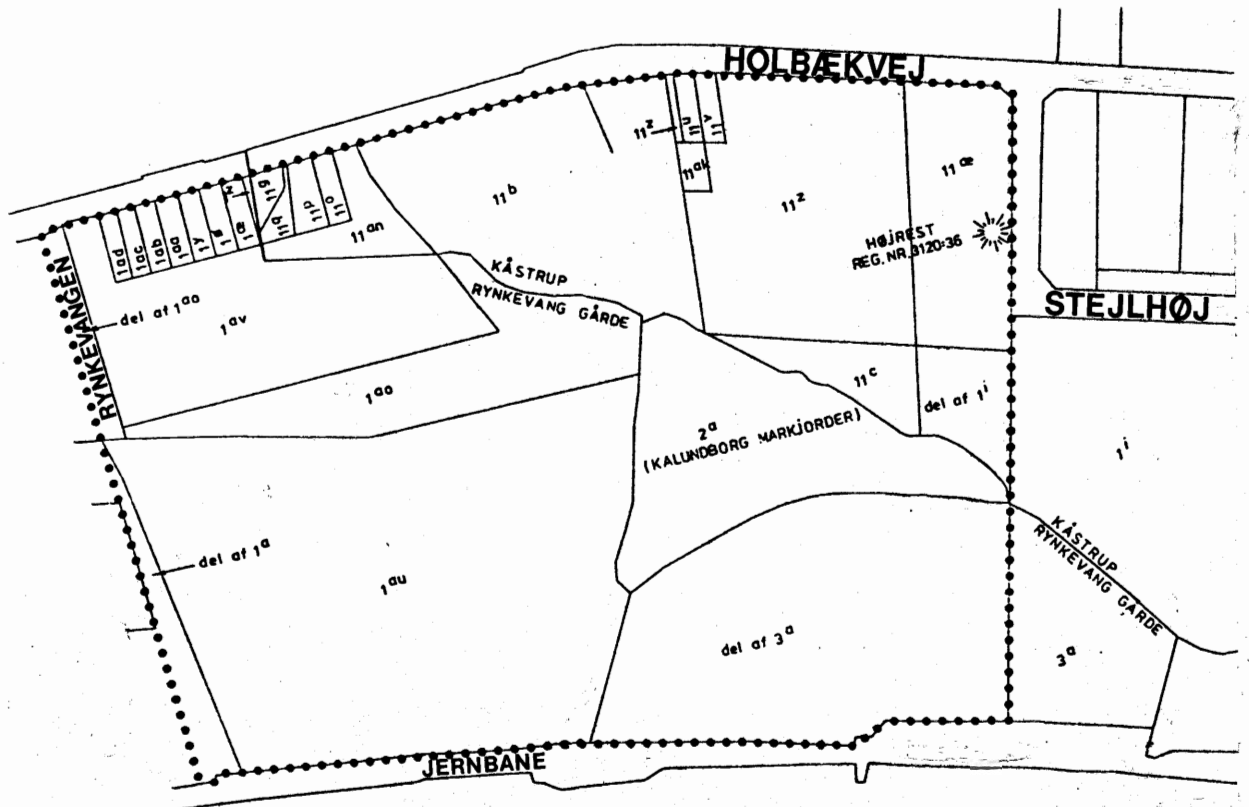




KALUNDBORG KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 57-2

FOR ET OMRÅDE SYD

FOR HOLBÆKVEJ

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning
2. Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning
3. Lokalplan nr. 57-2

- Afsnit 1: Lokalplanens formål
- " 2: Lokalplanens område
- " 3: Områdets anvendelse
- " 4: Udstykning
- " 5: Vej- og stiforhold, byggelinier m.m.
- " 6: Ledningsanlæg
- " 7: Bebyggelsens omfang og placering
- " 8: Bebyggelsens ydre fremtræden
- " 9: Ubebyggede arealer, samt beplantningsbælter
- " 10: Servitutter
- " 11: Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse
- " 12: Dispensationer, påtaleberettiget m.m.

Bilag til lokalplanen

- Bilag 1: Matrikelkort
- " 2: Situationsplan
- " 3: Lokalplanens retsvirkninger
- " 4: Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

14.08.80

Revideret 25.08.80.

Revideret 13.02.81.

Revideret 05.03.81.

Indledning

Hensigten med lokalplanen er at etablere arealer, som er egnede til uddannelsesformål, erhvervsformål, boligformål og kolonihaveanlæg.

Ved bebyggelsesregulering, vejføring, stianlæg, beplantning og udlæg af grønne områder, søges der med lokalplanen skabt egnede arealer for de ovenfor nævnte formål og funktioner.

oo0oo

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning i området.

Lokalplanområdet omfatter den vestlige del af område 57 i Kalundborg kommunes § 15-rammer og desuden en mindre del af område 40. Baggrunden for at medtage noget af område 40 i dette lokalplanområde er anlægget af den viste nord-sydgående vejføring fra Holbækvej imod syd (vej O-R) som, hvis kolonihaveanlægget ikke skal opdeles og ødelægges, alene kan placeres med den anviste beliggenhed. Lokalplanen medfører ikke ændringer af de i § 15-rammerne anførte bestemmelser for områderne 40 og 57, og gældende bestemmelser for disse to områders delområder vil, hvor de indgår i lokalplanområde 57-2 fortsat have samme indhold og gyldighed.

Lokalplanen medfører en mindre udvidelse af de i § 15-rammerne anførte bestemmelser for område 57, idet lokalplanen fastsætter, at delområde 2 udlægges til offentlige formål = eksisterende kolonihaveanlæg samt at der inden for delområde 3 udover erhverv kan udlægges arealer til bygningsanlæg for erhvervsfaglige uddannelser.

Som følge heraf suppleres de godkendte § 15-rammer med et rammetillæg.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter regionplanmyndighedens godkendelse af tillægget til § 15-rammerne.

For kolonihavernes benyttelse m.m. er der fastsat bestemmelser i lejekontrakt mellem Kalundborg kommune som udlejer og Kolonihaveforeninger i området som lejer.

I kolonihaveområdet på matr. nr. 11-æ, Kåstrup, findes fortidsminde (Højrest reg. nr. 3120:36), som er omfattet af naturfredningsloven. Fredningszonen er meddelt ændret af fredningsnævnet ved skrivelse af 15. november 1973. Den ændrede fredningsgrænse fremgår af tinglyst deklARATION af 26. november 1975 (se lokalplanens servitutter afsnit 10).

Lokalplanen for området skal efter § 15-rammerne sikre følgende bestemmelser for arealanvendelse m.v. for område 57,

- a) at områderne alene anvendes til erhvervsformål, såsom industri, lager- og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed og enkelte boliger (bestyrer- og portnerbolig o.lign.) i tilknytning til den pågældende virksomhed,
- b) at højst 50% af den enkelte grunds areal bebygges,
- c) at det samlede rumfang af bygninger på hver enkelt ejendom, beregnet af hele den del af bygningen, som er over færdigt terræn, herunder eventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v., ikke overstiger 3 m³ pr. m² grundareal,
- d) at bebyggelsens højde ikke må overstige 8,5 m.
- e) at der ikke i området placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne, ud over hvad der normalt må forventes fra et område af denne art.

og for område 40:

- a) at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål og bebyggelse til offentlige formål samt enkelte butikker til områdets daglige forsyning eller andre erhvervstyper, der efter byrådets skøn kan indpasses i områderne uden genevirkninger i forhold til omgivelserne,

- b) at bebyggelsesprocenten for hver enkelt ejendom ikke overstiger 25,
- c) at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

Lokalplanens område vil efter forslaget til spildevandsplanen (§ 21-planen) blive forsynet med kloakledninger, når lokalplanen er endelig godkendt.

ooo0ooo

Kalundborg kommune
Lokalplan nr. 57-2
for et område syd for Holbækvej.

For det i afsnit 2 nævnte område fastsættes i henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) følgende bestemmelser.

Afsnit 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er,

at udlægge arealer, som er egnede til uddannelsesformål, erhvervsformål, boligformål og kolonihaveanlæg

at sikre eksisterende (bolig)bebyggelse og kolonihaver og

at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser.

Afsnit 2 Lokalplanens område

Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1 og 2 og omfatter følgende matr. nr. :

1-aa, 1-ab, 1-ac, 1-ad, 1-au, 1-av, 1-y, 1-z, 1-æ, 1-ø, samt del af 1-ao, 1-a, 3-a af Rynkevang Gårde.

2-a af Kalundborg Markjorder.

11-ak, 11-an, 11-b, 11-c, 11-g, 11-o, 11-p, 11-q, 11-u, 11-v, 11-z, 11-æ, samt del af 1-i af Kåstrup.

samt alle parceller, der efter den 1. august 1980 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

Afsnit 3 Områdets anvendelse

3.1 Lokalplanens område opdeles som det fremgår af kortbilag 2 i følgende delområder:

Delområde 1: Ekst. boligområde.

Delområde 2: Område for offentlige formål = (ekst. kolonihaveanlæg).

Delområde 3: Område for erhverv og erhvervsfaglige uddannelser.

3.2 Delområde 1. Boligområde.

Indenfor delområde 1 må eksisterende og nyopført bebyggelse kun anvendes til boligformål. Der kan opføres udhuse og garageanlæg med tilknytning til boligerne.

I området må ikke indrettes eller drives detailudsalg eller anden form for virksomhed.

3.3 Delområde 2. Område for kolonihaveanlæg.

Området forbeholdes til kolonihaveanlæg.

Området er udloddet i parceller (kolonihaver) således som vist på kortbilag 2. Yderlig udlodning må ikke finde sted.

I kolonihaveområdet på matr. nr. 11-æ Kåstrup findes et fortidsminde, som er omfattet af naturfredningsloven. Fortidsmindet er beskyttet i henhold til tinglyst deklaration af 26. november 1975, som opretholdes med nærværende lokalplan.

3.4 Delområde 3. Område for erhverv og erhvervsfaglige uddannelser.

I området må kun opføres eller indrettes bebyggelse til eller udføres erhverv som: Industri, lager- og værkstedsvirksomhed samt til service- og forretningsvirksomhed.

Der må i området ikke placeres virksomhed, som kan virke generende i forhold til omgivelserne, ud over hvad der normalt må forventes fra et område af denne art.

Indenfor områdets vestlige del kan der opføres bygningsanlæg og udlægges arealer for erhvervsfaglige uddannelser. Bebyggelse må kun opføres på grundlag af en af byrådet godkendt bebyggelsesplan.

Byrådet kan tillade, at der på hver ejendom opføres eller indrettes én bolig, når denne anvendes som bolig for indehaver, bestyrer, portner eller anden person med lignende tilknytning til virksomheden.

Afsnit 4 Udstykninger

- 4.1 Grunde i delområde 3 må ikke udstykkes med en størrelse, der er mindre end 2500 m² eller større end 6000 m².

Ved udstykning til erhvervsfaglige uddannelsesformål eller lignende kan byrådet tillade en anden grundstørrelse.

- 4.2 Grunde udstykkes efter nærmere aftale mellem køber og kommunen.
Hel eller delvis sammenlægning eller udstykning af solgte grunde kan ikke ske uden byrådets tilladelse.

Afsnit 5 Vej- og stiforhold, byggelinier m.m.

- 5.1 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.
Vejen L-0 i en bredde af 20 m.
Vejen O-R i en bredde af 15 m.

I delområde 3 anlægges der senere veje med tilslutninger til vejene L-0, K-L og O-R. Vejenes endelige placering og udformning vil blive fastlagt med områdets udbygning.

- 5.2 Der udlægges areal til hovedstien A-B, se afsnit 9.11 og kortbilag 2. Til stien må der kun være adgang for gående og cyklende færdsel.
- 5.3 Ved vejtilslutningen R og E til Holbækvej (Landevej nr. 5) findes eksisterende oversigtsarealer, som opretholdes med nærværende lokalplan (se kortbilag 2 og afsnit 10).

- 5.4 Byggelinier (* = fodnote)
Langs vejene K-L, L-O, O-R pålægges byggelinier i en afstand af 15 m fra vejskel, således som vist på kortbilag 2.
- Arealet mellem byggelinien og vejskellet må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse (se punkt 9.3).
- 5.5 Der må i delområde 3 etableres en overkørsel til vej for hver grund. Overkørselen må højst anlægges med en bredde på 7 m. Byrådet kan tillade 2 overkørsler til hver grund (ind- og udkørsel), såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.
- 5.6 Til vejen K-L må der kun etableres direkte adgang fra de tilgrænsende ejendomme med byrådets særlige tilladelse.

Afsnit 6 Ledningsanlæg.

- 6.1 Indenfor lokalplanområdet 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 (* = se fodnote).

* Følgende ejendomme, matr. nr'e.
1-ao, 1-av, 1-aa, 1-ab, 1-ac, 1-ad, 1-y, 1-æ, 1-ø, 1-z, Rynkevang Gårde, samt matr. nr'e. 11-an, 11-b, 11-g, 11-o, 11-p, 11-q, 11-u, 11-v, 11-æ, 11-z, Kåstrup, alle beliggende langs sydside af Holbækvej (Landevej nr. 5) er pålagt byggelinier i medfør af vejloven.

* Arealerne omkring transformerstationerne pålægges brugsbegrænsninger som lovgivningen og myndighederne til enhver tid foreskriver.

Såfremt der etableres transformerstationer og dertil hørende 10 kV jordkabler i området er NVE påtaleberettiget med henvisning til bestemmelser i gældende stærkstrømsreglement.

- 6.2 Eksisterende 10 KV. højspændingsledning vist på kortbilag 2, skal ved byggemodning af området efter nærmere aftale med NVE sløjfes og erstattes med jordkabler.
- 6.3 NVE skal til enhver tid have uhindret adgang til ledningsnettet for at efterse og vedligeholde dette og lade den for anlæggets uforstyrrede drift eventuelt nødvendige beskæring af træer og buske foretage.
- 6.4 Eksisterende grøft i delområde 3 rørlægges i forbindelse med en samlet afløbsplanlægning for området.
- 6.5 Det skal tåles, at den af byrådet godkendte 10" hovedvandledning med tilhørende brønde og anlæg er beliggende på ejendommen matr. nr. 11-z, 11-ak, Kåstrup, matr. nr. 2-a, Kalundborg markjorder, matr. nr. 3-a, Rynkevang gårde, som vist på kortbilag 1 og 2.

Anlægget skal henligge uforstyrret, og der skal gives de til enhver tid berettigede adgang til eftersyn samt til at foretage reparations- og vedligeholdelsesarbejder i det omfang, byrådet finder det nødvendigt.

Dette indbærer at ejerens råden indskrænkes således:

Uden forud indhentet tilladelse fra byrådet er det forbudt inden for et bælte på 2,0 m til hver side af ledningens midte at bygge, foretage beplantninger af træer eller buske med dybtgående rødder eller overhovedet iværksætte noget, der kan være til hinder eller skade for eftersyn, reparations- eller vedligeholdelsesarbejder.

Der må til enhver tid tåles de ulemper, der kan være forbundet med eventuelle fremtidige eftersyns- og reparationsarbejder. Erstatning for eventuel herved forvoldt skade fastsættes i mangel af mindelig overenskomst af uvildige mænd udmeldt af retten.

Afsnit 7 Bebyggelsens omfang og placering.

7.1 For delområde 1 gælder at:

- a) Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige 25.
- b) Ny bebyggelse langs Holbækvej skal opføres indenfor de under punkt 5.4 omtalte vejbygge-linier.
- c) Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage.

7.2 For delområde 2 gælder at:

- a) På arealet må, bortset fra havehuse, ikke op-føres bygninger af nogen art.
- b) Det samlede bebyggede areal ikke må overstige 10 pct. af havens størrelse. Husets højde må ikke overstige 4 m.
- c) Husene skal opføres i gængse byggematerialer undtagen sten, og holdes i god og forsvarlig stand.
- d) Der må i havehusene ikke anbringes faste ild-steder af nogen art.
- e) Der må ikke stilles campingvogne i haverne, ligesom husdyrhold i haverne ikke er tilladt.
- f) Indenfor området kan der opføres bygninger og anlæg fælles for haverne.

7.3 For delområde 3 gælder at:

- a) Bygningernes rumfang for den enkelte ejendom ikke må overstige 3 m³ pr. m² grundareal. Rumfanget beregnes af hele den del af bygnin-gen, som er over færdigt terræn, herunder e-ventuelle kviste, fremspring, skorstene m.v.
- b) Højst 50% af den enkelte grunds areal må be-bygges.
- c) Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 m.

Afsnit 8 Bebyggelsens ydre fremtræden.

- 8.1 Der må ikke anvendes materialer eller opsættes reklamer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 8.2 Såfremt der etableres fælles antenneanlæg for TV og radio i området, må udvendige antenner ikke opsættes på ejendomme, som har mulighed for tilslutning til fællesantennen, og allerede opsatte udvendige antenner skal være nedtaget fra alle ejendomme, der kan tilsluttes, senest et år efter, at tilslutningsmuligheden er meddelt ejeren.

Afsnit 9 Ubebyggede arealer/beplantningsbælter.

- 9.1 De på kortbilag 2 med prikraسته viste arealer, langs med kolonihaveområdets sydskei og langs vejen L-0 udlægges til offentligt formål/beplantningsbælter.
Arealer der af Ministeriet for offentlige Arbejder er erhvervet til udvidelse af jernbanen, kan dog fortsat anvendes til dette formål.
- 9.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.
- 9.3 Det 15 m brede areal mellem byggelinien og vejskei i delområde 3 må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse, men skal tilplantes med stammede træer af røn og el.
Tilplantning og vedligeholdelse af arealet påhviler ejeren af ejendommen.
Der kan efter byrådets godkendelse indrettes parkering og opsættes skilte her, såfremt arealet bevares som grønt område.

Afsnit 10 Servitutter.

På området hviler følgende servitutter:

Deklaration om oversigtsservitut på matr. nr. 11-æ, Kåstrup	04.06.1974
DSB foreløbig ekspropriationskendelse (Areal til udvidelse af jernbanen)	25.08.1945
Deklaration om byggelinier langs Holbækvej (Landevej nr. 5)	10.02. 1976
Deklaration om grønt område (På del af matr. nr. 11-æ, Kåstrup).	26.11. 1975
Deklaration om oversigtsareal på matr. nr. 1-ac, 1-ad, 1-ao og 1-as, Rynkevang gårde.	29.02. 1968
Deklaration om adgange til Holbækvej (Landevej nr. 5/hovedlandevej 120, Viskinge-Kalundborg) på matr. nr. 11-an, 11-b, 11-z, 11-ak, 11-u, 11-v, 11-æ alle af Kåstrup, Kalundborg jorder.	04.10. 1961

Ovennævnte servitutter opretholdes med nærværende lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Afsnit 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse Tilslutning til fællesanlæg m.m.

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før tilhørende veje er anlagt.
- 11.2 Det er en betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse, at bebyggelsen er tilsluttet det af kommunen etablerede fjernvarmeanlæg for lokalplanens område.

- 11.3 Området el-forsynes af N.V.E.
- 11.4 Alle ejendomme i området tilsluttes Kalundborg kommunale vandforsyning.

Afsnit 12 Dispensationer, påtaleberettiget m.m.

- 12.1 Byrådet kan tillade mindre betydende lempelser i indholdet af nærværende lokalplan, jfr. kommuneplanlovens § 47, stk. 3.

12.2 Påtaleret.

Påtaleberettiget (ifølge kommuneplanlovens § 46) af nærværende lokalplan er alene Kalundborg byråd.

oo0oo

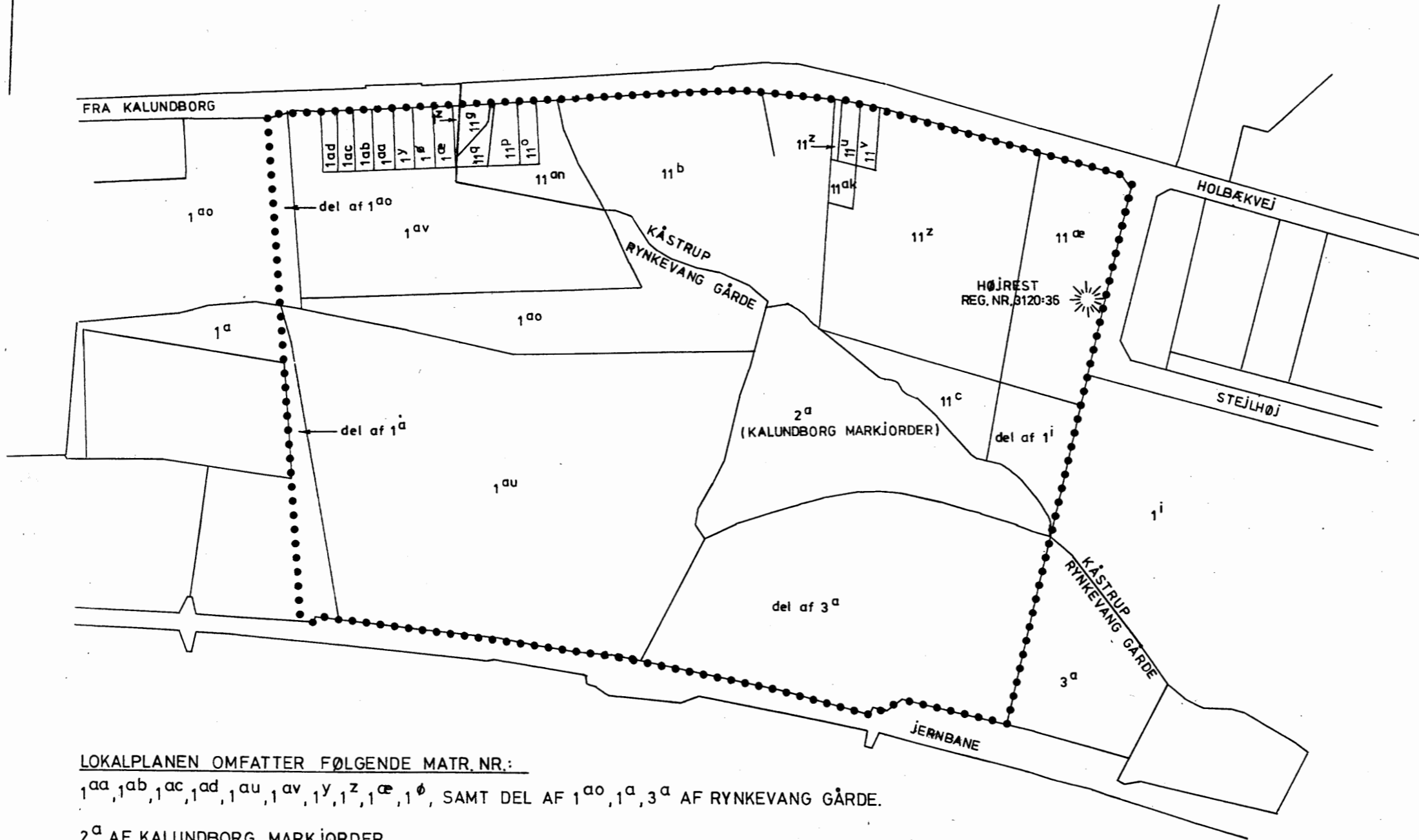
Endeligt vedtaget på Kalundborg byråds møde den 24. marts 1981.

V. Schou

V. Schou
Viceborgmester /

A. Villadsen

A. Villadsen
Kommunaldirektør



LOKALPLANEN OMFATTER FØLGENDE MATR. NR.:

1^{aa}, 1^{ab}, 1^{ac}, 1^{ad}, 1^{au}, 1^{av}, 1^y, 1^z, 1^{ae}, 1^ø, SAMT DEL AF 1^{ao}, 1^a, 3^a AF RYNKEVANG GÅRDE.

2^a AF KALUNDBORG MARKJORDER

11^{ak}, 11^{an}, 11^b, 11^c, 11^g, 11^o, 11^p, 11^q, 11^u, 11^v, 11^z, 11^æ, SAMT DEL AF 1ⁱ AF KÅSTRUP

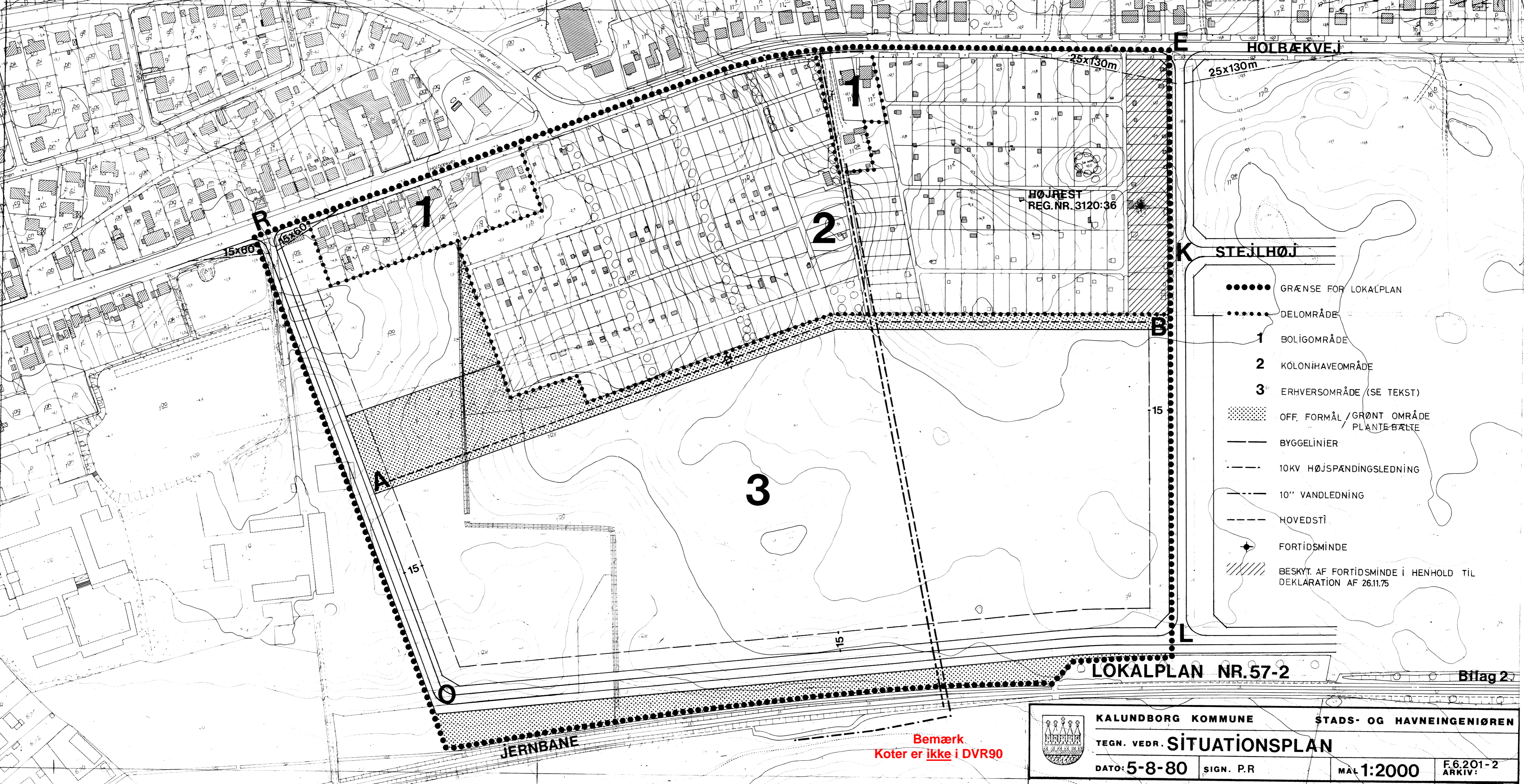
.....= GRÆNSE FOR LOKALPLAN

LOKALPLAN NR. 57-2

At denne kort-genpart er nøjagtig genpart af det originale kort vedrørende ejendommen(e)

mtr. nr. KALUNDBORG d. 5 AUGUST 1980 Navn KALUNDBORG attesteres herved.

	KALUNDBORG KOMMUNE		STADS- OG HAVNEINGENISØREN	
	TEGN. VEDR. MATRIKELKORT			
DATO: 5.8.1980	SIGN.	MÅL 1:4000	E.6.201-1 ARKIV:	



HOLBÆKVEJ

25x130m

HØJREST
REG. NR. 3120:36

STEJLHØJ

●●●●● GRÆNSE FOR LOKALPLAN

..... DELOMRÅDE

1 BOLIGOMRÅDE

2 KOLONIHAVEOMRÅDE

3 ERHVERVSOMRÅDE (SE TEKST)

▨ OFF. FORMÅL / GRØNT OMRÅDE
PLANTEBÆLTE

— BYGGELINIER

- - - 10KV HØJSPÆNDINGSLEDNING

- - - 10" VANDLEDNING

- - - HOVEDSTI

◆ FORTIDSMINDE

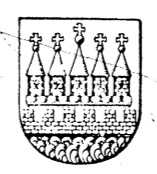
▨ BESKYT. AF FORTIDSMINDE I HENHOLD TIL
DEKLARATION AF 26.11.75

LOKALPLAN NR.57-2

Bilag 2

JERNBANE

Bemærk
Koter er ikke i DVR90



KALUNDBORG KOMMUNE

STADS- OG HAVNEINGENIØREN

TEGN. VEDR. SITUATIONSPLAN

DATO: 5-8-80

SIGN. P.R

MAL 1:2000

F.6.201-2
ARKIV:

Kalundborg kommune
Lokalplan nr. 57-2
for et område syd for Holbækvej

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Et areal, der er udlagt til offentlige formål, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kræve overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Kalundborg kommune
Lokalplan nr. 57-2
for et område syd for Holbækvej

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder kun fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget, dog højst et år efter offentliggørelsen.