

PLAN, BYG OG MILJØ

Forslag lokalplan 602

For etageboliger nord for Holbækvej



Planforslaget er fremlagt i høringsperioden 15. september til 10. november 2025





Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold og formål	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	15
Tilladelse fra andre myndigheder	22
Miljøvurdering	24
Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger	25
Bestemmelser	26
Vedtagelsespåtegning	37
Bilag 1 - Matrikelkort	38
Bilag 2 – Administrationskort	39
Bilag 3 - Illustrationsplan	41

Lokalplanens baggrund

Indledning

En vigtig forudsætning for, at Kalundborg Kommune fortsat udvikler sig positivt og bæredygtigt er, at fastholde eksisterende borgere og tiltrække nye.

Med udgangspunkt i Kalundborg Kommuneplan 2021's mål om at sikre flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og mulighed for fællesskab, har Kommunalbestyrelsen besluttet, at der skal udarbejdes en lokalplan for et nyt boligområde i den østlige del af Kalundborg.

Lokalplan 602 udgør en del af et større byudviklingsområde, hvis overordnede struktur er fastlagt gennem en dispositionsplan for 'Bolgområde ved Klosterlunden i Kalundborg'. Lokalplanområdet udgør en lille del af det sydvestlige hjørne af dispositionsplanen. Det er kommunens vision med dispositionsplanen, at der skal udvikles et grønt byområde på grundlag af områdets eksisterende terræn, bevoksning og vådområder.



Dispositionsplan fra Kalundborg Kommuneplan.



Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

Eksisterende lovlig anvendelse

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre de eksisterende forhold må dette ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.

Lokalplanpligt

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, fx for at løse nogle konkrete problemer.

Forholdet til anden planlægning

En lokalplan må ikke være i strid med kommune- og anden overordnet planlægning.

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.



Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Dispensation

En lokalplan i byzone kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod hovedprincipperne i planen.

Borgernes deltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.

Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 4 uger som udgangspunkt, inden planen kan vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen. Ved lokalplanforslag af mindre betydning kan den offentlige fremlæggelse sættes til 2 uger.

Plandata.dk

Når kommunen har vedtaget en lokalplan, bliver den indberettet på Plandata.dk.

Plandata.dk er et digitalt system og register, der dels indeholder oplysninger om gældende planer, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven, dels stiller planerne til rådighed på internettet.

Lokalplanens opbygning

En lokalplan består oftest af tre dele: En redegørelse, en række bestemmelser og et sæt kortbilag og eventuelt andre bilag.

Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold
- En beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning for området, relevant lovgivning samt miljøforhold, forsyning m.v. Hensigten er at beskrive forhold, der har indflydelse på udformningen af de efterfølgende bestemmelser.
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger (lokalplanforslaget).

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad der er bindende for de ejendomme, planen gælder for og dermed, hvad der bliver tinglyst på de enkelte ejendomme. Det gælder lokalplanens formål, lokalplanens område, hvad ejendommene må anvendes til, bebyggelsesregulerende bestemmelser osv. samt lokalplanens retsvirkninger.

Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen.



Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en Lokalplan fremgår af lov om planlægning (LBK nr 572 af 29/05/2024)

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet udgøres af en del af matr. nr. 11ad Kåstrup, Kalundborg Jorder, og omfatter et areal på ca. 1,5 ha. Anvendelsen af området er ved tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse udyrkede marker.

Området er let bølget og skråner naturligt fra kote ca. 11 i syd til kote ca. 7,5 (DVR90) i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Den eksisterende vejadgang sker via Klosterlunden.

Mod den syd- og vestlige lokalplangrænse findes beplantningsbælter med træer og buske.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den østlige del af Kalundborg, nord for villaerne på Holbækvej og syd for de træomkransede kolonihaver 'H/F Nyvang 75', på Lærkesvinget.

Vest for lokalplanområdet findes en større dagligvarebutik, og øst for lokalplanområdet findes et område, der er lokalplanlagt til boliger 'Lokalplan nr. 584, For et boligområde nord for Holbækvej'. Området er næsten fuldt udbebygget ved tidspunktet for lokalplan 602's vedtagelse.

Mod nord har lokalplanområdet vejadgang til stamvejen Klosterlunden, hvorfra der er forbindelse til Kalundborgs øvrige byområder.



Lokalplanområdet og dets omgivelser, mål 1:4.000. Luftfoto optaget 2024.



Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen sikrer disponeringen af området med to delområder - I og II. Delområde I er centralt placeret i området, og her skal boligbebyggelserne placeres inden for de 6 byggefelter A-F. Boligerne omsluttet af veje og parkering, som skal placeres i delområde II. Disponeringen giver en nem trafikbetjening med nærhed mellem parkering (både cykler og biler) og boliger.

Bebyggelserne organiseres af en række forskudte længehuse omkring indre opholdsarealer. Mod vej og parkering placeres forhaven - en grøn entre, der byder beboer og gæster velkommen.

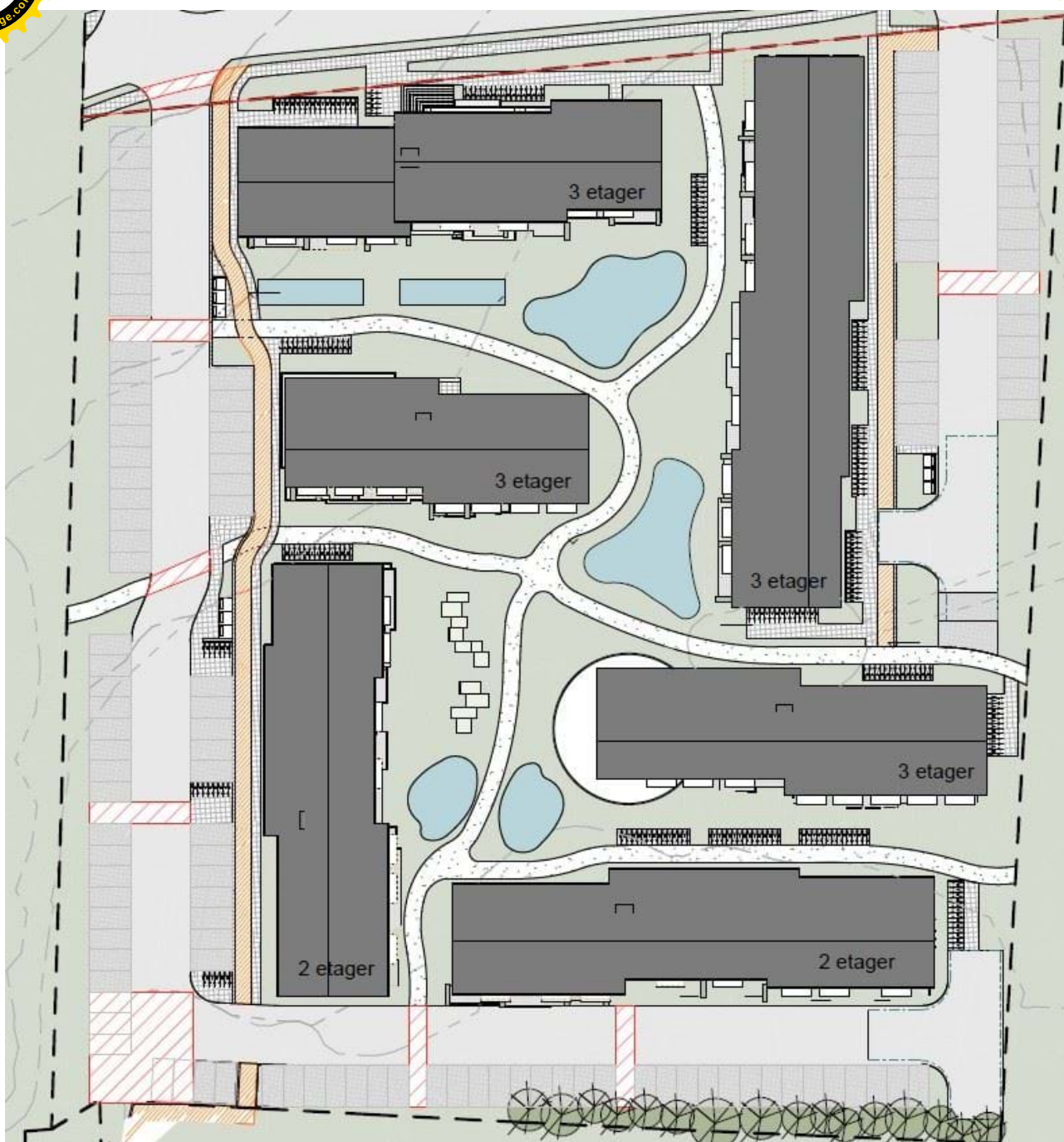
Bebyggelsen har åbninger mod alle verdenshjørner, med flest omkring en øst/vestgående akse. I tæt forbindelse hertil, er fælleshuset for bebyggelsen placeret i byggefelt E, som vender ud til det store åbne gårdrum.

Det fælles opholdsareal er inddelt med en privat zone langs husene. Mindre fælleszoner er defineret af bygningerne og det store fælles opholdsareal er defineret af den ydre bygningsrand. Det giver et hierarki i det fælles opholdsareal med "rum i rum". De nord/syd- og øst/vest gående stier forbinder rummene og samler opholdsarealet omkring fælleshuset.

Bebyggelsen åbner sig dels mod indkørslerne fra nord og dels mod det rekreative grønne areal/LAR område mod sydøst hvor landskabet inviteres ind i bebyggelsen.

Mod nord er bebyggelsen disponeret med 3 etager faldende til 2 etager mod villaerne langs Holbækvej.

Bebyggelsen DGNB certificeres til guld, og overholder gældende LCA-krav.



Eksempel på disponering af lokalplanområdet.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er ligger i landzone, og bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål som etageboligbebyggelse med tilhørende indendørs fællesfaciliteter og infrastrukturelle anlæg som stier, vej- og parkeringsarealer, anlæg til renovation, samt grønne områder med mulighed for fælles ophold og regnvandsbassiner.



Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af bygningerne i to eller flere separate ejendomme.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger delområde II til vej- og parkeringsområde, placering af delområde II ses på kortbilag 1 og 2. Adgang til lokalplanområdet skal ske via to overkørsler fra Klosterlunden mod nord. Langs vejene indrettes parkeringspladser. Lokalplanen sikrer, at der etableres parkeringspladser i overensstemmelse med kommuneplanens parkeringsnorm til dækning af boligområdets behov. Parkeringsarealer kan etableres med fast belægning i form af fliser, asfalt el. lign. eller som græsarmering eller som kombination af disse.

Langs veje og parkeringsarealer skal cykelstier og fortove anlægges så færdsel kan ske trygt og sikkert. Cykelstier skal etableres i en bredde af minimum 2 meter og fortove i en bredde af minimum 1,5 meter. Cykelstien langs den vestlige vej kan føres igennem til stien til Holbækvej i lokalplansområdets sydlige del.

Der er med lokalplanen desuden sikret stiforbindelser, så områdets beboere kan bevæge sig til fods i, og omkring, området. Der sikres flere stiforbindelser herunder to tværgående sti i øst-/vestgående retning, jf. sti c-d og e-f på kortbilag 2, som skal understøtte en tværgående forbindelse mellem boligområdet mod øst og dagligvarebutikken mod vest. Med stisystemet tiltænkes ligeledes en kobling til Holbækvej i områdets sydvestlige hjørne.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen sikrer, at der maksimalt kan bygges 9000 m² boligbebyggelse i alt, og at boligbebyggelsen skal placeres i delområde I inden for de 6 byggefelt A, B, C, D, E og F, som ses på kortbilag 2.

Byggefelterne angiver, hvor boligbebyggelserne skal placeres. Kun mindre bygningsdele i form af udhæng, bygningsdetaljer og lignende kan placeres uden for byggefelterne.

Altaner og altangange må ikke overskride byggefelterne og skal være velegnede til ophold. Lokalplanens indeholder derfor bestemmelser om at de udføres med dimensioner der sikrer en hensigtsmæssig indretning. Det medfører at sekundære altaner i forbindelse med altangange skal gives en bredde på mindst 2,5 m for at tilgodese såvel adgangskrav som møbleringsmuligheder af de sekundære altaner.

Desuden angiver lokalplanen hvor mange etagemeter, og antal etager der kan bygges i hvert af byggefelterne.

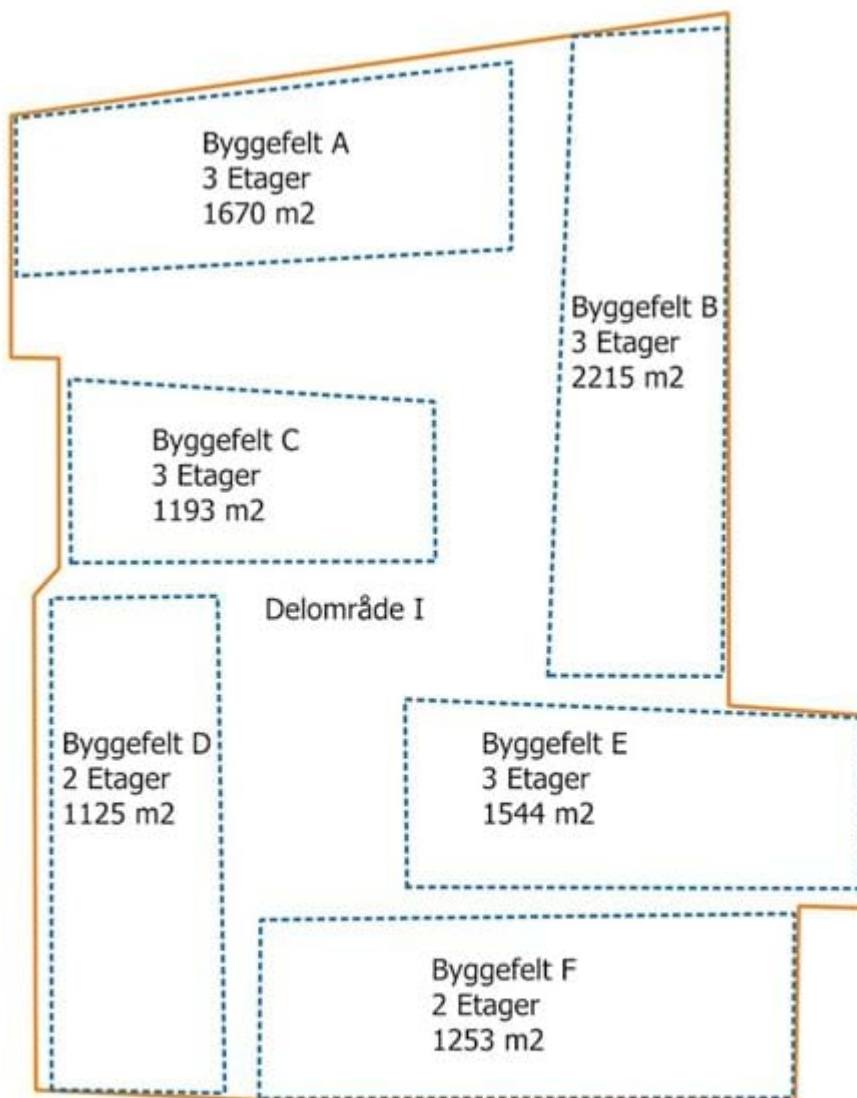
Boligerne forventes at blive en kombination af 2-, 3- og enkelte 4-værelses lejligheder og i alt 123 boliger.

Det grundlæggende koncept for boligerne og boligplanerne, er at udvikle optimal indrettede boliger på mindst mulig plads. Der er fra projektudviklers side en vision om at

Skabe "større" boliger på færre kvadratmeter. Det er godt for beboerne og det er godt for CO₂-regnskabet at bo på få kvadratmeter. Samtidig skal bebyggelsens fællesfaciliteter medføre et reduceret individuelt boligbehov – fx fordi det er visionen at beboerne får mulighed for at bruge fælles gæsteværelser og fælles kontorer.

51 af boligerne forventes placeret på terrænen. Boligerne på terrænenplan har primært terrasser mod det fællesopholdsareal (undtagen boligerne mod syd). Mod adgangssiden er der sekundære terrasser. Boligerne på 1. sal og derover har alle altaner fra opholdsrum. Derudover har altangangene integrerede fælles altaner.

Lokalplanen muliggør følgende etager og etagemeter for hvert byggefelt:



Samtidig sikrer lokalplanen, at boligbebyggelsernes facader opbrydes/forskydes, så bygningerne fremstår med et levende og varieret facadeudtryk. Bygningskroppene skal

Forskydes for minimum hver 4. sammenbyggede boligenhed. Forskydningen i facaden kan ske ved at rykke facadelinjen enten vertikalt eller horisontalt fx ved at udnytte terrænspring.

Lokalplanen fastlægger tagformen, der skal være saddeltage med minimum 20 graders hældning.



Eksempel bebyggelsens omfang og placering.

Bebyggelsens ydre fremtræden og arkitektur

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser om tage, farve- og materialevalg, der skal sikre helhed i bebyggelsen.

Bebyggelsen opføres med facader i tegl. Det er intentionen fra projektjers side, at der anvendes 3 farver, så det er muligt at identificere og navigere rundt i bebyggelsen. Bygningskroppene opdeles med lodrette farveskel og forskellig detaljering med f.eks. skiftende fugefarver og fremtrukne skifter så teglets tekstur fremhæves. Tagene er sadeltage og på de sydvendte tagflader forventes montering af solpaneler i det omfang som er nødvendig for at overholde DGNB, LCA og energikrav.

Fælleshuset

Landskabet fremhæver det centralt placerede fælleshus. Fra husets fællesrum er der overblik over stiforløbet. Fællesrummet kan åbnes til terrasser mod flere verdenshjørner. Fælleshuset er disponeret med fælles loungeområde, køkken, værksted, kontorer og gæsteværelser.

I bebyggelsen forventes at være gode muligheder for aktiviteter i fælleshuset, i nyttehaverne og i Kalundborg. Her kan man både være fysisk aktiv og aktiv med

fællesskabet – det skaber sociale relationer og glade mennesker. Det giver tryghed og øger trivslen til glæde for den enkelte, men sikrer også en mindre udskiftning af beboerne.



Eksempel på både vertikal og horisontal forskydning i facadelinjen mellem to boligenheder.

Ubebyggede arealer, landskab, beplantning og hegning

Bebyggelsen er placeret "på" landskabet og følger højdekurverne. Mod nord starter bebyggelsen i kote 8.5 og stiger op imod fælleshuset i kote 10. Fra fælleshuset stiger terrænet yderligere 1 meter mod syd.

Lokalplanen sikrer terrænregulering i forbindelse med byggemodning, så landskabets naturlige karakter respekteres med byudviklingen. Der kan maksimalt terrænreguleres 1 meter i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere end 1 m fra lokalplangrænsens skel. Er der variation i det eksisterende terræn på mere end 1 m på tværs af bygningens



afdafttryk, og er der flere boliger bygget sammen, kan det blive nødvendig med individuel forskydning i tag-/sokkelkote for den enkelte bolig, for at sikre at der ikke sker mere end 1 meter terrænregulering. Dette skal være med til at sikre, at bebyggelserne tager mest mulig hensyn til terrænet og ikke omvendt, at terrænet udjævnes for at tilpasse sig til bebyggelserne. Som en del af lokalplanens intention er det sikret, at regnvandsbassiner må bearbejdes, så det fremstår naturligt med bløde former og øger den rekreative værdi for området.

Bilerne parkerer på græsarmering, og kørebane etableres i asfalt. Fortovet omkranser hele bebyggelsen, hvorfra der er adgang til en fælles ankomstzone til boligerne, som flankeres af cykelparkering.

Forhaverne afgrænses af hække, så der skabes en privat zone mod husene. Boligerne i stueetagen har supplerende terrasser i forhaverne, så der kan være liv og mulighed for uformelle kontakter på ankomstsiden. De nedgravede affaldsstationer placeres på centrale steder på bebyggelsens yderside.

De private haver adskilles af hække. Mod fællesarealet sættes et enkelt fag stakit, hvor man kan sætte sig, når man gerne vil være sig selv. Det sidste er vigtigt – fællesskab har en grænse for den enkelte.

I den fælles zone er der en nyttehave i højbede, en legeplads og et areal til boldspil. I fællesarealet er der mindre bakker og lavninger, der kan ruminddele, er gode at ligge på og børnene kan lege på dem. Lavningerne fungerer desuden som regnvandsbede.

Græsset er en kombination af en vild frøgræsblanding med ekstensiv pleje og klippede områder som park. Langs stierne plantes kirsebærtræer, æbletræer, blommetræer og andre frugttræer, så der er frugter sommer og efterår til beboerne. Den vilde frøgræsblanding tiltrækker insekter og frugttræerne tiltrækker fugle. På strategiske steder plantes karaktergivende piletræer. Plantevalget og de vilde frøgræsblandinger fremmer biodiversiteten.

Grundlæggende er landskabet disponeret så det fremmer "livet mellem husene" (Jan Gehl) med henblik på at der opnås gode sociale relationer på tværs af bebyggelsen.

I nyttehaverne kan beboerne gå ned at hente friske grøntsager og møde andre undervejs. Udover selvforsyning er der god læring for alle, men især børn og børnebørn om "jord til bord" princippet.



Eksempel på indretning af fælles friarealer med stier, beplantning og opholdarealer.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning



Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanramme K04.B15.

Kommuneplanen

Kommuneplanen indeholder både en række generelle retningslinjer for kommunens udvikling samt en række specifikke bestemmelser om de enkelte områder i form af kommuneplanrammer. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 17 til Kalundborg Kommuneplan 2021- 2032 for etageboliger nord for Holbækvej, som sikrer, at der er overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Lokalplan 602 er omfattet af kommuneplanens rammeområde K04.B14 og K04.B15 - Kalundborg nord-øst.

Lokalplan 602 er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for K04.B15, idet der planlægges for en højere bebyggelsesprocent på ca. 53, mens kommuneplanrammen kun giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30.

Derudover er lokalplan 602 ikke i overensstemmelse med de bebyggelsesregulerende bestemmelser for kommuneplanramme K04.B15 om den maksimale bygningshøjde, hvor der er mulighed for bebyggelse op til 3 etager i en højde op til 11,5 m, mens lokalplanen giver mulighed for bebyggelse op til 12,5 m.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg, som ændre de bebyggelsesregulerende bestemmelser vedr. bebyggelsesprocenten og bygningshøjden. Kommuneplantillægget har samme afgrænsning som lokalplanen fsv. angår kommuneplanramme K04.B15. Dette sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Rammeområde K04.B15 - Kalundborg nord-øst udlægger områdets generelle anvendelse til boligområde og den specifikke anvendelse til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etagebebyggelse op til 3 etager samt daginstitutioner og andre offentlige formål. hvilket lokalplan 602 er i overensstemmelse med.

Derudover har rammen fokus på flere specifikke emner for bebyggelse og anvendelser, som lokalplan 602 også er i overensstemmelse med, herunder:

- Områdets disponering og bebyggelse skal tage hensyn til de særlige landskabelige kvaliteter, terræn og naturbeskyttelse.
- Mindst 20% af området skal være større fælles friarealer.
- Væsentlig bevoksning skal så vidt mulig bevares.
- Det bør tilstræbes en sammenhæng til den eksisterende bebyggelse, bebyggelsesstruktur og nærliggende rekreative områder.

- Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af ny bebyggelse. Alternativt skal der etableres erstatningsbiotoper.
- Naturtyperne bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området.
- Naturtyperne bør også forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter.

Kommuneplanens retningslinjer

Økologiske forbindelse og potentiel økologiske forbindelse

Dele af lokalplanområdet mod nord er udpeget i kommuneplanens retningslinje som økologiske forbindelse og potentiel økologiske forbindelse. Spredningsmuligheder for dyr og planter skal derfor opretholdes og fremmes jf. retningslinje 4.9.12, og der kan ikke byudvikles jf. retningslinje 4.9.13, hvis dyr og planter spredningsmuligheder forringes.

Lokalplanen øger beplantningen i området, hvor der tidligere alene har været markområde. Der sikres med lokalplanen eksisterende beplantning omkring lokalplanområdets afgrænsning, samt tilførsel af mere ny beplantning omkring det øvrige af lokalplanområdet. Der sikres også ny beplantning i lokalplanens område med egnskarakteristiske og hjemmehørende arter.

Trods byudviklingen i området vurderes det, at den øgede beplantning med planlægningen dermed vil kunne opretholde og tilmed forbedre og øge mulighederne for dyr og planter spredningsmuligheder, hvilket er indeholdt i retningslinje 4.9.14, hvor der står, at der i økologiske forbindelser skal skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planter spredning og frie bevægelse i de eksisterende naturområder. Det vurderes derved at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for økologiske- og potentielle økologiske forbindelser.



Der findes udpegede økologiske forbindelser og potentiel økologiske forbindelser i lokalplanens nordlige område.

Kystnærhedszonen

Planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

Ifølge planlovens § 16 stk. 4 og kommuneplanens retningslinje 4.7.4 skal der for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelse af natur- og friluftsmæssige interesser.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen, og derfor skal det vurderes, om området vil have en visuel påvirkning af kystlandskabet.

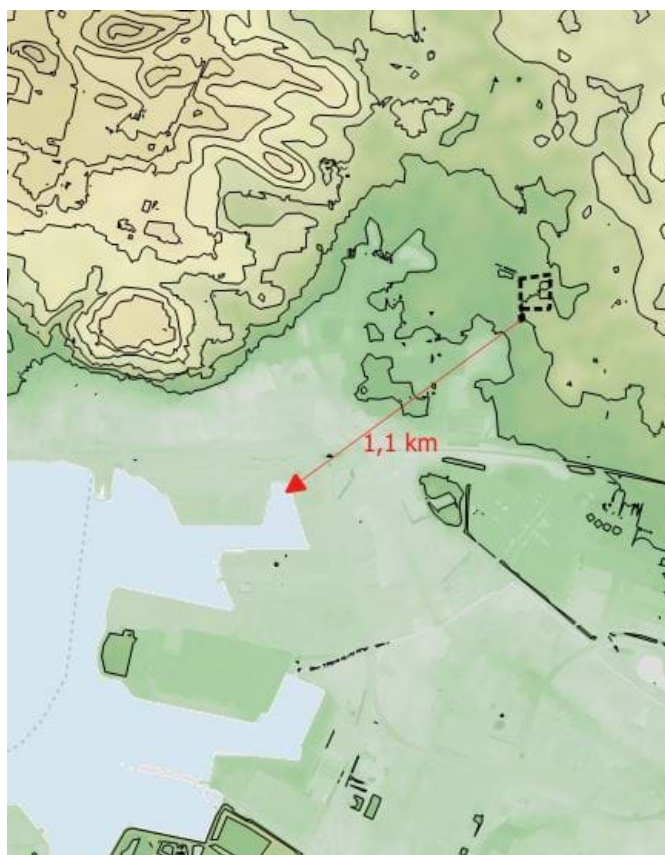
Planområdet er beliggende ca. 1,1 km fra kysten og er placeret bag eksisterende bebyggelser. Der planlægges for et nyt boligområde som ligger i tilknytning til- og bagved den eksisterende byzone og bymæssige bebyggelse, så den åbne kyststrækning og kysten generelt ikke påvirkes af planlægningen. Det kommende boligområde er en udvidelse af Kalundborg by i retning væk fra kysten. Boligområdet kobler sig på eksisterende infrastruktur og sikrer, at områdets naturtyper integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området.

Områdets bebyggelser tilpasses så vidt muligt landskabets naturlige terræn, og der planlægges ikke for bebyggelse med en højde over 12,5 m.

Lokalplanområdet er allerede udlagt i kommuneplanen til boligområde med op til 3 etager, hvorfor det er en øget mulighed på 1 meter fra 11,5 meter til 12,5 meter, som kommuneplantillægget giver mulighed for.

Da bebyggelsen vil være placeret bag eksisterende bebyggelse i Kalundborg vil den nye byudvikling set fra kysten opleves som en videreførelse af Kalundborg, og det vurderes desuden at bebyggelsen ikke afviger væsentligt i højde eller volumen set fra kysten.

Det eksisterende bymiljø skærmer for lokalplanområdet i retning mod kysten, og den relativt store afstand til kysten gør yderligere, at lokalplanområdet ikke vil få visuel indvirkning på kystlandskabet. Samlet vurderes lokalplanens virkeliggørelse derfor ikke at have nogen indvirkning på kystlandskabet og der er dermed overensstemmelse med kommuneplanens udpegning til kystnærhedszone.



Terræn og afstand mellem lokalplanområdet og kysten.

Gældende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af 'lokalplan 521 for et bolig- og kolonihaveområde ved Holbækvej' for den sydligste del.

eksisterende lokalplan 521 ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan, i forbindelse med byrådets endelige godkendelse af nærværende Lokalplan 602.



Gældende lokalplaner ved tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

Regnvandshåndtering

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 602 er der udarbejdet en indledende plan for regnvandshåndtering for området. Denne har til formål at sikre håndteringen af service- og skybrudsregn indenfor området. Dertil skal regnvandshåndteringsplanen være med til at sikre, at risikoen for oversvømmelser ikke øges i eller omkring området i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Vandhåndteringsplanen er udarbejdet i dialog med Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning.

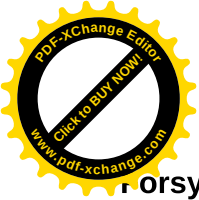
Der er foretaget en screening af projektområdet for at undersøge de eksisterende bindinger. Jordbunden er bestående af moræneler med en forventet hydraulisk ledningsevne på 10-6 til 10-8 m/s, hvormed området ikke forventes nedsivningsegnet. På denne baggrund er der set bort for løsninger med nedsivning.

Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning har fastlagt, at projektområdet skal kunne håndtere en gentagelsesperiode på 5 år ved hverdagsregn med en udledning på 144 l/s/ha svarende til 93 l/s ved 50 % befæstelse for projektområdet. Da befæstelsesgraden for projektområdet forventes at være ca. 56 % og dermed højere end den 50 %, vil det blive nødvendigt at forsinke regnvandet på lokalplanens område før udledning. Det nødvendige bassinvolumen er beregnet til 52 m³. I SCALGO er eksempler på bassiner til ren forsinkelse indtegnet, som ses på kortbilag 2 Administrationskort.

Derudover har Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning oplyst, at det ikke vil blive nødvendigt at rense regnvandet før udledning.

I dag optræder en større lavning i projektområdet, som afvander mod øst til naboarealet. Dette har Kalundborg Kommune oplyst, at der ikke vil være mulighed for fremadrettet. I stedet skal regnvandet for en gentagelsesperiode på 100 år tilbageholdes tilsvarende i 2025, hvilket i alt svarer til et volumen på 119 m³.

Til håndtering af ekstremregn er der via SCALGO vist eksempler på håndteringen ved at der er optegnet sænkede flader i vejarealerne, hvor der planlægges at etablere bump som afgrænsning. Derudover er bassiner udvidet for at opnå mere volumen til ekstremregn. Det vil være muligt at skabe en grøn kile igennem projektområdet og dermed lede regnvandet væk fra bygningerne. Derudover bør man være opmærksom på ikke af afbryde strømningsvejen fra naboarealerne i syd, når der projekteres konkret for lokalplanområdet.



Forsyning

Spildevand

I Kalundborg Kommunes spildevandsplan er lokalplanområdet ukloakeret og planlagt til separat kloakering. Det betyder, at spildevand og overfladevand skal løbe i hver sin ledning. I den seneste spildevandsplan fremgår et større kloakopland, som dækker mere areal end hele lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med spildevandsplanen.

Varmeforsyning

Området planlægges udlagt til kollektiv opvarmning i form af fjernvarme fra Kalundborg Forsyning. Alternativt vil området blive udlagt til individuel opvarmning.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg vandforsyning.

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.

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser (OD).

Der er ikke særlige drikkevandsinteresser (OSD), boringsnære beskyttelsesområder (BNBO), indvindingsopland til vandværk, grundvandsdannende opland, nitrاتفølsomme indvindingsområder (NFI) inden for lokalplanområdet.

Vandløb

Det nærmeste beskyttede vandløb ligger mere end 1 km væk og er ikke hydraulisk forbundet til projektområdet. Overfladevandet ledes til offentlig kloak, hvor det skal overholde miljøkvalitetskravene. Derfor vurderes påvirkningen af stoffer ikke som relevant i forhold til vandløb og kystvande, da dette håndteres af anden lovgivning.

Miljøforhold

Støj

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der udført beregning af støj fra vejtrafik, samt virksomhedsstøj fra dagligvarebutikken (MENY). De beregnede støjniveauer på facader og på udendørs opholdsarealer er holdt op mod Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra vejtrafik og ekstern støj. Beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til vejtrafikstøj for boliger kan overholdes på hele lokalplanområdet, både på udendørs opholdsarealer og facader uden foranstaltninger.

Til beregningen af den eksterne støj fra dagligvarebutikken (MENY), er der udvalgt 5 beregningspunkter, der repræsenterer de mest støjbelastede punkter ved de kommende boliger. Beregninger viser, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til ekstern støj fra virksomheder er overholdt på hele lokalplanområdet, både på udendørs opholdsarealer og facader.

Trafik

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen er der også udført beregninger af trafikken. Notatet slår fast, at den øgede trafikbelastning fortsat vil kunne afvikles tilfredsstillende i 2035 i krydset Nørre Alle/Lupinvej. Kølængden vil ikke blokere for adgangen til dagligvarebutikken Meny. Overkørslerne vurderes desuden at kunne etableres trafiksikkerhedsmæssigt forsvarligt med gennemførte fortove og oversigtsarealer, grundet den relativt lille trafik der skaber og den forventeligt lave hastighed på lokalplanområdet.

Natur

EU-naturbeskyttelsesområder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder.

Lokalplanområdet ligger ca. 2,7 km fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde "Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg fjord" (Natura 2000-habitatområde).

Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.

Bilag IV-arter

Området anvendes ved tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse som opdyrket mark. Indenfor området er der ikke registreret beskyttede bilag IV-arter. Området rummer ikke bygninger som kan være yngle- eller rasteområder for flagermus. Eksisterende træer mod vest og syd bevares og nye beplantninger kan fungere som ledelinjer for flagermus fremover.

Området rummer ikke søer og dermed ikke yngleområder for arter af padder. De nærmeste yngleområder for padder ligger knap 200 m fra lokalplanområdet mod vest. Området er vurderet som potentielle levesteder for Bilag IV-arterne stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Derudover bliver der etableret et nyt vådområde 30 m øst for lokalplanområdets placering som erstatningsnatur til et andet projekt i nærområdet. **Der skal derfor opsættes paddehegn omkring lokalplanområdet i anlægsfasen.**

Med lokalplanen defineres generelt en grøn karakter, hvor områdets grønne friarealer vil fremstå som beplantede arealer. Beplantningen skal være egnstypiske og hjemmehørende arter. Med lokalplanområdets disponering vurderes det derfor samlet, at det nuværende naturindhold og spredningsmuligheder for dyr og planter kan opretholdes og tilmed forbedres.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser og at anlægsarbejdet ikke vil forstyrre arterne væsentligt.

Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

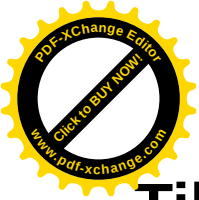
Kalundborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler.

På matr. nr. 11ad, Kåstrup, Kalundborg Jorder er tinglyst følgende servitutter:

25.03.1936-3292-22	Dok. om byggelinjer mv., vedr. 11AN
08.07.1964-4628-22	Dok. om færdselsret mv.
15.12.1964-8560-22	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
02.09.1987-3975-22	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv.
03.07.1998-11615-22	Lokalplan nr. 5.2-1
06.06.2006-10146-22	Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv. Ikke til hinder for prioritering.
22.03.2022-013753112	Servitut om vej og færdsel



En af ovenstående servitutter er til hinder for lokalplanens realisering. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18. Under lokalplanens § 10 opremses de servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.



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).

Landbrugs- og fiskeristyrelsen

Ophævelse af landbrugspligt på arealer, der planlægges inddraget til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse (fx golfbane, losseplads, campingplads, råstofindvinding, vindmølle, antennemast eller vandboring), som ikke udelukker arealerne igen senere kan anvendes jordbrugsmæssigt, kræver Landbrugs- og fiskeristyrelsens godkendelse. Eller ved planlægning til udbygning af bysamfund, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål.

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (det areal, der ikke er skraveret med rød farve på kortbilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugs- og fiskeristyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

Landbrugs- og fiskeristyrelsen 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.

Ledningsejere

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

Drænomlægning

Findes det i byggemodningsfasen at eksisterende dræn, eller dele af eksisterende dræn, kan risikere at være kollapsede kontaktes Kalundborg Kommune, og der tages i så fald stilling til, om der skal søges om tilladelse hos vandløbsmyndigheden til at sløjfe de(t) inaktive dræn.

Hvis dræn skal omlægges vil ændringerne kræve Kalundborg Kommunes tilladelse efter Vandløbsloven.

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



Erteridsminder. 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.

Der er i forbindelse med udvikling af arealet øst for lokalplanområdet i foråret 2022 gennemført arkæologiske forundersøgelser, hvor lokalplanområdet 602 er vurderet uden arkæologisk interesse, men ved evt. nye fund gælder Museumslovens § 27 stk. 2.



Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr 4 af 03/01/2023) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en "screening", dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering. Screeningen har været offentliggjort fra den 5. marts 2025 til den 20. marts 2025.

Der er ikke indkommet indsigelser til screeningsafgørelsen.

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

Begrundelsen er:

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

Konklusion

Samlet vurderes det at lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet, og da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde, vurderes det, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.



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 højst et år efter offentliggørelsen.

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

Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den 15. september til og med den 10. november 2025. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den 10. november 2025. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

Høringssvar skal være skriftlige og skal indsendes som e-post til PBMPPlan@kalundborg.dk eller med almindelig post til Kalundborg Kommune, Att. Plan, Byg og Miljø, Holbækvej 141b, 4400 Kalundborg.



Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er at sikre:

- at området kan anvendes til boligformål i op til 3 etager,
- at bebyggelse tilpasses det naturlige terræn,
- at området indrettes, så det kan håndtere en 100 års hændelse i forhold til ekstrem nedbør, og
- at der etableres trafiksikre stiforbindelser for bløde trafikanter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr. nr.: 11ad, Kåstrup, Kalundborg Jorder,

samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet ligger både i byzone og landzone.

Med bekendtgørelsen af den endeligt godkendte lokalplan overføres landzonearealet, som omfatter det areal uden rød skravering på Kortbilag 1 - Matrikelkort, til byzone.

2.3

Lokalplanen opdeles i to delområder I og II som vist på Kortbilag 1 og 2.



§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Områdets generelle anvendelse fastlægges til boligformål med rekreative friarealer.

Ad. 3.1: Der kan som hovedregel altid etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets egen forsyning, mindre bygninger og anlæg, der knytter sig til den generelle anvendelse.

3.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder med følgende specifikke anvendelsesområder:

Delområde I Fastlægges til:

- Boligbebyggelse.

Tilhørende faciliteter som renovation, sekundær bebyggelse, cykelparkering og -skure, sti- og opholdsarealer, parkering til personer med handicap, regnvands- og klimahåndteringsanlæg og lignende anlæg er også anvendelser der kan placeres i delområde I.

Delområde II Fastlægges til:

- Trafikanlæg og Parkering.

Tilhørende faciliteter som renovation, sekundær bebyggelse, cykelparkering og -skure, vej-, sti- og opholdsarealer, parkeringsarealer, regnvands- og klimahåndteringsanlæg og lignende anlæg er også anvendelser der kan placeres i delområde II.

§ 4 Udstykning

4.1

Der er mulighed for udstykning.

Delområde I:

Arealerne kan udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur jf. kortbilag 2 og 3.

Arealerne indenfor byggefeltene, som angivet på Kortbilag 2, kan udstykkes individuelt eller samlet.



arealerne udenfor byggefeltene, herunder arealer udlagt til fælles opholdsarealer og regnvandshåndtering, kan udstykkes til fællesarealer.

Delområde II:

Veje, stier og parkering inklusiv arealer til oversigtsforhold og tilstødende grøfter kan udstykkes som selvstændige matrikler.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgange skal ske fra Klosterlunden med placering i princippet som vist på Kortbilag 2.

5.2

Veje skal udlægges i overensstemmelse med de vejledende principper vist på Kortbilag 2 i delområde II.

Veje ved parkeringsarealer skal have minimumsbredde på 7 meter.

5.3

Veje skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt, og/eller belægningssten.

5.4

Til områdets regnvandsbassiner skal sikres egnede tilkørselsforhold til vedligeholdelse og oprensning.

5.5

Parkering kan etableres langs veje i delområde II, dog kan parkering til personer med handicap placeres i delområde I.

5.6

Der skal udlægges parkeringsareal til:

- 1 p-plads pr. bolig

Parkering skal primært placeres inden for Delområde II, men parkering til personer med handicap kan placeres i delområde I.

Der skal anlægges et passende antal p-pladser, som udformes, så de kan anvendes af personer med handicap.

Parkeringsarealer skal etableres med helt eller delvis græsarmering, dog kan parkering til personer med handicap etableres med fast belægning i form af fliser, asfalt el. lign.

5.8

Der skal etableres min. 2 cykelparkeringspladser pr. bolig, hvoraf min. 50 % skal være overdækket.

Cykelparkering skal placeres i tilknytning til den enkelte bebyggelse i delområde I og kan desuden også placeres langs fortov i Delområde II.

5.9

Blinde veje skal afsluttes med en vendeplads dimensioneret til en 12 m lastbil.

5.10

Der skal udlægges minimum 3 stier til bløde trafikanter a-b, c-d og e-f, med placering i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

Ved parkeringsarealer i delområde II skal der sikres adskilte fortov og cykelstier, med placeringer som vist i princip på kortbilag 2.

5.11

Stierne a-b, c-d og e-f, med placering som vist som princip på kortbilag 2, i delområde I skal anlægges i en minimumsbredde på 2,5 meter.

Cykelstier og fortove med principielle placeringer som vist på kortbilag 2 skal have følgende minimumsmål for bredderne:
Cykelstier 2 meter, fortov 1,5 meter og rabat 30 cm.

5.12

Stierne skal etableres med fast belægning, som sikrer tilgængelighed og mulighed for snerydning.

5.13

Vejbelysning skal være i form af parkarmatur med maksimal lyspunktshøjde på 4,00 meter.

Lyskegler skal skærmes, så der primært lyses ned mod vej, så belysning mod boligfacader og haver begrænses.

Stibelysning skal bestå af pullertbelysning eller parkbelysning med maksimal lyspunkthøjde på 3,50 meter.



§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal placeres i delområde I.
Delområde I ses på kortbilag 1 og 2.

Boligbebyggelse, inklusive altaner og evt. altangange, skal placeres inden for byggefeltene A, B, C, D, E og F. Byggefelterne A-F ses på kortbilag 1 og 2.

Enkelte mindre bygningsdele som tagudhæng, bygningsdetaljer og lignende kan i begrænset omfang tillades at overskride byggefelterne, det gælder dog ikke altangange, der skal placeres inden for byggefelterne.

Sekundær bebyggelse i form af mindre skure mv. kan placeres i hele lokalplanområdet.

Fælleshus skal placeres i byggefelt E.

6.2

Der kan opføres boligbebyggelse med sammenlagt op til 9000 m² etageareal i delområde I, og placering af delområde I ses på kortbilag 1 og 2.

Boligbebyggelse kan opføres med følgende etager, højder og etagearealer:

Byggefelt A: 3 etager i op til 12,5 meters højde og maksimalt 1670 m².

Byggefelt B: 3 etager i op til 12,5 meters højde og maksimalt 2215 m².

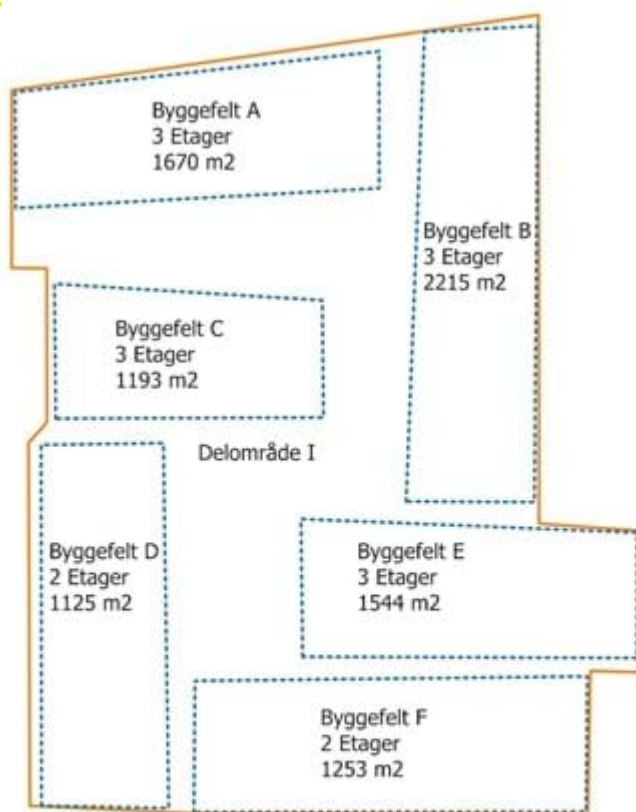
Byggefelt C: 3 etager i op til 12,5 meters højde og maksimalt 1193 m².

Byggefelt D: 2 etager i op til 9 meters højde og maksimalt 1125 m².

Byggefelt E: 3 etager i op til 12,5 meters højde og maksimalt 1544 m².

Byggefelt F: 2 etager i op til 9 meters højde og maksimalt 1253 m².

Sekundær bebyggelse må have en højde på maksimal 5 meter.



På kortet er angivet for hvert enkelte byggefelt, det maksimale etagemeterareal og antal etager, som byggefeltet kan bebygges med.

6.3

Der skal for min. hver 4. sammenbyggede boligenhed ske en forskydning i facaden enten vertikalt eller horisontalt.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Ny boligbebyggelse skal fremstå som blank murværk eller med pudset/vandskuret overflade.

Mindre facadeudsnit (mindre end 1/3 af facaden) og sekundære bygninger kan udføres i andre materialer end facadematerialerne, f.eks. træ eller glas.

Der må ikke anvendes bly, zink eller kobber. Vinduer er dog undtaget herfra.

Gavltrekanter kan udføres helt eller delvist i træ som klinkbeklædning.



Facader må ikke dækkes med blanke, reflekterende eller glaserede materialer. Vinduer, glas og solpaneler er dog undtaget.

Sekundær bebyggelse må udføres med synlige stålsøjler som bærende stolper.

Sekundær bebyggelse skal have facader med træbeklædning.

7.2

Boligbebyggelsens facader skal udføres i gule, røde, brune, varm grå og / eller sorte nuancer fra jordfarveskalaen. Ren hvid må ikke anvendes.

Facader i træ kan males i farver indenfor jordfarveskalaen eller opretholdes i træets naturlige farve.

7.3

Tagbeklædninger skal være af teglsten, dog er drivhuse og øvrig sekundær bebyggelse undtaget.

Tage og tagrender må ikke udføres med kobber, bly eller zink. Tagrender skal udføres i metal f.eks. stål.

Tage må ikke dækkes med blanke, reflekterende eller glaserede materialer. Vinduer, glas og solpaneler er undtaget.

7.4

Adgang til boliger skal ske gennem indvendige trappeopgange, evt. i kombination med altangange.

Der må ikke etableres udvendige trapper/trappetårne.

Altangange skal være egnet til ophold og gives en bredde på mindst 2,5 m.

7.5

Tage på boligbebyggelse skal udføres som saddeltag med taghældning på minimum 20° uden valm.

Sekundære bygninger i hele lokalplanområdet som garager, carporte, cykelskure, udhuse mv. kan udføres med fladt tag, med ensidig taghældning op til 5° eller kan følge boligbebyggelsens taghældning.

7.6

Der kan opsættes solpaneler på facader og tagflader.

Solpaneler skal understøtte bebyggelsernes arkitektur og proportionering.

Solpaneler skal have en mat sort overflade.



Eventuelle varmepumper skal indbygges i sekundær bebyggelse og på en måde så støjgener undgås.

7.7

Skiltning og reklamering, udover almindelig navne-, firma- og nummerskiltning, må ikke finde sted.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Mindst 20% af området skal udlægges til større fælles friarealer.

Friarealer skal indeholde andet beplantning end plænegræs.

Det skal være i form af elementer til fællesaktiviteter som fx legeophold, boldbane, siddemuligheder, frugttræer, bålplads, fælles køkkenhaver eller lignende, som kan understøtte fællesskab og ophold.

Friarealer, der ikke benyttes til private haver, anlæg til håndtering af regnvand, legeområde og lignende, skal fremstå som grønne arealer med naturpræg i form af græsklædte arealer med enkeltstående træer og mindre grupper af træer og buske.

8.2

Der skal plantes forskellige frugttræer- og bærbuske som eksempelvis skov-æble, alm. røn, alm. hyld, hassel, hvidtjørn, kræge, navr, alm. eg og lignende.

Beplantning skal være egnstypiske og hjemmehørende arter.

Ved tør og mager jord, må ikke tilføjes muld over det hele, men i stedet tilpasses næringsfattige planter tilpasset jordtypen.

8.3

Eksisterende beplantningsbælte langs lokalplanområdets vestlige og sydlige grænse skal bevares eller genetableres.

Dog kan beplantningen gennembrydes til stier som vist som princip på kortbilag 2.

Der skal etableres et beplantningsbælte mod øst langs lokalplanområdets østlige grænse, som vist som princip på kortbilag 2.

8.4

I forbindelse med byggemodning må der maksimalt terrænreguleres 1 m i forhold til eksisterende terræn og ikke nærmere end 1 m fra lokalplangrænsens skel.



Efter byggemodning må der maks. ske terrænregulering på +/- 0,5 m målt fra færdigt byggemodnet terræn.

8.6

Der må ske terrænregulering i nødvendigt omfang til tekniske anlæg såsom regnvandsbassin og andre løsninger til regnvandshåndtering, herunder skybrudshændelser og lignende.

8.7

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må ikke være højere end 50 % beregnet for området som helhed.

Hvis der befæstes mere end 50 %, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

8.8

Ekstrem nedbør skal kunne tilbageholdes og håndteres i lokalplanområdet for en gentagesperiode for en 100 års hændelse.

Der må etableres regnvandshåndteringsløsninger som f.eks. regnbede, kanaler, render o. lign. i hele lokalplanområdet.

Der kan etableres regnvandsbassiner med placeringer, som vist i princippet på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes således, at de indgår i de rekreative kvaliteter for lokalplanområdet.

Skråningsanlæg ved regnvandsbassiner skal etableres med hældninger på op til 1:5.

Der skal holdes en afstand på minimum 5 meter fra bebyggelse og beplantning til regnvandsbassinernes kant.

Områdets veje og parkeringspladser kan anlægges således, at anlægget også anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af ekstrem nedbør.

Det skal dog altid udføres så regnvandet ikke kan påvirke omkringliggende ejendomme.

8.9

Faste hegn uden beplantning tillades kun mellem private opholdsarealer til adskillelse af terrasser eller lignende.

Ved opførelse af læmure og lignende omkring terrasser skal disse harmonere med tilstødende bygningers udseende og materialevalg.



§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, dog undtaget synlige anlæg til håndtering af regnvand.

9.2

Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med Kalundborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for renovation.

9.3

Uanset lokalplanens øvrige bestemmelser må der inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v.

Der kan dog ikke opstilles vindturbiner/vindmøller eller husstandsvindmøller, herunder minimøller.

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes paraboler, så de fremstår synlige fra veje, stier og fælles friarealer.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Med den offentlige bekendtgørelse af den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves for det område, der er omfattet af denne lokalplan:

Del af Lokalplan nr. 5.2-1 - For et bolig- og kolonihaveområde ved Holbækvej.

10.2

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne lokalplan.



§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

- Vej-, sti- og parkering og parkering er etableret i overensstemmelse med § 5.
- Anlæg til regnvandshåndtering er etableret i overensstemmelse med pkt. 8.8, og
- Bebyggelse er tilsluttet varmforsyning, vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Ved udstykning af to eller flere ejendomme kan oprettes en grundejerforening.

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

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 27. august 2025.

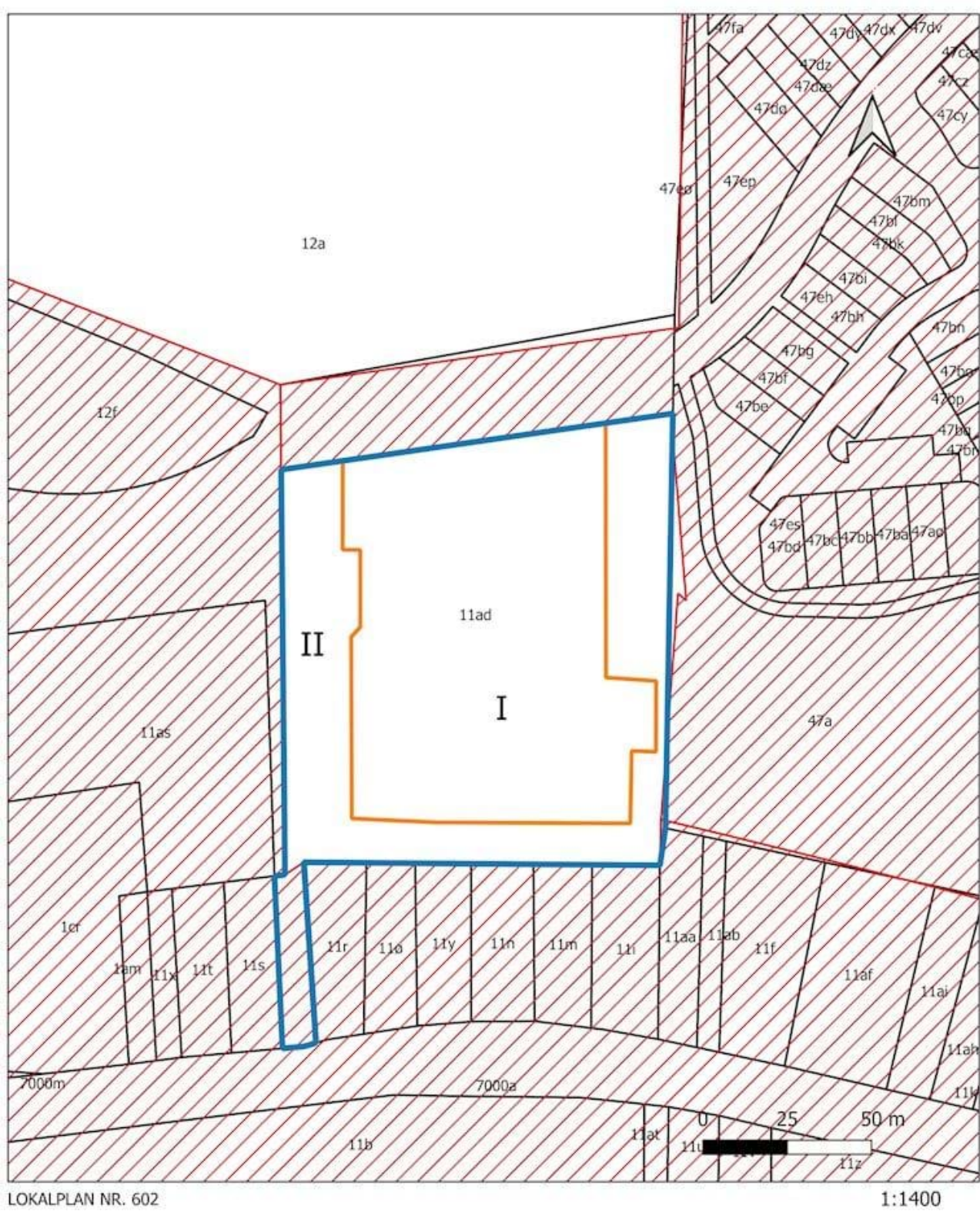
Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør

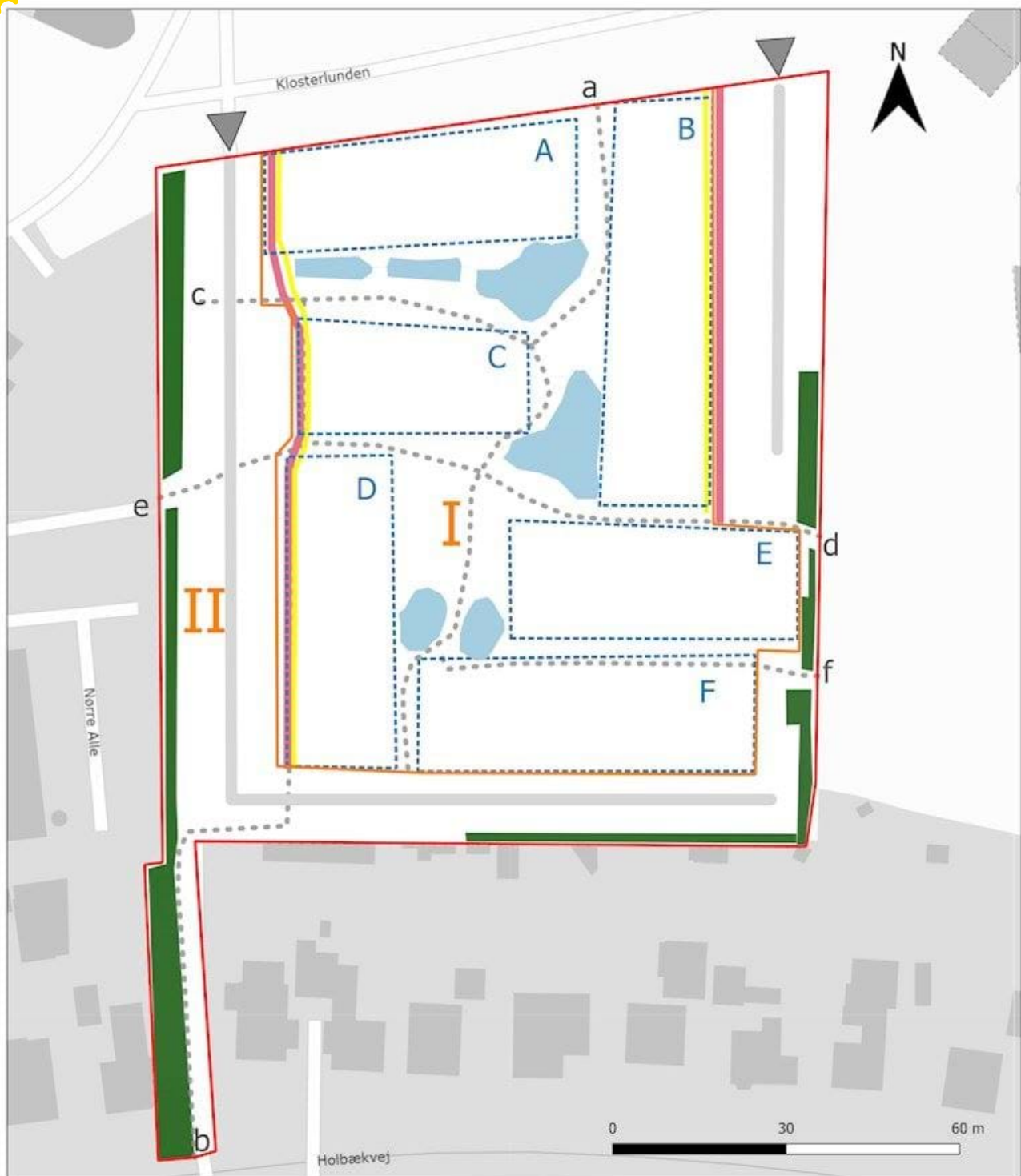
Bilag 1 - Matrikelkort



- Lokalplangrænse
- Matrikelskel og nummer
- Delområde I og II
- Byzone



Bilag 2 – Administrationskort



LOKALPLAN NR. 602

1:600

□ Lokalplangrænse

— Veje, princip

■ Bepplantningsbælte

— Fortov, princip

□ Delområder

a - b Stier, princip

□ Byggefelter

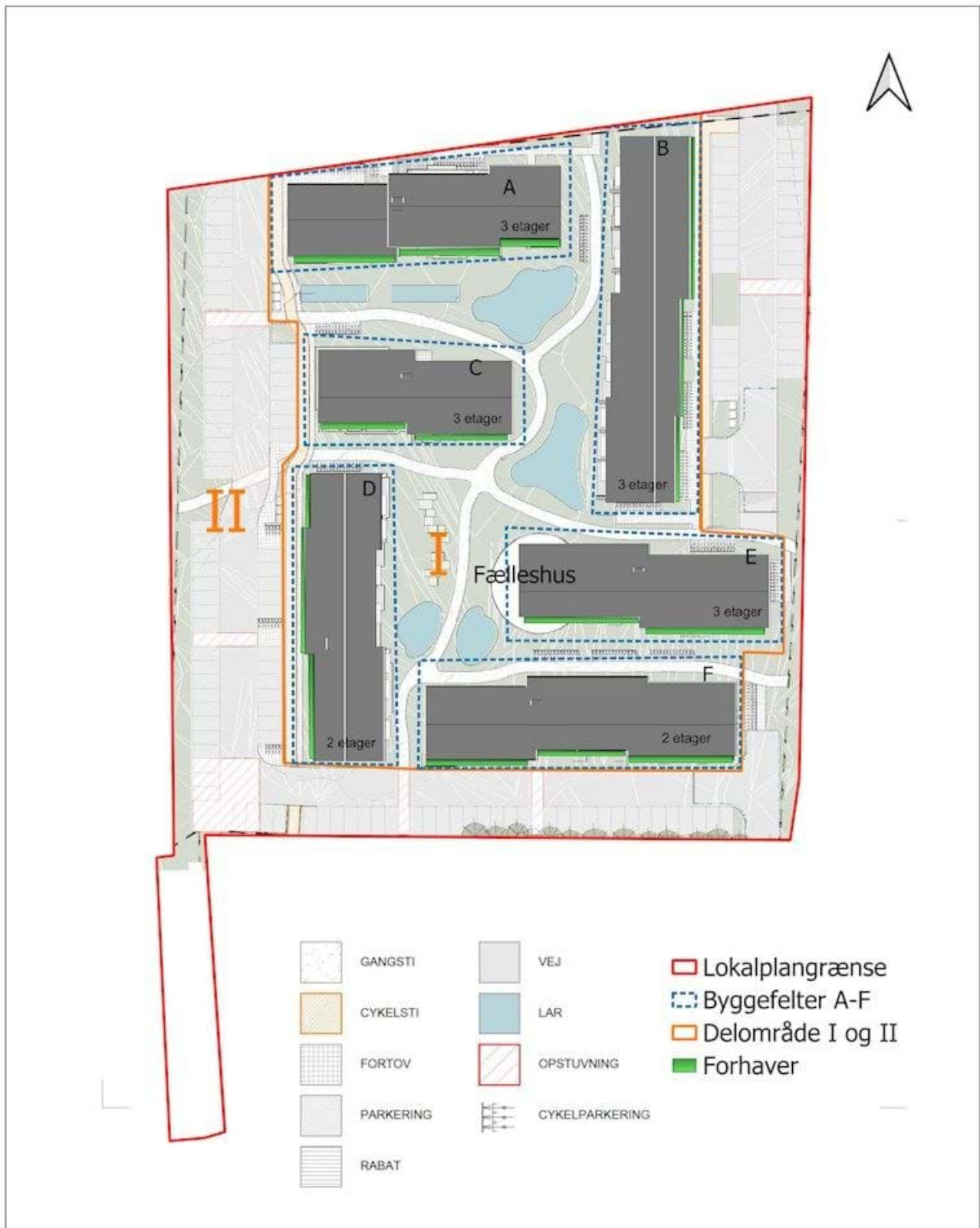
□ Vandhåndtering, princip

▲ Vejadgang, princip

— Cykelsti, princip

Kortbilag 2 Administrationskort
A3

Bilag 3 - Illustrationsplan

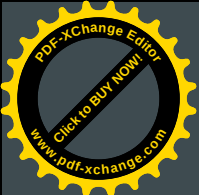


LOKALPLAN NR. 602

1:600

Kortbilag 3 Illustrationsplan
A3





PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk