



KALUNDBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 2

FOR ET OMRÅDE VEST
FOR HESTEHAVEBAKKEN

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning
2. Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning
3. Lokalplan nr. 2

- Afsnit 1: Lokalplanens formål
- " 2: Lokalplanens område
- " 3: Områdets anvendelse
- " 4: Udstykning
- " 5: Vej- og stiforhold
- " 6: Ledningsanlæg
- " 7: Bebyggelsens omfang og placering
- " 8: Bebyggelsens ydre fremtræden
- " 9: Ubebyggede arealer
- " 10: Grundejerforening

4. Kortbilag

- Bilag A: Udstykningsplan
- Bilag B: Tværprofiler (veje)

Indledning

Det af lokalplanen omfattede område er i den foreløbige kommuneplan (§ 15-grundlaget) angivet anvendt til boligformål.

I det område, som planen omfatter, er terrænet meget kuperet, væsentligt skrånende mod syd, med udsigt over Kalundborg fjord.

Terrænforholdene har haft afgørende indflydelse på fastlæggelsen af vejnettet i området. Det er tilstræbt at lade vejene følge terrænet så nøje som muligt for at undgå voldsomme afgravninger eller påfyldninger.

Da området i det væsentlige skal være et haveboligområde, er det tilstræbt at give det et så "grønt" udseende som muligt. Den gennemgående 18 m brede vej skal fremtræde som en alle med brede græsrabatter og træer og med hække i skellene mod parcellerne.

Den høje bakke syd for Gl. Raklev med resterne af en oldtidshøj er udlagt til fælles grønt område, således at bakketoppen friholdes for bebyggelse.

Parcellerne er samlet i 3 hovedgrupper opdelt af grønne friarealer, der skal give luft mellem bebyggelserne og være fællesarealer for beboerne i området. Friarealerne er placeret således, at der er mulighed for tilslutning til friarealerne i de tilstødende områder.

Det er tilstræbt at skabe et intimt og roligt boligmiljø ved så vidt muligt at samle parcellerne i grupper omkring små pladser for enden af blinde veje.

Bestemmelserne om vejenes udformning har foruden rent æstetiske formål til hensigt at skabe størst mulig trafiksikkerhed og nedsætte hastigheden af kørende trafik i området.

Bestemmelserne om bebyggelsens udseende har rent æstetiske formål. Højdebestemmelserne har desuden til hensigt at bevare udsigten fra så mange parceller som muligt.

Alt i alt skal lokalplanen søge at skabe et harmonisk attraktivt "grønt" haveboligområde, som bedst muligt er indpasset i det meget bakkede terræn.

oo0oo

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning i området.

Lokalplanområdet er ifølge § 15-rammerne omfattet af følgende bestemmelser:

- a. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg samt enkelte butikker til den daglige forsyning.
- b. Bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom må ikke overstige 25.
- c. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage.
- d. Mindst 20% af området skal anvendes til større samlede friarealer.
- e. Der skal etableres differentierede vej- og stisystemer i området.

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

Områderne vest for lokalplanområdet påregnes senere udlagt til boligformål - eenfamiliehuse og eventuelt tæt/lav bebyggelse.

Vejbetjening af disse områder vil skulle ske ad de i lokalplan 2 udlagte veje.

Lokalplanens område vil efter forslaget til spildevandsplanen (§ 21-plan) bilve forsynet med kloakledninger, når lokalplanen er endeligt godkendt.

oo0oo

Kalundborg kommune
Lokalplan nr. 2
for et område syd for Raklev by

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Afsnit 1. Lokalplanens formål.

- 1.1. Lokalplanens formål er at sikre de af planen omfattede arealers anvendelse til et haveboligområde, betjent af et differentieret vejsystem og med alment tilgængelige friarealer på en sådan måde, at området indgår som en naturlig del af den kommende bebyggelse i hele området nord for Røsnæsvej og vest for Hestehaven.

Afsnit 2. Område.

- 2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på det tilhørende kort, bilag A og omfatter følgende matr.nr. af Raklev by og sogn:
Matr.nr. 1^f, 1^{cu}, 1^{cø}, 1^{dz}, 1^{ex}, 1^{ey} samt dele af matr.nr. 1^{be}, 2^a, 2^b, og 3^a, samt alle parceller, der efter den 1. februar 1978 udstykkes fra nævnte ejendomme.
- 2.2. Lokalplanens område opdeles i boligområder og grønne områder, således som det nærmere fremgår af kortet, bilag A.

Afsnit 3. Områdets anvendelse.

Boligområder

- 3.1. Boligområderne må kun anvendes til boligformål.
Det skal dog være tilladt, at drive en sådan virksomhed, som almindeligvis udføres i beboelseslejligheder eller beboelseshuse, når virksomheden drives af den, der ejer eller bebor den pågældende ejendom, og når ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres.
- 3.2. På hver parcel må kun opføres een beboelsesbygning med tilhørende udhus og garage til bolig for een familie.
- 3.3. Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 30 m² bebygget areal og ikke er højere end

3 m over terræn, og når de udformes i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

Grønne områder.

- 3.4. De grønne områder skal henligge som ubebyggede arealer, der skal være fælles for alle beboerne i lokalplanens område. De grønne områder skal anlægges af den i kap. 7 nævnte grundejerforening efter en af byrådet godkendt tids- og anlægsplan. De grønne områder vedligeholdes af den nævnte grundejerforening.
- 3.5. Såfremt der bliver behov herfor, vil der dog i den del af området, der er beliggende umiddelbart nord for parcellerne 1, 2 og 47 kunne gives tilladelse til etablering af anlæg til fælles brug for beboerne i området, herunder mindre bygninger i 1-etage, forudsat at disse opfylder de i afsnit 7 anførte krav til bebyggelsen.
- 3.6. Det i området beliggende regnvandsbassin tilhører kommunen. Lokalplanen skal ikke være til hinder for, at en del af det grønne område, såfremt der bliver behov herfor, overdrages kommunen til udvidelse af regnvandsbassinet, således som skitseret på kortet.

Afsnit 4. Udstykninger.

- 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortet bilag A, viste udstykningsplan, idet dog byrådet vil kunne tillade sådanne mindre ændringer, som ikke er i strid med lokalplanens hovedide.
- 4.2. Ingen grund må ved udstykning eller lignende nedbringes til en størrelse, der er mindre end 800 m^2 .

Afsnit 5. Vej- og stiforhold.

Udlæg af nye veje m.m.

- 5.1. Der udlægges areal til nye veje og pladser med retning og beliggenhed som vist på kortet, bilag A.
- 5.2. Stamvejene A-B og C-D udlægges i en bredde af 18 m. Vejen E-F udlægges i en bredde af 10 m, men skal holdes i en sådan afstand fra skellet mod matr. nr. 1^{aø}, 1^{aq}, 1^{as} og 1^{az}, at skråningsanlægget ikke vil berøre disse matr. nr.

- 5.3. Nye interne veje udlægges i 8 og 10 m's bredde efter forholdene som angivet på kortet, og afsluttes med pladser, hvortil der udlægges areal i normalt 14 m's bredde, men iøvrigt med facon og dimensioner, som vist på kortet.
- Vejen langs matr.nr. 1^{dz} og 1^{ex}'s nordskel kan dog udlægges i 6 m's bredde uden vendeplads.
- 5.4. På parcellerne nr. 7, 58 og 66 foretages 5 m hjørneafskæringer ved vejtilslutningerne.
- 5.5. Vejene skal udføres med tværprofiler som vist på bilag B, idet specielt bemærkes, at kantsten ikke må anvendes. Den 6 m brede vej ved nordskellet af matr. nr. 1^{dz} og 1^{ex} kan anlægges uden særligt fortovsareal.
- 5.6. På pladserne skal plantes enkelte fritstående træer. Pladsernes endelige udformning kan varieres efter de omboende ejeres ønsker. Udformningen skal kunne påtales af byrådet, såfremt den strider imod lokalplanens hovedide.
- 5.7. Alle tilslutninger af de interne veje til vejene A-B, C-D og E-F skal udformes som overkørsler over fortov og rabat.
- 5.8. Til vejene A-B og C-D må der ikke være direkte adgang fra de tilgrænsede nye parceller. Til vejen E-F må kun parcellerne nr. 67 - 74 incl. have direkte adgang. Parcellerne 43 og 44 må kun have direkte adgang til den vest for beliggende plads.
- 5.9. Der udlægges stier i 3 og 5 m's bredde, således som vist på kortet, bilag A.

Byggelinier.

- 5.10. Langs alle vejene pålægges byggelinier i en afstand af 5 m fra vejskel og ved pladserne i en afstand af 2,5 m fra vejskel, således som vist på kortet, bilag A. Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

.....

Afsnit 6. Ledningsanlæg.

- 6.1. El-ledninger, herunder til vejbelysning, må ikke fremføres som luftledninger, men må alene udføres som jordkabler.
- 6.2. I området er anlagt kloakledninger, således som det fremgår af kortet, bilag A. Ledningerne fører blandt andet over parcellerne 2, 67, 68 og 69 og skal respekteres ved bebyggelse. Der vil blive tinglyst deklARATIONER på de ejendomme, der berøres af kloakanlægget, til sikring af dette.
- 6.3. Det er en betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet det af kommunen etablerede fjernvarmeanlæg for lokalplanens område.

Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering.

- 7.1. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 7.2. I området syd for den 18 m brede vej, det vil sige på parcellerne 9 - 32 incl. må bygninger kun opføres i een etage med en taghældning på ikke over 25° .
I området nord for den 18 m brede vej, det vil sige på parcellerne 1 - 8 og 33 - 74 incl. må bygninger ikke opføres med mere end een etage med udnyttet tagetage. Husenes tage skal i dette område have en hældning på mellem 15° og 45° .
- 7.3. Bygningshøjden i hele området må ikke overstige 3,5 m målt fra færdigt terræn til skæring mellem tag- og murflade i facadesiden. Ved færdigt terræn forstås en efter byrådets skøn naturlig regulering af det eksisterende terræn, højden må således ikke måles fra opbyggede terrasser eller lignende. Hvor terrænforholdene taler derfor, må bygningshøjden på indtil halvdelen af huset måle max. 5 m. Den øvrige del af huset skal holdes indenfor de ovennævnte 3,5 m.
- 7.4. På parcellerne 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73 må ingen bebyggelse opføres nærmere det grønne område end 8 m.

- 7.5. Beboelsesbygningerne skal opføres således, at enten gavlen eller facaden er parallel med den tilstødende vej eller plads. Dog kan beboelsesbygningerne på parcellerne 4, 40, 41 42 og 53 placeres parallelt med grundens skel i bygningens længderetning.

Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1. Tage må udføres af teglsten samt af andre materialer, for så vidt farverne er holdt i sort eller brunt.
- 8.2. Facader skal udføres i almindeligt murværk af tegl eller af hvide sten. Anden facadebehandling, herunder facademaling, kræver skriftlig godkendelse af byrådet.
- 8.3. Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted.
- 8.4. Der må ikke opsættes radio- eller fjernsynsantennener på tagene, såfremt der er etableret fælles antenneanlæg, som omfatter lokalplanens område. Midlertidig antenner, som måtte være opsat inden en eventuel fællesantenne er etableret, skal fjernes umiddelbart efter, at fællesantenneanlægget er færdigetableret.

Afsnit 9. Ubebyggede arealer.

- 9.1. Parcellernes ubebyggede arealer, som ikke benyttes til gårdsplads eller lignende, skal anlægges og vedligeholdes som have.
- 9.2. For at skabe harmoniske gadebilleder og friarealer skal parcellerne hegnes mod vejene A-B og C-D samt mod de grønne områder med klippede hække med højde indtil 1,80 m. Hække mod veje, pladser og stier skal anbringes således, at de ingensteds rager ind i vejarealet. Klippede hække skal således normalt have roden 30 cm bag vejskel. Hække skal plantes ved første normale plantetid efter grundens overtagelse.
- 9.3. De fælles grønne områder skal anlægges og vedligeholdes som gras og beplantede arealer, eventuelt med stier.

Afsnit 10. Grundejerforening.

- 10.1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.
- 10.2. Grundejerforeningen skal oprettes senest når 50% af de udstykkede grunde er solgt.
- 10.3. Grundejerforeningen skal være pligtig til at tage skøde på alle fællesarealerne, herunder på de veje og stier, der ikke overtages som offentlige.
- 10.4. Grundejerforeningen skal påtage sig alle fællesopgaver, såsom tilsåning og tilplantning af de grønne fællesarealer og plantninger ved veje og pladser, samt den fremtidige vedligeholdelse heraf.
- 10.5. Grundejerforeningens vedtægter skal for at være gældende godkendes af byrådet.
- 10.6. Opfylder grundejerforeningen ikke de forpligtelser, der er pålagt den i henhold til ovenstående, er kommunen berettiget til at lade de manglende arbejder udføre på grundejernes regning.
- 10.7. Såfremt byrådet vil anse det for hensigtsmæssigt at sammenslutte grundejerforeningen med grundejerforeninger i naboområderne, skal grundejerne være forpligtet til at medvirke til en sådan sammenslutning.

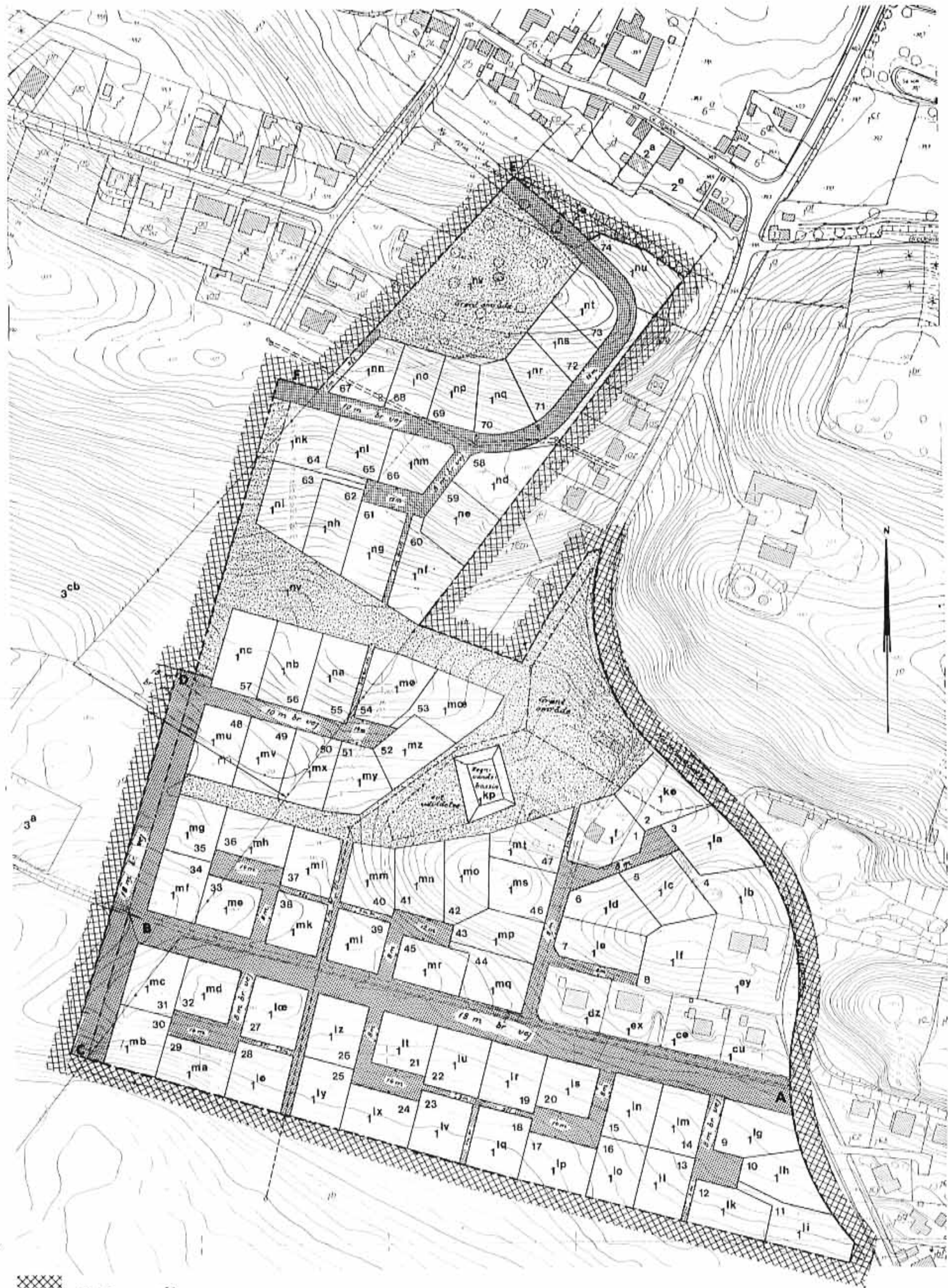
Således vedtaget af Kalundborg byråd den 5. september 1978.






Kalundborg kommune v/Kalundborg byråd

Aage Brejnrod p.b.v.

Aage Brejnrod
Borgmester

A. Villadsen
A. Villadsen
Kommunaldirektør.

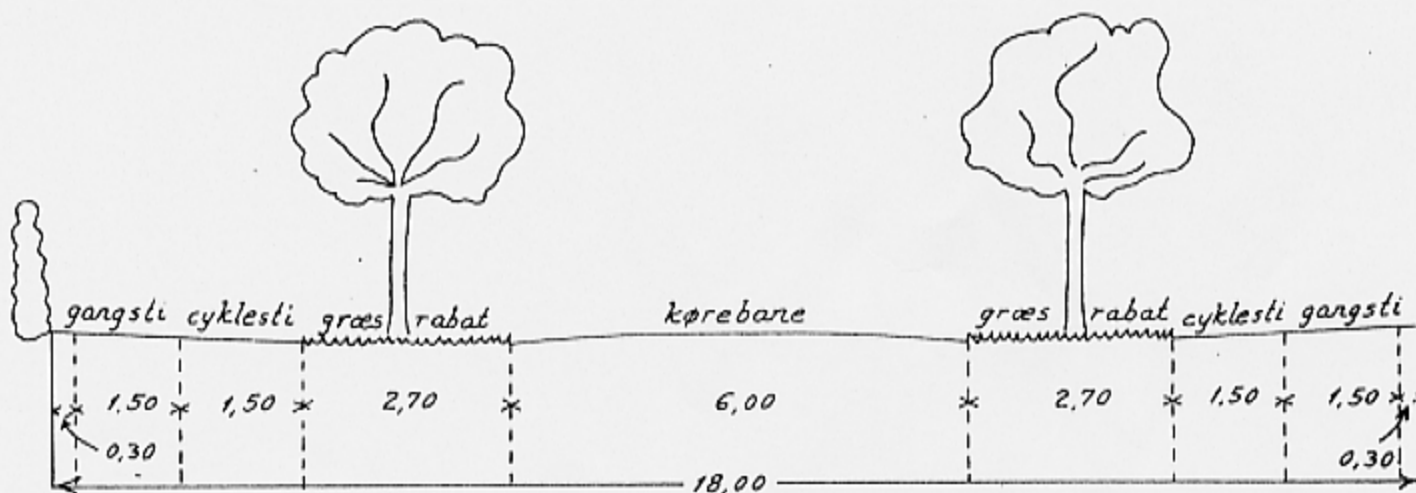


-  Lokalplanens område
-  Boligområder
-  Grønne områder
-  Veje, pladser og stier
-  27 Parcel nr.

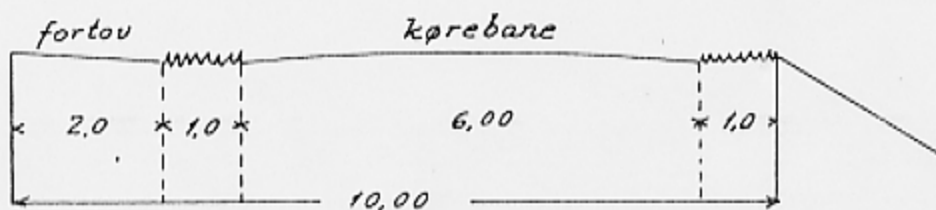
Bemærk
Koter er ikke i DVR90

KALUNDBORG KOMMUNE
LØKALPLAN NR. 2
Område- og udstykningsplan mål 1:2000
BILAG A F.2.4B1-2

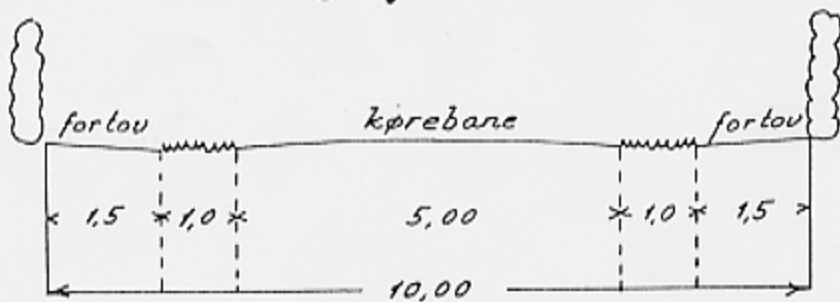
Vej A-B og C-D



Vej E-F



10 m br. Boligvej



8 m br. Boligvej

