



Center for Miljø og Teknik

LOKALPLAN NR. 2018-04

VIG BAKKE - BOLIGOMRÅDE I VIG



Offentlig høring

Lokalplanforslaget var fremlagt i offentligt fra den 20. december 2018 til den 17. januar 2019.

Hvad er en lokalplan?

Byrådet fastlægger bindende bestemmelser for et område i en lokalplan. Fx om anvendelse, udstykning, veje og stier, placering og udformning af bygninger, bevaring af bygninger og landskabstræk, udlæg af friarealer, beplantningsforhold, fællesanlæg og zoneforhold.

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. Byrådet kan herudover altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

En lokalplan skal fremlægges til offentlig høring i mindst 4 uger, inden den kan vedtages endeligt. I denne periode har alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger eller ændringsforslag, og har således mulighed for at påvirke planens kvalitet og indhold. Byrådet skal tage stilling til modtagne skriftlige indlæg inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter den endelige vedtagelse indberettes lokalplanen til Plandata.dk. Indberetningen erstatter den tidligere tinglysning på ejendommene.

Lokalplanlægningen må ikke stride mod lands-, region- og kommuneplanlægningen, andre love, EU-direktiver m.v., og skal dermed holde sig inden for disse rammer.

Lokalplaner kan betegnes som grundstenene i det danske planlægningssystem. De udmønter kommuneplanens arealregulerende indhold og rammer, således at de bliver juridisk bindende overfor den enkelte grundejer.

Indledning

Lokalplanen indledes med en redegørelse om, hvorledes lokalplanen forholder sig til kommuneplanen og den øvrige planlægning. Herefter følger en beskrivelse, der fortæller om lokalplanens hovedindhold. Endelig følger selve lokalplanen. Her findes de bindende bestemmelser om den fremtidige udnyttelse af området.

Lokalplanens retsvirkninger fortæller om planens direkte betydning, blandt andet for grundejere i området.

Til sidst følger kort, illustrationer og bilag, for at gøre det lettere at forstå lokalplanbestemmelserne.

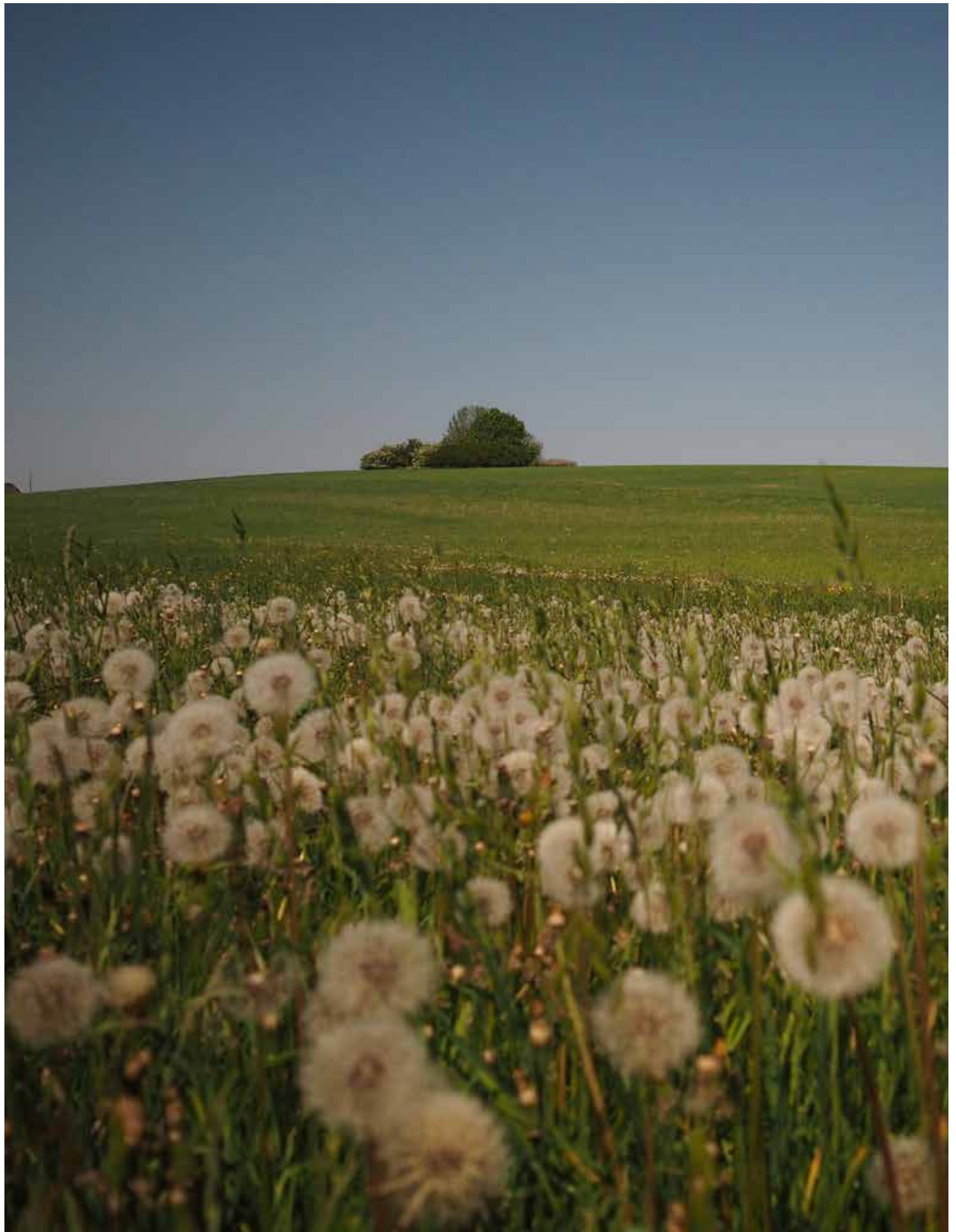
Vær opmærksom på, at efter en årrække kan oplysningerne i redegørelsen om anden planlægning og anden lovgivning mv. være blevet forældede, uanset at lokalplanens bestemmelser stadig er gældende.

Forsidebilledet viser Vig Bakke - set fra krydset ved biografen.

Fotos i lokalplanen er taget af SCHOU BIRKENDORF.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Lokalplanredegørelse	5
Baggrund	5
Formål	5
Lokalplanområdet	5
Områdets nuværende karakter	6
Lokalplanens indhold	8
Kommuneplan 2013-2025	13
Trafik	15
Arkæologiske interesser	15
Tilladelser eller dispensationer	16
Grundejerforening	16
Miljøforhold	16
Miljøscreening	17
Lokalplanbestemmelser	19
§ 1 Formål	19
§ 2 Område og zonestatus	19
§ 3 Arealanvendelse	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	21
§ 6 Bebyggelsens placering og omfang	22
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	25
§ 9 Lednings- og forsyningsforhold	25
§ 10 Støj	25
§ 11 Belysning	25
§ 12 Tekniske anlæg	26
§ 13 Forudsætning for at tage ny bebyggelse i brug	26
§ 14 Grundejerforening	26
§ 15 Servitutter og deklarationer	26
§ 16 Retsvirkninger	26
Vedtagelse	27
Kortbilag 1: Lokalplanområde og delområder	28
Kortbilag 2: Infrastruktur, veje, stier og parkering	29
Kortbilag 3: Vejledende illustrationsplan	30
Kortbilag 4: Vejbyggelinjer og grønne udsigtskiler	31
Kortbilag 5: Illustration af regnvandsbassin	32
Kortbilag 6: Udsigtsforhold	33
Bilag 7: Farvekort	34





LOKALPLANREDEGØRELSE

BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet for at skabe et nyt planlægningsmæssigt grundlag for byudvikling i Vig, med henblik på at understøtte Vig by og bosætningsindsatsen i Odsherred. Området ligger i byzone, og er omfattet af en lokalplan (nr. 2007-08), der fastlægger, at området skal anvendes til boligformål, offentligt område (rekreativt område mv.) og parkering i overensstemmelse med lokalplanens specifikke bebyggelsesplan. Området er imidlertid aldrig blevet realiseret.

Byrådet har derfor besluttet, at udarbejde et nyt plangrundlag for området, med henblik på at nye rammer kan give nye muligheder for udvikling. Odsherred Kommune har solgt området til et konsortium, der ønsker at udvikle området ud fra disse præmisser. Lokalplanen erstatter, ved sin endelige vedtagelse og offentliggørelse, lokalplan nr. 2007-08.

FORMÅL

** Området er placeret i overgangen til det åbne land i Vigs nordvestlige del. Terrænet er kuperet med et markant fald mod syd, ned mod Vig bio. Udsigten fra området over landskabet og Vig by er derfor unik.*

Byrådet ønsker fortsat, at området skal anvendes til boligformål, offentligt område (rekreativt område) og parkering. Byrådet ønsker, at der realiseres et attraktivt*, velfungerende boligområde med rekreative kvaliteter på arealet, samt at der etableres et offentligt tilgængeligt parkeringsareal i områdets syd-østlige hjørne.

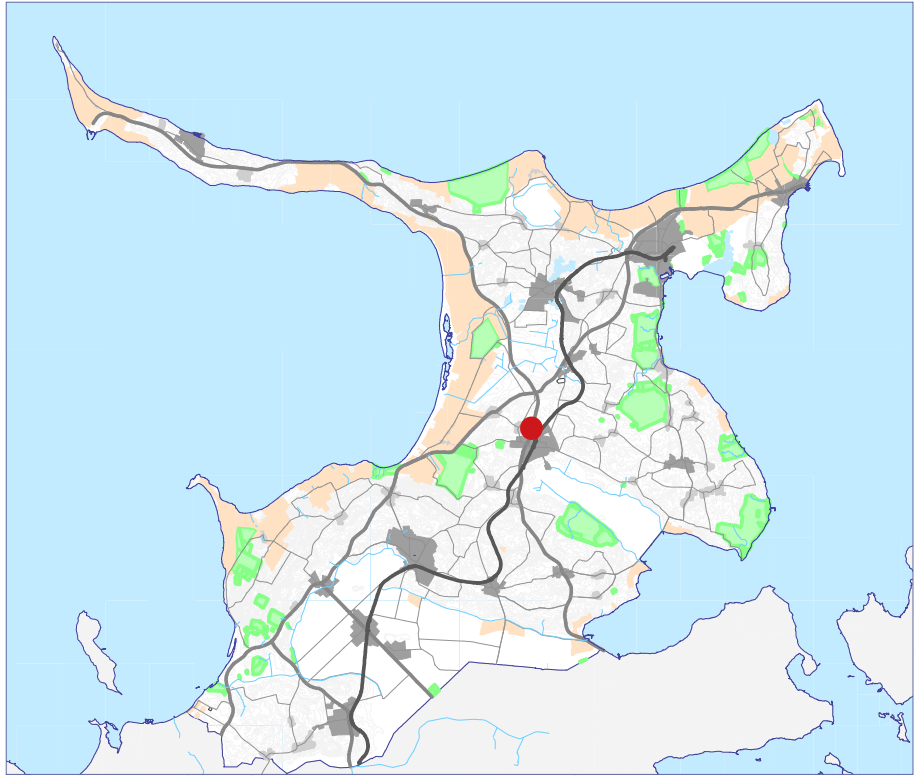
Nærværende lokalplan, med tilhørende kommuneplantillæg, giver mulighed for en forholdsvis fri disponering af arealerne inden for lokalplanens delområder, og giver vide arkitektoniske rammer for byggeriets udformning. Men planen fastlægger også, som de samlende hovedgreb, områdets overordnede vej-, sti- og parkeringsstruktur, en ensartet karakter af friarealerne og retningslinjer, der sikrer en arkitektonisk helhedsvirkning pr. storparcel, og et vist fælles præg mht. facadematerialer.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges både parcelhuse, rækkehuse, klyngehuse og lejligheder (boliger med vandrette etageskel) i området, - med henblik på at tiltrække en varieret beboersammensætning og forskellige familiestørrelser. Der kan komme både ejer- og lejeboliger inden for området.

LOKALPLANOMRÅDET

Området ligger på en sydvendt skråning, i den nord-vestlige del af Vig, tæt på krydset mellem Holbækvej, Ravnsbjergvej og Vig Hovedgade. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af landbrugsarealer. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af LL. Egebjergvej, og mod øst af Holbækvej.

Mod syd afgrænses området af eksisterende bebyggelse langs med Ravnsbjergvej, bl.a. af Vig Bio. Lokalplanområdet omfatter et areal på knap 8 ha (ca. 77.730 m²) og anvendes delvist til landbrug. Området er i byzone.



Lokalplanområdet ligger i Vig by.



Lokalplanområdet på knap 8 ha ligger centralt i forhold til forsamlingshus, biograf, skole og idrætsinstitutioner, og gå-afstand til supermarked, tankstation og Vig station.

Områdets nuværende karakter

Området kendetegnes af den markante bakkede karakter, terrænfaldet mod syd og det frie udsyn fra området. Inden for lokalplanområdet falder terrænet med ca. 14 m fra nord til syd. Fra det højest beliggende punkt er der udsigt til Sejerø bugt.

Området vejbetjenes p.t. fra Ll. Egebjergvej, som vist på foto.



Foto fra drone.

Kulturtilbud i Vig

Vig By har et rigt kulturliv bl.a. pga. Vig Bio og den årligt tilbagevendende Vig Festival. Begge tiltrækker gæster/deltagere fra et stort opland.

Bestyrelsen for Vig Bio har en vision om en fremtidig udbygning af biografen med en multifunktionssal til film, teater og koncert m.m. Udbygning påtænkes opført på det nuværende parkeringsareal ved Vig Bio. Lokalplanen udlægger bl.a. derfor et nyt areal (delområde G) til parkeringspladser, i en del af byen, hvor der til tider er et større parkeringsbehov end p-pladser.



Vig Bio påtænkes udbygget.

Vig Festival afholdes på arealer, der støder op til lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Festivalen afvikles over en weekend i sommerperioden, i hvilken forbindelse Vig By skifter karakter, og forvandler sig til én stor festival, som det fremgår på nedenstående foto.



Foto fra drone - Vig Festival grænser op til lokalplanområdet.

Holbækvej: trafikmønstre og støj

Trafikken på Holbækvej består i dag fortrinsvis af trafik med ærinde til Vig By pga. åbningen af rute 21 og Hønsinge Omfartsvej.

Det er af trafikikkerhedsmæssige årsager hensigtsmæssigt at sikre, at skolevejen Ravnsbjergvej og Ll. Egebjergvej ikke belastes med trafik til og fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet har i dag vejadgang fra Ll. Egebjergvej, men det forudsættes, at vejadgang til lokalplanområdet kun må ske fra Holbækvej. Der arbejdes derfor for, at området kommer til at indgå i byzone som et tættere bebygget område i færdselslovens forstand. Det vil medføre, at hastigheden på Holbækvej kan reduceres. De ændrede overordnede trafikmønstre og den forventede kommende reduktion af hastigheden på Holbækvej vil reducere vejstøjen fra Holbækvej ift. området.

LOKALPLANENS INDHOLD

Områdets fremtidige overordnede disponering og anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som vist på bilag 1 og nedenfor.

- Delområde A - E udlægges til boligformål (forskellige boligtyper, og kun som helårsbeboelse):
 - Delområde A udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse).
 - Delområde B - E udlægges til tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, klyngehuse), samt etageboligbebyggelse (lejligheder med vandrette skel). I delområde C kan der desuden opføres et fælleshus.
- Delområde F udlægges til offentlige formål (rekreativt område med teknisk bassin, stisystemer mv.).
- Delområde G udlægges til offentlige formål (parkeringsformål).

Der er udarbejdet ”Forslag til kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-29”, for at ændre på rammeområdernes afgrænsning, for at muliggøre byggeri i 2 etager, samt for at muliggøre blandet boligbebyggelse i området. Se mere på side 15.



Lokalplanområdets delområder. Omr. G til parkering er udvidet. Omr. E (almene boliger) reducerer det rekreative område. Se kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-29.

Bebyggelsesplan: hovedgreb

Ved udformningen af bebyggelsesplanen er der, i tråd med tidligere planlægning, lagt vægt på at udnytte områdets terrænforhold som udgangspunkt for bebyggelsesplanen, således at områdets udsigtsforhold til det omgivende landskab mv. bliver en kvalitet for de kommende boliger.

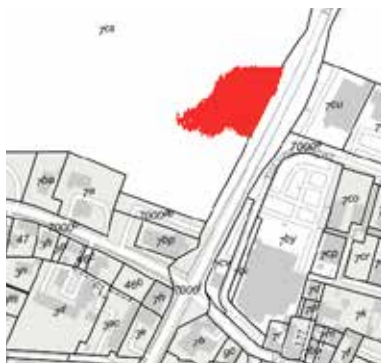
Lokalplanområdet vejbetjenes fra Holbækvej, suppleret af hovedstiforbindelse til Ll. Egebjergvej. Der skal anlægges en nordligt placeret stamvej, med mulighed for fortov i den ene side. Stamvejen etableres som en slynget vej centralt beliggende på bakken, og betjener delområderne A -D. Der skal også anlægges en sydligt placeret stamvej/vejadgang til vejbetjening af delområderne E og G. Denne stamvej skal etableres med et fortov.

Fra stamvejene etableres der vejadgang til områdets forskellige boliger, der enten skal etablere parkering på egen grund eller som fælles p-arealer, alt efter nærmere retningslinjer.

Områdets bebyggelse i delområde B- E skal placeres i enklaver, således at der sikres store sammenhængende friarealer omkring og imellem boligbebyggelserne. Området bindes visuelt sammen af de fælles friarealer, som skal sikres den samme landskabelige karakter på tværs af delområderne. I delområde A, hvor der tillades opført parcelhuse, er der mulighed for hegning af egen grund, med bøgéhække. Hovedstien, der er offentlig tilgængelig, skal som minimum forbinde Ll. Egebjergvej med delområde G og E, og med den nordlige stamvej. Områdets to udsigtskiler skal friholdes for bebyggelse, dog må der etableres fx legeplads og lignende i kilerne. Udsigtskilerne vises på kortbilag 4.

Lokalplanens bestemmelser for regulering af terræn giver mulighed for at Vig Bakkes naturlige topografi kan modelleres mere end standardbestemmelsen +/- ½ meter ved boligerne, så boligerne gives gode rammer for placering i det skrånende terræn, og så der kan tages højde for klimaudfordringer, hvor det er nødvendigt, fx i delområde E, hvor terrænet er lavest. Herved kan der opnås varierede løsninger for tilpasning til terræn af boligerne, og spændende individuelle boligløsninger. Dog skal det overordnede eksisterende terræn bevares, så den landskabelige tilpasning sikres.

Delområde E er et såkaldt "bluespot" med mulighed for opstuvning af regnvand. Der skal derfor ved etablering af boliger etableres afværgeforanstaltninger, eksempelvis ved at terrænregulere, for at sikre at der ikke er øget risiko for oversvømmelse. Se kort nedenfor.



Bluespots i delområde E ved en 50 års hændelse.



Vejledende illustrationsplan. Endelige placering af bebyggelse, boligantallet, boligstørrelser, typologi og stiforløb kan afvige herfra, men områdets overordnede vej- og parkeringsstruktur og en ensartet karakter af de fælles friarealer skal respekteres.

I delområde A må bebyggelse ikke overskride 1,5 etage (med udnyttelig tagetage) med en taghældning på op til 50 grader. Der må opføres sadeltage, tage med forskudte tagflader eller med ensidig taghældning, samt flade tage.

I delområde B må bebyggelse ikke overskride 1 etage (uden udnyttelig tagetage) med en taghældning på op til 35 grader. Der må opføres boliger med forskudte tagflader, med ensidig taghældning, samt med flade tage.

I delområde C og D må bebyggelse ikke overskride 2 etager (uden udnyttelig tagetage) eller 1,5 etage (med udnyttelig tagetage) med en taghældning på op til 50 grader. Der må opføres sadeltage (uden valm), tage med forskudte tagflader eller med ensidig taghældning, samt flade tage.

I delområde E må bebyggelse ikke overskride 2 etager (uden udnyttelig tagetage) eller 1,5 etage (med udnyttelig tagetage) med en taghældning på op til 50 grader. Der må opføres sadeltage (uden valm), tage med forskudte tagflader eller ensidig taghældning, samt flade tage.

Bebyggelsens typologi, placering og omfang

Byrådet ønsker, at der kan placeres beboelsesbygninger af varierende type, størrelse og omfang i lokalplanområdet, således at der kan opnås en varieret beboersammensætning. Byrådet ønsker også, at der er et stort råderum for placering af bolighederne indenfor delområderne.

Derfor giver lokalplanen forholdsvis forholdsvis frie rammer for bebyggelsens placering og omfang, og der kan bygges både parcelhuse (i delområde A) og rækkehuse, klyngehuse, samt etageboliger med vandrette lejligheds-skel (i delområderne B - E).

Mht. placering af bebyggelse stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal placeres indenfor nogle byggelinjer, der relaterer sig til afgrænsningen af hvert delområde til boligformål. Byggelinjerne vises på kortbilag 4. Byggelinjernes afstand fra skel er fastsat i bestemmelserne.

Mht. omfang af bebyggelse gælder det, at ingen bebyggelse må overskride 2 etager og 8,5 meter i bygningshøjde, og at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30. Hvert delområde reguleres herudover efter nærmere bestemmelser, fx om terrænregulering og etageantal, der bl.a. er fastsat for at sikre de gode udsigtsforhold.

Antallet af boliger, eller boligernes størrelser, reguleres ikke af lokalplanen.

Arkitektur

Byrådet ønsker at give mulighed for, at der i området kan opføres både individuelle boliger og boligbebyggelse med et moderne/nutidigt udtryk, så vel som mere "almindelige", traditionelle boliger og boligbebyggelser.

Det medfører, at lokalplanen giver mulighed for mange typologier og varierede tagformer (fra det traditionelle parcelhus med sadeltag til et modernistisk hus med fladt tag). Heraf følger, at der tillades forskellige tagbelagninger (dvs. teglsten eller teglspån/facadetegl, tagpap med listedækning). Tagene skal være i sorte, røde eller brune nuancer. Der tillades også sedumbelagte tage).

For at sikre at områdets bebyggelse får et vist fælles præg mht. facade-materialer, fastsætter lokalplanen, at det primære facademateriale på al boligbebyggelse skal være tegl, enten i form af teglsten, skærmtegl eller teglspån/facadetegl, suppleret med partier i natursten, zink, glas, træ (malet eller oliebehandlet) eller fibercementbeklædning. Teglpartierne skal stå som blank mur, pudset, filtset, vandskuret eller kalket mur.

For at sikre at områdets bebyggelse indenfor storparcellerne B - E får en arkitektonisk helhedsvirkning pr. storparcel, fastsætter lokalplanen, at boligbebyggelserne skal opføres som en arkitektonisk helhed pr. delområde, således at der opstår en homogenitet, og derved en identitet, pr. delområde. Bebyggelse i delområde C og D må dog også fremstå som en samlet arkitektonisk enhed.

Sekundær bebyggelse som skure, garager mv. i hele lokalplanområdet må beklædes med træ eller med fibercementbeklædning, så vel som med det materialevalg, der anvendes på selve boligen.

Farvesætning på facaderne reguleres via lokalplanens farvekort (bilag 6), der viser den klassiske jordfarveskala, hvilket giver rig mulighed for farvesætning. Der tillades solceller og/eller solfangere integreret i tag- og murflader, dog må de maks. have et glanstal på 20.

Den gældende parkeringsnorm fastsætter, at der som minimum skal etableres 1,5 p-plads pr. rækkehus, klyngehus eller dobbelthus, samt pr. etageboligenhed, og 2 p-pladser pr. bolig ved parcelhuse.

Parkering

I delområde A skal der anlægges parkeringspladser på egen grund, jf. P-norm.

I delområde B skal der anlægges parkeringspladser på egen grund/i forbindelse med hver enkelt bolig, eller efter samme princip for parkering i delområde C-D, jf. p-norm. Dvs. at der også kan etableres fælles parkeringsarealer til delområdet bebyggelse.

I delområderne C - D skal der anlægges fælles parkeringsarealer til hver boligenklave, jf. p-norm, og principielt som vist på bilag 2. Der skal endvidere anlægges min. 14 ekstra p-pladser, inkl. handicap p-pladser, såfremt der etableres et fælleshus. Fælleshusets p-plads kan anlægges med græs-armering.

Ved delområde E skal der anlægges et samlet centralt placeret fælles parkeringsareal, jf. p-norm, og principielt som vist på bilag 2.

I delområde G skal der etableres minimum 100 offentligt tilgængelige p-pladser.

Der skal etableres minimum 1 handicap p-plads pr. fælles parkeringsareal i delområde C, D og E, samt minimum 2 handicap p-pladser til fælleshuset. For delområde G skal ca. 10 % af parkeringspladserne etableres som handicap p-pladser.

Alle blinde veje og fælles parkeringsarealer skal udformes og anlægges, så der sikres vendeplads for renovationsbiler mv.

Landskab og beplantning

Landskabet, inkl. arealer imellem boligerne i delområderne B - E, skal etableres, så det fremtræder som en ensartet blomstereng med enkeltstående træer og mindre lunde, foruden veje og stier. Der må etableres funktioner som f.eks. boldbane, naturlegeplads, legekrat, bålplads mv., i udsigtskilerne, der er vist på kortbilag 4, men ikke boliger.

Beplantningen skal bestå af egnstypiske arter som tjørn, hassel, hyld, slåen og æble (på vildstamme). Ud til søen må endvidere plantes hængepil og siv. Dertil må der plantes mindre, spredt buskads af hunderose, solbær, sommerfuglebusk o. lign.

Blomsterengen skal gå helt op til evt. private udendørs opholdsarealer i forlængelse af den enkelte bolig. Sådanne arealer må ikke hegnes, dog må der etableres en bøgehæk i skel ud for hver boligenheds private udendørs opholdsareal (terrassen). Således skal blomsterengen principielt gå helt op til hver bolig. Dog skal hver parcelhusgrund (delområde A) hegnes med en bøgehæk. Her gælder krav om etablering af blomstereng og forbud mod hegning af terrasser ikke. Mindre bøgehække i naboskel ved t-l bebyggelse og etagebebyggelse tillades også, for at sikre private udendørs opholdsarealer.

Som et rekreativt element i landskabet løber hovedstien, fra LI. Egebjergvej i sydvest som et minimum til den nordlige stamvej og til bolig- og parkeringsområdet i det syd-østlige hjørne. Hovedstien skal anlægges med en fast belægning, fx slotsgrus, asfalt eller lignende omkring det tekniske bassin, der skal etableres i delområde F. Der er herudover mulighed for at etablere uformelle trådte stier (trampestier).

Det tekniske bassin kan håndtere regnvandsudfordringer ved at forsinkre store regnmængder, så kloaksystemerne og rensningsanlæggene ikke overbelastes ved pludselige og kraftige regnhændelser.

Regnvandsbassin

Som en del af den landskabelige byggemodning skal der etableres et større teknisk bassin (et forsinkelsesbassin/regnvandsbassin), på den laveste del af lokalplanområdet i delområde F. Bassinet kan udformes, så det tilfører en rekreativ værdi til området (så det ligner en naturlig sø), men der stilles ikke krav herom i lokalplanen. Bassinet må ikke hegnes.

Regnvandsbassin og offentlige forsyningsledninger ejes og driftes af Odsherred Forsyning i henhold til Forsyningslove.

Udstykning

Udstykning i delområde A skal i princippet ske i overensstemmelse med kortbilag 4 (dvs. udstykkes til parcelhusgrunde). Delområde B, C, D, E og G kan udmatruleres i storparceller, principielt efter afgrænsningen af delområderne, som vist på kortbilag 1, men kan herudover udstykkes yderligere efter lokalplanens nærmere bestemmelser. Det tekniske bassin i delområde F kan fx udstykkes. Ligeledes kan delområde G underudstykket.

Belysning

Langs stamveje og på fælles parkeringsarealer skal der etableres den fornødne belysning. Al belysning indenfor lokalplanområdet skal udføres som nedadrettet belysning.

Grundejerforening

Der skal etableres en fælles grundejerforening for lokalplanområdet, hvortil der er medlemspligt for alle ejere og lejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herudover kan der oprettes administrationselskaber og lign.

Grundejerforeningen skal bl.a. forestå indretnings-, drifts- og vedligeholdelsesopgaver af de fælles friarealer, veje, stier og parkeringspladser indenfor lokalplanområdet.



Vig Bakke - set fra Vig Bio mod nordvest

KOMMUNEPLAN 2017-2029**Hovedstruktur**

Det fremgår af kommunens strategiske planlægning, at Odsherreds byer skal fortættes og udvikles indefra med blandt andet nye byfunktioner, så bylivet forstærkes og adgangen til offentlig service forbedres. Det fremgår også, at byudviklingen skal samtænkes med trafikstrukturen, så brugen af kollektiv trafik fremmes og det bliver lettere og tryggere at være fodgænger eller cyklist. Nye boliger centralt i Vig vil forøge udbuddet af boliger i området, og understøtte by- og handelslivet. Vig er en stationsby, og er derfor velbetjent ift. kollektiv trafik. Der etableres en hovedsti igennem området, koblet til stinettet uden for lokalplanområdet, så bløde trafikanter kan færdes sikkert. Hovedstien vil endvidere øge den rekreative brug af området.

Byudvikling

Et princip i gældende Kommuneplan er, at der skal satses på boligudbygning i hovedbyerne i Odsherred. Vig er en ud af tre hovedbyer, hvor der ønskes udbygning i boligmassen. Ved realiseringen af nye boligområder skal der sikres god tilgængelighed til skoler, arbejdspladser, butikker og grønne og rekreative områder, samt til de omgivende landskaber.

Mindst 10 % af nye områder skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse, og mindst 20 % af områder til tæt-lav boligbebyggelse skal udlægges som opholds- og friarealer for området.

Nye boligområder skal i materialevalg lægge vægt på kvalitet og bæredygtige principper.

I kommende lokalplaner for boligområder skal det sikres, at energi- og resourcebesparende byggeri fremmes.

Lokalplanen lever op til ovenstående. Lokalplanen muliggør desuden opførelsen af almenyttige boliger, og bidrager dermed til, at der indenfor kommunen tilbydes en variation af boligformer. Området ligger i forlængelse af Vig Kulturpark, og bidrager generelt til at forstærke den vestlige del af Vig.

Kulturarv mv.

Lokalplanområdet er ikke udpeget, som del af et kulturmiljø, og indeholder hverken fredede eller bevaringsværdige bygninger. Området er omfattet af et større område udpeget med kirkeomgivelser, som dækker hele Vig og et område til Kelstrup og Prejlerup. Inden for sådanne arealer, må der ikke planlægges for bebyggelse eller anlæg, der forringer oplevelsen af kirken. Det er vurderingen, at en realisering af lokalplanen ikke vil forringe oplevelsen af Vig kirke.

Ferie og Fritid

Der skal planlægges for sammenhængende stiforbindelser i de bynære landskaber. Der etableres en rekreativ hovedsti igennem området, der tilsluttes stiforbindelser udenfor lokalplanområdet.

Geopark Odsherred

Rygraden i Geopark Odsherred er Odsherredbuerne (Vejrhøjbuen, Vigbuen og Højbybuen), der blev dannet under sidste istid. Formationerne er et skoleeksempel på et landskab skabt af isen, og de er grunden til, at Geopark Odsherred er med i European and Global Geoparks Network, henholdsvis det europæiske og det verdensomspændende netværk af geoparker under beskyttelse af UNESCO. Lokalplanområdet er beliggende i "Vigbuen".



Geopark Odsherred - de tre buer

Benyttelse af det åbne land, beskyttelse af natur mv.

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og området er ikke omfattet af fredninger eller beskyttelse, hver natur- eller landskabsmæssigt. Der er ikke nogle registreringer af levesteder for dyre- eller plantearter i forhold til EF-habitatdirektivets bilag IV inden for lokalplanområdet.

Klima og bæredygtighed

På baggrund af kortlægning er det vurderet, at jorden er dårlig egnet til nedsivning. Derfor skal området separatkloakeres, og der skal udlægges areal til et teknisk bassin (et forsinkelses-/regnvandsbassin) i delområde F, hvor al regnvand fra tage og befæstede arealer skal håndteres, se side 12.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller og solfangere, som en integreret del af tagflader og facader (dog maks. glanstal 20), og der gives mulighed for "grønne" tage (sedumbelagte tage).

Grundvandvand, Statslige vandplaner

Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Vig Vandværks område, samt i et OSD-område (område med særlige drikkevandsinteresser). Eftersom området separatkloakeres vurderes det, at arealanvendelsen ikke vil udgøre en trussel mod grundvandet.

Kommuneplantillæg nr. 4 til Kommuneplan 2017-2029 for Odsherred kommune

Lokalplanområdet ligger indenfor byzonen i rammeområde 7B5 - Verner Bakke (nu omdøbt til Vig Bakke), og rammeområde 7F5, Vig Kulturpark.

Lokalplanen overskrider det tilladte, hvad angår etageantal. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg, der muliggør byggeri i maks. 2 etager mod før maks. 1½ etage. Området ændres desuden fra boligformål i form af åben-lav til boligformål i form af blandet boligbebyggelse.

B% og maksimal højde ændres ikke. Således gælder der en b% på 30, og en maks. bygningshøjde på 8,5 m.

TRAFIK

Vig er trafikalt meget velbeliggende i Odsherred, særligt på baggrund af etablering af den nye Rute 21. Der er endvidere god mulighed for at benytte sig af offentlige transport i Vig. Det giver gode muligheder i forhold til bosætning og erhverv.

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af allerede bebyggede områder og tilsluttes eksisterende vejnet med vejtilslutning fra Holbækvej. Den præcise vejtilslutning til Holbækvej, og den endelige udformning af stamveje, inkl. vejenes udstyr, fortove mv., samt fælles parkeringsarealer, skal godkendes af vejmyndigheden på baggrund af et vejprojekt.

Udenfor lokalplanens regi vil der blive etableret krydsningsmuligheder, hvor der sker vejtilslutning til Holbækvej.

Stiforbindelse

I lokalplanområdet etableres en hovedsti, samt trampestier.

Hovedstien skal etableres, så den forbinder området ved krydset mellem Ll. Egebjergvej og Ravnsbjergvej, med lokalplanområdets nordlige og sydlige stamvej.

ARKÆOLOGISKE INTERESSER

Ved større jordarbejder inden for lokalplanområdet skal der rettes henvendelse til det arkæologisk ansvarlige museum, så tidligt som muligt.

I Odsherred Kommune rettes henvendelsen til Vestsjællands Museer - Odsherred, Annebjerg Stræde 1, 4500 Nykøbing Sj.

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeriet jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

Der er ikke registreret fund indenfor lokalplanområdet.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER

Der er noteret landbrugspligt på matrikel nr. 7 cs, Vig By, Vig. Landbrugspligten skal derfor ophæves, inden området kan byudvikles.

GRUNDEJERFORENING

Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en fælles grundejerforening, og kan herud over indgå i et administrationselskab og lignende for lokalplanområdet.

MILJØFORHOLD

Opvarmning

Der er ikke tilslutningspligt til Vig Varmeværk for ny bebyggelse i området. Det er ikke tilladt at opvarme med el i området. El må kun anvendes til at drive f.eks. varmepumper, jordvarme eller andre tilsvarende bæredygtige varmekilder.

Kloakering

Lokalplanområdet er omfattet af Odsherred Kommunes spildevandsplan. Der skal etableres et separeret anlæg, hvor spildevand og regnvand adskilles. Kloakering skal projekteres i samråd med - og efter anvisninger fra Odsherred Forsyning.

Der skal etableres et teknisk bassin (regnvandsbassin), se s. 12.

Eksisterende dræn

Der er kendskab til et eksisterende dræn i områdets sydlige del (igennem delområde F og E, se foto). Drænet skal respekteres, alternativt omlægges.

Jordforurening

Området har været anvendt til jordbrug. Der er ikke i lokalplanområdet konstateret forurening eller henlæggelse af affald, og der er ingen mistanke om at arealet kan være forurening.

Hvis der i forbindelse med grave- og anlægsarbejde alligevel konstateres jordforurening, skal arbejdet standses og fundet anmeldes. Jordhåndtering/flytning af jord skal ske i henhold til gældende lovgivning. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og jordforureningslovens § 71.

Renovation

Renovation skal som udgangspunkt kunne udføres fra stamveje. Hvis renovationsbilerne skal køre ind på fælles parkeringsarealer for at hente affald, f.eks. ved brug af miljøstationer, skal alle fælles parkeringsarealer indrettet med vendepladser efter reglerne i Odsherred Kommunes "Regulativ for husholdningsaffald". Det gælder, at der maks må være 10 meter fra miljøstationerne til vendepladserne, hvor renovationsbilerne holder.



Eksisterende dræn.

Andre tekniske anlæg

Området skal tilsluttes Vig Vandværk, og elforsynes via SEAS-NVE i Svinninge.

Lokalplanområdet ligger i byzone, men henligger som landbrugsareal, og skal derfor byggemodnes. Boliger skal søges tilsluttet kabel- fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

SERVITUTTER OG AFLYSNING AF LOKALPLAN

Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen.

Lokalplan nr. 2007-08 for Verners Bakke i Vig ophæves og aflyses i sin helhed med den endelige vedtagelsen og offentliggørelse af denne lokalplan.

MILJØSCREENING

Der er udarbejdet en miljøscreening af både nærværende lokalplan og det tilhørende kommuneplantillæg i henhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (LBK nr. 1225 af 25.10. 2018).

På baggrund af screeningerne vurderes det, at planerne ikke får væsentlig indvirkning på miljøet. Byrådet har derfor den 18.12. 2018 efter lovens § 10 truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes miljøvurderinger af nærværende lokalplanforslag, der alene omfatter et mindre område på lokalt plan, og ikke omfatter projekter, der er nævnt i lovens bilag 1 og 2.



Fotografier fra området mod Holbækvej og Vig Hallen



Visualisering af bebyggelsen bebyggelsen set i retning mod Holbækvej



Visualisering af bebyggelsen set fra toppen af bakken i retning mod Vig Skole

LOKALPLANBESTEMMELSER

§ 1 FORMÅL

Byrådet ønsker at fremme bosætning, og at områdets kuperede terræn kan bruges som en kvalitet i bebyggelsen. Målgruppen er en varieret alders- og familiesammensætning.

Der åbnes derfor op for stor variation i bebyggelsen, herunder for disponering indenfor storparcellerne. Af hensyn til miljøet åbnes op for brug af materialer, der fremmer bæredygtighed.

Samtidig ønsker byrådet, at området bindes sammen af friarealerne indenfor delområde B-F, at området som helhed får en høj rekreativ værdi, samt en god funktionalitet.

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at give mulighed for etablering af et nyt område til boligformål og offentlige formål, herunder parkeringsområde.
- 1.2 at fastlægge retningslinjer for områdets vej-, sti- og parkeringsstruktur, således at der sikres en hensigtsmæssig betjening af området.
- 1.3 at sikre, at områdets friarealer fremstår med en ensartet karakter af blomstereng med træer og buske, der skaber en helhedsvirkning i området og en veltilpasset overgang til det tilstødende åbne land.
- 1.4 at give vide muligheder for bebyggelsens placering, udformning, ydre fremtræden, tilpasning til terræn, samt for udstykningsforhold.
- 1.5 at fastlægge retningslinjer, der, uagtet § 1.4, sikrer en arkitektonisk helhedsvirkning pr. storparcel, samt et vist fælles præg mht. facade-materialer.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanområdet omfatter matr.nr.: 7cs Vig By, Vig, samt alle parceller, der udstykkes herfra efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Lokalplanområdet udgør knap 8 ha, og er vist på kortbilag 1.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 AREALANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet udlægges til boligformål (kun helårsbeboelse) og offentlige formål, med dertil hørende sekundære formål: fællesfaciliteter, fælles friarealer, veje, stier, parkeringspladser og nødvendige tekniske anlæg.

Området opdeles i delområderne A til G, som vist på kortbilag 1.

3.2 Delområde A må kun anvendes til boligformål (kun helårsbeboelse) i form af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) med dertil hørende sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lignende).

3.3 Delområde B må kun anvendes til boligformål (kun helårsbeboelse) i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse med dertil hørende sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lignende).

3.4 Delområde C - E må kun anvendes til boligformål (kun helårsbeboelse) i form af tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og klyngehuse, eller etageboligbebyggelse (bebyggelse med vandrette lejlighedsskel) med dertil hørende sekundær bebyggelse (skure, udhuse og lignende).

3.5 Det gælder for delområde C, at der foruden boliger må etableres et fælleshus med tilhørende parkeringsplads, indenfor delområdet.

3.6 Delområde F må kun anvendes til offentlige formål i form af rekreativt fællesareal, inkl. et teknisk bassin (et regnvands-/forsinkelsesbassin).

3.7 Delområde G må kun anvendes til offentligt tilgængeligt parkeringsareal til minimum 100 parkeringspladser.

3.8 For delområde B - F gælder det, at der på friarealerne skal etableres en offentlig tilgængelig hovedsti, jf. § 5.4. Herudover kan der etableres trampetier, samt opholdsarealer til offentligt tilgængelige funktioner som f.eks. boldbane, naturlegeplads, legekrat, bålplads etc.

3.9 Udsigtskilerne, der er vist på bilag 4, må ikke anvendes til andet end rekreative formål, dvs. naturområde (blomstereng mv.), stier, samt opholdsarealer jf. § 3.8.

3.10. Byrådet kan tillade, at der fra boliger indenfor lokalplanområdet kan drives en sådan virksomhed, der almindeligvis kan etableres i boligområder, forudsat

- at erhvervet alene udføres af ejendommens beboer(e)
- at ejendommens og omgivelsernes karakter af beboelse ikke ændres, f.eks. ved skiltning eller lignende,
- at erhvervsudøvelsen ikke medfører ulempe for de omkringboende, og ikke afføder et parkeringsbehov, der ikke kan imødekommes på ejendommen eller på fælles parkeringsarealer i området,

Note til § 3.6

Det tekniske bassin må etableres så det ser ud som en sø, men det er ikke et krav.

Koter vedr. vandspejl på kortbilag 5 er ikke bindende.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområde A må kun udstykkes i individuelle parcelhusgrunde, med en grundstørrelse mellem 800 og 1300 m². Udstykningen skal være i overensstemmelse med principperne vist på bilag 3.

4.2 Det resterende lokalplanområde skal udstykkes som storparceller, svarende til delområdeafgrænsningerne, der er vist på kortbilag 1. Yderligere udstykning indenfor de enkelte storparceller tillades dog jf. §§ 4.3 til 4.6.

4.3 Ved udstykning til tæt-lav boligbebyggelse skal grundstørrelsen som minimum være 400 m².

4.4 Indenfor delområde F må det tekniske bassin udstykkes.

4.5 Delområde G må udstykkes i to.

4.6 Yderligere ændringer af de matrikulære forhold skal godkendes af Byrådet, der skal påse, at lokalplanens principper overholdes.

§5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Den endelige udformning af stier (ekskl. trampestier), parkeringspladser, veje, inkl. udstyr, samt vejtilslutninger skal godkendes af vejmyndigheden.

Note til § 5.4

Hovedstien kan herved godt få et andet forløb end vist på kortbilag 2.

P-NORM

Den gældende parkeringsnorm fastsætter, at der som minimum skal etableres 1,5 parkeringsplads pr. rækkehus, klyngehus/dobbelthus, samt pr. etageboligenhed, og 2 parkeringspladser pr. bolig ved parcelhuse.

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Holbækvej, via etablering af 2 stamveje, principielt placeret som vist på kortbilag 2.

5.2. Der skal udlægges areal nye stamveje og fordelings-/boligveje, principielt som vist på kortbilag 2. Stamveje skal udlægges som minimum i en bredde af 8 m, inkl. 1,5 m til et fortov. Til den sydlige stamvej skal der etableres fortov. Boligveje skal udlægges som minimum i en bredde af 6,5 m, inkl. 1,5 m til et fortov. Stamveje skal anlægges med min. 6,5 m kørebaneareal. Boligveje skal anlægges med min. 5 m kørebane. Vejbelægningen skal være asfalt.

5.3 Der skal udlægges areal til interne stier fra boligveje og fra fælles p-arealer til de enkelte boligenheder, hvor der etableres tæt-lav eller etageboligbebyggelse. Stierne skal udlægges i en bredde af minimum 1,5 m og anlægges med en fast belægning.

Dog skal stierne være minimum 2,8 m brede, hvor de skal fungere som adgangsveje for brandkøretøjer. Adgangsveje for brandkøretøjer skal have et køreareal med et fast underlag, svarende til 2,8 m i bredden.

5.4 Der skal udlægges areal til en intern hovedsti igennem området, i en bredde af 3 m. Hovedstien skal anlægges med et fast underlag, f.eks. slotsgrus, asfalt eller lignende. Hovedstien skal forbinde LL Egebjergvej i lokalplanrådets syd-vestlige hjørne (principielt som vist på bilag 2) med den nordlige og den sydlige stamvej.

5.5 Der kan til enhver tid etableres trampestier i lokalplanområdet.

5.6 I delområde A skal der som minimum etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, på egen grund.

5.7 I delområde B skal der som minimum etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig, på egen grund eller i forbindelse med hver enkelt boligenklave. Alternativt skal der etableres fælles parkeringsarealer efter samme princip for parkering, som gælder for delområde C-D.

5.8 I delområderne C - D skal der udlægges areal til fælles parkeringspladser til hver boligenklave, principielt som vist på bilag 2. Der skal etableres som minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der skal endvidere etableres min. 14 ekstra p-pladser, inkl. handicap p-pladser, såfremt der opføres et fælleshus i delområde C.

5.9 I delområde E skal der udlægges areal til, som minimum, en fælles parkeringsplads, principielt som vist på bilag 2. Der skal som minimum etableres 1½ parkeringsplads pr. bolig.

5.10 I delområde G skal der udlægges areal til parkeringsplads, principielt som vist på bilag 2. Der skal etableres minimum 100 offentligt tilgængelige p-pladser.

5.11 Der skal etableres minimum 1 handicap p-plads pr. fælles parkeringsplads i delområde B - E, samt minimum 2 handicap p-pladser til fælleshuset i delområde C. For delområde G skal ca. 10 % af parkeringspladserne etableres som handicap p-pladser.

5.12 Alle blinde veje og fælles parkeringsarealer skal udlægges, så der sikres en vendeplads for renovationsbiler mv., jf. gældende regulativ.

5.13 Alle veje er private fællesveje.

§ 6 BEBYGGELSENS PLACERING OG OMFANG

Område A

6.1 Bebyggelse skal placeres som minimum i en afstand mod naboskel på 2,5 m. Nord, vest og øst for stamvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Syd for stamvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Nord for boligvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Syd for boligvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Langs LI. Egebjergvej må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Se også § 6.32 vedr. udsigtskilerne, samt bilag 4.

6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30%.

6.3 Beboelsesbygninger må opføres i 1,5 etage med udnyttelig tage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m fra naturligt terræn, eller fra godkendt niveauplan.

Hvor niveauplanet/terrænforholdene tillader det, kan der gives tilladelse til at etablere udnyttelig kælder eller forskudt etage på max. 3 meter i højden i forbindelse med en bolig.

6.4 Beboelsesbygninger skal forsynes med enten saddeltag med eller uden helvalm (maks. 50 grader), tag med forskudte tagflader (maks. 50 grader), tag med ensidig hældning (maks. 50 grader), eller med fladt tag.

6.5 Terrasser og altaner i direkte forlængelse af en bolig, må maks. gives en dybde på 3 m, og et omfang maks. 40 m² pr. stk.

6.6 Enkelte bygningsdele, så som skorstene, ventilationshætter og lign., som er nødvendige for en bygnings funktion, kan tillades med en højde på maks. 1,5 m målt fra tagets overflade.

6.7 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn, eller nærmere end 1,0 m fra skel, skal godkendes af Odsherred Kommune.

Område B

6.8 Bebyggelse skal placeres som minimum i en afstand mod naboskel på 2,5 m. Syd for boligvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 2,5 m fra skel. Langs LI. Egebjergvej må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Se også § 6.32 vedr. udsigtskilerne, samt bilag 4.

6.9 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

6.10 Beboelsesbygninger må opføres i 1 etage med udnyttelig tage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m fra naturligt terræn, eller fra godkendt niveauplan.

6.11 Beboelsesbygninger skal forsynes med tag med forskudte tagflader (maks. 35 grader) eller tag med ensidig hældning (maks. 35 grader).

6.12 Terrasser og altaner i direkte forlængelse af en bolig, må maks. gives en dybde på 3 m, og et omfang maks. 20 m² pr. stk.

6.13 Enkelte bygningsdele, så som skorstene, ventilationshætter og lign., som er nødvendige for en bygnings funktion, kan tillades med en højde på maks. 1,5 m målt fra tagets overflade.

Note til § 6.5

Forlængelse kan ske både i længde og bredderetningen. Terrasser på terræn må gerne overskride m²-kravet.

Note til § 6.7

Terrænregulering herudover må kun ske, hvis der kan opnås en diskret og landskabelig veltilpasset løsning.

Note til § 6.12

Forlængelse kan ske både i længde og bredderetningen. Terrasser på terræn må gerne overskride m²-kravet.

6.14 Sekundær bebyggelse (redskabsskure, udhuse, cykelskure og lign.) skal integreres i bygningskroppen. Det er herudover muligt at etablere sådanne skure med en maks. størrelse på 10 m² for hver bolig indenfor boligens eget haveareal, og jf. bygningsreglementets bestemmelser om placering af sek. bebyggelse i forhold til skel.

Note til § 6.15

Terrænregulering herudover må kun ske, hvis der kan opnås en diskret og landskabelig veltilpasset løsning.

6.15 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune.

Område C og D

6.16 Bebyggelse skal placeres som minimum i en afstand mod naboskel på 2,5 m. Nord for stamvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Syd for stamvejen må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 2,5 m fra skel.

Langs Holbækvej må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Se også § 6.32 vedr. udsigtskilerne, samt bilag 4.

6.17 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

6.18 Beboelsesbygninger må opføres i 2 etager med uudnyttelig tage - eller 1,5 etager med udnyttelige tage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m fra naturligt terræn, eller fra godkendt niveauplan.

6.19 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (maks. 50 grader), tag med forskudte tagflader (maks. 50 grader) eller tag med ensidig hældning (maks. 50 grader).

Note til § 6.20

Forlængelse kan ske både i længde og bredderetningen. Terrasser på terræn må gerne overskride m²-kravet.

6.20 Terrasser og altaner i direkte forlængelse af en bolig, må maks. gives en dybde på 3 m, og et omfang maks. 40 m² pr. stk.

6.21 Enkelte bygningsdele, så som skorstene, ventilationshætter og lign., som er nødvendige for en bygnings funktion, kan tillades med en højde på maks. 1,5 m målt fra tagets overflade.

6.22 Sekundær bebyggelse (redskabsskure, cykelskure og lign.) skal etableres med en størrelse på min. 4 m² pr. bolig. Disse skal placeres i umiddelbar nærhed af boligen.

Note til § 6.23

Terrænregulering herudover må kun ske, hvis der kan opnås en diskret og landskabelig veltilpasset løsning.

6.23 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune.

Område E

6.24 Bebyggelse skal placeres som minimum i en afstand mod naboskel på 2,5 m. Langs Holbækvej må bebyggelse ikke placeres indenfor en afstand af 5 m fra skel. Se også § 6.32 vedr. udsigtskilerne, samt bilag 4.

6.25 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 %.

6.26 Beboelsesbygninger må opføres i 2 etager med uudnyttelig tage - eller 1,5 etager med udnyttelige tage. Bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m fra naturligt terræn, eller fra godkendt niveauplan.

6.27 Beboelsesbygninger skal forsynes med saddeltag uden valm (maks. 50 grader), tag med forskudte tagflader (maks. 50 grader) eller tag med ensidig hældning (maks. 50 grader), eller med flade tage.

Note til § 6.28

Forlængelse kan ske både i længde og bredderetningen. Terrasser på terræn må gerne overskride m²-kravet.

Note til § 6.31

Terrænregulering herudover må kun ske, hvis der kan opnås en diskret og landskabelig veltilpasset løsning.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Der gælder de samme ramme for ydre fremtræden for alle delområderne.

Det skal det sikres, at bebyggelse indenfor storparcellerne B - E får en arkitektonisk helhedsvirkning pr. storparcel, således at der opstår en homogenitet, og derved en identitet, pr. delområde. Bebyggelse i delområde C og D må dog også fremstå som en samlet arkitektonisk enhed.

Hertil sikres et vist fælles præg for bebyggelsen som helhed, via krav til facadematerialer.

6.28 Terrasser og altaner i direkte forlængelse af en bolig, må maks. gives en dybde på 3 m, og et omfang maks. 20 m² pr. stk.

6.29 Enkelte bygningsdele, så som skorstene, ventilationshætter og lign., som er nødvendige for en bygnings funktion, kan tillades med en højde på maks.1,5 m målt fra tagets overflade.

6.30 Redskabsskure, cykelskure og lign. kan etableres med en størrelse på min. 4 m² pr. bolig, i umiddelbar nærhed af boligen.

6.31 Eksisterende terræn skal i videst mulig omfang bevares. Terrænregulering på mere end +/- 1,5 m i forhold til eksisterende terræn eller nærmere end 1,0 m fra skel skal godkendes af Odsherred Kommune.

Alle områder

6.32 Der må ikke placeres bebyggelse indenfor de på kortbilag 4 viste udsigtskiler, dog må der etableres legeplads mv. Se § 3.8.

Område A, B, C, D og E

7.1 Bebyggelse skal udføres med ydermure i teglsten som blank mur eller vandskuret, kalket, pudset, filset m.v. Teglstensfacader må dog også udføres som facadetegl eller teglstensspån. Det gælder desuden at maks. 60 % af facaden kan udføres i natursten, zink, glas, træ- eller fibercementbeklædning.

7.2 Bebyggelse skal udføres med tage af røde, brune eller sorte teglsten eller som facadetegl/teglstensspån eller som tagpap med listedækning uden reflekterende glasering og engobering (max glanstal på 20), zink, sort eller grå tagpap eller glas. Der må ikke udføres tagflader af reflekterende materialer over glans 20. Tage må endvidere etableres som grønne tage (sedum).

7.3 Der kan tillades solceller og/eller solfangere på tage, dog må disse ikke reflekter over over glans 20.

7.4 Tagudhæng må ikke udføres med et fremspring på mere end 80 cm (eksklusiv tagrende), målt vinkelret fra facaden. Dog er det tilladt med et fremspring som overdækning til terrasse.

7.5 Mindre bygninger og skure kan opføres med træbeklædning, som kan oliebehandles eller males i en farve, jf. bilag 7. Der kan også anvendes beklædninger i fibercement i en farve, jf. bilag 7.

7.6 Skiltning og reklamering inden for området må ikke finde sted. Ved erhvervsudøvelse i boligen kan dog tillades en diskret firmaskiltning på boligen, hvis det sker i overensstemmelse med § 3.10.

7.10 Farverne på bygningers facader skal være i overensstemmelse med farveskalaen på bilag 7. Træbeklædning må fremstå i sin naturlige farve/oliebehandlet.

7.11 Solceller og/eller solfangere kan placeres på tag- og murflader, integreret i bebyggelsens arkitektur.

7.12 Bebyggelse indenfor storparcellerne B - E skal sikres en arkitektonisk helhedsvirkning pr. storparcel. Bebyggelse i delområde C og D må dog også fremstå som en samlet arkitektonisk enhed.

Note til § 8

Beplantningen skal bestå af egnstypiske arter som tjørn, hassel, hyld, slåen og æble (på vildstamme). Ud til søen må endvidere plantes hængepil og siv. Dertil må der plantes mindre, spredt buskads af hundehrose, solbær, sommerfuglebusk o. lign.

Blomsterengen skal principielt gå helt op til hver bolig. Dog må hver parcelhusgrund hegnes med en bøgehæk. Her gælder krav om etablering af blomstereng og forbud mod hegning ikke. Der tillades også mindre bøgehække i naboskel ved t-l bebyggelse og etagebebyggelse for at sikre private udendørs opholdsarealer.

8.1 Der skal etableres et samlet landskab, både mellem husene og de øvrige frie arealer, der fremstår ensartet som en blomstereng med enkeltstående træer, mindre lunde og buske, principielt som vist på bilag 3.

8.2 Langs stamvejen og ind mod parkeringsarealerne må etableres en spredt beplantning, så der dannes spredte grønne, lave rum. Beplantning må maks. være 1,20 m høj, men må suppleres med opstammede solitære træer, der overskrider denne højde. Ved beplantning skal oversigtighedsforhold for trafikanter sikres.

8.3 Beplantning indenfor lokalplanområdet må ikke fremstå som hæk, dog skal der i delområde A plantes bøgehæk i skel. Endvidere tillades der ved tæt-lav boligbebyggelse og ved etageboligbebyggelse etableret maks. 2,5 m bøgehæk i skel ud for hver boligenheds private udendørs opholdsareal (terrassen).

8.4 Funktioner som f.eks. boldbane, naturlegeplads, legekrat, bålplads etc. jf. § 3.8 skal underordne sig det overordnede landskabsudtryk.

8.5 Affaldsstativer, affaldsspande og lignende skal anbringes eller afskærmes således, at de ikke er synlige fra veje, stier og fælles friarealer.

8.6 Tekniske installationer til området's forsyning, såsom pumpestationer, transformerstationer m.m. kan opføres, når det sker i harmoni med omgivelserne.

8.7 Det tekniske bassin i delområde F, må ikke hegnes. Bassinet må gives et udseende, så det fremtræder, som en naturlig sø, principielt som vist på bilag 5.

§ 9 LEDNINGS- OG FORSYNINGSFORHOLD

9.1 El- og teleskabe m.v. skal placeres umiddelbart i tilknytning til den enkelte ejendoms bebyggelse. El-ledninger skal fremføres som jordkabler.

9.2 Opvarmning kan ske ved tilslutning til kollektiv varmforsyning eller ved individuel opvarmning.

9.3 Inden for områderne B, C og E skal der etableres miljøstationer, i forbindelse med fælles parkeringspladser, hvor sådanne etableres.

§ 10 STØJ

10.1 Det er en forudsætning for anvendelse til boligformål, at området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

10.2 Der kan, på egen grund, langs Holbækvej etableres de nødvendige støjbegrænsende foranstaltninger, eksempelvis støjhegn, såfremt der sikres en landskabelig veltilpasset løsning, eller en løsning der arkitektonisk spiller sammen med den bebyggelse, som der skal støjdæmpes.

§ 11 BELYSNING

11.1 Belysning af fælles parkeringspladser, veje og stier skal etableres som lavtsiddende pullertbelysning, eller som parkbelysning med en maksimal lyspunkthøjde på 3,2 m, efter nærmere godkendelse fra vejmyndigheden.

11.2 Al belysning indenfor lokalplanens område skal etableres som nedadrettet belysning.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

Boliger skal søges tilsluttet kabel- fibernet eller lignende fælles signalanlæg.

12.1 Udvendige radio-, og tele- og tv-antenners, samt paraboler skal opsættes således at størrelse, ydre fremtræden og placering i forhold til bygningerne ikke virker skæmmende.

12.2 Der skal etableres et teknisk bassin i delområde F.

§ 13 FORUDSÆTNING FOR AT TAGE NY BEBYGGELSE I BRUG

13.1 Ny bebyggelse inden for hvert delområde må ikke tages i brug før:

- Vej-, sti- og parkeringsarealer til det pågældende boligområde er etableret i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg af fælles friarealer i tilknytning til de pågældende boligområde er etableret i overensstemmelse med § 8.
- Bebyggelse er tilsluttet kollektiv vand- og kloakforsyning.
- Det tekniske bassin delområde F er godkendt af Odsherred Kommune.
- Der er oprettet en fælles grundejerforening, jf. § 14.1.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Ejere og lejere af ejendomme inden for lokalplanens område skal være medlem af en fælles grundejerforening for lokalplanområdet.

14.2 Grundejerforeningen skal oprettes, inden salg af første grund eller storparcel.

14.3 Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer, beplantninger, private fællesveje- og stier og parkeringsanlæg.

§ 15 SERVITUTTER OG DEKLARATIONER

15.1 Private bygge- og tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af lokalplanen.

15.2 Ved endelig vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan, ophæves og aflyses lokalplan nr. 2007-08 i sin helhed.

§ 16 RETSVIRKNINGER

16.1 Lokalplanens retsvirkninger.

Efter Byrådets 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.

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

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

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

16.3 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 lokalplanen.

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

16.4 Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Større fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan. Dispensation kan kun ske efter en skriftlig orientering af naboer m.fl., medmindre byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende (planlovens §§ 19 og 20).

16.5 Forslagets midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe indholdet af den endelige plan. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra dato for forslagens offentliggørelse og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil dato: et år efter offentliggørelsen.

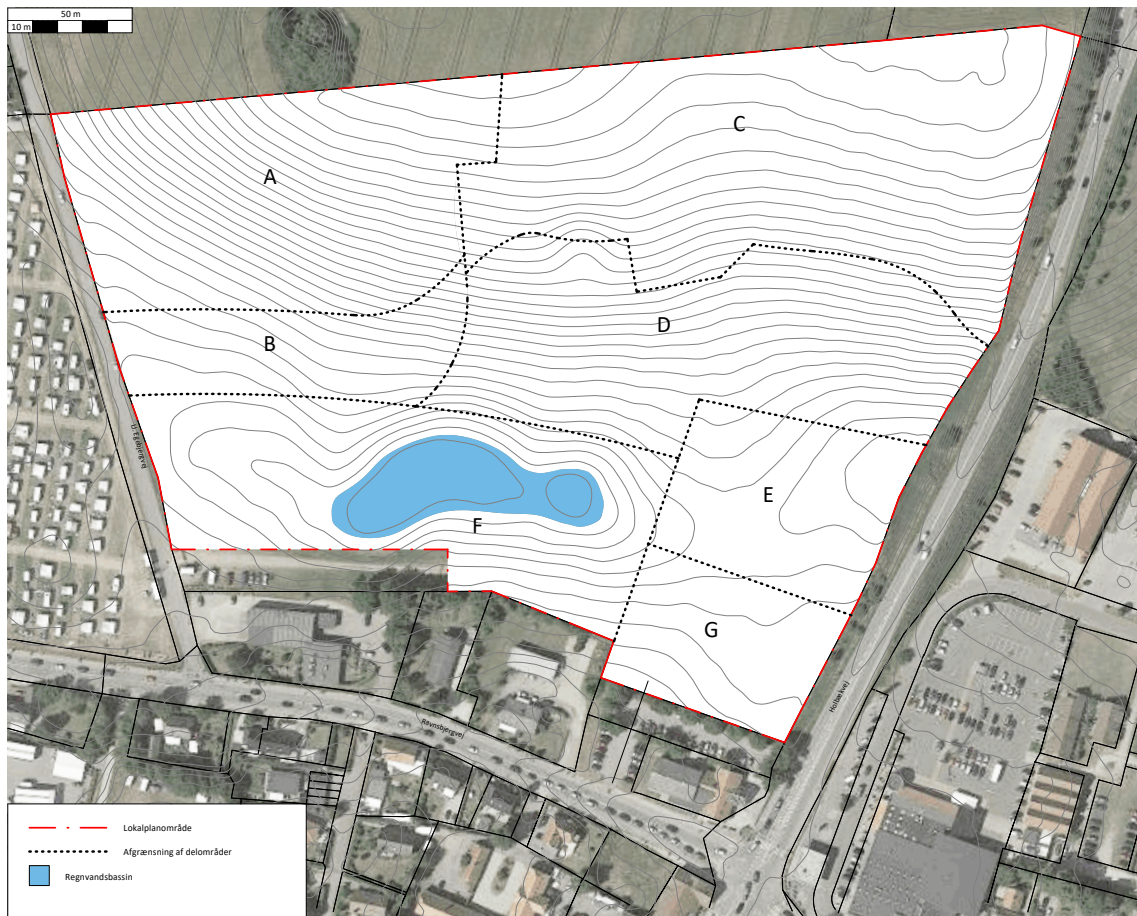
VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 2018-04 er vedtaget til offentliggørelse af Odsherred Byråd den 18. december 2018.

Thomas Adelskov
Borgmester

Claus Steen Madsen
Kommunaldirektør

KORTBILAG 1: LOKALPLANOMRÅDE OG DELOMRÅDER



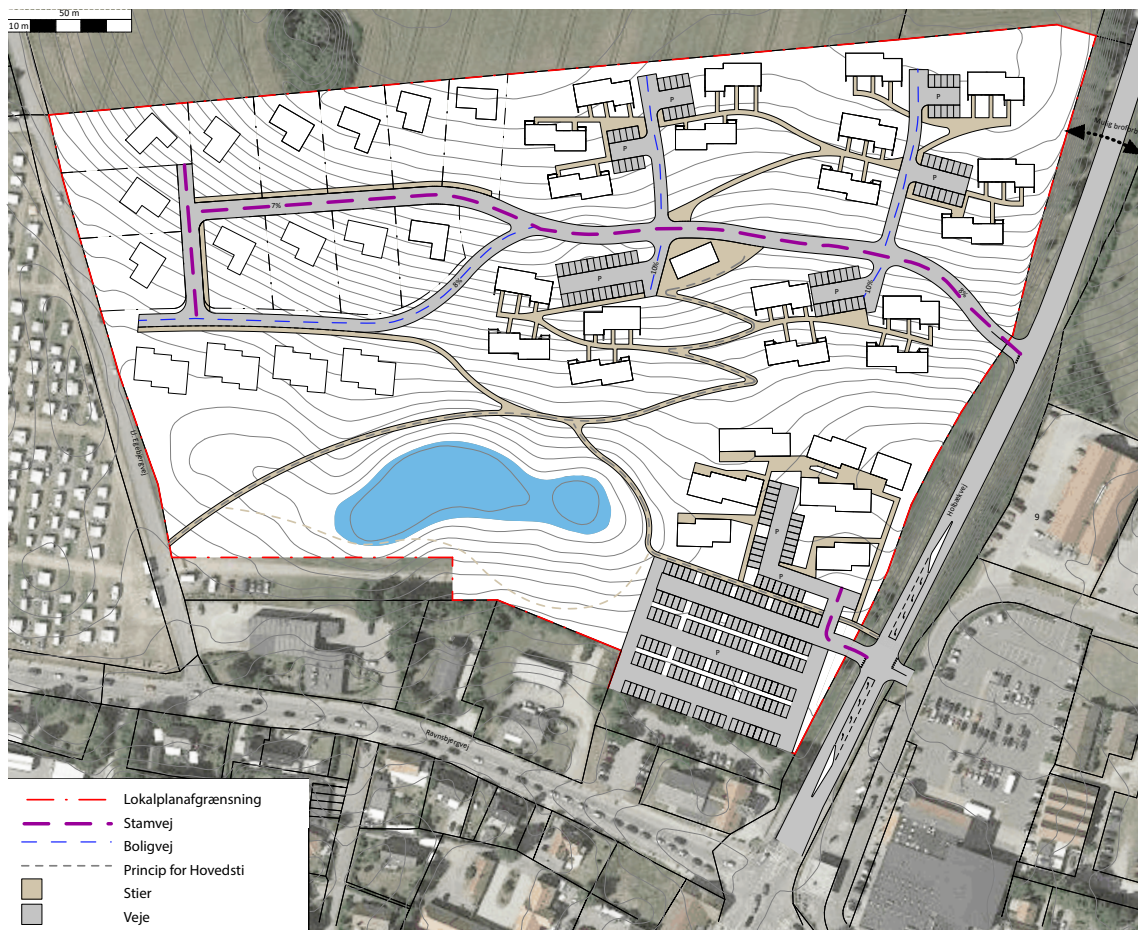
Lokalplanområdet (matr.nr. 7 cs, Vig by, Vig):

Område:	<i>ca. areal</i>
Grundareal	77.734 m ²
A: Parceller (800-1300 m ²)	13.300 m ²
B: Rækkehuse	4.300 m ²
C: Etape 1 - T-L eller etageboligbebyggelse	18.900 m ²
D: Etape 2 - T-L eller etageboligbebyggelse	14.700 m ²
E: T-L eller etageboligbebyggelse (almen)	6.000 m ²
F: Rekreativt område	13.000 m ²
G: Parkering (min. 100 stk.)	4.600 m ²

— — — — — lokalplanområde - afgrænsning

..... delområde - afgrænsning

KORTBILAG 2: INFRASTRUKTUR



Vejledende plan. Endelige placering af stifløb, herunder af hovedstien, kan afvige herfra, men områdets overordnede vej- og parkeringsstruktur skal respekteres.

Infrastruktur:

Veje:	Dim.
Stamveje (bredde)	8 m
Boligvej (bredde)	6,5 m
Parkeringsplads	2,5 x 5 m
Handicap parkeringsplads	3,5 x 5 m
Hovedsti (bredde)	3 m

Trampestier:

Der kan etableres trampestier i området efter behov.

Adkomst til området til fods eller på cykel, sker via stierne fra Ll. Egebjergvej og Holbækvej.

Adkomst i bil sker fra Holbækvej via de to stamveje/vejtilslutninger.

— ■ — lokalplanområde - afgrænsning

KORTBILAG 3: VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



Vejledende illustrationsplan. Endelige placering af bebyggelse, boligantallet, typologi og stiforløb kan afvige herfra, men områdets overordnede vej- og parkeringsstruktur og en ensartet karakter af friarealerne skal respekteres.

KORTBILAG 4: VEJBYGGELINJER OG GRØNNE UDSIGTSKILER



Kilerne skal friholdes for bebyggelse.

KORTBILAG 5: ILLUSTRATION AF REGNVANDBASSIN OG RØRFØRING



KORTBILAG 6: UDSIGTSFORHOLD



Pilene viser de gode udsigtsforhold.

BILAG 7: FARVEKORT

Facadefarver

Jordfarver	NCS-kode	Andre farver	NCS-kode
	Okker S 1040 - Y10R		Svagt cremegul S 0505 - Y50R
	Lys okker S 1530 - Y20R		Rød S 5040 - Y70R
	Terra di Siena S 2020 - Y70R		Rødbrun S 6030 - Y90R
	Engelsk rød S 4050 - Y80R		Brun S 8010 - Y70R
	Svensk rød S 5040 - Y80R		Grønjord S 4550 - G60Y
	Mørkebrun S 7020 - Y80R		Grøn S 6010 - G30Y
	Brun umbra S 8010 - Y30R		Vogngrøn m.fl. S 8010 - G30Y
	Dodenkop S 8010 - Y90R		Ultramarinblå S 4550 - R80B
	Grågrøn S 4010 - G50Y		Blå S 8010 - R70B
	Grøn umbra S 7005 - G20Y		Grå S 4502 - G
	Hvid S 0500 - N		Antracitgrå RAL 7016
	Lysegrå S 2500 - N		Sort S 8505 - B20G
	Mørkegrå S 5000 - N		
	Sort S 9000 - N		

Note

Farverne er her defineret ud fra NCS systemet (se evt. nærmere på <http://www.ncscolour.com/>), en enkelt er fra RAL systemet.

Kodeværdierne skal ikke opfattes som et krav om præcision, men blot definere udgangspunktet for farven.

Den samme farve vil desuden kunne fremtræde ret forskelligt afhængigt af glans, malingstype og pigment. For eksempel findes okkergul og svenskrødt fra gammel tid i flere udgaver.

Farver, der åbenlyst afviger fra skemaet eller ikke på anden vis, fx i Center for Bygningsbevaring i Raadvads anvisning: „Den klassiske pigment-farveskala“ (2013), kan dokumenteres at høre til den klassiske pigment-farveskala, må ikke anvendes.

Af trykkes tekniske årsager kan de viste farver aldrig blive gengivet helt korrekt på tryk eller print, og slet ikke set på en skærm.

Prøver på „de rigtige farver“ kan bl.a. ses hos kommunen, en malermester, en farvehandler eller et byggemarked.

Traditionelle betegnelser for jordfarver er bl.a.

Gul - Gul(d) okker, Jernoxydgul, (Jernvitriolkalk)
Brun - Terra di Siena, Rå og brændt Umbra, Capu Mortuum
Rød - Rød okker, Engelsk-, Svensk- og Italienskrødt, Brændt Terra di Siena, (Falurød)
Grøn - bjerg-, malikit-, kobber-, mineral-, tyroler- og skifergrønt
Blå - bjerg-, kobber-, mineral- og hamburgerblåt
Hvid - danskhvidt, wienerhvidt og perlehvidt, (hvidtekalk)
Sort - sortgråfit, sortkridt, spansk kridt, skifersort og tegneskifer

Traditionelle betegnelser for andre farver er bl.a.

Gul - (Kadmiumgul).
Brun - Rå umbra, Brændt umbra,
Rød - .
Grøn - Grønjord, Kromoxidgrøn, Hollandsk grøn, Portgrøn,
Blå - Ultramarinblå, Lapis Lazuli, Koboltblå, Berlinerblå, Pariserblå
Hvid - Kridt, Titanhvidt,
Grå - Varm grå, Kold grå, Grafitgrå
Sort - Oxydsort, Sodsart, Kønrøg, Bensort.



PLAN, BYG OG ERHVERV | ODSHERRED KOMMUNE

Nyvej 22 | 4573 Fårevejle

59 66 66 66 - 59 66 67 70

odsherred.dk | lokalplanforslag@odsherred.dk

Oktober 2018 | Layout: Kommunikation og Projekter