

Forslag til Lokalplan nr. 573

For en ny daginstitution i Svebølle



KALUNDBORG
KOMMUNE

Forslag til lokalplan nr. 573 er offentliggjort fra 00. måned 0000 til og med 00. måned 0000

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Kalundborg Kommune
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

eller som e-post til dto@kalundborg.dk

Om lokalplaner	3
Redegørelse	5
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	14
Tilladelse fra andre myndigheder	17
Miljøvurdering	17
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	19
Høringsfrist	19
Lokalplanens bestemmelser	20
§ 1 Lokalplanens formål	20
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	20
§ 3 Områdets anvendelse	20
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	20
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	22
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	23
§ 9 Tekniske anlæg.....	24
§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter.....	24
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
Retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning (forslag).....	26
Lokalplanens bilag	
Kortbilag 1 - Matrikelkort	Bilag 1
Kortbilag 2 - Administrationskort	Bilag 2
Kortbilag 3 - Principkort for beplantning	Bilag 3

Om lokalplaner

- Hvad er en lokalplan?** En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.
- Lokalplanens indhold** Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges.
- En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.
- Eksisterende lovlig anvendelse** Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre de eksisterende forhold må dette ikke ske i strid med lokalplanen.
- En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.
- Lokalplanpligt** Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.
- Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, fx for at løse nogle konkrete problemer.
- Forholdet til anden planlægning** En lokalplan må ikke være i strid med kommune- og anden overordnet planlægning.
- Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.
- Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.
- Dispensation** En lokalplan i byzone kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte, ikke strider mod hovedprincipperne i planen.

- Borgernes deltagelse** Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.
- Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 8 uger, inden planen kan vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen. Lokalplaner af mindre betydning/omfang kan fremlægges i en kortere periode dog mindst 2 uger.
- Plandata.dk** Når kommunen har vedtaget en lokalplan, bliver den indberettet på Plandata.dk.
- Plandata.dk er et digitalt system og register, der dels indeholder oplysninger om gældende planer, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven, dels stiller planerne til rådighed på internettet.
- Lokalplanens opbygning** En lokalplan består oftest af tre dele: En redegørelse, en række bestemmelser og et sæt kortbilag og eventuelt andre bilag.
- Redegørelsen indeholder:
- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold
 - En beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning for området, relevant lovgivning samt miljøforhold, forsyning m.v. Hensigten er at beskrive forhold, der har indflydelse på udformningen af de efterfølgende bestemmelser.
 - En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger (lokalplanforslaget).
- Lokalplanens bestemmelser gør rede for, hvad der er bindende for de ejendomme, planen gælder for og dermed, hvad der bliver tinglyst på de enkelte ejendomme. Det gælder lokalplanens formål, lokalplanens område, hvad ejendommene må anvendes til, bebyggelsesregulerende bestemmelser osv. samt lokalplanens retsvirkninger.
- Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen.
- Lovgrundlag** Proceduren for at vedtage en Lokalplan fremgår af lov om planlægning (LBK nr. 50 af 19. januar 2018 med eventuelle senere ændringer til forskriften).

Redegørelse

Lokalplanens baggrund



Ill. Lokalplanområdet og dets omgivelser. Luftfoto optaget 2019

Daginstitutionerne i Viskinge og Svebølle skal lægges sammen til én ny daginstitution. Daginstitutionen ønskes etableret i tæt tilknytning til Svebølle skole, Svebølle Hallen og tilhørende udendørs idrætsanlæg samt rekreative arealer.

Der er de seneste år sket en udvikling i daginstitutioners pædagogik, der medfører ændrede krav til de fysiske rammer for børn og pædagoger. De eksisterende daginstitutioner i Viskinge og Svebølle lever ikke op til de nye krav og har ikke plads til den forventede udvikling i børnetallet.

Børnetalsprognosen for området udtrykker et institutionsbehov for 118 børn fordelt på ca. 24 vuggestuebørn og ca. 94 børnehavebørn. Sammen med personalefunktionerne, anslås størrelsesbehovet for en ny institution at være ca. 1.500 m² bebygget areal. Det er et vigtigt element i kommunens strategi at skabe en bæredygtig udvikling på 0-18 års området og, at der er opmærksomhed på mulighederne for samskabelse og sammenhæng mellem kommunens forskellige tilbud.

På dette grundlag har Kommunalbestyrelsen i 2019 vedtaget at udarbejde denne lokalplan for at fastlægge det planmæssige grundlag til at opføre en ny daginstitution.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 12.500m² og ligger i Svebølles østlige bydel. Hele området har et veludbygget stisystem, som giver byens beboere nem adgang til lokalplanområdet. Med en direkte forbindelse fra Svebølles hovedgade, Stationsvej, kan der sikres vejadgang till den nye institution via sidevejen vest for skolen.



ill. Trærække der afgrænser lokalplanområdet, fra stien i øst og idrætsanlægget.

Mod syd og øst afgrænses lokalplanområdet af stiforbindelserne og idrætsanlægget. Mod vest afgrænses området af Svebølles nyere boligbebyggelser, som overvejende er etplans og halvanden plans parcelhusbyggeri. Mod nord afgrænses området af idrætsanlæggets boldbaner og Svebølle skole.

Lokalplanområdets terræn falder jævnt fra sydøst mod nordvest med en højdeforskel på ca. 4,5 m. På områdets nordøstlige del er et udjævnet plateau som har været anvendt til opvarmningsbane for områdets idrætsudøvere.



Ill. Trærække der afgrænser adgangsvejen til daginstitutionen, lokalplanområdet og Svebølle stadion, som ønskes bevaret.

Omkring det udpegede område er der en del ældre beplantning, hvor nogle dele er bevaringsværdige. Den eksisterende beplantning afspejler et behov for en beplantning, der markerer grænsen mellem idrætsanlægget og den kommende daginstitution.

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø, hvor idrætsanlægget udgør et bærende element. I udpegningen beskrives idrætsanlægget som et "bølgende landskab og flere plateauer, der udnytter landskabets højdeforskelle, et eksempel på et gennemtænkt anlæg fra sin tid."

Anlægget består af større og mindre boldbaner, kunstbane, tennisbane og klubhus, samt stadion med plads til tilskuere. Hele anlægget er sammenhængende med et net af stier, hvorfra man kan gå på kryds og tværs og følge med i aktiviteterne på de grønne arealer.

Fra stierne er der flere steder udsigt til byen omkring og lange kig igennem området. Langs stisystemet er en række højt voksende træer, der afgrænser stier og anlæg.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for at opføre en ny daginstitution i Svebølle med tilhørende friarealer, samt at fastlægge nærmere bestemmelser der sikrer, at det indpasses i det karakteristiske landskab der er udpeget som værdifuldt Kulturmiljø.

Lokalplanen skal understøtte områdets karakter ved blandt andet at fastlægge principper for disponering af arealet, sådan at hensyn til de omkringliggende anvendelser tages, såvel som principper for udendørs opholdsarealer, adgangsforhold, vej- og parkeringsforhold.

Disponering:

Overordnet disponeres lokalplanområdet med daginstitutionsbyggeri, mindre sekundære bygninger, udendørs lege- og opholdsarealer, stiadgang, vejanlæg og parkering.

Anvendelse:

Lokalplanområdet udlægges til offentligt formål i form af en daginstitution.

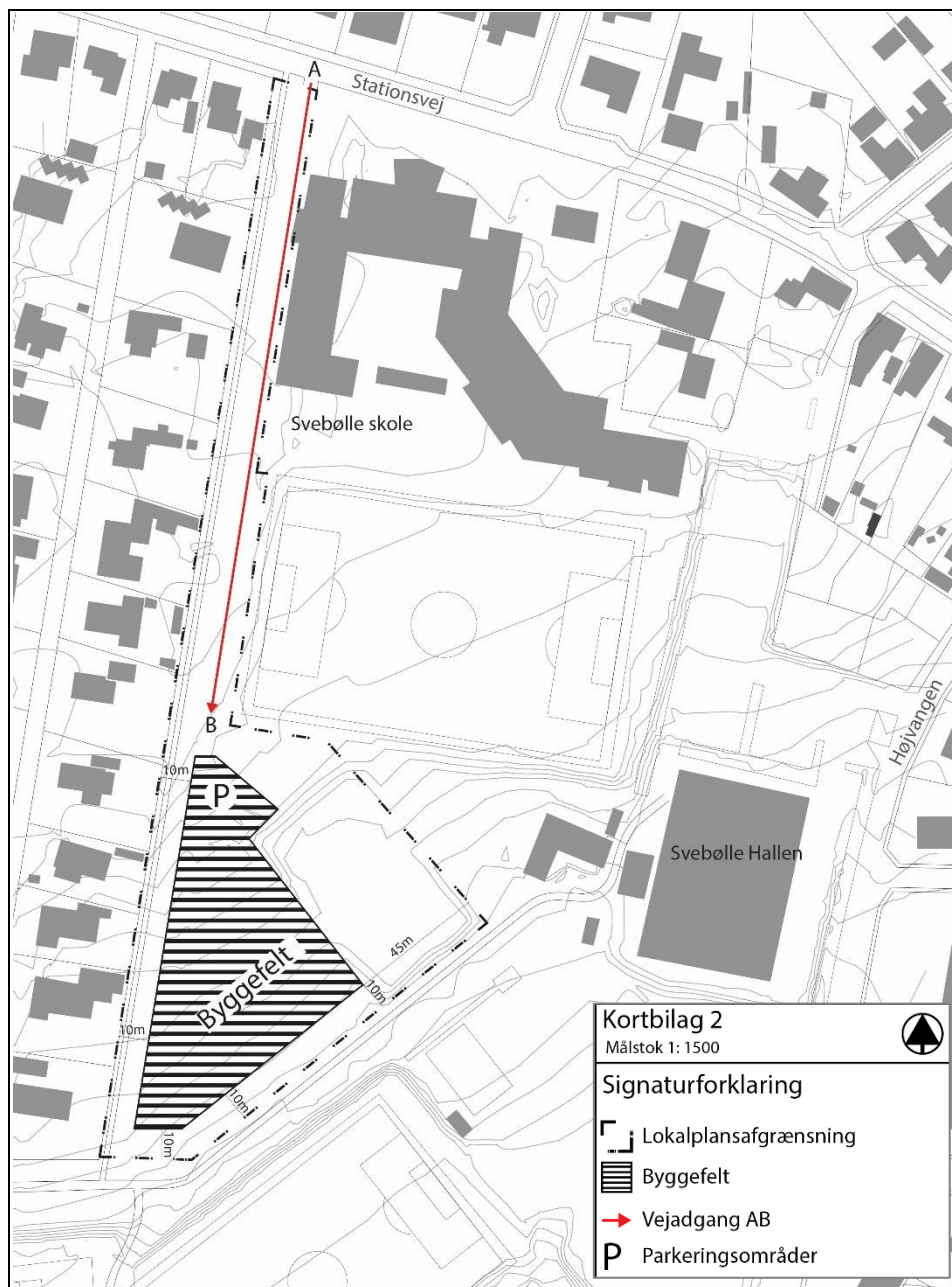
Landskab og beplantning:

Det karakteristiske landskab er udpeget som værdifuldt kulturmiljø, og skal derfor understøttes ved bebyggelsens indplacering i landskabet. Det betyder at bebyggelsen og landskab skal bearbejdes på en sådan måde at de eksisterende terræn- og niveauforskelle understøttes og/eller styrkes.

Trafik:

Det skal være sikkert for både skolens og daginstitutionens bløde trafikanter at færdes.

Hovedadgangen til institutionen sker ved forlængelse og udbygning af vejen fra Stationsvej, vest for Svebølle skole. På lokalplanområdets nordvestlige del etableres parkeringsareal og vendeplads for renovationsbiler etc.



III. Administrationskort for lokplanområdet

Zoneforhold

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

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til daginstitution samt tilknyttede mindre bebyggelse, lege-, ophold- og parkeringsarealer.

Udstykning

Området for daginstitutionen kan sammenlægges til én matrikel. Der udlægges adgangsvej til daginstitutionen og stiforløb langs boligområdet.

Vej-, sti- og Parkeringsforhold

Da kørende adgang til den nye daginstitution kun kan ske fra Stationsvej, langs den vestlige side af Svejbo skole, skal det i forbindelse med opførelse af daginstitutionen vurderes, hvilke

trafikdæmpende foranstaltninger der skal udføres på adgangsvejen for at sikre trygge forhold for alle trafikanter.

Adgangsvejen og stien skal udvides fra Stationsvej og bestå af en fællesti for både cyklister og fodgængere, opdelt af et minimum 2,5 meter bredt beplantnings bælte fra adgangsvejen.

Der er gode adgangsforhold til lokalplanområdet via stiforbindelser fra by og idrætsanlæg. Der skal derfor etableres adgang fra de omkringliggende stier til daginstitutionen fra både øst, nordvest og sydvest. Det skal indtænkes hvilke adgange der befæstes så de også kan fungere som redningsveje.

Cykelparkering kan placeres i lokalplanens vestlige side, i tilknytning til eksisterende cykel- og gangstisystem.

Det er en prioritet at de ubebyggede arealer primært anvendes til leg og ophold for institutionens børn. Som konsekvens af dette begrænses antallet af parkeringsmuligheder indenfor lokalplanområdet til 24 parkeringspladser, der er forbeholdt brugere af daginstitutionen. Nordøst for lokalplanområdet, er der i tilknytning til Svebølle Hallen, et større parkeringsareal, som kan dobbeltudnyttes til langtidsparkering for institutionens ansatte.

Veje, stier og belagte friarealer udføres som udgangspunkt med permeable belægninger, der muliggør gennemsivning af regnvand. Belægningsmaterialerne skal samtidig tilgodese hensynet til tilgængelighed for handicappede og bevægelseshæmmede.

Bebyggelsens omfang og placering

Der er i Lokalplanområdet udlagt et større byggefelt til daginstitutionens byggeri. Byggefeltet er dimensioneret så det giver flere muligheder for placering af institutionens primære bebyggelse på op til 2000 m². Det giver ligeledes mulighed for at styre hvor bebyggelsen placeres i forhold til de udeområder der kan være støjende. Intentionen med byggefeltet er, at den primære bebyggelse skal være med til at virke afskærmende for det nærliggende boligområder.

Udover den primære bebyggelse skal mindre bygninger som garage for havemaskiner, cykelskur og lignende, ligeledes placeres i byggefeltet. Den nordlige del af byggefeltet, fastlægges til parkeringsareal.

Daginstitutionens tilhørende lege- og opholdsarealer med sekundære bygninger som legehuse, shelters og lignende kan placeres både inden og uden for byggefeltet.

For at minimere bearbejdning og ændringer af området, skal det eksisterende terræn definere hvordan byggeri indpasses med respekt for det værdifulde kulturmiljø. Dette kan ske ved fastlæggelse af separate niveauplaner, hvor bebyggelse består af flere bygningsvolumener.

**Bebyggelsens ydre
Fremtræden**

Byggeri skal, såvel primært som sekundært, fremstå som en arkitektonisk velproportioneret helhed. Byggeri og anlæg skal disponeres under hensyntagen til omgivelserne og på en sådan måde at områdets udpegning som værdifuldt kulturmiljø respekteres og understøttes mest muligt.

Bygningers overflader må ikke være blanke og reflekterende. Dog kan der, hvis ønsket om lavenergibyggeri, anvendes sådanne overflader, for eksempel i form af solcellepaneler forudsat at de placeres så de ikke påfører omgivelserne genevirkninger som blænding eller refleksion. Det er vigtigt at sådanne overflader indpasses i byggeriets helhedsudtryk.

**Ubebyggede arealer,
beplantning og
hegning**

De ubebyggede arealer skal ved deres bearbejdning være med til at styrke områdets karakteristiske terrænforhold. Ubebyggede arealer skal disponeres og udformes på en sådan måde at der opnås helhed med bygningerne på lokalplanområdet og god sammenhæng med de tilgrænsende bolig-, fritids- og idrætsområder.

Der reserveres et areal imellem daginstitutionen og de tilgrænsende boligområder, til roligere aktiviteter og indgang, hvor der kan etableres beplantet afskærmning, cykelparkering, traktorgarage til pedellen, opbevaringshus til legetøj og lignende sekundære bygninger.

Beplantning skal være med til at afgrænse lokalplanområdet og eventuelle opdelte områder på arealet, så den landskabelige karakter på de omkringliggende arealer understøttes. Dette skal gøres som vist på kortbilag 3, hvilke også er karakteristisk for de omkringliggende boldbaner. Beplantningen er udlagt så enkelte væsentlige sigtelinjer gennem området bevares.

Beplantning skal bestå af egnskarakteristisk vegetation som giver mulighed for at opleve årstidernes skiften gennem variation i forhold til farver, duft og smag.

Ved afgrænsning af området med hegn, skal hegnet placeres og udformes så det indpasses efter samme principplan for beplantning og sigtelinjer. Hegn kan udføres med trådhegn eller panelhegn og placeres i beplantningsbælterne, på en sådan måde at hegnet suppleres med hæk eller buskbeplantning på begge sider af hegnet. Ved sigtelinjerne skal hegnet så vidt muligt holdes fri for højere beplantning og designes, så der er mulighed for udsyn.



Ill. Sigtelinje fra stiforbindelsen i sydøst og ned gennem området til skolen.

Langs adgangsvejen i den nordlige ende af lokalplanområdet, afgrænser en række bevaringsværdige gamle grantræer lokalplanområdet fra Svebølle stadion.

Områdets beplantning vurderes at kunne være levested og/eller fødesøgningssted for flagermus, -se også beskrivelse på side 15: Naturmiljø.

Beplantningen er i området udlagt i tre forskellige kategorier oplistet nedenfor. Uden for kategorierne i lokalplanområdet skal der ved etablering af beplantning langs afgrænsningen, anvendes en lavere beplantning som ikke afskærmer for kigget ud af området, eller ind til institutionen udearealer.

Kategori 1

I beplantningsbæltet som afgrænser vest, syd og øst skal de eksisterende høje træer bevares bedst muligt. Derudover skal et tættere grønt bælte under træerne etableres, af samme karakter som de grupperede buskader i området.

Kategori 2

Langs adgangsvejen mod idrætsanlægget, er der nogle meget karakteristiske træer som skal bevares. De danner en grøn og naturlig ramme om Svebølle stadion, som er svære at erstatte med ny beplantning.

Kategori 3

Træ af bevaringsværdig karakter midt i lokalplanområdet.

Udearealer skal tilgodese optimale betingelser for såvel leg, ophold, opsyn som for diverse udendørs læringsaktiviteter og der skal være nem adgang hertil fra bygninger og P-plads.

Udearealerne skal forsynes med udendørsbelysning, så der sikres en god overskuelighed på området, og der skal opsættes armatur af samme type som eksisterende på idrætsområdet eller en type der i størrelse og udformning er tilpasset denne. Belægninger på udearealer, veje og stier skal så vidt det er muligt være permeable så regnvand kan nedsive, f.eks. som græsarmeringssten. Der skal i denne forbindelse påses at bevægelseshæmmede kan færdes på dele af belagte arealer.

Da anvendelsen på området har med mindre børn at gøre, må der af sikkerhedsmæssige årsager ikke være åbne vandhuller på området, som regnvandsbassiner.



Beplantning i kategori 2, som danner ramme om Svebølle Stadion.

Tekniske anlæg

Der kan opsættes solpaneler på boligbebyggelsens sydvendte facade forudsat at dette ikke medfører gener for omgivelserne. Opsætning af solpaneler på flade tage vurderes ikke at være muligt, idet dette enten vil medføre refleksionsgener for omgivelserne og/eller ikke vil være muligt at udføre i overensstemmelse med husets arkitektur.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområde S1.OF01 (Blandet bebyggelse. Fx børnehave, skole, fritidsklub, idrætshal, idrætsbaner og administration) i Kalundborg Kommuneplan 2017-2028. Rammebestemmelsen er gengivet nedenfor. Lokalplanen er i overensstemmelse med gældende kommuneplan.

Rammeomr.:	S1.OF01
Gl. rammenr.:	
Distrikt:	S1 Svebølle. Svebølle by
Anvendelse generelt:	Offentlige formål
Områdets anvendelse:	Blandet bebyggelse. Fx børnehave, skole, fritidsklub, idrætshal, idrætsbaner og administration.
Zoneforhold:	Byzone og landzone
Fremtidige zoneforhold:	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent:	40
Maks. bygningsrumfang i forhold til grundareal:	
Maks. etager:	2.5
Maks. bygningshøjde (m):	12.5
Bebyggelsesforhold i øvrigt:	Den kommunale administration kan udvides i lodret plan indtil 1.5 etage, eller i vandret ved tilbygning. Bebyggelsen skal i sin højde og karakter indpasses i den omgivende bebyggelse.
Miljøforhold:	
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold):	
Friarealer og beplantning:	
Andet:	En del af området er omfattet af værdifuldt kulturmiljø nr. 301-14

Kulturmiljø

Området er i kommuneplanen udpeget som værdifuldt kulturmiljø, hvor idrætsanlægget er et bærende element i denne udpegning, der beskriver det eksisterende idrætsanlæg som et bølgende landskab med flere plateauer, der giver mulighed for ophold og leg i et tæt samspil og en bearbejdning, som udnytter landskabets højdeforskelle og dermed står som et eksempel på et gennemtænkt anlæg fra sin tid.

Området er sårbart overfor ombygning af anlægget, der ikke harmonerer med de naturlige forskelle i terrænet og dets bølgende former.

Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

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

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Tryghed og sikkerhed

Det skal være trygt at færdes til og fra daginstitutionen, den bløde og hårde trafik skal derfor opdeles, så de bløde trafikanter færdes på de eksisterende stier og bilister færdes på det nye vejanlæg. Både ved skolen og daginstitution skal det være sikkert for de bløde trafikanter at krydse vejen, derfor skal der laves trafikforanstaltninger og en opmærksomhedszone ved cykelindkørslen til skolen. Ved daginstitutionen skal der etableres adgang for de bløde trafikanter fra stien af, efter vejanlægget og parkerings anlægget slutter.

Der skal etableres belysning i udeområderne til institutionen, også skal det sikres at stiforbindelserne er velbelyst så det er trygt at færdes.

Naturmiljø

Eksisterende træækker kan være levested og fødesøgningsområde eller ledelinje for flagermus som for alle arters vedkommende er fredede og på habitatdirektivets Bilag IV, og kan derfor være af betydning for arternes lokale bestande og økologiske funktionalitet. Disse beplantningslinjer må derfor opretholdes, med mindre en nærmere ekspertvurdering kan godtgøre, at det ikke vil have betydning for flagermus.

Sikring af beplantningslinjerne kan bestå i at fjerne og genplante den ene, imens andre opretholdes i perioden indtil den genplantede beplantningslinje atter kan varetage funktionen som ledelinje.

Miljøforhold

Der er ikke, jf. jordforureningsloven, registreret jordforurening i lokalplanområdet. Ved gennemgang af kommunens journalsystem og databaser er der ikke kendskab til verserende sager.

Området reguleres af Lov om Forurennet Jord, som blandt andet foreskriver at:

- Hvis der i forbindelse med bygge- og jordarbejde iøvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses. Forureningen skal anmeldes til Kalundborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening. Regionsrådet kan forinden skriftligt meddele, at det ikke agtes at træffe afgørelse om, at det pågældende areal skal

kortlægges, eller at grundlaget for kortlægningen ikke er ændret.

- Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet iøvrigt.
- Ved byggeri og anlæg af børneinstitutioner og offentlige legepladser gælder, at den øverste halve meter jord skal sikres ren, medmindre den befæstes eller bebygges, så den ikke er tilgængelig.
- Området er områdeklassificeret, hvilket betyder at der skal udtages jordprøver ved flytning af jord.

Der vurderes ikke at være risiko i forbindelse med påvirkning af grundvand, påvirkning af støj, vibrationer, luftforurening og lugt.

VVM

Der skal ikke udarbejdes VVM jf. gennemført miljøscreening.

Spildevand

I spildevandsplanen er matr. 2fh udlagt til fælles og matr. 2fv udlagt som ukloakeret. Der skal derfor laves et spildevandstillæg, hvor lokalplanområdet optages i kloakoplandet.

Varmeforsyning

Bebyggelsen tilsluttes fjernvarmeforsyningen. Det er en forudsætning for ibrugtagning at bebyggelsen har opfyldt forpligtelserne med hensyn til den på ejendommen evt. hvilende tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning, jf. varmforsyningslovens bestemmelser, og efter Kalundborg Kommunes anvisninger. Alternativt skal der være godkendt egen alternativ miljøvenlig opvarmningsform, fx solenergi eller varmepumpe.

Vandforsyning

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

Renovation

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

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

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

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

1. Dok. om færdselsret, tinglyst 13.11.1926. Bør slettes
2. Dok. om færdselsret, tinglyst 02.02.1933. Bør slettes
3. Dok. om byggelinjer m.v., tinglyst 20.08.1949.

Ingen af ovenstående servitutter er til hindring for lokalplanens realisering.

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

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

Vejmyndigheden giver med samtykke fra politiet tilladelse til at udføre vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil. Se mere herom i Bilag F.

Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 448 af 10. maj 2017) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en "screening", dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

Screeningen tager udgangspunkt i to overordnede emner der er karakteristiske for dette område, herunder værdifuldt kulturmiljø og trafik, hvor der tages hensyn til især de bløde trafikanter. Særligt ved udpegning til værdifuldt kulturmiljø, skal bebyggelsens placering og arkitektur respektere og tilpasse sig dette i høj grad. Dette gælder også ved terrænreguleringer, hvor der forsøges at arbejde med ophold og leg i tæt sammenspil med idrætsanlægget og de eksisterende terrænforskelle.

Der er også fokus på områdets beplantning som ønskes bevaret og styrket ved at tilføje flere grønne elementer. Det grønne udtryk skal

endvidere understøttes ved at minimere vandtæt belægning og derved supplere til håndtering af regnvand ved naturlig nedsivning.

Der kan forventes mulig indvirkning i form af støj fra legende børn samt til- og frakørende biler. Det anbefales at institutionsbygningen forsøges placeret, så den om muligt kan bidrage til at skærme af ind mod boligområdet vest for lokalplanområdet.

Siden screeningen blev sendt i høring, er der på baggrund af lokalplanens udvikling, lagt mere fokus på placering af bebyggelsen og disponering af hele arealet, frem for bebyggelsens specifikke udtryk og udformning. Dette vurderes ikke at påvirke screeningsafgørelsen.

Der er ligeledes blevet indarbejdet bemærkninger modtaget under høringen, herunder er grundvandforureningen justeret til at være neutral, efter inddragelse af Miljø. Afsnit om støj/vibrationer og affald er specificeret, og er allerede indarbejdet i lokalplanen.

Konklusion

På baggrund af screeningen har Kalundborg Kommune vurderet, at en miljøvurdering ikke er nødvendig. Begrundelsen er:

- at lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4,
- at lokalplanen ikke ses at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, og
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kalundborg Kommune Lokalplan nr. 573 for ny daginstitution i Svebølle

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger 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 og offentligt bekendtgjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

For så vidt angår planens endelige retsvirkninger henvises til planens bestemmelser herom.

Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den **ddmmår** til og med den **ddmmår**. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Hørings svar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den **ddmmår**. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

Hørings svar skal være skriftlige og skal indsendes som e-post til dto@kalundborg.dk eller med almindelig post til Kalundborg Kommune, Att. Plan, Byg og Miljø, Holbækvej 141b, 4400 Kalundborg.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre

- 1.1 at området fastlægges til offentlige formål, herunder daginstitution med tilknyttede faciliteter
- 1.2 at byggeri og anlæg disponeres under hensyntagen til omgivelserne og på en sådan måde, at udpegningen som værdifuldt kulturmiljø understøttes.
- 1.3 at der etableres hensigtsmæssige adgangsforhold med en særlig opmærksomhed på bløde trafikanter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter dele af matr. nr.: 2fh og 2fv, Avnsøgård Hgd., Avnsø.
- 2.2 Lokalplanens område ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til daginstitution samt tilknyttede mindre bebyggelse, lege-, opholds- og parkeringsarealer.

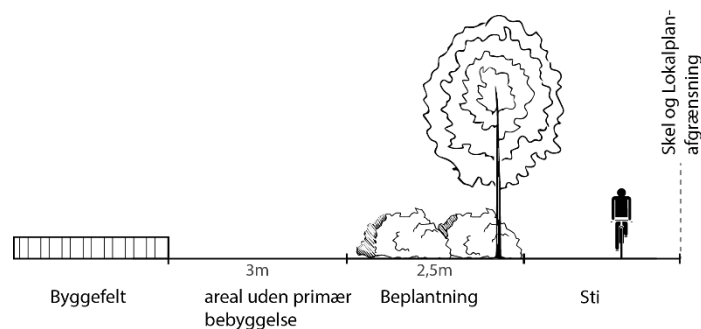
§ 4 Udstykning

- 4.1 Matrikler eller dele heraf kan sammenlægges.

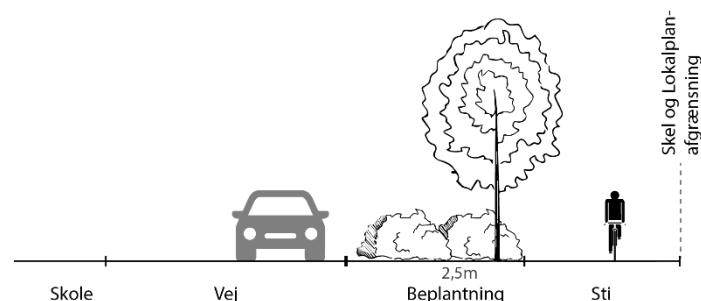
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Stationsvej, i princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang skal udformes med særlig opmærksomhed på bløde trafikanters sikkerhed. Der skal anlægges hastighedsdæmpende foranstaltninger.

- 5.3 For at sikre trygge forhold for bløde trafikanter, skal der:
- I området etableres udendørsbelysning i overensstemmelse med kommunens strategiske belysningsplan. Ny belysning skal indpasses eksisterende belysning og må ikke virke blændende.
 - Ved adgangsvejen AB (jf. Kortbilag 2), etableres sikker krydsning for de bløde trafikanter fra stiforløbet til Svebølle Skole.
 - Etableres beplantningsbælte, der opdeler stisystemet og vejadgangen AB, som illustreret på nedenstående snit 1 og snit 2, jf. kortbilag 2.



Snit 1 - ved daginstitution, jf. kortbilag 2



Snit 2 - ved Svebølle skole, jf. kortbilag 2

- 5.4 Adgang til lokalplanområdet for gående og cyklister, skal ske via eksisterende stisystem i området, med indgangsmulighed fra øst, nordvest og sydvest.
- 5.5 Parkeringsarealer skal anlægges i den nordvestlige del af Byggefeltet, jf. kortbilag 2. Der kan anlægges op til 24 parkeringspladser.
- 5.6 Cykelparkering etableres nær bygningers indgangspartier.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Der skal fastsættes niveauplan for de enkelte bygningskroppe, sådan at terrænet kan udnyttes til forskudte niveauer. Dette så bebyggelse indpasses med respekt for områdets landskabelige værdi.
- 6.2 Bebyggelse må opføres i 1 etage.
- 6.3 Ingen del af bebyggelsen må gives en højde på mere end 6 meter, målt fra fastlagt niveauplan.
- 6.4 Bebyggelsens facadehøjde må ikke overstige 4 m, målt fra facadeplanets skæring med tagets udvendige side.

Inden for byggefeltet:

- 6.5 Byggefeltet (jf. Kortbilag 2), fastlægges til:
- Daginstitutionens primære bebyggelse med tilhørende lege- og opholdsarealer og sekundære bygninger som legehuse, shelters og lignende.
 - friarealer med mindre bygninger som garage for havemaskiner, cykelskur og lignende.
 - Den nordlige del af byggefeltet, fastlægges til parkeringsarealer.
- 6.6 Det bebyggede areal må udgøre op til 2000 m² excl. cykelskure, legehuse, udhuse og lignende sekundære bygninger.

Uden for byggefeltet

- 6.7 kan der opføres sekundær bebyggelse i form af shelters, legehuse og lignende med tilknytning til lege- og opholdsarealerne. (jf. Kortbilag 2)

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Der må ikke anvendes tag- og facadematerialer, der giver blanke og reflekterende overflader.

Note: Der kan dog anvendes blanke og spejlende overflader i forbindelse med udnyttelse af solenergi, jf. § 7.2.

- 7.2 Solpaneler og lignende, ikke bevægelige, vedvarende energikilder kan anvendes, når det indpasses som integreret del af bebyggelsens arkitektur, der ikke dominerer det arkitektoniske koncept.

Det er en forudsætning på dette at genevirkninger på omgivelserne minimeres.

Note: Elementerne kan integreres ved at følge formen eller formsproget på bebyggelsen; indbygges, nedsænkes, etableres i regulære flader, m.m.

- 7.3 Ventilationsaggregater skal placeres og afskærmes på en måde, der understøtter bebyggelsens arkitektur og må ikke placeres på bygningsfacader.

Det er en forudsætning for dette, at genevirkninger på omgivelserne minimeres.

Note: Elementerne kan integreres ved at følge formen eller formsproget på bebyggelsen; indbygges, nedsænkes, etableres i regulære flader, m.m.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

- 8.1 Terrænregulering må kun ske i begrænset omfang og skal understøtte områdets udpegning som værdifuldt kulturmiljø.

Note: Som udgangspunkt må der ikke udføres terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende, nuværende terræn.

- 8.2 De primære lege- og opholdsarealer må ikke etableres langs lokalplanafgrænsningen i vest.

Note: De skal placeres sådan, at de støjende aktiviteter foregår længst væk fra de tilgrænsende boligområder.

- 8.3 Beplantningsbælter skal etableres, vedligeholdes og bevares ud fra nedenstående kategorier og som vist på kortbilag 3. Uden for de kategoriserede områder skal der ved etablering af beplantning langs afgrænsningen, anvendes lav beplantning.

Kategori 1

Eksisterende, høje træer bevares så vidt muligt.

Beplantningsbælter skal have karakter af en tæt sammenhængende bevoksning, bestående af et nedre lag og et mellemlag af buske og mindre træer samt et øvre lag af større træer inden for skandinaviske arter.

Kategori 2

Trærække af denne karakter skal bevares.

Kategori 3

Solitært træ, bevaring ønskelig.

- 8.4 I tilknytning til den nordlige side af Byggefeltet (jf. Kortbilag 2), ved parkeringsarealet, skal adgangsvejen til standplads for affaldsbeholdere/containere og standpladsen have en udformning så den overholder den til enhver tid gældende affaldsregulativ. Standpladsen skal have et areal, der sikrer plads til sortering i de fraktioner, der til enhver tid kræves i kommunens affaldsregulativ. Adgangsvejen skal være uden forhindringer.
- 8.5 Der skal etableres udendørsbelysning som sikrer overskuelighed på området. Armaturet skal tilpasses den eksisterende belysning i området.
- 8.6 Belægninger på udearealer, veje og stier skal så vidt det er muligt være permeabel så regnvand kan nedsive. Der skal sikres adgang for bevægelseshæmmede.

- 8.7 Der må ikke etableres åbne regnvandsbassiner af hensyn til børnenes sikkerhed.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.
- 9.2 El-ledninger (herunder ledninger til belysning af vej, parkering og stiarealer), telefon- og fællesantenneledninger o.a., skal fremføres som jordkabler.
- 9.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes områdets kollektive varmforsyning.
- 9.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes almen vandforsyning.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

- 10.1 Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug før:
- Vej og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
 - Fælles opholds-, lege- og friarealer, hegn og beplantning er udført i overensstemmelse med § 8.

Retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. Lov om planlægning, § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Planen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af planens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra planen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med planens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Kommunalbestyrelsen har foretaget offentlig bekendtgørelse om planens endelige vedtagelse.

ooOoo

Vedtagelsespåtegning (forslag)

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den **dd. måned 20år.**

P.k.v.

Martin Damm
Borgmester

/

Jan Lysgaard Thomsen
Kommunaldirektør



WebGIS - Kalundborg kommune

Målforhold 1:1500
 Dato 25-05-2020

Signaturforklaring
 Matrikelskel af vejledende karakter
 Intern vej optaget i matriklen



Stationsvej

Svebølle skole

Svebølle Hallen





Højvangen

Byggefelt

P

Kortbilag 2
Målstok 1: 1500

Signaturforklaring

-  Lokalplansafgrænsning
-  Byggefelt
-  Vejadgang AB
-  Parkeringsområder





Kortbilag 3
Målstok 1: 1500

Signaturforklaring

- Beplantningskategori 1
- Beplantningskategori 3
- Beplantningskategori 4
- Sigtelinjer
- Eksisterende beplantning

PLAN, BYG OG MILJØ

Team Plan og Byg
Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk



KALUNDBORG
KOMMUNE