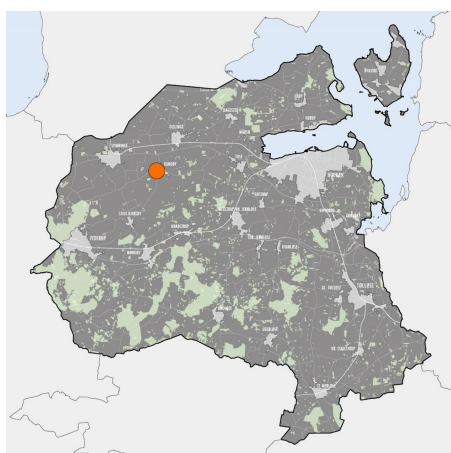
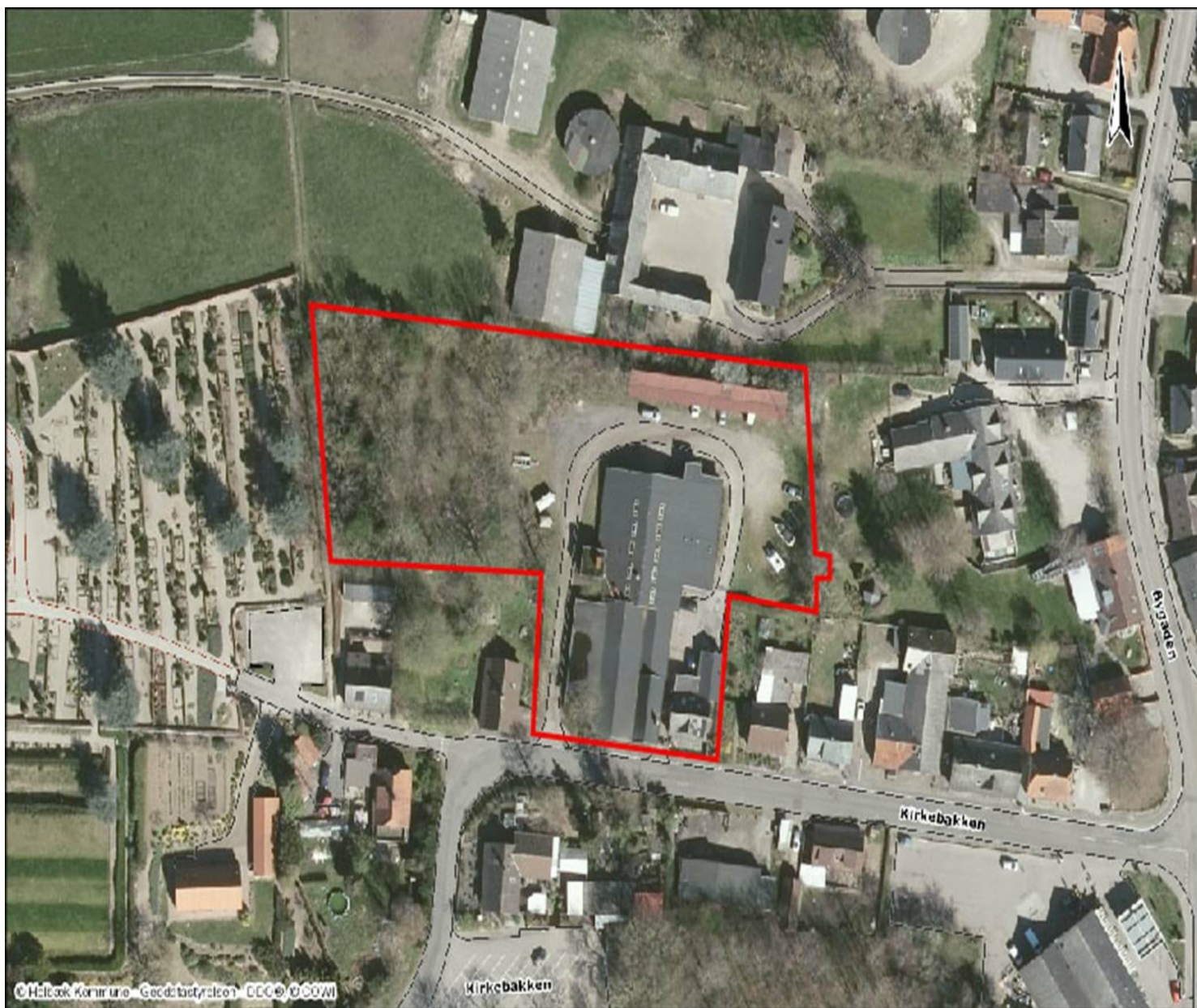


Lokalplan nr. 9.01

Boliger ved Kirkebakken, Kundby



Status: Vedtaget

Høringsperiode start: 02. juni 2020
Høringsperioden slut: 04. august 2020
Vedtagelsesdato: 18. november 2020
Ikrafttrædelsesdato: 24. november 2020

 **Holbæk
Kommune**
VÆKST OG BÆREDYGTIGHED
PLAN OG ÅBEN LAND

9.01 Boliger og rekreativt areal v. Kirkebakken, Kundby

Lokalplanen muliggør opførelse af ny boligbebyggelse i form af tæt/ lav boliger, en enkelt eksisterende tæt/lav bolig samt et rekreativt areal. Området afgrænses mod nord af privat bolig og landbrugsareal, mod øst af eksisterende tæt/ lav bebyggelse, mod vest af Kundby Kirkegård og mod syd af Kirkebakken. Ny boligbebyggelse er i overensstemmelse med arealudlæg i Kommuneplan 2017.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en forespørgsel om opførelse af tæt/lav boliger fra grundejer. Etableringen af boligområdet er i overensstemmelse med Holbæk Kommuneplan 2017.

Formål

Formålet med lokalplanen er at ændre området fra at være en øde industrigrund til at blive et boligområde med tæt-lav bebyggelse, en åben/lav bolig samt et stort fælles friareal til brug for offentligheden. Dermed opnås et planmæssigt, sammenhængende boligområde i tæt forbindelse med byen, Kundby.

Lokalplanen skal endvidere sikre områdets landskabelige kvaliteter, herunder hensyn til en kirke-fredning (Exner-fredning) på det grønne areal, beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 27r og 27 t, Kundby by, Kundby. Lokalplanområdet ligger centralt i forhold til Kundby og omfatter et areal på ca. 6000 m².

Kundby rejser sig markant i landskabet med Kundby Kirke som et vartegn, og som er en del af et større kuperet område. Terrænet indenfor lokalplanområdet bærer præg af det bakkede landskab ved og omkring kirken, som ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet. Herfra falder terrænet stødt mod øst. Terrænet på den vestligste del af lokalplanområdet har en Exnerfredning og må derfor ikke reguleres.

Hovedbyen Kundbys kvaliteter udgøres bl.a. af det gamle landsbymiljø med gamle vejforløb, bebyggelse i gadelinjen, gadekær og bevaringsværdige bygninger. Kirkebakken ligger, som Kundby Kirke med sin særlige placering i landskabet, højt i landskabet. Kirken i Kundby er et stærkt vartegn for Kundby, og kirkens kirkegård ligger lige op ad lokalplanområdets grønne areal - med en fredning af kirkens nær-areal.

Kundby har en privat friskole, en privat daginstitution og idrætsfaciliteter samt en dagligvarebutik. Blot 200 meter fra lokalplanområdet ligger et busstoppsted, med afgang til bl.a. Holbæk by. Lokalplanområdet ligger i gå/cykelfastand fra byens skole, daginstitution, hal og sportsarealer samt fra dagligvarebutik og Kundby Forsamlingshus.

Området er beliggende i byzone og landzone. Hele området overføres til byzone med lokalplanens vedtagelse.



Et område med landsbykarakter

Planområdet er beliggende i en mindre by, i umiddelbar nærhed til et landbrug. Under udarbejdelse af lokalplanen er der foretaget 3 besigtigelser af området – hhv. i december 2019, januar 2020 og august 2020. Der har i forbindelse med besigtigelserne ikke været konstateret hverken fluegener, lugt eller anden luftforurening fra husdyrbruget nord for lokalplanområdet. Dog kan det ikke udelukkes, at der med et landbrug som nabo kan opstå punktvis støj, lugt og sværm af fluer.

I det nye boligområde får man oplevelsen af at bo i byen med landet og naturen i baghaven. Køerne brøler og hanen galer. Disse er kvaliteter, som givetvis vil være en af grundene til, at man vælger at bosætte sig på kirkebakken i Kundby.

Lokalplanens indhold

Bebyggelsen

Lokalplanen giver mulighed for at opføre op til 20 boliger. Boligbebyggelsen udformes med boliger i mindre grupper og opdeles i to delområder.

Størstedelen af området udlægges med rækkehuse på 100-110 m², samt en enkelt åben/lav bolig på 220 m², som kan omdannes til en ny åben/lav bolig eller 2 tæt/lav boliger som resten af området. Alle boligerne ligger tæt på fælles fri arealet, der er placeret i den vestlige del af lokalplanområdet op mod kirken.

Lokalplanen inddeler lokalplanområdet i tre delområder:

- i delområde I kan der opføres rækkehuse (tæt-lav boliger)
- i delområde II kan der opføres 1 parcelhus (åben-lav bolig), eller alternativt 2-3 rækkehuse (tæt-lav boliger)
- i delområde III udlægges til et grønt fælles friareal. Her må der ikke opføres nogen form for byggeri

Det er intentionen, at den nye bebyggelse skal holdes i et afdæmpet og enkelt formsprog.

Friarealer

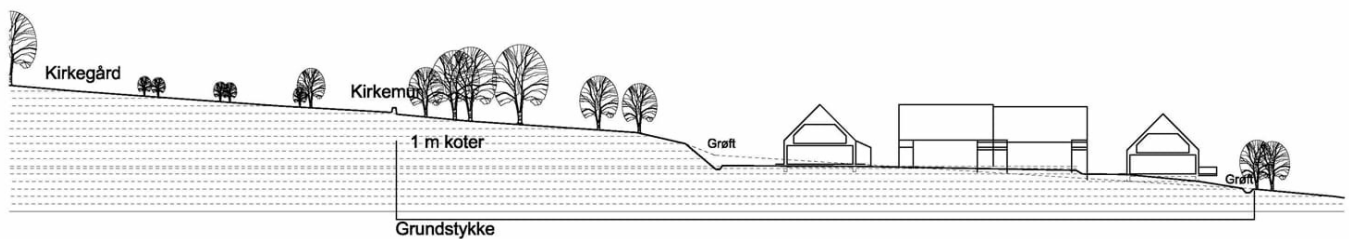
Det nye boligområde får et stort grønt fælles friareal, som ligger umiddelbart op mod Kundby Kirke, hvor der må etableres en naturlegeplads ned mod bebyggelsen. Det grønne fælles friareal skal desuden håndtere en stor del af områdets overfladevand, og bliver tilgængelig for offentligheden.

Trafik

Området trafikbetjenes fra øst via Kirkebakken, med én adgangsvej. Det forventes, at vejadgangen til boligområdet bliver udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje. Der skal etableres 1,5 p-plads pr. tæt-lav bolig og 2 p-pladser pr. åben/lav bolig. Derudover kan der anlægges 0,5 gæsteparkering pr. bolig. Eventuel gæsteparkering skal udføres således, at der er åben for gennemsvivning af regnvand. Boligområdets grønne fælles friareal kobles til en sti, som løber i skel mod vest (mod Kundby Kirkegård), og forbinder således boligområdet med det nærliggende landskab og stisystemer i Kundby.

Regnvand/overfladevand

Den enkelte bolig skal sørge for lokal afvanding af regnvand (tagvand og overfaldevand fra belægninger). Overfladevand fra boligområdet ledes til regnvandsgrøfter og faskiner indenfor lokalplanområdet.



Borgerinddragelse

Arealet er en del af Kommuneplan 2017, og der er således ikke gennemført fordebat om planforslaget.

I forbindelse med høringen er der afviklet borgermøde den 16. juni 2020 på Kundby Friskole. Du kan læse referatet fra borgermødet her

Behandling af høringssvar

Administrationen har modtaget 1 høringssvar i høringsperioden. Du kan se behandlingen af høringssvaret her

Statslig og regional planlægning

Nærværende planlægning vurderes at være i overensstemmelse med overordnet statslig og regional planlægning.

Boligbebyggelsen ligger tæt ved Kundby skole, byens dagsinstitution og dagligvarebutik og nær busstoppested for bus 520, og underbygger dermed Region Sjællands strukturbillede 2013 omkring bæredygtig byudvikling.

Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplan 2017-2029

I kommuneplanen er området udlagt til fremtidigt boligområde i henhold til bestemmelserne for kommuneplanramme 9.B04. Kommuneplanrammen fastsætter for åben/lav bebyggelse, en maks. bebyggelsesprocent på 30, en maks. bygningshøjde på 8,5 og maks. 1,5 etager. For tæt/lav en maks. bebyggelsesprocent på 40, en maks. bygningshøjde på 8,5 meter og maks. 2 etager.

Eksisterende lokalplaner

Arealet er ikke omfattet af gældende lokalplaner.

Planlægning i forhold til nabokommuner

Lokalplanen vurderes ikke at indebære påvirkning af nabokommuner.

Kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger ikke indenfor kystnærhedszonen.

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Lokalplanen indebærer ikke mulighed for etablering af butikker.

Diverse udpegninger

Beskyttede naturtyper

Lokalplanområdet indeholder ikke områder, der er beskyttet i henhold til efter Naturbeskyttelseslovens §3.

Kirkebyggelinje

Hele lokalplanområdet ligger indenfor en kirkebyggelinje, som sikrer indsyn til kirken. En del af ejendommen ligger desuden inden for en Exner-fredning, som sikrer, at der ikke bygges indenfor det fredede areal. Jævnfør naturbeskyttelseslovens kirkebyggelinje (lovens § 19) betyder kirkebyggelinjen, at der inden for en afstand af 300 m fra kirken ikke må bygges højere end 8,5 m., medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Kirkernes omgivelser trues af byggeri som siloer, lader, vindmøller, el-master og sendemaster i det åbne land. Også uhensigtsmæssig beplantning – både skovrejsning og læhegn – kan sløre kirkerne. Lokalplanen regulerer gennem grundejerforeningerne, at beplantning på private matrikler må have en maksimal højde på 8,5 meter, således beplantning ikke slører for indsigten til kirken.

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en skovbeskyttelseslinje.

Bevaringsværdigt landskabsareal

Lokalplanområdet ligger nær et større bevaringsværdigt landskabsareal, som strækker sig vest og syd for Kundby.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser. Arealanvendelse til boligformål er ikke i strid hermed.

Landbrugspligt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af landbrugspligt.

Der ligger et husdyranlæg med et erhvervsomtåget dyrehold nord for området. Dyreholdet hører til i ladebygning cirka 38 meter fra nærmeste matrikel og 60 meter til nuværende byzonegrænse. Lokalplanen vil have indflydelse på dyreholdet og tilhørende husdyranlæg, idet udvidelsesmulighederne begrænses, når byzone rykker tættere på. Husdyranlægget vil med lokalplanen ligge indenfor afstandskravet om 50 meter til byzonegrænse. Der vil hermed ikke være mulighed for ændringer eller tilpasninger af dyreholdets nuværende drift.

Trafikforhold

Vejadgangen til den nye boligbebyggelse skal ske via Kirkebakken fra Bygaden.

Via et internt stinet nord for det nye boligområde er der korte og sikre trafikforbindelser til skole, hal og indkøbsmuligheder. Kundby-Gislingestien er den vigtigste stiftforbindelse mellem skolerne i Kundby og Gislinge og de to byers idrætsanlæg. Kundby-Gislinge stien er også den vigtigste stiftforbindelse til de nyeste boligområder i byen.

Offentlig service

Offentlig service

Hovedbyen Kundby rummer offentlig og privat serviceforsyning såsom privat skole og daginstitution, en fitness-park, en dagligvarebutik og enkelte mindre serviceerhverv. Byens idrætsanlæg er placeret ca. 1 km nord for byen. Fra Kirkebakken er der 200 meter til nærmeste busforbindelse, bus 520 som bl.a. går til Holbæk By. Der er 500 meter til byens privatskole, privat dagsinstitution samt idrætsfaciliteter, og blot 125 meter til byens dagligvarebutik.

Kirkebakken ligger nær hovedvejen mellem Holbæk og Kalundborg, og nær motorvejen til København og Rute 21 til Sjællands Odde.

Området hører under Skoledistrikt 1 - Katrinedalskoen, som er en sammenlægning af de nuværende skoledistrikter for Svinninge, Kundby og Gislinge skoler. Holbæk Kommune har frit skolevalg i det omfang, der er plads til eleverne uden for eget skoledistrikt. Med hensyn til børneinstitution, kan der vælges/ tilbydes institutioner i andre distrikter. For mere information se kommunens hjemmeside www.holbaeknettet.dk.

Energiforsyning

SEAS/NVE er netselskab og elleverandør i området, dvs. de har ansvaret for en sikker elforsyning i området. Der kan frit vælges elleverandør. Elleverandørselskabet er det selskab, der sælger el til slutbrugerne.

Varmeforsyning

I området er det muligt at tilslutte sig til kollektiv varmforsyning, idet der er naturgas-ledning i området. Opvarmning må ikke ske ved etablering af oliefyr (supplerende opvarmning skal opfylde kravene for dispensation til fritagelse for tilslutning til kollektiv varmforsyning jf. Bekendtgørelse om tilslutning m.v. til kollektive varmforsyningsanlæg, BEK nr. 690 af 21. juni 2011, § 15 stk. 2.).

Det er muligt at arbejde med individuel opvarmning. I så fald skal opvarmning baseres på vedvarende energi, såsom luft-til-vand varmepumper. Iøvrigt gælder et forbud jf. varmforsyningsloven mod etablering af elopvarmning i ny bebyggelse i områder, der som dette område, er eller bliver udlagt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Området forsynes med vand fra Kundby Vandværk (www.kundby-vand.dk). På en del af området er der tinglyst en servitut vedrørende vandværk, og økonomiske forpligtigelser jf. afsnittet nedenfor om servitutter.

Regn- og spildevand

Området er separatkloakeret. Spildevandsanlægget skal etableres på privat foranledning. Anlægget kan på fastlagte vilkår evt. overtages af Fors A/S. Holbæk Kommune er myndighed på spildevandsområdet.

Regn- og overfladevand kan afledes til regnvandssystemet med en maksimal afløbskoefficient på 0,5. Overstiger afløbskoefficienten 0,5, skal dette vand håndteres ved LAR-løsninger indenfor eget areal, eksempelvis ved etablering af regnvandsgrøfter, bassiner og/ eller faskiner. Området skal indrettes sådan, at en skybrudssituation kan håndteres i terrænet uden ulempe for installationer, bygninger og naboer.



Eksempel på rekreativ regnvandsgrøft med beplantning og trædesten, Ref. Gødvad Enge, Tusindfryd i Silkeborg (ref. Constructa A/S Rådgivende Ingeniører og Arkitekter)

Inden spildevandsledninger udføres skal der være truffet en aftale mellem Fors A/S og den, der lader anlægget udføre, om den økonomiske afregning i forbindelse med Fors A/S's overtagelse af anlægget. Herunder skal der træffes aftale om kloaktilslutningsbidrag og eventuel godtgørelse for anlæggets værdi.

Holbæk Kommune opfordrer bygherre og projekterende til at kontakte de respektive forsyningsvirksomheder og myndigheder tidligt i projekteringsfasen med henblik på koordinering, råd og vejledning.

Affald og genbrug

Affald bortskaffes i henhold til "Regulativ for bortskaffelse af husholdningsaffald" samt "Erhvervsaffaldsregulativ" for Holbæk Kommune.

Telekommunikation

Ny bebyggelse kan tilsluttes kabelnet, fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

Bæredygtighed

Holbæk Kommunes strategi og handleplan for bæredygtig udvikling opstiller en række mål og indsatser for en bæredygtig udvikling, gennem nedsættelse af miljøbelastningen og bevarelse af biodiversiteten. For at indfri disse mål er det bl.a. besluttet, at alle lokalplaner for nye boligområder skal stille krav om, at bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse klasse 2015, og at regnvand fremover skal anvendes som en gevinst for byens rum og i muligt omfang bortledes lokalt.

Planen er desuden vurderet i forhold til en række bæredygtighedsparametre som beskrevet nedenfor.

Byggeri og planlægning

I lokalplanen stilles krav om lavenergibyggeri.

Transport

Områdets stinet forbinder boligområdet med byen og det omkringliggende landskab. Desuden ligger boligområdet tæt på Kundbys private daginstitution, private skole og lokale dagligvarebutik.

Ressourcer og miljø

Affaldshåndtering skal ske som foreskrevet i Renovationsvæsenets regulativer. Der stilles ikke særlige krav til affaldsindsamling. Lokalplanen sætter krav om anvendelse af permeable belægninger med mulighed for nedsivning.

Natur

Selve lokalplanområdet indeholder ingen §3 områder eller plantninger. Den nye bebyggelse placeres dels på et tidligere erhvervsområde, dels på et boligareal.

I lokalplanen indgår et grønt, fælles friareal, der har en Exner-fredning. Fredningen udgør hele den vestlige del af lokalplanområdet. Dette område er et særligt værdifuldt grønt område for Kundby by, der sikrer, at området beskyttes for bl.a. bebyggelse, som indeværende lokalplan ligeledes understøtter.

Sundhed og trivsel

Lokalplanen indebærer, at min. 15 % af området udlægges som fælles opholdsareal/ naturområde (derudover vej og parkeringsareal). På det grønne fælles friareal udlægges et område til en naturlegeplads, som har til formål at indbyde til leg og bevægelse for alle aldre.

Det vurderes, at der ikke er behov for at udarbejde en egentlig sundhedsrapport eller iværksætte særlige foranstaltninger for i øvrigt at fremme sundhed indenfor lokalplanens område.

Støj

Området ligger ikke i nærheden af større veje, baner eller støjende virksomheder.

OBS. Se eventuelt Miljøministeriets publikationer "Støj fra Veje" - vejledning nr. 4, 2007, "Ekstern støj fra virksomheder" - vejledning nr. 5, 1984, "Støjkortlægning og støjhandlingsplaner" - vejledning nr. 4, 2006, samt vejledninger om flystøj (nr. 5/1994) og jernbanestøj (nr. 1/1997).

Jordforurening

Et mindre område indenfor lokalplanområdet, del af matr. nr. 27r, Kundby By, Kundby er kortlagt som forurenede på vidensniveau V2. Realisering af nyt boligbyggeri i medfør af lokalplanen forudsætter godkendelse efter jordforureningslovens § 8. Der er ikke indenfor den resterende del af området registreret jordforurening.

Hvis der efterfølgende ved grave- og anlægsarbejdet konstateres jordforurening, skal arbejdet indstilles og kan først genoptages, når dette meddeles. Fundet anmeldes til Vækst og Bæredygtighed, Holbæk Kommune jf. jordforureningslovens § 71. Send en mail til jord@holb.dk eller kontakt os på tlf. 72 36 36 36. Ændret anvendelse af kortlagt forurenede jord kan kræve tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Fund og fortidsminder

Der er ikke registreret fund eller fortidsminder indenfor lokalplanområdet. Der kan dog sagtens fremkomme fund indenfor lokalplanområdet, f.eks. i forbindelse med byggemodning. Jf. museumslovens § 25 kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde skal udføres på landjorden, forud for igangsætning af arbejdet anmode Museum Vestsjælland om en udtalelse. Såfremt der i forbindelse med grave- og anlægsarbejder konstateres fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet straks indstilles, og fundet skal anmeldes til Museum Vestsjælland, jf. museumslovens § 27.

Miljøvurdering

Der er foretaget en screening af lokalplanforslagets miljømæssige påvirkninger i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 1225 af 25-10-2018). Miljøscreeningen er offentliggjort som bilag til lokalplanen.

Ifølge lovens § 8, stk. 2, nr. 2 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- En tidligere erhvervsgrund omdannes til boligbebyggelse
- Der er tale om et mindre boligområde
- Bebyggelsen tilpasses stedets landsby-udtryk
- Området ikke indebærer særlige naturværdier
- Det grønne Exner-fredede areal nær Kundby Kirke bliver offentlig og beskyttes for byggeri

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport er offentliggjort sammen med lokalplanen.

Servitutter

Nedenstående servitutter hhv. aflyses og skal lyses af lokalplanen. Se hele Servitutredegørelsen for hhv. matr. nr. 27r her og matr. nr. 27t her

Ejer- og rådighedshaver har forpligtigelsen til at afløse og oprette servitutter i nødvendigt omfang.

Følgende servitutter er lyst på matr. nr. 27r og 27t

Dokument lyst den 15.03.1906, nr. 908023-21, dok. om færdsselsret mv.

Servitut om ret til vejstykke, der skal være tilstrækkeligt bredt til at passere med hest og vogn mellem sælgerens sted og skomagerens lod ved Kirkebakken. Det omhandlede vejstykke kan ikke nærmere stedfæstes på det foreliggende grundlag og vil kræve nærmere undersøgelser.

Servituten vedlægges. Påtaleberettiget er Den til enhver tid værende ejer af matr. nr. 27r.

Dokument lyst den 26.04.1971, nr. 5346-21, dok. om pligt til at plante og vedligeholde en hæk mm.

Servitut om forpligtigelse til at plante og vedligeholde en 5.00 m bred afskærmende beplantning, beliggende i bælte på matr. nr. 27r vest for flugt af matr. nr. 27t's vestskel.

Påtaleberettiget er Holbæk Kommune og Fredningsnævnet for Vestsjælland.

Følgende servitut skal lyses, når omfattede udstykninger (se kortbilag 5) er oprettet

Dokument om pligt til at overholde krav om opførelse og vedligehold af mindre bygninger, såsom skure og drivhus, samt beplantning på

ejendommens sydvest-vendte haver.
Servitut om opførelse af hhv. mindre skure og beplantning med en maksimal højde på 8,5 meter.
Påtaleberettiget er Holbæk Kommune

Tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse har planforslaget været sendt til Fredningsnævnet og Stiftsøvrigheden mhp. den Exnerfredning, som er registreret på en del af planområdet. Det er i den forbindelse umiddelbart vurderet, at planen ikke kræver en dispensation. Grundejer opfordres til ifm. den endelige ansøgning om byggeri at inddrage Fredningsnævnet og Stiftsøvrigheden i Roskilde.

Lokalplanens gennemførelse

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske om realisering af et nyt boligområde med et tilhørende grønt, rekreativt areal. Lokalplanområdet er privat ejet. Realiseringen af lokalplanen, herunder byggemodningen, vil blive gennemført på ejerens foranledning. Lokalplanen anviser, hvordan området må udnyttes, og beskriver således, hvilken karakter området vil få. Derimod medfører lokalplanen ingen handlepligt, og planen siger heller ikke noget om, hvornår området realiseres. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Hjemmel

I henhold til lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 om planlægning med senere lovændringer fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Formål

- 1.1 at udlægge areal til tæt/lav boliger og åben/lav bolig (helårsboliger)
- 1.2 at udlægge grønt, fredet område til et rekreativt areal
- 1.3 at udlægge areal til veje- og stier samt parkering

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet er afgrænset som vist på kortbilag 4, og omfatter matr. nr. 27r og 27t Kundby By, Kundby
- 2.2 Området er beliggende i delvis landzone og byzone. Med den offentlige bekendtgørelse af kommunalbestyrelsens vedtagelse af planen overføres hele lokalplanområdet til byzone

§ 3 Anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles friarealer, som et grønt offentligt tilgængeligt område
- 3.2 Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag 5

For delområde I gælder:

- 3.3 Delområdet må kun anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse med tilhørende vejareal, fællesareal, parkering og LAR-løsninger

For delområde II gælder:

- 3.4 Delområdet må anvendes til åben-lav bebyggelse i form af enfamiliehus eller 2-3 tæt/lav boliger med tilhørende vejareal og parkering

For delområde III gælder:

- 3.5 Delområdet må kun anvendes til rekreativt areal, naturlegeplads, rekreativ regnvandsgrøft samt 9 gæsteparkeringspladser indenfor anviste byggefelt, jf. kortbilag 5

§ 4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning af området skal ske efter principperne vist på kortbilag 5
- 4.2 Indenfor delområde I og II må der i alt udstykkes maks. 20 matrikler til beboelse jf. kortbilag 5
- 4.3 Hver matrikel skal minimum have en grundstørrelse på 110 m² og være minimum 6 m bred
- 4.4 Vej, adgangsstier og parkering skal udstykkes som én selvstændig matrikel, der sikrer adgang til samtlige boliger, jf. kortbilag 5

§ 5 Bebyggelsens omfang og placering

For delområde I gælder:

- 5.1 Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til 40. Lokalplanområdets samlede areal er 6440 m²
- 5.2 Bebyggelsen skal placeres i henhold til principperne vist på kortbilag 5
- 5.3 Den nordlige rækkehusbebyggelse må placeres i skel med øst- og vestgavl, gavlvinduer er her ikke tilladt
- 5.4 Bebyggelse må maks. opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn
- 5.5 Der kan opføres garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse. Disse kan opføres enten som fritliggende bygninger, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 3,5 m over terræn

For delområde II gælder:

- 5.6 Bebyggelsesprocenten for området som helhed fastsættes til 40. Lokalplanområdets samlede areal er 6440 m²
- 5.7 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over terræn
- 5.8 Der kan opføres garager, carporte og mindre bygninger såsom skure og udhuse. Disse kan opføres enten som fritliggende bygninger, som sammenbyggede med boligen eller som indbyrdes sammenbyggede bygninger. De nævnte bygninger må ikke opføres med en større højde end 3,5 m over terræn

For delområde III gælder:

- 5.9 Bebyggelse er ikke tilladt

§ 6 Bebyggelsens ydre fremtræden

For delområde I gælder:

- 6.1 Bebyggelsen skal fremstå i samme materiale- og farvevalg, så den samlede boligbebyggelse fremstår som en samlet enhed
- 6.2 Facader skal udføres i mursten, træ eller blank eller pudset mur med mulighed for anden konstruktionsform. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer, som stål, træ eller glas. Træ kan males i jordfarveskalaen
- 6.3 Tage på boliger skal udføres som saddeltag, i teglsten, cement tagsten eller tagpap, i sorte, grå eller røde nuancer, med en taghældning på mellem 25 og 45 grader. Der må ikke anvendes plast- eller ståltag
- 6.4 Tage på mindre bygninger, såsom skure eller overdækket terrasse, skal udføres som fladt tag eller énsidet taghældning mellem 0 og 15 grader, og skal udføres i glas, tagpap eller som grønt tag (vegetationstag). Fladt tag kan endvidere udføres i plast
- 6.5 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tage og facader med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20
- 6.6 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflader i rektangulære felter. Ophængning eller integreringen af solceller og solfangere må ikke ske på facader
- 6.7 Vinduer skal udføres i træ og/eller aluminium
- 6.8 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort

For delområde II gælder:

- 6.9 Ved tæt/lav boliger skal boligerne udføres i ens materialer og farvevalg som resten af tæt/lav bebyggelsen indenfor delområde I, så den samlede boligbebyggelse fremstår som en helhed
- 6.10 Facader skal udføres i mursten, træ eller blank eller pudset mur med mulighed for anden konstruktionsform. Mindre partier i facaden kan fremstå med andre materialer, som stål, træ eller glas. Træ kan males i jordfarveskalaen
- 6.11 Tage på boliger skal udføres som saddeltag, i teglsten, cement tagsten eller tagpap, i sorte, grå eller røde nuancer, med en taghældning på mellem 25 og 45 grader. Der må ikke anvendes plast- eller ståltag
- 6.12 Tage på mindre bygninger, såsom skure eller overdækket terrasse, skal udføres som fladt tag eller énsidet taghældning mellem 0 og 15 grader, og skal udføres i glas, tagpap eller som grønt tag (vegetationstag)
- 6.13 Fladt tag kan endvidere udføres i plast
- 6.14 Der må ikke anvendes reflekterende materialer på tag og facade med undtagelse af solceller, vinduer og glaspartier. Glansværdien for tag- og facadematerialer må maksimalt være 20
- 6.15 Anlæg til indvinding af solenergi kan ophænges på eller integreres i tagflade i rektangulære felter. Integreringen af solceller kan ske på facader, hvis farve og overflade på solfanger er sammenfaldende med overflade og farve på facaden i øvrigt. Anlægget skal være en integreret del af arkitekturen
- 6.16 Der kan opsættes udvendige skilte eller lignende på bygninger, hvis der drives liberalt erhverv i egen bolig. Skiltet må max. være 0,3 m² stort

§ 8 Vej

For delområde I og II gælder:

- 8.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Kirkebakken
- 8.2 Vejen skal anlægges som privat fællesvej, og udlægges i princippet som vist på kortbilag 5
- 8.3 Adgangsvejen skal udlægges i en bredde af 7,0 meter, og skal belyses med lavt, nedadgående lys
- 8.4 Vejadgang og parkeringsareal skal belægges med asfalt, betonfliser eller græsarmering

For delområde III gælder:

- 8.5 Adgangsvej til gæsteparkering skal udføres som permeabel belæsning (grus eller græsarmering) og kan belyses med lavt, nedadgående lys

§ 9 Sti

- 9.1 Stier skal belægges med grus, asfalt, betonfliser eller græsarmering
- 9.2 Stier udlægges i mindst 1 m bredde, og skal belyses med lavt nedadgående, ikke blændende lys

§ 10 Parkering

Delområde I

- 10.1 Parkering til tæt-lav boliger skal ske på fælles parkeringsareal, og kan anlægges med permeabel belægning. Der skal anlægges 1,5 plads pr. bolig

Delområde II

- 10.2 Parkering til åben-lav bolig skal ske på egen grund. Der skal anlægges 2 pladser pr. bolig
- 10.3 Fælles parkeringsareal skal belyses med lavt, nedadgående lys
- 10.4 Miljøstation / affalds containere skal placeres indenfor det angivne felt, jf. kortbilag 5

Delområde III

- 10.5 Gæsteparkering skal anlægges med græsarmering og må ikke belyses

§ 11 Terræn

For delområde I og II gælder:

- 11.1 Det naturlige terræn skal i videst muligt omfang bevares. Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,6 m i forhold til det naturlige terræn, og ikke nærmere naboskel end 1 meter

For delområde III gælder:

- 11.2 Det naturlige terræn skal bevares. Etablering af regnvandsgrøft er dog tilladt

§ 12 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

Fordel område I og II gælder:

- 12.1 Eksisterende træer og buske langs det nordlige og østlige skel skal delvist bevares og vedligeholdes, jf. kortbilag 5.
- 12.2 Der skal etableres rekreative regnvandsgrøfter for forsinkelse af overflade- og regnvand, jf. afsnit om Regn- og spildevand og kortbilag 5
- 12.3 Hække mod fælles areal skal plantes 30 cm fra skel, således heget (hækken) til enhver tid kan holdes på egen grund. Hække mellem de enkelte haver skal plantes i skel. Hække skal bestå af Bøg (*Fagus sylvatica*), Avnbøg (*Carpinus betulus*) eller Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- 12.4 Der må ikke etableres byggeri indenfor de anførte grønne arealer, jf. kortbilag 5
- 12.5 Ubebyggede arealer skal holdes ryddelige og må ikke benyttes til nogen form for oplag og parkering, udover hvad der er normale hører til i et boligområde. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted indenfor lokalplanområdet

For delområde III gælder:

- 12.6 På arealet må der ikke etableres byggeri

12.7 Der kan etableres maks. 9 gæsteparkeringspladser indenfor anviste område jf. kortbilag 5. Parkeringsarealet skal fremstå græsarmeret

12.8 Eksisterende trampesti langs det vestlige skel, markeret på kortbilag 5, skal bevares og vedligeholdes

12.9 Eksisterende beplantning med skovkarakter indenfor det angivne felt, jf. kortbilag 5, skal vedligeholdes og bevares. Her skal ske en udtynding af de højt voksende træer, således enkelte dominerende træer og opvækst bevares. Bevoksningen skal have en afskærmende effekt ved udsyn fra kirken samt sikre et bedre indkig til kirken fra Bygaden. Der kan etableres hjemmehørende, lavtvoksende skovarter såsom hyld, hæg, rose, skovbilde o.lign. i bevoksningen

12.10 Arealet (fra skel ved private haver og 10 meter ud på fælles friareal) skal friholdes for større bevoksning, jf. kortbilag 5. Området skal etableres med naturgræs og en slået sti og her skal etableres en naturlegeplads. Legearealet skal fremstå i overfladebehandlet træ

12.11 Der skal etableres en rekreativ regnvandsgrøft for forsinkelse af overflade- og regnvand, jf. afsnit om Regn- og spildevand og kortbilag 5

12.12 Friareal skal holdes ryddelig og må ikke benyttes til nogen form til oplag. Eksempelvis må opstilling af fritidsbåde, uregistrerede køretøjer, campingvogne og lignende ikke finde sted indenfor området

§ 13 Tekniske anlæg

13.1 Tekniske anlæg og installationer, herunder el- og gasskabe samt ventilation skal være indsluttet i bygningerne eller være en del af bygningernes arkitektur

13.2 Alle ledninger, herunder el-ledninger til udvendig belysning skal udføres som jordkabler

§ 14 Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanens område. Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 25% af ejendommene er etableret

14.2 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af privat fælles vej, stier og friarealer, herunder grønne arealer, regnvandsgrøfter og eventuelle andre anlæg i forbindelse med lokal afvanding

14.3 Grundejerforeningen er pligtig at forestå drift og vedligeholdelse af beplantning, således denne ikke skæmmer udsynet til Kundby Kirke, jf. Miljøstyrelsens Kirkebyggelinje samt Exnerfredning, jf. kortbilag 5. Beplantning må blive maks. 8,5 meter højt

14.4 Det påhviler grundejerforeningen selv at udarbejde foreningens vedtægter, som skal godkendes af kommunalbestyrelsen

§ 15 Forudsætninger for ibrugtagen

15.1 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal den være tilsluttet kollektiv vandforsyning, samt de fælles private og offentlige anlæg for spildevand

15.2 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles regnvandshåndteringssystem være etableret, og bebyggelsen skal være tilsluttet anlægget

15.3 Inden ibrugtagning af bebyggelsen skal fælles friarealer, legeareal samt vejadgang, stier og parkeringsanlæg være etableret

§ 16 Tilslutning til fællesanlæg

16.1 Der er tilslutningspligt til offentlig separat kloakeret kloak

§ 17 Midlertidige retsvirkninger

Efter endelig vedtagelse af indeværende lokalplan aflyses følgende servitutter:

17.1 15.03.1906, nr. 908023-21, dok. om færdselsret mv.

17.2 26.04.1971, nr. 5346-21, dok. om pligt til at plante og vedligeholde en hæk mm.

§ 18 Lokalplanens retsvirkninger

18.1 Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelse

18.2 Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen. Lokalplanen tinglyses ikke på de ejendomme, der er omfattet af planen, men indberettes til PlanSystemDK

18.3 Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser på betingelse af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan

Vedtægelsespåtegning

Lokalplan 9.01 er vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 18. november 2020



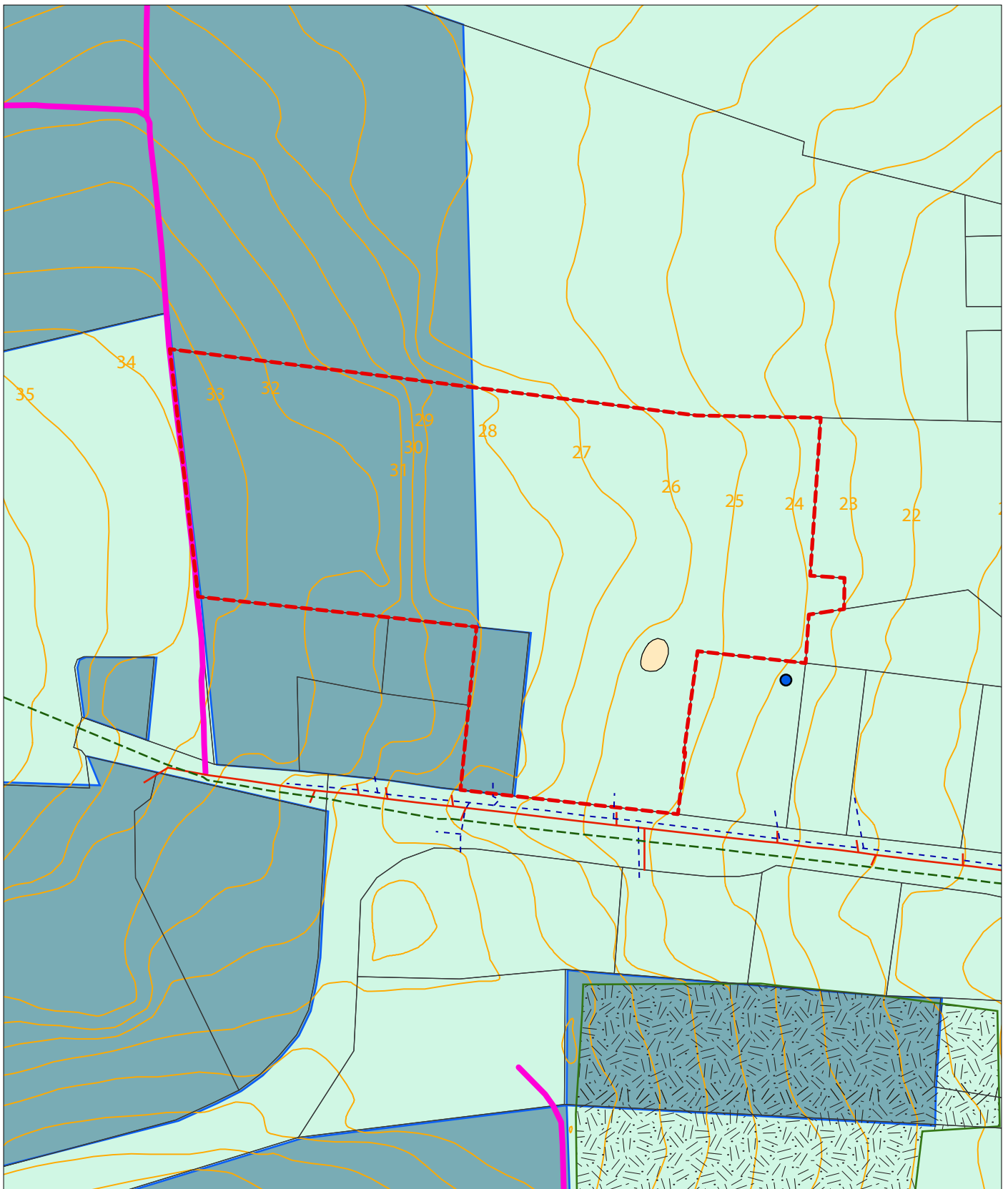
--- Lokalplanafgrænsning

0 20 40 60 80 100 m

1 : 2000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 1 Luftfoto





Ledninger og lignende er angivet med en vejledende placering

- Lokalplanafgrænsning
- Højdekurver
- Stiforbindelser
- Kirkebeskyttelseslinje
- Fredede områder
- Skov
- Jordforurening V2
- Ikke-fredet fortidsminde
- Kloakledninger
- Naturgasledning



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)



Kortbilag 2 Bindingskort



Mål 0 10 20 30 40 50 meter

Situationsplan 1:500

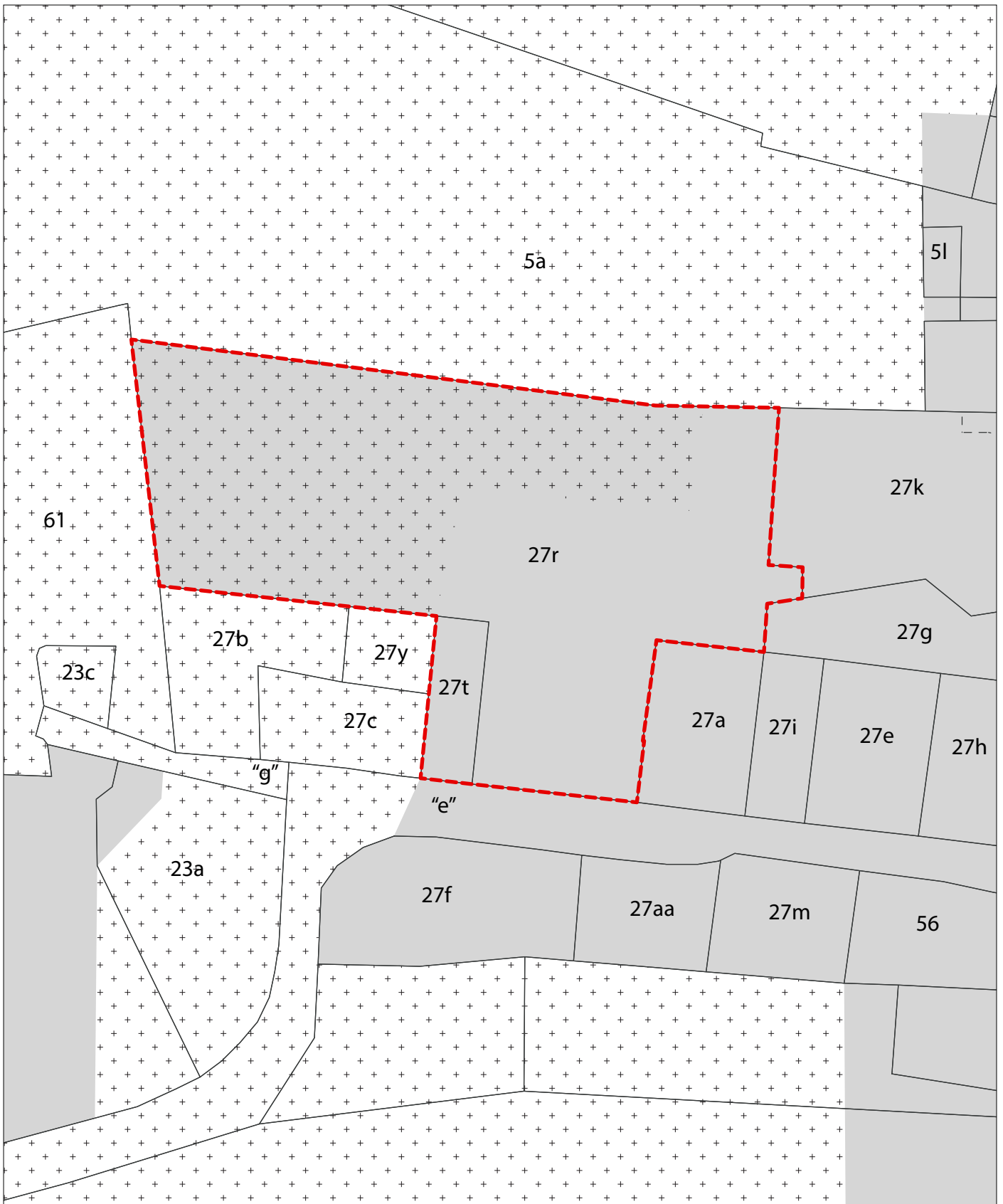
- Bebyggelse
- Adgangsvej og parkeringsareal
- Permeabel gæsteparkeringsareal
- Grønne fælles friarealer
- Legeareal
- Regnvandsgrøfter
- Kirkebyggelinje

05 10 15 20 25 m

1 : 500 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 3 Illustrationsplan





--- Lokalplanafgrænsning

Byzone

Landzone

Overføres fra landzone til byzone



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 4 Område- og matrikelkort





Signaturforklaring

- | | | | | | |
|--|------------------------|--|---|--|-----------|
| | Lokalplangrænsning | | Mulig placering af bebyggelse | | Fortov |
| | Opdeling af delområder | | Eksisterende bebyggelse | | Støttemur |
| | Friareal | | Areal til regnvandshåndtering | | |
| | Haveareal | | Areal til affaldshåndtering | | |
| | Adgangsstier | | Beplantning, som skal vedligeholdes | | |
| | Vejareal | | Naturgræs med slåede stier og legeareal | | |
| | Permeable belægning | | Trampesti | | |



1 : 1000 (ved udskrift på A4, 100%)

Kortbilag 5 Anvendelsesplan

