

PLAN , BYG OG MILJØ

Lokalplan nr. 574

For boliger på Bakketoppen



KALUNDBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	4
Lokalplanens baggrund og område	4
Lokalplanens indhold og formål	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	12
Tilladelse fra andre myndigheder	20
Miljøvurdering	20
Retsvirkninger	21
Bestemmelser	23
Vedtagelsespåtegning	33
Bilag 1 - Matrikelkort	34
Bilag 2 – Administrationskort	35
Bilag 3 - Situationsplan	36
Bilag A - Liste over hjemmehørende slægter af buske og træer	37

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og område

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af et konkret projekt for en tæt-lav boligbebyggelse i den nordøstlige del af byudviklingsområdet på Herredsåsen.

Lokalplanen erstatter en del af den gældende lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen. Lokalplanen har fokus på at skabe gode rammer for en boligbebyggelse og dertilhørende friarealer samt at sikre den nødvendige infrastruktur. Derudover sikrer planen et grønt, offentligt tilgængeligt friareal, som består af en grøn kile og andre mindre landskabsrum. Friarealet har god relation til eksisterende natur og bevaringsværdige diger. Lokalplanen tager hensyn til de naturlige landskabsformer på Herredsåsen ved at placere boligbebyggelsen i den sydlige og mest jævne ende af lokalplanområdet. Herved bevares mest muligt af det naturlige landskab/terræn mod nord, som består af to mindre bakker og en naturbeskyttet sø.



Lokalplanområdet og dets omgivelser i målestok 1:2.000. Luftfoto optaget 2019.

Lokalplanområdet

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 2,1 ha i den nordvestlige udkant af Kalundborg. Planområdet ligger ca. 100 m nord for Herredsåsens nye vejføring med vejadgang fra parcelhusområdet Bakketoppen.

Området henligger i dag som ubebyggede markarealer, der mod syd og øst kantes af et beskyttet dige og levende hegn. Terrænmæssigt fremtræder området kuperet med lokale lavninger og 'knoalde' beliggende i kote ca. 40 til 45 (DVR90). Nord for området falder terrænet yderligere til kote ca. 30. I en central lavning i området samt i den vestlige afgrænsning ligger to § 3 beskyttede søer.

Lokalplanområdet ligger i byzone.



Skråfoto af planområdet set fra nord.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet grænser mod nord og øst op til det åbne land, med spredte ejendomme bl.a. langs med Raklev Høje. Cirka 1 km mod vest ligger Raklev og Raklev Kirke.

Mod syd og vest grænser området op til øvrige dele af byudviklingsområdet på Herredsåsen, herunder det syd for liggende parcelhusområde ved Bakketoppen, der er under udbygning. De

overordnede principper i den nugældende planlægning er, at arealerne syd for det bevaringsværdige dige skal rumme åben-lav bebyggelse, mens arealer nord for diget - herunder det aktuelle planområde - skal rumme tæt-lav bebyggelse.

Syd for lokalplanområdet ligger bydelens skole (Skolen på Herredsåsen) og institutioner, mens Kalundborgs bymidte ligger ca. 1,6 km syd for området.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelsen af 30 tæt-lav boliger (rækkehuse) på det nordlige højdedrag langs Herredsåsen og sikre, at disponeringen af området sker under hensyn til det særegne landskab på Herredsåsen, herunder at boligernes placering er dikteret af landskabets konturer. Lokalplanen viderefører principperne fra Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen, hvor bebyggelsen placeres i mindre klynger, der brydes af offentligt tilgængelige landskabskiler.

For at sikre en klar rumdannelse som overgang til det åbne land disponeres området under hensynet til landskabets karakter, med boligbebyggelsen placeret i områdets sydlige del. Boligbebyggelsen er opdelt i en østlig og vestlig klynge, der brydes af en central grøn kile. Kilen løber i den naturlige lavning i midten af området. Den grønne kile fungerer som offentligt tilgængelig friareal, og der sikres adgang til det omkringliggende landskab gennem stiudlæg.

Anvendelse:

Lokalplanen fastlægger områdets overordnede anvendelse til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende friarealer mv. Områdets anvendelse er yderligere opdelt på delområder, så bebyggelse holdes inden for lokalplanens delområde B1. Anvendelsen skal muliggøre et konkret boligprojekt, der omfatter opførelsen af ca. 2400m² almene boliger fordelt på 30 boligenheder. For at sikre de nødvendige friarealer til bebyggelsen er lokalplanens delområde R1 fastlagt til offentligt, grøn kile, og de sekundære byggefeltet inden for delområde B1 kan anvendes som fælles friarealer for beboerne med mulighed for mindre rekreative anlæg.

Bebyggelse:

Omfanget af bebyggelsen er i høj grad dikteret af et overordnet

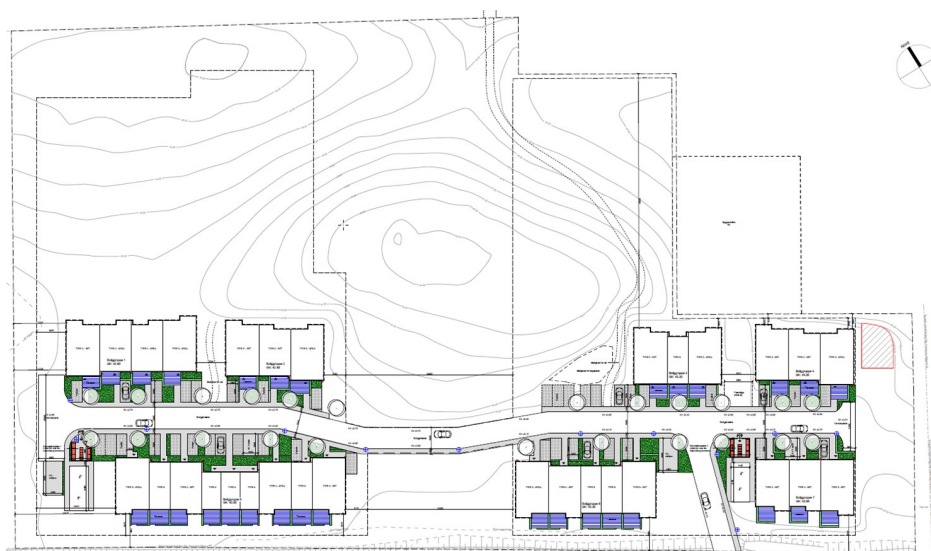
hensyn til landskabet. Boligbebyggelse placeres i områdets sydlige del, hvor påvirkningen af landskabet er mindst. Derudover begrænses bygningshøjden til maksimalt 6 meter, og facader skal holdes i matte farver i sorte, grå, brune eller gule nuancer. På den måde indpasses lokalplanområdets bebyggelse i Herredsåsens markante landskab og det farvespil, som præger det vestsjællandske landskab med dets dyrkede marker, skove, enge mv.

Trafik:

De to klynger af bebyggelse forbindes af en central boligvej, der løber på langs af højdedraget og følger landskabets konturer. Boligvejen kobles på den eksisterende boligvej Bakketoppen, som udgør den primære vejadgang til lokalplanområdet. Desuden sikres der gennem arealudlæg vejadgang til ejendommen nord for lokalplanområdet.

Landskab, beplantning og friarealer:

Boligbebyggelsen er placeret under hensyn til landskabets karakter med henblik på at minimere terrænregulering i forbindelse med realisering af lokalplanen. Desuden er det hensigten at den grønne kile og de øvrige grønne arealer skal have karakter af ekstensivt plejet engareal med græsser og vilde blomster, som spiller sammen med landskabet på Herredsåsen. Dog må der inden for det sekundære byggefelt anlægges nyttehaver og lignende, som har et tydeligt naturpræg.



Zoneforhold

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

Udstykning

Området er tidligere udstykket i forbindelse med et konkret boligprojekt ansøgt efter bestemmelserne i Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen. Lokalplanens disponering af bebyggelse og grønne arealer er dikteret af de matrikulære forhold ved lokalplanens udarbejdelse og området må derfor ikke udstykkes yderligere.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgangen til lokalplanområdet sker via tilslutning til den eksisterende boligvej Bakketoppen i områdets sydlige del.

Fra Bakketoppen etableres en intern boligvej, der følger landskabets konturer på langs af åsens højdedrag, og sikrer vejadgang til boligklyngen i områdets vestlige del. Boligvejen belægges med et slidstærk underlag af enten sort eller grusarmeret asfalt.

Da boligvejen ender blindt i begge ender af bebyggelsen, etableres der vendepladser for at sikre gode manøvreforhold for bl.a. renovationsbiler, redningskøretøjer og områdets beboere.

For at sikre gode forhold for bløde trafikanter og en tydelig kontrast mellem kørebane og fodgængerarealer, etableres der fortorv med lyse betonfliser i begge sider af vejen inden for boligklyngerne. På vejstykket, der forbinder de to boligklynger, etableres der kun fortorv i den ene side.

Der stilles krav om etablering af mindst én parkeringsplads i tilknytning til den enkelte bolig. Lokalplanområdet ligger under to kilometer fra Kalundborg centrum og inden for 300 meter af et busstoppested, der betjenes af busser i halvtimesdrift til Kalundborg Station. På den baggrund er det vurderet, at kravet om én p-plads pr. bolig, i samspil med den kollektive trafikbetjening, understøtter mobilitetsbehovet i området. Viser parkeringsbehovet sig at blive større, er der indenfor lokalplanområdet plads til yderligere parkeringspladser.

Foruden kravet om p-pladser i tilknytning til boliger skal der etableres i alt fire parkeringspladser til handicappede og bevægelseshæmmede, herunder to pladser til almindelige biler og to pladser til minibusser. Desuden kan der etableres ekstra gæsteparkering inden for lokalplanens delområde B1, i det omfang

det er nødvendigt.

Bebyggelsens omfang og placering

Hensynet til Herredsåsens landskab spiller en væsentlig rolle ift. disponering af bebyggelsen inden for lokalplanområdet. For at muliggøre det ansøgte projekt, der omfatter ca. 2400m² boliger, udlægges der et primært byggefelt i lokalplanområdets sydlige del. Det primære byggefelt er placeret i den sydlige del med henblik på at minimere behovet for terrænregulering og på den måde bevare de særegne landskabelige træk i området. Inden for det primære byggefelt kan der desuden opføres skure med depotrum til opbevaring for den enkelte bolig, samt etableres indhegninger til affaldshåndtering for den samlede bebyggelse.

For at sikre samspillet og harmonien med det omkringliggende landskab, må bebyggelsen ikke overstige 6 meter svarende til én etage. Set fra Herredsåsen vil den lave bebyggelse opleves som en integreret del af landskabet, der ligger delvist gemt bag det beskyttede dige.

For at understøtte mulighederne for rekreative aktiviteter og ophold i landskabet, er der udlagt et sekundært byggefelt nord for de to boligklynger (Det sekundære byggefelt er opdelt i to felter). Inden for det sekundære byggefelt er det muligt at etablere op til i alt 150m² mindre bygninger, der understøtter brugen af arealerne til rekreative aktiviteter og ophold. For at sikre en mere tydelig opdeling mellem bebygget struktur og landskab må sekundær bebyggelse i landskabet ikke overstige 2,5 meter i totalhøjden.

Der tages hensyn til de to naturbeskyttede søer ved at fastlægge en byggelinje 5 meter fra søkanten, som skal friholde søbredden for evt. bebyggelse. Der fastlægges også en byggelinje på fem meter, målt fra digets midte, langs det beskyttede dige, som skal bidrage til at sikre digets karakter og økologiske tilstand.

Som undtagelse til byggelinjen langs diget er det tilladt at bryde diget i forbindelse med etablering af vejadgangen til lokalplaneområdet.

Bebyggelsens ydre fremtræden

For at sikre en god harmoni med det omkringliggende landskab, må der ikke anvendes reflekterende materialer til tagflader og facader. Derudover skal tagkonstruktioner på den primære bebyggelse (boligbebyggelsen) have en lav taghældning på mellem 5 og 25 grader, der sikrer, at bebyggelsen harmonerer med landskabets

former og ikke virker dominerende. Der gives mulighed for at opsætte solpaneler på boligerne og depotrum, hvis de tilpasses bygningernes arkitektoniske udtryk.

Facader skal fremstå i materialer, som bevarer deres stoflige kvalitet dvs. 'ældes med ynde'. Farvesætningen skal være afdæmpet og i sorte, grå, brune eller gule nuancer så bebyggelsen harmonisk indføjes i det farvespil, som præger det vestsjællandske landskab med dets dyrkede marker, skove, enge mv.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

For at sikre sammenhængen med det omkringliggende landskab skal eksisterende beplantning bevares i videst mulige omfang. Derudover skal ny beplantning inden for lokalplanområdet bestå af hjemmehørende arter med henblik på at sikre den egnspecifikke flora og højne biodiversiteten.

Forslag til danske slægter af træer og buske (hjemmehørende arter)

Træer

Løn, El, Birk, Avnbøg, Eg, Bøg, Ask, Elm, Taks, Lind, Fyr Poppel, Æble, Blomme, Hassel og Pil

Buske

Kornel, Dværgmispel, Tjørn, Benved, Tørst, Vedbend, Havtorn, Kristtorn, Ene, Gedebled, Pors, Korsved, Ribs, Rose Klynger, Hyld, Røn, Tornblad og Kvalkved

Se desuden bilag A for liste med latinske navne

For at trække det omkringliggende landskab ind i området skal hegn imellem de enkelte boliger etableres som levende hegn i form af klippede hække. Der kan plantes træer langs den interne boligvej for at understøtte et grønt udtryk inden for rammerne af bebyggelsen.

Den grønne kile og de øvrige grønne arealer, der løber langs lokalplanområdets kant, skal fremstå som ekstensivt plejede engarealer med vilde græsser og blomster, der spiller sammen med det omkringliggende landskab.

Ubebyggede dele af de sekundære byggefelter kan fungere som

private fællesarealer for områdets beboere. På de private fællesarealer er det muligt at plante mindre trægrupper eller etablere nyttehaver, der understøtter den fælles rekreative udnyttelse af arealerne. Der må kun etableres hegn om de private fællesarealer i forbindelse med dyrehold til afgræsning af arealet.

Tekniske anlæg

Da lokalplanområdet ikke ligger inden for det kollektive varmforsyningsområde, giver lokalplanen mulighed for at etablere alternative varmforsyningsanlæg som f.eks varmepumper, jordvarme o.l.

For at sikre oplevelsen af det åbne landskab og terrænets konturer på Herredsåsen må alternative varmforsyningsanlæg ikke medføre synlige installationer i landskabet. Desuden skal ledninger og kabler til el, evt. ladestandere, telefon, antenner o.l. fremføres som jordkabler under terræn.

Grundejerforening

Boligforeningen for de almennyttige boliger har pligt til, når Kalundborg Kommune forlanger det, at indgå i en samlet grundejerforening (paraplyforening) for hele eller dele af området på Herredsåsen med henblik på at bidrage til den samlede drift og vedligeholdelse af området, herunder større, grønne fællesarealer.



Vejledende afgrænsning af det samlede område på Herredsåsen.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger inden for kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter skal der gives en begrundelse herfor.

Området ligger ca. 2 km fra kysten, hvor det mellemliggende areal rummer såvel eksisterende bymæssig bebyggelse som eksisterende skovmæssig beplantning. Grundet afstanden og karakteren af det mellemliggende byområde vurderes det, at den nye tæt-lave boligbebyggelse ikke vil være synlig set fra kysten og derfor uden indvirkning på kystlandskabet.

Grundvand

Planområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Området ligger endvidere uden for hhv. indvindingsoplande, nitratfølsomme indvindingsområder (NFI) og boringsnære beskyttelsesområder (BNBO).

Boligformål anses ikke som en grundvandstruende aktivitet. Derfor vurderes lokalplanen at være i overensstemmelse med de statslige vandområdeplaner.

Kommuneplanen

Retningslinjer

Økologiske forbindelser

Hovedparten af planområdet er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Området disponeres med en nordsydgående grøn kile, der udlægges som fælles friareal. Herudover vil områdets sekundære byggefelt kun kunne bebygges i begrænset omfang. Alt i alt vurderes det, at planlægningen vil kunne understøtte de økologiske interesser.

Geologiske bevaringsværdier

Området er udpeget med geologiske bevaringsværdier. Inden for disse områder skal der i planlægningen tages særlige hensyn, så geologiske landskabsformer fremtræder klare og intakte. Særligt skal der tages hensyn til overgange mellem geologiske landskabsformer, så de fremstår som en helhed. Lokalplanen åbner kun i begrænset omfang mulighed for terrænregulering og beplantning, hvorfor det vurderes, at planlægningen understøtter de geologiske interesser.

Kulturhistoriske bevaringsværdier

Planområdet er omfattet af de kulturhistoriske bevaringsværdier knyttet til Raklev Kirkes omgivelser. Byudvikling og lignende må ikke give anledning til en forringelse af oplevelsen af kirken. Det vurderes, at højde og omfang af den planlagte boligbebyggelse samt bestemmelser for beplantning, terrænregulering og lignende er fastlagt under hensyn til sikring af de kulturhistoriske bevaringsværdier. Planområdet grænser op til arealer, hvor skovrejsning af landskabsmæssige hensyn er uønsket.

Lokalplanen er i øvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer.

Rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde K03.B19, der er udlagt til boligområde i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Lokalplanen er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens rammer for K03.B19.

Rammeområde	K03.B19
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Generel anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Det ny boligområde skal udbygges etapevis med udgangspunkt i arealerne nærmest Skolen på Herredsåsen. Området skal disponeres med opdeling i mindre boliggrupper. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse. 40 for tæt lav bebyggelse, dog op til 14.000 m ² nord for stendige og max. bebyggelsesprocent 125 for randbebyggelse på Herredstoften. Maks. etager er for åben lav: 1.5 eller 2 inklusiv parterreetage på stærkt skrånende grunde. Tæt lav: Max. 2 inkl. eller ex. parterreetage.
Friarealer og beplantning	Mindst 20% af området skal anvendes til fælles friarealer. Boliggrupper skal opdeles af grønne zoner. Der skal lægges vægt på kvalitet og helhed i de grønne træk. Friarealernes disponering, stier oa. bør tilpasses en landskabsplan for tilgrænsende rekreativt område. Hver boliggruppe skal omkranses af bevoksning med et ens præg.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Igennem området skal forløbe en trafikfordelingsvej med cykelsti for adgang til boligetaperne samt videreførelse til Hestehavebakken i Raklev. I den nordlige del langs grænsen til det åbne land bør der etableres en sti, som videreføres i de omkringliggende områder.
Andet	Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning. En del af området er udpeget som § 3-områder.

Gældende lokalplaner

Planområdet er omfattet af gældende Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen vedtaget i 2008. Den gældende lokalplan ophæves inden for området i forbindelse med kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 574.

Kulturmiljø

Langs med den sydlige og østlige lokalplangrænse ligger et stendige,

der i den nugældende planlægning for området er omfattet af bevaringshensyn. Bevaringshensynet videreføres i Lokalplan nr. 574 for boliger på Bakketoppen. Etablering af vejadgangen til lokalplanområdet forudsætter et brud på diget, hvilket er muliggjort gennem den gældende lokalplan nr. 513 samt denne lokalplan. Diger i byzone er ikke omfattet af museumslovens §29 a, stk. 1, jævnfør § 1, stk. 2, nr. 1 i "Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende" (BEK. nr. 1190 af 26/09/2013), da digerne beskyttes/kan beskyttes gennem lokalplaner.

Museumsloven

Der er foretaget arkæologiske undersøgelser i området og i den forbindelse udarbejdet en rapport. Forud for påbegyndelse af jord- og bygningsarbejder skal der gives meddelelse til museet, så eventuel standsning af arbejdet kan ske.

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

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet accept fra museet 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

Det skal være trygt at færdes i det nye boligområde. Vej- og færdselsarealer skal derfor udføres under hensyntagen til beboernes sikkerhed samt færdslen af cyklister, gående og områdets børn.

Vej- og færdselsarealer, stier samt primære opholdsarealer skal endvidere udformes med belysning, så det er trygt at færdes ude også efter mørkets frembrud.

Natur

Planområdet rummer en mindre § 3 beskyttet sø og omfatter en lille del af en større § 3 sø i områdets vestlige del, jf. kortbilag 2. Området disponeres, så den lille sø ligger i den centrale grønne kile, der udgør det primære fælles friareal for de kommende beboere. Søen vil således bidrage til områdets rekreative kvalitet, men vil

fortsat være omfattet af beskyttelseshensyn.

Planområdet rummer ikke øvrig beskyttet natur og er heller ikke omfattet af internationale naturbeskyttelsesinteresser - Natura 2000. Nærmeste Natura 2000 område er habitatområdet 'Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord', der ligger ca. 2 km syd for området.

Grundet planområdets karakter - landbrugsjord uden større naturmæssige kvaliteter - samt afstanden til Natura 2000 området vurderes det, at realiseringen af det nye boligområde ikke vil medføre forstyrrelser af naturen. Lokalplanen vurderes derfor ikke - hverken i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter - at give anledning til en væsentlig påvirkning ind i Natura 2000 områder.

Miljøforhold

Der er ikke, jf. jordforureningsloven, registreret jordforurening i lokalplanområdet. Ved gennemgang af kommunens journalsystem og databaser er der ikke kendskab til verserende sager. Området reguleres af Lov om forurenede jord, som blandt andet foreskriver at:

- Hvis der i forbindelse med bygge- og jordarbejde iøvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses. Forureningen skal anmeldes til Kalundborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening. Regionsrådet kan forinden skriftligt meddele, at det ikke agtes at træffe afgørelse om, at det pågældende areal skal kortlægges, eller at grundlaget for kortlægningen ikke er ændret.
- Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet iøvrigt.
- Ved byggeri og anlæg af børneinstitutioner og offentlige legepladser gælder, at den øverste halve meter jord skal sikres ren, med mindre den befæstes eller bebygges, så den ikke er tilgængelig.
- Området er områdeklassificeret, hvilket betyder at der skal udtages jordprøver ved flytning af jord.

Området ligger ikke tæt på støjende eller luftforurenende aktiviteter,

herunder trafikerede veje og erhvervsområder. Herudover er der ikke kendskab til virksomhed - f.eks. større nærliggende dyrehold - der kan give anledning til lugtgener. Det vurderes derfor, at lokalplanens realisering kan ske uden overskridelse af gældende grænseværdier og lovgivning.

Forsyning

Spildevand

I spildevandsplanen er området udlagt som ukloakeret og planlagt som separatkloakeret. Efter aftale med Kalundborg Forsyning og bygherre, er det besluttet at håndtere regnvandet lokalt, mens spildevand ledes til Kalundborg Centralrenseanlæg

Regnvandet fra tag og befæstede arealer fra de enkelte ejendomme samt vejvand og andre befæstede arealer i udstykningen ledes til den beskyttede sø umiddelbart nord for udstykningen, idet det vurderes ikke at medføre en tilstandsændring. Der vil blive fastsat vilkår i tilladelsen fra Spildevandsmyndigheden om, at der ikke må anvendes rengøringsmidler, algefjerner mv., som kan ledes til søen.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger uden for det kollektive forsyningsområde for fjernvarme.

Der gives mulighed for etablering af alternative varmforsyningsformer såsom jordvarme, varmepumper og lignende, såfremt det kan ske uden synlige installationer på terræn.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg vandforsyning A/S/Brandsbjerg Vandværk.

Renovation

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

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

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og

renovatøren.

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 følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

På matr. nr. 19c og 19 d, Raklev By, Raklev, er tinglyst følgende servitutter:

- 17.05.2004-9098-22 Dekl. om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005)
- 13.03.2007-3873-22 Dok. om vej mv.
- 14.07.2011-1002761927 VEDTÆGTER FOR GRUNDEJERFORENINGEN BAKKEVANGEN

Ingen af ovenstående servitutter er til hinder for lokalplanens realisering.

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

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

Oversvømmelse og erosion

Kalundborg Kommune har ikke fastlagt retningslinjer for udpegning af områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, samt afværgeforanstaltninger her mod ved planlægning af byudvikling mv. i henhold til Planlovens § 11 a, stk. 1 nr. 18.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til boligformål og omfattet af kommuneplanramme K03.B19. Det er på baggrund af områdets beliggenhed, terrænforhold og eksisterende oversvømmelseskortlægning og klimaplanlægning vurderet, at den del af området, der udlægges til bebyggelse, ikke er i risiko for oversvømmelse eller erosion. Det forventes ikke, at dette rammeområde – eller dele heraf – vil indgå i en fremtidig

planlægning for områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion.

Lokalplan nr. 574 vurderes således ikke at få betydning for implementeringen af Planlovens bestemmelser om oversvømmelse og erosion.

Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i Planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan inden for en frist på maksimalt 5 år fra den endelige lokalplans offentliggørelse.

Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Uddybende beskrivelse af betingelser for ekspropriation og processuelle regler for ekspropriation fremgår af Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere i forbindelse med denne lokalplan.

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).

Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber 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. 973 af 25. juni 2020) 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 den indledende screening vurderer Kalundborg kommune, at planen er omfattet af lovens § 8 stk. 1, da den kun fastsætter rammerne for et mindre område på lokalt plan og ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. På den baggrund udarbejdes en vurdering efter § 8 stk. 2, der forholder sig til om planen kan få eller kan forventes at få væsentlig

indvirkning på miljøet. Kalundborg Kommune vurderer, hvorvidt planen er omfattet af kravet om miljøvurdering ud fra kriterierne i lovens bilag 3 (Miljøscreening).

Konklusion

På baggrund af miljøscreeningen vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet. Kalundborg Kommune vurderer derfor at planforslagets indhold og karakter ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering af planforslaget.

Afgørelsen begrundes med at:

- Lokalplanen tager hensyn til områdets særegne landskabskarakter ved at tilpasse bebyggelsen til landskabsformer og udsigtskvaliteter, der sikrer en veldefineret grøn struktur og skaber en naturlig afrunding af byudviklingen mod nord til det åbne land.
- Beskyttede søer sikres i lokalplanen ved at indpasse søerne i de grønne kiler og friholde dem for bebyggelse.
- Beskyttede/bevaringsværdige diger respekteres og friholdes for bebyggelse. Der er i den gældende lokalplan (nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen) muliggjort, at diget kan brydes i forbindelse med etablering af vejadgang til lokalplanområdet. Diget i sin helhed beskyttes også gennem den nye lokalplan.

Der lægges desuden vægt på, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000).

Retsvirkninger

Lokalplanens 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.

Bestemmelser

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

1.1

At fastlægge områdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse.

1.2

At sikre, at lokalplanområdet vejbetjenes fra Bakketoppen samt sikre en fremtidig vejadgang til ejendommen matr. nr. 19a Raklev by, Raklev nord for lokalplanområdet.

1.3

At muliggøre en intern vejstruktur for området.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og opdeles i delområderne B1 og R1.

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 19c og 19d Raklev by, Raklev, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2

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

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Delområde B1 må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende sekundære bygninger og friarealer samt tekniske installationer/infrastrukturer, som er nødvendige for områdets anvendelse og forsyning.

Tekniske installationer/infrastrukturer, som er nødvendige for områdets anvendelse og forsyning, kan eksempelvis være veje, transformatorstationer, regn- og spildevandsløsninger m.v.

3.2

Delområde R1 må kun anvendes til rekreative formål og offentligt tilgængeligt grønt friareal.

§ 4 Udstykning

4.1

Området må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ved tilslutning til Bakketoppen, som vist i princippet på kortbilag 2

5.2

Foruden primær vejadgang skal der udlægges areal til vejadgang til ejendommen matr. nr. 19a Raklev by, Raklev, som ligger nord for

området som vist i princippet på kortbilag 2.

5.3

Der udlægges areal til boligveje i en bredde på 7,5 meter som vist i princippet på kortbilag 2.

5.4

Boligveje anlægges med en 5 meter bred kørebane afsluttet med en vendeplads i hver ende. Der skal desuden anlægges et 1,2 meter bredt fortorv i hver side af boligvejen inden for de to boligklynger som vist på kortbilag 3.

Langs med vejen, der forbinder de to boligklynger, må der kun etableres et 1,2 meter bredt fortorv i den ene side af vejen som vist på kortbilag 3.

5.5

Interne boligveje skal etableres med fast belægning af sort asfalt eller grusarmeret asfalt. Fortorve skal anlægges med fast belægning.

5.6

Der udlægges arealer til to stier i en bredde på min 2 meter som vist i princippet på kortbilag 2 (stierne a-b og c-d). Øvrige stier indenfor lokalplanområdet tillades. Stierne skal være offentligt tilgængelige.

5.7

Der skal anlægges minimum 1 p-plads pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse. P-pladser skal etableres i tilknytning til den enkelte bolig. Herudover kan der etableres fælles-/gæsteparkering som vist på situationsplanen (kortbilag 3).

I tillæg til p-pladser i tilknytning til boligerne skal der anlægges 4 p-pladser, der kan anvendes af personer med handicap. Minimum halvdelen af handicapparkeringspladserne anlægges i bredde af min 4,5 m og længde af min 8 m (minibus).

5.8

P-pladser anlægges med permeabel belægning, som f.eks. græsarmering. Handicap p-pladser skal anlægges med fast belægning.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal opføres inden for det primære byggefelt som vist på kortbilag 2.

6.2

Bebyggelsesprocenten for delområde B1 må ikke overstige 20%.

Delområde R1 må ikke bebygges.

6.3

Der må ikke etableres bygninger, herunder også sekundære bygninger, samt private haver/terrasser inden for følgende byggelinjer som vist på kortbilag 2.

- Beskyttede søer og vådområder - 5 meter fra søkanten
- Beskyttede sten- og jorddiger - 5 meter fra digemidte

Byggelinjen langs beskyttede sten- og jorddiger omfatter ikke stier og veje.

6.4

Bebyggelsen må maks. opføres i 1 etage og bebyggelsens totalhøjde må ikke overstige 6 m målt fra fastlagt niveauplan inden for de enkelte boligklynger, som vist i princippet på situationsplanen (kortbilag 3).

6.5

Der udlægges areal til 90m² sekundær bebyggelse med individuelle depotrum til opbevaring for de enkelte boliger. Der må derudover opføres skure til affaldshåndtering i det omfang det er nødvendigt for bebyggelsen.

Depoter og skure til opbevaring eller affaldshåndtering i tilknytning til boliger skal placeres inden for det primære byggefelt som i princippet vist på kortbilag 2 og 3.

6.6

Inden for det sekundære byggefelt som vist på kortbilag 2 må der kun opføres op til i alt 150m² sekundær bebyggelse, der understøtter ophold og rekreativ brug af de ubebyggede arealer.

Sekundær bebyggelse til ophold og rekreativ brug kan f.eks. være overdækket bålplads, legepladser og legehuse mv.

6.7

Totalhøjden på sekundær bebyggelse må ikke overstige 2,5 meter.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Bygningsfacader på boligbebyggelse skal fremstå med en beklædning af naturmaterialer som f.eks. naturskifer eller træbeklædning.

Mindre bygningsdele på facaden (mindre end halvdelen af facaden) kan udføres i andre materialer end facadematerialerne.

Materialevalg skal understøtte byggeriets naturlige udtryk og bidrage til at bebyggelsen opleves som en mere naturlig del af landskabet.

7.2

Facader på boligbebyggelse skal fremstå med matte overflader og i afdæmpede jordfarver i sorte, grå, brune eller gule nuancer, der ikke må have et kulørindhold på over 25% og et sortindhold på under 25%, jf. NCS farvesystemets principper.

7.3

Tage på boligbebyggelse skal udformes med ensidig hældning på mellem 5 og 25 grader.

7.4

Tagflader på boligbebyggelse skal dækkes af zink, sort tagpap eller etableres som beplantede tage belagt med f.eks. sedum, græsser og lign.

7.5

Vinduer og døre må kun udføres i træ eller metal.

Tagrender og nedløbsrør skal fremstå i zink eller galvaniseret stål.

7.6

Der må i bebyggelsen ikke anvendes reflekterende materialer til tage eller facader, bortset fra glaspartier i døre og vinduer.

7.7

Depoter, affalds- og cykelskure samt andre sekundære bygninger skal fremtræde i træ, enten malet sort eller i en farve/imprægnering, som bevarer træets struktur og naturlige udseende. Tage på sekundær bebyggelse skal udføres i træ, sort tagpap eller etableres som beplantede tage belagt med f.eks. sedum, græsser og lign.

Sekundær bebyggelse til rekreativ brug skal indpasse sig i landskabet, så den primære bebyggelse danner den oplevede overgang mellem bebyggelse og landskab.

7.8

Der kan opsættes solpaneler på tagflader af boligbebyggelsen og depotbygninger, hvis de tilpasses bygningens arkitektur og har et omfang, der ikke fremtræder dominerende eller bryder bebyggelsens helhed. Udformningen og materialerne skal godkendes af Kalundborg Kommune.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Eksisterende beplantning inden for lokalplanområdet skal i videst mulig omfang bevares og plejes.

Ved etablering af ny beplantning inden for lokalplanområdet skal dette bestå af hjemmehørende arter.

Forslag til danske slægter af træer og buske (hjemmehørende arter)

Træer

Løn, El, Birk, Avnbøg, Eg, Bøg, Ask, Elm, Taks, Lind, Fyr Poppel, Æble, Blomme, Hassel og Pil

Buske

Kornel, Dværgmispel, Tjørn, Benved, Tørst, Vedbend, Havtorn, Kristtorn, Ene, Gedeblad, Pors, Korsved, Ribs, Rose Klynger, Hyld, Røn, Tornblad og Kvalkved

Se desuden bilag A for liste med latinske navne

8.2

Delområde R1 udlægges som offentligt tilgængeligt friareal og må ikke bebygges jf. princippet som vist på kortbilag 2.

På arealet markeret som grøn kile kan der dog placeres mindre inventar, som f.eks. borde og bænke, der kan understøtte rekreative opholdsmuligheder, såfremt der ikke ændres på terrænets overordnede forløb. Ved placering af inventar i den grønne kile skal der tages hensyn til omgivende natur og bebyggelse.

Delområde R1 skal som offentligt tilgængeligt friareal have en karakter af ekstensivt plejet engareal med græsser og vilde blomster.

8.3

Ubebyggede arealer i B1 skal primært fremtræde som naturarealer med karakter af ekstensivt plejede engarealer med græsser og vilde blomster. Der må dog indrettes nyttehaver, plantes træer og andet af grøn karakter.

8.4

De bevaringsværdige sten- og jorddiger som vist på kortbilag 2 skal respekteres og tilstanden på digerne må ikke ændres.

Diger i byzone er ikke omfattet af "Museumlovens" beskyttelsesordning, jf. § 1, stk. 2, nr. 1 i "Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende" (BEK nr 1190 af 26/09/2013). Diger i byzone kan beskyttes gennem lokalplanlægningen i lighed med ovenstående bestemmelse.

8.5

Hegn inden for de primære byggefelt må kun etableres mellem de enkelte boliger og skal være i form af hække og buske af hjemmehørende arter.

Hegn om private fællesarealer inden for det sekundær byggefelt, som vist på kortbilag 2, må kun etableres i forbindelse med dyrehold til afgræsning af arealet.

8.6

Terrænreguleringer tillades i forbindelse med opførelse af bebyggelse og anlæg af veje.

8.7

Terrænreguleringer af ubebyggede arealer skal foregå efter følgende retningslinjer:

- Der må ikke ske terrænregulering nærmere skel end 1 m.
- Terrænreguleringer skal udføres blødt afrundede, hvorfor eventuelle jordskråninger skal udformes med en hældning på maks. 1:2
- Der må ikke etableres fritstående støttemure af træ, betonsten eller lignende.

En hældning på 1:2 betyder, at terrænet falder/stiger én meter for hver anden meter, målt horisontalt.

8.8

Ubebyggede arealer må ikke anvendes til oplag eller til placering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både og lignende. Oplagring af affald og andet materiale må kun ske i bygninger.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Ledninger til el, telefon, ladestandere, antenner og lignende skal fremføres som jordkabler under terræn.

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

9.2

I tilknytning til bebyggelse kan der installeres varmepumper, slanger og lignende tekniske anlæg, som muliggør etablering af jord- og solvarmeanlæg. Jordvarmeanlæg kan etableres med vertikale eller horisontale slanger.

Etablering af anlæg til jordvarme må ikke medføre synlige installationer i terrænet.

9.3

Regnvand skal så vidt muligt håndteres lokalt ved etablering af bassiner og/eller afledning til velegnet recipient, forudsat der kan meddeles tilladelse dertil i henhold til den enhver tid gældende lovgivning. Bassiners brinker skal udformes med en svag hældning svarende til maks. 1:5 eller lavere af sikkerhedsmæssige årsager og for at give bassinerne et naturligt præg.

En hældning på 1:5 betyder, at terrænet falder én meter for hver femte meter, målt horisontalt.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Ved den offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 574 for boliger ved Bakketoppen ophæves lokalplan nr. 513 for et boligområde på Herredsåsen, offentligt bekendtgjort 22. juli 2008, for de dele, 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 separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Kalundborg Kommunes anvisning.

11.2

at fælles friarealer er udført i overensstemmelse med § 8.

11.3

at den interne boligvej, stiforløb a-b og parkeringsarealer er anlagt i

overensstemmelse med § 5.

Betingelserne for ibrugtagning vedr. vej-, sti- og parkeringsforhold omfatter ikke etablering af stien c-d og vejadgang til ejendommen matrikel nr. 19a Raklev by, Raklev.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Boligforeningen har pligt til at være medlem af en fælles grundejerforening (paraplyforening), som varetager hele eller dele af området på Herredsåsen. Grundejerforeningen skal etableres, når Kalundborg kommune forlanger det.

I redegørelsen under afsnittet Grundejerforening ses et kort for området på Herredsåsen.

12.2

Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, der efter lovgivningen henlægges til foreningen.

12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Kalundborg Kommune.

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 28. april 2021.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 11. januar 2021 med frist for bemærkninger den 8. marts 2021.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 8. juni 2021.

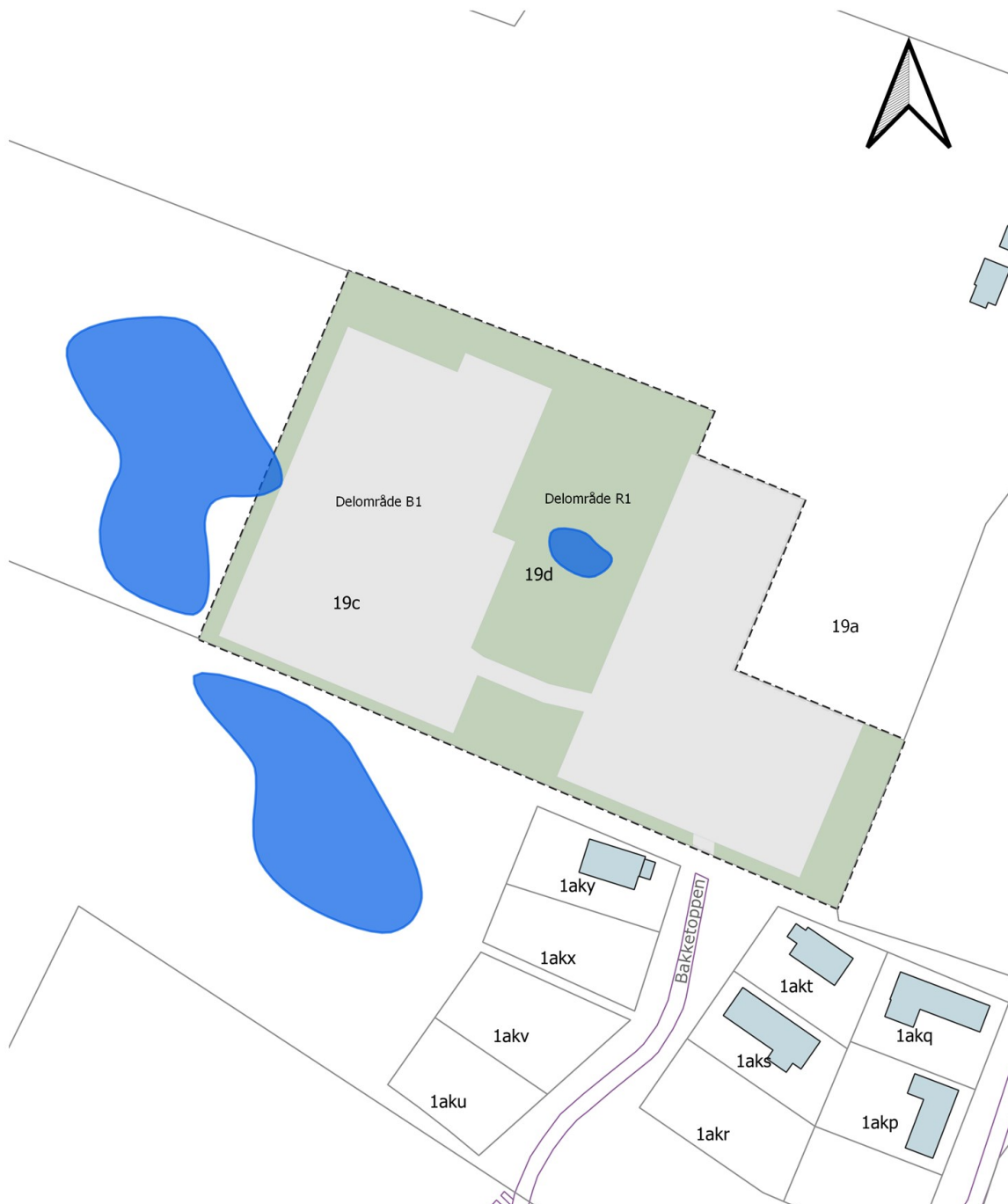
Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør

Bilag 1 - Matrikelkort







Lokalplan nr. 574 for boliger
på Bakketoppen

Kortbilag 1

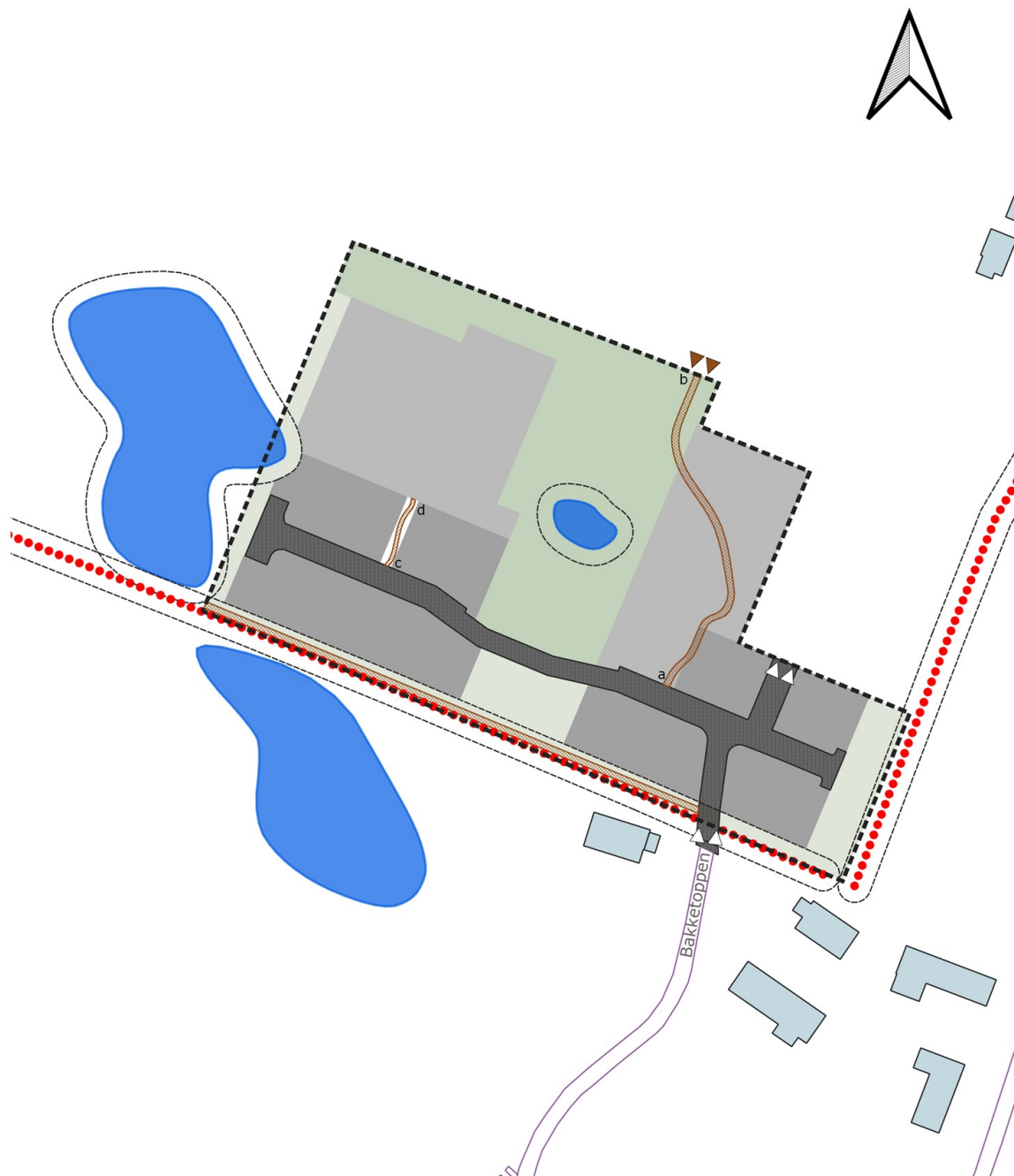
1:1500

November 2020

Signaturforklaring

-  Lokalplanafgrænsning
-  Delområde B1
-  Delområde R1
-  Eksisterende bygninger

Bilag 2 – Administrationskort



Lokalplan nr. 574 for boliger
på Bakketoppen

Kortbilag 2

1:1500

November 2020

Signaturforklaring

	Lokalplanafgrensning		§ 3 Sø
	Primært byggefelt		Grøn kile
	Sekundært byggefelt		Øvrigt grønt areal
	Stier, princip		Vejadgang, princip
	Boligvej, princip		Tilkobling til stinet, princip
	Byggelinjer - 5 meter		Eksisterende bygninger
	Beskyttet dige		

Bilag 3 - Situationsplan



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

PLAN, BYG OG MILJØ



**KALUNDBORG
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk