

Forslag til Tillæg nr. 4 til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 for et bolig- område i Særslev

- ændret anvendelse



KALUNDBORG
KOMMUNE

KALUNDBORG KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø

Forslag til Tillæg nr. 4 til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 til
Lokalplan 576 for et boligområde i Særslev – ændret anvendelse

Indhold

1. Indledning
2. Redegørelse
3. Retningslinjer
4. Rammebestemmelser
5. Vedtagelsespåtegning

Bilag

- Forslag til Lokalplan nr. 576 for et boligområde i Særslev

1. Indledning

Forudsætninger for kommuneplantillægget

Kalundborg Kommune indkaldte i december 2020 til ideer og forslag, jf. planlovens § 23 c, med henblik på at udarbejde dette forslag til tillæg til Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 vedrørende planlægning for boligområde i Særslev nord for Snertinge.

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget har på baggrund af en konkret anmodning fra Grundejerforeningen Firhøj besluttet at igangsætte en proces med henblik på at supplere plangrundlaget for boligområdet Firhøjvej i Særslev nord for Snertinge, så det bliver muligt at opføre dobbelthuse, fremfor udelukkende parcelhuse.

Boligområdet er omfattet af to gældende lokalplaner 2.9 et nyt boligområde nord for Særslev og 2.10 en udvidelse af boligområde på Firhøjvej, som kun muliggøre åben-lav boligbebyggelse i form af enfamiliehuse.

Ændring af plangrundlaget gennemføres som et tillæg til Kommuneplan 2017-2028 og én samlet lokalplan for hele boligområdet.

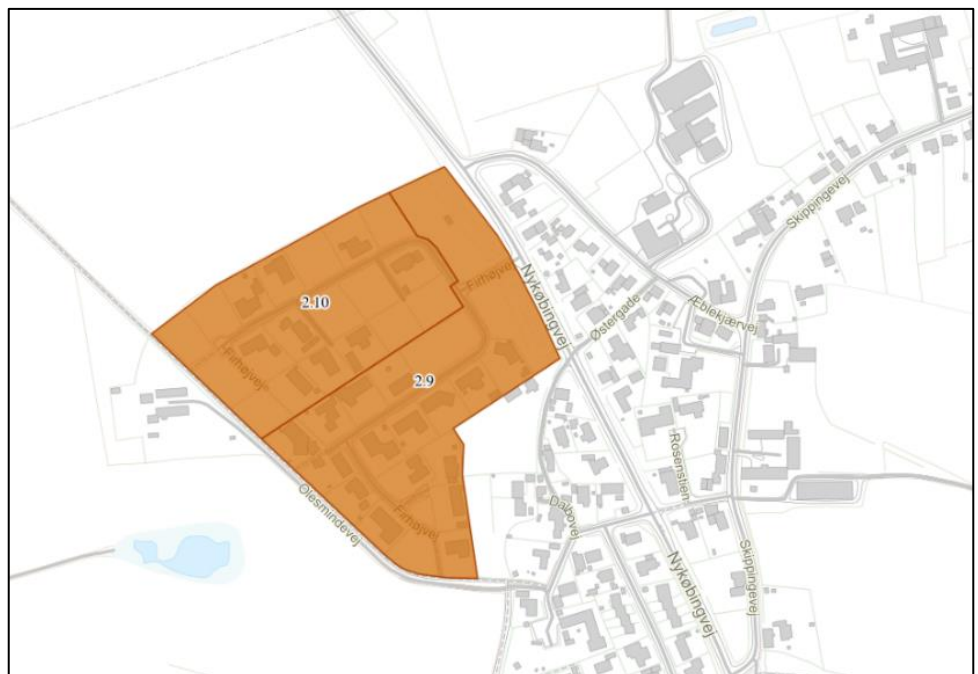
Formål

Formål med forslag til kommuneplantillæg nr. 4 er at supplere eksisterende rammeområde S2.B08 i Kommuneplan 2017-2028 med en tilpasning, der muliggøre tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse.

På næste side ses på skema 1 for rammeområde S2.B08, som det ser ud før dette kommuneplantillæg samt oversigtskort over eksisterende lokalplanområder 2.9 og 2.10.

Rammeområde	S2.B08
Distrikt	S2 Særslev-Snertinge by
Anvendelse generelt	Boligområde
Områdets anvendelse	Åben-lav
Zoneforhold	Byzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	30
Maks. etager	1,5
Maks bygningshøjde (m)	8,5
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal trafikbetjenes ad én udkørsel til Nykøbingvej.
Friarealer og beplantning	Der skal etableres en beplantet støjvold mod Nykøbingvej inden området kan ibrugtages.
Andet	En del af området er omfattet af værdifuldt kulturmiljø nr. 301-8 Landsbyen Særslev. Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning.

Skema 1. Eksisterende rammer for område S2.B08 i Kommuneplan 2017-2028.



Figur: Eksisterende lokalplanområder 2.9 for nyt boligområde nord for Særslev og 2.10 for udvidelse af boligområdet på Firhøjvej

Området

Lokalplanområdet ligger i Særslev vest for Nykøbingvej. Området er delvist bebygget med åben-lav bebyggelse i form af énfamiliehuse og ligger i byzone.

Foroffentlighed

Forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget har kommunen gennemført en høring med henblik på at få offentlighedens ideer og forslag til planlægningen.

Ideer og forslag har været indkaldt i perioden 16. december 2020 til 13. januar 2021. Der indkom ingen bemærkninger.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget understøtter ønsket om at ændre plangrundlaget med henblik på at åbne mulighed for at opføre tæt-lav bebyggelse i et eksisterende lokalplanområde. Ændringen i plangrundlaget anses dog for at være af mindre betydning og dermed heller ikke får væsentlige virkninger på miljøet.

2. Redegørelse

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2028 er udarbejdet med afsæt i en anmodning om muliggøre tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse i et boligområde i Særslev nord for Snertinge.

Kommuneplantillægget supplerer eksisterende rammeområde og muliggør, at der i boligområdet i Særslev kan opføres tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse.

Parallelt med forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 er der udarbejdet en ny samlet lokalplan for boligområdet (Lokalplan nr. 576 for et boligområde i Særslev), der erstatter de to eksisterende og identiske lokalplaner 2.9 et nyt boligområde nord for Særslev og 2.10 en udvidelse af boligområde på Firhøjvej.

3. Retningslinjer

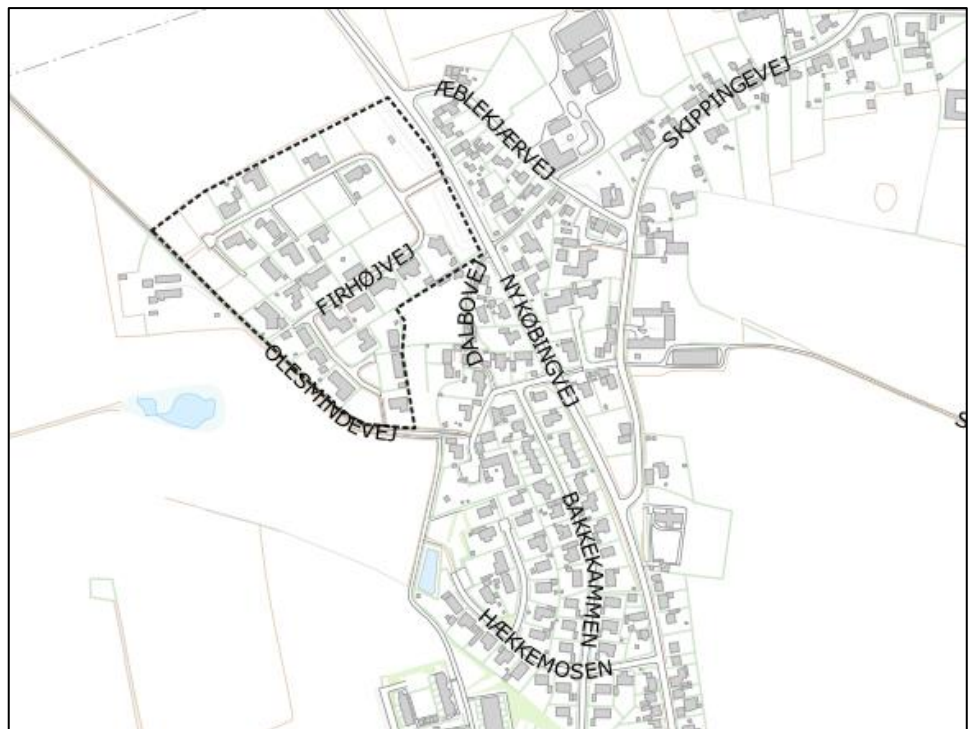
Forslag til Kommuneplantillæg nr. 4 ændrer ikke gældende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2028.

4. Rammebestemmelser

Nedenfor ses på skema 2 rammeområde S2.B08, som det ser ud efter dette kommuneplantillæg samt oversigtskort over den nye samlede lokalplan 576 for et boligområde i Særslev.

Rammeområde	S2.B08
Distrikt	S2 Særslev-Snertinge by
Anvendelse generelt	Boligområde
Områdets anvendelse	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse
Zoneforhold	Byzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone
Maks. Bebyggelsesprocent	30 for åben-lav og 40 for tæt-lav
Maks. etager	1,5
Maks bygningshøjde (m)	8,5
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal trafikbetjenes ad én udkørsel til Nykøbingvej.
Friarealer og beplantning	Der skal etableres en beplantet støjvold mod Nykøbingvej inden området kan ibrugtages.
Andet	En del af området er omfattet af værdifuldt kulturmiljø nr. 301-8 Landsbyen Særslev. Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning.

Skema 2. Forslag til tilpassede rammer for område S2.B08 (tilpasninger er tydeliggjort med **fed skrift**)



Figur: Oversigtskort over lokalplans afgrænsning med sort stiplede signatur.

5. Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 24. marts 2021.

P.k.v.

Martin Damm
Borgmester

/

Jan Lysgaard Thomsen
Kommunaldirektør

.

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk