde natur udbygges til glæde for de arter med præferencer til våd natur.
- De potentielle og faktiske økologiske forbindelser, som består af tre naturtyper (beplantning/krat, tør natur og våd natur) indtænkes og fastholdes gennem grønne områder af forskellig karakter samt gennem regnvandshåndteringen, der udbygger den våde natur.
- Kulturarven beskyttes ved at sikre det beskyttede dige samt sikre en visuel forbindelse mellem to vigtige kulturarvsvartegn, som kan ses fra området, nemlig stendysen, Raklev Vriedysse, og Vor Frue Kirke.
- Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.
- Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvands - interesser i området.
- Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet

Konklusion

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 blev offentligt bekendtgjort i 4 uger sideløbende med høringen af forslag til kommuneplantillæg samt lokalplanforslag. 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 sikre områdets anvendelse til boligformål i form af helårsbeboelse, hvor fællesskab er den bærende værdi, og hvor der må etableres fælleshuse til områdets beboere.

1.2

at der etableres offentligt tilgængelige stier, der forbinder området med det omgivende landskab og fremmer adgangen til naturen.

1.3

at bebyggelsen indrettes med grønne kiler, som sikrer forbindelse til den omkringliggende natur og landskab.

1.4

at bebyggelsen opføres, så der sikres kig fra stendyssen i nord mod Vor Frue Kirke i syd, gennem området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 1 alc samt del af matr. nr. 7000 æ, Ladegården, Kalundborg Jorder, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i boligområderne B1 og B2 og det grønne, rekreative område R1, vist på kortbilag 2.

2.3

Området ligger i byzone og skal fastholdes som sådan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet indeholder følgende anvendelsesområder, jf. Kortbilag 2:

Delområde B1 og B2:

Delområderne skal anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse med tilhørende fællesarealer og -faciliteter.

Der må kun opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse i én-to etager.

Der må opføres fritliggende fælleshuse inden for hvert delområde B1 og B2.

Delområde R1:

Delområdet skal anvendes til rekreative formål og skal fremstå som grønne områder, der skal friholdes for boligbebyggelse, private haver og lignende. Der må dog inden for delområdet opføres mindre bebyggelse til områdets anvendelse som et rekreativt område, opstilles borde og bænke og etableres anlæg til regnvandshåndtering. Derudover må der etableres stier og servicevej til anlæg til regnvandshåndtering og andre tekniske anlæg. Der må opsættes hegn og mindre anlæg til områdets afgræsning af kvæg.

§ 4 Udstykning

4.1

Der må ske matrikulære forandringer af lokalplanområdet (udstyknings, sammenlægning og arealoverførsel).

4.2

De enkelte delområder B1 og B2 kan udstykkes således som disse er afgrænset på kortbilag 2 (med eller uden de 2 grønne kiler omfattet af planramme K03.R11).

Ligeledes kan der ske udstykning af boliggrupper.

Der må ske udstykning af de enkelte boliggrunde og fælleshuse. Grundstørrelser til den enkelte bolig og fælleshuse må ikke gives en grundstørrelse på mindre end 100 m².

Ved udstykning af boligbebyggelse skal på hver boliggrund sikres min. 10 m² have.

4.3

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

Der kan ligeledes ske udstykning af regnvandsbassiner, tekniske anlæg og lignende.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgange A-B og C-D til området skal ske fra Herredsåsen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Ved vejtilslutning til offentlige veje skal der etableres hjørneafskæringer, jf. lov om offentlige veje. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Der udlægges areal til veje-, parkerings- og manøvrearealer med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 2.

Der skal etableres vendepladser i henhold til kommunens affaldsregulativ.

Der skal sikres et manøvreareal ved parkeringspladserne på min. 7 m.

Alle veje-, parkerings- og manøvrearealer skal etableres med fast belægning som f.eks. asfalt, betonbelægning, fliser og/eller belægningssten. Vendepladser kan tilmed etableres med græsarmeringssten.

Parkeringspladser skal være i græsarmering eller i belægningssten og/eller fliser, som tillader græs at vokse igennem, jf. redegørelsen.

Til områdets regnvandsbassin kan etableres en servicevej. Servicevejen udlægges i en bredde af min. 5 m og anlægges i en bredde af min. 3,5 m. Servicevejen skal udføres i en permeabel belægning, der skal tåle lejlighedsvis kørsel med tunge køretøjer til oprensning af bassinet. Servicevejen skal samtænkes med stierne i det rekreative område R1.

5.2

Parkeringspladserne og -arealerne i delområde B2 skal gives en udformning, som sikrer, at bilister og bløde trafikanter kan færdes sikkert side og side. Det skal ske gennem etablering af bump, så farten nedsættes og/eller skift i belægningen, som visuelt opdeler parkeringspladserne og -arealerne i mindre sektioner, og/eller gennem tydelig markering i belægningen, som angiver, at parkeringsarealet også er forbeholdt den bløde trafikant.

5.3

Belysning af veje, parkeringsarealer og stier i delområde B1 og B2 skal udføres efter en godkendt belysningsplan for hele lokalplanområdet, og som i øvrigt følger retningslinjerne i "Håndbog: Vejbelysning, anlæg og planlægning" fra november 2020.

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

5.4

Der skal sikres et sammenhængende system af stier i det rekreative område R1. Stier skal etableres i stenmel, slotsgrus eller permeable belægninger eller holdes som slåede græsstier.

Boligstierne fra parkeringsarealerne til de enkelte boliger, som vist i princippet på kortbilag 2, skal anlægges i en bredde af mindst 1,5m og med fliser eller belægningssten.

I delområde B2 skal sikres 6 stipassager som vist i i princippet på kortbilag 2 fra parkeringsarealet til boligerne nord herfor. Mindst to af disse skal koble sig på fortovet ved Herredsåsen (vejen) for skabe øget tilgængelighed. Hvor stipassagerne krydser parkeringspladserne og -arealerne skal der udføres en sikker krydsning i form af et areal med skift i belægning eller tilsvarende. Krydsningen skal udføres hen over hele p-pladsens manøvreplads og minimum i samme bredde som stien.

Der skal som minimum sikres én sammenhængende hovedsti med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Hovedstiens strækning fra de to boligområder B1 og B2, markeret med b-b, til det eksisterende boligområde (a) skal stien have en hældning på maks. 6 procent og være i en jævn fast belægning for også at styrke tilgængeligheden til det grønne rekreative område og det eksisterende boligområde.

Eksisterende trampestier langs hhv. det beskyttede dige samt den østlige lokalplanafrænsning skal bevares. Øvrige trampestier i det grønne område R1 skal bevares eller omlægges, således der forsat er mulighed for rundture i området.

Det meget skrånende terræn betyder, at det er vanskeligt for alle stier og passager at opfylde tilgængelighedskravene. Dog er der som minimum én adgang til hver bolig, som opfylder tilgængelighedskravene. I "Udearealer for alle - sådan planlægges et godt tilgængeligt udemiljø - DS-håndbog 105:2012" kan der findes gode retningslinjer for stiplanlægningen.

5.5

Der skal anlægges parkeringspladser svarende til:

1,25 p-plads pr. tæt-lav bolig

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

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal placeres indenfor byggefelterne angivet på kortbilag 2.

Der må kun etableres ét fælleshus i delområde B1 med et etageareal med maks. 150 m² inden for det udlagte byggefelt markeret med "fælleshus" på kortbilag 2.

Uden for byggefeltene, men indenfor delområde B2 må der tilmed etableres ét mindre fælleshus på maks. 80 m².

Sekundær bebyggelse, såsom cykelskure, affaldsstationer og boligterrasser kan placeres udenfor byggefeltene, men inden for delområderne B1 og B2.

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

6.2

Der må opføres maks. 125 boliger indenfor lokalplanområdet.

I delområde R1 må der herudover kun opføres et meget beskedent byggeri, og som skal være knyttet til områdets rekreative anvendelse, såsom legeplads, shelters og lignende eller knyttet til dele af områdets afgræsning med kvæg.

Den enkelte bolig inden for delområde B1 må opføres med et etageareal på maks. 150 m².

Den enkelte bolig inden for delområde B2 må opføres med et etageareal på maks. 110 m².

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

Boligbebyggelse må opføres i maks. 1 etage i op til 6,5 m fra byggemodnet terræn. Boliger som er markeret på kortbilag 2, er undtaget af bestemmelsen og må opføres i maks. 2 etager i op til 9 m fra byggemodnet terræn.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 m over bebyggelsens højde.

Carporte og øvrig sekundær bebyggelse må placeres i skel. Gavle af sammenbyggede tæt-lav boliger må tillige bygges i skel mod naboejendom.

6.3

Boliger skal opføres i grupper med en samlet facadelængde på maks. 27 m for den enkelte boliggruppe. Mellem hver boliggruppe skal der skabes et mellemrum på mindst 5 m.

Hver boliggruppe i op til 1 etage inden for delområde B2, skal forskydes mindst 1 m i enten øst- eller vestgående retning i forhold til naboboligruppen, så der sker en fortanding af bebyggelsen som vist i princippet for byggefeltene i delområde B2, kortbilag 2.

6.4

Der skal sikres kig mellem bygningerne i delområde B1 fra stendyssen, som vist principielt med sigtelinjen på kortbilag 2.

Der skal sikres kig gennem bebyggelsen ned til mosen ved ankomst til delområde B2, som vist principielt med sigtelinjen på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Boligbebyggelsen i delområde B1 skal opføres med ens facadeudtryk samt ens tagform og farve på tagmaterialer.

Boligbebyggelsen i delområde B2 skal opføres med op til maks. to forskellige tagformer og farver på tagmaterialer.

7.2

Bebyggelse inden for delområde B1 skal opføres med saddeltag uden valm i en hældning mellem 10°-45°.

Bebyggelse inden for delområde B2 skal opføres med saddeltag uden valm, flade tag eller tage med ensidig taghældning.

Bebyggelsens facader inden for delområde B1 skal opføres i træ eller tegl. Fælleshuset i B1 må dog kun opføres i træ.

Bebyggelsens facader inden for delområde B2 skal opføres i skifer, natursten, tegl, ophængte facadetegl, træ og/eller beton.

Materialerne skal opretholdes i deres naturlige farve eller i nuancer inden for jordfarveskalaen.

Mindre facadeudsnit (mindre end 1/3 af facaden) og sekundære bygninger kan udføres i andre materialer og farver end ovennævnte, f.eks. glas. Der må ikke anvendes bly, zink eller kobber. Ren hvid må ikke anvendes.

Tage skal beklædes med tegl, træ, naturskifer, eternitskifer, tagpap eller metal eller udføres som grønne tage/sedumtage. Vinduer, glas og solenergianlæg er undtaget.

Vinduer og døre må kun udføres med træ eller metal.

Der må ikke anvendes blanke og reflekterende materialer.

7.3

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

7.4

Eventuelle varmepumper skal indbygges i udhuse/depoter eller afskærmes på anden vis på en måde så støjgener undgås.

7.5

Der må opsættes et skilt på maks. 0,25 m² med navn og husnummer og evt. navn på liberalt erhverv. Der udover må der ikke opsættes skilte eller reklamer på ejendomme i lokalplanområdet.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Det grønne rekreative område R1, vist på bilag 2, skal have karakter af englandskab og skal overordnet indrettes som friarealer med fritidsfunktioner, lege- og opholdsmuligheder, stier og med plads til regnvandshåndtering, herunder regnvandsbassin.

8.2

Som en del af de grønne rekreative arealer R1 skal der i bebyggelsen sikres grønne kiler som i princippet angivet på kortbilag 2. Kilerne skal understøtte og styrke de potentielle, økologiske forbindelser.

De grønne kiler skal have en bredde på min. 10 m.

De grønne kiler må anvendes til opsamling, nedsivning og/eller forsinkelse af regnvand via åbne grøfter.

Lokalplanområdet kobles på sine omgivelser gennem stier og et koblingspunkt. Koblingspunktet er markeret på kortbilag 2. Koblingspunktet skal indrettes med gode opholdsmuligheder, som f.eks. siddepladser og skraldespande, til glæde for områdets beboere og besøgende.

8.3

Beplantningen skal anlægges i princippet som vist på vejledende beplantningsplan, kortbilag 3. Beplantningen skal være egnskarakteristisk og hjemmehørende samt være med til at fremme biodiversiteten i området. Der må plantes forskellige frugttræer- og bærbuske som eksempelvis skov-æble, alm. røn, alm. hyld, hassel, hvidtjorn, kræge, navr, alm. eg o. lign.

Græsser skal være naturgræsser som kan variere som vildtvoksende og slået.

Der skal ved bebyggelse indenfor et delområde B1 og B2 anlægges den tilhørende beplantning, både indenfor delområdet og i de tilgrænsende grønne arealer og kiler.

I den nordlige del af delområderne B1 og B2 skal etableres en grøn buffer mellem boligbebyggelse og Herredsåsen med en placering som vist i princippet på kortbilag 2. Den grønne buffer skal beplantes med træer, buske og med bunddække af stauder eller græsser. Der skal etableres mindst 4 træer i den grønne buffer for delområde B1 og mindst 10 træer i den grønne buffer for delområde B2. For begge delområder gælder, at de nordlige sider af parkeringspladserne skal afskærmes gennem beplantning såsom hæk, buske, høje græsser og lignende.

Der skal plantes en kratbevoksning i lokalplanområdets nordøstlige område, med en placering som i princippet vist på kortbilag 2. Kratbevoksningen skal bestå af en variation af opstammede træer (af

mindst 3 forskellige arter) og buske (af mindst tre forskellige arter), med bunddække af enggræs og fælledgræs.

Om private haver skal der være enten intet hegn eller levende hegn i form af enten klippet eller uklippet hæk. Levende hegn skal udføres med hjemmehørende arter. Det er tilladt at supplere et beplantet hegn med trådhegn på indersiden. Hegnet må ikke være højere end 1,8 m.

Eksisterende træer og buske i delområde R1 skal i videst muligt omfang bevares, eller erstattes af et nyt træ/ny busk, hvis det fældes.

8.4

Der er levesteder for markfirben på det sydvendte terrænspring syd for delområde B1. Hertil udlægges en sikkerhedszone på 2 m, hvor der ikke må bebygges, anlægges haver eller gøres andet, der kan skade markfirbenene - sikkerhedszonen til markfirbenenes levesteder er udlagt som en del af det markerede område med markfirben på kortbilag 2. Firben er en del af bilag IV-arterne, som med habitatdirektivet er beskyttet af EU.

Sikkerhedszonen om markfirbenenes levested skal beplantes og holdes som en blomstereng, der skal driftes ekstensivt og bidrage til at øge biodiversiteten og øge markfirbenenes habitatforhold i området.

Inden for sikkerhedszonen skal der etableres tiltag, som vist i princippet på Bilag 6, som kan gavne markfirbenene, eksempelvis træstammer, grusbunker (vasket grus jf. rapport fra Vejdirektoratet), 1 m³ sand delt i to bunker, marksten i småbunker '2-3 sten høje' og/eller anlæggelse af små, soleksponerede skrånninger og skrænter af sandet eller gruset karakter, gerne med ca. 20% hældning. Der skal plantes æbleroser og hunderoser.

Der skal på et synligt sted fra et offentligt tilgængeligt areal opsættes et mindre skilt, som informerer om markfirbenene, deres tilstedeværelse og deres krav på beskyttelse.

Sikkerhedszonen skal afsluttes af en lav hæk- eller buskbeplantning mod boligparcellerne mod nord i delområde B1 for at sikre, at der ikke spredes private og fælles ejendomme tæt på markfirbenenes levesteder, jf. Bilag 6. Hæk- eller buskbeplantning skal være sammenhængende langs hele sikkerhedszonen, men må gives et varieret forløb, som holder mindst 2 m til toppen af terrænspringet. Hæk- eller buskbeplantning må brydes for at kunne give adgang til områdets pleje af blomsterengen. Beplantningen skal være af hjemmehørende arter.

Blomstereng er et permanent anlagt område med blomster, urter og græsser, som sikrer en blomstringssæson fra tidligt forår til sent efterår. Blomstereng bør anlægges på næringsfattig jord for at sikre stor artsvariation og lang levetid. Ved nyanlæg bør blomsterblandingen bestå af insektvenlige blomster med max. 10 % græsser, over 50 % flerårige urter og min. 80 % hjemmehørende arter. Blomstereng kræver en særlig pleje med klipning en til to gange om året med opsamling af det afklippede materiale.

Til inspiration og vedledning til flere tiltag, der kan gavne markfirbenene, se da Naturstyrelsens

8.5

I det grønne, rekreative område R1 skal der etableres et regnvandsbassin med et volumen på min. 700 m³ og med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.

Regnvandsbassin skal udformes således, at det indgår i de rekreative kvaliteter for lokalplanområdet. Skråningsanlæg ved bassinet må ikke etableres med hældninger større end 1:5 (20 % hældning).

Der må ikke sættes hegn omkring regnvandsbassinet.

Der må etableres løsninger til regnvandshåndtering som f.eks. regnbede, kanaler, render og lignende indenfor lokalplanområdet.

8.6

I forbindelse med byggemodning kan der terrænreguleres i et nødvendigt omfang, herunder til etablering af regnvandsbassin og andre løsninger til regnvandshåndtering, herunder skybrudshændelser o. lign.

Terrænregulering i de rekreative arealer R1 skal udføres med bløde kurver med en maks. hældning på 1:3, således at det opleves som et naturligt terræn. Undtaget er terrænregulering i forbindelse med regnvandshåndtering.

Omkring adgangsarealer mellem bebyggelsen skal tilgængelighedskrav efterleves, hvorved terrænet i de enkelte delområder B1 og B2 må gøres mere plant, jf. bilag 4.

For at opnå en harmonisk overgang mellem delområde B1 og B2 og de tilstødende rekreative arealer R1 kan der terrænreguleres ud i de rekreative arealer med en maks. hældning på 1:3 som vist på principsnittet i bilag 5.

Efter byggemodning må der etableres støttemure i forbindelse med stier, parkering og vej inden for delområde B1 og B2 med en højde på maks. 60 cm.

8.7

Såfremt opholdsarealer er belastede med støj over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier, skal der opsættes støjafskærmning, som afværger dette. Støjafskærmningen skal begrønnes.

8.8

Sten- og jorddiget i lokalplanområdets vestlige afgrænsning skal bevares. Dog må der ske gennembrud til nødvendige ledningsanlæg og evt. servicevej til regnvandsbassin, såfremt der kan meddeles dispensation fra museumsloven.

Der skal holdes en afstand på min. 2 meter fra digets fod, som skal friholdes for udstykning, bebyggelse og faste anlæg. Dog må der bevares en eksisterende trampesti langs sten- og jorddiget

inden for den 2 meter beskyttelseszone.

8.9

Der må ikke bebygges nærmere end 2 meter fra området vejafvandingsledning som er vist med en vejledende placering på kortbilag 2 (vandleddning).

Der må ikke plantes større buske eller træer nærmere end 2 meter fra området vejafvandingsledning som er vist på kortbilag 2. Arealet kan beplantes såfremt vejafvandingslednings linjeføring ændres.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, dog undtaget synlige anlæg til håndtering af regnvand.

Spildevand skal tilkobles kommunal spildevandsledning.

9.2

Ud over belysning af færdselsarealer, som nævnt i §5.2 må der alene anvendes armaturer til belysning af stier i R1. Belysning i R1 skal udføres som pullertbelysning.

9.3

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Kalundborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

Affaldsstationer skal afskærmes af levende hegn hvis ikke de etableres som nedgravede/semnedgravede løsninger.

9.4

Uanset lokalplanens øvrige bestemmelser må der inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner/vindmøller eller husstandsvindmøller, herunder minimøller.

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes paraboler.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Med en offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan aflyses lokalplan nr. 513 inden for den del, der er omfattet af lokalplanen.

10.2

Der ophæves ingen servitutter med denne lokalplan.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse inden for delområde B1 må ikke tages i brug før;

- Vejadgang og parkering til delområdet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5
- Anlæg til regnvandshåndtering er gennemført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8
- Bebyggelse indenfor den enkelte boliggruppe er tilsluttet vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- Tiltag, som kan gavne markfirbenene er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.
- Beplantning inden for delområdet, som foreskrevet under § 8 og vist i princippet på Kortbilag 3 er etableret (plantning må dog udskydes til førstekomende efterår/forår).

Ny bebyggelse inden for delområde B2 må ikke tages i brug før;

- Vejadgang og parkering til delområdet er etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5
- Anlæg til regnvandshåndtering er gennemført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8
- Bebyggelse indenfor den enkelte boliggruppe er tilsluttet vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.
- Beplantning inden for delområdet tilknyttet den enkelte boliggruppe, som foreskrevet under § 8 og vist i princippet på Kortbilag 3 er etableret (plantning må dog udskydes til førstekomende efterår/forår).

§ 12 Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens delområde B1 og B2 (evt. inkl. grønne kiler) samt fælleshusets matrikel.

Grundejerforeningen kan opdeles i mindre grundejerforeninger.

Grundejerforeningen oprettes senest 3 mdr. efter den første boliggruppe er taget i brug.

Den fælles grundejerforening skal varetage drift og vedligehold af private fællesveje og fælles grønne arealer, stier mv.

Grundejerforeningen har desuden drift af anlæg til håndtering af ekstremregn.

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

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kalundborg Kommune.

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, af et flertal på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 30. september 2024.

Lokalplan nr. 597 for boligområde og rekreativt område på sydsiden af Herredsåsen, Kalundborg, har været offentligt fremlagt den 28. juni 2024 med frist for bemærkninger den 25. august 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 29. oktober 2024.

P.k.v.

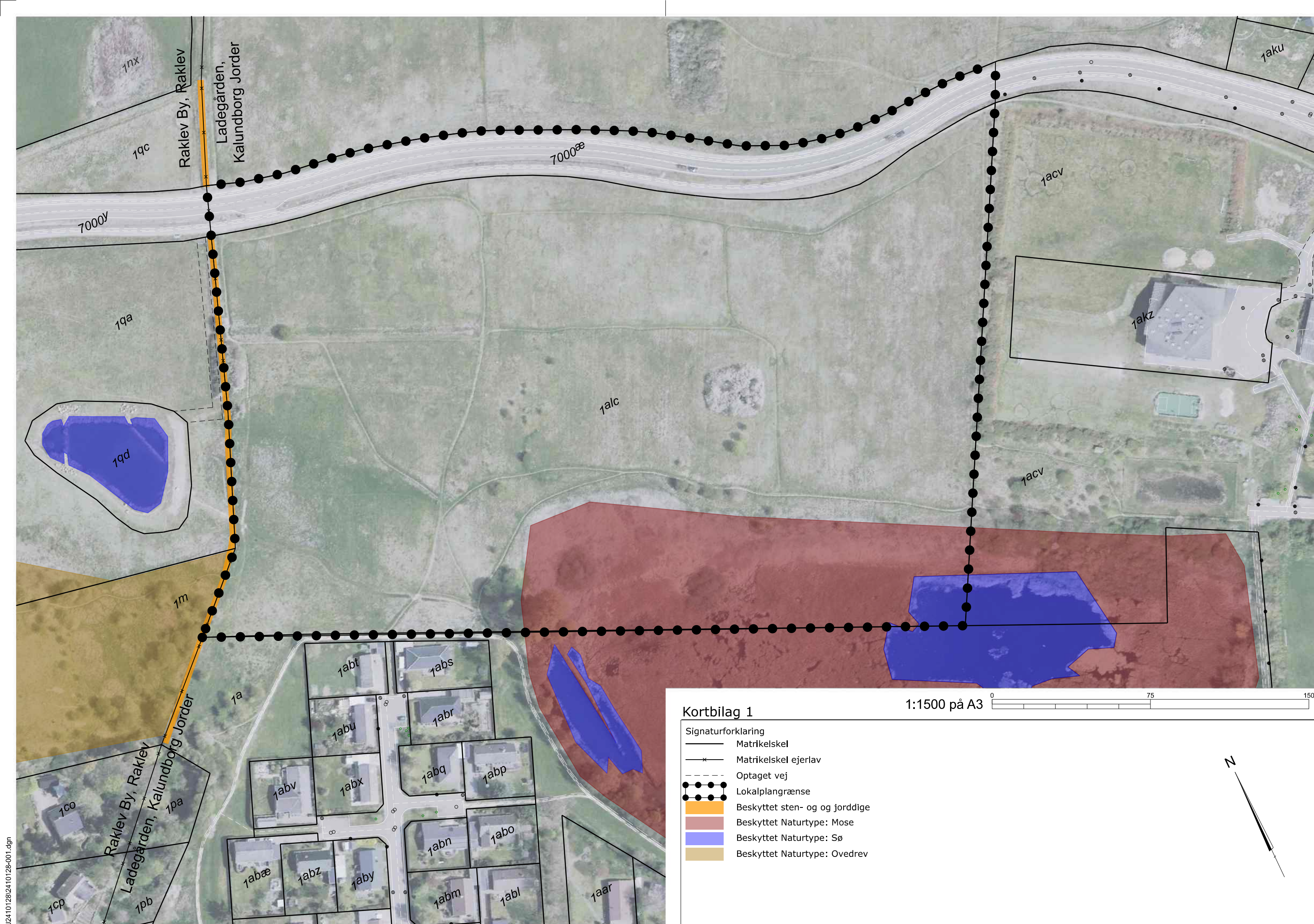
Jacob Bech

/

Christian Sabber

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Chef for Plan, Byg og Miljø





2410128\2410128-001.dgn



'BYNATUREN'
(Grønne friarealer)
Opstammede træer og buske solitære og i grupper med bunddække af enggræs og fælledgræs

'VÅDENG'
(Grønne kile 1)
Lavt voksende beplantning, grupper af flerstammede træer og buske med bunddække egnet til vådeng

'BLOMSTERENG'
(Grønne kile 3)
Lysåben blomstereng med frugttræer og frugtbuske med bunddække af blomsterengsfrø

'FRUGTLUNDEN'
(Grønne kile 2)
Frugttræer og frugtbuske solitære og i grupper med bunddække af enggræs

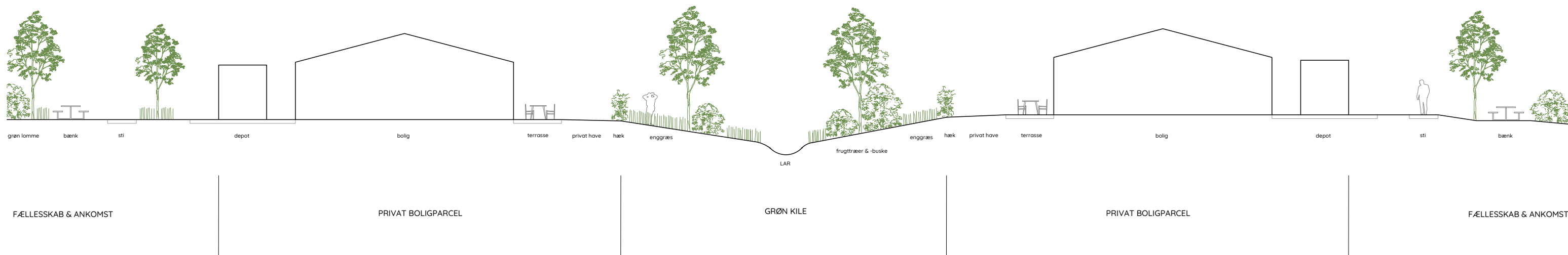
'DEN LYSÅBNE ENG'
(Grønne fælles friarealer)
Få solitære træer/buske med bunddække af enggræs og blomsterengsfrø



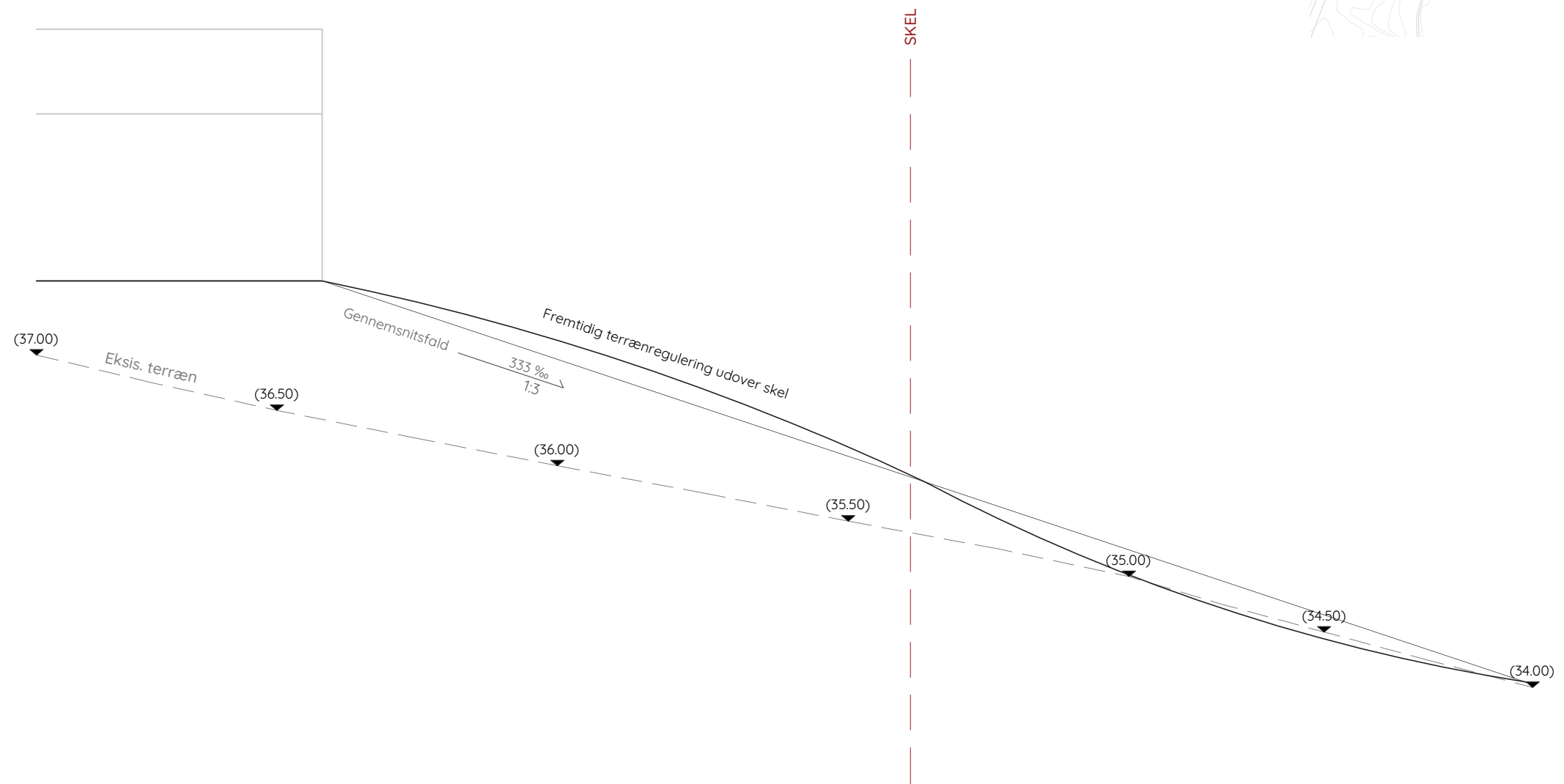
1:1000



Principsnit af boliger og grønne kiler
1:750



Principsnit af boliger og grøn kile
1:200





Principplan og -snit for sikkerhedszone ved markfirbenenes levested
1:100

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk