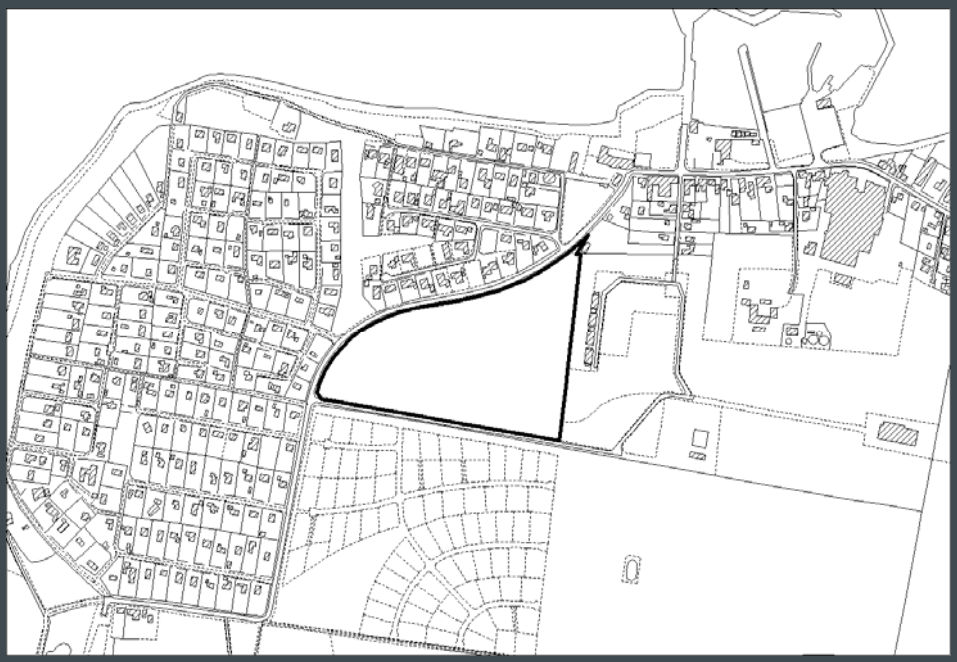
PLAN, BYG OG MILJØ

Lokalplan 3.20

- Et nyt boligområde syd for Lyngvej i Havnsø

Tillæg nr. 15 til Bjergsted Kommuneplan 1997-2008



KALUNDBORG KOMMUNE

INDHOLDSFORTEGNELSE

Indledning	Side	1

REDEGØRELSE

Lokalplanens område	Side	2
Lokalplanens indhold	-	2
Lokalplanens sammenhæng til anden planlægning	-	4
Miljøvurdering	-	5

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1 -Lokalplanens formål	Side	7
§ 2 -Område- og zonestatus	-	7
§ 3 -Områdets anvendelse	-	7
§ 4 -Udstykning	-	7
§ 5 -Vej-, sti- og parkeringsforhold	-	8
§ 6 -Teknik og forsyning	-	9
§ 7 -Bebyggelsens omfang og placering	-	10
§ 8 -Bebyggelsens ydre fremtræden	-	10
§ 9 -Ubebyggede arealer	-	11
§ 10 -Servitutter	-	11
§ 11 -Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse	-	11
§ 12 -Grundejerforening	-	12
§ 13 -Tilladelser fra andre myndigheder	-	12
§ 14 -Retsvirkninger	-	12
Vedtagelsespåtegning	-	13

KORTBILAG

1 Lokalplanens afgrænsning	Side	14
2 Opdeling i delområder, retningsgivende udstykningsplan	-	15
3 Retningsgivende bebyggelsesplan for delområde 2	-	16

TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997 - 2008

Baggrund for kommuneplantillægget	Side	17
Tillæg 15 til Kommuneplan 1997 – 2008 (Gl. Bjergsted Kommune)	-	18
Vedtagelsespåtegning	-	19

INDLEDNING

En lokalplan fastlægger detaljerede bestemmelser om, hvordan et område må anvendes, herunder områdets udformning, placering og anvendelse af bygninger, veje, grønne arealer m.v.

Lovgrundlaget for en lokalplan er *Lov om Planlægning* (Lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004). I følge denne lov har kommunalbestyrelsen pligt til at udarbejde en lokalplan inden en større udstykning påbegyndes eller inden større bygge- eller anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, sættes i gang.

Meningen med kommune- og lokalplanlægningen er at sikre større sammenhæng i planlægningen, samt at sikre borgernes kendskab til og deltagelse i planlægningen.

Kommunen skal fremlægge alle lokalplanforslag i mindst 8 uger, således at der er mulighed for at fremkomme med kommentarer og ændringsforslag, inden planen endeligt vedtages af kommunalbestyrelsen.

Lokalplanen griber ikke ind i bestående forhold, hvorfor den hidtidige lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Endvidere medfører lokalplanen ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg mv., der er indeholdt i planen.

For lokalplaner gælder endvidere, at de skal udarbejdes inden for rammerne af kommunens overordnede planlægning, dvs. kommuneplanen. Er en lokalplan ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, skal kommuneplanen ændres, f.eks. ved udarbejdelse af et tillæg til denne.

Efter endelig vedtagelse af en lokalplan, lader kommunalbestyrelsen den tinglyse på de i lokalplanens § 2 nævnte matrikelnumre.

Kommunalbestyrelsen kan efterfølgende meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer principperne, dvs. den særlige karakter af det område, der søges skabt med lokalplanen. Der kan således ikke dispenseres fra lokalplanens formålsparagraf, ligesom principperne også som oftest vil være udtrykt i anvendelsen.

Retslige forhold vedrørende lokalplanen kan inden udløbet af offentlighedsperioden, jævnfør Planlovens § 58 påklages til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K.
Skønnede forhold kan ikke påklages.

Nærværende lokalplan er udarbejdet af Gl. *Bjergsted Kommune*
i samarbejde med *Landinspektør Ebbe Kallenbach, Væggerløse.*

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanområdet er beliggende i den sydvestlige del af boligbebyggelsen i Havnsø. Umiddelbart nord for området, på den anden side af Lyngvej, findes et boligkvarterer, der går ned til kysten vest for havnen. Vest for området ligger et større sommerhusområde, øst for området "Litex-arealerne" med tæt-lav boligbebyggelse, og syd for området det nye sommerhusområde Ravnholt.
Området er således afgrænset af bebyggelse på alle sider.
Arealet er privatejet, beliggende i landzone og har de sidste år ligget brak
Arealet har matr. nr. 7 ex og udgør sammen med matrikelnumrene 7a, 7 ey en landbrugsejendom.

Figur: Lokalplangrænsen påført med stiplet signatur

LOKALPLANENS INDHOLD

Nærværende lokalplan er udarbejdet for at muliggøre en ny boligudstykning i tæt sammenhæng med den øvrige helårsbeboelse i Havnsø.
Lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens udseende svarer i hovedtræk til de bestemmelser, der gælder for andre boligområder i Havnsø, således at byen mere eller mindre kan opleves som en helhed.

Lokalplanen muliggør ca. 34 parcelhusgrunde og en storparcel til opførelse af ca. 50 tæt-lave boliger. Det har været vigtigt for kommunalbestyrelsen, at der skabes muligheder for forskellige bolig- og ejerformer i byen.

Lokalplanen udlægger et større sammenhængende grønt område/fællesareal (inkl. regnvandsbassin) på ca. 2750 m2 i forlængelse af den eksisterende landskabskile, som går fra kysten og ned mod Lyngvej, ligesom der udlægges grønt område/fællesareal på ca. 4500 m2 på storparcellen. Man kan sige, at kilen forlænges mod syd-øst ned til en ny stamvej, ligesom den forlænges mod nord-øst til den offentlige sti ved ”Litex-arealerne”.

Lokalplanen skaber forbindelse fra det nordvestlige torv på ”Litex-arealerne” til Lyngvej ved det nye vejudlæg i områdets nordøstlige hjørne, ligesom det nye stiudlæg samme sted skaber forbindelse til Lyngvej fra ”Litex-arealerne” og den offentlige sti fra Parallelvej.

Der etableres en støjvold langs med områdets sydlige afgrænsning mod Parallelvej, for at reducere de eventuelle ulemper der måtte komme fra trafikken herfra.
Lokalplanen fastlægger i en retningsgivende udstykningsplan, jf. kortbilag 2, beliggenheden af fællesarealet samt vej- og stiføringen i området, og ved en retningsgivende bebyggelsesplan for delområde 2, jf. kortbilag 3, placeringen af bebyggelsen i dette område.

LOKALPLANENS SAMMENHÆNG TIL ANDEN PLANLÆGNING

I **REGIONPLAN 2005 - 2016** er lokalplanens område beliggende i **BYOMRÅDE**.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med **KOMMUNEPLAN 1997 – 2008** udarbejdet af Gl. Bjergsted Kommune. Her er området udpeget til at rumme "koncentreret feriebebyggelse" (Område 3.S.5), hvorefter områdets anvendelse fastlægges til en form for koncentreret feriebebyggelse, såsom ferielejligheder, feriehoteller m.v. placeret omkring fælles anlæg. Bebyggelsen må bl.a. ikke opføres i mere end 2 etager, og ikke overstige en højde af 8,5 m målt efter reglerne i bygningsreglementet. Kommuneplan 1997 - 2008 (Gl. Bjergsted Kommune) må derfor ændres gennem et tillæg, som er vedlagt denne plan. Jf. side 17.

Det af lokalplanen berørte område er beliggende i **LANDZONE**, men bliver overført til **BYZONE** ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Selvom lokalplanområdet kun ligger et par hundrede meter fra kysten, er området undtaget fra bestemmelserne i Planlovens Kap. 2a om planlægning i kystområderne. **KYSTNÆRHEDSZONEN**.

Lokalplanens område er noteret med **LANDBRUGSPLIGT**. I forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse kan landbrugspligten ophæves ved en landinspektørerklæring i h. t Landbrugslovens § 6 stk. 1, nr.1.

Der er ikke i lokalplanens område registreret nogen form for forureninger efter **JORDFORURENINGSLOVEN.**

Der er sket henvendelse til Kalundborg og Omegns Museum for oplysninger om tilstedeværelse af evt. underjordiske fortidsminder i h. t **MUSEUMSLOVENS** § 25.
Ud fra museets kendskab til området kan der ikke umiddelbart peges på oplagte problemer for byggemodningsarbejdet i forhold til arkæologiske interesser.
Museumslovens § 27 bestemmer, at hvis der under jordarbejde findes spor af fortidsminder, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fundet skal straks anmeldes til kulturministeren eller det nærmeste kulturhistoriske museum. Kulturministeren beslutter snarest, om arbejdet kan fortsætte, eller om det skal indstilles, indtil der er foretaget en arkæologisk undersøgelse.

Forsyningsforholdene er som følger:
ELFORSYNING sker fra SEAS-NVE.
Området skal tilsluttes den **OFFENTLIGE KLOAKFORSYNING,**
VANDFORSYNING skal ske fra det Havnsø Vandværk.
Der er ingen **FÆLLESANTENNE** i området.
Der er ingen kollektiv **VARMEFORSYNING** i området, så boligerne skal forsynes individuelt.

MILJØVURDERING

I henhold til **LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER**, lov nr. 316 af 5. maj 2004 skal det vurderes om lokalplanens gennemførelse har en væsentlig indvirkning på miljø i meget bred forstand.
Såfremt dette er tilfældet skal lokalplanen ledsages af en vurdering af miljøindvirkningen, herunder en afvejning af anvendelses- og beskyttelsesinteresserne. Der kan i den forbindelse træffes beslutning om overvågning af udviklingen.

Lokalplanen er blevet vurderet i forhold til en situation, hvor området var blevet brugt til feriecenter således som den tidligere planlægning gav mulighed for, og følgende emner er blevet vurderet:

- Den biologiske mangfoldighed.
- Befolkning (vedrører levevilkår og sundhed)
- Flora og fauna (forstyrres flora og fauna anderledes ved dette projekt).
- Jordbund, vand, luft og klimatiske forhold.
- Materielle goder, landskab og kulturarven (landskabelige, arkæologiske og arkitektoniske forhold).

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6.5 ha og er når det nye sommerhusområde Ravnholt er fukdt udbygget ,omgivet af bebyggelse på alle sider.

Områdets værdi som **levested** for planter og dyr (biologisk mangfoldighed samt flora og fauna) er således allerede i dag meget begrænset, og der sker ikke nogen sandsynlig væsentlig ændring ved at bygge boliger i stedet for et feriecenter.

Ifølge de registreringer som er foretaget af Vestsjællands amt er hele arealet registreret som værende et område med ”**drikkevandsinteresser**”, ligesom hele den øvrige by. Drikkevandsinteressen beskyttes gennem ved områdets kloakering, således som det sker i hele byen.
Der er på arealet ikke registreret jordforurening.
Der sker således ikke nogen sandsynlig væsentlig ændring ved at bygge boliger i stedet for et feriecenter.

Der er i området ikke registreret **kulturhistoriske** fund (kulturarv), og såfremt man i forbindelse med arbejdet med byggemodningen eller byggerier skulle støde på fortidsminder skal arbejdet straks standses, og der skal ske underretning til museet i Kalundborg, så forholdet kan blive løst tilfredsstillende.
Der sker således ikke nogen sandsynlig væsentlig ændring ved at bygge boliger i stedet for et feriecenter.

I relation til befolkningens sundhed vil der blive opført ca. 9 boliger langs med Parallelvej, hvorfra der kan opstå **støjproblemer** hidrørende fra trafikken.
For at imødekomme dette vil der blive etableret en støjvold på 4 meters bredde og med en højde på 1 meter i hele boligområdets udstrækning mod syd.
Det skønnes, at dette er fuldt ud tilstrækkeligt til at overholde lovgivningens krav om mindstestøj i boligområder.

Der sker således ikke nogen sandsynlig væsentlig ændring ved at bygge boliger i stedet for et feriecenter.

Lokalplanens gennemførelse vil betyde, at offentligheden fremover vil få mulighed for en stiforbindelse og opholdsmuligheder på grønne områder, der går fra stranden vest for havnen og næsten ned til Parallelvej

Sammenfattende er det derfor Kalundborg Kommunes vurdering, at følgevirkninger af lokalplanens virkeliggørelse med stor sandsynlighed ikke vil medføre nogen væsentlig forringelse for omgivelserne og dermed for indvirkning på miljøet.
Som en konsekvens heraf har Kalundborg Kommune besluttet, at der ikke skal gennemføres en videregående miljøvurdering af planen.

Kommunalbestyrelsen har vurderet de miljømæssige konsekvenser af lokalplanen som så ubetydelige, at man ikke har fundet det betimeligt, at ulejlige lokale foreninger mm. til at komme med forslag til emner, som de måtte ønske skulle indgå i miljøvurderingen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

I henhold til *Lov om Planlægning*, lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004, fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område:

§ 1
LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål at:

- fastlægge anvendelsen af området til helårsbeboelse i åben-lavt og tæt-lavt boligbyggeri.
- fastlægge det principielle vej- og stiforløb samt udlæg af fællesarealer, og disses sammenhæng til det overordnede net.

§ 2
OMRÅDE- OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen omfatter et nyt boligområde beliggende mellem Lyngvej og Parallelvej i Havnsø, således som det er afgrænset på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanen omfatter matrikelnummer 7 ex Havnsø by, Føllenslev, samt alle matrikler,der fremkommer inden for lokalplanens område efter lokalplanforslagets offentlige bekendtgørelse.

2.3 Lokalplanens område er beliggende i landzone og overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

§ 3
OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet kan anvendes til helårsbeboelse i åben-lavt og tæt-lavt boligbyggeri.

3.2 Lokalplanens delområde 1, som fremgår af kortbilag 2, kan bebygges med fritliggende enfamiliehuse.

3.3 Lokalplanens delområde 2, som fremgår af kortbilag 2 og 3, kan bebygges med tæt-lave boliger, der kan sammenbygges i skel.

3.4 Lokalplanens delområde 3 og 4, som fremgår af kortbilag 2, udlægges til fællesareal for bebyggelsen og som et offentligt opholds- og færdselsareal.

§ 4
UDSTYKNING

4.1 Der må i lokalplanens område ikke foretages matrikulære forandringer, herunder udstykninger, der strider imod den retningsgivende udstyknings- og bebyggelsesplan angivet på kortbilag 2 og 3, og ikke uden særlig tilladelse fra kommunalbestyrelsen.

4.2 Der må i delområde 1 ikke udstykkes til en grundstørrelse på under 800 m^2 pr. bolig.

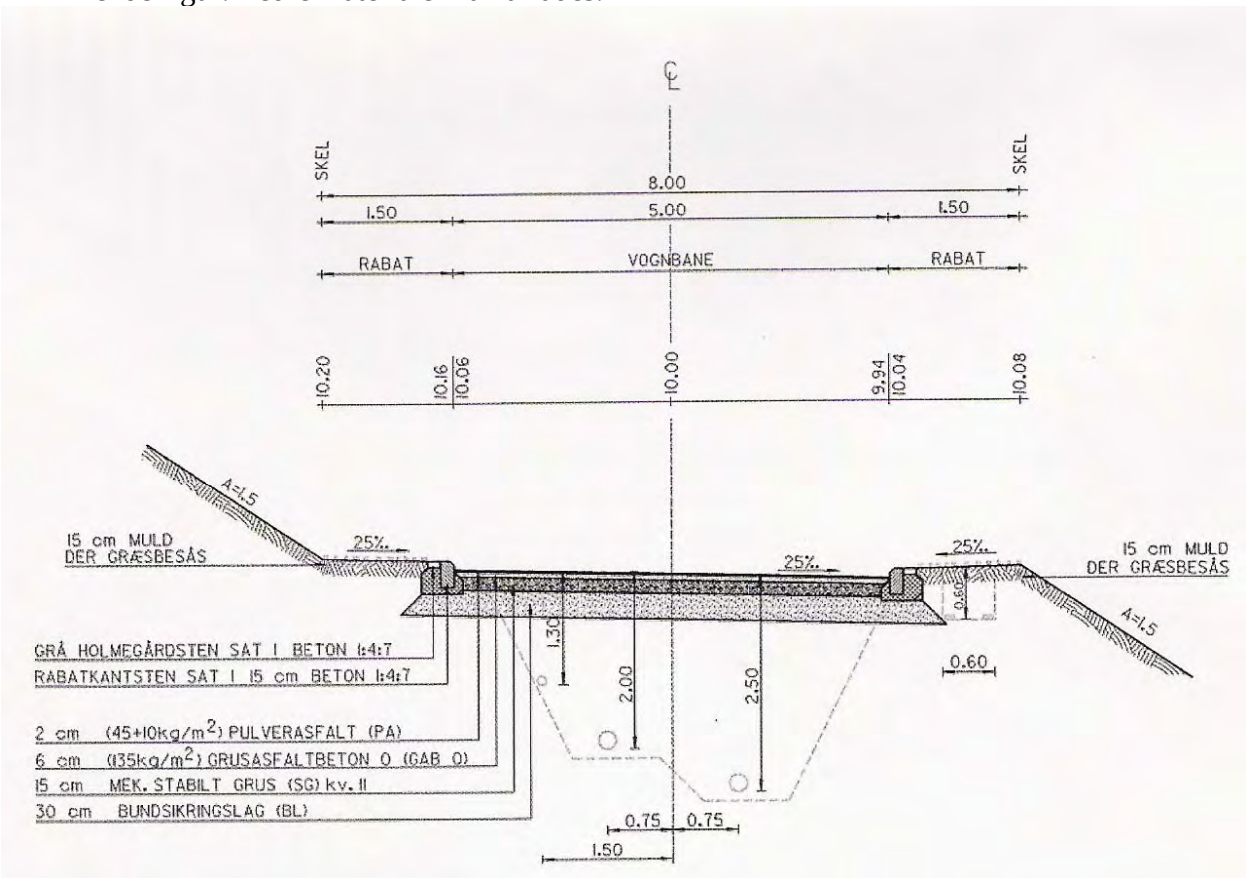
4.3 Der må i delområde 2 ikke udstykkes således, at der fremkommer mere end 50 parceller.

§ 5
VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

5.1 Nye veje og stier i lokalplanområdet skal udlægges i henhold til den retningsgivende udstykningsplan som angivet på kortbilag 2.

5.2 Veje i lokalplanområdet etableres som private fællesveje.

5.3 Veje skal som minimum anlægges med et tværprofil og et materialevalg som vist på nedenstående figur. Bedre materialer kan tillades.



Figur: Minimums krav til tværprofil og materialevalg

5.4 På hver grund i delområde 1 skal der etableres fornøden plads til parkering, dog minimum således at der kan anvises plads til 2 biler pr. bolig.
Til hver boligenhed i delområde 2 skal anvises plads til parkering af 1 bil i boligens umiddelbare nærhed, og der skal i delområdet som helhed i alt kunne anvises mindst 2 parkeringspladser pr. boligenhed. Se kortbilag 3.

5.5 Der kan etableres max. én udkørsel fra hver grund. Udkørsel kan ikke ske til vejdele, der på kortbilag 2 er angivet som facadeløse.

5.6 I lokalplanens område kan der ikke ske parkering af køretøjer tungere end 3.500 kg. Dette gælder dog ikke i forbindelse med af- og pålæsning.

§ 6
TEKNIK OG FORSYNING

6.1 Al ledningsføring skal foregå i jordkabler.

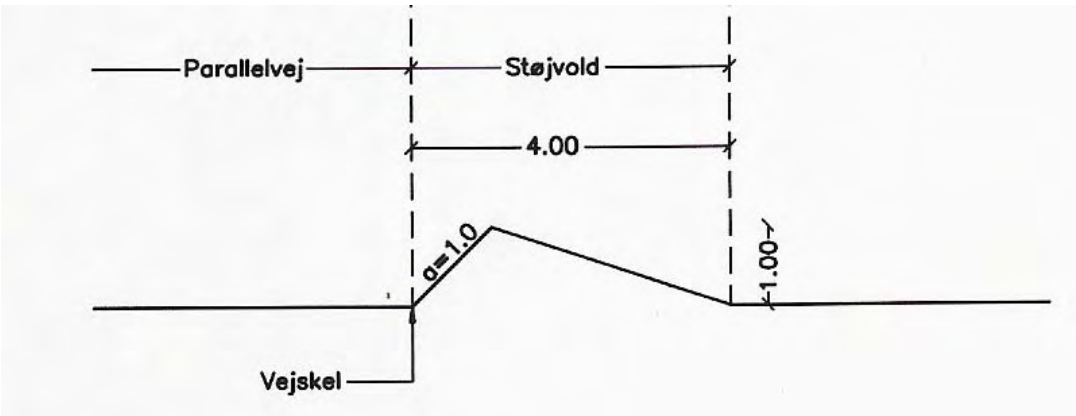
6.2 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes den offentlige kloak.

6.3 Ejendomme i lokalplanens område skal tilsluttes Havnsø Vandværk.

6.4 Der må i lokalplanens område ikke synligt fra offentligt tilgængelige arealer og naboejendomme, opsættes udendørs antenner.

6.5 Der må i lokalplanens område ikke opsættes master.

6.6 På grundstykkerne, der grænser op til Parallelvej, skal der etableres en støjdæmpende jordvold i en bredde af 4 meter fra ejendommens skel mod syd (cykelsti) og i en højde af 1 meter, som vist på nedenstående figur. Jordvolden anlægges i forbindelse med områdets byggemodning. Jordvolden skal vedligeholdes af den enkelte grundejer, og den må gerne beplantes.



Figur: Støjvold ved Parallelvej

§ 7
BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 På parceller i delområde 1 må bygges ét enfamiliehus med én bolig, samt sædvanligt tilhørende udhus og garage/carport.

7.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 i delområde 1 og 40 i delområde 2. (Til beregning af bebyggelsesprocenten i delområde 2 medregnes ikke arealet af delområde 4 – fællesarealet)

7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 1½ etage (udnyttelig tagetage).

7.4 Boligens tagkonstruktion skal være med hældning. Taghældningen må ikke overstige 45^0.

7.5 Facadehøjden må ikke overstige 3,5 m. målt fra niveauplanet til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning.

7.6 Ingen bygning må placeres mindre end 2,50 m. fra skel mod vej.

7.7 I delområde 1 må garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger på op til 50 m^2 ikke opføres nærmere skel end 1,00 m. For den del af bygningen, der ligger nærmere naboskellet end 2,50 m., må højden af facaden ikke overstige 2,50 m. fra naturligt terræn til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning. Mod naboskel må ingen del af bygningen have en større højde end 1,50 m. + 1 x afstanden til skellet. Bygningerne kan opføres i skel mod sti og fællesarealer, hvor ingen del af bygningen må have en større højde end 2,50 m. + 1 x afstanden til skellet, og højden af facaden må ikke overstige 2,50 m. målt fra naturligt terræn til sammenskæringen mellem ydermur og overside af tagbeklædning.

7.8 Stuegulvet må ikke hæves mere end 0,3 m. over niveauplanet.

7.9 Kommunalbestyrelsen fastsætter et niveauplan for hver grund efter reglerne i bygningsreglementet.

§ 8
BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes traditionelle danske bygningsmaterialer, og der må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn virker skæmmende.

8.2 Til udvendige bygningssider må kun anvendes farver, der dannes af hvid, sort og jordfarverne, når disse tilpasses omgivelserne.

8.3 Til tagflader må anvendes ikke-glaserede tegl, eller lignende materiale med samme karakter, i røde, gule og sorte nuancer. Endvidere må sort tagpap, når fladen brydes af lodrette trekantli-

ster, anvendes. Til garager, carporte og udhuse mm. med grundareal under 20 m^2 må dog anvendes andre materialer.

8.4 I delområde 2 må hver selvstændig bebyggelse (til definition af selvstændig bebyggelse se kortbilag 3) ikke ved ombygning ændres på en sådan måde, at den ensartede facade og hegning forandres. Facaderne må heller ikke ændres ved maling med andre farver eller lignende. Carporte, udestuer, redskabsskure o. lign. skal opføres i et, for hver selvstændig bebyggelse, ensartet design. Senere tilbygninger kan først ske når ejerforeningen, eller i mangel på samme grundejerforeningen, har vedtaget en designmanual i overensstemmelse med nærværende lokalplan.

8.5 Skiltning må ikke virke skæmmende eller forstyrrende og må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 9
UBEBYGGEDE AREALER

9.1 Ubebyggede grundarealer, der ikke er befæstet som indkørsel og parkeringsplads, skal anlægges og vedligeholdes som have.

9.2 Grænsende til skel må kun anvendes levende hegn.

9.3 Fast hegn/trådhegn skal placeres 4 m fra vejskel mod Parallelvej.

9.4 Ubebyggede arealer må ikke benyttes til synlig oplagring af nogen art, herunder uindregistrerede køretøjer, - campingvogne og lignende.

9.5 Langs lokalplanens sydgrænse mod Parallelvej skal der etableres og vedligeholdes en afskærmende jordvold, jf. § 6.6.

§ 10
SERVITUTTER

10.1 Lokalplanen fortrænger privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med planen.

§ 11
FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret den i § 6.6 nævnte støjvold.

§ 12

GRUNDEJERFORENING

12.1 Til varetagelse af ejerskab, etablering, drift og vedligeholdelse af veje, fællesarealer og -anlæg, kan kommunalbestyrelsen kræve, at der etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for området.

12.2 Grundejerforeningens vedtægter skal være godkendt af kommunalbestyrelsen.

§ 13

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

13.1 Matrikelnummer 7ex Havnsø by, Føllenslev er pålagt landbrugspligt, og uanset foranstående bestemmelser må der ikke foretages ændringer af eksisterende lovlige forhold, før der er sket en ophævelse af landbrugspligten.

§ 14

RETSVIRKNINGER

14.1 Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

14.2 Lokalplanen regulerer fremtidige forhold, hvorfor den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

14.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med lokalplanens formål. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

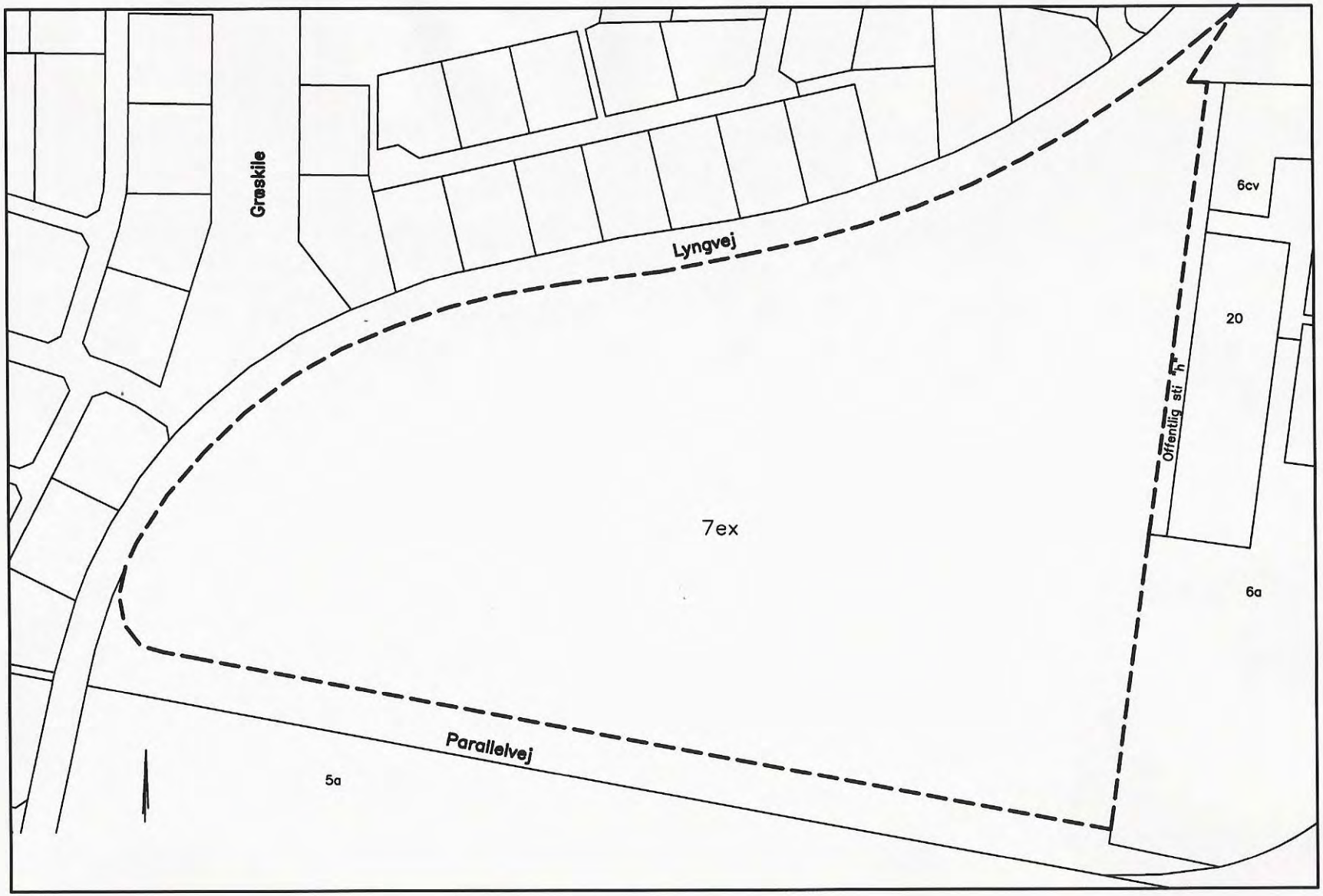
Godkendt til fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Bjergsted Kommunalbestyrelsesmøde den 6. december 2006.

Endeligt vedtaget, jf. § 27 i planloven, på Kalundborg Kommunalbestyrelsesmøde den 25. april 2007.

P.k.v.

Tommy Dinesen
Borgmester / Birgit Tjell
Kommunaldirektør

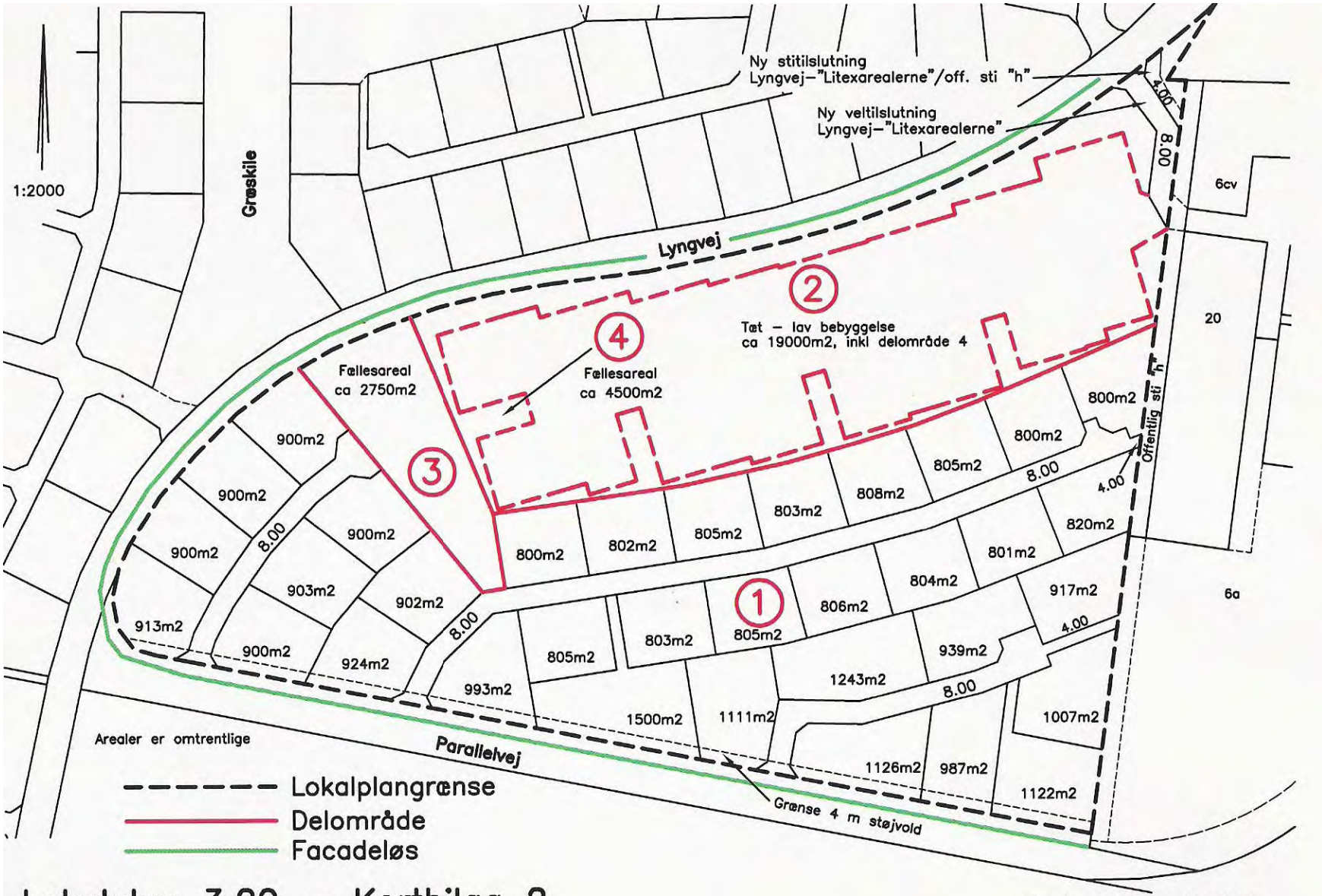
Lokalplan 3.20 er offentlig bekendtgjort den 7. MAJ 2007



Lokalplan 3.20 – Nyt boligområde syd for Lyngvej

Kortbilag 1 – Signaturforklaring

– – – – – Lokalplangrænse



Lokalplan 3.20 – Kortbilag 2

Retningsgivende udstykningsplan

vedr. matr. nr. 7ex Havnsø by, Føllenslev

Landinspektør Ebbe Kallenbach
Hasseløvej119A, 4873 Væggerløse
Tlf. 54 17 73 73 Fax 54 17 73 13
Email ebbe.kallenbach@get2net.dk

Lokalplan 3.20 – Kortbilag 3

Retningsgivende bebyggelsesplan for delområde 2

vedr. matr. nr. 7ex Havnsø by, Føllenslev

Landinspektør Ebbe Kallenbach
Hasseløvej119A, 4873 Væggerløse
Tlf. 54 17 73 73 Fax 54 17 73 13
Email ebbe.kallenbach@get2net.dk

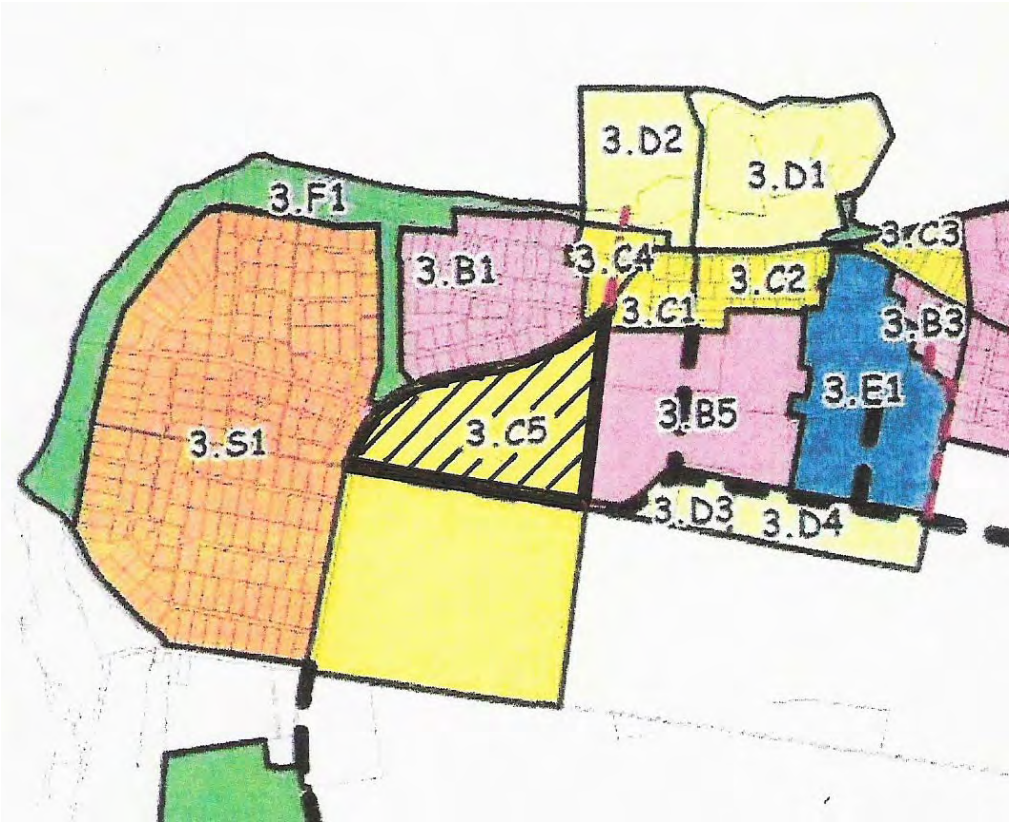
TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008 (Gl. Bjergsted Kommune)

BAGGRUND FOR KOMMUNEPLANTILLÆGGET

I forbindelse med placering af et nyt boligområde syd for Lyngvej i Havnsø, har kommunalbestyrelsen besluttet at ændre kommuneplanens rammebestemmelser således, at et areal udlagt til Feriehotel _ Centerområde (rammeområde 3.C5 i tillæg 5 til kommuneplan 1997 – 2008) i stedet udlægges til boligområde.

TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008 (Gl. Bjergsted Kommune)

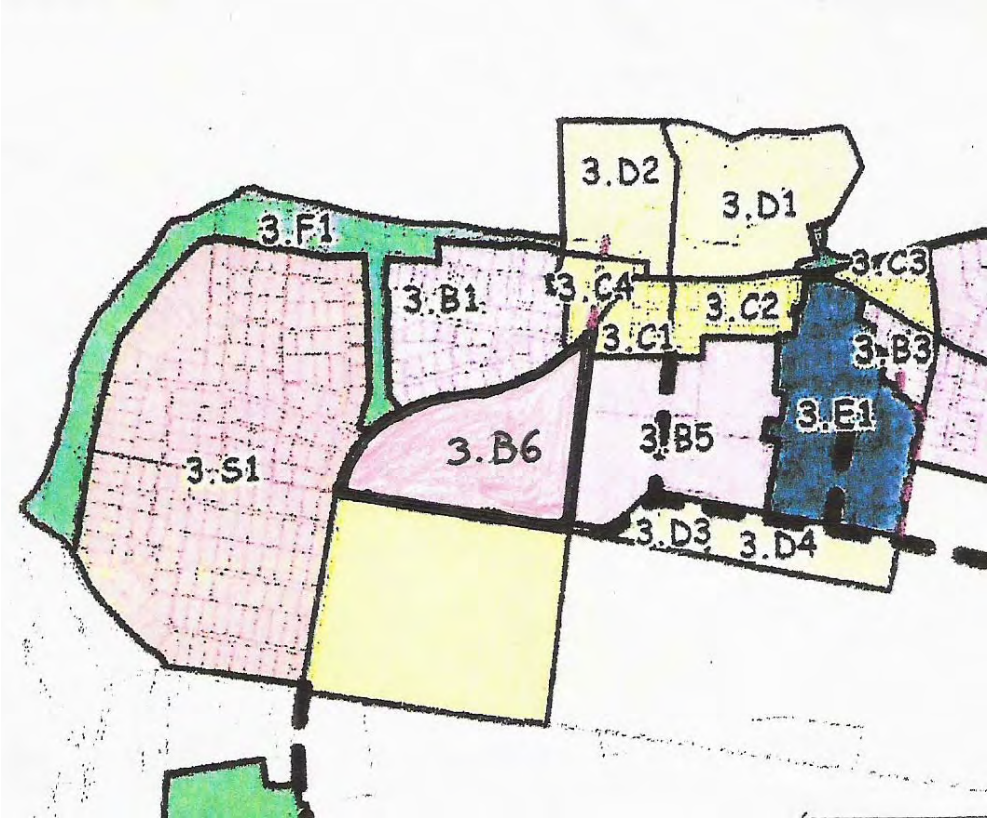
I Tillæg 15 til kommuneplan 1997 – 2008 er rammeområde 3.C5 fastsat med afgrænsning som vist på fig. 1.



Figur 1: Kommuneplan 1997 – 2008, tillæg 5. Afgrænsningen for lokalplan 3.20 fremgår med skravering.

TILLÆG 15 TIL KOMMUNEPLAN 1997-2008

Med Tillæg 15 til Kommuneplan 1997 – 2008 overføres rammeområde 3.C5 til et nyt rammeområde 3.B6 som vist på fig. 2 og med følgende rammebestemmelser.



Figur 2: Det nye rammeområde 3.B6

Lokalplaner, der træffer bestemmelser for område 3.B6 – Nyt boligområde, skal sikre:

a. at områdernes anvendelse fastlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fællesanlæg, såsom legepladser, varmecentraler m.m.
Herudover kan i områderne placeres nærmere angivne erhvervstyper, der ikke naturligt hører til i et af centerområderne 3.C l eller 3.C2, og de i øvrigt kan indpasses uden genevirkninger for omgivelserne.

b. at grundstykker til fritliggende parcelhuse ikke udstykkes mindre end 800 m^2.

c. at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 ½ etage og bygningshøjden ike overstiger 8.5 m.

d. at der ved bebyggelse af et ubebygget areal ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten
for det pågældende areal under et, samt for hver enkelt område, overstiger 25 % for åben-lav og 40% for tæt-lav boligbebyggelse.

Vedtagelsespåtegning

Godkendt til fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Bjergsted Kommunalbestyrelsesmøde den 6. december 2006.

Endeligt vedtaget, jf. § 27 i planloven, på Kalundborg Kommunalbestyrelsesmøde den 25. april 2007.

P.k.v

Tommy Dinesen
Borgmester / Birgit Tjell
Kommunaldirektør

Tillæg 15 til kommuneplan 1997 – 2008 (Gl. Bjergsted Kommune) er offentlig bekendtgjort den 7. MAJ 2007.

WWW.KALUNDBORG.DK