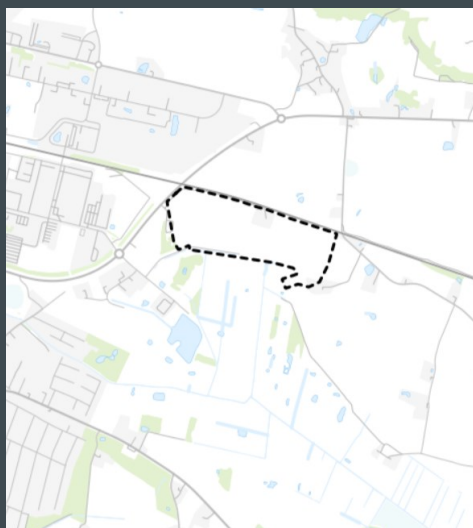


Lokalplan nr. 596

for industri- og lagerformål, Kalundborg Øst



Indholdsfortegnelse

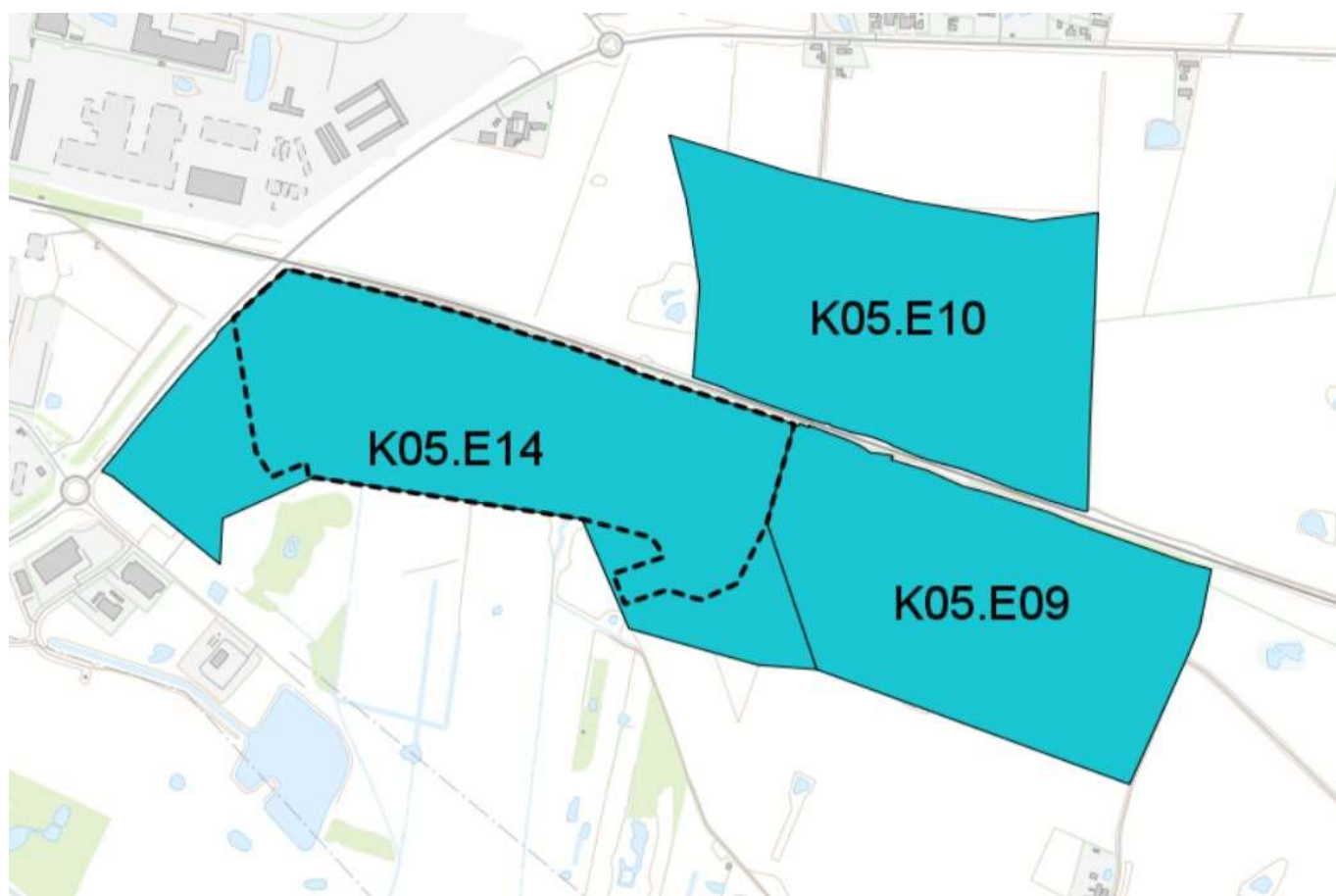
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	19
Tilladelse fra andre myndigheder	29
Miljøvurdering	30
Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger	32
Bestemmelser	34
Vedtagelsespåtegning (endelig)	46
Kortbilag	47
Kortbilag 1	48
Kortbilag 2	50
Kortbilag 3	52

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af en anmodning fra en privat virksomhed.

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Kalundborg, hvor det er en del af et af byens store erhvervsområder. Erhvervsområdet er under hastig udvikling, og lokalplanen sætter rammerne for områdets udvidelse mod øst.

Lokalplanen skal give mulighed for, at området kan anvendes til erhverv og lagerfaciliteter med tilhørende administration, testfaciliteter, tekniske anlæg og lignende inden for medicinal-, fødevare- og biotekindustrien.



Figur 1. Lokalplanens afgrænsning med stiplet linje i kommuneplanramme K05.E14.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Kalundborg og afgrænses mod vest af Hovvejen. Mod nord, øst, syd og sydvest grænser lokalplanen op til det åbne land. Mod sydvest afgrænses lokalplanområdet dog af en eksisterende offentlig vej, som i forbindelse med lokalplanens realisering vil blive forlænget mod øst inden for den sydlige del af lokalplanområdet. Nord for lokalplanområdet ligger Nordvestbanen, som løber mellem Kalundborg og Roskilde.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5f og en del af matr.nr. 1b og vejlitra 7000b alle Tømmerup, Kalundborg Jorder samt en del af matr.nr. 46, 13b og 13f alle Kærby By, Rørby. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 23,9 ha.

Lokalplanområdet fremstår ubebygget med åbne markarealer. Der er et nordsydgående beplantningsbælte centralt i lokalplanområdet samt beplantning omkring de tidligere landbrugsejendomme i den nordlige og østlige del af lokalplanområdet. Ellers er der ingen større sammenhængende beplantning i området.

Terrænet blev dannet i slutningen af sidste istid af Bælthavisen og er svagt faldende mod syd. De højeste arealer, der ligger nærmest jernbanen mod nord, er i kote 10 (DVR90). Herfra falder terrænet til kote 2 (DVR90) i lokalplanområdets sydlige og sydvestlige dele.

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra Rendsborgparken mod syd. Herfra er der via rundkørsel forbindelse til Hovvejen og det overordnede vejnet.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdets nordlige afgrænsning følger Nordvestbanen. Nord for jernbanen er der i dag åbne markarealer og mindre naturområder bestående af moser og eng beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Området er dog udlagt til erhverv i kommuneplanen. Terrænet er let bakket og stiger mod nord til Tømmerup Kirke, der ligger på en bakketop i kote 21. Kirken har derfor en markant placering i landskabet.



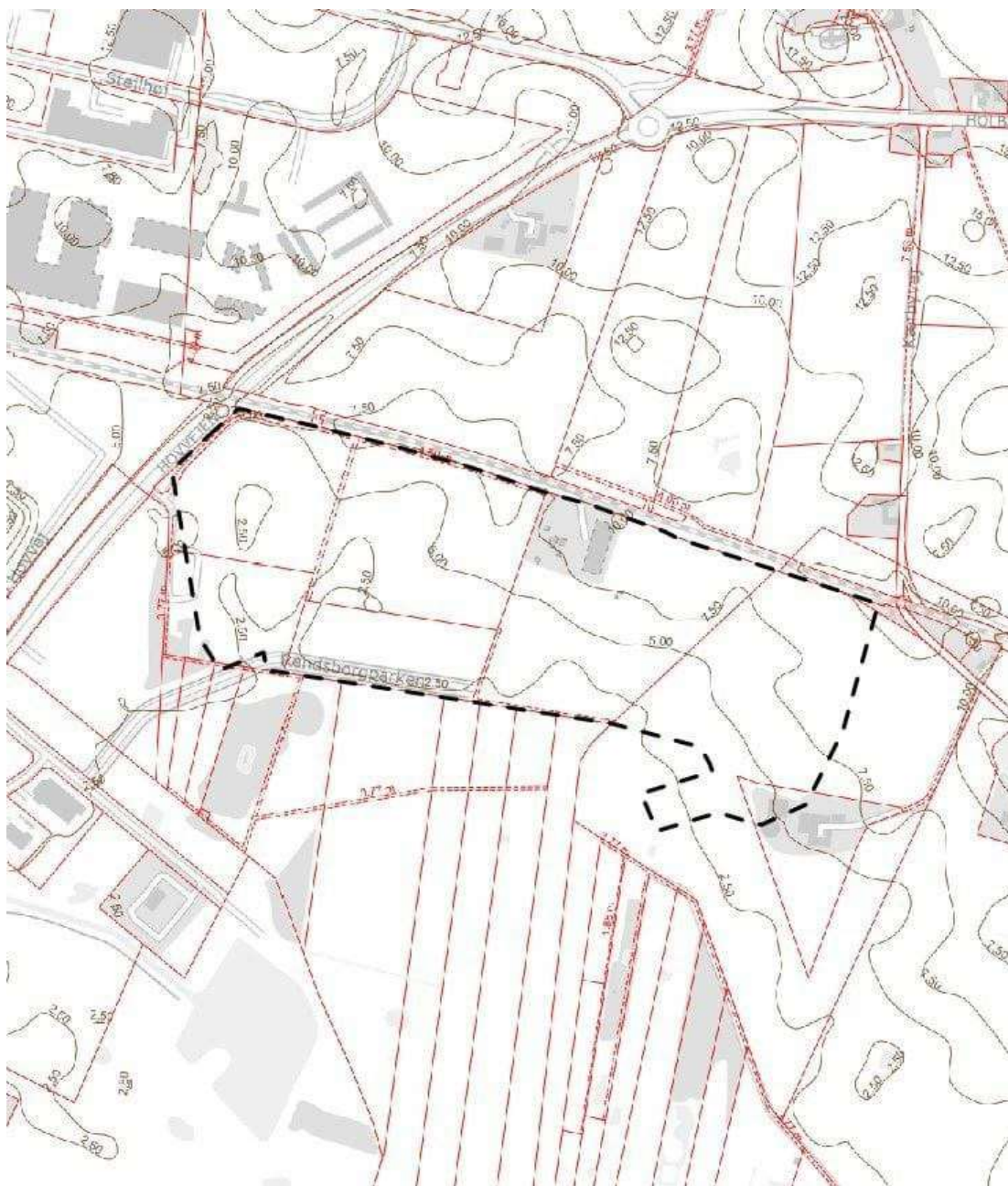
Figur 2: Tømmerup Kirke

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Hovvejen.

Syd for vejen, der afgrænser lokalplanområdet mod syd, ligger Rørmosen og Kærby Enge, der er et større naturområde bestående af søer og eng- og mosearealer beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Øst for lokalplanområdet er større markarealer, der lige som områderne nord for lokalplanområdet

er udlagt til erhverv i kommuneplanen.



Figur 3: Lokalplanområdet med højdekurver (2,5 m).

Infrastruktur omkring planområdet

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af en blind offentlig vej, hvorfra der skal etableres vejadgang til området. Vejen er i dag en sidevej til Rendsborgparken, hvorfra der er forbindelse til Hovvejen via en firbenet rundkørsel, hvor Hallas Allé udgør det fjerde ben. Hovvejen fører mod nordøst, hvor den har forbindelse til Holbækvej, der fortsætter mod øst over i Kalundborgmotorvejen. Kalundborgmotorvejen er planlagt forlænget helt til Kalundborg, hvor den vil have forbindelse til rundkørslen med Hovvejen og Holbækvej.

Den eksisterende blinde vej forlænges på sigt mod øst, hvor den vil få forbindelse til en projekteret

omfartsvej, der forbindes med den fremtidige motorvej.



Figur 4: Planlagt vejstruktur og beregnede trafikmængder i 2035, jf. Trafikanalyse, november 2023, Sweco.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for, at der inden for lokalplanområdet kan etableres erhverv og lagerfaciliteter med tilhørende administration, testfaciliteter, tekniske anlæg og lignende inden for medicinal-, fødevarer- og biotekindustrien. Derudover har lokalplanen til formål at muliggøre en forlængelse af en eksisterende offentlig vej, som er adgangsvej til området, og at sikre etableringen af grønne korridorer, der understøtter den økologiske forbindelse mellem de eksisterende naturområder nord og syd for lokalplanområdet.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser, der skal sikre, at området udvikles i overensstemmelse med de overordnede principper for erhvervsudvikling i Kalundborg Øst. Udviklingen af området skal ske under hensyntagen til den omgivende natur samt håndtere overfladevand i overensstemmelse med gældende Spildevandsplan 2023-2027.

Disponering

Lokalplanområdet udlægges til erhverv inden for medicinal-, fødevarer- og biotekindustrien.

Lokalplanområdet inddeles i fire delområder: Delområde 1, 2, 3 og 4.

Delområde 1 dækker et ca. 40 m bredt bælte langs skellet mod jernbanen mod nord. Inden for delområde 1 må der ikke etableres bebyggelse. Herved sikres det, at arealet friholdes til vej, forsyningsledninger og lignende infrastruktur, lige som der sikres afstand mellem lokalplanområdets bebyggelse og jernbanen mod nord af hensyn til støj og vibrationer. Delområde 1 skal desuden anlægges med engbeplantning og med en vold i let sand og grus, så der etableres et godt fremtidigt levested for markfirben, som flyttes i forbindelse med realisering af projektet.

Delområde 2 omfatter størstedelen af lokalplanområdet. Lokalplanen skal give mulighed for etablering af en sammenhængende lager- og erhvervsbebyggelse. Vejadgang sker fra syd, og der udlægges et byggefelt centralt i delområde 2, som erhvervsbebyggelsen skal etableres inden for. Inden for byggefeltet må bebyggelsen ikke overstige kote 23.20 (DVR90).

Inden for delområde 2 udlægges desuden et byggefelt til tekniske anlæg. Inden for byggefeltet må

bebyggelsen ikke overstige kote 17.00 (DVR90).

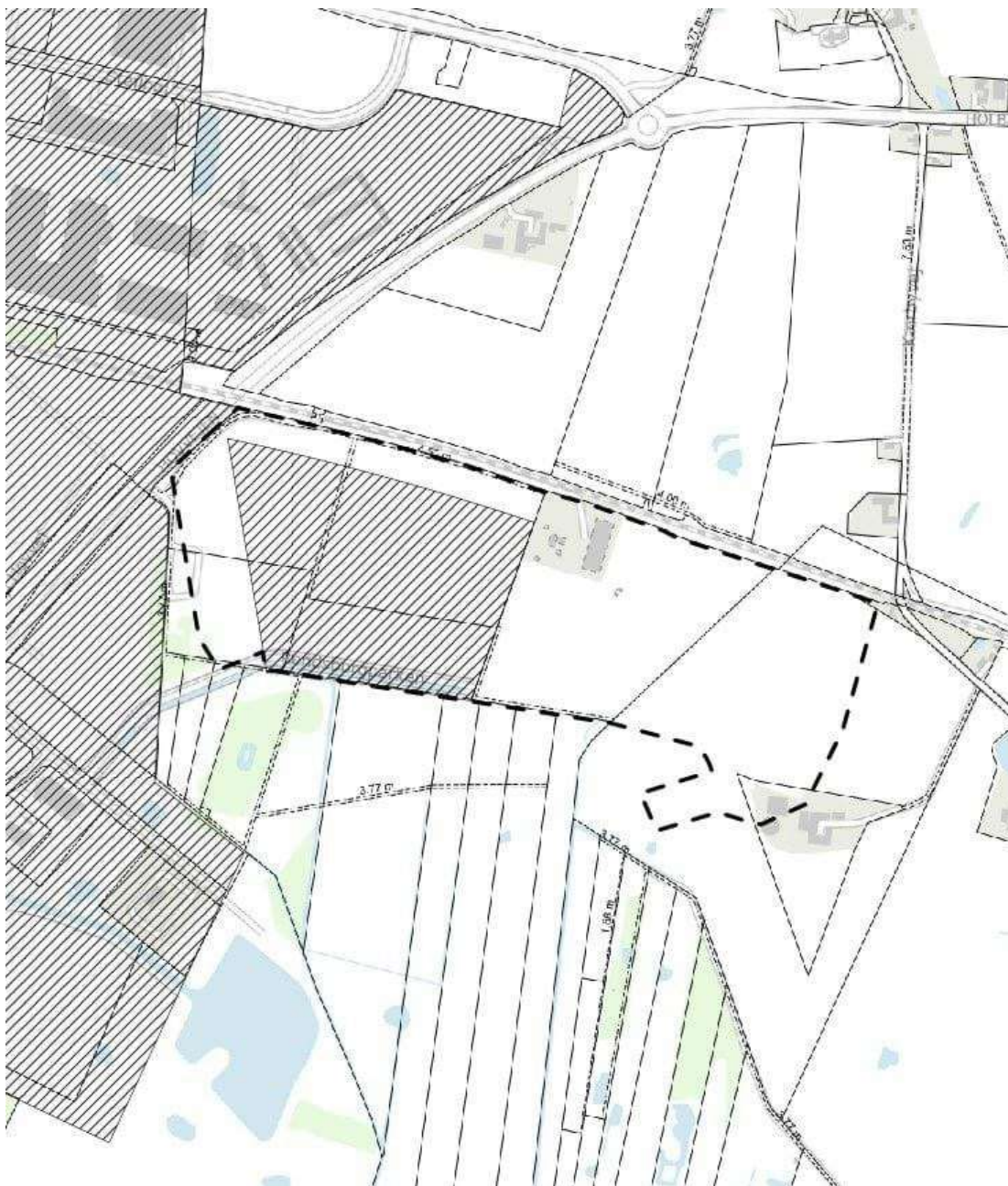
Uden for byggefelterne må der etableres sekundær bebyggelse i form af garager, skure, tekniske anlæg, åbne overdækninger m.m. samt mindre bygninger, f.eks. service- og portnerbygninger, på maks. 350 m². Sekundær bebyggelse og mindre bygninger uden for byggefeltet må have en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Syd for byggefeltet udlægges arealer til køre- og manøvrearealer, parkeringsplads, regnvandsanlæg m.m., og langs lokalplanens sydlige afgrænsning udlægges et principielt vejforløb til forlængelse af den eksisterende blinde vej, som sikrer adgang til området. På den nordlige side af vejen skal der etableres et beplantningsbælte med en bredde på min. 5 m.

Delområde 3 omfatter et ca. 50 m bredt bælte langs lokalplanområdets østlige grænse, og *delområde 4* omfatter et ca. 10 m bredt bælte langs lokalplanområdets vestlige grænse. Inden for *delområde 3 og 4* skal der etableres grønne korridorer i form af engarealer med faunapassager, som skal sikre spredningsmulighederne for dyr og planter samt skabe nye naturarealer. De grønne korridorer er beskrevet nærmere under afsnittet "Grøn struktur".

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger delvist i landzone og byzone. Den del af lokalplanområdet, der tidligere har været omfattet af lokalplan nr. 581, ligger i byzone, mens den øvrige del af lokalplanområdet ligger i landzone. Den del af lokalplanområdet, som ligger i landzone, overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse. Herefter vil hele lokalplanområdet være i byzone.



Figur 5: Lokalplanområdet og byzonearealer før vedtagelse af denne lokalplan. Byzonearealer er vist med sort skravering.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål. Der må inden for lokalplanområdet etableres erhverv og lagerfaciliteter med tilhørende administration, kontor, testfaciliteter, tekniske anlæg og lignende inden for medicinal-, fødevare- og biotekindustrien.

Der må inden for området desuden etableres regnvandsanlæg og grønne korridorer.

Udstykning

Grunde skal have en størrelse på min. 5.000 m². Dette gælder dog ikke ved udstykning af veje, tekniske anlæg og regnvandsanlæg, hvorved der sikres mulighed for udstykning af eventuelle

offentlige vej- og forsyningsanlæg i området.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra en eksisterende blind vej, der stopper halvvejs inde i lokalplanområdet. Vejen har forbindelse til Rendsborgparken og videre til Hovvejen. Der udlægges et principielt vejforløb til vejens forlængelse gennem den sydlige del af lokalplanområdet. Vejen vil fungere som adgangsvej, og herfra etableres overkørsler med vejadgange til hhv. vare- og persontransport, parkeringsarealer m.v. Lokalplanen fastlægger principielle placeringer af overkørslerne, hvilket betyder, at disse kan forskydes, såfremt der skulle ske ændringer i forbindelse med fastlæggelsen af et endeligt vejprojekt for området.

Der udlægges desuden to vejadgange til lokalplanområdets nordlige del mod hhv. øst og vest. Der kan mod vest etableres broforbindelse over Hovvejen til erhvervsområdet vest for Hovvejen, hvorved der skabes direkte vejforbindelse mellem virksomheder på tværs af Hovvejen. Ligeledes kan denne vejforbindelse forlænges mod øst.

Der udlægges derudover en principiel vejadgang fra den sydlige adgangsvej til lokalplanens byggefelt B til tekniske anlæg.

Veje

Udover den sydlige adgangsvej vil veje inden for lokalplanområdet være i form af køre- og manøvrearealer til lastbiler, interne fordelingsveje og lignende. Vejenes udformning vil være afhængig af indretningen af områdets bebyggelse, og der fastsættes derfor ingen bestemmelser til udformningen af de interne veje. Det skal ved udlæg og indretning af veje i området tages hensyn til brandvæsenets og beredskabets indsatsmuligheder.

Parkering

Det fremgår af de generelle retningslinjer i kommuneplanen, at det ved opførelse og indretning af bebyggelse til særlige formål kan tillades, at kravene til parkeringsdækningen reduceres. Størrelsen på den planlagte bebyggelse samt områdets anvendelse taget i betragtning vurderes det, at planlægningen opfylder forudsætningerne for reduktion af parkeringskravet.

Med udgangspunkt i den påtænkte bebyggelse og områdets anvendelse vurderes det, at der vil være behov for min. 140 parkeringspladser inden for lokalplanområdet. Lokalplanen indeholder derfor krav om etablering af min. 140 parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

Belægninger

Idet lokalplanområdet udlægges til erhverv inden for medicinal-, fødevarer- og biotekindustrien indeholder lokalplanen bestemmelse om, at arealer, der anvendes til aktiviteter, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal etableres med fast, ikke-permeabel belægning, samt at arealerne skal etableres på en sådan måde, at overfladevand ledes til rensning inden afledning til recipient. Befæstelsen skal sikre, at der kan opsamles materiale ved evt. lækage i tankvogne. Opsamlingsbassinerne står i direkte forbindelse med særlige tankanlæg, der sikrer, at grundvand og kloaknet ikke bliver berørte.

Bebyggelsens omfang og placering

Byggefelt A

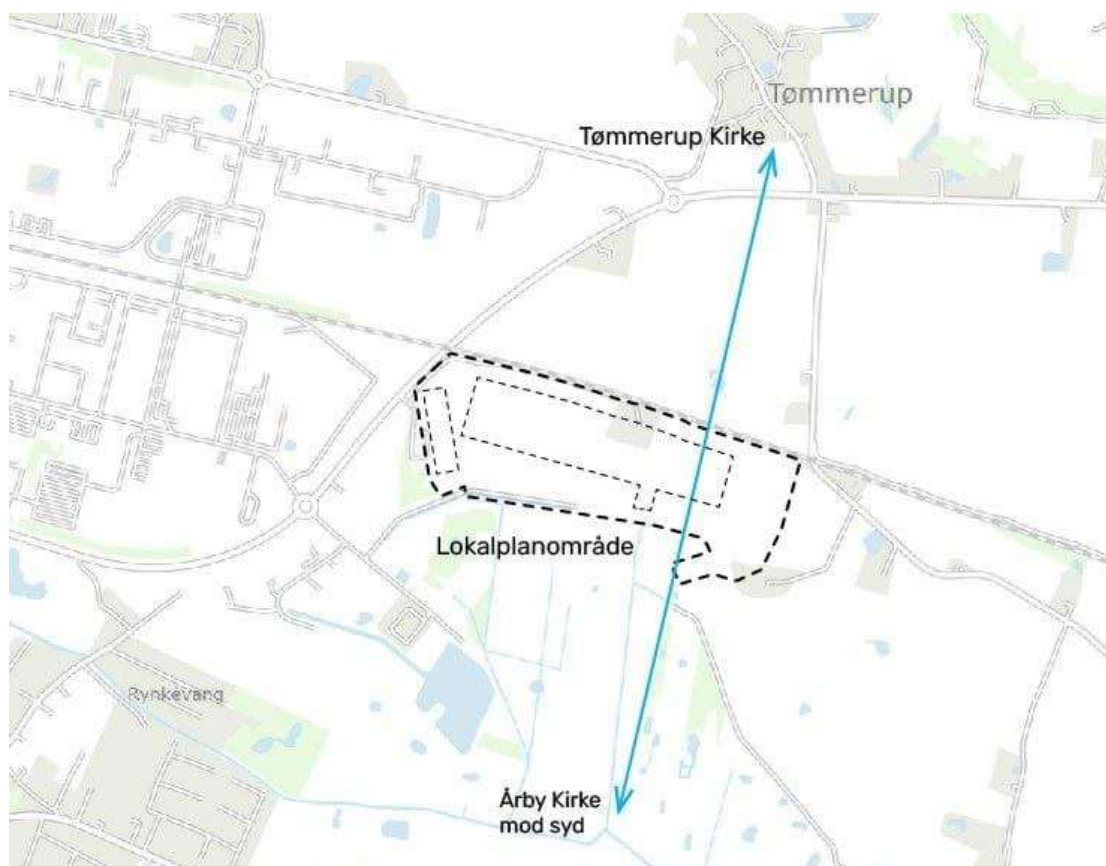
Der udlægges et byggefelt, byggefelt A, centralt i området, som bygninger og høje tekniske anlæg skal etableres inden for. Bygningshøjden må ikke overstige kote 23.20 (DVR90).

Høje tekniske anlæg som f.eks. siloer, skorstene og lignende må dog have en højde på maks. 50 m.

Af hensyn til indkigget til Tømmerup Kirke og det direkte kig mellem Tømmerup og Årby Kirke fastsættes højdebegrænsninger på en del af byggefeltet. Inden for dette areal må der ikke etableres høje tekniske anlæg og tekniske installationer på tage, der overstiger kote 23.20 (DVR90).



Figur 6: Snitdiagram som viser del af sigtelinjen mellem Tømmerup og Årby Kirke. Sigtelinjen er i 23.20, og på diagrammet ses bebyggelsen i kote 23.20 (DVR90). Overkanten af bebyggelsen holder sig under sigtelinjen.



Figur 7: Planområdet med markering af sigtelinje mellem Årby og Tømmerup Kirke.

Bebyggelsen kan bestå af lagerhaller, administration og lignende. Bebyggelsesprocenten må ikke

overstige 70 for den enkelte ejendom.

Byggefelt B

Der udlægges desuden et byggefelt i den vestlige del af området, byggefelt B. Inden for byggefeltet må der placeres et større teknisk anlæg, som er nødvendig for driften er erhvervsbebyggelsen i området. Bygningshøjden inden for byggefelt B må ikke overstige kote 17.00 (DVR 90).

Uden for byggefeltene må der etableres mindre bygninger, f.eks. service- og portnerbygninger, på maks. 350 m², samt sekundær bebyggelse i form af garager, skure, tekniske anlæg, åbne overdækninger m.m. Sekundær bebyggelse og mindre bygninger uden for byggefeltet må have en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Sekundær bebyggelse omfatter bl.a. åbne overdækninger af tekniske anlæg og parkeringspladser, f.eks. med solcelletag, og der fastsættes derfor ingen maksimumsstørrelse på sekundær bebyggelse.

I henhold til bygningsreglementets § 455, stk. 4 medregnes for sekundær bebyggelse kun den del af etagearealet, der overstiger 25 % af den øvrige bebyggelses etageareal.

Inden for delområde 1 må der ikke etableres bebyggelse.

Inden for delområde 3 må der kun etableres tekniske anlæg på maks. 10 m², så længe disse placeres, så de ikke udgør en barriere for dyrs passage igennem området.

Inden for delområde 4 må der ikke etableres bebyggelse.

Af hensyn til sikring af bebyggelsen mod oversvømmelse i forbindelse med havvandstigninger fastsættes, at bebyggelse skal etableres med gulv i min. kote 3.5 (DVR90). Eventuel kælder skal ligeledes sikres til min. kote 3.5 (DVR90).

Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

Erhvervsbebyggelse inden for byggefelt A vil kunne have en længde på op til 605 m, og med en bygningshøjde op til kote 23.20 vil der være tale om en markant bygning. Af hensyn til den visuelle påvirkning af omgivelserne fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at bygninger skal etableres med fladt tag, og bygningsfacader skal fremstå i lyse og afdæmpede gråtoner. Desuden må facader begrønnes med vedbend, rådhusvin eller andre facadeplanter. Begrønning af facaderne vil være med til at sikre bebyggelsens tilpasning til omgivelserne.

Bebyggelse inden for byggefelt B samt mindre facadepartier og facader på bebyggelse på sekundær bebyggelse må desuden fremstå i afdæmpede brune og grønne farver samt sort. Herved gives mulighed for, at f.eks. virksomhedens administrationsbygning kan gives et selvstændigt udtryk, hvilket vil være med at markere bygningens funktion samt skabe en opdeling i den samlede bygningsfacade.

For at sikre en oplevelsesrig arkitektur trods lokalplanområdets store bygningsvolumener, skal der

ved facader, der er mere end 50 m lange, ske en tydelig visuel opbrydning i facaden for mindst hver 25 m. Visuel opbrydning kan ske ved materialeskift, frem- eller tilbagerykning af facaden, lodrette facadepartier, begrønning eller lignende.



Figur 8: Eksempel på mulig udformning af facade med vandret opdeling i tre og vertikal opdeling gennem lodrette facadeafsnit omkring vinduer.



Figur 9: Eksempel på mulig udformning af facade med vandret opdeling i to og vertikal opdeling gennem lodrette facadeafsnit omkring vinduer.

Tage

For ikke at øge bygningshøjden yderligere fastsættes det, at tage skal udformes som flade tage. Der må etableres tekniske installationer og solenergianlæg på tage. Af hensyn til anlæggenes synlighed skal anlæggene holde en afstand til facaden på min. 1,2 m, lige som de må overstige bygningens kronekant med maks. 2,0 m.

Bestemmelsen om afstand til facade gælder ikke for brandtrapper og lignende monteret på facaden. Det vil således være muligt at etablere eksterne brandtrapper med adgang til tagfladen.

Tage på sekundær bebyggelse må etableres med andre tagformer.

For at understøtte den grønne omstilling må der opsættes solceller på facader og tage, ligesom selve facaderne og tagfladerne må udføres i solceller. Bygningen i delområde 2, byggefelt A, der opføres med flade tage skal 25% af tagfladen udføres som grønt tag med sedum, græs eller anden tagvegetation, hvilket vil bidrage til forsinkelse og fordampning af regnvand i området.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Belægning

De fremtidige aktiviteter i området forventes at omfatte oplag og håndtering af stoffer, som potentielt kan medføre forurening, hvis der sker udslip. Ubebyggede arealer, hvor der håndteres materialer, som udgør en potentiel risiko for forurening, skal derfor udføres med tæt belægning og indrettes, så det sikres, at risikoen for forurening af jord og grundvand mindskes i tilfælde af utilsigtede udslip.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om specifikke belægninger.



Stone Matrix Asfalt (SMA) til veje



Granit Curb sten til veje, cykelstier, parkering og leveringsområder



Grå fortovsfliser til cykelstier, ind og udgange



COLOC-sten til parkering og leveringsområder

Figur 10: Eksempler på mulige belægningstyper.

Grøn struktur

Ubefæstede arealer inden for delområde 1 kan beplantes med enggræs, urter og buske og indrettes med et område, som er tilegnet markfirben. Derfor må der etableres en ca. 200 m lang sand- og grusvold i ca. 0,5 m højde, som placeres i øst-vestlig retning. Volden vil udgøre et godt fremtidigt levested for markfirben med gode fourageringsmuligheder, skjul samt spredningsmuligheder.

Det fastsættes, at der inden for delområde 2 skal etableres et sammenhængende beplantningsbælte

langs den nordlige side af vejudlægget langs lokalplanens sydlige afgrænsning. Beplantningsbæltet vil være visuelt afskærmende for den fremtidige bebyggelse set fra vejen. Beplantningsbæltet vil ligeledes give lokalplanområdet et grønt udtryk mod Rørmosen og Kærby Enge mod syd.

Ubebyggede og ubefæstede områder samt områder, der ikke anvendes til beplantningsbælte eller regnvandsanlæg skal fremstå med græs eller engbeplantning, hvorved de grønne arealer vil understøtte leveforholdene for dyr og planter i Rørmosen og Kærby Enge mod syd. Naturområdet består overvejende af engarealer med enkelte søer og mosearealer.

Inden for delområde 3 og 4 skal der etableres "grønne korridorer". Det vil sige, at delområderne skal fremstå åbne og grønne med gode leveforhold og spredningsmuligheder for dyr og planter i Rørmosen og Kærby Enge. For at understøtte dette skal de grønne korridorer beplantes med højt enggræs og indrettes med naturelementer som råjord, sten, dødt ved og lignende, som skal placeres punktvis, så der ikke opstår barrierer i korridoren. Herudover må der i de grønne korridorer plantes spredte buske og træer. Hvor den grønne korridor i delområde 3 krydses af tværgående veje, skal der etableres underføringer, som skal være egnede som faunapassager for padder og andre smådyr.



Klinter



Kornblomst



Esparssette



Hvid okseøj



Kornvalmue



Cikorie



Blåeld - slangehoved



Dagpragtstjerne



Hundetunge



Blæresmelde



Røllike



Aftenstjerne

Figur 11: Eksempler på engplanter.

Lokalplanområdet grænser op til naturområdet Rørmosen og Kærby Enge mod syd. For at sikre sammenhæng mellem beplantning inden for lokalplanområdet og naturområdet mod syd skal ny beplantning være af egnstypiske plantearter.

Eksempler på egnstypiske plantearter:

Træer

Løn, El, Avnbøg, Eg, Ask, Lind, Fyr, Poppel, Pil

Buske

Kornel, Dværgmispel, Benved, Tørst, Vedbend, Gedeblad, Pors, Korsved, Tornblad, Kvalkvæd

Hegn

Der skal være mulighed for, at virksomheder inden for lokalplanområdet kan indhegnes. For at sikre åbenhed i lokalplanområdet skal hegn langs skel og til afgrænsning af virksomheder være som trådhegn og/eller levende hegn. Øvrige hegn og mure må udføres i andre materialer.

Der må ikke etableres hegn på tværs af delområde 3 og 4, men gerne langs delområdets grænser, så længe der er åbne passager for dyr i delområdernes nordlige og sydlige ender.

Terrænregulering

Lokalplanområdet ligger ikke inden for et bevaringsværdigt landskab, og lokalplanen indeholder derfor relativt vide rammer for terrænregulering. Der må foretages terrænregulering på op til +/- 4,0 m, selvom de stejleste bakkesider inden for lokalplanområdet kun er ca. 53 ‰. Dette skyldes størrelsen på den planlagte bebyggelse. Byggefelt A har en længde på godt 600 m og en bredde på op til 140 m, hvis der ses bort fra byggefeltet sydlige udposning. Der er derfor stor terrænforskel inden for byggefeltet, og det vil derfor kræve væsentlig terrænbearbejdning, hvis den planlagte bebyggelse etableres uden spring i gulvkote.

Det forventes, at bebyggelsens gulv vil være i ca. kote 4.

Håndtering af overfladevand

Der udlægges et areal til regnvandsbassin i det sydvestlige hjørne af delområde 2, hvilket er det overordnet set laveste hjørne af lokalplanområdet. Derudover udlægges også et lidt mindre areal til regnvandsbassin i delområdets sydøstlige hjørne for at sikre tilstrækkelig kapacitet.

Regnvandsbassiner skal gives et naturligt udseende, hvorved de visuelt vil fremstå som en naturlig forlængelse af naturområdet mod syd. Regnvandsbassiner med naturkvalitet skal have tilknytning til de udlagte grønne korridorer, så der sikres sammenhængende natur. Som udgangspunkt vil regnvandsbassiner have naturkvalitet. Det kan dog være nødvendigt at etablere mere tekniske bassiner til håndtering af vand fra arealer, hvor der er risiko for udslip af forurenende stoffer eller lignende.

Der må derudover etableres anlæg til håndtering af regnvand, herunder regnbede, grøfter og lignende inden for hele lokalplanområdet. Anlæg til håndtering af regnvand, som placeres i de grønne korridorer, skal udformes, så de styrker naturkvaliteten i områderne. I de øvrige grønne friarealer kan regnvandsanlæg også være med til at styrke naturkvaliteten.

Der kan desuden etableres faskiner og andre underjordiske regnvandsanlæg inden for lokalplanområdet.

I henhold til spildevandsplanen må erhvervsområder med nye tilslutninger have en afløbskoefficient på 60 %.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

I dette afsnit gives der en oversigt over, hvordan planen forholder sig til overordnet planlægning og andre love end Planloven.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kalundborg Kommuneplan 2021-2032. Kommuneplanen fastsætter hovedstrukturen for hele kommunens arealanvendelse, dels ved retningslinjer for arealanvendelsen og dels rammer for indholdet i de fremtidige lokalplaner.

Lokalplanen er udarbejdet parallelt med Kommuneplantillæg nr. 13. Der henvises derfor til Kommuneplantillæg nr. 13 for redegørelse om forhold til anden planlægning.

Kommuneplantillæg nr. 13

Lokalplanområdet ligger inden for tre kommuneplanrammer K05.E09, K05.E10 og K05.E14 i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammedel. Derfor ledsages lokalplanen af kommuneplantillæg nr. 13, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan.

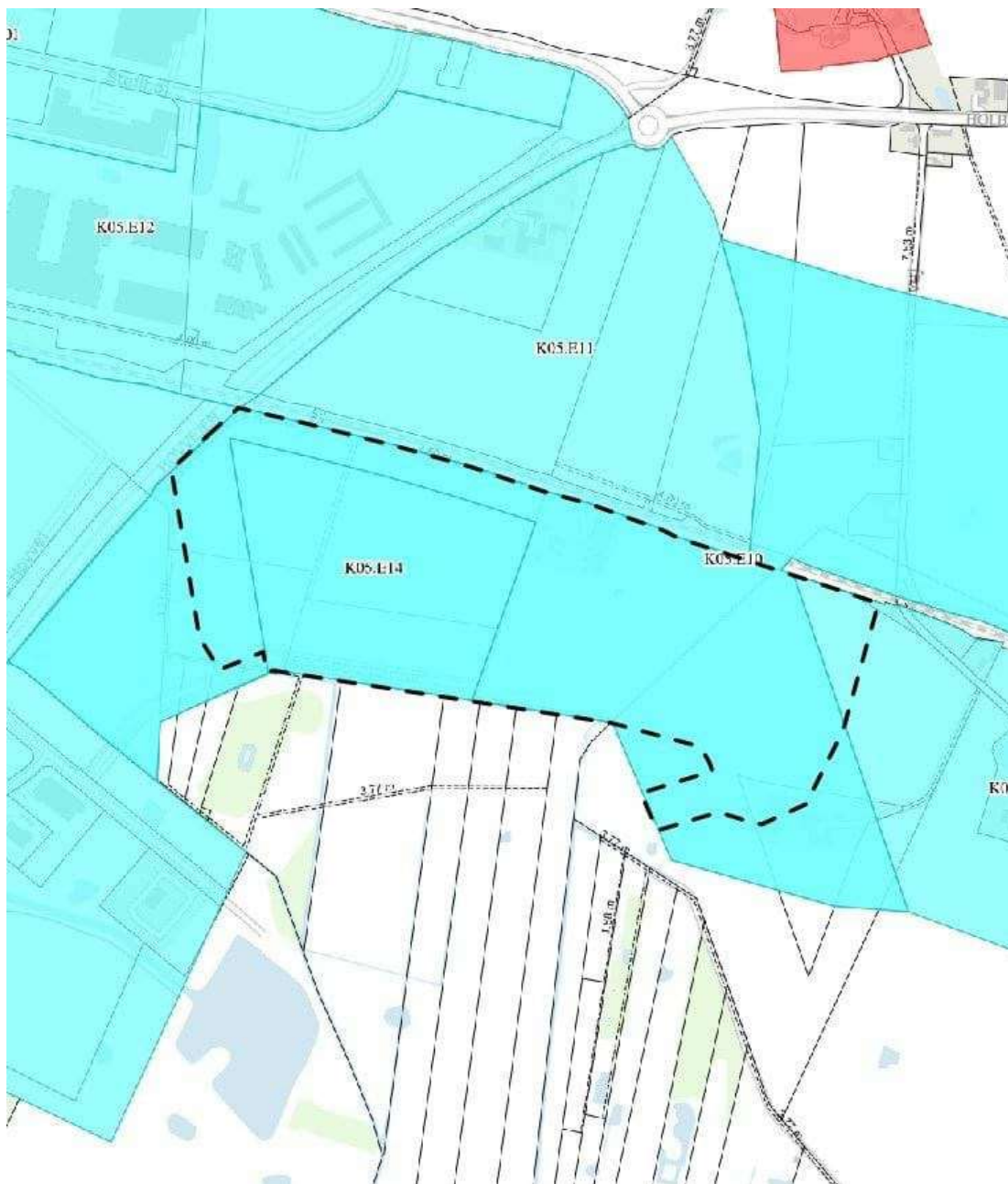
Med kommuneplantillægget udvides rammeområde K05.E14 med 23,8 ha, og rammeområde K05.E09 og K05.E10 reduceres tilsvarende. Rammeområde K05.E10 vil herefter alene omfatte arealet nord for jernbanen, mens K05.E14 vil omfatte arealet syd for jernbanen. Grænsen mellem rammeområde K05.E09 og det udvidede K05.E14 justeres, så lokalplanområdet ligger helt inden for K05.E14.

Rammebestemmelserne fra K05.E14 videreføres med tilpasninger, bl.a. suppleres anvendelsen med lagervirksomheder i tilknytning til industri og produktionsvirksomheder, den maksimale højde for bebyggelse ændres fra 15 m til maks. 19 m og maks. kote 23.20 (DVR90), og krav om plantebælte til at skærme byggefeltet langs rammeområdets sydlige afgrænsning mod Rørmosen.

Med lokalplanen fastsættes det, at bebyggelse inden for lokalplanens byggefelt ikke må overstige kote 23.20 (DVR90), men der fastsættes ingen maksimal bygningshøjde, hvorfor bygningshøjden kan overstige 19 m, hvis det omkringliggende terræn er lavere end kote 4.2. Af kommuneplanens generelle rammebestemmelser fremgår det:

”De for rammeområderne anførte bebyggelsesprocenter og højdegrænser vil normalt ikke kunne overskrides. Kommunalbestyrelsen kan dog – uden kommuneplantillæg – vedtage lokalplaner med overskridelser heraf, hvis der i lokalplanen redegøres herfor. Desuden kan der tillades afvigelser fra kommuneplanen i henhold til en konkret vurdering og nabohøring.”

Det væsentlige i planlægningen er, at bebyggelsens ikke skærmer for kigget mellem kirkerne i Tømmerup og Årby, hvorfor den maksimale bygningskote fastsættes til 23.20 (DVR90). Lokalplanen er således i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.



Figur 13: Lokalplanområdet og kommuneplanens rammeområder.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en planlægningszone, ikke en forbudszone. Hensigten med kystnærhedszonen er at friholde kystområderne for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed. Det stiller særlige krav til planlægningen i de kystnære områder om at sikre den mindst mulige påvirkning af kystlandskabet.

De åbne kyststrækninger er særligt sårbare, hvorfor udgangspunktet er, at nyt byggeri og anlæg

skal placeres bagved eksisterende bebyggelse. Kystnærhedszonen omfatter kystområderne i indtil 3 km fra kysten.

For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der som udgangspunkt redegøres for den visuelle påvirkning, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 m, skal der gives en begrundelse herfor.

Planområdet ligger inden for område udlagt til produktionsvirksomheder og er allerede omfattet af kommuneplanrammer. Planlægningen giver mulighed for at udvide og supplere eksisterende erhvervsområde med produktionsvirksomheder. Området er omfattet af kommuneplanens rammedel og udlagt til erhverv. Parallelt med lokalplanen udarbejdes kommuneplantillæg nr. 13, som hæver den maksimale bebyggelseshøjde fra hhv. 8,5 og 15 m til maks. kote 23.20 (DVR90). Højden hæves for at give mulighed for bygningsvolumener med den nødvendige lagerkapacitet.

Med lokalplanen fastsættes en maksimal tagkote i kote 23.20 (DVR90). Dog tillades skorstene og lignende med en højde på op til 50 m.

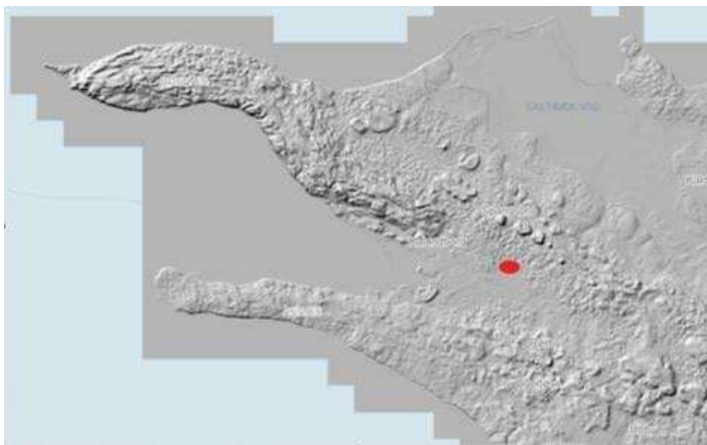
Planområdet ligger på den østlige side af Kalundborg by, ca. 2,5 km fra kysten. Området ligger, ligesom Kalundborg by, lavt i terrænet. Mod vest ligger Kalundborg by samt et eksisterende erhvervsområde mellem planområdet og kysten. Grundet afstanden og karakteren af det mellemliggende byområde vurderes det, at den fremtidige erhvervsbebyggelse ikke vil være synlig fra kysten på modsatte side af Kalundborg by.

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

Det vurderes samlet, at bebyggelse i planområdet ikke forventes at kunne erkendes fra kystlandskabet og derfor ikke vil påvirke kystlandskabet.



Figur 14: Luftfoto af planområdet og omgivelser. Kystnærhedszonen er vist med blå, fremtidigt rammeområde K05.E14 er indikeret med hvid.



Figur 15: Overdrevet skygge-kort, 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.

Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: plan@vestmuseum.dk. (www.vestmuseum.dk)

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse, vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Naturmiljø

Habitatdirektivet

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

Natura 2000

Natura 2000-områderne er udpeget efter henholdsvis Habitatdirektivet og Fuglebeskyttelsesdirektivet. Områderne danner tilsammen et økologisk netværk af beskyttede naturområder i hele EU. Det overordnede mål for et Natura 2000-område er at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus for de naturtyper og arter, der udgør udpegningsgrundlaget.

Nærmeste Natura 2000-område er N154 "Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesbjerg og Bollinge Bakke", som er beliggende ca. 3,7 km i nordøstlig retning. Natura 2000-området består af

habitatområderne H135 og H244 samt fuglebeskyttelsesområderne F94 og F99.

Udpegningsgrundlaget for habitatområderne omfatter naturtyper knyttet til det marine, skove og vådområder. Arter på udpegningsgrundlaget er ikke registreret inden for planområdet. I § 3-områderne syd og nord for planområdet er der registreret stor vandsalamander, som er på udpegningsgrundlaget. Udpegningsgrundlaget for fuglebeskyttelsesområderne omfatter fugle, som ikke er registreret i planområdet eller i § 3-områderne syd eller nord herfor.

Herudover er N166 "Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord" beliggende ca. 4 km mod vest. Natura 2000-området omfatter habitatområde H195. På udpegningsgrundlaget er en række naturtyper tilknyttet det marine og kystnære samt skov. Der er ikke registreret arter på udpegningsgrundlaget inden for planområdet. I § 3-områderne syd og nord for planområdet er der registreret stor vandsalamander, som er på udpegningsgrundlaget. Vurdering af stor vandsalamander følger herunder.

Regnvand bortledes via regnvandsbassiner med rensning, og området indrettes så overfladevand kan tilbageholdes ved hverdagsregn og skybrud. Regnvandet adskiller sig ikke fra almindeligt overfladevand fra byområder. Stoffer som er årsag til manglende målopfyldelse i Kalundborg Fjord udledes i koncentrationer under miljøkvalitetskriterierne, og indhold af næringsstoffer i regnvandet vil reduceres i forhold til nuværende udledning. Samlet vurderes udledning af regnvand ikke at medføre en væsentlig påvirkning af recipienterne Kærby Å og Kalundborg Fjord.

Der vurderes ikke at være påvirkning af nærliggende Natura 2000-områder fra luftemission eller som følge af støj.

Det vurderes samlet, at lokalplanen ikke vil påvirke Natura 2000-områderne væsentligt.

Bilag IV-arter

Habitatdirektivet forpligter medlemslandene til at sikre en streng beskyttelsesordning for en række dyr og planter overalt i landet. De arter, der er omfattet af beskyttelsesordningen, fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

Inden for lokalplanens område kan der potentielt forekomme flere forskellige arter på bilag IV herunder padder, markfirben og flagermus. Derfor er der udarbejdet en bilag IV-artsvurdering (*en registrering og vurdering af forekomst af bilag IV-arter samt om der er yngle- eller rasteområder i planområdet*) i forbindelse med udarbejdelse af plangrundlaget. Det fremgår af vurderingen, at der er registreret forekomst af markfirben langs jernbanen og stor vandsalamander i tilknytning til naturområderne mod syd og grøften langs den eksisterende blinde adgangsvej. Herudover er det vurderet, at der er flagermusegnede træer inden for det udlagte byggefelt A. Derudover er der i omgivelserne til området kendskab til forekomst af stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Markfirben

Alle skråninger, læhegn og andre typer af yngle- og rasteområder, der potentielt kunne huse markfirben er undersøgt i og omkring planområdet af flere omgange. I bilag IV-artsvurderingen er der registreret forekomst af markfirben langs jernbanen og ved Hovvejen beliggende nord og nordvest for planområdet. Begge vurderes at udgøre et levested, men kun jernbanen udgør en

spredningskorridor for markfirben.

Forekomst af markfirben og potentielle yngle- og rastesteder i planområdet er kortlagt. I det nordvestlige hjørne af planområdet er der ved besigtigelse fundet flere individer af markfirben. Det vurderes, at en mindre del af planområdet udgør et levested for markfirben. Derudover vurderes det, at samme område kan være fødesøgningsområde. Med lokalplanen udlægges grønne områder, der kan fungere som erstatningshabitatet, og det vurderes, at den økologiske funktionalitet af området vil blive opretholdt.

Der skal i forbindelse med anlægsarbejde i området foretages afværgeforanstaltninger til sikring af markfirben. Det bemærkes, at indsamling og flytning af markfirben kræver dispensation fra Artsfredningsbekendtgørelsen.

Flagermus

Egnede yngle- og rastesteder for flagermus i og omkring planområdet er blevet kortlagt. Det vurderes, at de primære levesteder og fourageringsområder for flagermus findes syd for planområdet ved Kærby Å og Rørmosen, og at den eksisterende beplantning og levende hegn inden for området ikke har en væsentlig indflydelse på områdets økologiske funktionalitet for flagermus. Det vurderes derfor, at områdets økologiske funktionalitet for flagermus kan opretholdes.

Stor vandsalamander

I bilag IV-artsvurderingen er planområdets potentielle yngle- og rasteområder kortlagt.

Potentielle levesteder for stor vandsalamander er desuden undersøgt i hele området øst for Kalundborg. Arten er kun fundet på en anden lokalitet, ved Ubberup syd for Holbækvej, og er i nærområdet kun fundet i engene ved Kærby Å.

Det vurderes, at planområdets eksisterende krat og læhegn ville kunne fungere som vinterrastelokalitet for stor vandsalamander, men da der ikke er egnede ynglelokaliteter i planområdet vurderes disse områders betydning som rastested ubetydelig. Ligeledes vurderes temporære vådområder på markarealet ikke at udgøre et levested.

Der er registreret forekomst af stor vandsalamander i tilknytning til § 3-beskyttet mose og eng syd for planområdet; herudover er der ved besigtigelse fundet et individ i vejgrøften til den eksisterende vej inden for lokalplanområdet. § 3-områdets naturtilstand er lav, men det er dog vurderet som et potentielt levested for stor vandsalamander. Grundet områdets naturtilstand og udlægget af nye naturområder inden for lokalplanområdet vurderes det, at den økologiske funktionalitet for stor vandsalamander kan opretholdes.

Der skal i forbindelse med anlæg af veje og lignende anlægsarbejde i området foretages afværgeforanstaltninger til sikring af stor vandsalamander.

Øvrige padder

Ud over skrubtudse er der ikke fundet rastende padder i planområdet, og det vurderes, at områdets værdi for padder er lav. Da lokalplanen ikke nedlægger eksisterende ynglelokaliteter, vurderes det,

at lokalplanen ikke vil medføre væsentlige påvirkninger for padder i nærområdet.

Syd og nord for planområdet er der registreret spidssnudet frø, men ikke inden for lokalplanens område. Det vurderes, at lokalplanområdet ikke er egnet yngle- eller rasteområde for spidssnudet frø.

Artsfredningsbekendtgørelsen

Artsfredningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse. nr. 521 af 25. marts 2021) omfatter en række dyre- og plantearter. Hensigten med fredningen er at beskytte arterne imod udryddelse.

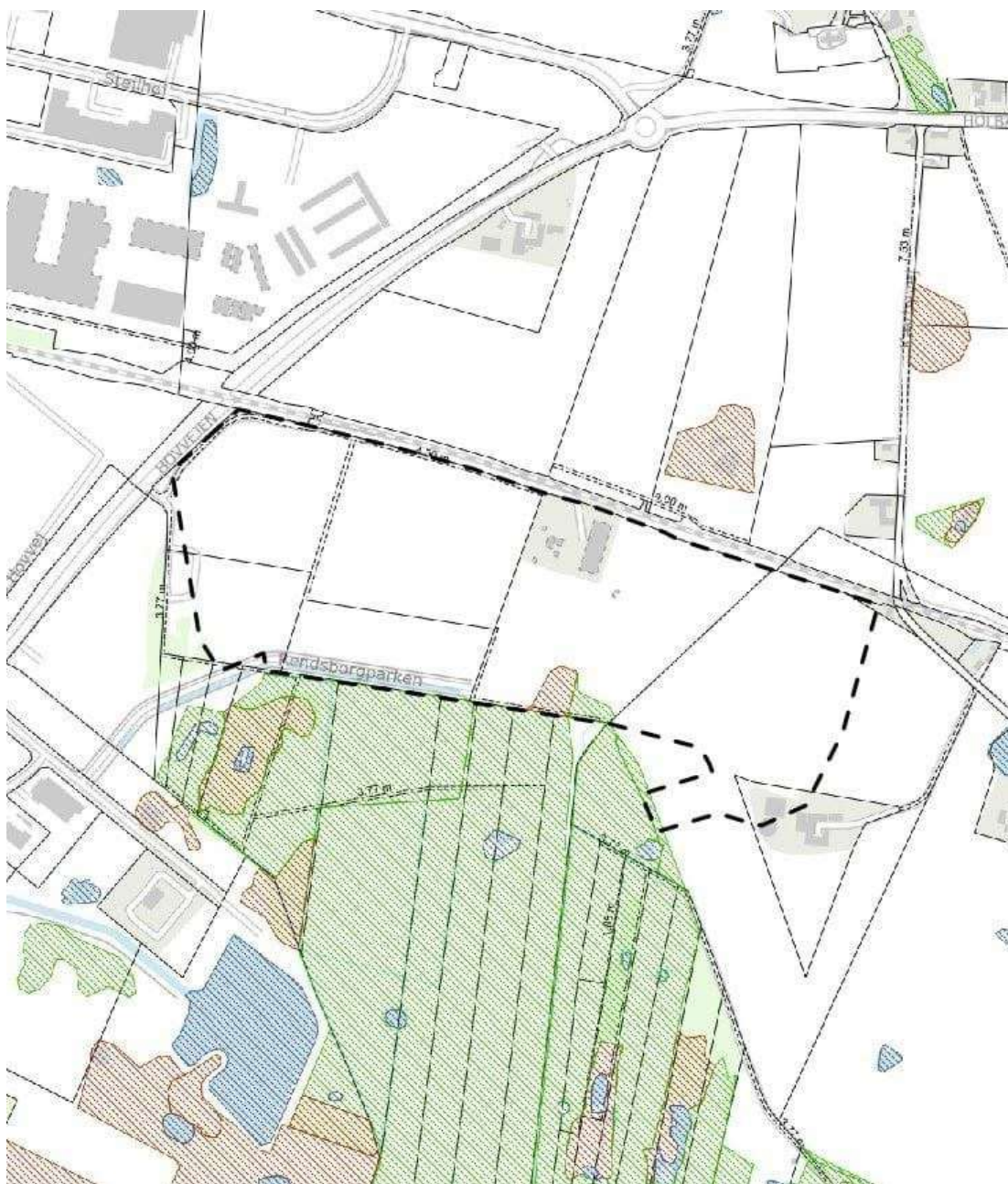
Inden for lokalplanens område kan der potentielt forekomme flere forskellige fredede arter. Der er samtidig med bilag IV-artsvurderingen foretaget en vurdering i forhold til fredede arter. Det fremgår af vurderingen, at der er registreret forekomst af skrubtudse. Området vurderes at være egnet levested for skrubtudse, som kan leve på de fleste landhabitater, hvor der er ynglevandhuller i nærheden. Der vil derfor forud for anlægsarbejdet, skulle ansøges om dispensation fra artsfredningsbekendtgørelsen til at indfange skrubtudser. Syd og nord for planområdet er der kendskab til forekomst af grøn frø og butsnudet frø.

Det vurderes, at områdets økologiske funktionalitet for padder kan opretholdes.

Naturbeskyttelseslovens § 3

I lokalplanområdets sydlige del er der registreret to § 3-områder med hhv. beskyttet eng og beskyttet mose. § 3-områderne omfatter arealer, der i lokalplanen er udlagt vej og byggefelt, og lokalplanens realisering vil derfor medføre ændring i § 3-områdernes tilstand, hvilket forudsætter dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 3. Kalundborg Kommune er dispensationsmyndighed.

Når beskyttet natur ændres eller fjernes, skal den erstattes med ny natur, og der skal samlet være tale om naturforbedrende tiltag.



Figur 16: Lokalplanområdet og §3-områder.

Grønt Danmarkskort

Lokalplanområdet ligger inden for udpegninger af økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser udpeget som en del af Grønt Danmarkskort.

Udgangspunktet for de økologiske forbindelser er, at der ikke må anlægges veje og tekniske anlæg, hvis dyr og planter spredningsmuligheder forringes. I det tilfælde, hvor anlæggene ikke kan placeres andetsteds, skal der indtænkes anlæg som faunapassager og/eller erstatningsbiotoper. I de potentielle økologiske forbindelser tilstræbes det, at eksisterende naturområder sikres mod en udvikling, der kan forringe spredningsmulighederne for det nuværende dyre- og planteliv. Det tilstræbes samtidig at etablere nye naturarealer i forbindelserne.

De økologiske forbindelser omfatter ledelinjer og korridorer, der skaber sammenhæng og et

netværk af naturområder. Udpegningen skal medvirke til at øge spredningsmulighederne og udbredelsen af de naturlige arter i det pågældende område. De potentielle økologiske forbindelser er områder, som tidligere kan have været natur, der kan reetableres og dermed har potentiale til at udvikle sig til økologiske forbindelser. Det kan også være områder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder.

På den baggrund og i overensstemmelse med udpegningerne i Grønt Danmarkskort er der i lokalplanen fastsat bestemmelser, som fremmer spredningsmulighederne for dyr og planter. Dette er blandt andet sikret ved grønne korridorer i den østlige og vestlige del af planområdet. De grønne korridorer skal have en bredde på hhv. mindst 10 og 50 m og udlægges som engarealer, hvorved områderne vil udvikles til nye naturområder. I tilknytning til de grønne korridorer er udlagt arealer til regnvandsbassiner, der skal gives et naturligt udseende, og hvis sider ikke må have en hældning på mere end 1:5. For at sikre sammenhængende natur skal regnvandsbassiner med naturkvalitet have tilknytning til de grønne korridorer og beplantningsæltet langs den sydlige adgangsvej. Der skal etableres underføringer under veje i lokalplanområdet, og de grønne korridorer vil således tilgodese spredningsmulighederne for de eksisterende naturområders dyre- og planteliv.

Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med udpegningerne i Grønt Danmarkskort.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes af en eksisterende sidevej til Rendsborgparken. Vejen forlænges på tværs af området og vil have forbindelse til en fremtidig omfartsvej mod øst. Omfartsvejen vil have forbindelse til Kalundborgmotorvejen, der er under udbygning, og lokalplanens veje er således blot et led i en større udbygning af infrastrukturen i Kalundborg øst. Se figur 4 under "Lokalplanens baggrund". Der er foretaget en vurdering af de samlede planer for en ny vejstruktur.

Når lokalplanen er realiseret og det fremtidige vejnet er fuldt udbygget i 2035, vil placeringen af de påtænkte erhvervsfaciliteter inden for lokalplanområdet og de kommende adgangsforhold hjælpe med at aflaste Hovvejen for op mod 15 % af lastbiltrafikken. Kapacitetsmæssigt vil det resultere i en marginal forbedring, men den reducerede lastbiltrafik vil give et positivt bidrag til det samlede trafikbillede på Hovvejen.

Støj og vibrationer

Støj og vibrationer fra jernbaner

I henhold til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner" med tillæg fra 2007 fastsættes de vejledende grænseværdier for støj fra jernbanen mod kontorer til L_{den} 69 dB. Med lokalplanen gives mulighed for, at der i tilknytning til de øvrige funktioner i lokalplanområdet kan etableres kontorer.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget foretaget en beregning af støjbelastning, som viser, at grænseværdien på 69 dB L_{den} overholdes med god margin på alle facader.

Trafikstøj

I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" må boliger og kontorer ikke udsættes for en støjbelastning der overstiger hhv. 58 og 63 dB. For at sikre, at realisering af planen ikke belaster eksisterende naboer eller kommende kontorer i erhvervsbygningen med vejstøj udover de vejledende grænseværdier, er der foretaget en beregning på støj fra veje. Støjberegningen viser, at grænseværdierne for vejstøj er overholdt.

Ekstern støj fra virksomheder.

Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1964 om ekstern støj fra virksomheder fastsætter vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af planforslaget foretaget en beregning af den forventede virksomhedsstøj. Støjberegningen viser, at der ikke forventes at være overskridelse af de vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

Forsyning

Spildevand

Den vestlige del af lokalplanområdet er omfattet af kloakopland Hovvejen Øst i Spildevandsplan 2023-2027. Kloakopland Hovvejen øst er ikke kloakeret, men udlagt til separatkloakering. Den østlige del af planområdet er beliggende uden for spildevandsplanens oplande. Der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen som udlægger hele planområdet til separatkloakering.

Afløbskoefficienten for erhvervsområder er fastlagt til 60 % i Spildevandsplan 2023-2027.

Lokalplanen udlægger i overensstemmelse med spildevandsplanen areal til regnvandsbassiner inden for området.

Varmeforsyning

Området er delvist omfattet af Varmeplan for Kalundborg Kommune af 1979 og delvist beliggende uden for varmeplanens område. Den del af planområdet, som er omfattet af varmeplanen, er udlagt til naturgasforsyning. I henhold til varmforsyningsloven og planloven kan der ikke pålægges grundejere tilslutningspligt til naturgas.

Området forventes opvarmet med fjernvarme eller ved varmepumpe.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg Vandforsyning A/S.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald, som kan læses på Kalundborg Kommunes hjemmeside www.kalundborg.dk.

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve

op til kravene i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er servitutter inden for planområdet gennemgået. Der er registreret en række ledningsservitutter og dræn, som skal håndteres, ligesom der er udlagt færdselsret. Langs med Hovvej er tinglyst en vejbyggelinje på 20 m fra vejmidte plus eventuelt højde og passagetillæg.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

Vejmyndigheden giver med samtykke fra politiet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

Vandløbsloven

Omlægning af dræn forudsætter vandløbsmyndighedens tilladelse efter vandløbsloven (LBK nr. 1217 af 25. november 2019).

Landbrugsstyrelsen

Lokalplanområdet omfatter landbrugsejendomme. Der må på arealer med landbrugspligt ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for det pågældende areal.

Landbrugspligten kan ophæves ved erklæring fra en praktiserende landinspektør, når jorden inden 5 år skal anvendes til erhverv og ligger i byzone, jf. landbrugslovens § 6, stk. 1, nr. 1. En del af lokalplanområdet ligger i byzone, mens den resterende del af lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse. Herefter kan lokalplanpligten ophæves på hele lokalplanområdet. Se desuden afsnittet "Zoneforhold".

Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.

Vejdirektoratet

Der må ikke uden tilladelse fra Vejdirektoratet, i henhold til vejlovens § 40, stk. 2, opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige ændringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, stier, støjvolde og anden støjafskærmning, faststøbte og/eller belyste skilte, faststøbte flagstænger og reklamer, belysningsanlæg og ledningsanlæg) inden for det vejbyggelinjepålagte areal langs Hovvejen.

Der må ikke etableres nye vej- og stiadgange fra lokalplanområdet til Hovvejen uden Vejdirektoratets tilladelse, jf. vejlovens § 49. Vejadgang skal foregå via Rendsborgparken.

Der må ikke uden tilladelse fra Vejdirektoratet, i henhold til vejlovens § 73, stk. 3, foretages udgravning eller påfyldning nærmere Hovvejen end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal. Vejbyggelinjen er tinglyst på ejendommen, målt 20 meter fra midten af Hovvejen.

Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Miljøvurdering

Miljøvurdering og miljøkonsekvensvurdering

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 planter spredningsmuligheder.

Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder kun fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højest et år efter offentliggørelsen.

For så vidt angår planens endelige retsvirkninger henvises til planens bestemmelser herom.

Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den 2. september til og med den 28. oktober 2024 sammen med tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2032.

I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den 28. oktober 2024. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

Høringssvar skal være skriftlige og skal indsendes som e-post til PBMPan@kalundborg.dk (skriv "Lokalplan 596" i emnefeltet) eller med almindelig post til Kalundborg Kommune, Att. Lokalplan 596 til Plan, Byg og Miljø, Holbækvej 141b, 4400 Kalundborg.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 572 af 29. maj 2024) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

Tekst med grå har til formål at forklare og illustrere lokalplanbestemmelserne. Tekst skrevet med grå er altså ikke lokalplanbestemmelser, og er således ikke bindende.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

1.1

At give mulighed for at anvende området til erhverv, lagerfaciliteter og tekniske anlæg med tilhørende administration, testfaciliteter, og lignende inden for medicinal-, fødevare- og biotekindustrien.

1.2

At der udlægges byggefelter til bebyggelse med en længde på mere end 350 m².

1.3

At muliggøre en forlængelse af eksisterende offentlig vej, som er adgangsvej til lokalplanområdet.

1.4

At sikre etableringen af grønne korridorer, der fremmer spredningsmulighederne for dyr og planter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matr.nr. 5f og en del af matr.nr. 1b og vejlitra 7000b alle Tømmerup, Kalundborg Jorder samt en del af matr.nr. 46, 13b og 13f alle Kærby By, Rørby, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet ligger dels i landzone og dels i byzone. Ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse overføres de dele af lokalplanområdet, som ligger i landzone til byzone, så lokalplanområdet i sin helhed ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Generelt

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til erhvervsformål med tilknytning til medicinal-, fødevare- og biotekindustrien i miljøklasse 1-7.

3.2

Der må i området etableres bygninger til industri, laboratorier, lager, tekniske anlæg og lignende samt afledte anlæg såsom prøveudtagning, tanke, siloer og kontorer.

3.3

Området inddeles i fire delområder, område 1-4, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1

3.4

Delområde 1 må anvendes til tekniske anlæg, trafikale infrastruktur, ledningstracé, terrænregulering, støttemur, hegn o.l. samt erstatningsnatur i form af en sand- og grusvold.

Delområde 2

3.5

Delområde 2 må anvendes til bebyggelse og afledte anlæg i overensstemmelse med § 3.2.

Delområde 3 og 4

3.6

Delområde 3 og 4 må kun anvendes til grønne korridorer i form af engarealer, der kan dog indpasses tekniske anlæg såsom regnvandsanlæg og veje i overensstemmelse med de fastlagte retningslinjer i princippet som vist på kortbilag 2.

3.7

Indenfor delområde 3 må der kun etableres teknisk anlæg på maks. 10 m², så længe disse placeres, så de ikke udgør en barriere for dyrs passage igennem området.

3.8

Indenfor delområde 4 må der ikke etableres bebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Grunde skal have en størrelse på min. 5.000 m². Dog må veje, tekniske anlæg og regnvandsanlæg udstykkes med en størrelse mindre end 5.000 m².

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vejadgang

5.1

Vejadgang til området skal ske som angivet, i princippet på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges offentlig vej langs området sydlig afgrænsning til Rendsborgparkens forlængelse i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Vejen skal udlægges med en bredde på min. 25 m og anlægges med en bredde 7-8 m.

Der udlægges vej parallelt med området nordlige afgrænsning i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Vejen skal udlægges med en bredde på min. 12 m.

Der udlægges vej inden for delområde 4 i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

5.3

Der fastlægges overkørsler i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

Vej og parkering

5.4

Der må inden for lokalplanområdet etableres veje i form af fordelingsveje, serviceveje, manøvrearealer m.m. samt områder til personbil- og lastbilparkering.

5.5

Der skal etableres min. 140 parkeringspladser.

Parkeringspladser skal placeres i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 70.

Delområde 1

6.2

Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde 1.

Delområde 2

6.3

Bygninger med et etageareal på mere end 350 m² samt høje tekniske anlæg som f.eks. siloer, skorstene og lignende med en højde på mere end 8,5 m skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag nr. 2.

6.4

Bygninger inden for byggefelterne skal etableres med gulv i min. kote 3.5 (DVR90). Bestemmelsen gælder ikke sekundær bebyggelse som garager, skure, tekniske anlæg, åbne overdækninger m.m.

Kælder skal sikres mod oversvømmelse til min. kote 3.5 (DVR90).

6.5 Byggefelt A

Højden på bygninger inden for byggefelt A må ikke overstige kote 23.20 (DVR90).

Hvor tekniske eller sundhedsmæssige hensyn begrundet det, må høje tekniske anlæg som f.eks. siloer, skorstene og lignende inden for byggefelt A dog have en højde på maks. 50 m.

Høje tekniske anlæg som f.eks. siloer, skorstene og lignende, der overstiger kote 23.20 (DVR90) må ikke etableres inden for byggefeltområdet med højdebegrænsning som vist på kortbilag nr. 2.

Der må ikke etableres høje tekniske anlæg inden for byggefeltområdet med højdebegrænsning af hensyn til kigget mellem Tømmerup og Årby Kirke.

6.6 Byggefelt B

Højden på bygninger inden for byggefelt B må ikke overstige kote 17.00 (DVR90).

6.7 Øvrig bebyggelse

Inden for delområde 2 må der uden for byggefelterne etableres bygninger med et individuelt etageareal på maks. 350 m² samt sekundær bebyggelse som garager, skure, tekniske anlæg, åbne overdækninger m.m. Der fastsættes ingen maksimumstørrelse på sekundær bebyggelse.

Bygninger og tekniske anlæg uden for byggefelter må have en højde på maks. 8,5 m.

Delområde 3 og 4

6.8

Tekniske anlæg så som regnvandsanlæg skal inden for delområde 3 placeres, så de ikke blokerer for dyrs passage igennem området.

Kantsten langs veje i delområde 4 må have en højde på maks. 5 cm.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader

7.1 Byggefelt A

Bygningsfacader skal fremstå i lyse og afdæmpede gråtoner. Mindre facadepartier, f.eks. lodrette facadepartier og facader på bebyggelse, som anvendes til administration, må desuden fremstå i afdæmpede brune og grønne farver samt sort.

7.2

Ved facader, der er mere end 50 m lange, skal der for mindst hver 25 m ske en tydelig visuel opbrydning i facaden.

Visuel opbrydning kan ske ved materialeskift, frem- eller tilbagerykning af facaden, lodrette facadepartier, begrønning eller lignende. Se visualiseringer og eksempler i lokalplanens redegørelse.

7.3 Byggefelt B og øvrig bebyggelse

Bygningsfacader skal fremstå i lyse og afdæmpede gråtoner eller i afdæmpede brune og grønne farver samt sort.

7.4 Generelt

Facader må fremstå med materialets naturlige farve og udseende, hvis dette er i overensstemmelse med pkt. 7.1 og 7.3. Undtaget er dog facader i træ og glas, der altid må fremstå med materialets naturlige udseende.

7.5

Uanset pkt. 7.1 og 7.3 må facader begrønnes med f.eks. vedbend, rådhusvin eller andre facadeplanter.

Tage

7.6

Taget i delområde 2, byggefelt A, skal udføres som sedum, græs eller anden tagvegetation på mindst 25 % af tagfladen.

Tag i delområde 2, byggefelt B udføres som fladt tag med i tagpap, glas, som solcelletag eller som grønt tag med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Andre tage, der ikke udføres som flade tage, skal udføres i tagpap, glas, som solcelletage eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

7.7

Tage, der ikke udføres som flade tage, skal udføres i tagpap, glas, som solcelletage eller som grønne tage med tagvegetation som sedum, græs eller lignende.

Flade tage må udføres i ovenstående materialer og andre materialer.

Tekniske installationer

7.8

Der må etableres tekniske installationer som f.eks. lynafledere, ventilationshætter, trappetårne og lignende på tage.

Tekniske installationer medregnes ikke til bygningshøjden, jf. pkt. 6.5 og 6.6. Inden for byggefeltområde med højdebegrænsning som vist på kortbilag nr. 2 må anlæggene dog ikke overstige kote 23.20 (DVR90).

Anlæggenes skal placeres min. 1,2 m fra bygningens facade. Dette gælder dog ikke for brandtrapper, skorstene og lignende monteret på facadens yderside.

Anlæggenes højde må overstige bygningens kronekant med maks. 2,0 m.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Delområde 1

8.1

Ubefæstede områder samt områder, der ikke anvendes til tekniske anlæg, skal beplantes med enggræs af hjemmehørende flerårige urter og græsser. Området må desuden indrettes som naturområde med områder i sand og grus. Herudover må arealerne beplantes med spredte træer og buske.

8.2

Inden for delområde 1 skal der etableres et område med vold i sand og grus med en højde på op til 0,5 m og en længde på op til 200 m og en bredde på op til 1,5 m.

Delområde 2

8.3

Der skal etableres et beplantningsbælte langs vejudlægget mod syd som vist på kortbilag nr. 2. Beplantningsbæltet skal have en bredde på min. 5 m.

8.4

Beplantningsbæltet skal indeholde et varieret udtryk med træer og buske og beplantning i flere lag.

8.5

Ubebyggede og ubefæstede områder samt områder, der ikke anvendes til beplantningsbælte eller regnvandsanlæg skal fremstå med græs eller engbeplantning. Der må plantes træer og buske til at understøtte områdets grønne udtryk.

Delområde 3

8.6

Inden for delområde 3 skal der etableres et engareal med en bredde på ca. 50 m i princippet som vist på kortbilag 2.

Hvor veje krydser korridoren i delområde 3, skal der etableres minimum 2 underføringer, som skal være egnede for padder og andre smådyr i princippet som vist på kortbilag 2.

8.7

Engarealet skal beplantes med enggræs af hjemmehørende flerårige urter og græsser.

8.8

Engarealet skal anlægges med naturelementer som råjord, sten, dødt ved og lignende, som placeres punktvist, så der ikke opstår barrierer i korridoren.

Herudover må engarealet desuden beplantes med spredte træer og buske.

8.9

Inden for delområde 3 må der ikke være barrierer eller fanghuller som f.eks. kantsten og åbne vejbrønde.

Delområde 4

8.10

Inden for delområde 4 skal der etableres et engareal med en bredde på ca. 10 m som vist i princippet på kortbilag 2.

8.11

Engarealet skal beplantes med enggræs af hjemmehørende flerårige urter og græsser.

8.12

Engarealet skal anlægges med naturelementer som råjord, sten, dødt ved og lignende, som placeres punktvist, så der ikke opstår barrierer i korridoren.

Herudover må engarealet desuden beplantes med spredte træer og buske.

8.13

Inden for delområde 4 må der ikke være barrierer eller fanghuller som f.eks. kantsten og åbne vejbrønde.

Belægning

8.14

Arealer, der anvendes til aktiviteter, hvor der kan forekomme spild af forurenende stoffer, skal udføres med fast, impermeabel belægning, f.eks. beton. Forurenende stoffer skal ved spild kunne ledes til opsamling med udskiller.

Beplantning

8.15

Ny beplantning inden for lokalplanområdet skal være af egnskarakteristiske og hjemmehørende arter.

Eksempler på egnstypiske træer og buske:

Træer

Løn, El, Avnbøg, Eg, Ask, Lind, Fyr, Poppel, Pil

Buske

Kornel, Dværgmispel, Benved, Tørst, Vedbend, Gedeblad, Pors, Korsved, Tornblad, Kvalkvæd

Hegn og belysning

8.16

Hegn langs skel og som indhegning af erhvervsbebyggelse og tekniske anlæg skal etableres som trådhegn og/eller levende hegn evt. suppleret med paddehegn.

8.17

Hegn må have en højde på op til 3,10 m.

8.18

Øvrige hegn og mure inden for lokalplanområdet må etableres som trådhegn, levende hegn eller i overensstemmelse med pkt. 7.1-7.4.

8.19

Der må ikke ske indhegning indenfor delområde 3 og 4, dog må der opføres hegn langs delområdernes grænse, såfremt delområdernes nordlige og sydlige ender har åbne passager for dyr.

8.20

Belysning skal være nedadrettet og må udføres som spots på bygningsfacader eller som lysmaster i en højde på op til 15 m.

Terrænregulering og regnvandsanlæg

8.21

Der må foretages terrænregulering på op til +/- 4,0 m i forhold til eksisterende terræn / niveauplan.

8.22

Der udlægges arealer til regnvandsbassiner inden for de på kortbilag nr. 2 viste områder til regnvandsbassin. Regnvandsbassiner skal gives et naturligt udseende, og skråninger må ikke være stejle end 1:5.

Regnvandsbassiner med naturkvalitet skal have tilknytning til grønne korridorer og beplantningsbælter som vist på kortbilag nr. 2.

8.23

Der må desuden etableres anlæg til håndtering af skybrudsregn og øvrige mindre regnvandsanlæg som regnbede, grøfter og lignende inden for lokalplanområdet.

8.24

Det befæstede areal for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 60 %.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Ingen bestemmelser. Se dog pkt. 6.3, 6.5 og 6.7 for placering af høje tekniske anlæg.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan i sin helhed: Lokalplan nr. 581 for et industriområde i Kalundborg Øst.

10.2

Der ophæves ingen servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet må ikke tages i brug, før nedennævnte er udført for den del af området, som tages i brug:

11.1

Der er etableret vejadgang til området i overensstemmelse med § 5.

11.2

Bebyggelsen er tilsluttet de offentlige forsyningskilder, herunder vandforsyning, kloak m.v.

11.3

For ny bebyggelse inden for byggefelt A gælder det desuden, at grøn korridor skal være etableret i overensstemmelse med pkt. 8.6-8.9 samt beplantningsbælte i overensstemmelse med pkt. 8.2.

11.4

For ny bebyggelse inden for byggefelt B gælder det desuden, at grøn korridor skal være etableret i overensstemmelse med pkt. 8.10-8.13.

§12 Lokalplanforslagets retsvirkninger

12.1

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den endeligt godkendte lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan kommunen tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udstykkes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

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

Planen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen, hvorfor eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

Retsvirkninger

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. Lov om planlægning, § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

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

Vedtagelsespåtegning (endelig)

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 5. december 2024.

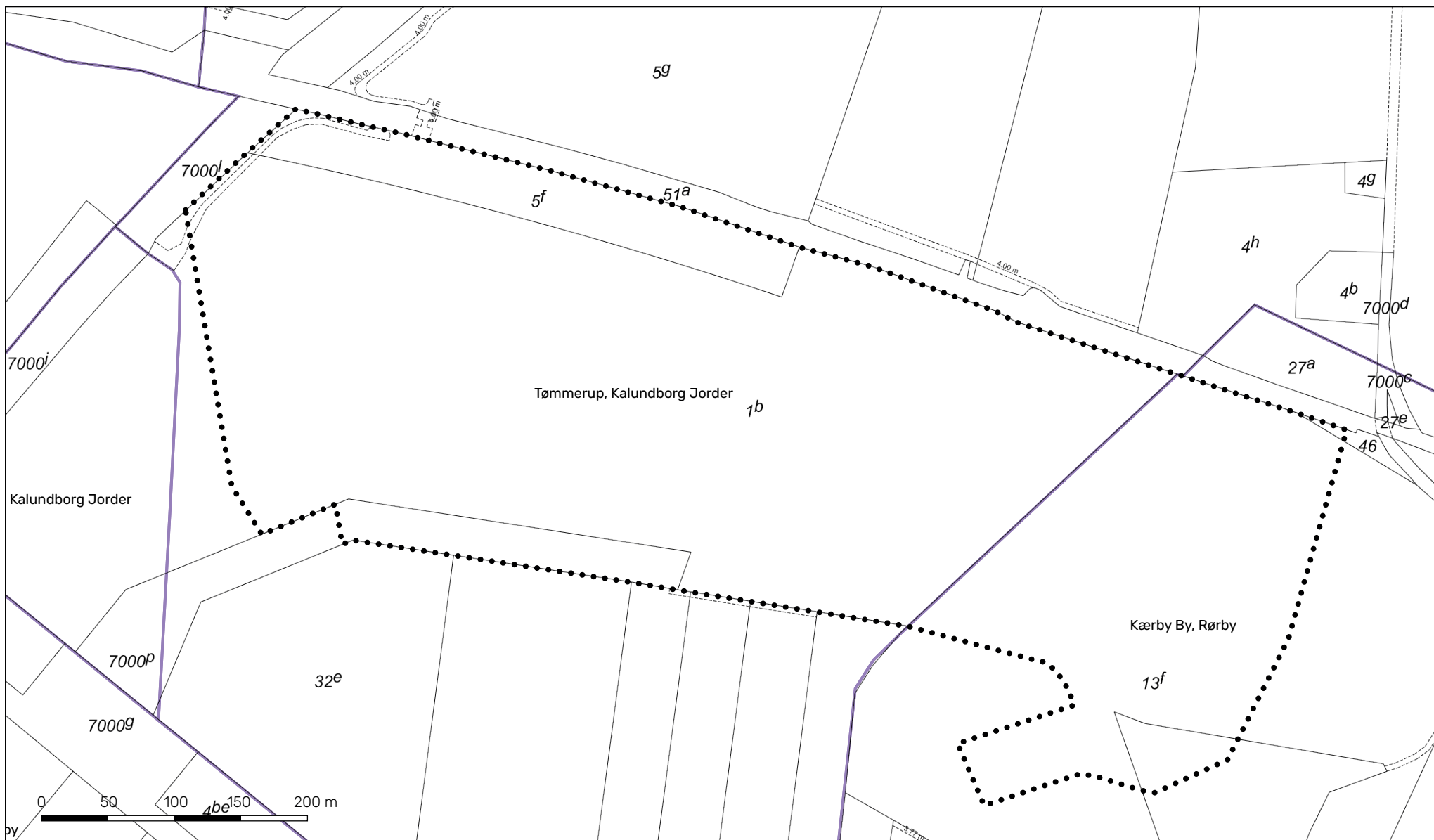
Jakob Beck Jensen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Christian Sabber Jensen

Plan, Byg og Miljøchef

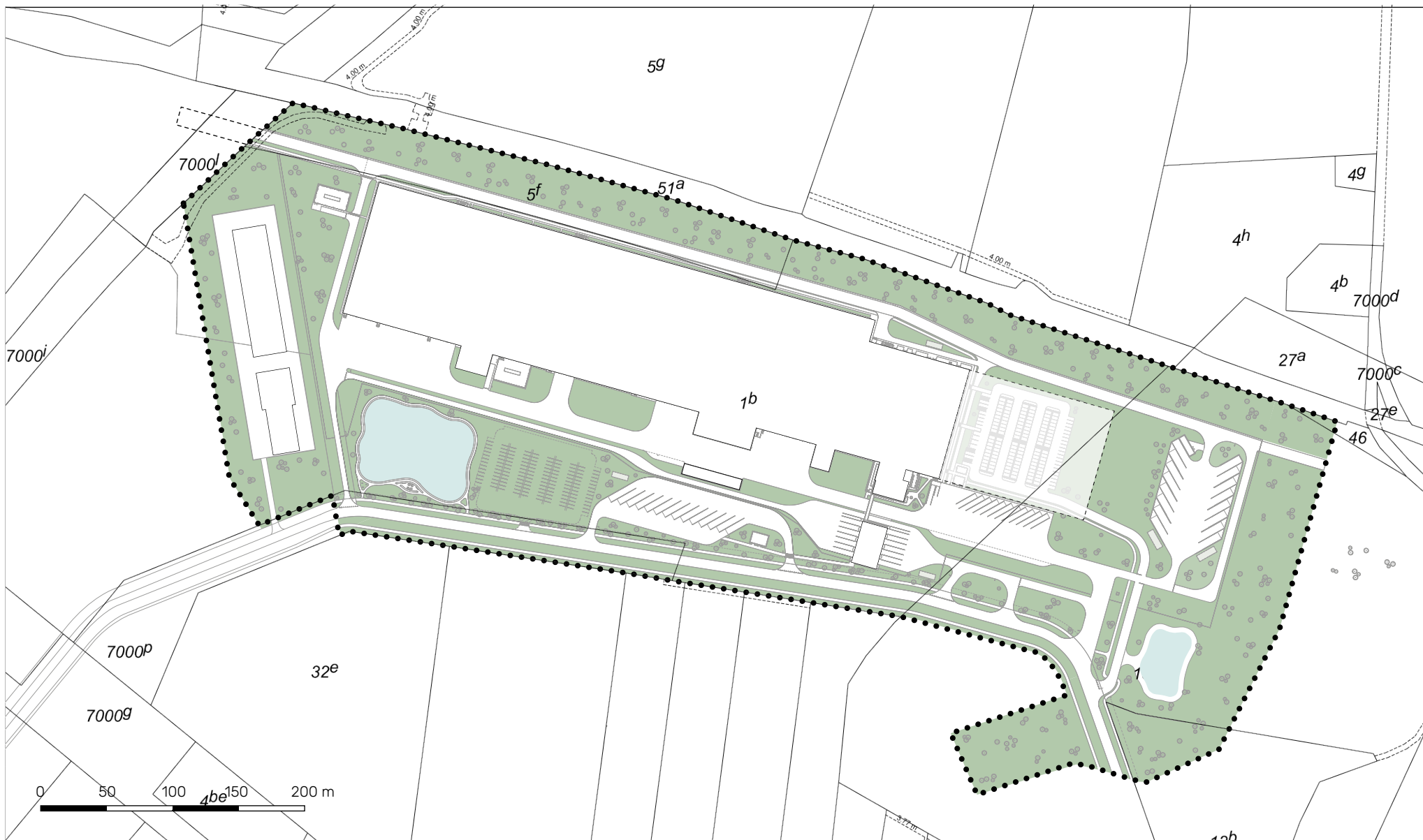
Kortbilag



Kortbilag nr. 1 Matrikelkort

Målforhold: 1:4000
Lokalplan nr. 596

- Lokalplangrense
- Matrikelskel
- - - - - Optaget vej
- Ejerlavsgrense



Kortbilag nr. 3 Illustrationsplan

Målforshold: 1:4000
Lokalplan nr. 596

- Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- Optaget vej

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk