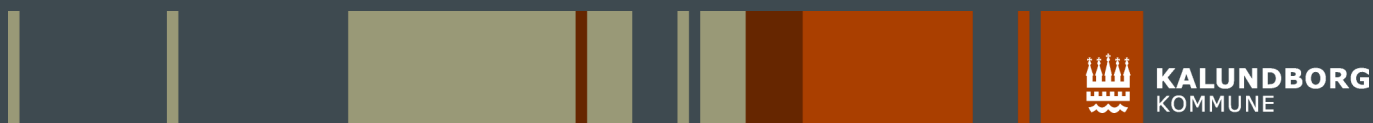


# Tillæg nr. 8

## til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For boligområde og rekreativt område på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg



# Tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for boligområde og rekreativt område på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg

Tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 589 for boligområde på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg

---

## 1. Indledning

Det er Kalundborg Kommunes vision at være et godt sted at bo og leve, uddanne sig, arbejde og drive virksomhed. I Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 under "Vision og udvikling", "Bæredygtig udvikling" er der derfor sat nogle af følgende mål, som bl.a. skal understøtte visionen om at være et godt sted at bo:

- *"Flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab*
- *En dækkende vifte af velfærdstilbud, der imødekommer borgernes ønske om det hele og trygge liv for alle aldersgrupper*
- *Mere synlige attraktive fritids- og kulturtilbud, der faciliterer skabelsen af netværk og etablering af relationer og medvirker til, at flere oplever kultur og natur i hverdagen*

For at nå disse mål, vil der i den kommende planperiode bl.a. blive arbejdet med:

- *Udvikling af Havneparken i Kalundborg*
- **Boligområde på Herredsåsen i Kalundborg**
- *Boligområde ved Klosterlunden i Kalundborg*
- *Boligområde på 'Invacare-grunden' i Høng*
- *Boligområde ved Rugtvedvej i Svebølle"*

Dette kommuneplantillæg omhandler boligområdet på Herredsåsen i Kalundborg.

Af kommuneplanen fremgår det, at målet for boligområdet på Herredsåsen er at skabe en fleksibel plan, som varetager væsentlige landskabs- og naturhensyn, og som kan imødekomme forskellige boligdrømme.

Varetagelsen af landskabs- og naturhensyn har en værdi i sig selv, men sikrer samtidig store herlighedsværdier og rekreative muligheder for såvel nuværende som nye beboere i området, som kan få naturen lige rundt om hjørnet. Af kommuneplanen fremgår det, at det eksisterende plangrundlag for boligudviklingen på Herredsåsen vil blive opdateret i den kommende planperiode i henhold til Helhedsplan for Herredsåsen.

Området er allerede udlagt til boligområde gennem Lokalplan nr. 513, men plangrundlaget ønskes opdateret, således et større område end nuværende friholdes til grønt, rekreativt område og natur,

---

og boligområdet ønskes mindsket, men fortættet gennem en mulighed for at bygge højere i op til 4-etager.

## Formål

Kommuneplantillægget har til formål at ændre afgrænsningen mellem et boligområde og rekreativt område, hvorved området udlagt til bolig reduceres og det rekreative område forøges. Derudover tilbageføres en del af området til landzone.

Ovenstående gøres konkret ved at:

- Udlægge et nyt rammeområde til boligformål, K03.B25, som erstatter del af eksisterende rammeområde K03.B19.
- Udlægge et nyt rammeområde til rekreative formål, K03.R10, som erstatter del af eksisterende rammeområde K03.B19 og del af rammeområde K03.R02.
- Give afsæt til at en del af lokalplan nr. 513 kan aflyses for det rekreative område, og arealet kan tilbageføres til landzone.

## Indkaldelse af ideer og forslag

Der er i forbindelse med planlægningen blevet indkaldt ideer og forslag til planlægningen. I den forbindelse er der indkommet to bidrag til planlægningen. Det ene er fra Danmarks Naturfredningsforening, som giver et godt indblik i den værdifulde natur, som er i området, og hvordan den bør sikres. Det andet omhandler forslag til udlæg af et nyt boligområde uden for planlægningsområdet. Bidragene har ikke givet anledning til at ændre planlægningen, idet de begge primært omhandler områder udenfor planlægningsområdet. Dog er oplysningerne om naturen bragt i spil i planlægningen og screeningen for miljøvurdering.

## Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en screening for miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

Kommuneplantillægget muliggør en ændring af områdets anvendelse og arealudnyttelse, som naturligt vil medføre påvirkninger i forhold til status quo. Det vurderes dog, at der er tale om ikke væsentlige påvirkninger.

Konklusionen på screeningen er, at planforslaget ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Screeningsafgørelsen har været offentligt bekendtgjort med tilhørende 4-ugers klagefrist. Der indkom ikke klager.

Screeningen udpegede følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Naturbeskyttelsesinteresser
- Fredede dyrearter (Bilag IV-arter), her markfirben
- Landskabs- og geologiske interesser
- Beskyttelsesinteresser og hensyn, her fortidsminder og diger

---

## Planlægningsområdet

På Herredsåsen, som er en del af højderyggen af Kalundborg, ligger et stort boligområde på grænsen til det åbne land med tæt beliggenhed til skole, institutioner og handlemuligheder. Området byder på store landskabelige herlighedsværdier i form af et varierende og kuperet terræn med udsigter ud over både det åbne land og byen. I området findes fine fortidsminder såsom en stendysse (Raklev Vriedrysse) og stendiger.



Oversigtskort over planlægningsområdet.

Planlægningsområdet er på nuværende tidspunkt omfattet af rammeområderne K03.B19 (boligområde) og K03.R02 (rekreativt område).





Oversigtskort over planlægningsområdet og eksisterende rammeområder, K03.B19 (boligområde) og K02.R02 (rekreativt område).

Godt halvdelen af det planlagte boligområde, som er omfattet af planramme K03.B19 og "Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen", er ikke blevet realiseret. Lokalplanen er vedtaget i 2008.

I 2020 blev der igangsat en planlægning for Herredsåsen med henblik på at understøtte en fleksibel bosætning, som i højere grad skal sikre, at planlægningen giver mulighed for at imødekomme forespørgslen på forskellige boligtyper. Ligeledes har landskabet ændret sig gennem bl.a. anlæggelsen af vejen Herredsåsen, ligesom der er opstået en ny naturbeskyttet sø i området.

Det har blandt andet medført, at der er udarbejdet en ny lokalplan for Bakketoppen (Lokalplan nr. 574) og en ny lokalplan for Herredstoften (Lokalplan nr. 578), som giver nye muligheder og fleksibilitet.

Samtidig blev der igangsat udarbejdelsen af en helhedsplan for det resterende, ubebyggede areal af Herredåsen.

---

## Helhedsplan for Herredsåsen

Helhedsplanen for Herredsåsen har fokus på at skabe nogle attraktive byggefelter uden for mange arealrestriktioner, hvor det skal være muligt at leve det gode liv, samtidig med, at de værdifulde natur- og landskabsrum og andre stedbundne kvaliteter friholdes og bibeholdes tilgængelige for alle – til glæde for nuværende og kommende beboere.

Helhedsplanen er godkendt af Kommunalbestyrelsen den 26. maj 2021. Helhedsplanen blev ligeledes godkendt som grundlag for udvikling og salg af projektarealer på Herredsåsen, og som grundlag for senere udarbejdelse af projektlokalplaner i samarbejde med projektudviklere. Helhedsplanen er indarbejdet i Kommuneplan 2021-2032's tema; "Vision og Udvikling".

Kalundborg Kommune ønsker nu at udmønte Helhedsplanens forslag til nye grønne områder og nye boligområder gennem kommuneplanlægningen.

De foreslåede boligområder fra Helhedsplanen er i høj grad sammenfaldende med de eksisterende, rammelaugte boligområder, men særligt for området nord for vejen Herredsåsen er der forskelle mellem gældende planlægning og Helhedsplanen for Herredsåsen.

Nord for vejen Herredsåsen foreslår Helhedsplanen, at et væsentligt mindre areal skal bebygges for at friholde værdifulde, grønne områder. For det nye boligområde kan der bygges tættere og højere end, hvad den gældende planramme og lokalplan foreskriver for boligområdet. Dette er for at udnytte området bedst muligt, men stadig under hensyn til landskabet.

Boligområdet nord for vejen er solgt af Kalundborg Kommune til en projektudvikler. Det er derfor særligt relevant nu at planlægge i tråd med Helhedsplanen for Herredsåsen.

Dette kommuneplantillæg omhandler kun området nord for vejen Herredsåsen. Det resterende område omfattet af Helhedsplanen for Herredsåsen vil først blive behandlet, når der indgås konkrete aftale med andre projektudviklere, som ønsker at udvikle området i tråd med helhedsplanen.



---

## Planramme K03.R10 for et rekreativt område

Det rekreative område indeholder tre fortidsminder i form af gravrøser, omkring hvilke der er beskyttelseslinjer, hvor der ikke må bebygges. Derudover er en størstedelen af det vestlige område omfattet af en beskyttelseslinje fra stendyssen, beliggende matr. nr. 1qa, Raklev, Raklev by.

Området indeholder desuden et beskyttet stendige, som aktuelt er beskyttet af Lokalplan nr. 513. Diget vil fortsat være beskyttet, selvom lokalplanen ophæves for dette område, idet området tilbageføres til landzone, og det dermed igen bliver omfattet af digebeskyttelsen iht. museumsloven.

Området indeholder flere beskyttede naturtyper, herunder to søer og et overdrev. Søerne er del af en økologisk forbindelse og overdrevet del af en potentiel økologisk forbindelse.

Området er desuden del af den kulturhistoriske bevaringsværdi omkring Raklev Kirke. Det betyder at byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg samt skovrejsning ikke må ske på arealer udpeget som kirkeomgivelser, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken, eller såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer. Det vurderes, at der ikke sker en negativ påvirkning af kirkeomgivelserne ved at udlægge området til grønt rekreativt område.

Området er derudover del af et værdifuldt geologisk interesseområde omkring Røsnæs. Inden for de værdifulde geologiske interesseområder skal der i planlægningen tages særlige hensyn, således at geologiske landskabsformer fremtræder klare og intakte. Særligt skal der tages hensyn til overgange mellem geologiske landskabsformer, så de fremstår som en helhed. Det vurderes, at planlægningen sikrer, at landskabsformerne opleves klare og intakte, idet området om højdedraget friholdes for byudvikling, og bebyggelsen for boligområdet placeres på højdedraget for at markere netop højdedraget. Dermed kommer bebyggelsen ikke til at sløre overgange mellem landskabsformerne.

Det vurderes, at de ovennævnte beskyttelsesinteresser og hensyn i høj grad varetages ved at udlægge området til grønt, rekreativt område, fremfor den nuværende planlægning, der udlægger området til boligområde.

Den nye planramme vil dog give mulighed for mindre bebyggelse som f.eks. læskure til græssende kvæg eller mindre pavilloner eller lignede, som kan understøtte offentlighedens adgang til det rekreative område. Slutteligt vil planrammen give afsæt til terrænreguleringer, hvis det kan understøtte, at bebyggelsen på naboarealet får den mest mulige naturligt udseende terræn- og landskabsbearbejdning, hvilket er væsentligt i henhold til de geologiske interesser.

Terrænreguleringer tillades, så længe landskabet opleves intakt ved at højdedraget fortsat opleves som et højdedrag, at skråninger gives et naturligt udseende med bløde former, som det eksisterende landskab, og der ikke må opsættes støttemurer.

## Planramme K03.B25 for et boligområde

Boligområdet indeholder en potentiel, økologiske forbindelse, som består af to naturtyper; den ene knyttet til et lille beplantet areal (mergelgrav), den anden knyttet til de to naturbeskyttede søer



---

mod nord og den beskyttede mose ca. 300 m syd for området.

Herudover er området del af et værdifuldt geologisk interesseområde omkring Røsnæs.

Planrammen fastsætter bestemmelser om friarealer og beplantning, som vil være med til at understøtte de potentielle økologiske forbindelser.

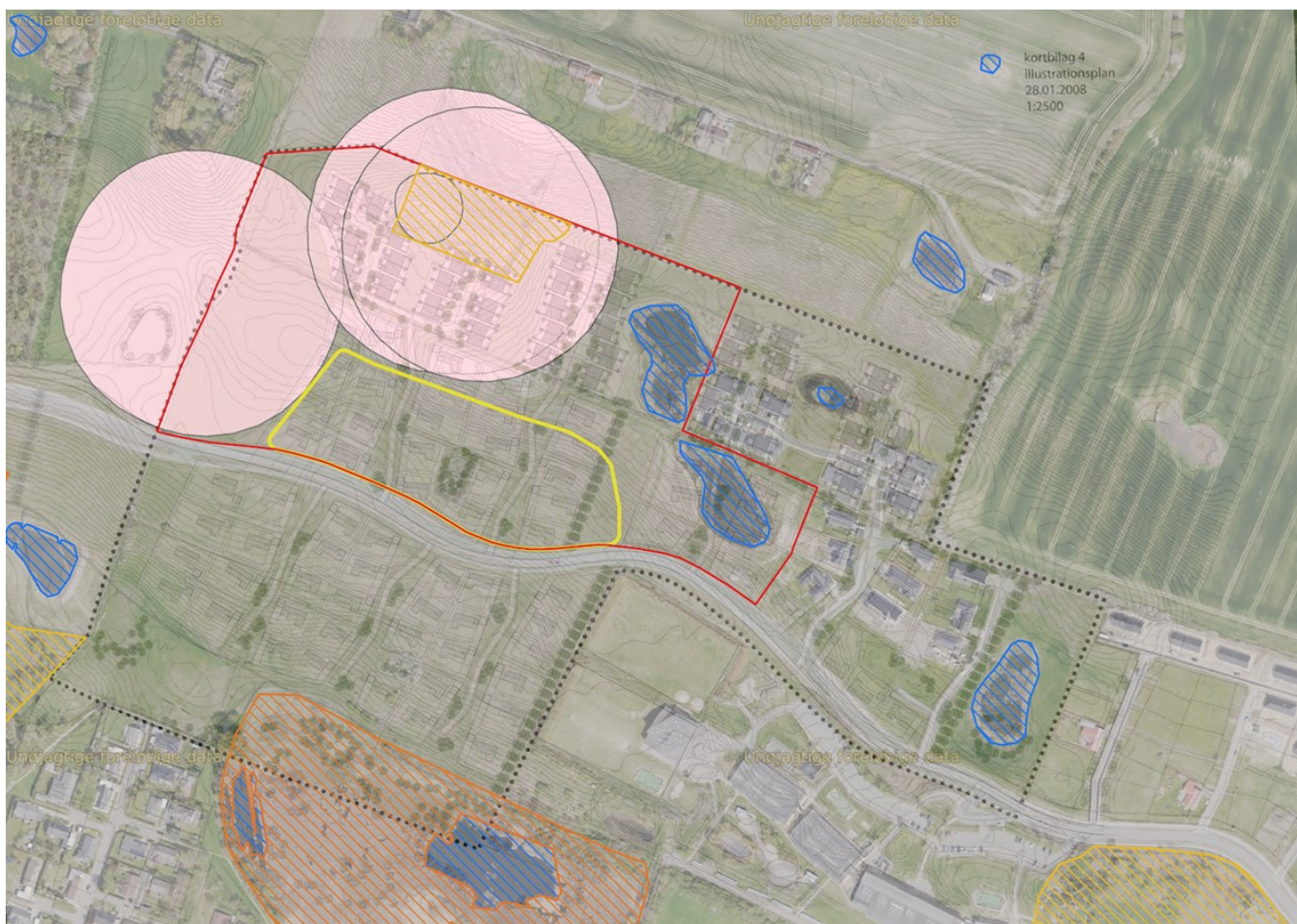
Derudover fastsætter planrammen bestemmelser om terrænreguleringer, som medvirker til at landskabet opleves naturligt.

Der er udarbejdet Lokalplan nr. 589 for boligområde på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg, som skal afløse den gældende Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen.

### **Aflysning af del af Lokalplan nr. 513**

Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen aflyses for det område, som udlægges til rekreativt område gennem planramme K03.R10, ved at lade området tilbageføre til landzone. Området er ubebygget.

På en meget stor del af området, som ønskes tilbageført til landzone, gælder der fortidsmindebeskyttelseslinjer, som der umiddelbart ikke er mulighed for at dispensere fra, og hvilket heller ikke er ønskeligt af hensyn til oplevelsen af fortidsminderne og landskabet. Men den gældende Lokalplan nr. 513 foreslår, at området skal bebygges med en tæt-lav bebyggelse. Ligeledes er der med tiden opstået flere søer i området, hvor den gældende lokalplan foreslår bebyggelse. De to af søerne er blevet til naturbeskyttede søer. Det er derfor ønskeligt at aflyse en del af lokalplanen for at bevare et større landskabsrum. Arealet som tilbageføres til landzone henligger uberørt, men har tidligere været dyrket mark. Arealet grænser direkte op til det åbne land.



Oversigtskort med beskyttelseshensyn. Ovenpå kortet er lagt bebyggelsesplanen fra gældende Lokalplan nr. 513.

Efter aflysningen af Lokalplan nr. 513 vil området skulle administreres efter bestemmelserne i planlovens kapital 7 om landzone med afsæt i den nye planramme, K03.R10.

## **Gennemgang af relevante retningslinjer fra Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 - generelt for planlægningsområdet**

### **Kystnærhedszonen**

Planlægningsområdet ligger udenfor kystnærhedszonen, men inden for kystnær byzone, og bebyggelse skal derfor indpasse sig i den kystlandskabelige helhed. Lokalplanområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste kyststrækninger (Kalundborg Havn og Houget) og er beliggende i byzone. Planrammen for boligområdet giver mulighed for tæt-lav og etageboligbebyggelse i op til 4 etager i overensstemmelse med helhedsplanen for området. Bebyggelsen er del af en større boligudbygning på Herredsåsen.

Bebyggelsen indpasses i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. på højdedraget, og lavere bebyggelse mod vejen. På den måde understreges det kuperede terræn, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som bakket. Sammenholdt med at området allerede ligger i byzone og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, vurderes det, at boligområdets bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt. Det vurderes i øvrigt, at det store landskab, som boligområdet kommer til at grænse op til, kan bære et højere byggeri på op til 4

---

etager, som tydeligt er med til at markere grænsen mellem byzone og landzone.

### **Kulturhistorisk bevaringsværdi**

Den nordlige del af planlægningsområdet, som ændres fra boligområde til grønt område, ligger inden for et område udpeget med kulturhistorisk bevaringsværdi, som udspringer fra Raklev Kirke. Det vurderes, at denne planlægning medvirker til at sikre kirkeomgivelsernes betydning i landskabsbilledet. Det planlagte boligområde ligger uden for udpegningen, men vil kunne opleves fra nord, ligesom kirken, men bebyggelsen vil ikke rejse sig så højt i landskabet som kirken, og der er lige nord i planlægningsområdet (som udlægges til rekreativt område) en lille bakketop med en høj skov- og kratbeplantning, som vil skjule dele af bebyggelsen set fra det åbne land. I næromgivelserne vil bebyggelsen være mindre synlig pga. terrænet, som bygger sig op. Ligeledes vil der i kommuneplantillæggets rammedel blive stillet krav om at indarbejde landskabet i bebyggelsen. Det vurderes således, at bebyggelsen ikke vil påvirke oplevelsen af kirken negativt.

### **Grønt danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser**

Inden for planlægningsområdet ses en potentiel, økologisk forbindelse knyttet til område med mindre træ- og kratbevoksning samt område med de naturbeskyttede søer indenfor området og mosen syd for Herredsåsen. Derudover er der en økologiske forbindelse knyttet til de naturbeskyttede søer mod nord. Den økologiske forbindelse berøres positivt af planlægningen, da et større område rundt om søerne bevares ubebygget. Den potentielle, økologiske forbindelse bliver berørt i forbindelse med planlægningen, da den ligger indenfor det planlagte boligområde. For at undgå en negativ påvirkning stiller planrammen for boligområdet krav om beplantning, som kan videreføre funktionen af den potentielle, økologiske forbindelse.

Inden for planlægningsområdet på et naturbeskyttet overdrev og i dets næromgivelser på en sydvendt vejskrænt er der registreret markfirben og levesteder for markfirben, som er beskyttet gennem Habitatdirektivet. Deres raste- og yngleområder berøres ikke negativt af planlægningen, da de friholdes for bebyggelse, anlæg m.v. Planlægningen tilgodeser markfirbenene ved at planrammen for boligområdet stiller krav om, at der skal etableres grønne kiler og faunapassager, så der med tiden kan ske en vandring og økologisk funktionalitet og forbindelse mellem de to markfirbenbiotoper. Den nye planramme, som reducerer et eksisterende boligområde og udlægger et grønt område, gælder for det beskyttede overdrev, hvor der findes markfirben. I forbindelse med planlægningen for det nye boligområde nedlægges sandsynligvis en mergelgraven. Denne og bevoksningen deri er ikke naturbeskyttet. Derudover kan det nævnes, at beplantningen i mergelgraven består af buskads og krat og ikke af træer med stammedimensioner, der kan tilbyde hulheder og levesteder for flagermus, der ligesom markfirben er en beskyttet dyreart.

Den nærmeste Natura 2000-område befinder sig ca. 1,65 km mod sydvest, hvorfor dette ikke vurderes at blive påvirket negativt af planen.

### **Geologiske interesser**

Området er del af et værdifuldt geologisk interesseområde, hvilket vil sige, at det skal styrkes og beskyttes, og at der skal skabes større ejerskab til de landskabelige værdier gennem naturformidling og adgang til oplevelser. I planlægningen sikres de geologiske interesser og

---

landskabsformer ved at have bestemmelser om terrænbearbejdning samt bestemmelser om bebyggelsens understregning af landskabet som højdedrag. Derudover etableres der stier imellem bebyggelsen og landskabet, hvorved de landskabelige værdier gøres mere tilgængelige.

### **Grundvand og drikkevandsinteresser**

Området ligger indenfor område med drikkevandsinteresser, men ikke indenfor område med særlige drikkevandsinteresser og ej heller indenfor følsomme indvindingsområder eller boringsnære beskyttelsesområder. Det betyder, at området har eller kan have betydning for vandindvinding til mindre vandværker og erhverv, men at der ikke skal gøres særlige tiltag for at sikre grundvandet udover den generelle miljøbeskyttelse, bl.a. gødningsnormer, pesticidgodkendelsesordningen og miljøgodkendelser af virksomheder.

### **Boligudbygning**

Det vurderes, at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens mål og retningslinjer for boligudbygningen, som bl.a. lyder:

- kommunen som helhed rummer et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder fordelt på kommunens planområder og distrikter
- fremme udviklingen af boligområder i og omkring Kalundborg by - herunder midtbyen og i østlig retning - og i de fire lokalcenterbyer, hvor det kan ske landskabsmæssigt forsvarligt
- begrænse inddragelsen af åbent land ved at arbejde målrettet med byfortætning- og omdannelse hvor muligt

På Herredåsen er der en ret stor restrummelighed til boligudbygning på ca. 334 boliger.

Den eksisterende planlægning i form af planramme K03.B19 og Lokalplan nr. 513 udlægger et større areal til boligudbygning end forslaget i dette kommuneplantillæg. Dog er antallet af boliger/det samlede etageareal nord for vejen Herredsåsen omtrentlig det samme, idet der sker en fortætning af bebyggelsen indenfor det planlagte boligområde.

Den gældende planramme og lokalplan nr. 513 foreskriver, at der nord for det beskyttede dige kan etableres op til 14.000 m<sup>2</sup> (lokalplanen fastlægger udbygningen til 13.000 m<sup>2</sup>). På nuværende tidspunkt er området nord for diget kun udbygget med ca. 2.500 m<sup>2</sup> ved Bakketoppen. Ved dette kommuneplantillæg er der ikke længere afsæt for yderligere bebyggelse nord for diget. I stedet samles bebyggelsen på højdedraget og holder et større, sammenhængende landskabsrum, synlige fortidsminder og dige fri for bebyggelse. Lokalplan nr. 513 foreslår desuden 30 parcelhusgrunde med en mindste grundstørrelse på 850 m<sup>2</sup> og bebyggelsesprocent på maks. 25 inden for planlægningsområdet. Hvis et parcelhus i gennemsnit er 200 m<sup>2</sup> vil det for området, som omlægges, være et bebygget areal på 6.000 m<sup>2</sup>. Således foreslår den gældende planlægning en udbygning på ca. 19.000-20.000 m<sup>2</sup> (etageareal) nord for vejen Herredsåsen. Den nye planlægning foreslår i tråd med helhedsplanen, at det nye boligområde på 23.000 m<sup>2</sup> kan udbygges med en bebyggelsesprocent på 60, hvilket svarer til 13.800 etageareal. Hermed kan det konkluderes, at boligudbygningen ikke får et større omfang end gældende planlægning, og der er fortsat restrummelighed til at udvikle resten af Herredsåsen.



---

## Grundstørrelser

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 foreskriver under de generelle rammebestemmelser, at "Som udgangspunkt kan der lokalplanlægges for tæt-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på 250-500 m<sup>2</sup> og der skal der som udgangspunkt være fællesareal på mindst 20 % af af det samlede område, medmindre andet er nævnt i rammebestemmelserne for det enkelte område." Etagebyggeri er ikke nævnt.

De generelle rammebestemmelser er gældende, hvor intet andet er nævnt om det pågældende emne under det enkelte rammeområdes bestemmelser.

Den nye planlægning foreslår en fortætning af det bebyggede areal, således mere landskab og natur friholdes. I den henseende vil de specifikke rammebestemmelser for det nye boligområde tillade mindre grundstørrelser på ned til 100 m<sup>2</sup> for tæt-lav boligbebyggelse for at kunne imødekomme fortætningen. Derudover vurderes det, at der i dette område kan tillades mindre grunde end generelt, da det er et område, hvor der hele vejen rundt om lokalplanområdet er store vidder med luft og lys. Mod nord, vest og øst er det åbne land, og mod syd og lidt lavere i terrænet ligger vejen Herredsåsen.

## Retningslinjer relevant for landzoneadministrationen

Da området, som udlægges til grønt, rekreativt område, tilbageføres til landzone, vil området blive omfattet af dets specifikke rammebestemmelser samt de retningslinjer fra Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som gælder for det åbne land, som er: Landskab, herunder Landskabskarakterområdet Røsnæs og bevaringsværdigt landskab, samt kystnærhedszonen.

## Den planlægningsmæssige begrundelse

Det vurderes, at planlægningen i højere grad tilgodeser flere interesser, idet rammerne for et attraktivt beliggende boligområde udlægges i tråd med den ønskede boligudbygning samtidig med at et stort område med landskabelige herlighedsverdier, kulturhistoriske vartegn og værdifuld natur friholdes for bebyggelse.

## Lokalplan

Parallelt med dette kommuneplantillæg er Lokalplan nr. 589 for boligområde på højdedraget af Herredsåsen, Kalundborg blevet udarbejdet og vedtaget.



Luftskråfoto fra 2021 med omtrentlig angivelse af planlægningsområdet, herunder det udlagte boligområde (stiplet linje) - resten af området fastholdes som grønt, rekreativt område.

---

---

### **3. Retningslinjer**

Dette tillæg ændrer ikke på retningslinjer i gældende Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

---

---

## **Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:**

K03.B25 - Kalundborg nord-vest

K03.R10 - Kalundborg nord-vest

K03.B19 - Kalundborg nord-vest

K03.R02 - Kalundborg nord-vest

## **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

K03.B19 - Kalundborg nord-vest

K03.R02 - Kalundborg nord-vest



## Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 6. november 2023.

Tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt den 11. september 2023 til og med den 9. oktober 2023.

P.k.v.

Jakob Bech Jensen

/

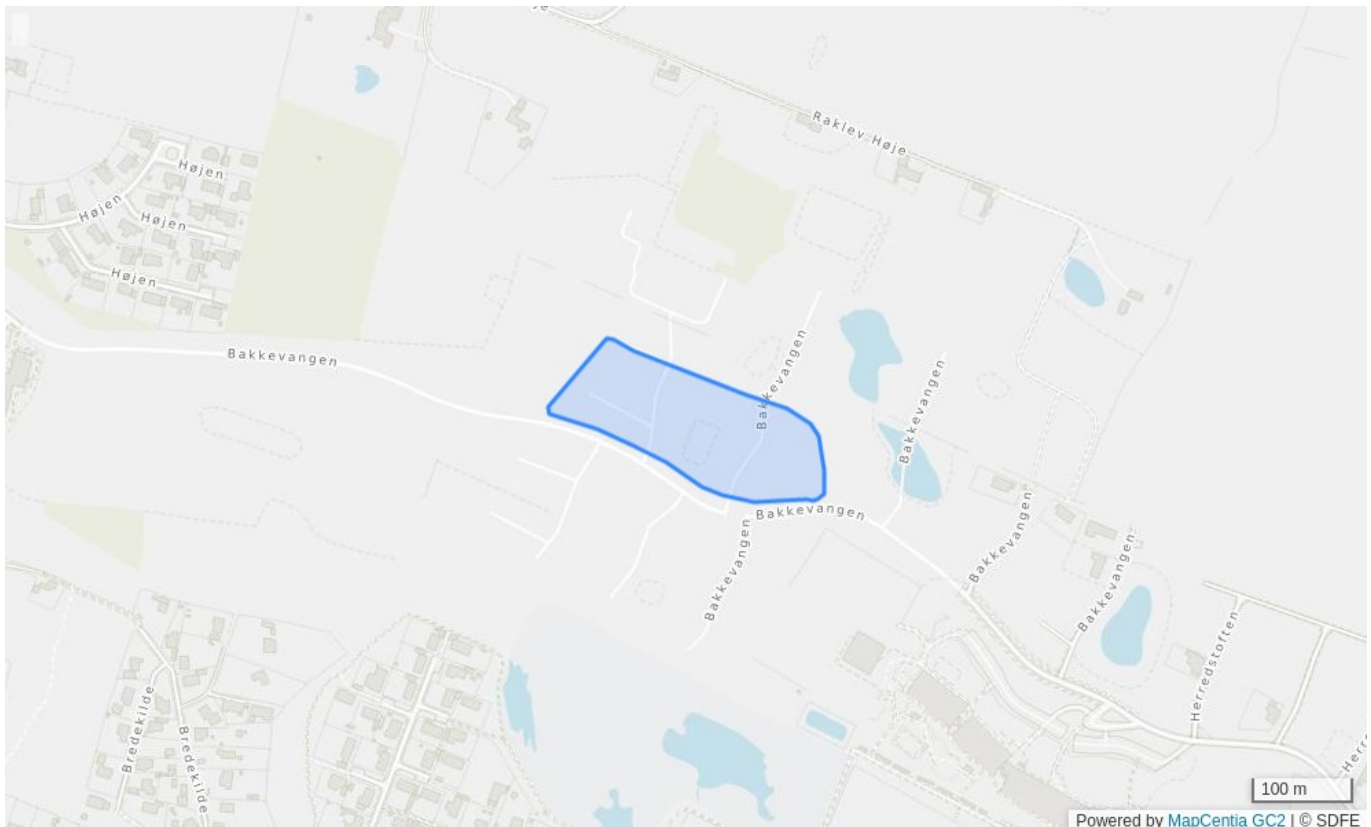
Christian Sabber

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Chef for Plan, Byg og Miljø

Tillæg nr. 8 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er offentligt bekendtgjort den 17. november 2023.

## K03.B25 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.B25
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	16
Minimums udstykningsstørrelse	100
Friarealer og beplantning	Mindst 20% af området skal anvendes til fælles friarealer. Boligrupper skal opdeles af grønne kiler i primært nord-syd gående retning, som skal sikre, at den potentielle, økologiske forbindelse fastholder sin funktion, at naturen trækkes ind mellem bebyggelsen, og at der fra bebyggelsen skabes kig ud i landskabet. Der skal lægges vægt på kvalitet og helhed i de grønne træk. Friarealernes disponering, stier og andet bør tilpasses det tilgrænsende rekreative område. Bebyggelsen skal opbrydes og orienteres således, at der skabes kig til de særligt værdifulde omgivelser, såsom stendyssen, Vor Frue Kirke, fjorden og Saltbæk Vig. Beplantning med træer og buske i området skal være hjemmehørende arter til gavn for biodiversiteten. Der kan

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

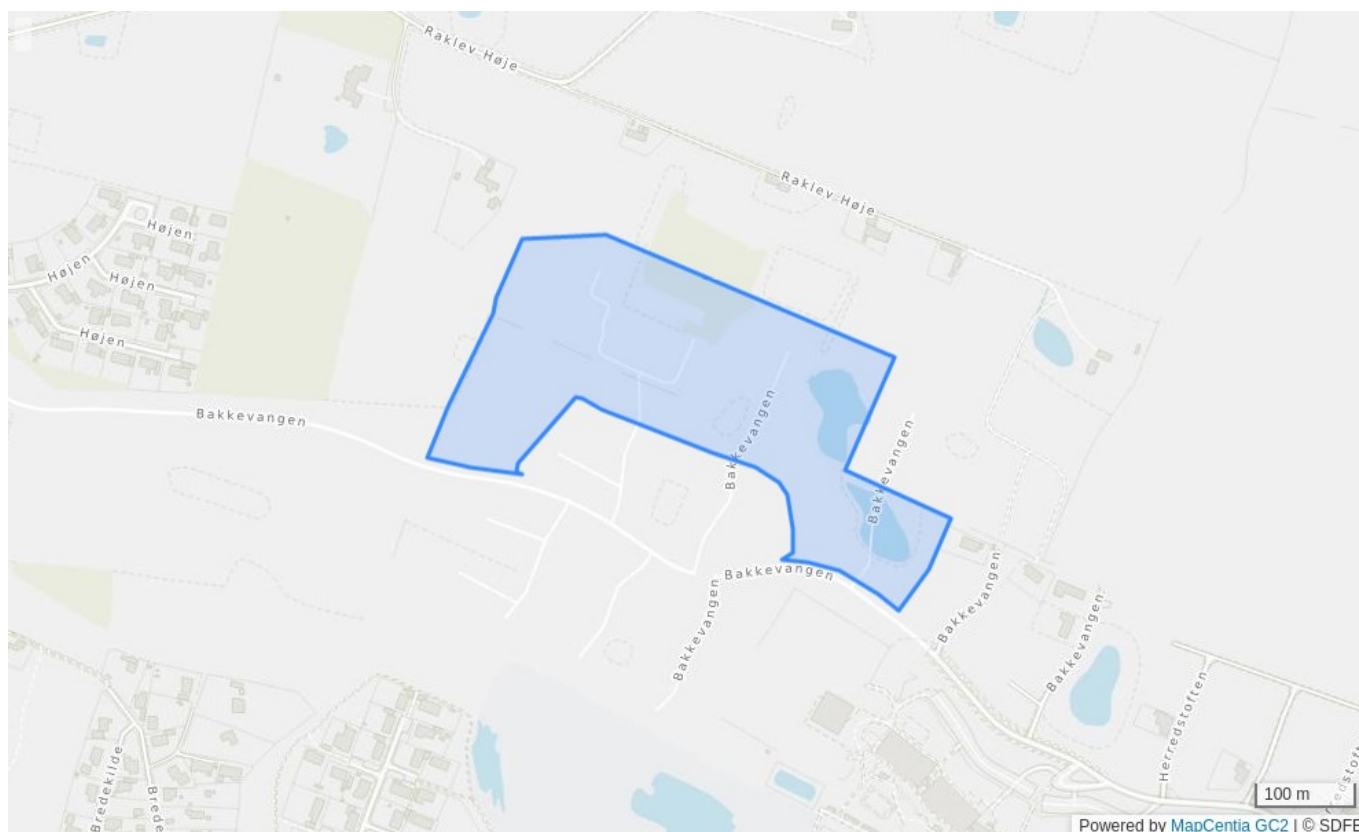
terrænreguleres med det formål at få indarbejdet bebyggelse, veje, parkering, pladser og lignende så naturligt i terrænet. Det forudsættes, at terrænet gives et naturligt udseende med bløde kurver uden skråningsanlæg og støttemure. Derudover skal højdedraget fortsat opleves som et højdedrag.

I den nordlige del langs grænsen til det åbne land skal der etableres en offentlig tilgængelig sti, som videreføres i de omkringliggende områder. Derudover skal der etableres en offentlig tilgængelig sti gennem områdets bebyggelse for at skabe mulighed for rundture i området. Indenfor området skal der anlægges en stamvej, som kun må have én overkørsel til Herredsåsen. Dette er for at sikre god trafiksikkerhed ved at have få tilkoblinger til Herredsåsen. I samspil med de grønne kiler, jf. "Friarealer og beplantning", skal der etableres faunapassage under stamvejen, som skal sikre vandring af bl.a. markfirben mellem levestederne mod hhv. nord (beskyttet overdrev) og syd (vejskrænt).

Andet

Grundstørrelser kan gives en mindste størrelse på 100 m<sup>2</sup> for tæt-lav bebyggelse.

## K03.R10 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.R10
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Nærrekreativt område, Beplantning, Naturområde, Faunapassage
Fremtidig zonestatus	Landzone
Områdets anvendelse	Rekreativt område med naturområde, bevoksninger, grønninger, græsmarker og enge, rekreative aktiviteter og stier m.v.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Den videre udvikling som rekreativt område skal tage hensyn til de landskabelige kvaliteter, terræn og bevoksning, fortidsminder mv. Området skal som hovedregel friholdes for bebyggelse. Der kan tillades et beskedent omfang af bebyggelse i relation til områdets rekreative udnyttelse samt til områdets naturpleje og -drift. Der må f.eks. opføres et læskur til kvæg, som del af naturplejen for området. Læskuret og andet beskedent byggeri skal udføres i træ og holdes i materialets naturlige eller brunlige farver for at komplementere landskabet. Området må hegnes i forbindelse med naturpleje, som kan ske eksempelvis græsning med kvæg.
Friarealer og beplantning	Det sydvendte overdrev, som er naturbeskyttet, og som indeholder fortidsminder, bør søges friholdt for menneskelig aktivitet, da der i området findes beskyttede Bilag IV-arter, her markfirben. Området kan terrænreguleres, hvor der ikke gælder særlige beskyttelseshensyn. Området skal terrænreguleres med respekt for landskabet og de geologiske interesser.

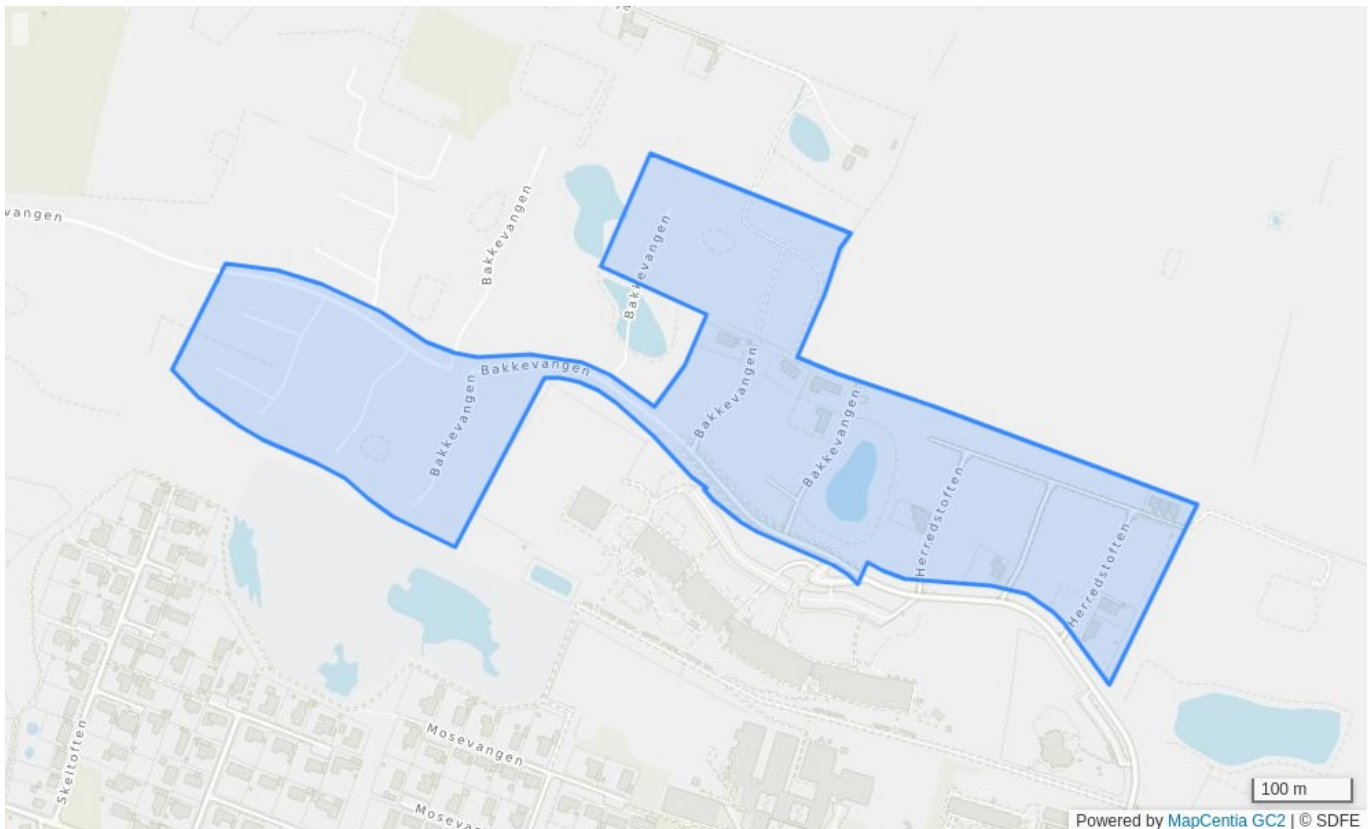


Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Terrænregulering skal udføres så denne understøtter oplevelsen af, at bebyggelsen i boligområdet, udlagt gennem planramme K03.B25, opleves som naturligt beliggende på højdedraget – det kan f.eks. ske ved at tillade terrænregulering ud på det offentligt ejet areal, hvor der ikke er beskyttelsesinteresser, således det er muligt at opnå blødere terrænfald i stil med det naturlige terræn. Ved terrænregulering skal der holdes en afstand på mindst 10 meter fra det beskyttede stendige samt de naturbeskyttede søer mod nord. Inden for området må der etableres løsninger til håndtering af regn- og overflade såsom regnvandsbassin(er), åbne grøfter og lignende, hvis deres formål samtidig tjener som værende af naturmæssig, rekreativ eller landskabelig værdi.

Eksisterende trampestier skal i videst muligt omfang bevares eller omlægges med samme muligheder for rundture. Gennemgående stier skal holdes åbne for offentlighedens færdsel til fods.

## K03.B19 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.B19
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Det ny boligområde skal udbygges etapevis med udgangspunkt i arealerne nærmest Skolen på Herredsåsen. Området skal disponeres med opdeling i mindre boliggrupper. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse. 40 for tæt lav bebyggelse, dog op til 14.000 m <sup>2</sup> nord for stendige og max. bebyggelsesprocent 125 for randbebyggelse på Herredstoften. Maks. etager er for åben lav: 1.5 eller 2 inklusiv parterreetage på stærkt skrånende grunde. Tæt lav: Max. 2 inkl. eller ex. parterreetage.
Friarealer og beplantning	Mindst 20% af området skal anvendes til fælles friarealer. Boliggrupper skal opdeles af grønne zoner. Der skal lægges vægt på kvalitet og helhed i de grønne træk. Friarealernes disponering, stier oa. bør tilpasses en landskabsplan for tilgrænsende rekreativt område. Hver boliggruppe skal omkranses af bevoksning med et ens præg.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Igennem området skal forløbe en trafikfordelingsvej med cykelsti for adgang til boligetaperne samt videreførsel til Hestehavebakken i Raklev. I den

---

Andet

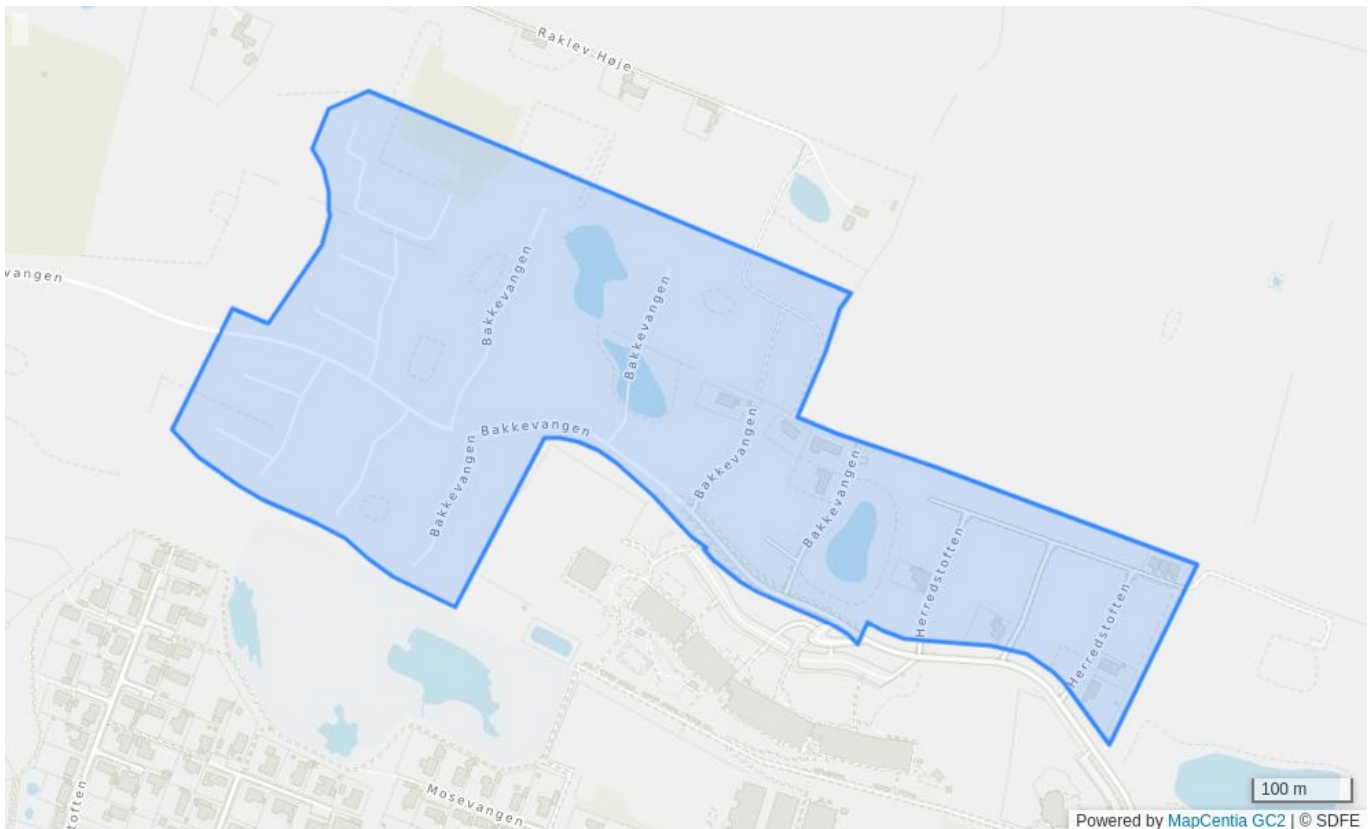
nordlige del langs grænsen til det åbne land bør der etableres en sti, som videreføres i de omkringliggende områder.

Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning. En del af området er udpeget som § 3-områder.





## K03.B19 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.B19
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Det ny boligområde skal udbygges etapevis med udgangspunkt i arealerne nærmest Skolen på Herredsåsen. Området skal disponeres med opdeling i mindre boliggrupper. Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse. 40 for tæt lav bebyggelse, dog op til 14.000 m <sup>2</sup> nord for stendige og max. bebyggelsesprocent 125 for randbebyggelse på Herredstøften. Maks. etager er for åben lav: 1.5 eller 2 inklusiv parterreetage på stærkt skrånende grunde. Tæt lav: Max. 2 inkl. eller ex. parterreetage.
Friarealer og beplantning	Mindst 20% af området skal anvendes til fælles friarealer. Boliggrupper skal opdeles af grønne zoner. Der skal lægges vægt på kvalitet og helhed i de grønne træk. Friarealernes disponering, stier oa. bør tilpasses en landskabsplan for tilgrænsende rekreativt område. Hver boliggruppe skal omkranses af bevoksning med et ens præg.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Igennem området skal forløbe en trafikfordelingsvej med cykelsti for adgang til boligetaperne samt videreførsel til Hestehavebakken i Raklev. I den

---

Andet

nordlige del langs grænsen til det åbne land bør der etableres en sti, som videreføres i de omkringliggende områder.

Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning. En del af området er udpeget som § 3-områder.



**PLAN, BYG OG MILJØ**



**KALUNDBORG  
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

[www.kalundborg.dk](http://www.kalundborg.dk)