

Tillæg nr. 14 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For boligområde og rekreativt på sydsiden af Herredsåsen,
Kalundborg



Tillæg nr. 14 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for et boligområde og rekreativt område på Herredsåsen i Kalundborg

Tillæg nr. 14 til Kalundborg Kommuneplan 2021 er udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 597 for boligområde og rekreativt område på sydsiden af Herredsåsen, Kalundborg.

Planområdet er beliggende i den nordlige del af Kalundborg som en del af et større byudviklingsområde. Området udgøres af matr. nr. 1 alc samt del af matr. nr. 7000 æ, Ladegården, Kalundborg Jorder og omfatter et areal på ca. 8,45 ha.

1. Indledning/baggrund

Baggrund

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.

Med afsæt i kommuneplanens mål om at sikre flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal udvikles et nyt boligområde i den nordlige del af Kalundborg.

I det nye boligområde er der fokus på at sikre en høj grad af sammenhæng mellem boligbebyggelsen, naturen og landskabet. Områdets naturmæssige og landskabelige værdier skal

fremhæves ved placeringen af ny bebyggelse og grønne friarealer og der skal tages et særligt hensyn til det sydvendte, solrige skrånende terræn. I tæt samspil med boligområdet fastholdes/udlægges et rekreativt område med mulighed for regnvandshåndtering.

Planområdet er i dag omfattet af rammeområde K03.B19 (boligområde) og K03.R02 (rekreativt område) og Lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Herredsåsen. Det ønskes at ændre på rammeområdernes afgrænsninger, så boligområdet og det rekreative område afgrænses lidt anderledes, og samtidig ønskes der andre muligheder for bebyggelsen og disponeringen af arealerne inden for boligområdet. Dette kommuneplantillæg har til formål at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplanen og den ny lokalplan, som udarbejdes parallelt med kommuneplantillægget.

Formål

Kommuneplantillægget har til formål at udlægge to nye rammeområder ét til boligformål og ét til rekreativt område og reducere arealet af de eksisterende rammeområder K03.B19 og K03.R02. Kommuneplantillægget ændrer eksisterende afgrænsningen mellem arealer udlagt til boligområde og arealer udlagt til rekreativt område ved at området udlagt til bolig reduceres en smule og det rekreative område tilsvarende forøges en smule med kommuneplantillægget.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Ovenstående gøres konkret ved at:

- Udlægge et nyt rammeområde til boligformål, K03.B26, som erstatter dele af eksisterende rammeområder K03.B19 (boligområde) og K03.R02 (grønt, rekreativt område).
- Udlægge et nyt rammeområde til blågrønne, rekreative formål, K03.R11, som erstatter dele af eksisterende rammeområder K03.B19 (boligområde) og K03.R02 (grønt, rekreativt område).

Indkaldelse til ideer og forslag

Der er i forbindelse med planlægningen blevet indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er ikke indkommet nogle bidrag.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

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

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

- Planrådets beskyttede naturtyper ikke påvirkes af planforslaget.

-
- Planen omfatter et mindre område på lokalt plan og omfatter ikke projekter, der er nævnt i lovens bilag 3 og 4.
 - Der er ikke særlige drikkevands- eller grundvands - interesser i området.
 - Planen vurderes ikke at danne grundlag for anlæg eller følgevirkninger, der vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet

Planlægningsområdet

Planområdet udgøres af et kuperet terræn, skrånende fra toppen af Herredsåsen i nord mod mosearealer i syd. Arealerne henstår som et nyere, udyrket englandskab med enkelte spredte beplantningsgrupper og en række selvopståede trampestier, hvor beboere i nærområdet i dag nyder naturen. Området er på nuværende tidspunkt omfattet af rammeområdet K03.B19 (boligområde) og K03.R02 (grønt, rekreativt område).

Mod nord afgrænses planområdet af et nyt boligområde under opførelse på højdedraget af Herredsåsen og mod øst af et offentlig institutionsområde. Mod vest grænser lokalplanområdet op mod ubebyggede engarealer. I planområdets sydlige afgrænsning ligger et større rekreativ område, som løber ind mellem det planlagte boligområde og eksisterende boligområder syd herfor, som en grøn rekreativ kile. Denne vest-øst gående grønne kile bevares gennem denne planlægning. Der er en nord-syd gående grøn kile, som løber langs et beskyttet dige. Denne kile flyttes ved nærværende planlægning længere mod øst, og skal fungere som et grønt område, der opbryder bebyggelsen, og som må benyttes til regnvandshåndtering.

I områdets umiddelbare nærhed findes fine fortidsminder såsom en stendysse (Raklev Vriedrysse) og stendiger.



2. Redegørelse

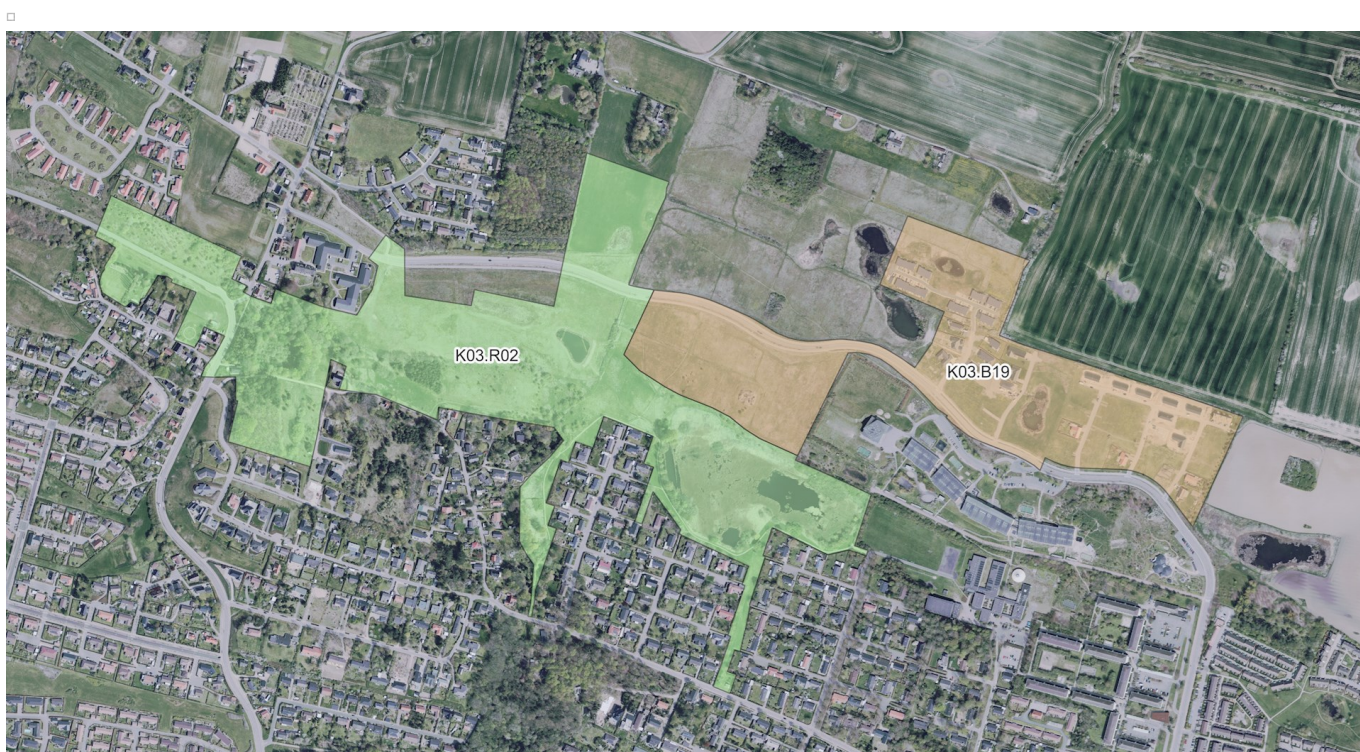
Kommuneplantillæg nr. 14 medfører følgende ændringer:

Dele af planrammerne K03.B19 og K03.R02 afløses af to nye rammeområder,

- Rammeområde K03.R11, som er en ny planramme for et rekreativt område.
Rammebestemmelserne for K03.R02 fastholdes og indarbejdes i den nye K03.R11.
- Rammeområde K03.B26, som er en ny planramme for et boligområde.

De nye rammeområder gennemgås nedenunder med hensyn til væsentlige interesser og hensyn.

Kortet nedenfor viser eksisterende rammeområder, som ændres gennem dette kommuneplantillæg:



Kortet nedenfor viser fremtidige, nye rammeområder, og hvordan eksisterende rammeområder reduceres:



Planramme K03.R11 for et rekreativt område

Området indeholder et beskyttet stendige, som er beskyttet af Museumsloven.

Området indeholder del af en naturbeskyttet mose. Mosen er en del af en økologisk forbindelse.

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, som udlægges under den rekreative ramme friholdes for byudvikling, og bebyggelsen for boligområdet placeres, således den er med til at understøtte oplevelsen af sydskråningen, jf. beskrivelse længere nede.

Den nye planramme vil give mulighed for mindre bebyggelse som mindre pavilloner, borde, bænke, shelters 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 i boligrammen får den mest mulige naturligt udseende terræn- og landskabsbearbejdning, hvilket er væsentligt i henhold til de geologiske interesser.

Den nye planramme giver desuden mulighed for, at der kan anlægges regnvandsbassiner og andre løsninger til regnvandshåndtering (såvel rørførte løsninger og som løsninger på terræn), da det er nødvendigt at kunne rense og forsinke regn- og overfladevand fra de nye boligområder, inden vandet ledes videre til Kalundborg Forsynings regnvandssystem. Det vurderes, at håndteringen af vand på overfladen desuden kan understøtte en potentiel, økologisk forbindelse, som er udpeget pga. af eksisterende moseområder og eksisterende regnvandsbassin.

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

Planramme K03.B26 for et boligområde

En del af boligrammen indeholder en potentiel, økologiske forbindelse, som er knyttet til den beskyttede mose i områdets sydøstlige hjørne samt en potentiel, økologisk forbindelse i form af "skov"-bevoksning (krat).

Herudover er området del af et værdifuldt geologisk interesseområde omkring Røsnæs. Bebyggelsen indpasses i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. ved Herredsåsen og lavere bebyggelse mod syd. På den måde understreges det kuperede terræn, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som skrånende mod syd.

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.

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

Kystnærhedszonen

Planområdet ligger udenfor kystnærhedszonen, men inden for kystnær byzone, og bebyggelse skal derfor indpasse sig i den kystlandskabelige helhed.

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra nærmeste kyststrækninger (Kalundborg Havn og Houget) og er beliggende i byzone. Kommuneplantillægget udlægger området til tæt-lav i op til 2 etager i maks. 9 m i overensstemmelse med helhedsplanen for området. (Bebyggelsen er del af en større boligudbygning på Herredsåsen). Den nye bebyggelse afviger således ikke i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i Kalundborg set fra kysten. Det eksisterende bymiljø vil således skærme for planområdet i retning mod kysten, og den relativt store afstand til kysten gør yderligere, at lokalplanområdet ikke har visuel indvirkning på kystlandskabet.

Boligområdet kobler sig på eksisterende infrastruktur og sikrer, at områdets naturtyper integreres som grønne elementer i en sammenhængende blågrøn struktur i området.

Bebyggelsen indpasses i landskabet ved at placere den højeste bebyggelse der, hvor terrænet er højest, dvs. ved Herredsåsen og lavere bebyggelse mod syd. På den måde understreges det kuperede terræn, så man også fremadrettet vil opleve landskabet som bakket. Sammenholdt med at området allerede er beliggende i byzone og op ad eksisterende bebyggelse, vurderes det, at planområdets bebyggelse ikke vil påvirke kysten visuelt.

Grønt danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresser

Det er et særligt fokuspunkt i planlægningen at fastholde og styrke naturbeskyttelsesinteresserne i området, da det er et område, hvor der er flere naturbeskyttelsesinteresser i spil.

Naturbeskyttelsesinteresserne er nogle af områdets store kvaliteter og potentialer. Det er samtidig af national interesse at varetage naturbeskyttelsesinteresserne.

Inden for planområdet findes følgende naturbeskyttelsesinteresser iht. Kalundborg Kommuneplan 2021-2032:

- Ét naturområde med særlige naturbeskyttelsesinteresser, som er en naturbeskyttet mose, hvori der også er naturbeskyttede søer.
- En økologisk forbindelse, som er en udpegning/buffer rundt om den naturbeskyttede mose, nævnt ovenfor.
- Potentielle, økologiske forbindelser repræsenterende hver sin type af levested: Våd natur, tør natur og "skov"-natur

Uden for planområdet findes der beskyttet natur i form af et overdrev (tør natur) og sø (regnvandsbassin) og derudover potentielle, økologiske forbindelser bestående af de tre typer nævnt ovenfor. Planlægningen har haft til formål at styrke de potentielle, økologiske forbindelser, samt skabe mulighed for, at ny natur kan opstå, hvilket gennemgås i dette afsnit.

Retningslinjerne om Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresserne i Kalundborgs

Kommuneplan 2021-2032, foreskriver følgende:

"4.9.4 For naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser gælder, at der ikke kan tillades indgreb, der tilsidesætter beskyttelseshensynene i områderne. Beskyttelseshensynene kan kun tilsidesættes i det omfang særlige samfundsmæssige eller planlægningsmæssige hensyn taler for det, eller hvis det sker i forbindelse med projekter, der har til formål at forbedre naturtilstanden i et større område eller forbedre offentlighedens adgang."

"4.9.13 Inden for de ØKOLOGISKE FORBINDELSER må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes. Er det ikke muligt at placere byudvikling og anlæg af veje og tekniske anlæg uden for økologiske forbindelser, skal der indtænkes anlæg som faunapassager og/eller erstatningsbiotoper i det konkrete projekt for fortsat at sikre dyr og planters spredningsmuligheder."

"4.9.14 Inden for de ØKOLOGISKE FORBINDELSER skal der skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder."

"4.9.16 Inden for de POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende dyre- og planteliv. Tilsvarende skal det tilstræbes, at der i de POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder."

Planlægningen berører ikke området med særlige naturbeskyttelsesinteresser (mosen med søer) negativt, da den friholdes for indgreb, og i øvrigt er beskyttet gennem naturbeskyttelsesloven. Det er vurderet på baggrund af et notat om regnvandshåndtering, at der kan findes en løsning på regnvandshåndtering ved at lede regn- og overfladevand til mosen, så længe vandet renses inden udledning i mosen. Samtidig er det vurderet, at der med stor sandsynlighed kan meddeles en dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 på baggrund af de forventede vandstandsændringer og tømmetider, da de umiddelbart ikke vurderes at påvirke mosens eller søernes tilstand negativt.

I forbindelse med udbygningen af området vil der blive anlagt et nyt regnvandsbassin vest for mosen og øst for et eksisterende regnvandsbassin, i en naturlig lavning i landskabet, hvilket vurderes at styrke naturtilstanden for både den økologiske forbindelse og den potentielle, økologiske forbindelse for den våde natur.

Den tørre natur styrkes gennem planlægning ved at udpege og sikre et sydvendt terrænspring, hvor der samtidig er levesteder for den strengt beskyttede dyreart markfirben (Bilag IV-art). Planrammen og lokalplanen fastsætter krav om, at der skal etableres tiltag til gavn for markfirbenene i en sikkerhedszone op til markfirbenenes levesteder. Derudover er der et beskyttet dige, som kan fungere som økologisk forbindelse til den nærmeste, tørre natur (et beskyttet overdrev mod vest). Et stort areal vest for planlægningsområdet samt en lille del af selve planlægningsområdet bliver afgræsset af kvæg, som led i et naturprojekt, der har til formål at fremme den tørre natur.

I planlægningsområdets nordvestlige hjørne i relation til en eksisterende læbeplantning skal der etableres en træ- og kratbevoksning for at understøtte den potentielle økologiske forbindelse for

”skov”. Derudover stiller planrammen for boligområdet og lokalplanen krav om beplantning med hjemmehørende arter, som vil medvirke til at øge biodiversiteten.

Det vurderes, at kommuneplanens retningslinjer for Grønt Danmarkskort og naturbeskyttelsesinteresserne varetages, og at naturbeskyttelsesinteresserne styrkes.

Beskyttede dyrearter og deres levesteder

Inden for planlægningsområdet på en sydvendt skråning/terrænspring 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. - som en del af planrammen for det grønne, rekreative område/naturområde. Derudover stilles der krav om etablering af tiltag til gavn for markfirbenene. Tiltagene kan eksempelvis være mindre bunker af marksten, vaskede grus- og sandbunker, træstammer og lignende, som skaber mulighed for solbadning og ly for markfirbenene. I nærområdet ved regnvandsbassinet (anlagt 2019) og indenfor planlægningsområdets rekreative område er der registreret spidssnudet frø, som ligeledes er beskyttet gennem Habitatdirektivet. I dette område, som skal friholdes for boligbebyggelse, giver planlægningen mulighed for at håndtere regn- og overfladevand på terræn, hvilket vil være med til at styrke levesteder for frøer og andre dyr med præference for den våde natur.

I forbindelse med planlægningen fældes der ikke krat og træer med stammedimensioner, der kan tilbyde hulheder og levesteder for flagermus, som er en internationalt beskyttet dyreart.

Natura 2000-områder

Den nærmeste Natura 2000-område befinder sig ca. 1,5 km mod sydvest, hvorfor dette ikke vurderes at blive påvirket negativt af planen.

Grundvandsinteresser

Planområdet ligger inden for området med drikkevandsinteresser (OD) og dermed ikke inden for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Planområdet ligger ikke inden for indvindingsopland til vandværk, grundvandsdannende opland, nitratfølsomme indvindingsområde (NFI) eller lign.

Der er ca. 0,8 km til nærmest vandværk, Brandsbjerg Vandværk.

Der planlægges ikke for grundvandsforurenende aktiviteter.

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 m² 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.

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 m² for

tæt-lav boligbebyggelse for at kunne imødekomme fortætningen. Derudover vurderes det, at der i dette område kan tillades mindre grunde end generelt, da der udlægges store rekreative områder i planområdet med luft og lys.

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 herlighedsværdier og værdifuld natur og potentiel natur friholdes for bebyggelse. Der bruges eksisterende arealer i byzone, som sikrer at der ikke inddrages nye landzonearealer, og således at området er koblet op på eksisterende infrastruktur, beboere er tæt på bylivet, herunder indkøbsmuligheder, jobmuligheder, service mv.

Lokalplan

Parallelt med dette kommuneplantillæg er Lokalplan nr. 597 for boligområde på sydsiden af Herredsåsen, Kalundborg blevet udarbejdet.

3. Retningslinjer

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

Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, af et flertal på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 30. september 2024.

Tillæg nr. 14 til Kalundborg Kommuneplan 2013-2024 har været offentligt fremlagt den 28. juni 2024 med frist for bemærkninger den 25. august 2024.

Tillæg nr. 14 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er offentligt bekendtgjort den 29. oktober 2024.

P.k.v.

Jacob Bech

/

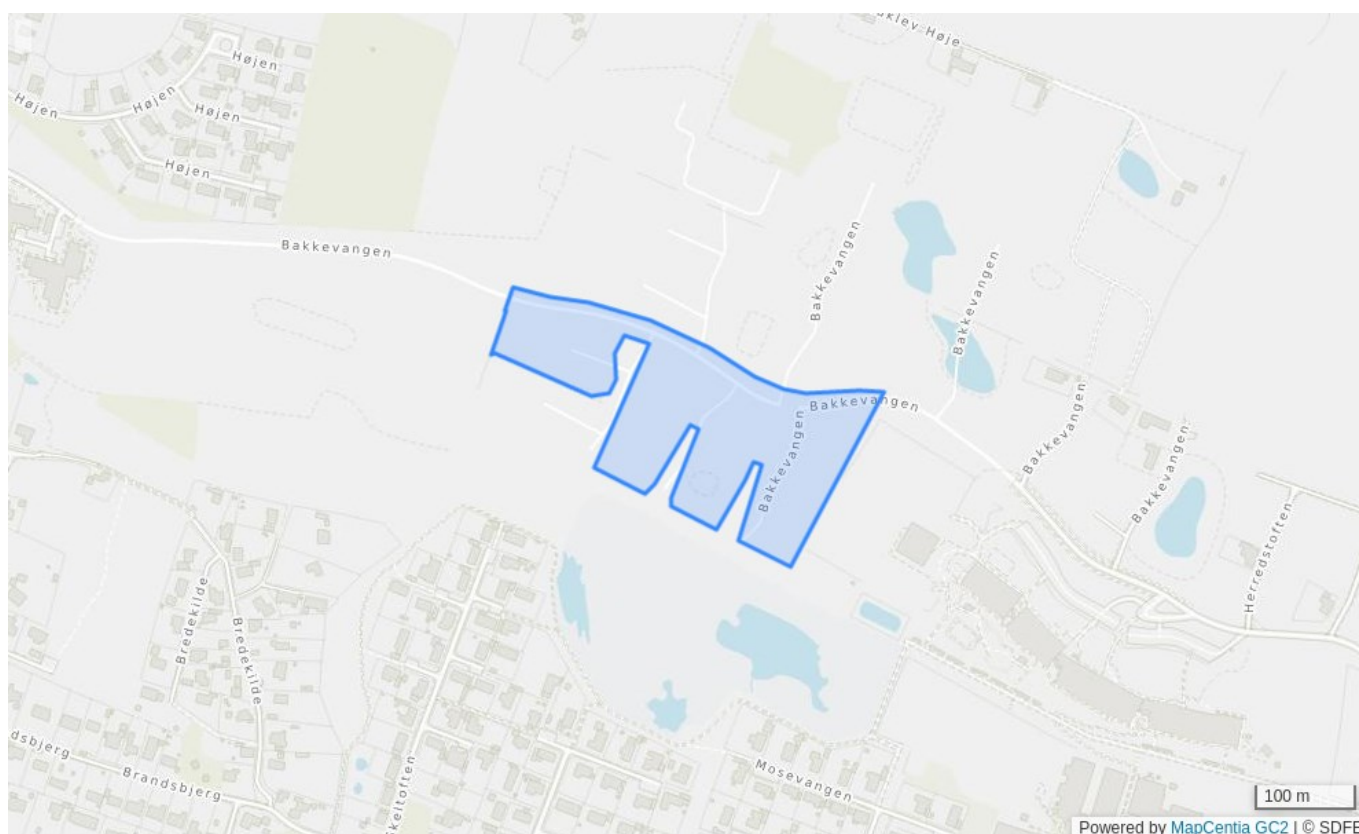
Christian Sabber

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Chef for Plan, Byg og Miljø

Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

K03.B26 - Kalundborg nord-vest

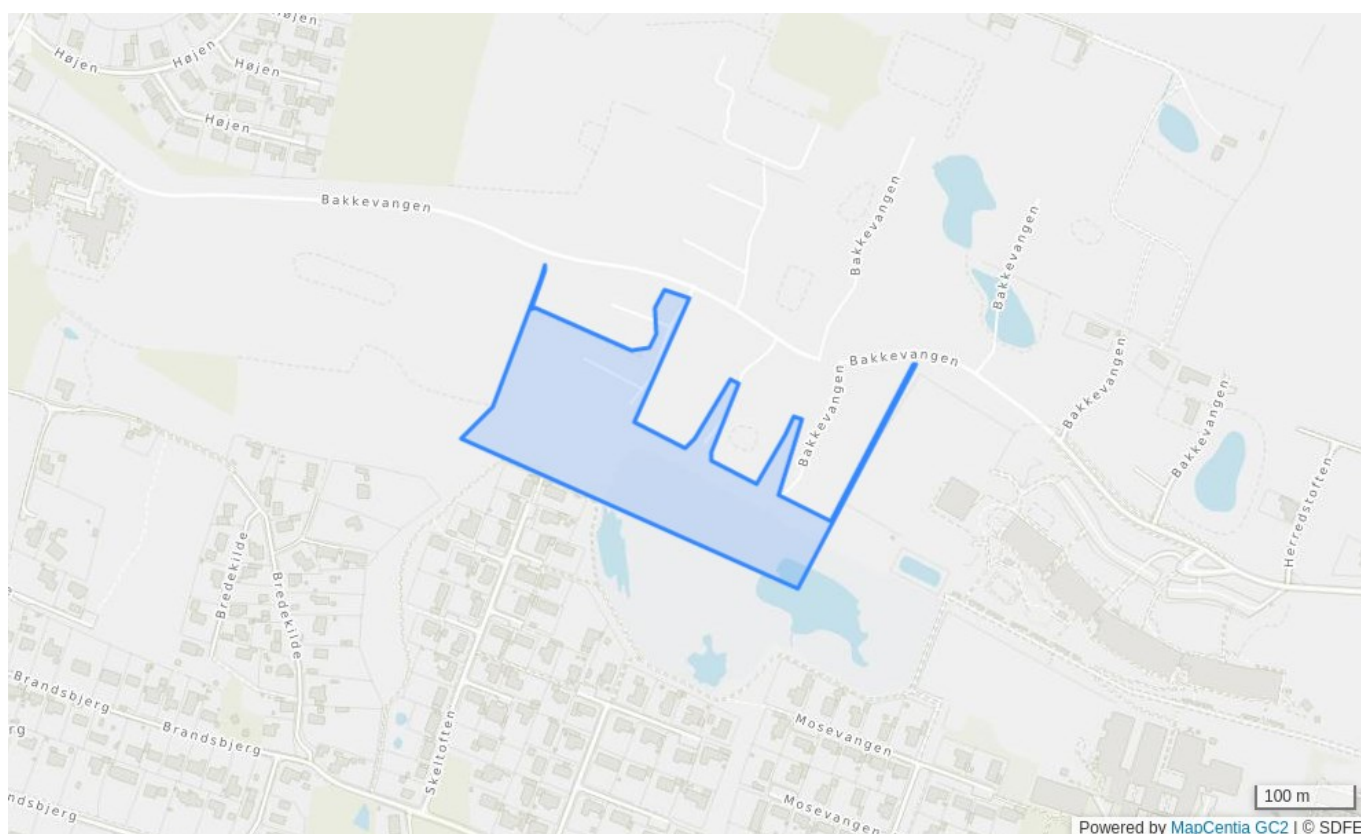


Rammeområde	K03.B26
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	9
Minimums udstykningsstørrelse	100
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til tæt lav bebyggelse. Der må opføres fritliggende fælleshuse inden for området.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Området skal disponeres med opdeling i mindre boliggrupper. Den vestlige boliggruppe skal opbrydes af en udsigtskile, som sikrer en visuel forbindelse mellem stendyssen nord for området og Vor Frue Kirke i Kalundborg Midtby.
Friarealer og beplantning	Der skal lægges vægt på kvalitet og helhed i de grønne træk. Beplantning med træer og buske i området skal være hjemmehørende arter til gavn for biodiversiteten. Friarealernes disponering, stier og lignende bør tilpasses en landskabsplan for det tilgrænsende, rekreative område samt de øvrige boligområder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Igennem området skal forløbe en trafikfordelingsvej (Herredsåsen) med cykelsti for adgang til boligetaperne samt videreførsel til Hestehavebakken i Raklev. Der skal etableres stier, som videreføres i de omkringliggende områder.

K03.R11 - Kalundborg nord-vest



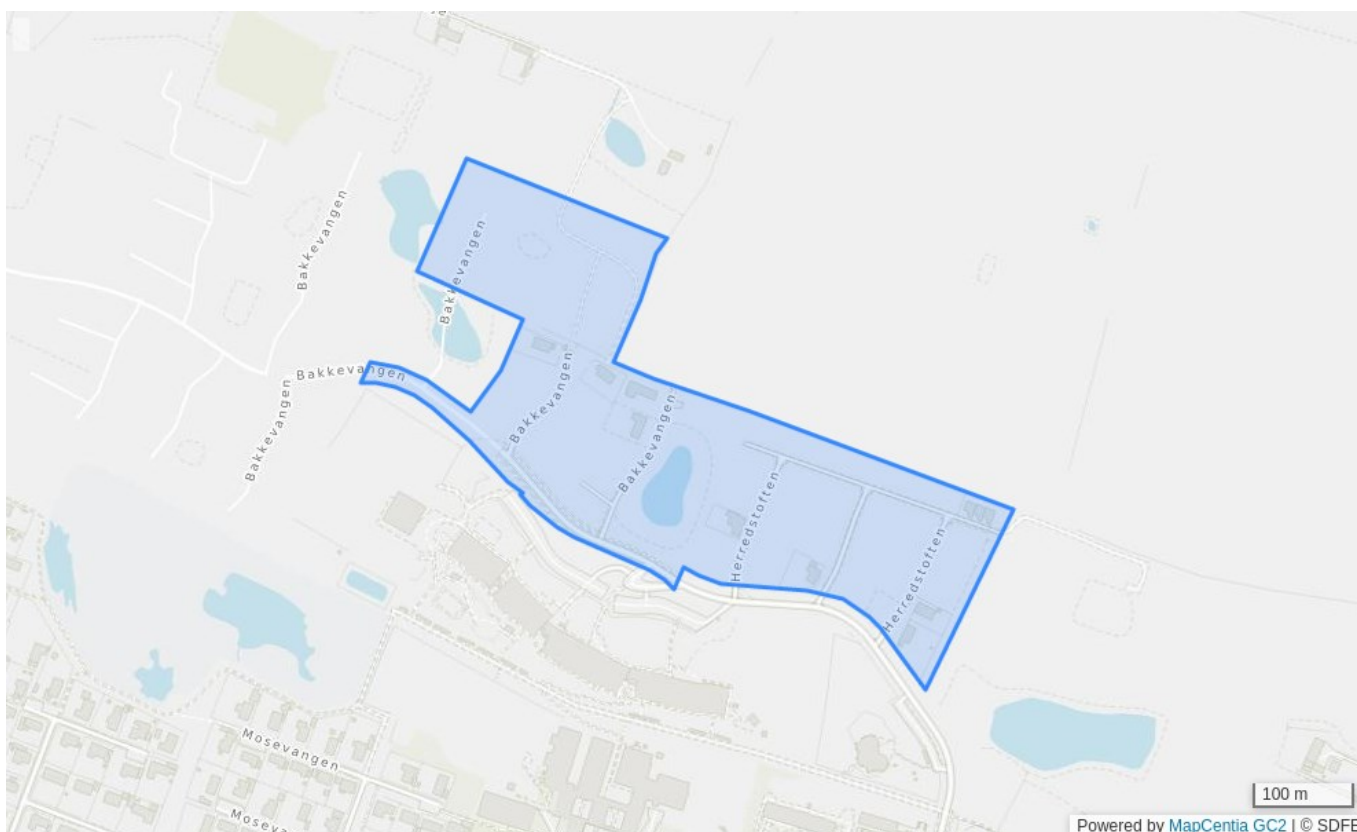
Rammeområde	K03.R11
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Stianlæg, Naturområde, Nærrekreativt område, Beplantning, Regnvands- og klimaenlæg, Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Områdets anvendelse	Mose, naturområde, bevoksninger, grønninger, græsmarker, rekreative aktiviteter og stier mv.
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 enkelte mindre bygninger/overdækninger, som har til formål at understøtte områdets rekreative anvendelse eller som har til formål at understøtte områdets afgræsning med kvæg.
Friarealer og beplantning	Mosen bevares som naturområde. Det øvrige område skal udvikles som rekreative arealer med beplantning og åbne arealer med mangfoldighed i fauna og gode betingelser for det vilde dyreliv. Der må etableres regnvandsløsninger såsom regnvandsbassin(er), grøfter, render og lignende såvel som rørlagte løsninger for at kunne håndtere regn- og overfladevand fra boligområderne og de grønne områder. Regnvandsbassin(er) skal gives et naturligt udseende, som bidrager positivt rekreativt og naturmæssigt til området. Naturområdet skal bidrage positivt til det omgivende boligområde

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

ved at skabe grønne kiler mellem boliggrupperne. Der kan terrænreguleres med det formål at få indarbejdet nærtliggende boliggrupper, stier og servicevej og lignende så naturligt i terrænet. Det forudsættes, at terrænet gives et naturligt udseende med bløde kurver. Hvor der er registreret markfirben skal der etableres en sikkerhedszone med tiltag, som kan gavne markfirbenene, eksempelvis træstammer, grusbunker m.v. (jf. Naturstyrelsens Forvaltningsplan for Markfirben). Der skal plantes æbleroser og hunderoser i sikkerhedszonen til markfirbenenes levesteder.

Stier skal anlægges som led i udvikling af områdets rekreative rolle. Der skal etableres servicevej til nyt regnvandsbassin. Servicevejen skal sammentænkes med det øvrige stinet.

K03.B19 - Kalundborg nord-vest



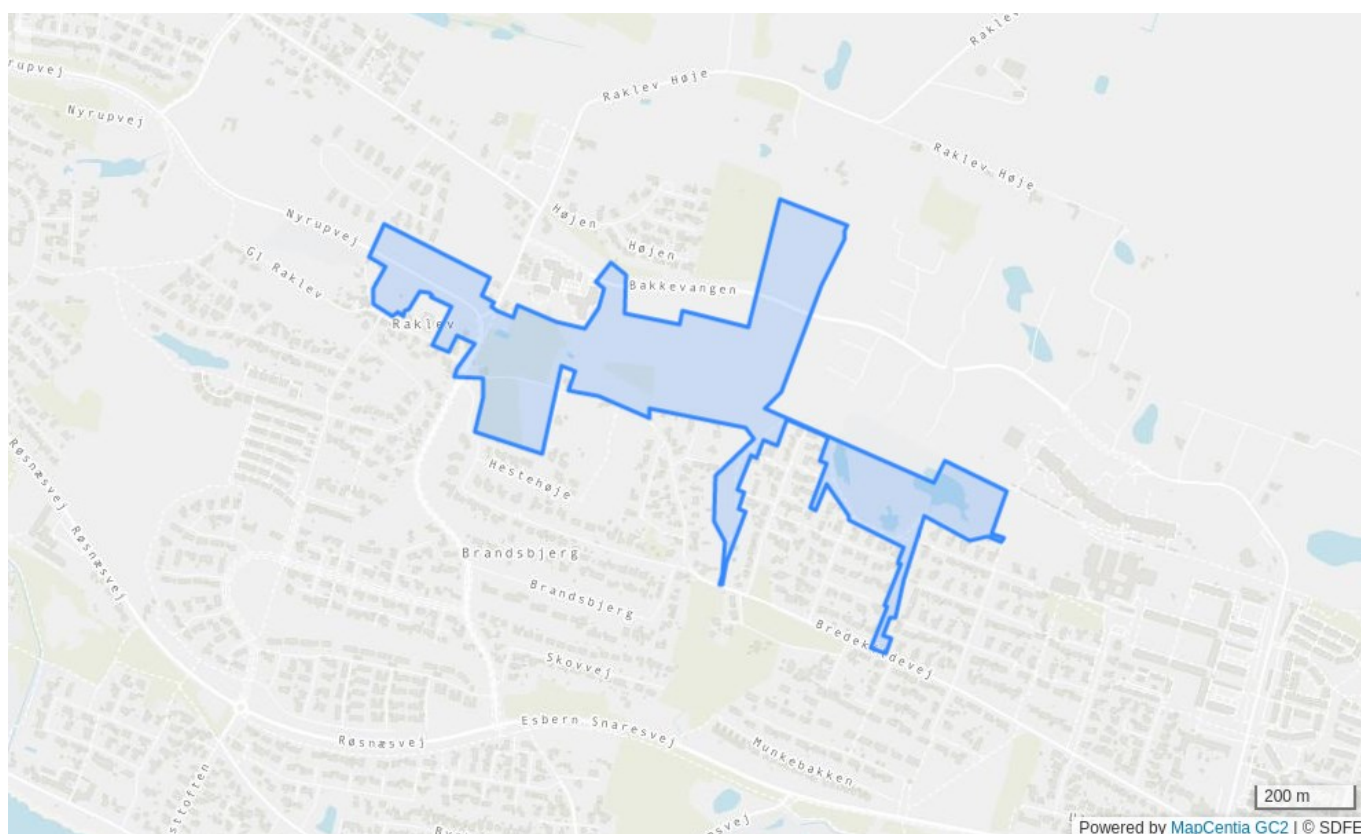
Rammeområde	K03.B19
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Det 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 ² 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.

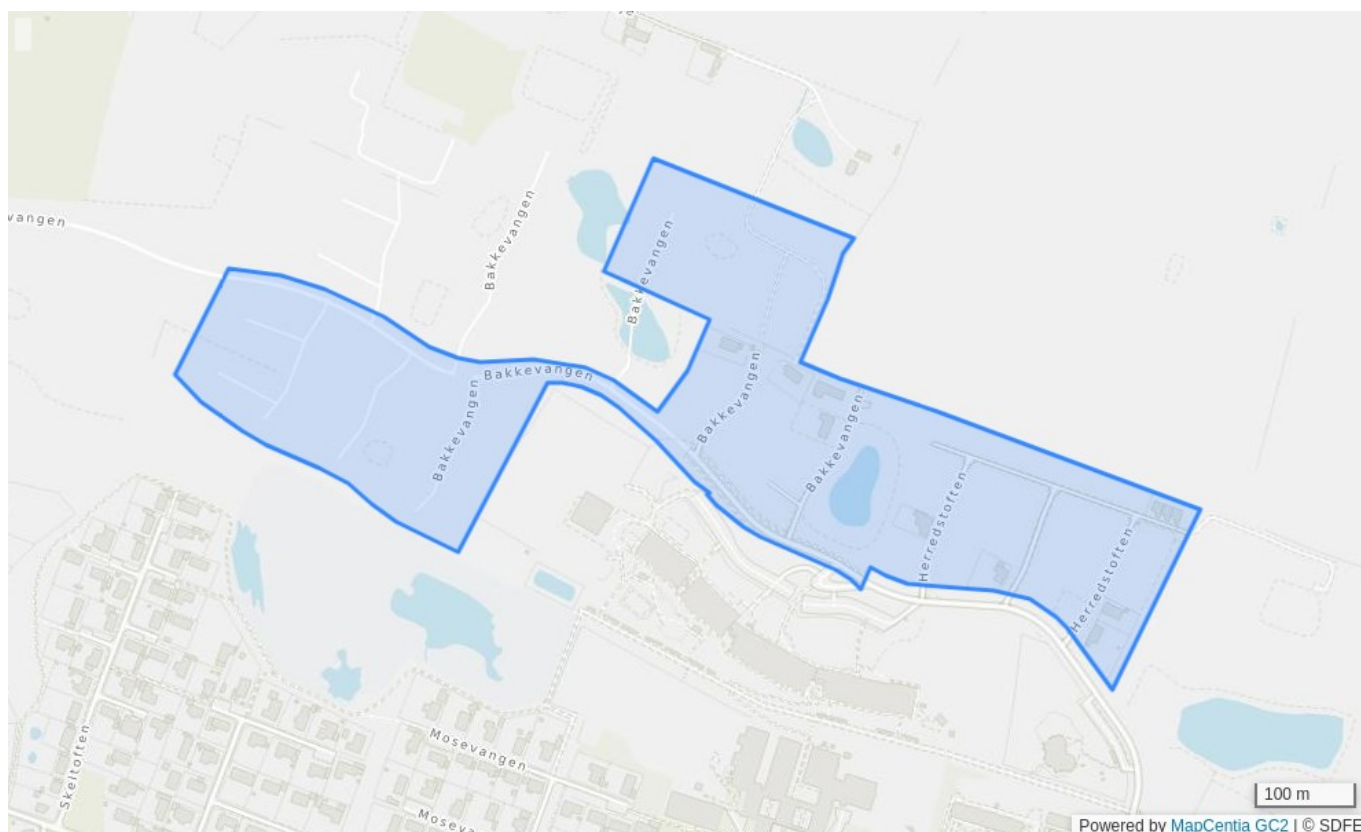
K03.R02 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.R02
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Stianlæg, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	7.5
Områdets anvendelse	Mose, naturområde, bevoksninger, grønninger, græsmarker, rekreative aktiviteter og stier mv.
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 enkelte mindre huse med særlig relation til områdets rekreative udnyttelse.
Friarealer og beplantning	Mosen bevares som naturområde. Det øvrige område skal udvikles som park/byfælled med beplantning og åbne arealer med mangfoldighed i fauna og gode betingelser for det vilde dyreliv.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der skal være cykelsti på strækningen Bredkilde - Skeltoften og videre mod øst som led i byens hovedstisystem. Lokalstier skal anlægges som led i udvikling af områdets rekreative rolle. Over området videreføres Klosterparkvej med cykelsti til forbindelse med Hestehavebakken i Raklev. Der bør etableres en sti fra Skeltoften til Raklev Høje.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

K03.B19 - Kalundborg nord-vest



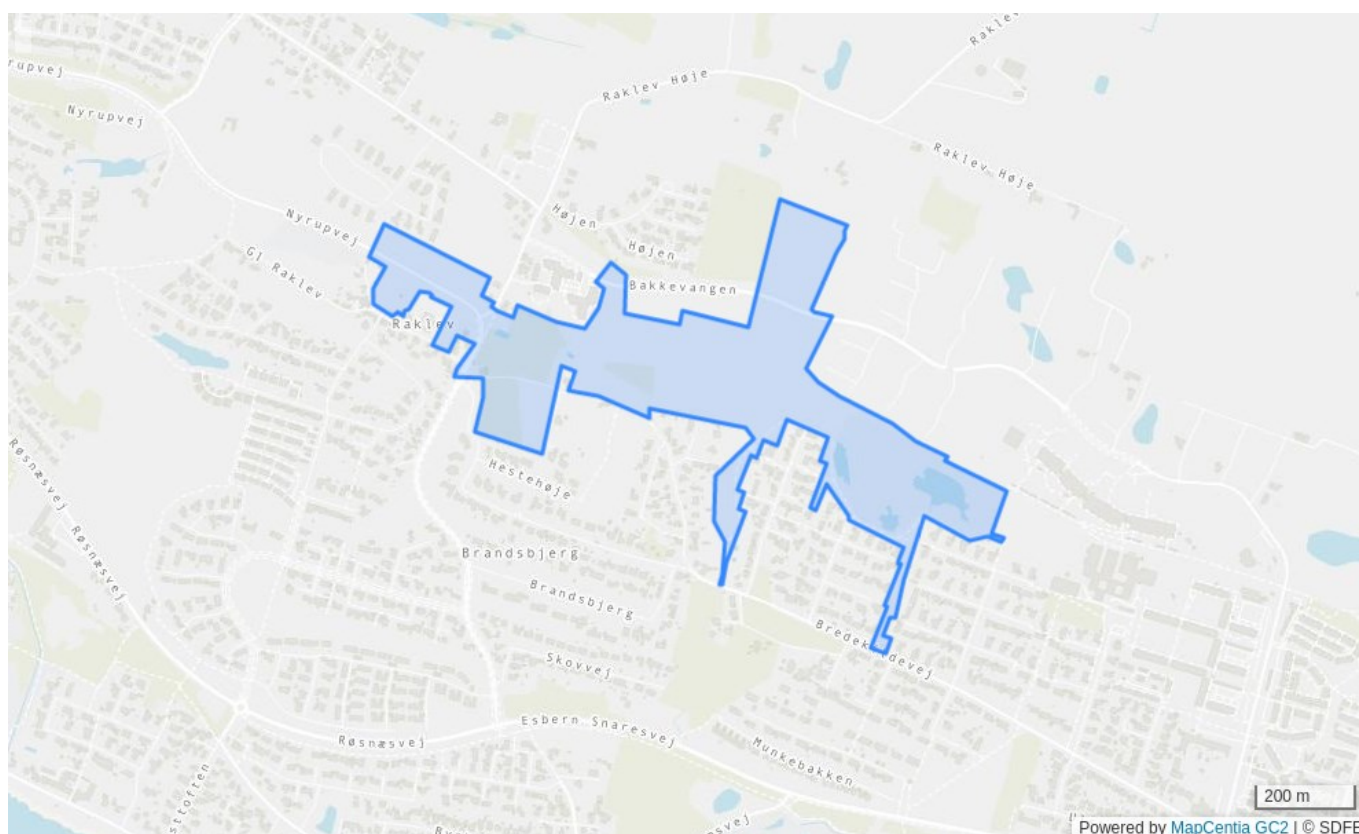
Rammeområde	K03.B19
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Det 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 ² 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.R02 - Kalundborg nord-vest



Rammeområde	K03.R02
Plannavn	Kalundborg nord-vest
Anvendelse	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område, Stianlæg, Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	7.5
Områdets anvendelse	Mose, naturområde, bevoksninger, grønninger, græsmarker, rekreative aktiviteter og stier mv.
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 enkelte mindre huse med særlig relation til områdets rekreative udnyttelse.
Friarealer og beplantning	Mosen bevares som naturområde. Det øvrige område skal udvikles som park/byfælled med beplantning og åbne arealer med mangfoldighed i fauna og gode betingelser for det vilde dyreliv.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der skal være cykelsti på strækningen Bredekilde - Skeltoften og videre mod øst som led i byens hovedstisystem. Lokalstier skal anlægges som led i udvikling af områdets rekreative rolle. Over området videreføres Klosterparkvej med cykelsti til forbindelse med Hestehavebakken i Raklev. Der bør etableres en sti fra Skeltoften til Raklev Høje.

PLAN, BYG OG MILJØ

Team Plan og Byg
Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk



KALUNDBORG
KOMMUNE