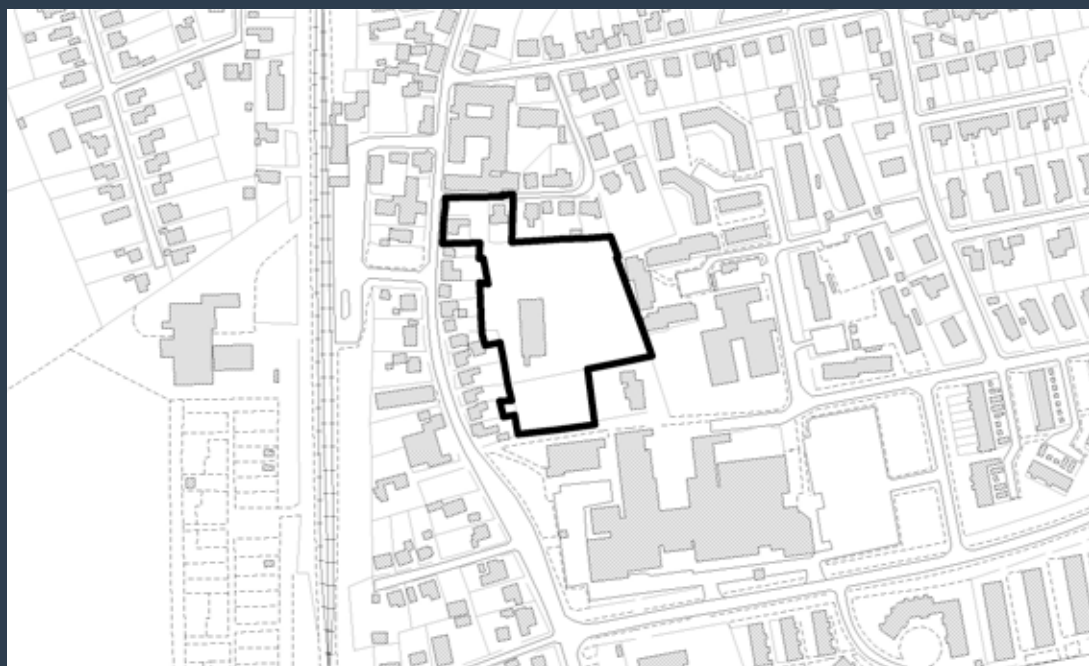


Lokalplan nr. 75

For et område til offentlige formål i Høng by
(Skole, Kollegiebyggeri m. v.)



HVAD ER EN LOKALPLAN?

I en lokalplan kan kommunalbestyrelsen fastlægge bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- veje og stier,
- placering og udformning af bygninger, materialeanvendelse og farver,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- udlæg af friarealer,
- beplantningsforhold,
- fællesanlæg, og
- overførsel fra landzone til byzone.

Lov om planlægning fastlægger, at der **skal** udarbejdes en lokalplan, inden et større anlægsarbejde eller byggeri sættes i gang eller en større nedrivning gennemføres. Der **skal** også udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens gennemførelse. Kommunalbestyrelsen kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal inden den endelige vedtagelse fremlægges til offentlig høring i en periode på mindst 8 uger. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser,

Bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg fra borgere m.fl. inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse tinglyses lokalplanen på de ejendomme planen omfatter.

Lokalplan nr. 75 for et område til offentlige formål i Høng by (Skole, kollegiebyggeri m.v.).

Planen er udarbejdet i juli 2006 af Høng Kommune, Teknisk Forvaltning.

Kort trykt med tilladelse fra Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.319.

INDHOLDSFORTEGNELSE

REDEGØRELSE

- A. Indledning
- B. De eksisterende forhold
- C. Om lokalplanens indhold
- D. Forhold til anden planlægning
- E. Retsvirkninger

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

- Afsnit 1. Lokalplanens formål
- Afsnit 2. Lokalplanens område og zonestatus
- Afsnit 3. Områdets anvendelse
- Afsnit 4. Tekniske anlæg
- Afsnit 5. Udstykning m.v.
- Afsnit 6. Veje, stier og parkering
- Afsnit 7. Bebyggelsens omfang og placering
- Afsnit 8. Bebyggelsens ydre fremtræden
- Afsnit 9. Ubebyggede arealer
- Afsnit 10. Aflysning af lokalplan nr. 64
- Afsnit 11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

VEDTAGELSESPÅTEGNING

KORTBILAG:

- Kortbilag 1, Lokalplanens områdeafgrænsning
- Kortbilag 2, Bebyggelsesplan m.v.

REDEGØRELSE

I henhold til § 16 i Lov om planlægning (planloven) skal en lokalplan ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig anden planlægning m.v. for området.

For at lette forståelsen af lokalplanen indeholder redegørelsen desuden en beskrivelse af eksisterende forhold i lokalplanområdet og der gives en kort beskrivelse af hovedindholdet og intentionerne med planen.

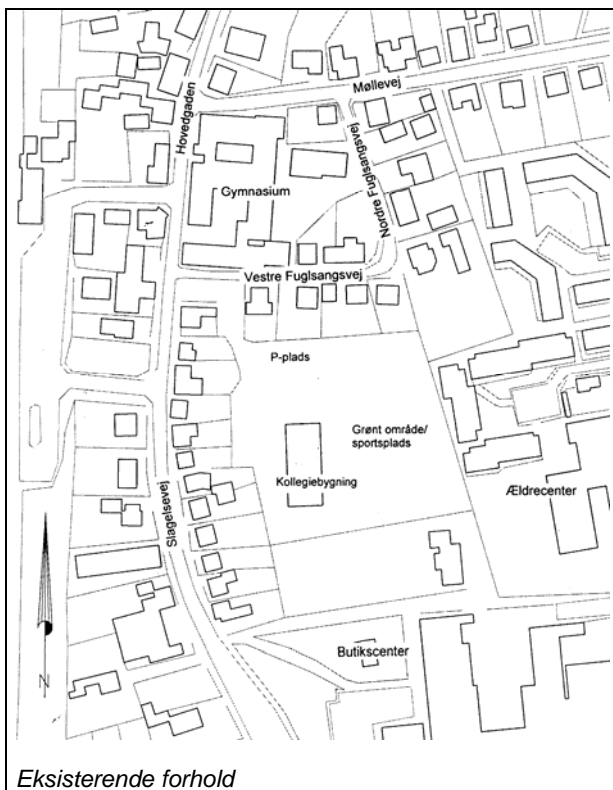
Redegørelsen supplerer lokalplanens bestemmelser som grundlag for lokalplanens administration m.v.

A. Indledning

Kommunalbestyrelsen ønsker med nærværende lokalplan at skabe mulighed for, at Høng Gymnasium, HF-kursus kan realisere nogle ønsker om nyt byggeri og omdisponering af dele af skolens område.

Da skolens ønsker ikke umiddelbart kan indpasses i den hidtil gældende lokalplan nr. 64 er det nødvendigt at udarbejde ny lokalplan.

B. De eksisterende forhold



Eksisterende forhold

I 1981 blev udarbejdet og endeligt vedtaget lokalplan nr. 11 for at give skolen mulighed for bl.a. nyt kollegiebyggeri m.v.

Skolen byggede herefter i 1982 første etape, nemlig en kollegiebygning på en del af området. I 1985 blev der foretaget en ombygning. Kollegiebygningen har 23 værelser.

Der er etableret parkeringsplads til omkring 60 biler.

Den resterende del af området er udlagt som grønt område/sportsplads for eleverne.

Adgang til området sker via den private fællesvej Vestre Fuglsangsvej.

Området er beliggende i kommuneplanens rammeområde 1.D.4, som fastlægger anvendelsen til offentlige formål – skole, kollegiebyggeri, sportsplads m.v.

Efter anmodning fra skolen blev der i 2004 udarbejdet og vedtaget lokalplan nr. 64, idet man fra skolens side ønskede at foretage en ændring i disponeringen af området. Samtidig blev tidligere lokalplan nr. 11 for området afløst.

C. Om lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger fortsat områdets anvendelse til kollegiebyggeri m.v.

Lokalplanens område er det samme som i den hidtil gældende lokalplan nr. 64.

I forhold til tidligere – og efter ønske fra skolen – er der foretaget en ændring i disponeringen af området omkring placering af ny bebyggelse, veje, stier, parkeringsarealer, opholdsarealer m.v.

Der fastlægges en hoveddisponering, hvor der er lagt vægt på at bevare så meget af det grønne område som muligt.

Samtidig med gennemførelsen af nærværende lokalplan vil den hidtil gældende lokalplan nr. 64 blive afløst.

D. Forhold til anden planlægning

Regionplanen 2005-2016

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med Vestsjællands Amts regionplanplanlægning.

Kommuneplanen 2005-2016

I Kommuneplan 2005-2016 indgår lokalplanområdet som en del af område 1.D.4 i kommuneplanens rammer for lokalplanlægning m.v.

Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (skole, kollegiebyggeri m.v.) og lokalplanens bestemmelser er i overensstemmelse hermed.

Teknisk Forsyning m.v.

Der er mulighed for tilslutning af ny bebyggelse til den offentlige kloak i henhold til spildevandsplanen.

Al ny bebyggelse skal ifølge kommunens varmforsyningsplan tilsluttes fjernvarmenettet. I henhold til planlovens nye stk. 4 i § 19 **skal** kommunalbestyrelsen dispensere fra dette krav, når bebyggelsen opføres som lavenergihus.

For et lavenergihus skal det kunne dokumenteres, at det opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

Der må ikke etableres udendørs antenner i området og ny bebyggelse skal, hvis det er nødvendigt, tilsluttes fællesantenneanlægget i Høng by.

Miljøforhold

JORDFORURENING. Der foreligger ingen registrering eller kortlægning, der sandsynliggør, at der har været affaldsdepot eller anden aktivitet, som kan give anledning til jordforurening i lokalplanområdet.

MILJØVURDERING. Det er kommunalbestyrelsens vurdering, at lokalplanen ikke berører forhold eller har et indhold, der kræver miljøvurdering, jfr. bestemmelserne i Lov om miljøvurdering.

Adgangsforhold

Som hidtil skal adgang til området fra landevej 520 (Slagelsevej) ske via den private fællesvej Vestre Fuglsangsvej. Der sker ingen ændringer omkring dette forhold.

Arkæologiske fund

Hvis der ved udgravning forekommer arkæologiske fund, skal der i henhold til museumsloven omgående rettes henvendelse til Kalundborg og Omegns Museum.

E. Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser. Det gælder såvel udstykning, anvendelse, bebyggelse som andet, der er omfattet af planen.

Kommunalbestyrelsen kan dog dispensere fra lokalplanen, hvis det ikke er i strid med principperne i lokalplanen. Videregående afvigelser kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Kommunalbestyrelsen har pligt til at dispensere fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme), når bebyggelsen opføres som et lavenergihus.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører i sig selv ikke pligt til at udføre de anlæg og fornyelser, der er indeholdt i planen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen eller der ikke er meddelt dispensation ved godkendelsen af planen for området, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 75 for et område til offentlige formål i Høng by (skole, kollegiebyggeri med dertil hørende facilitetsbygninger m.v.).

I henhold til planlovens bestemmelser fastlægges følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Det er lokalplanens formål

at fastlægge områdets anvendelse til offentlige formål – skole, kollegiebyggeri med dertil hørende facilitetsbygninger m.v.,
at fastlægge retningslinier for områdets udnyttelse til bebyggelse, veje, stier, parkering, beplantning,
at aflyse lokalplan nr. 64.

2. Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanområdet

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matr.nr. 7af, 7av, 7dr, 7ds, 7el og del af matr.nr. 7s alle Høng by, Finderup samt parceller, der efter den 22. august 2006 udstykkes fra de nævnte matr.nr.e.

2.2 Zonestatus

Lokalplanområdet er beliggende i byzone og ved den endelige vedtagelse af lokalplanen forbliver området i byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til offentlige formål – skole, kollegiebyggeri med dertil hørende facilitetsbygninger, have- og parkanlæg samt parkeringsplads.

3.2 Der kan i området tillades indrettet mindre boliger for lærer- og administrationspersonale i forbindelse med skolens drift.

4. Tekniske anlæg

4.1 Al ledningsføring skal fremføres i jord.

4.2 Inden for området kan opføres transformerstationer til kvarterets forsyning, når de ikke har mere end 10 m² bebygget areal og ikke gives en højde på mere end 3 meter over terræn og når de udformes i overensstemmelse med områdets øvrige bebyggelse og karakter.

- 4.3 Til belysning af bl.a. veje, stier og parkeringspladser skal der fastlægges et fælles koncept med ens eller beslægtede lampetyper. Lamper må ikke have en samlet højde, der overstiger 3 meter.
- 4.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes Høng Varmeværk på værkets almindelige betingelser. Undtaget fra kravet om tilslutning er uopvarmede sekundære bygninger som carporte/garager, redskabsrum, cykelskure, affaldsrum og lignende.

Kommunalbestyrelsen **skal** dog dispensere fra kravet om tilslutning til fjernvarmenettet, såfremt bebyggelsen opføres som lavenergihus. Et lavenergihus skal dokumentere, at det opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

- 4.5 Der må ikke etableres udendørs antenner/paraboler i området. Hvis det i forbindelse med skolens drift måtte være nødvendigt med eksempelvis TV/Radio-antenner skal der ske tilslutning til fællesantenneanlægget i Høng by. Hvis særlige forhold taler for opsætning af paraboler kan Kommunalbestyrelsen meddele dispensation og placeringen af sådanne paraboler skal godkendes af Kommunalbestyrelsen inden opsætning.

5. Udstykning m.v.

- 5.1 Det forudsættes, at lokalplanens område skal forblive som én ejendom.

Forinden ny bebyggelse opføres skal matr.nr. 7dr og 7ds Høng by, Finderup matrikulært sammenlægges med matr.nr. 7el Høng by, Finderup.

Senest når den eksisterende bebyggelse på matr.nr. 7af og 7av Høng by, Finderup nedrives, skal de nævnte matr.nr.e matrikulært sammenlægges med matr.nr. 7el Høng by, Finderup.

6. Veje, stier og parkering

- 6.1 Adgang til området skal ske fra landevej 520, Slagelsevej via den private fællesvej Vestre Fuglsangsvej.

- 6.2 Som princip er på kortbilag 2 vist nye stier samt parkeringsplads i området. Mindst 2 parkeringspladser skal anlægges med en bredde på 3,50 meter eller på anden måde disponeret, så der tilgodeses egnede forhold for handicappedes ind- og udstigning af bil.

Det skal dog være tilladt at etablere vejforløb og stier med en anden beliggenhed efter nærmere godkendelse af Kommunalbestyrelsen.

Nye veje skal anlægges med kørebanebredde på minimum 5 meter. Stier skal etableres med en minimumsbredde på 2 meter. Såvel ny vej-, stier som parkeringsareal skal udføres med fast belægning (asfalt, betonsten, granit eller lignende).

Nye veje, stier og parkeringspladser skal respektere det i afsnit 9.2 nævnte beplantningsbælte.

Der er ikke tilladt at etablere direkte stiforbindelse fra området til den syd for gående offentlige sti.

På eller ved parkeringsområdet skal der være vendemulighed for renovationsbil ved en containerplads.

- 6.3 Fra eksisterende parkeringsplads ved landevej 520, Slagelsevej må der ikke etableres direkte kørende adgang til Slagelsevej. Kørende adgang skal ske via den private fællesvej Vestre Fuglsangsvej.
- 6.4 Ved fuld udbygning af området skal der være anlagt mindst 40 parkeringspladser. Parkeringspladserne anlægges i takt med udbygningen efter nærmere aftale med Kommunalbestyrelsen.
- 6.5 Ved eventuel nedrivning af bebyggelsen på matr.nr. 7af og 7av Høng by, Finderup kan der på denne ejendom anlægges parkeringspladser efter projekt godkendt af Kommunalbestyrelsen. Se i øvrigt afsnit 5.1.
- 6.6 Inden for området må der ikke parkeres lastbiler og varevogne med totalvægt over 3.500 kg. Ligeledes må campingvogne, større både og uindregistrerede personbiler og lignende ikke til stadighed være parkeret/hensat i området.
Der henvises til den for Høng by gældende parkeringsvedtægt.

7. Bebyggelsens omfang og placering

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for området må ikke overstige 40.
- 7.2 På kortbilag 2 er vist eksempel på placering af ny bebyggelse. Ny bebyggelse kan dog tillades placeret på anden måde efter plan godkendt af Kommunalbestyrelsen. Ingen bygninger må dog placeres nærmere naboskel end 5 meter.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage og/eller 2 etager uden udnyttet tagetage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter.
- 7.4 Der kan tillades indrettet kælder.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Skiltning i området, ud over normale henvisningsskilte, er ikke tilladt.
- 8.2 Facader på ny bebyggelse skal udføres i teglsten. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at facader vandskures eller filttes og kalkes/males i afdæmpede farver indenfor jordfarveskalaen. .

Dele af facader samt gavltrekanter, carport/garage, redskabsrum, cykelskure, affaldsrum og lignende må bræddebeklædes eller dækkes af andet af Kommunalbestyrelsen godkendt materiale, hvis karakter og farver vurderes at passe godt i området.

- 8.3 Ved om- og/eller tilbygning af de 2 eksisterende bebyggelser ved Slagelsevej og Vestre Fuglsangsvej skal dette ske med hensyntagen til eksisterende byggestil og materialer.
- 8.4 Taghældning på ny bebyggelse skal være mellem 15° og 30° på bygninger i 2 etager og mellem 20° og 45° på bygninger i 1 etage og tagene skal dækkes af røde eller rødbrune tegl- eller betontagsten eller listetagpap. Carport/garage, redskabsrum, cykelskure, affaldsrum og lignende kan tillades at have en anden taghældning ligesom der kan tillades anvendt andet materiale til tagdækning.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse, græstilsåning eller lignende gives et ordentligt udseende og stedse vedligeholdes.
- 9.2 Langs områdets grænse mod øst, vest og syd skal stedse være et minimum 3 meter bredt ubrudt beplantningsbælte. Beplantning i plantebæltet skal ske efter en plan godkendt af Kommunalbestyrelsen.
Mod nord ved den eksisterende parkeringsplads skal der stedse være etableret en afskærmende beplantning mod naboejendommene.
- 9.3 Terrænreguleringer må kun foretages efter tilladelse fra Kommunalbestyrelsen. Terrænreguleringer på +/- 0,50 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere naboskel end 3 meter kan dog finde sted uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

10. Aflysning af lokalplan nr. 64

- 10.1 Med vedtagelse af nærværende lokalplan aflyses lokalplan nr. 64.

11. Forudsætning for ibrugtagen af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse skal være tilsluttet fjernvarmenettet, jfr. afsnit 4.4.
- 11.2 Inden ny bebyggelse opføres over skellene ved matr.nr. 7dr og 7ds Høng by, Finderup skal der ske en matrikulær sammenlægning af nævnte matr.nr.e med matr.nr. 7el Høng by, Finderup, jfr. afsnit 5.1.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Høng Kommunalbestyrelses møde den 19. december 2006.

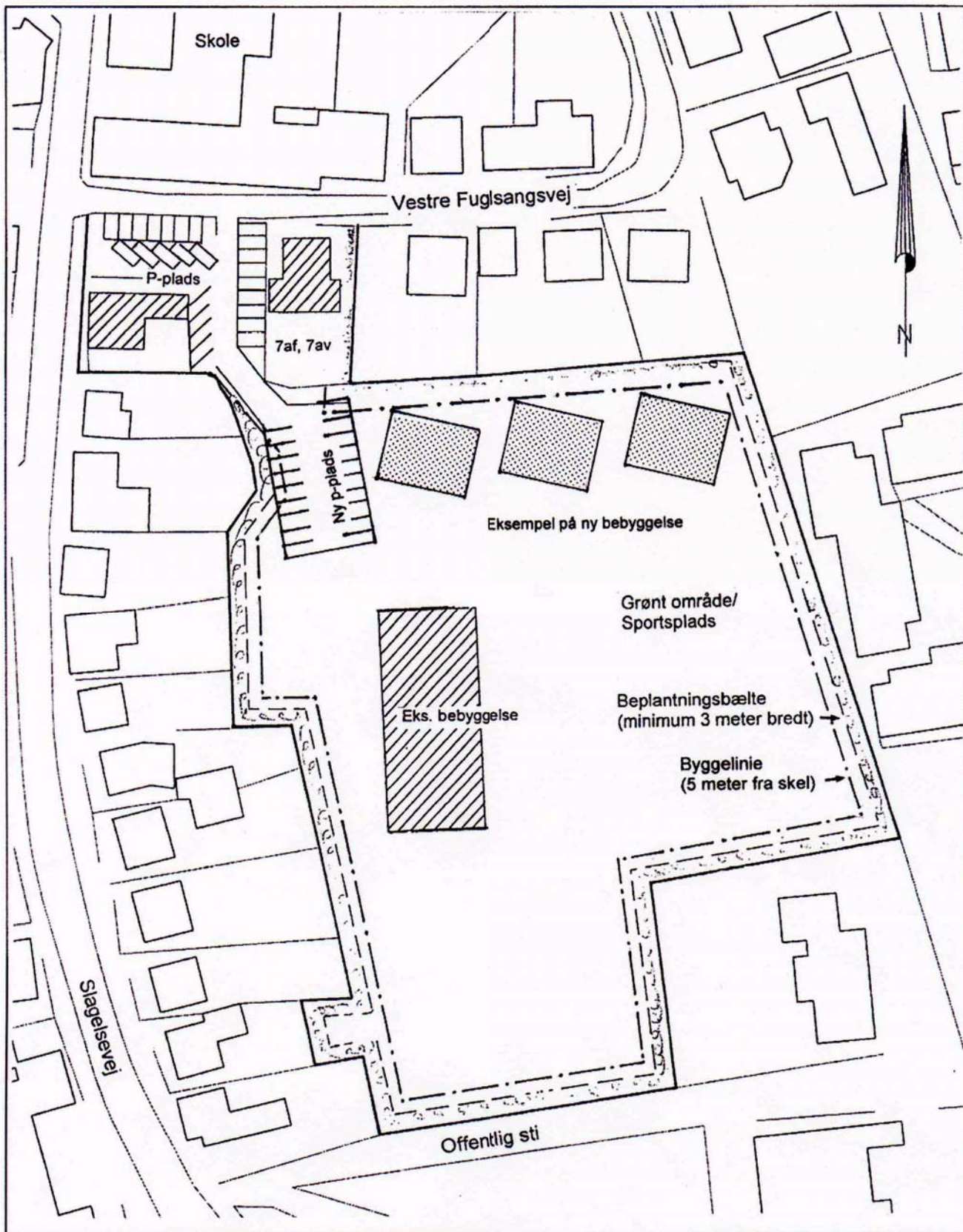


Tommy Dinesen
Borgmester

P.k.v.



Birgit Tjell
Kommunaldirektør



Kortbilag nr. 2
 Bebyggelsesplan m. v.
 Mål: 1:1000
 Lokalplan nr. 75

Ophavsret og copyright til teknisk grundkort tilhører Kalundborg Kommune
 Ophavsret og copyright til matrikelkort tilhører Kort- og Matrikelstyrelsen

WWW.KALUNDBORG.DK

