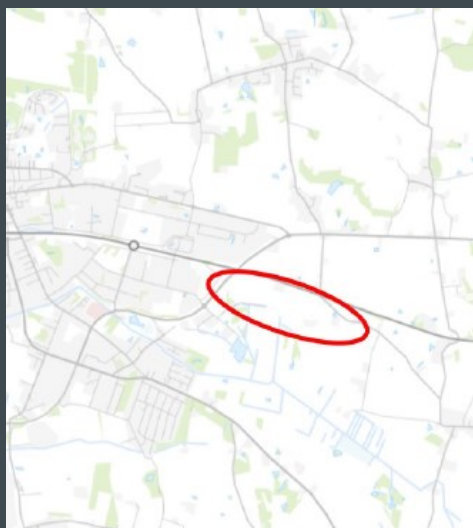


Tillæg nr. 13

Til Kommuneplan 2021-2032



Tillæg nr. 13 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst

Tillæg nr. 13 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst. Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 596 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst.

1. Indledning

Baggrund

På baggrund af en anmodning fra en privat virksomhed der ønsker at etablere produktions- og udviklingsfaciliteter i området, har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planarbejdet for hhv. kommuneplantillæg og lokalplan.

Tillægget er udarbejdet parallelt med lokalplanlægning (lokalplan nr. 596) for at sikre overensstemmelse kommuneplan og detailplan. Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens eksisterende rammeområder K05.E09, K05.E10 og K05.E14, som giver mulighed for tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.

Virksomheden ønsker at etablere lagerhotel til support for eksisterende industri- og produktionsvirksomhed.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at tilpasse afgrænsningen af rammeområderne i erhvervsområdet Kalundborg Øst og supplere bestemmelserne, så der skabes den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan, kommuneplan samt statslige interesser og udpegninger. Dette gøres ved:

1. at udvide eksisterende kommuneplanramme K05.E14,
2. at reducere eksisterende ramme område
3. at supplere anvendelsesmuligheden af kommuneplanramme K05.E14 til også at omfatte lagerformål med tilhørende supportfunktioner,
4. at hæve den mulige bygningshøjde inden for kommuneplanramme K05.E14,
5. at sikre, at der skal etableres afskærmende beplantning langs den sydlige afgrænsning af kommuneplanramme K05.E14.
6. at der i kommuneplantillægget redegøres for arealdisponeringen i forhold til de beskyttede naturværdier i rammeområde K05.E14 og hvordan den økologiske funktionalitet opretholdes.
7. at der i kommuneplantillægget redegøres for arealdisponeringen i forhold til overfladevand. Lokalplanen skal sikre, at kravene særligt til det befæstede areal i Kalundborg Kommunes

spildevandsplan 2023-2027 overholdes.

2. Redegørelse

I de nedenfor beskrevne temaer forholder Kommuneplantillæg nr. 13 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst sig til kommuneplanens retningslinjer, statslige interesser og udpegninger samt eksisterende rammebestemmelser for hhv. K05.E09, K05.E10 og K05.E14.

Arealerne som er omfattet af kommuneplantillægget, er forbeholdt produktionserhverv i tilknytning til eksisterende produktionsvirksomheder og giver mulighed for udvidelse af de eksisterende produktionsvirksomheder. Området ligger desuden tæt på kommende udvidelse af Kalundborgmotorvejen. Der er således i området væsentlige investeringer, som tilsiger, at erhvervsudviklingen ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.

2.1 Rammeområder, erhvervsinteresser og infrastruktur

2.1.1 Ændring af planrammernes afgrænsning, bestemmelser og zonestatus

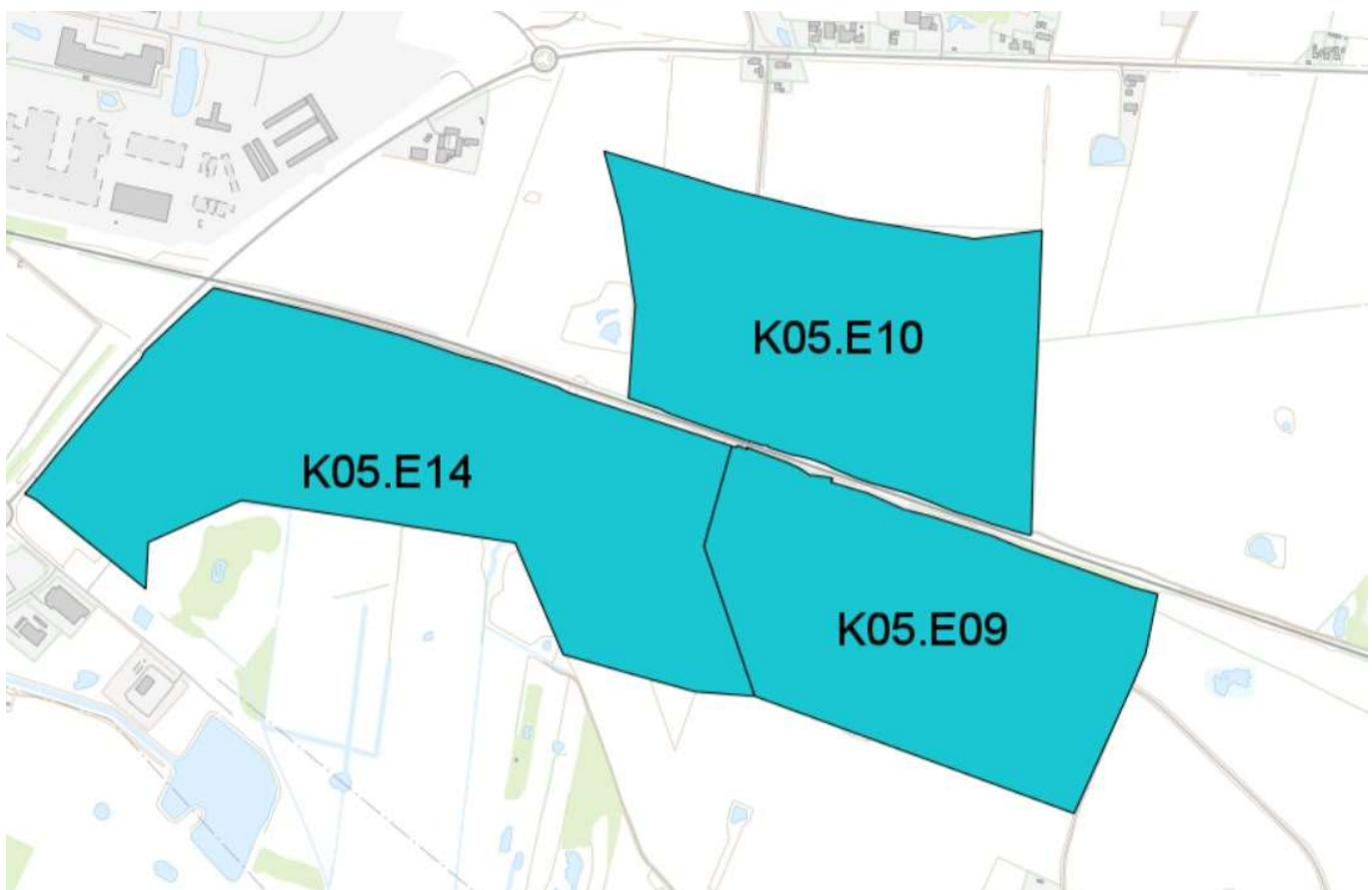
Rammeområde K05.E14 udvides fra ca. 7,9 ha til ca. 31,7 ha. Samtidig reduceres K05.E10 fra 48,7 ha til ca. 24,9 ha og til kun at omfatte arealer nord for jernbanen.

Eksisterende rammeområde K05.E14 ligger i byzone. Ved endelig vedtagelse af lokalplan 596 overføres hele arealet inden for lokalplanens afgrænsning til byzone og eksisterende lokalplan 581 aflyses.

De fysiske ændringer af rammeområde K05.E.09, K05.E10 og K05.E14 fremgår af nedenstående kort.



Figur 1a: Eksisterende rammeområder K05.E09, K05.E10 og K05.E14



Figur 1b: Kommende rammeområder K05.E09, K05.E10, K05.E14

2.1.2. Supplerende rammebestemmelser

I nedenstående skemaer ses ændrede og supplerende rammebestemmelser for hhv. rammeområde K05.E09 og K05.E14. Rammebestemmelser for rammeområde K05.E10 forbliver uændrede.

Emne	Eksisterende rammebestemmelser	Kommende rammebestemmelser
Rammeområde	K05.E09	
Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter. Ved fremtidig detailplanlægning i den vestlige del af rammeområdet udlægges en grøn korridor til opretholdelse og forbedring af den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter. Korridoren skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E10) og videre til erhvervsområdet ved Rendborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E14) og videre til erhvervsområdet ved Rendborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.

Figur 1c: Ændrede og supplerende rammebestemmelser for rammeområde K05.E09

Emne	Eksisterende rammebestemmelser	Kommende rammebestemmelser
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod syd. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.	Adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning. Langs jernbanen kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.

Figur 1d: Ændrede og supplerende rammebestemmelser for rammeområde K05.E10

Emne	Eksisterende rammebestemmelser	Kommende rammebestemmelser
Rammeområde	K05.E14	
Max. bygningshøjde (m)	15	19
		Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt

Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder	transportvirksomheder og lagervirksomheder med tilhørende supportfunktioner, når lagerfaciliteten er tilknyttet industri eller produktionsvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	I lokalplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.	Bygninger må ikke overstige kote 23.20 (DVR90). Skorstene og tekniske anlæg må dog opføres med en højde på op til 50 m. Placeringen af skorstene og tekniske anlæg reguleres igennem lokalplan. I lokalplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Minimumgulvkote fastsættes til 3,5.
Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs kanten af området.	Der skal udlægges plantebælte langs rammeområdets sydlige afgrænsning ved lokalplanlægning. Ved fremtidig detailplanlægning i den syd og vestlige del af rammeområdet udlægges en grøn korridor til opretholdelse og forbedring af den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter. Korridoren skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod syd. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning.	Området skal have tilkørsel fra Rendsborgparken. Parkeringsnormen i området fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af det forventede behov. Ved lagerfaciliteter i tilknytning til industri eller erhverv kan parkeringsnormen reduceres væsentligt.
Bemærkning til zonestatus		Med endelig vedtagelse af lokalplan 596 overføres den del af rammeområdet som omfatter lokalplanens afgrænsning til byzone.
Lokalplaner		Samtidig med tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2032 vedtages lokalplan 596 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst.
Andet		Eksisterende §3-beskyttede naturarealer nedlægges og der etableres erstatningsnatur syd for rammeområdet i nær tilknytning til eksisterende natur.

Figur 1e: Ændrede og supplerende rammebestemmelser for rammeområde K05.E14

2.1.3. Højde på bebyggelse

Højden på bebyggelse i kommuneplanramme K05.E14 ændres fra maks. 15 m til 19 meter. I rammebestemmelsen sættes bygningshøjden til maks. kote 23.20, hvilket giver mulighed for en mere intensiv udnyttelse af erhvervsarealerne.

2.1.4. Beplantning

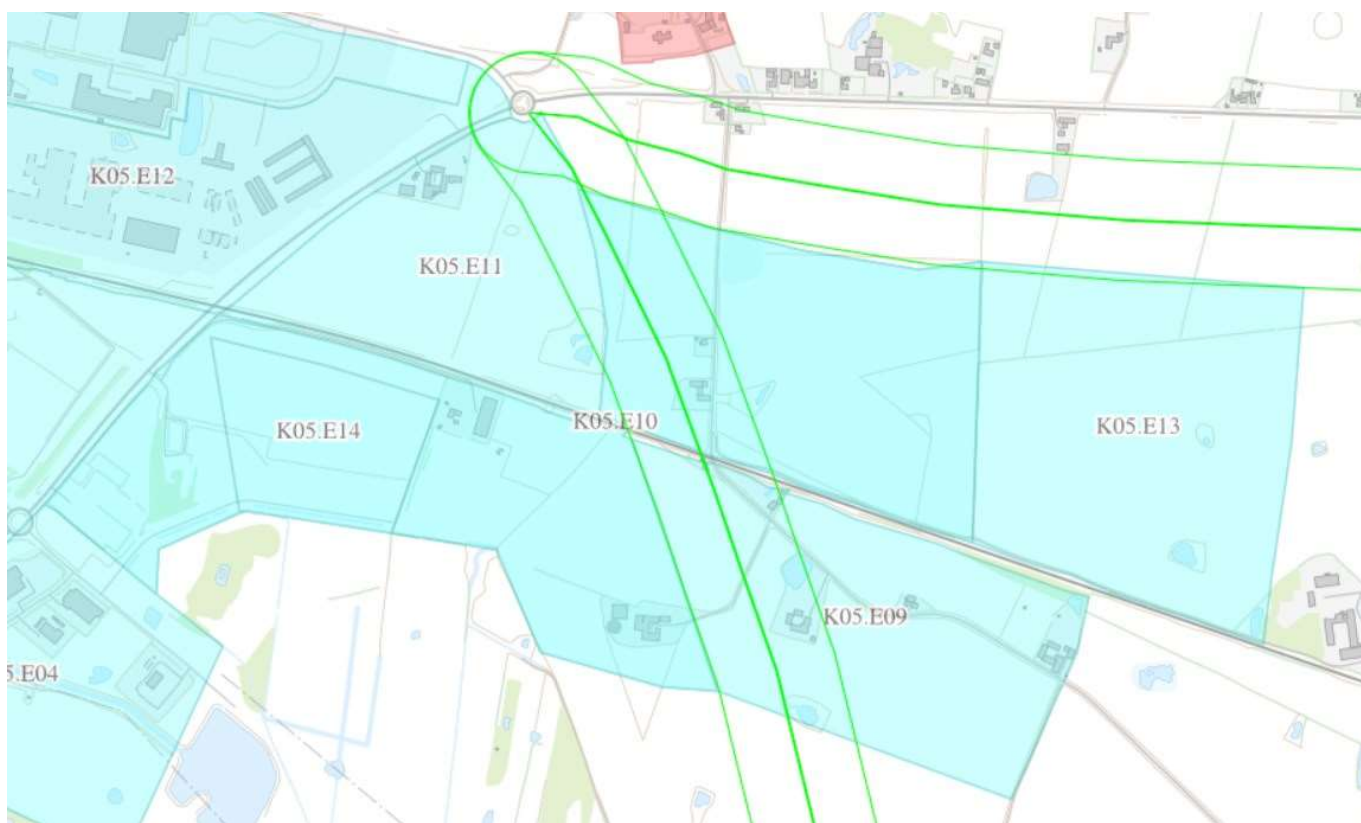
For at skærme for kommende erhverv og industri fra det omkringliggende landskab mod syd skal der etableres beplantning langs rammeområde K05.E14 sydlige afgrænsning. Beplantningen skal

bestå af egnskarakteristiske og hjemmehørende træer og buske.

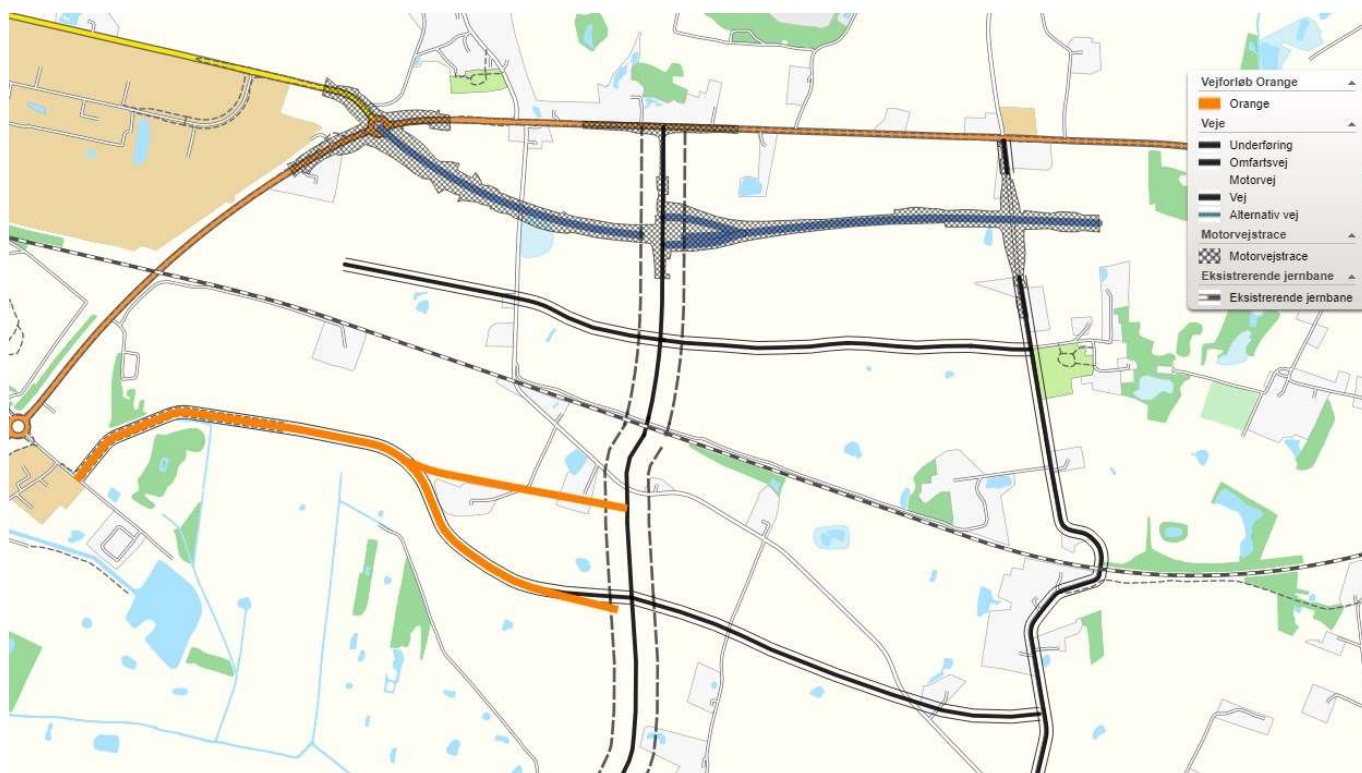
Ved detailplanlægning indarbejdes bestemmelser for beplantningen langs planområdets sydlige afgrænsning i rammeområde K05.E14.

2.1.5. Planlagte trafik anlæg

Øst og nordøst for kommuneplantillæggets område er der, jf. kommuneplanens retningslinje 4.26.2 og retningslinjekort 4.26.2.b., udlagt arealreservationer til en fremtidig omfartsvej øst om Kalundborg, som vist på figur 2a. Denne arealreservation vil i forbindelse med revision af Kommuneplan 2025 blive afløst og erstattet af en kommende infrastruktur for det nye erhvervsområde Kalundborg Øst. Planlægningen for den kommende infrastruktur i erhvervsområde Kalundborg Øst er i skrivende stund under udarbejdelse og vises derfor i skitseform på figur 2b. Der er pt. etableret vejadgang til kommende planområde gennem Rendsborgparken.



Figur 2a: Retningslinjekort 4.26.2.b viser den eksisterende arealreservation til omfartsvej i Kommuneplan 2021 sammenholdt med eksisterende rammer K05.E09, K05.E10 og K05.E14.



Figur 2b: Principskitse over planlægning for kommende infrastruktur i erhvervsområde Kalundborg Øst - under udarbejdelse.

2.2 Kystnærhed, landskab og kulturhistoriske bevaringsværdier

2.2.1 Kystnærhedszonen

Dele af rammeområde K05.E14 ligger inden for kystnærhedszonen.

I kystnærhedszonen må der i henhold til planlovens § 5b kun udlægges nye arealer i byzone uden for udviklingsområder, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse. Kommuneplantillæggets område er allerede rammeplanlagt til byzone, der udlægges således ikke nye arealer inden for kystnærhedszonen.

Siden 2017 har det været en del af planlovens formål at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst. Hensyn til erhvervslivets muligheder for vækst og udvikling skal derfor sikres i den kommunale planlægning.

Tillæggets ændringer i rammebestemmelserne muliggør en mere intensiv arealudnyttelse i området og en større bygningshøjde i tilknytning til eksisterende erhvervsbyggeri og inden for området udlagt til produktionsvirksomheder tæt ved den kommende Kalundborgmotorvej (rute 23). Den intensive arealudnyttelse uden begrænsninger på bygningsrumfang understøtter etableringen af kompakte og effektive faciliteter.

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra kysten og ligger i ca. kote 2.5-7.5 (DVR90). Mod vest mellem planområdet og kysten ligger Kalundborg by samt et eksisterende erhvervsområde. Grundet afstanden og karakteren af byområdet vurderes det, at den fremtidige erhvervsbebyggelse ikke vil

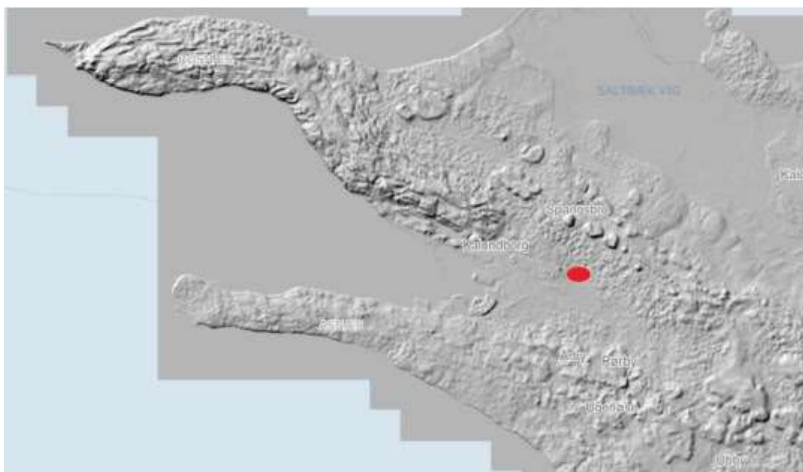
være synlig set fra kysten. Nord og syd for planområdet stiger terrænet væsentligt. Bebyggelse i området vil derfor ikke kunne opleves fra kystlandskaberne hhv. nord og syd for højderyggene.



Figur 3a: Luftfoto af planområdet og omgivelser. Kystnærhedszonen er vist med blå, fremtidigt rammeområde K05.E14 er markeret med hvid

Det vurderes samlet, at den øgede bygningshøjde og -volumen, som kommuneplantillægget giver mulighed for, ikke vil kunne erkendes fra kystlandskabet og derfor ikke vil påvirke kystlandskabet.

Forholdet til kystnærhedszonen behandles yderligere i lokalplanen for de konkrete bygninger.



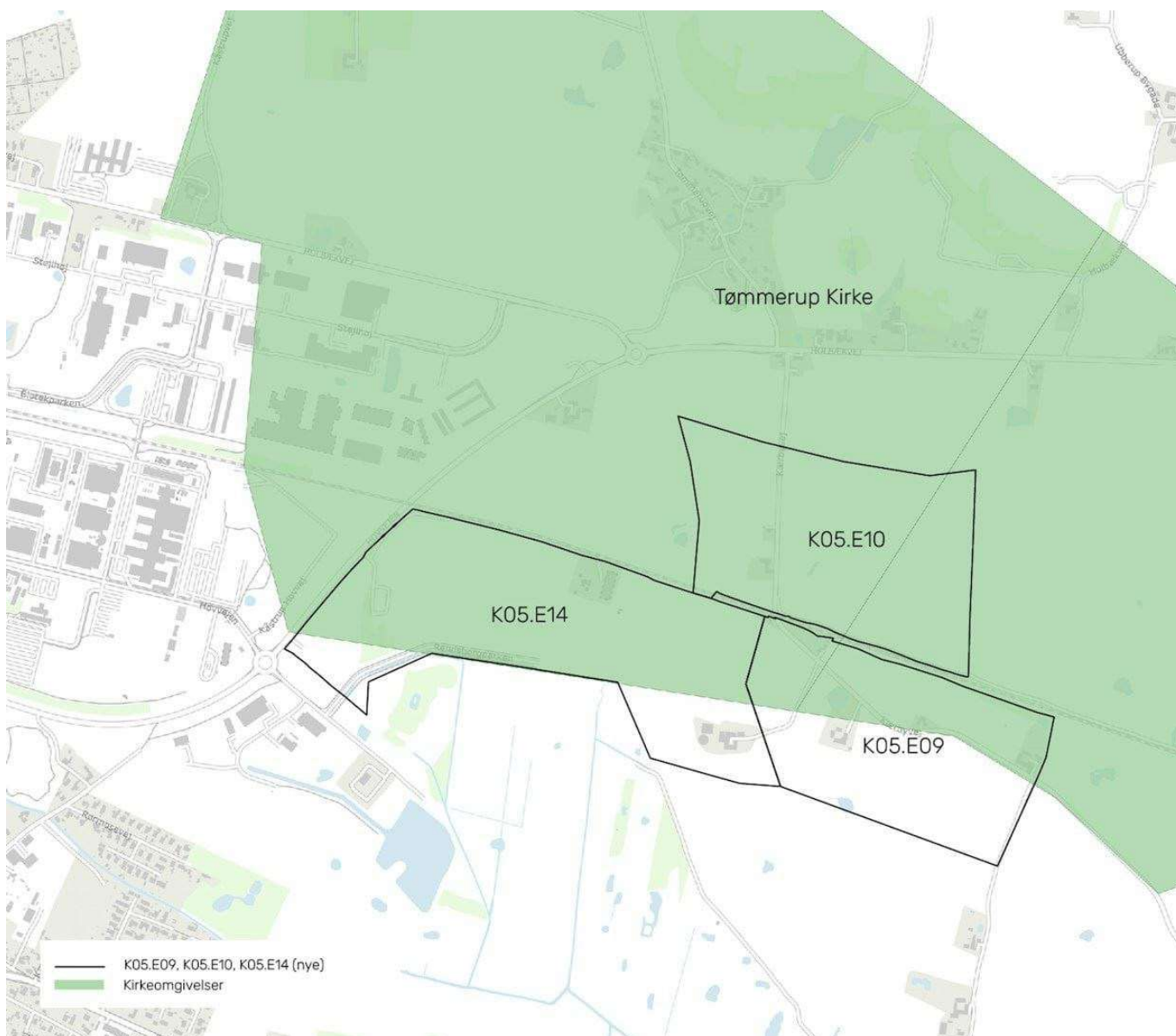
Figur 3b: Skyggekart, SFDI. Planområdet er markeret med en rød plet. På kortet ses at terrænet stiger mod nord og syd. Mellem planområdet og vigen mod vest ligger Kalundborg by.

2.2.2 Kulturhistoriske bevaringsværdier

Kommuneplantillæggets rammeområder ligger inden for område udpeget som kulturhistoriske bevaringsværdier, kirkeomgivelser omkring Tømmerup Kirke, jf. retningslinje 4.16.1-4.16.4 og retningslinjekort 4.16.a.

Det fremgår af retningslinjerne, at byudvikling 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.



Figur 4: Retningslinjekort med 4.16.a. med kirkeomgivelser fra Kommuneplan 2021 set i forhold til de nye kommuneplanrammer K05.E09, K05.E10 og K05.E14.

Tømmerup Kirke har en markant placering ved indkørslen til Kalundborg by. Kirken kan ses fra mange positioner i det omkringliggende landskab, f.eks. ved Melbyvej, Sorøvej, Slagelsevej og fra Årby og Rørby, når udsigten ikke momentvis er dækket af terræn eller beplantning.

Syd for planområdet ligger Årby Kirke. Omkring Årby Kirke er også udpeget kirkeomgivelser. Disse berører dog ikke planområdet. Både Årby Kirke og Tømmerup Kirke ligger højt i landskabet, og der er i dag en sigtelinje imellem de to kirker. Sigtelinjen er også synlig fra Årbygade lige vest for Årby og Årby Kirke.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplanlægning er indsigtslinjerne til Tømmerup Kirke og sigtelinjen mellem Årby Kirke og Tømmerup Kirke undersøgt. Planområdets placering og fastlagte maksimale bygningshøjde betyder, at påvirkningen af indkiggene til kirkerne vil være begrænsede. Visualiseringer, snit og sigtelinjer er beskrevet uddybende i et selvstændigt

dokument, som indgår som notat til kommuneplantillægget og lokalplanlægningen samt screening for miljøvurdering af planerne.

2.3 Naturinteresser og vandhåndtering

Tillægget redegøre for håndtering af eksisterende naturbeskyttelsesinteresser, her under områder beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3 (NBL§3-områder), økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort samt evt. etablering af erstatningsnatur og flytning af beskyttede arter (bilag 4-arter) samt hvordan den økologiske funktionalitet opretholdes, fremmes og sikre dyrs og planters spredningsmuligheder.

Tillægget redegøre for arealdisponeringen i forhold til håndteringen af overfladevand. Lokalplan 596 skal sikre, at kravene særligt til det befæstede areal i Kalundborg Kommunes spildevandsplan 2023-2027 overholdes.

2.3.1. Natura 2000 og habitatdirektivet

EU's Habitatdirektiv udpeger internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder) og beskyttelse af visse arter (Bilag IV-arter).

I følge Kommuneplan 2021 må der inden for de internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000) ikke gives tilladelse til planer og aktiviteter, der i sig selv eller i forbindelse med andre planer vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde negativt, dvs. forringer forholdene for de arter og naturtyper, der danner grundlag for udpegningen. Nærmeste Natura 2000-område N166 "Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord" ligger ca. 4 km mod vest.

Natura 2000-områderne er udpeget efter henholdsvis Habitatdirektivet og Fuglebeskyttelsesdirektivet. Områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder i hele EU.

Lokalplanen redegøre for bortledning af regnvand til recipient. Samlet vurderes udledning af regnvand ikke at medføre en væsentlig påvirkning af Kalundborg Fjord.

2.3.2. Grønt Danmarkskort - Økologiske forbindelser og grønne korridorer

Inden for planområdet findes udpegede økologiske forbindelsesområder og potentielle økologiske forbindelsesområder, der står som retningslinje under naturbeskyttelsesinteresser og Grønt Danmarkskort i Kommuneplan 2021, se figur 5a.

I retningslinjerne for økologisk forbindelsesområde i Kommuneplan 2021 fremgår det af 4.9.3, at der inden for Grønt Danmarkskort ikke må ske indgreb i form af byudvikling, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsmuligheder for dyr og planter. Desuden tilsigtes det med retningslinjerne 4.9.12 – 4.9.16, at økologiske forbindelser fremmes og sikre dyrs og planters spredningsmuligheder.

I forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg og lokalplan nr. 596, er der udarbejdet et notat (*Grønt Danmarkskort og udpegning af økologiske forbindelser*) omkring dyr og planteres spredningsmuligheder i de økologiske forbindelser og er vedhæftet i forlængelse af screeningsafgørelsen.



Figur 5a: Retningslinjekort 4.9.b. økologiske forbindelser fra Kommuneplan 2021 set i forhold til nye kommuneplanrammer K05.E09, K05.E10 og K05.E14.

I notatet omkring de økologiske forbindelser konkluderes det, at der i lokalplanen skal fastsætte bestemmelser, som minimerer forringelsen og fremmer spredningsmulighederne. Der udlægges en grøn korridor i rammeområde K05.E14 i den østlige del af planområdet, som skal fungere spredningskorridor. Der skal udlægges faunapassager under de kommende vejanlæg i den sydlige del af rammeområdet mod Rørmosen.

For at imødekomme det øgede præs fra stigende nedbørsmængder i fremtiden samt dyr og planter spredningsmuligheder i de økologiske forbindelser igennem planområdet, skal der ved fremtidig planlægning indtænkes en udvidelse af de grønne korridorer i nord-syd-gående retning. De grønne korridorer udlægges i den vestlige del af rammeområde K05.E09 og i den sydvestlige del af rammeområde K05.E14, så den økologiske funktionalitet i planområdet opretholdes og løbende forbedres. Begge korridorer skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand. Udvidelse af de grønne korridorer fremgår af rammebestemmelserne i hhv. K05.E09 og K05.E14 og i princippet som vist på figur 5b.

Begge korridorer vil tilgodese spredningsmulighederne for de eksisterende naturområders dyre- og planteliv. Den nøjagtige udformning af de grønne korridorer beskrives nærmere i lokalplanen. Udformningen af korridorerne skal med fordel kunne inkludere kommende regnvandsanlæg i planområdet. Detailplanen indeholder bestemmelser for de grønne korridorer, i princippet som vist på figur 5b.

I forbindelse med revision af kommuneplanen 2025 vil Kalundborg Kommune se nærmere på udvidelse af de grønne korridorer det nye erhvervsområde i Kalundborg Øst.

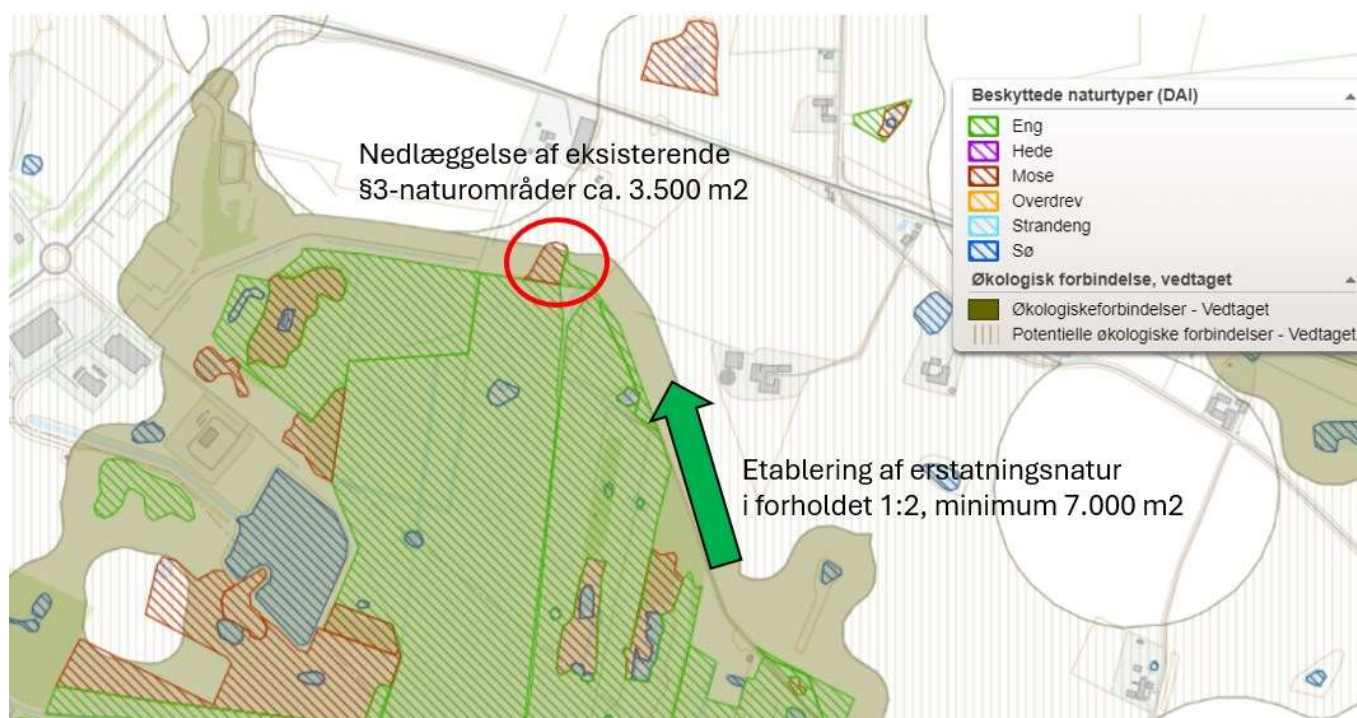


Figur 5b: Udvidelse af grønne korridorer ved fremtidig detailplanlægning i nord-syd-gående retning i kommende rammeområderne K05.E09 og K05.E14.

2.3.3. Naturbeskyttelsesinteresser

Inden for kommuneplanramme K05.E14 er der registreret to områder, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3 (NBL§3-områder), hhv. en eng og en mose, i alt ca. 3.500 m². De nye NBL§3-områder er beskrevet i som tilgroet domineret med tagrør, fløjlsgræs, invasiv sildig gyldenris samt at der enkelte steder er fundet almindelig star og tykakset star. Begge arealer er vurderet med naturtilstand ringe naturværdi.

De to eksisterende NBL§3-områder er beliggende i den kommende forlængelse af den offentlige vej fra Rendsborgparken og vil i forbindelse med endelig vedtagelse af lokalplan 596 blive nedlagt. Der vil blive etableret et erstatningsareal syd for planområdet i umiddelbar nærhed af NBL§3-området i eksisterende økologiske forbindelse (figur 5a) i størrelsesforholdet 1:2, minimum 7.000 m² i princippet som vist på figur 6a.



Figur 6a: Principskitse for erstattingsnatur i forbindelse med nedlæggelse af eksisterende naturarealer.

2.3.4. Beskyttede arter (bilag IV-arter)

Inden for planområdet (kommende K05.E14) er der registreret bilag IV-arter, fagermus, padde og markfirben. Forholdet til bilag 4-arter behandles i et *Udkast til Konsekvensvurdering af bilag IV-arter* i forbindelse med Miljøkonsekvensrapporten for projektet.

Konklusion fra *Udkast til Konsekvensvurdering af bilag IV-arter*.

Der er planer om flere større anlægsprojekter som veje og bygninger i tilknytning til planområdet. For at sikre den økologiske funktionalitet for de arter der anvender området i dag, pågår der arbejde med at skabe en bred grøn korridor, der kan forbinde naturområder nord og syd for jernbanen og sikre spredningskorridorer for padder, flagermus mv., i princippet som vist på figur 5b.

2.3.5. Oversvømmelse og håndtering af overfladevand

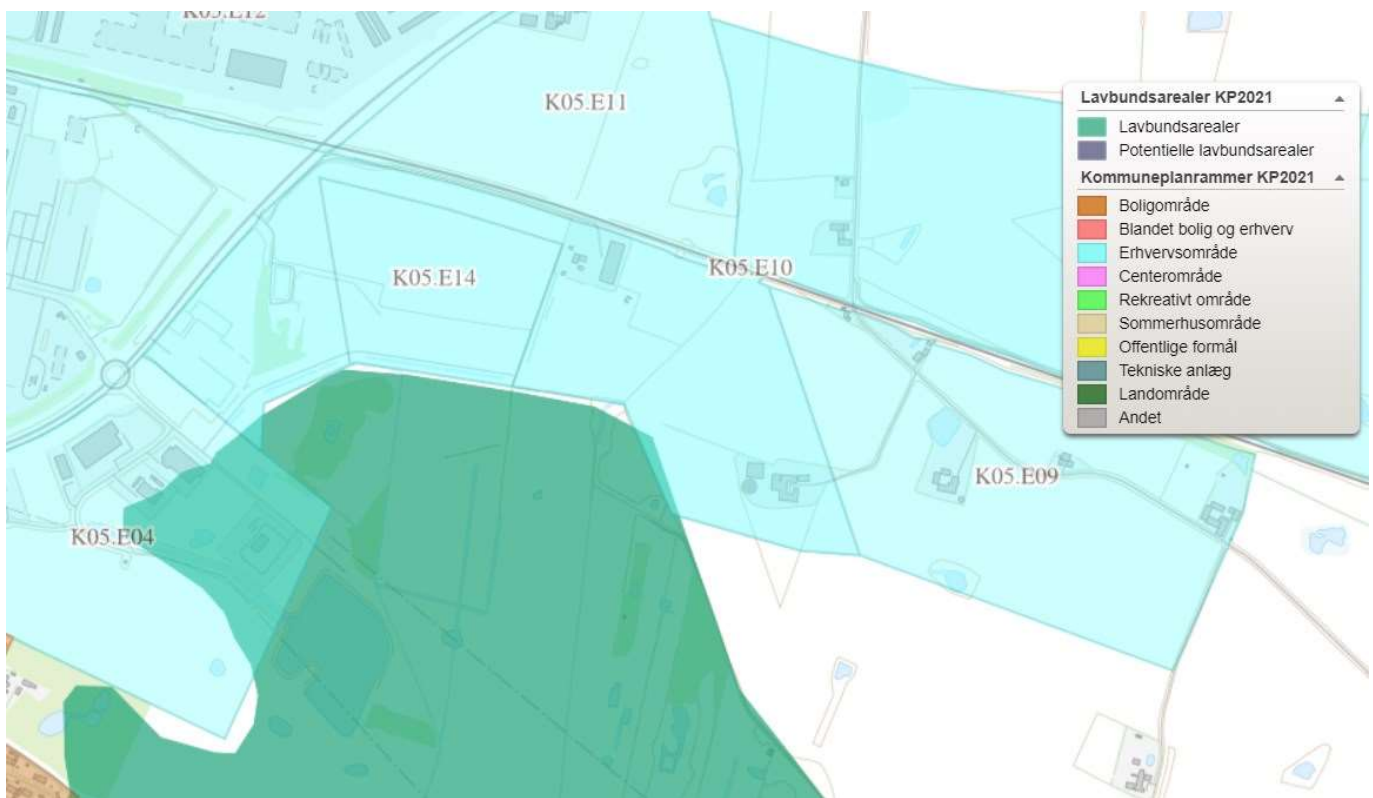
Dele af rammeområdet er udpeget som område med fare for oversvømmelse ved en 100-års stormflodshændelse i 2120. Derfor tilføjes det i rammebestemmelserne til rammeområde K05.E14, at de nødvendige afværgeforanstaltninger for ny bebyggelse fastsættelse af mindstegulvkote - kote 3,5 (DVR90).

En del af området, der planlægges for, er omfattet af fare for oversvømmelse fra havvand på op til 3 m over nuværende havniveau. 3 m svarer ca. til en 100-års stormflodshændelse i 2120, med den værst tænkelige permanente stigning i havvandstand på længere sigt. Med lokalplanen fastsættes en mindstegulvkote for nyt byggeri på 3,5 (DVR90).



Figur 7a: Udsnit af retningslinjekort fra Kommuneplan 2021 med oversvømmelser ved havvandsstigning sammenholdt med afgrænsning af nye rammeområder K05.E09 og K05.E14.

Landskabet omkring planområdet er oprindeligt den inderste del af den gamle fjordarm til Kalundborg Fjord. Terrænet skræner mod syd til naturområdet Rørmosen og Kærby Enge med Kærby Å som eneste afvandingsrecipient til et stort opland mod nord. Af analysekortet på figur 7c ses det, at den naturlige afstrømning primært følger den vestlige grænse af planområdet, men at der også mod øst er et potentiale for at lede overfladevandet nord fra til Rørmosen og Kærby Å, som er udpeget til et større udpeget lavbundsareal. Den fremtidige planlægning for grønne korridorer, i princippet som vist på figur 5b, skal også afhjælpe håndtering af overfladevand fra oplandet.



Figur 7b: Naturområdet Rørmosen er udpeget som lavbundsareal jf. retningslinjekort 4.10.a. i Kommuneplan 2021 umiddelbart syd for rammeområderne til erhverv.

I rammeområde K05.E09 falder terrænet fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal/vandveje til håndtering af regnvand fra det højereliggende areal omfattet af planramme K05.E10 og K05.E13 nord for jernbanen, hvis regn- og overfladevand skal ledes derfra til lavbundsarealet og Kærby Å.



Figur 7c: Analysekort over den naturlige vandafstrømning i planområdet sammenholdt med eksisterende rammeområde K05.E09, K05.E10, K05.E11, K05.E13 og K05.E14.

Håndtering af overfladevand skal opfylde kravene i Kalundborg Kommunes Spildevandsplan 2023-2027 og skal udledes til Kalundborg Forsynings regnvandsledning. Arealdisponering til håndtering af overfladevand fra nedbør behandles nærmere i miljøkonsekvensrapporten (MKR) til det konkrete projekt jf. Miljøvurderingsloven. Detailplanlægning skal indeholde en oversigt over arealdisponering for de befæstede arealer og regnvandsbassiner.

3. Miljøvurdering

I henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. LBK 4 af 3/1/2023) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan eller projekt må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

I forbindelse med udarbejdelse af planerne (kommuneplantillæg nr. 13 og lokalplan nr. 596) vurderes det, at planerne er omfattet af bilag 2, pkt. 6b og planerne fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser, hvilket stiller krav om obligatorisk miljøscreening.

Bygherre har valgt at udføre en frivillig miljøkonsekvensvurdering af projektet. På den baggrund er der udarbejdet en miljøkonsekvensrapport for projektet. Miljøstyrelsen er myndighed på Miljøkonsekvensrapporten, som er udarbejdet sideløbende med planerne.

Kalundborg Kommune er myndighed på planerne og har foretaget en screening af planerne jf. Miljøvurderingslovens §8 stk. 2, dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

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

1. At der i planerne redegøres for arealdisponeringen i forhold til håndtering af overfladevand. Overfladevand skal udledes til Kalundborg Forsynings regnvandsledning. Lokalplanen skal sikre at kravene særligt til belægningsgrad i Kalundborg Kommunes spildevandsplan 2023-2027 overholdes. Der detailplanlægges for etablering af 2 regnvandsbassiner til opsamling af overfladevand på egen grund. Regnvandsbassiner dimensioneres efter gældende spildevandsplan. Lokalplanen indeholder bestemmelser om de befæstede arealer. Miljøkonsekvensrapporten for projektet, som udarbejdes parallelt med planerne, indeholder en nærmere redegørelse for håndteringen af overfladevandet fra projektområdet.

2. At der i planerne redegøres for håndtering af eksisterende naturbeskyttelsesinteresser her under NBL§3-områder, økologiske forbindelser og Grønt Danmarkskort samt evt. etablering af erstatningsnatur. Der redegøres for hvordan den økologiske funktionalitet opretholdes, fremmes og sikre dyrs og planters spredningsmuligheder.

Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. december 2024.

Tillæg nr. 13 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt i 8 uger fra den 2. september 2024 med frist for bemærkninger den 28. oktober 2024.

P.k.v.

Jakob Beck Jensen

/

Christian Sabber Jensen

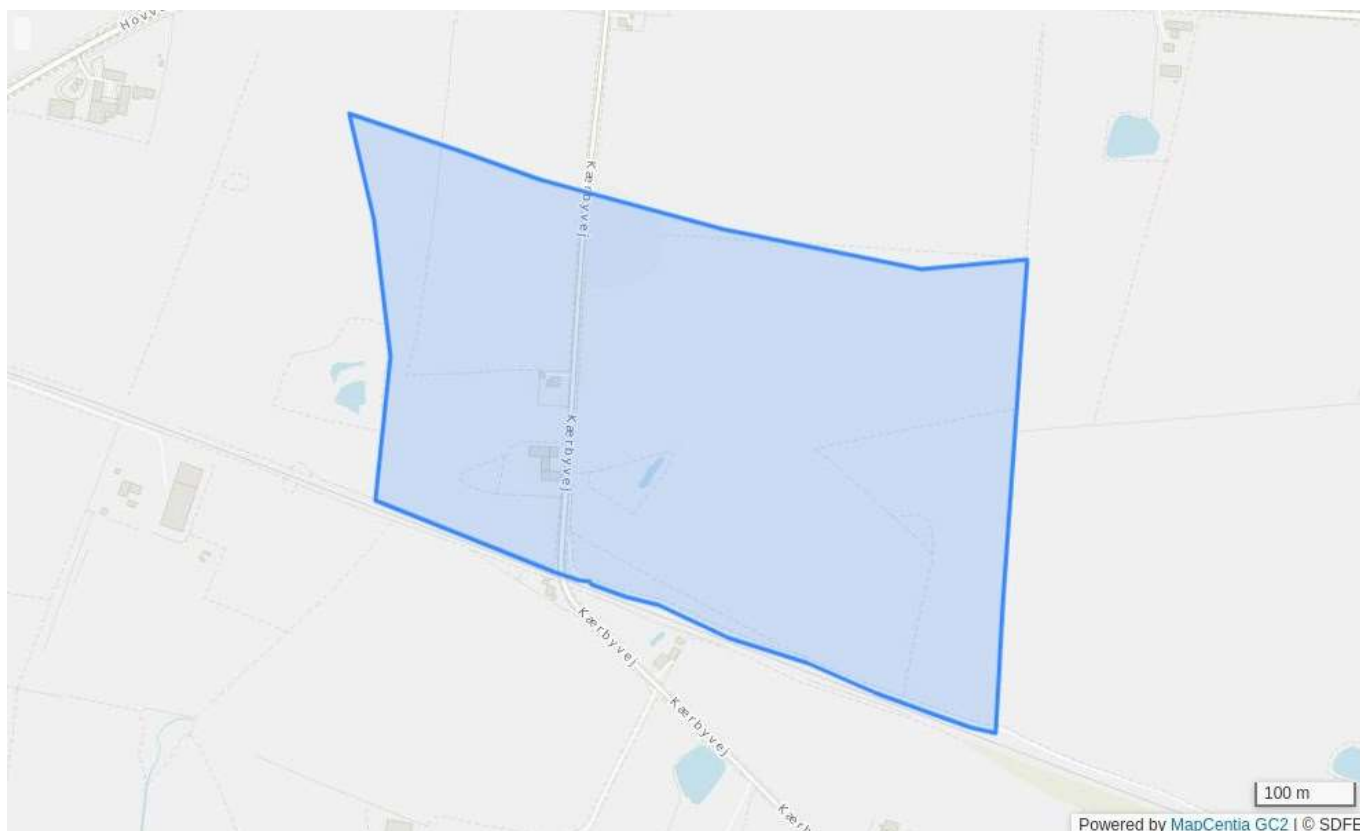
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Plan, Byg og Miljøchef

Tillæg nr. 13 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 er offentligt bekendtgjort den 18. december 2024.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

K05.E10 - Kalundborg Øst



Rammeområde	K05.E10
Plannavn	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	6
Max. rumfang m ³ pr. m ²	3 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m. Mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttet naturtyper, må ikke bebygges.
Friarealer og beplantning	Udebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs

Miljøforhold

kanten af området.

Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning. Langs jernbanen kan der gælde deklaraionslinjer, som skal respekteres.

K05.E14 - Kalundborg Øst



Rammeområde	K05.E14
Plannavn	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	70% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	6
Max. bygningshøjde (m)	19
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder og lagervirksomheder med tilhørende supportfunktioner, når lagerfaciliteten er tilknyttet industri eller produktionsvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Bygninger må ikke overstige kote 23.20 (DVR90). Skorstene og tekniske anlæg må dog opføres med en højde på op til 50 m. Placeringen af skorstene og tekniske anlæg reguleres igennem lokalplan. I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Minimumgulvkote fastsættes til 3,5.
Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et

	<p>ordentligt udseende. Der skal udlægges plantebælte langs rammeområdets sydlige afgrænsning ved lokalplanlægning. Ved fremtidig detailplanlægning i den syd og vestlige del af rammeområdet udlægges en grøn korridor til opretholdelse og forbedring af den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter. Korridoren skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand.</p>
Miljøforhold	<p>Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. retningslinjekort 2.2.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder. Dele af rammeområdet er udpeget som område med fare for oversvømmelse ved en stormflodshændelse til en 100-års stormflodshændelse i 2120. Det skal ved lokalplanlægning sikres, at der fastsættes de nødvendige afværgeforanstaltninger for ny bebyggelse, f.eks. ved fastsættelse af mindstegulvkote.</p>
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	<p>Området skal have tilkørsel fra Rendsborgparken. Parkeringsnormen i området fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af det forventede behov. Ved lagerfaciliteter i tilknytning til industri eller erhverv kan parkeringsnormen reduceres væsentligt.</p>
Bemærkning til zonestatus	<p>Med endelig vedtagelse af lokalplan 596 overføres den del af rammeområdet som omfatter lokalplanens afgrænsning til byzone.</p>
Lokalplaner	<p>Samtidig med tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2032 vedtages lokalplan 596 for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst.</p>
Andet	<p>Eksisterende §3-beskyttede naturarealer nedlægges og der etableres erstatningsnatur syd for rammeområdet i nær tilknytning til eksisterende natur.</p>

K05.E09 - Kalundborg Øst

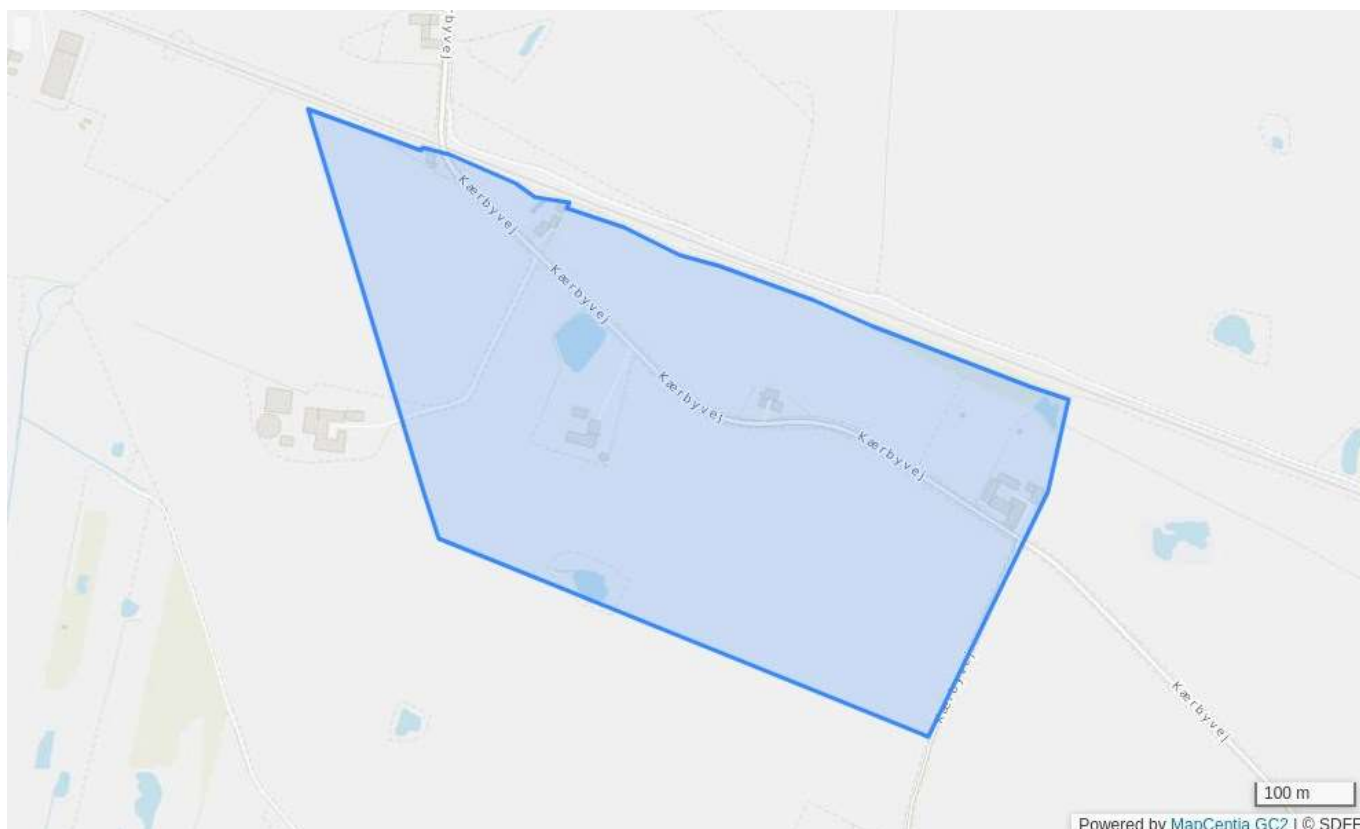


Rammeområde	K05.E09
Plannavn	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. rumfang m ³ pr. m ²	3 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m, dog med mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til hhv. Tømmerup Kirke og Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Den nordlige halvdel af rammeområde er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til kirkerne, gerne set fra den overordnet infrastruktur. Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Cirka 800 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal.

	<p>Nord for området ligger jernbanen og højdedraget af ådalen. Terrænet falder fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal/vandveje til håndtering af regnvand fra det højereliggende areal omfattet af planramme K05.E10 og K05.E13, hvis regn- og overfladevand kan/skal ledes derfra til lavbundsarealet/åen. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, hvoraf de to største søer skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen. Eventuelle vandveje, våde områder (bluespots) og økologiske forbindelser skal samtænkes i en blå/grøn struktur, som bidrager til klimatilpasning, naturkvalitet og rekreativ anvendelse. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.</p>
Friarealer og beplantning	<p>Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter. Ved fremtidig detailplanlægning i den vestlige del af rammeområdet udlægges en grøn korridor til opretholdelse og forbedring af den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter. Korridoren skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand.</p>
Miljøforhold	<p>Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.</p>
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	<p>Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E14) og videre til erhvervsområdet ved Rendborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.</p>
Andet	<p>En del af området er udpeget som § 3-områder.</p>

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

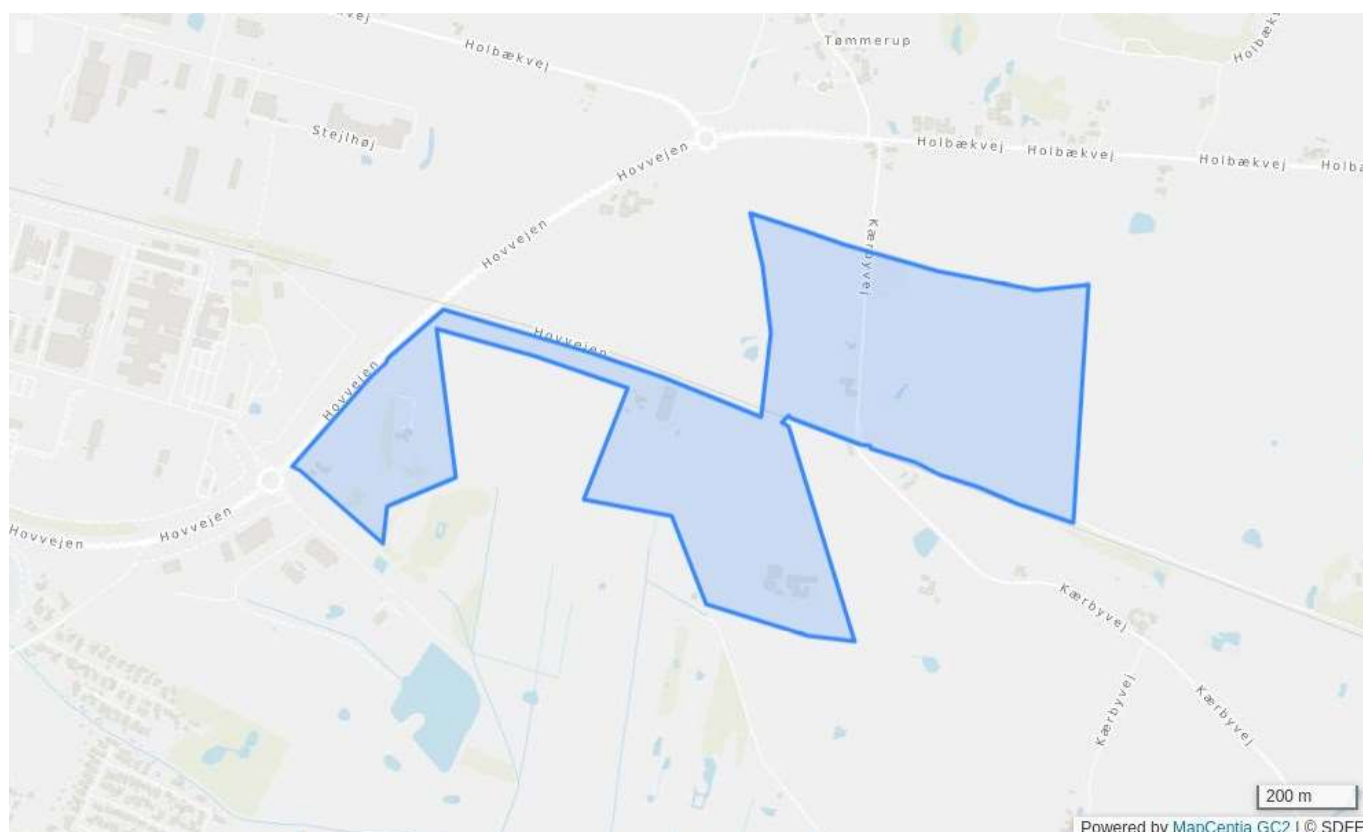
K05.E09 - Kalundborg Øst



Rammeområde	K05.E09
Plannavn	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebygget grundareal i m ²	50%
Max. rumfang m ³ pr. m ²	3 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m, dog med mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til hhv. Tømmerup Kirke og Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Den nordlige halvdel af rammeområde er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til kirkerne, gerne set fra den overordnet infrastruktur. Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Cirka 800 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal.

	<p>Nord for området ligger jernbanen og højdedraget af ådalen. Terrænet falder fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal/vandveje til håndtering af regnvand fra det højereliggende areal omfattet af planramme K05.E10 og K05.E13, hvis regn- og overfladevand kan/skal ledes derfra til lavbundsarealet/åen. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, hvoraf de to største søer skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen. Eventuelle vandveje, våde områder (bluespots) og økologiske forbindelser skal samtænkes i en blå/grøn struktur, som bidrager til klimatilpasning, naturkvalitet og rekreativ anvendelse. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.</p>
Friarealer og beplantning	<p>Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.</p>
Miljøforhold	<p>Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.</p>
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	<p>Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E10) og videre til erhvervsområdet ved Rendborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.</p>
Andet	<p>En del af området er udpeget som § 3-områder.</p>

K05.E10 - Kalundborg øst



Rammeområde	K05.E10
Plannavn	Kalundborg øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	6
Max. rumfang m ³ pr. m ²	3 m ³ /m ² beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m. Mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.
Friarealer og beplantning	Udebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plæntebælter langs

Miljøforhold

kanten af området.

Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod syd. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.

K05.E14 - Kalundborg øst



Rammeområde	K05.E14
Plannavn	Kalundborg øst
Anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	70% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Min. tilladte miljøklasse	1
Max. tilladte miljøklasse	6
Max. bygningshøjde (m)	15
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	I lokalplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bygges.
Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs kanten af området.
Miljøforhold	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod syd. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning.

PLAN, BYG OG MILJØ



**KALUNDBORG
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk