

DATO
8. juli 2025SAGSNR.
23-008652

Miljøvurdering af forslag til Kalundborg Kommuneplan 2025

Indhold

1.	Indledning	2
2.	Lovgrundlag	3
3.	Afgrænsning	3
4.	Miljøvurdering af retningslinjer og rammer	4
4.1.	Retningslinjer	5
4.1.1	Erhvervsudbygning	5
4.1.2	Boligudbygning	6
4.1.3	Infrastrukturplan	7
4.1.4	Turisme	8
4.1.5	Oversvømmelse og erosion	8
4.1.6	Skovrejsning	9
4.1.7	Kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdige bygninger	10
4.2	Rammer:	11
4.2.1	Ændring af eksisterende rammeudlæg til erhvervsformål:	11
4.2.2	Nye rammer til erhvervsformål	15
4.2.3	Nye udlæg til boligformål:	18
4.2.4	Omplacering af eksisterende boligrammer	20
4.2.5	Rammer i det åbne land og landzone:	22
	Bilag:	23

Kontakt

Sagsansvarlig:
Plan, Byg og MiljøKalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

1. Indledning

Kommuneplanens afsæt er Kalundborg Kommunes Udviklingsstrategi frem mod 2035 – *Fremgang får flere med i fællesskabet*, som kommunalbestyrelsen vedtog i juni 2023. Med Udviklingsstrategi frem mod 2035 har Kommunalbestyrelsen valgt fortsat at lade FN's Verdensmål udgøre den overordnede ramme for Udviklingsstrategien. FN's Verdensmål er en ambitiøs og vidtrækkende global udviklingsplan, som frem mod 2035 skal bane vejen for en mere bæredygtig verden - i økonomisk, social og miljømæssig forstand. Udviklingsstrategien er dermed ikke alene Kommunalbestyrelsens vision for kommunens udvikling i de kommende fire år. Det er også en tilkendegivelse af en retning, der rækker ud over kommunalbestyrelsesperioden 2022-2026.

Udviklingsstrategien indeholder de overordnede visioner og mål for kommunens udvikling og fokuserer på seks overordnede temaer i relation til kommuneplanlægningen:

- *Det åbne land*: Herunder multifunktionel arealanvendelse og udpegninger fx landskabsområder og skovrejsningsområder.
- *Store VE-anlæg*: Fx solcelleplanlægning, biogas og evt. mulighed for at samle forskellige VE-anlæg inden for et område (såkaldte energioer).
- *Boliger*: Sikre tilstrækkelig rummelighed og mulighed for at tilbyde rammer for varierede boligtyper og boformer i hele kommunen.
- *Erhvervsområder*: Sikre tilstrækkelig rummelighed for erhvervsudbygning, særligt i Kalundborg øst.
- *Udvikling af lokalcenterbyer*
- *Turisme*

I kommuneplanen skal Udviklingsstrategiens visioner omsættes til retningslinjer og rammer for den fysiske planlægning, som kan danne grundlag for konkret administration og lokalplanlægning. På grundlag af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen fastlægges i kommuneplanen:

- En hovedstruktur, som angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen.
- Retningslinjer for arealanvendelsen, samt redegørelse for kommuneplanens forudsætninger.
- Rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen.

Miljøvurderingen omhandler de dele af den nye Kommuneplan 2025-2029 (i det følgende kaldet KP2025), hvor der sker væsentlige indholdsmæssige ændringer i forhold til gældende Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Kommunalbestyrelsen har lagt sig fast på tre hovedtemaer til revision af kommuneplanen. Dels "erhvervs- og boligudbygning" samt et nyt tema "vand på tværs" med særligt fokus på de fremtidige klimaforandringer. Der er i KP2025 redegjort for de tre hovedtemaer samt yderligere to temaer fra hovedstrukturen - "bevaringsværdige bygninger" og "turisme".

Miljøvurderingen er foretaget som en kvalitativ vurdering på baggrund af eksisterende og tilgængeligt materiale. Der er ikke tilvejebragt nye registreringer eller lignende vurderingsarbejde.

2. Lovgrundlag

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (jf. Lovbekendtgørelse nr. 4 af 3. januar 2023) har myndigheder pligt til at miljøvurdere planer og programmer, der fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der kan have væsentlig indvirkning på miljøet. Loven har til formål at sikre et højt miljøbeskyttelsesniveau, og at bidrage til at integrere miljøhensyn ved udarbejdelsen og vedtagelsen af planer, med henblik på at fremme en bæredygtig udvikling.

Miljøpåvirkningen vurderes ud fra et i loven bredt defineret miljøbegreb, der omfatter:

- Biologisk mangfoldighed/flora og fauna
- Befolkning og menneskers sundhed
- Jordbund og jordarealer
- Vand
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Materielle goder
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser
- Arkitektonisk og arkæologisk kulturarv
- Landskab
- Større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker
- Ressourceeffektivitet
- Det indbyrdes forhold mellem disse faktorer

Kommuneplanen, KP2025, er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), idet den fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser, og derfor skal kommuneplanens sandsynlige, væsentlige indvirkninger på miljøet vurderes.

Når der er tale om ændringer til eksisterende planer, er det dog kun ændringerne, der skal miljøvurderes, det vil sige dér hvor der foretages indholdsmæssige eller geografiske ændringer af det hidtidige plangrundlag i form af nye arealudlæg eller ændringer i rammer og retningslinjer. Det hidtidige plangrundlag er Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

3. Afgrænsning

Afgrænsning af indholdet i miljøvurderingen af Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 har været i høring hos berørte myndigheder i 14 dage i perioden 17. marts - 31. marts 2025. Kalundborg Kommune har vurderet, at følgende berørte myndigheder skulle høres.

- Kalundborg Kommunes egne myndighedsområder
- Plan- og Landdistriktsstyrelsen
- Miljøstyrelsen
- Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø
- Vejdirektoratet
- Banestyrelsen
- Energistyrelsen
- Region Sjælland

I høringsperioden er der ikke indkommet kommentarer eller bemærkninger fra berørte myndigheder, der har givet anledning til at ændre afgrænsningen væsentligt.

Afgrænsningsnotatet er dynamisk dokument, som kan ændres løbende i forbindelse med udarbejdelse af miljørapporten.

Den endelige afgrænsning af miljørapporten til Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 fremlægges som bilag til den sammenfattende redegørelse af miljørapporten sammen med offentlig bekendtgørelse af den endelige Kommuneplan 2025-2036.

4. Miljøvurdering af retningslinjer og rammer

Der er foretaget en miljøvurdering af ændringer af visse retningslinjer, rammeområder og rammebestemmelser, som beskrevet nedenfor.

Retningslinjerne er vurderet for de relevante miljøpåvirkninger på kommuneplanniveau. Miljøpåvirkningerne er som tidligere nævnt foretaget på baggrund af lovens brede miljøbegreb. Kalundborg Kommune har vurderet, hvilke af de i afsnit 2 nævnte miljøfaktorer, der samlet set forventes at kunne blive påvirket med kommuneplanforslaget. Hvor det vurderes, at de sandsynlige væsentlige miljøfaktorer vil omfatte:

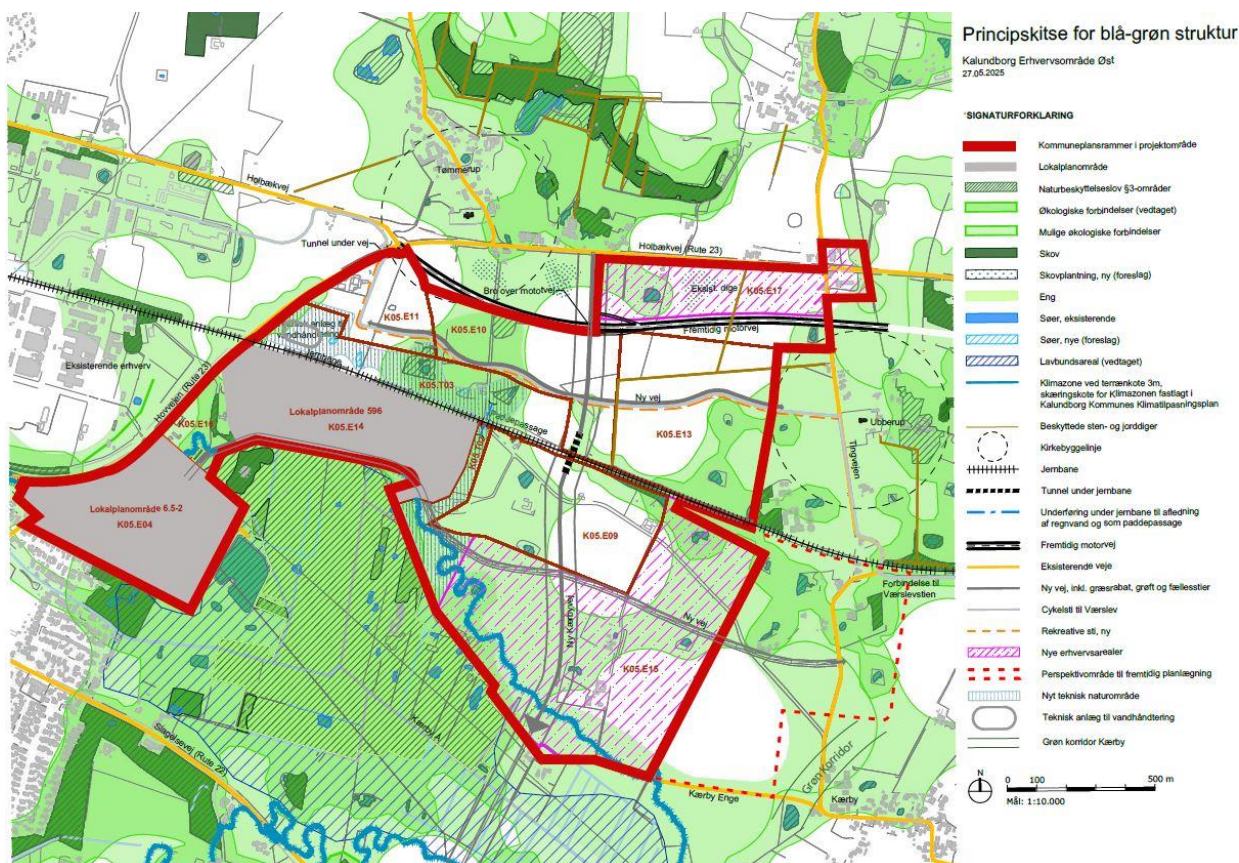
- Biologisk mangfoldighed, flora og fauna
- Jordbund og jordarealer
- Vand
- Luft
- Klimatiske faktorer
- Kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser
- Arkitektonisk og arkæologisk kulturarv
- Landskab
- Det indbyrdes forhold mellem disse faktorer (kumulative effekt)

En realisering af Kommuneplan 2025-2036 vil i mange tilfælde forudsætte, at der forinden er udarbejdet en nærmere planlægning, fx en lokalplan eller sektorplan. I forbindelse med den nærmere planlægning skal der som udgangspunkt foretages en miljøvurdering på niveauet for denne planlægning.

4.1. Retningslinjer

4.1.1 Erhvervsudbygning

I Kalundborg er der brug for større, sammenhængende områder til erhvervsformål og særligt de tungere miljøklasser. Det er vigtigt for fremadrettet at sikre udviklingsmulighederne for de større, arealkrævende virksomheder. Det vurderes, at de nye udlagte erhvervsområder imødekommer dette og samtidig har en attraktiv placering ved og tæt på den kommende Kalundborgmotorvej i udviklingsområdet, Kalundborg Øst.



Principskitse for erhvervsudbygningen i Kalundborg Øst.

Kommuneplanen redegør for principperne ved yderligere erhvervsudbygning i Kalundborg Øst, og hvordan erhvervsområdet skal indrettes med udgangspunkt som vist på skitsen ovenfor.

De specifikke retningslinjer for Kalundborg Øst angiver hensynet til beskyttede naturtyper og fortidsminder, økologiske forbindelser, kirkebyggelinjer skal implementeres i den nærmere planlægning for erhvervsområderne. Der redegøres desuden for, at der inden for den 3-meter klimazone ved Kærby Enge ikke kan finde erhvervsudbygning sted.

Underafsnittet omkring "Kalundborg Havn" udgår. I stedet henvises der til krav fra den gældende VVM-redegørelse i de specifikke rammebestemmelser. Ændringer til retningslinjerne kan ses på bilag 4.1.1.

Der arbejdes med et perspektivareal for yderligere erhvervsudbygning mod sydøst. Som følge af de nye erhvervsudlæg og fremtidige perspektivareal i Kalundborg Øst udlægges en buffer-zone på ca. 300 meter til Kærby landsby, for at imødekomme miljøforhold som

landskab, luft og klimatiske faktorer, samt mulighed for at etablere rekreative elementer evt. med overskudjord fra erhvervsarealerne. Visualisering omkring Kærby kan ses i temaet om *”Erhvervsudbygning”* i kommuneplanen.

Justering af eksisterende erhvervsrammer samt miljøvurdering af konkrete nye erhvervsudlæg i Kalundborg Øst og Kalundborg Syd planområder findes under afsnit 4.2.1 i denne miljørapport, *Ændring af eksisterende rammeudlæg til erhvervsformål*.

Konklusion på erhvervsudbygning

Konsekvensen af **0-alternativet** hvis der ikke bliver udlagt arealer til erhverv i Kalundborg, vil det få flere konsekvenser for både den lokale økonomi og miljøet. Uden større, sammenhængende områder til erhvervsformål, især for de tungere miljøklasser, vil det være vanskeligt at sikre fremtidige udviklingsmuligheder for større, arealkrævende virksomheder. Dette kan føre til, at virksomhederne vælger at etablere sig i andre kommuner, hvilket kan resultere i tab af arbejdspladser og økonomisk vækst i Kalundborg.

Manglen på nye erhvervsområder vil også betyde, at den attraktive placering tæt på den kommende Kalundborgmotorvej og nye lokale infrastruktur i udviklingsområderne Kalundborg Øst og Kalundborg Syd ikke udnyttes optimalt. Dette kan føre til potentielt øget trafikbelastning i andre områder.

Kommuneplanens principper for yderligere erhvervsudbygning i Kalundborg Øst vil ikke kunne implementeres, hvilket kan påvirke den overordnede planlægning og udvikling af området. De specifikke retningslinjer for Kalundborg Øst, som tager hensyn til beskyttede naturtyper, fortidsminder, økologiske forbindelser og kirkebyggelinjer, vil ikke blive integreret i erhvervsområderne, hvilket kan føre til mindre beskyttelse af disse værdifulde områder.

Det vurderes, at planforslagets detaljeringsniveau ikke giver anledning til at vurdere *det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne/de kumulative effekter* nærmere end som beskrevet i denne miljørapport for de nye erhvervsudlæg omkring Kalundborg.

4.1.2 Boligudbygning

I forbindelse med planlægningen for nye boligudlæg arbejder kommunen med stedsanalyser af de områder, der skal udvikles. Der er mange hensyn som skal indtænkes i udviklingen af et område. Steder indeholder iboende kvaliteter, udfordringer og særegne potentialer, og når disse afdækkes tidligt i planlægningsprocessen, kan flere løsninger samtænkes og der kan skabes merværdi for projektet og det omgivende samfund og natur.

Projekter bør bidrage til en positiv stedsudvikling og ses i sammenhæng med den omgivende by, stedets historie og kulturlandskabets strukturer, landskabsformer og andre naturgivne forhold og ressourcer som natur og vand.

Derfor arbejder kommunen med det princip, at der skal udarbejdes en stedsanalyse, som tilvejebringer den nødvendige viden om det pågældende sted, forud for lokalplanlægning. Stedsanalysen kvalificerer lokalplanlægningen og kan indlede arbejdet med miljøscreening eller miljøvurdering. *”Stedsanalyse som princip for planlægningen”* i Kalundborg Kommune kan ses i afsnittet om *”Vision og Udvikling”* i kommuneplanen.

Vandhåndtering skal afklares tidligt i lokalplansprocessen, så det sikres at nyt byggeri og anlæg kommer til at foregå på en robust og sikker måde, så hverken nye eller eksisterende områder udsættes for øget risiko for oversvømmelse. Derfor skal der som udgangspunkt

altid udarbejdes en vandhåndteringsplan. Planen skal undersøge og finde løsningsforslag på, hvordan regnvand og eventuelle andre oversvømmelseskilder kan håndteres på en robust måde og imødekomme klimaforandringerne. Ændringer til retningslinjerne kan ses på bilag 4.1.2

Miljøvurdering af konkrete nye boligudlæg samt omplacering af eksisterende boliggrammer findes under afsnit 4.2.2 i denne miljørapport, *Nye udlæg til boligformål*.

Konklusion på boligudbygning.

Konsekvensen af **0-alternativet** hvis der ikke bliver udlagt arealer til boligformål i Kalundborg, vil det få flere konsekvenser for både den lokale befolkning og miljøet. Uden nye boligudlæg vil kommunen ikke kunne imødekomme det stigende behov for boliger, hvilket kan føre til boligknaphed og stigende boligpriser. Dette kan gøre det sværere for nye borgere at bosætte sig i Kalundborg og kan påvirke kommunens tiltrækningskraft negativt. Kommunens princip om at udarbejde en stedsanalyse forud for lokalplanlægning vil ikke blive anvendt, hvilket kan føre til mindre kvalificeret planlægning og manglende miljøscreening eller miljøvurdering. Dette kan resultere i, at potentielle miljøpåvirkninger ikke bliver identificeret og håndteret på et tidligt stadie.

Samlet set vil manglen på nye boligudlæg i Kalundborg kunne føre til en række negative konsekvenser for både befolkningen og miljøet, herunder boligknaphed, manglende stedsudvikling og øget risiko for oversvømmelser.

Det vurderes, at planforslagets detaljeringsniveau ikke giver anledning til at vurdere *det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne/de kumulative effekter* nærmere end som beskrevet i denne miljøvurdering for de nye boligudlæg omkring Kalundborg.

4.1.3 Infrastrukturplan

Udbygningen af både erhvervs- og boligområder afhænger af den nødvendige infrastruktur til at servicere de forskellige funktioner i kommunen. Udbygningen af det nye erhvervsområde i Kalundborg Øst afhænger af udbygningen af den nye infrastruktur med statens udvidelse af Kalundborgmotorvejen. Infrastrukturudbygningen sker i samme tempo som udbygningen af erhvervsområdet med afsæt i principskiten i afsnit 4.1.1 i denne miljørapport.

I afsnittet "Veje" i kommuneplanen er der redegjort for de forskellige etaper af udbygningen i Kalundborg Øst samt udbygningen af omfartsvejen, "Ny Kærbyvejs-forlængelse" fra Kalundborgmotorvejen over rute 22 til Ny Vesthavn. Der redegøres desuden for, hvordan kollektiv trafik og cykelstier tænkes implementeret i den fremtidige infrastruktur. Ændringer til retningslinjerne kan ses på bilag 4.1.3

Konklusion på infrastrukturplan

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at der hverken udbygges nye bolig eller erhvervsområder i kommunen uden en udbygget infrastruktur. Se endvidere afsnit 4.1.1 og 4.1.2 om erhvervs- og boligudbygning.

Det vurderes, at planforslagets detaljeringsniveau ikke giver anledning til at vurdere *det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne/de kumulative effekter* nærmere end som beskrevet i denne miljøvurdering for de nye infrastrukturplaner omkring Kalundborg. De fremtidige infrastrukturprojekter screenes selvstændigt for miljøvurdering jf. Miljøvurderingsloven.

4.1.4 Turisme

Parallelt med Kommuneplanen fremlægges Turistpolitisk Redegørelse 2025. Kommunen har behov for et sådant grundlag, dels i forbindelse med stillingtagen til enkeltprojekter, dels som forudsætning for kommuneplanens retningslinjer og rammer for turismeanlæg, rekreative områder og faciliteter samt handlingsmuligheder bl.a. i Kystnærhedszonen.

Kommuneplanen udlægger en ny ramme til rekreativt formål i Kystnærhedszone og udvider to eksisterende rekreative rammeområder, se afsnit 4.2.5 om *Rammer i det åbne land* i denne miljøvurdering. Både det nye udlæg og begge udvidelser vurderes kun at have en mindre væsentlig miljømæssige konsekvenser, da Turistpolitiske Redegørelse 2025 understøtter ovenstående udlæg og udvidelser som en del af den samlede udvikling af turismen i Kalundborg Kommune.

Konklusion på Turisme

Det vurderes, at Turistpolitisk Redegørelse 2025's detaljeringsniveau ikke giver anledning til at vurdere *det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne/de kumulative effekter* nærmere end som beskrevet i nærværende miljøvurdering.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at der temaet *Turisme* videreføres uændret i Kommuneplan 2025-2036, hvor Kalundborg Kommune ikke har samme mulighed for at understøtte udviklingen.

4.1.5 Oversvømmelse og erosion

Ved kommuneplansrevision i 2025 er hovedstrukturen i planen blevet ændret. Ved at tilføje af et nyt hovedtema "*Natur og Vand*", fremgår Kalundborg Kommunes skærpede fokus på klimaindsatser og vandhåndtering i planlægningen. Hovedtemaet er blevet hævet fra værende en undersektion i Kommuneplan 2021-2032, under sektionen "*By og Landskab*" sammen med elementer fra sektionen "*Natur og Kultur*".

Det nye hovedtema "*Natur og Vand*", indeholder derfor både elementer fra foregående kommuneplan og tilføjelser af nye underafsnit og emner. Hovedtemaet "*Natur og vand*" indeholder følgende undersektioner; "*Naturbeskyttelse*", "*Oversvømmelse og klimatilpasning*", "*Erosion*", "*Vandløb, søer, kystvande*", "*Lavbundsarealer*" og "*Grundvand*".

I kommuneplan 2021-2032 var "*Oversvømmelse og erosion*" ét afsnit. Efter kommuneplanrevision med kommuneplan 2025-2036 er afsnittet blevet delt yderligere op i to separate afsnit, da indsatserne for de to områder ikke er fuldstændig sammenfaldende og der er øget fokus på oversvømmelse.

Temaet "*Oversvømmelse og klimatilpasning*" indeholder skærpede krav for indsatser vedrørende klimaforandringer og vandhåndtering. Klimatiske faktorer som højere temperaturer, kraftigere og hyppigere nedbør, flere stormflodshændelser og højere vandstande udgør en trussel for infrastrukturen og planlægningen i kommunen. Dette kræver en holistisk tilgang til klimatilpasning og robust planlægning i Kalundborg Kommune. Ift. oversvømmelse og klimatilpasning er der kommet et øget fokus på natur- og landskabsbaseret vandhåndtering, for at skabe en harmoni mellem natur, vand og byudvikling.

Som en ny tilføjelse er der introduceret en kortlægning af oversvømmelsestruede områder, herunder hvilke oversvømmelseskilder og specifikke områder, der er truede af. Denne kortlægning skal medvirke til, at stille krav til hvilke typer afværgeforanstaltninger og

vandhåndteringsløsninger, som udviklere med fordel skal fokusere på, når der planlægges for erhvervsområder, boligudbygning osv. Ændringer af retningslinjerne til afsnittet kan ses på bilag 4.1.5.

Det adskilte tema om "*Erosion*" forbliver hovedsageligt med samme indhold som i Kommuneplan 2021-2032.

Konklusion på oversvømmelse og erosion

Det øgede fokus på vandhåndtering, klimatilpasning og naturbaserede løsninger til at imødekomme fremtidens klimaforandringer, har været vigtigt at fremhæve i kommuneplanens hovedstruktur, da kommunen på nuværende tidspunkt allerede oplever problematikker og udfordringer med stigende vandmængder. Et øget og fremhævet fokus på oversvømmelser fra forskellige kilder og naturbaserede vandhåndteringsløsninger er derfor blevet indarbejdet i Kommuneplan 2025-2036, så fremtidig planlægning vil være mere robust og fremtidssikker.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil forudsætte at den nuværende planlægning og håndtering af oversvømmelsestruede områder forgår uden ændringer. Uden en opdatering af tiltagene vil kommunen fortsat stå overfor øgede udfordringer med hyppigere og mere alvorlige oversvømmelser som følge af klimaforandringer og stigende vandstande, hvilket kan føre til større skader på infrastruktur, ejendom og miljø samt øget pres på eksisterende afvandingssystemer.

Det vurderes, at planforslagets detaljeringsniveau ikke giver anledning til at vurdere *det indbyrdes forhold mellem miljøfaktorerne/de kumulative effekter* nærmere end som beskrevet i nærværende miljøvurdering.

4.1.6 Skovrejsning

Det samlede skovrejsningsareal i kommune er ikke øget væsentligt fra 5320 ha jf. gældende Kommuneplan 2021-2032, da der ikke har været noget incitament til at rejse skov på landbrugsarealer.

For at skærpe synligheden og øge fokus omkring skovrejsning i fremtidig planlægning, har kommune valgt at udvide udpegningsgrundlaget for hvor, der kan rejses skov. Udpegningsgrundlaget for *skovrejsning ønsket* omfatter nu alle andre områder uden for byzone og sommerhusområder, medmindre skovrejsning er uønsket. Kommune har på den måde udpeget knap 40.000 ha, hvor skovrejsning er ønsket, hvilket svarer til ca. 2/3 af kommunens samlede areal. Retningslinjerne er tilsvarende blevet opdateret til det nye udpegningsgrundlag. Ændringer af retningslinjerne kan ses på bilag 4.1.6.

Konklusion på skovrejsning

Kalundborg Kommune vurderer, at det nye udpegningsgrundlag vil skabe større synlighed og fokus på temaet *Skovrejsning* i kommuneplanlægningen. Det nye udpegningsgrundlag ændrer ikke på, at der for hvert ansøgt skovrejsningsprojekt større end 0,5 ha skal foretages en vurdering om evt. krav til miljøvurderingspligt, jf. Miljøvurderingsloven. Denne vurdering skal foretages uanset om skovrejsningsprojektet ligger i udpegede områder for enten skovrejsning ønsket eller skovrejsning uønsket.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil forudsætte at temaet "*Skovrejsning*" forbliver uændret i kommende Kommuneplan 2025-2036, dog uden konsekvenser for muligheden for at rejse skov.

4.1.7 Kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdige bygninger

Kalundborg Kommune er begyndt på arbejdet med at registre bevaringsværdige bygninger. I Kommuneplan 2025-2036 er det bevaringsværdige bygninger i landsbyerne i det tidligere Bjergsted og Hvidebæk Kommuner, der bliver registreret.

Den miljømæssige værdi vedrører bygningens betydning i forhold til omgivelserne indenfor det arkitektoniske og kulturhistoriske perspektiv. Kulturmiljøets bærende struktur som fx bebyggelsen langs landsbygaden, hvor større huller i husrækken, som følge af nedrivninger, kan svække den kulturhistoriske værdi og oplevelsen af det historiske miljø væsentligt.

Kalundborg Kommune vurderer, at en udpegning af bevaringsværdige bygninger er væsentlig, da den vil give kommunen mulighed for at sikre disse bygninger ved at tage stilling til eventuelle fremtidige ønsker om nedrivning efter Lov om bygningsfredning. Udpegningerne vil fremgå af kommuneplanens retningslinjekort om kulturhistoriske bevaringsværdier og tilsvarende er retningslinjerne for afsnittet blevet opdateret. Ændringerne kan ses på bilag 4.1.8.

Konklusion på Kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdige bygninger
Konsekvensen af **0-alternativet** vil forudsætte at temaet "Kulturhistoriske bevaringsværdier, bevaringsværdige bygninger" forbliver uændret i kommende Kommuneplan 2025-2036.

4.2 Rammer:

For at skærpe de væsentlige miljømæssige hensyn, som kommuneplanen redegør for i bolig- og erhvervsudbygningstemaerne mht til natur, biodiversitet og håndtering af overfladevand mv., er der i følgende rammebestemmelser tilføjet en standarttekst, som skal gøre det lettere at overskue miljøhensyn i de enkelte rammeområder.

Planrammer	Tekst som indsættes til sidst under "Uddybende beskrivelse af øvrige formål". Hvis der er en eksisterende tekst, skal denne bibeholdes og det nye skal sættes bagefter
Alle "Boligrammer" og Alle "Blandet bolig og erhverv"	Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur.
Alle rammer	Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om "Oversvømmelse og klimatilpasning", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.
"Rammer vedr. "Erosion"	Dele af området er udpeget som erosionstruet, jf. kommuneplanens tema om "Erosion", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og afbøde skadevirkningerne fra erosion.
Rammer vedr. "spildevandsplanlægning"	Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.

Oversigt over de tilføjede skærper i de specifikke rammebestemmelser.

4.2.1 Ændring af eksisterende rammeudlæg til erhvervsformål:

I forbindelse med udbygningen af Kalundborg Øst med Kalundborgmotorvejen og ny lokal infrastruktur bliver de eksisterende erhvervsrammer justeret, også som følge af de fremtidige klimatiske faktorer og risikoen for oversvømmelse. Dele af de eksisterende erhvervsrammer (ca. 22,4 ha) ændres til rammer udlagt til tekniske anlæg, der både skal fungere som vandhåndteringsarealer, forsyningskorridorer til fx el og fjernvarme, natur- og faunapassage med henblik på øget biologisk mangfoldighed.

[Redegørelse af behov for nye erhvervsudlæg kan ses i kommuneplanen under temaet "erhvervsudbygning".](#)

K05.E09 reduceres med 0,9 ha og overføres til K05.T02 ny ramme udlagt til teknisk anlæg

Ekisterende erhvervsramme reduceres med 0,9 ha, som bliver overført til en ny ramme udlagt til teknisk anlæg (K05.T02) for at imødekomme fremtidens klimatiske faktorer, som påvirker området. Faktorerne som påvirker dette område er øget overvømmelsesrisiko fra vandløb, stormflod og øgede regnmængder. For at muliggøre fremtidig erhvervsudvikling i dette område er arealet blevet reduceret for at gøre plads til vandhåndteringsanlæg i K05.T02. Det tekniske anlæg vil få et udtryk af blå-grøn struktur, som også skal fungere som faunapassager og sikre eksisterende arter i området. Ændring i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2-K05.E09.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området fortsat vil være udlagt til erhvervsformål og at eksisterende problematikker med vandhåndtering og oversvømmelsestruede områder, vil forblive en udfordring i området.

K05.E10 reduceres med 7,5 ha og overføres til K05.T03 ny ramme udlagt til teknisk anlæg

Ekisterende erhvervsramme reduceres med 7,5 ha, som bliver overført til en del af en ny ramme udlagt til teknisk anlæg (K05.T03), for at imødekomme klimatiske faktorer, kommende infrastrukturanlæg og erhvervsudviklingen i Kalundborg Øst. Erhvervsudbygningen og kommende infrastrukturanlæg vil øge presset på naturen i området og medvirke til en øget overvømmelsesrisiko. Derfor er den eksisterende erhvervsramme blevet reduceret og overført til dele af et teknisk anlæg, som skal medvire til at imødekomme vandets strømningsveje og biodiversitet i erhvervsrammerne i Kalundborg Øst. Ændring i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – K05.E10

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området fortsat vil være udlagt til erhvervsformål og at der ikke vil være samme mulighed for at fremme den blå-grønne struktur, hvilket kan efterlade erhvervsområdet mere udsat for oversvømmelser i fremtiden.

K05.E11 reduceres med 8,9 ha og overføres til K05.T03 ny ramme udlagt til teknisk anlæg på i alt 16,4 ha

Ekisterende erhvervsramme reduceres med 8,9 ha, som bliver overført til en del af en ny ramme udlagt til teknisk anlæg (K05.T03), for at imødekomme klimatiske faktorer, kommende infrastrukturanlæg og erhvervsudviklingen i Kalundborg Øst. Erhvervsudbygningen og kommende infrastrukturanlæg vil øge presset på naturen i området og medvirke til en øget overvømmelsesrisiko. Derfor er den eksisterende erhvervsramme blevet reduceret og overført til dele af et teknisk anlæg, som skal medvire til at imødekomme vandets strømningsveje og biodiversitet gennem erhvervsrammerne i Kalundborg Øst. Det tekniske anlæg vil i den vestlige del omfatte et vandhåndteringsbassin. Ændring i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – K05.E11

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området fortsat vil være udlagt til erhvervsformål og at der ikke vil være samme mulighed for at fremme den blå-grønne struktur, hvilket kan efterlade erhvervsområdet mere udsat for oversvømmelser i fremtiden.

K05.E14 reduceres med 1,7 ha som overføres til K05.T02

Eksisterende erhvervsramme reduceres med 1,7 ha som overføres, og tilføjes , ny teknisk ramme K05.T02. De 1,7 ha der er overflyttet fra erhvervsramme K05.E14 til teknisk ramme, udgør kun delvist det samlede areal af den tekniske ramme K05.T02. Arealet overført til teknisk ramme udlægges til grøn korridor til opretholdelse og forbedring af den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter og skal desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand. Geometriske ændringer rammeområde ses på ovenstående kort.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området fortsat vil være udlagt til erhvervsformål og at der ikke vil være samme mulighed for at fremme den blå-grønne struktur, hvilket kan efterlade erhvervsområdet mere udsat for oversvømmelser i fremtiden. Rammebestemmelserne for rammeområde K05.E14 er revideret i forbindelse med tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2032 og videreføres uændret.

K05.E14 reduceres med 1,3 ha som overføres til K05.E09

Eksisterende erhvervsramme K05.E14 reduceres med 1,3 ha og overføres til den eksisterende erhvervsramme K05.E09. Overførsel af arealet medvirker til en mere overskuelig og brugbar geometri for erhvervsudbygning. Geometriske ændringer rammeområde ses på ovenstående kort.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området forbliver udlagt til erhvervsformål i den eksisterende ramme K05.E14.

Rammebestemmelserne for rammeområde K05.E14 er revideret i forbindelse med tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2021-2032 og beholdes uændret.

K05.E14 reduceres med 4,8 ha overføres til en selvstændig erhvervsramme K05.E16.

Eksisterende erhvervsareal K05.E14 opdeles og 4,8 ha overføres til ny selvstændig erhvervsramme K05.E16. Erhvervsramme K05.E14 opdeles, da dele af rammeudlægget er lokalplanlagt, mens andre dele endnu ikke er detailplanlagt. Det areal der endnu ikke er lokalplanlagt overføres til den nye erhvervsramme K05.E16 for fremtidig planlægning. Rammebestemmelser for nye ramme for K05.E16 kan ses på bilag 4.2 – K05.E16

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at den nye erhvervsramme vil forblive i den nuværende eksisterende erhvervsramme K05.E14.

K05.T02 og K05.T03 – to nye rammer udlagt til tekniske anlæg på hhv. 6,0 ha og 16,4 ha.

De nye tekniske rammer K05.T02 og K05.T03 udgør hhv. 6,0 ha og 16,4 ha og tilsammen 22,4 ha. De nye rammer udlagt til tekniske anlæg udgør tidligere arealer fra erhvervsrammerne, K05.E09, K05.E10, K05.E11, og K05.E14. De tekniske anlæg vil fungere som sammenhængende blå-grøn struktur i mellem erhvervsrammerne i Kalundborg Øst. De tekniske anlæg muliggør desuden også etablering af infrastrukturanlæg og vandhånderingsanlæg. Rammebestemmelser for de to tekniske anlæg fremgår hhv. af bilag 4.2. – K05.T02 og bilag 4.2 – K05.T03.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at de nye påtænkte tekniske anlæg ikke kan etableres og at de eksisterende erhvervsrammer vil være mere udsat for oversvømmelse i fremtiden. Samtidig er der ikke mulighed for at indpasse infrastrukturanlæg i form af veje, cykelstier mm., som skal fremme tilgængeligheden og mobiliteten i erhvervsområdet Kalundborg Øst.

4.2.2 Nye rammer til erhvervsformål

K05.E15 - Nyt erhvervsområde i Kalundborg Øst til tung industri, miljøklasse 6-7

Kalundborg Kommune har i den seneste planperiode oplevet en stor erhvervstilvækst, Derfor udlægges et nyt erhvervsareal på 56 ha. Det nye erhvervsareal er ligesom de eksisterende rammer i planområdet omfattet af retningslinjerne og principperne for Kalundborg Øst. Hensynet til grønne korridorer, økologiske forbindelser, natur og biodiversitet samt håndtering af overfladevand er vægtet højt i retningslinjerne.

Området ligger i umiddelbar nærhed til et lavbundsareal, Rørmosen og Kærby Enge, hvor hensynet til natur og fremtidig vandhåndtering skal sikres og styrkes. Dele af erhvervsarealet, der ligger inden for 3-meter klimazone (kote 3) kan derfor ikke bebygges. Rammebestemmelserne for det nye erhvervsområde kan ses på bilag 4.2 – K05.E15.

Det vurderes, at de miljømæssige konsekvenser ved det nye erhvervsudlæg vil være reduceret, da der allerede er redegjort for justering af de eksisterende erhvervsarealer (se afsnit 4.2.1 i denne miljørapport) mhp at forbedre vilkårene for natur og biodiversitet samt håndteringen af overfladevand i Kalundborg Øst.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at det nye erhvervsudlæg ikke etableres og at området forbliver i landzone til landbrugsmæssige formål og at arealet ikke kan udnyttes til erhvervsformål.

K05.E17 - erhvervsområde i Kalundborg Øst til mindre erhverv, transport- og logistik

Som følge af den nye infrastruktur med Kalundborgmotorvejen udlægger Kalundborg Kommune et mindre areal mellem Holbækvej og motorvejen på ca. 14 ha til mindre erhvervstunge virksomheder i miljøklasse 1-4.

Det nye erhvervsareal er ligesom de eksisterende rammer i planområdet omfattet af retningslinjerne og principperne for Kalundborg Øst. Hensynet til grønne korridorer, økologiske forbindelser, natur og biodiversitet samt håndtering af overfladevand er vægtet højt i retningslinjerne.

Justering af rammegeometri er indarbejdet i planforslaget jf. Kommunalbestyrelsens godkendelse den 25. juni 2025. Rammebestemmelserne og justering af rammegeometri for det nye erhvervsområde kan ses på bilag 4.2 – K05.E17.

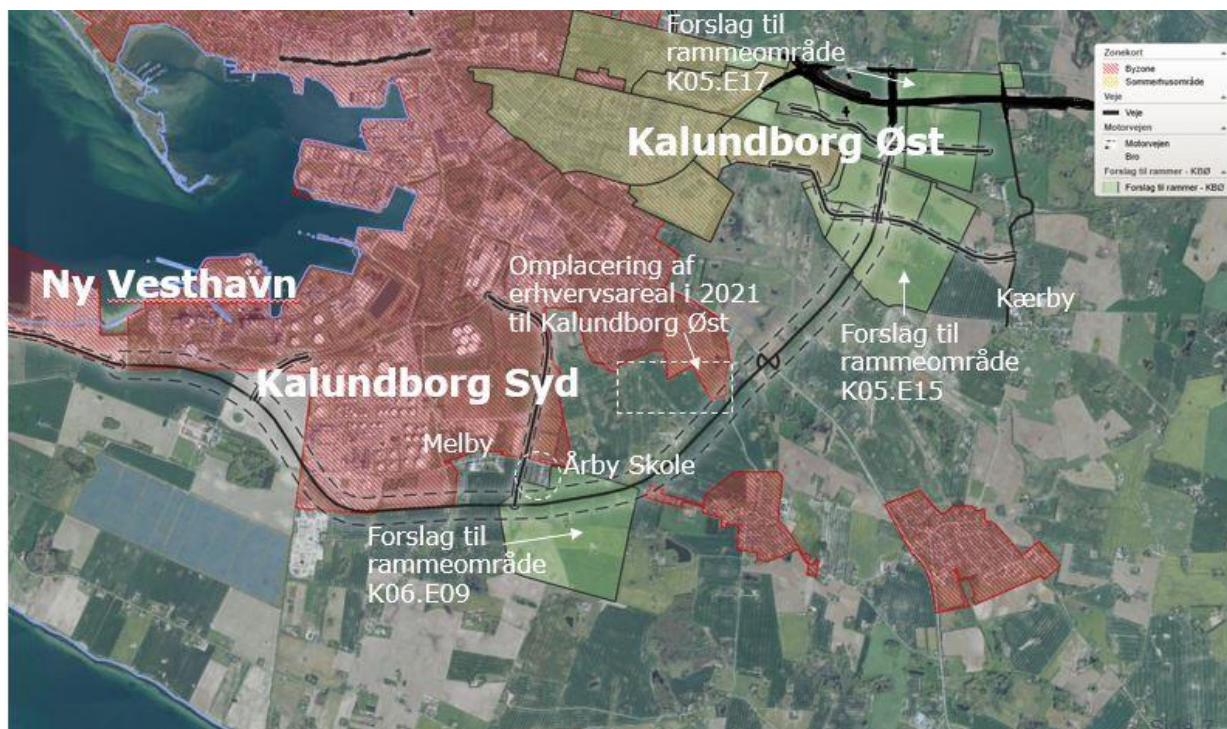
Det vurderes, at de miljømæssige konsekvenser ved det nye erhvervsudlæg vil være reduceret, da der allerede er redegjort for justering af de eksisterende erhvervsarealer (se afsnit 4.1.1 i denne miljørapport) mhp at forbedre vilkårene for natur og biodiversitet samt håndteringen af overfladevand i Kalundborg Øst. Ændringen af rammegeometri jf. Kommunalbestyrelsens godkendelse den 25. juni 2025, vurderes at være af mindre væsentlig miljømæssig betydning.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at det nye erhvervsudlæg ikke etableres og at området forbliver i landzone til landbrugsmæssige formål og at arealet ikke kan udnyttes til erhvervsformål.

K06.E09 - erhvervsområde i Kalundborg Syd, miljøklasse 1-7

Som følge af den stigende efterspørgsel på erhvervsarealer til den tunge industri, er der også skabt et behov for arealer til følgevirkninger. I kommuneplanen redegøres der for dette behov under teamet "Erhvervsudbygning"

Den nye nord-sydgående omfartsvej, der bliver etableret i forbindelse med Kalundborgmotorvejen og erhvervsområdet i Kalundborg Øst, er planlagt til at fortsætte til rute 22 og videre til Ny Vesthavn og igennem det nye erhvervsområde i Kalundborg Syd. Oversigtskort over forslag til placering ny erhvervsramme K06.E09 samt forslag til fortsættelse ny infrastruktur kan ses i kommuneplanen under temaet "Erhvervsudbygning".



Oversigt over forslag til ny infrastruktur og nye erhvervsarealer omkring eksisterende byzone: Grøn signatur = rammer til erhverv, rød signatur = eksisterende byzone.

Inden der foretages en detaljeret planlægning af det nye erhvervsområde K06.E09, er der et behov for at udarbejde en principskitse for hele rammeudlægget, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og det omgivende landskab i Kystnærhedszone. Principskitsen skal indeholde aspekter som planlægningen skal respektere og overholde, for at sikre at vandhåndtering m.v. respekteres. Rammebestemmelserne for det nye erhvervsområde kan ses på bilag 4.2 – K06.E09.

Forholdet til kystnærhedszone er også beskrevet i kommuneplanens redegørelse for "Erhvervsudbygning", hvor også en visualisering af arealets placering i de kystnære omgivelser kan ses. En alternativ placering af erhvervsarealet længere mod vest vil

konflikte med udpegede værdifulde kulturmiljø omkring husmandsudstykningsne ved Lerchenborg.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at det nye erhvervsudlæg ikke etableres og at området forbliver i landzone til landbrugsmæssige formål og at arealet ikke kan udnyttes til erhvervsformål.

4.2.3 Nye udlæg til boligformål:

I forbindelse med kommuneplanrevisionen er restrummeligheden for boliger opgjort for alle eksisterende, ubebyggede boligudlæg samt områder inde i byer, hvor der er muligheder for byfortætning og/eller omdannelse. Ud fra opgørelsen vurderes det, at der overordnet set er gode boligudbygningsmuligheder til forskellige typer bebyggelse i byerne. Dette på trods af, at nogle udlæg vurderes at have mindre restrummelighed end dengang de blev udlagt, fordi der nu gælder væsentlige hensyn til natur (Grønt Danmarkskort) og vand/oversvømmelse/klimatilpasning (planlægning for forebyggelse af oversvømmelse). Der er dog behov for nye udlæg i Kalundborg by, Swebølle og Snertinge. [Redegørelse af behov for boligudlæg til boligvækst kan ses i kommuneplanen under temaet "boligudbygning".](#)

Der er udlagt følgende nye rammeområder til boligformål:

Kalundborg planområde:

K04.B17 – Nyt boligområde i den østlige del af Kalundborg by, nord for Holbækvej, med adgang fra Klosterlunden

Som følge af den stigende efterspørgsel på boliger i og omkring Kalundborg by udlægger kommunen et nyt areal til boligformål. Det nye boligudlæg ligger i kystnærhedszone og er placeret i bag eksisterende boligbebyggelse væk fra kysten i et område med igangværende boligudvikling.

Landskabets hovedformer ønskes bevaret, de højereliggende områder bebygges, og de lavere liggende arealer anvendes til rekreative formål, naturområder og til håndtering af overfladevand. Landskabselementer som levende hegn, jorddiger, moser, vandhuller og søer skal bevares og bindes sammen i en struktur, der har sammenhæng med omkringliggende naturområder og rekreative arealer.

Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. De beskyttede naturtyper bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området, der om muligt forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter. Rammebestemmelser for det nye boligområde kan ses på bilag 4.2 – K04.B17

Det vurderes at de miljømæssige konsekvenser ved det nye boligudlæg vil være håndteret, da der ved nærmere planlægning bliver arbejdet med Kalundborg Kommunes "Stedsanalyse som princip for planlægningen" som kan læses i afsnittet om "Vision og Udvikling".

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at det nye erhvervsudlæg ikke etableres og at området forbliver i landzone til landbrugsmæssige formål og at arealet ikke kan udnyttes til boligformål.

Swebølle planområde:

S1.B12 - Nyt boligområde i den sydlige del af Swebølle by

En del af det nye boligområde er området er omfattet af en økologisk forbindelse, som skal styrkes gennem planlægningen, hvorfor planrammen fastlægger bestemmelser om naturforhold i form af en grøn kile med klynger af skovbeplantning. Den grønne kile skal samtidig fungere som en adskillelse mellem det åbne land/landsbyen Rugtved og byen

Svebølle, og dermed bevares en tydelig overgang mellem land og by. Området er ikke omfattet af kulturarv, men da der er værdifulde kig til kirken fra området, fastsætter planrammen, at der skal sikres kig til kirken fra det nye boligområde. I forhold til jord og vand vurderes den påtænkte planlægning og anvendelse imidlertid kun at medføre meget begrænset miljøbelastning, idet et boligområde kun udgør en skånsom arealanvendelse. Rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – S1.B12

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området fortsætter som dyrket landbrugsareal og at muligheden for at styrke og udbygge den økologiske forbindelse forbliver uændret.

S1.BL01 og S1.B13 – Nyt boligområde i den sydlige del af Svebølle by.

Den nordlige del af området er rammelagt til offentlige formål (S1.OF01), som implementeres i den nye ramme til boligformål. Det resterende areal er landzone. Områdets anvendelse ændres fra produktionsskole med værksteder, administration og studieboliger, samt landbrugsareal benyttet til rekreativt areal for skolen samt til afgræsning af heste og til blandet boligformål.

Den eksisterende bygningsmasse skal bevares og genanvendes i videst muligt omfang, og derfor kan den hidtidige anvendelse som samlet skole med værkstedsfaciliteter fortsætte. Området kan også indeholde børneinstitutioner, fællesanlæg for områdets beboere og faciliteter til fritids- og kulturformål, hvis disse funktioner kan passes naturligt ind i eksisterende bebyggelse. Rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – S1.BL01

De ubebyggede arealer opdeles i forskellige funktioner, hvor en del bevares som rekreativt areal for kommende beboere og brugere af området, en del kan udbygges med tæt-lav bebyggelse i op til to etager og en del kan udbygges med små boliger på små grunde. Rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – S1.B13

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at en del af området skal fortsætte som område til offentlige formål. Hvis ikke der findes ny anvendelse til de mange eksisterende bygninger, som produktionsskolen efterlader, vil de forfalde over tid og bygningsmassen vil gå tabt.

S2.B05 – Nyt boligområde i Snertinge by

For at etablere en bedre afgrænsning af Snertinge by og imødekomme et fremtidigt behov for nye boliger Svebølle Planområde, udvides det eksisterende rammeområde mod vest. Ændringer i rammebestemmelserne ses på bilag 4.2 – S2.B05.

Det vurderes at udvidelsen ikke vil få væsentlige miljømæssige konsekvenser i forhold til de allerede eksisterende boligområder i Snertinge.

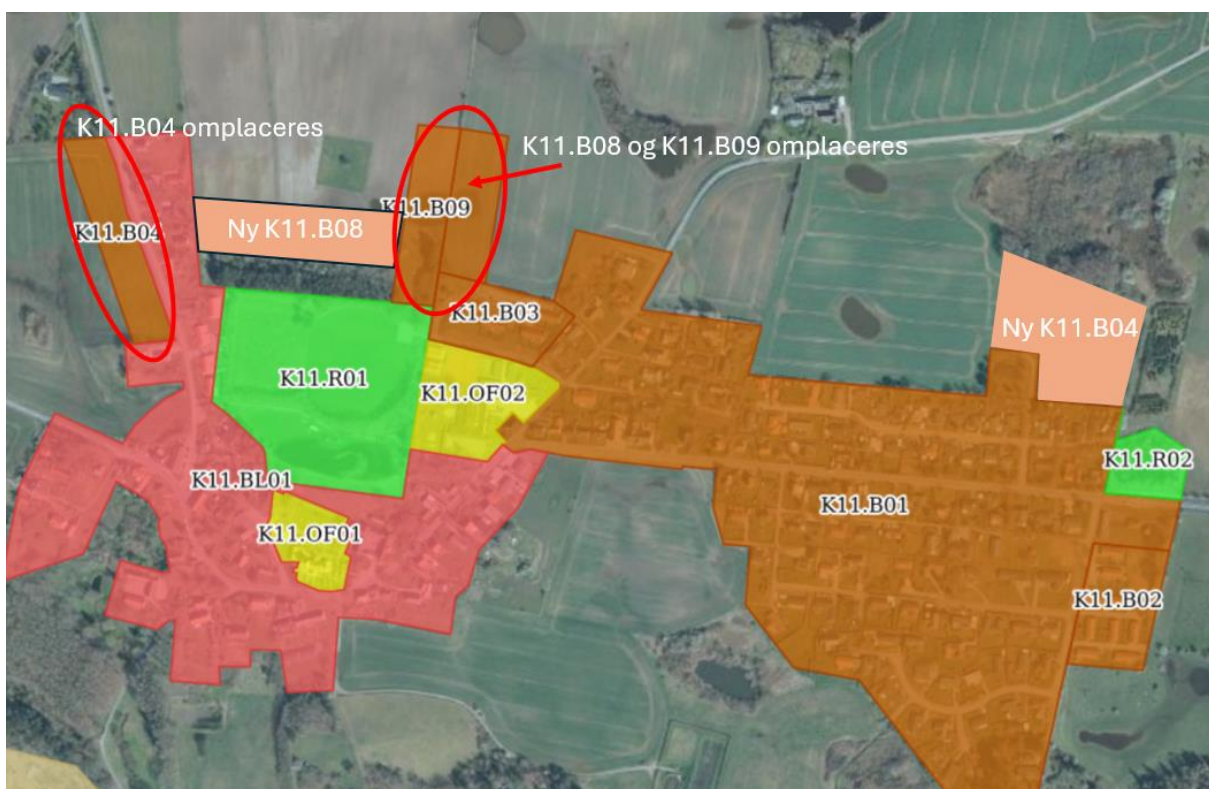
Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at arealet til udvidelse af det eksisterende rammeområde til boligformål forbliver landbrugsjord og anvendelsen vil være uændret.

4.2.4 Omplacering af eksisterende boliggrammer

Kalundborg Planområde:

I Ulstrup omplaceres tre uudnyttede, ikke lokalplanlagte boligområder (i Kommuneplan 2021: K11.B04, K11.B08, K11. B09) til to andre lokationer:

Området bag byens sportsbane og området bag Ulstrup Vænge naturligt afrundet af eksisterende mose- og træbevoksning. Omplaceringerne af de to boligområder vurderes at være bedre placeringer end de nuværende. De nye områder hedder K11.B04 og K11.B08.



Omplacering af boliggrammer på i Ulstrup på Røsnæs

K11.B04 – Boligområde på Røsnæs omplaceres

Bebyggelse tilpasses landskabet og områdets landskabelige karakter kan underbygges med store grunde. Det arkitektoniske udtryk vægtes højt ved fremtidig planlægning. De lavere liggende arealer anvendes til rekreative formål, naturområder og til håndtering af overfladevand. Røsnæs er en halvø og ligger i særligt værdifuldt landskab og indenfor Kystnærhedszone. Boligområdet vil få en bedre placering i direkte tilknytning til eksisterende boligområde nord for rammeområde K11.B01. Ændringer i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – K11.B04.

K11.B08 – Boligområde på Røsnæs omplaceres.

Bebyggelse tilpasses landskabet og områdets landskabelige karakter kan underbygges med store grunde. Det arkitektoniske udtryk vægtes højt ved fremtidig planlægning. De lavere liggende arealer anvendes til rekreative formål, naturområder og til håndtering af overfladevand.

Røsnæs er en halvø og ligger i særligt værdifuldt landskab og indenfor kystnærhedszone. Boligområdet vil få en anden placering nord for rammeområde K11.R01 ved sportspladsen

og vil ikke være synligt fra kysten, da området ligger i lavere terræn end den omkringliggende bebyggelse. Ændringer i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – K11.B08.

K11.B09 – Boligområde på Røsnæs

Rammeområdet udgår ved omplaceringen af de eksisterende boligområder.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at de to nye boligudlæg ikke etableres og de eksisterende rammeområder beholdes i deres nuværende form. Omplaceringen af boliggrammer ændre ikke væsentligt på antallet af boliger, der kan udbygges.

Ubby-Jerslev planområde:

U1.B13 – Nyt boligområde i Ubby by

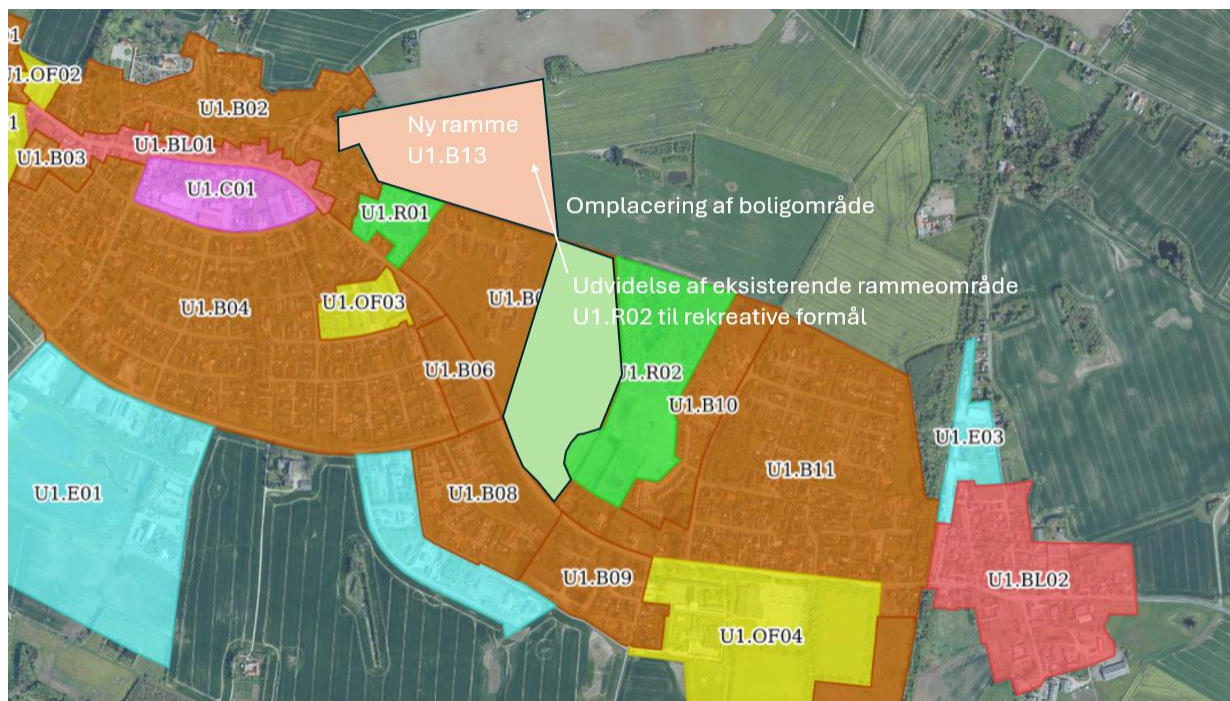
I Ubby-Jerslev omplaceres to sammenhængende boligudlæg (i Kommuneplan 2021: dele af U1.B05 og hele U1.B07) og flyttes til området nord for det tilbageblevne boligområde (U1.B05), som er udbygget.



Eksisterende boliggrammer U1.B05 og U1.B07 i Ubby-Jerslev

Omplacering sker på baggrund af væsentlige, arkæologiske hensyn, da en arkæologisk forundersøgelse har vist, at der skal gennemføres en fuld udgravning af området, hvis det skal byggemodnes. Området udlægges i stedet for til rekreativt område i direkte tilknytning til et eksisterende, rekreativt område. Det nye (omplacerede) boligområde

(U1.B13) placeres tæt på byens centerområde og eksisterende bolig- og rekreative områder.



Udvidelse af eksisterende rammeområde U1.R02 til rekreativ bynatur og omplacering af boligområde U1.B13.

Landskabets hovedformer ønskes bevaret, de lavere liggende arealer anvendes som naturområder og evt. til håndtering af overfladevand. I det sydøstlige del af området findes et lavtliggende område, der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Området skal forblive ubebygget, så potentialet kan foldes ud og kobles på naturområder mod syd. Rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – U1.B13.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at det nye boligudlæg ikke etableres og området vil henligge som landbrugsareal, da det ikke er muligt at udbygge de eksisterende rammeområder pga arkæologiske hensyn.

4.2.5 Rammer i det åbne land og landzone:

H3.BL02 – Justering af landsbyafgrænsning i Reerslev

For at imødekomme et konkret ønske om at opføre boligbyggeri inden for landsbyafgrænsningen omplaceres dele af det eksisterende rammeområdet i den nordøstlige del. Omplacering og ændringer i rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – H3.BL02

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at den eksisterende landsbyafgrænsning og rammeområde overføres uændret til Kommuneplan 2025-2036.

H3.R02 – Udvidelse af eksisterende ramme til hotel og conferencecenter (Hotel Falkenhøj) med 1,2 ha i et område på den sydlige side af Sæbygårds Allé med mulighed for anlæg af p-plads til gæster og overnattende understøtter Hotel Falkenhøjs aktiviteter. Der er ikke

fortaget ændringer i rammebestemmelserne. Kort over udvidelse af rammeområde ses på bilag 4.2 – H3.R02.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at de 1,2 ha landbrugsjord der inddrages til hotelvirksomhed forbliver landbrugsjord og anvendelsen vil være uændret.

S6.R07 – Den nye ramme til ferie og fritidsformål (Put & Take) ligger i kystnærhedszone i en tidligere rådstofgrav, som jf. gældende Råstofplan 2020 ligger i et efterbehandlingsområde i friluftszone. Området er placeret væk fra kysten bag ved det eksisterende sommerhusområde i Kaldred og understøtter områdets samlede karakter som sommerhus og ferieområde ved fremtidig planlægning. Projekter og aktiviteter, der er listet på bilag 2 i Miljøvurderingsloven, screene for miljøvurdering i forbindelse med fremtidig planlægning, hvor særligt skal de landskabelige og geologiske interesser tilgodeses. Ændringer af rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – S6.R07.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området udvikles i overensstemmelse med Region Sj. efterbehandlingsplan, hvor området vil blive efterbehandlet til et naturområde med få store søer og en række mindre og lavvandede søer. Rammeudlægget er i overensstemmelse med Region Sj. efterbehandlingsplan.

G4.R03 – Udvidelse af eksisterende ramme og anvendelse til rekreativt område med fokus på campingplads og vandrehjem (Reersø Camping) i kystnærhedszone. Rammeudvidelse bliver understøttet i den Turistpolitiske Redegørelse 2025, som er fremlagt sammen med forslag til Kommuneplan 2025-2036. Den Turistpolitiske Redegørelse redegør for indsatsen i forhold til Kystturisme bl.a. mhp at udnytte den store campingkapacitet bedre gennem et differentieret tilbud til forskellige målgrupper. Ændringer af rammebestemmelser kan ses på bilag 4.2 – G4.R03.

Konsekvensen af **0-alternativet** vil være, at området anvendes som nuværende, og dyrkes som landbrug. Udvidelsen af rammeområdet vil ikke have væsentlige landskabelige påvirkninger, da den afskærmende beplantning omkring området, kan opføres med områdets nuværende anvendelse.

Bilag:

Bilag til denne miljørapport ligger fortløbende i kronologisk rækkefølge nedenfor og bør printes i A3.

Bilag 4.1.1

Nr. på retningslinje	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025	Ændring af retningslinjekort til KP2025
2.1.1	For Kalundborg Ny Vesthavn gælder, at: 1. der skal sikres mulighed for opfyld på søterritoriet til havneanlæg 2. det samlede havneanlæg udlægges som BYOMRÅDE og overføres til byzone 3. der i området angivet på kort 2.1.1.a kan etableres færgehavn med tilhørende terminal- og andre anlæg i relation til færgetrafikken. Derudover kan området anvendes til erhvervsformål i form af havnerelaterede erhverv. Virksomheder skal have naturlig driftsmæssig tilknytning til havnen eller havneområdet. 4. havnen trafikbetjenes ved tilslutning til eksisterende Asnæsvej 5. der skal sikres etableret en økologisk forbindelse i form af et plantebælte langs områdets afgrænsning mod land 6. de miljømæssige konsekvenser skal ligge inden for de rammer, der er beskrevet i VVM-redegørelsen med tilhørende Tillæg nr. 25 til Kalundborg Kommuneplan 2000-2012.	Udgår - der henvises til tillæg nr. 25 til Kalundborg Kommuneplan 2000-2012 i ramme nr. K07.E01, K07.E02 og K07.T01	
2.1.13		2.1.13 Ved udbygningen af erhvervsarealer skal der ved nærmere planlægning redegøres for håndtering af overfladevand.	
2.1.14		2.1.14 Overskudsjord fra erhvervsudbygning skal som hovedregel håndteres inden for erhvervsområdet, fx som afskærmende foranstaltning eller til rekreative formål.	
2.1.15		Kalundborg Øst 2.1.15 Ved nærmere planlægning for ny industri og erhverv i Kalundborg Øst skal hensyn til beskyttede naturtyper og fortidsminder, økologiske forbindelser, grønne korridorer, kirkebyggelinjer m.fl. implementeres. Det nye udviklingsområde i Kalundborg Øst indrettes overordnet med erhvervsområder og infrastruktur i princippet som vist på skitsen, kort nr. 2.1.10	Principskitse for Kalundborg Øst kort nr. 2.1.10
2.1.16		2.1.16 Erhvervsområder, der grænser op til Kærby Enge skal hensyn til den blågrønne struktur implementeres i princippet som vist på skitsen, kort nr 2.1.10	
2.1.17		2.1.17 Inden for den markerede 3-meter klimazone til Kærby Enge, som vist på skitsen, kort nr. 2.1.10 kan anlægsarbejde ikke findes sted.	
2.1.18		2.1.18 Der udlægges en 300-meter bufferzone omkring Kærby landsby, i princippet som vist på skitsen kort 2.1.10, hvor der ved nærmere planlægning til industriformål inden for denne zone skal opføres afskærmende foranstaltninger til landsbyen med rekreativ værdi.	
2.1.19		2.1.19. Inden rammeområdet detailplanlægges, udarbejdes der en principskitse i lighed med principperne for Kalundborg Øst kort nr. 2.1.10, som redegør for håndtering af overfladevand og det nærmere for hold til de kystnære landskaber.	

Havneafsnit udgår - retningslinjenumre ændres til 2.1.x

Bilag 4.1.2		
Nr. på retningslinje	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025
3.3.1	Der skal tilstræbes mulighed for et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder fordelt på kommunens planområder og distrikter.	Der skal tilstræbes mulighed for et bredt og varieret udbud af boligtyper som tæt-lav, åben-lav, etagebyggeri og alternativt byggeri fordelt på kommunens planområder og distrikter. Nr. ændres til 3.4.1
		NY. 3.4.11 Nye områder til boligudbygning skal udvikles på baggrund af en stedsanalyse, da steder indeholder iboende kvaliteter, udfordringer og særegne potentialer, som bør undersøges i arbejdet forud for lokalplanlægningen.
3.3.2	Nye boligudbygningsområder skal udlægges i umiddelbar tilknytning til byzone efter gældende retningslinjer for nyudlæg i BYOMRÅDER.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.2
		NY. 3.4.3 Der kan udføres byfortætning og omdannelse af bygninger til boligformål, hvor der kan opnås gode boligforhold og et bedre bymiljø uden at tilsidesætte kulturmiljø- og naturværdier. Fortætning i midtbyen i stedet for f.eks. store arealer til parkering kan være med til at skabe mere liv i byen.
		NY. 3.4.4 Omdannelse af eksisterende bygningsmasse skal i videst muligt omfang tilstræbes, som alternativ til nedrivning og nybyg. Omdannelse og genanvendelse af gode bygninger kan bidrage til at formidle byens historie, og er ofte også mindre ressourcekrævende end at bygge nyt.
3.3.3	Der kan udlægges byomdannelsesområder, med de særregler der gælder for disse områder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål mv. Det forudsættes, at anvendelsen til miljøbelastende erhvervsmål i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.5
3.3.3 (Der er sket en fejl i nuværende KP2021, hvor der er to retningslinjer, som hedder 3.3.3 - derfor gentages ovenstående retningslinjenr.)	Begrænset boligudbygning kan ske ved afgrænsede landsbyer i landzone, når boligudbygning ikke med rimelighed kan ske ved et byområde. Udbygningen skal ske indenfor landsbyafgrænsningen.	Slettes da det reguleres gennem planlovens bestemmelser om byvækst og gennem landzoneadministration.
3.3.4	Nye boliger kan som hovedregel kun opføres i BYOMRÅDE, i lokalplanlagte landsbyer og i afgrænsede landsbyer.	Slettes da det reguleres gennem planlovens bestemmelser om byvækst og gennem landzoneadministration.
3.3.5	Nye boligudbygningsområder skal koordineres med de kommunale servicetilbud.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.8
3.3.6	Nye boligudbygningsområder skal hvor muligt koordineres med det eksisterende forsyningsnet. Hvor dette ikke er muligt skal der stilles særlige energi- og miljøkrav til bebyggelsen.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.9
3.3.7	Nye boligudbygningsområder skal udlægges under hensyntagen til bedst mulige udnyttelse af veje, kloak mv.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.10
		NY. 3.4.12 Dele af nye boligudbygningsområder kan være udpeget som oversvømmelsestruede, jf. temaet "Oversvømmelse og klimatilpasning", hvorfor der gælder særlige retningslinjer og krav til afværgeforanstaltninger.
3.3.8	Nye boligudbygningsområder skal sikres sammenhæng til eksisterende byområde gennem veje, stier og grønne strukturer.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.13

		NY. 3.4.14. Nye boligområder, samt udbygning af boligområder gennem omdannelse og fortætning, skal sikre faciliteter for beboerne, som kan give mulighed for rekreativt ophold og samvær mellem naboer.
		NY. 3.4.15. Nye boligudbygningsområder skal indeholde minimum 10% natur som skal være biodiversitetsfremmende
3.3.9	Nye boligudbygningsområder skal sikres en klar adskillelse mod åbent land og bebyggelse skal under hensyn til landskabs-, natur- og kulturverdier tilpasses og integreres i landskabet.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.16
3.3.10	Kystnærhedszonen søges friholdt for bebyggelse. Nye boligudbygningsområder i kystnærhedszonen skal i videst muligt omfang placeres bag eksisterende bebyggelse, således at de åbne kyststrækninger friholdes for bebyggelse.	Fastholdes. Nr. ændres til 3.4.17

Bilag 4.1.3

Nr. på retningslinje	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025
	4.26.1 Det overordnede vejnet i Kalundborg Kommune med angivelse af vejenes klassificering samt myndighedsforhold fremgår af kortet 4.26.1.a. Følgende statsveje udgør en del af det overordnede vejnet i kommunen: - Hovedlandevejen Slagelse-Kalundborg, nr. 125, del af rute 22 - Hovedlandevejen Elverdam-Jyderup-Kalundborg, nr. 119, del af rute 23	
	4.26.2 For at sikre muligheder for større nyanlæg i det overordnede vejnet, reserveres der 200 m brede anlægsområder til følgende vejanlæg: Rute 23: Reserveres som følge af Vejdirektoratets gennemførte VVM-redegørelse. Den planlagte udbygning af rute 23 er indeholdt i det 200 m brede anlægsområde. Landevej 602, Gardergård - Bromølle samt Gudum - Kragerupgods. Der reserveres et 25 m bredt anlægsområde fra Holbækvej til det nordøstlige hjørne af Klosterskoven. Der reserveres et 15 m bredt anlægsområde til omfartsvej øst om Høng. De resterende anlægsområder fremgår af rammerne. Alle anlægsområder fremgår af kortene 4.26.2.b-d.	4.17.2 For at sikre muligheder for større nyanlæg i det overordnede vejnet, reserveres der 100 m brede anlægsområder til følgende vejanlæg: • Der reserveres et 100 m bredt anlægsområde til anlæggelse af en omfartsvej fra rute 23, Holbækvej, sydover rute 22 Slagelsevej frem til containerhavnen (Ny Vesthavn) vest for Asnæsværket. • Langs eksisterende landevej 602, Gardergård - Bromølle samt Gudum – Kragerupgods, reserveres et 100 m bredt anlægsområde til opretning af eksisterende strækning. • Der reserveres et 25 m bredt anlægsområde til anlæggelse af en fordelingsvej fra Holbækvej med tilslutning til Stejlhøj til det nordøstlige hjørne af Klosterskoven. Strækningen skal sikre en god fordeling af trafikken internt i Kalundborg by, i forbindelse med byens ekspansion af boligmassen. • Der reserveres et 15 m bredt anlægsområde til omfartsvej øst om Høng. De resterende anlægsområder fremgår af rammerne. Alle anlægsområder fremgår af kortene 4.17.2.b-d.
	4.26.3 Arealet inden for vejbyggelinjen omkring motorvejens (Rute 23) linieføringsforslag skal friholdes for fordyrende planlægning og anlægsaktivitet. Det betyder, at alle planforslag og ansøgninger om byggetilladelser, landzonetilladelser, råstofindvindingstilladelser, udstykningssager m.v., som vedrører arealanvendelse eller ændret udnyttelse af ejendomme inden for vejbyggelinjen, skal fremsendes til høring i Vejdirektoratet, inden Kalundborg Kommune træffer afgørelse herom. Vejbyggelinjen har varierende bredde og det præcise undersøgelsesområde fremgår af kort 4.26.3.e.	Slettet grundet anlægslov
	4.26.4 Ved nyudlæg og større ombygninger af det overordnede vejnet i det åbne land, skal der etableres cykelsti, såfremt det er sikkerhedsmæssigt og anlægsmæssigt forsvarligt	
	4.26.5 Hensynet til kollektiv transport skal indtænkes ved nyanlæg og ombygning af vejforløb.	
	4.26.6 Ved nyanlæg, herunder ombygning og regulering af eksisterende overordnede veje, skal antallet af adgange søges reduceret mest muligt.	
	4.26.8 Med udgangspunkt i Færdselskommissionens handlingsplan og kommunens trafiksikkerhedsplan skal kommunen sikre, at borgerne med almindelig agtpågivenhed kan færdes sikkert og trygt i trafikken.	
	4.26.9 Der bør almindeligvis ikke etableres nye tilslutninger for offentlige og private veje til statsveje og gennemfartsveje. Nye adgange til enkeltejendomme må som hovedregel ikke etableres, såfremt antallet af overkørster til vejen derved forøges.	
	4.26.10 Nye vejanlæg og større vejforlægninger skal planlægges således, at de nødvendige faunapassager sikres ved krydsning af økologiske forbindelser.	
	4.26.11 Nye vejanlæg og større vejforlægninger skal planlægges således, at de nødvendige krydsninger af rekreative stier mv. sikres i det åbne land.	
	4.26.12 Vejtilslutninger til statsvejnettet skal afklares i samarbejde med Vejdirektoratet	

Bilag 4.1.5 - Oversvømmelse og Klimatilpasning

Nr. på eksisterende retningslinjer	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025	Kommende eller nye retningslinje KP2025	Ændring af retningslinjekort til KP2025	
	Oversvømmelse og erosion	Oversvømmelse og klimatilpasning	Erosion	Retningslinjekort	
		5.2.1 Områder, der er udpeget som oversvømmelsestruede, er udpeget på kort 5.2.a.	5.3.1 Områder der erosionstruede er udpeget på 5.3.a.	Nyt kort, hvor oversvømmelsesrisiko for regnvand og vandløb er medtaget på 5.2.a. Erosionstruede områder er isoleret på kort 5.3.a.	
4.17.1	Langs kyster med udpeget erosionsfare bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer, der er følsomme overfor en kysttilbagetrækning. I områder med erosionsfare skal der foretages en konkret vurdering af evt. projekt. Områder med erosionsfare kan ses på kortet i redegørelsen.		5.3.2 Langs kyster med udpeget erosionsfare bør der ikke placeres større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse, der er følsomme overfor en kysttilbagetrækning. I områder med erosionsfare skal der foretages en konkret vurdering af risikoen, hvor man opvejer risikoen i forhold til projektets funktion, levetid, værdi og samfundsmæssige betydning.		
4.17.2	I områder med udpeget oversvømmelsesfare bør der ikke placeres ny bebyggelse eller tekniske anlæg eller ske anvendelsesændringer. I områder med oversvømmelsesfare skal der foretages en konkret vurdering af evt. projekt. Områder med oversvømmelsesfare kan ses på kortet i redegørelsen.	5.2.2 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænreguleringer i områder, som er udpeget som oversvømmelsestruede på kort 5.2.a, skal der etableres de nødvendige afværgeforanstaltninger, jf. retningslinjerne for regnvand, vandløb og havvand, for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.			
4.17.3	Langs kyststrækningerne i Kalundborg kommune kan der efter nærmere vurdering etableres kystbeskyttelse til at beskytte de eksisterende og kommende ejendomme, der ligger tæt på kysten. Anbefalinger og vejledende forslag om konkrete tiltag til kystbeskyttelse mod erosion fremgår af skemaet i redegørelsen samt i strategirapporterne på Kystplanlægger.dk		5.3.3 Langs kyststrækningerne i Kalundborg kommune kan der efter en konkret vurdering etableres kystbeskyttelse til at beskytte de eksisterende og kommende ejendomme, der ligger tæt på kysten. Kystbeskyttelsesplanlægning kræver kommunens tilladelse efter kystbeskyttelsesloven.		
4.17.4	Kystbeskyttelsesplanlægning kræver kommunens tilladelse efter kystbeskyttelsesloven og skal som udgangspunkt udføres i naturlige materialer og ikke begrænse rekreative muligheder og tiltag.		5.3.4 Når der planlægges for kystsikring, skal den valgte løsning være tilpasset stedet, nærområdet og bidrage positivt til områdets natur og/eller rekreative værdier.		
			5.3.5 Kystbeskyttelse må ikke hindre adgangen til og langs kysten, eller i øvrigt begrænse de rekreative muligheder. Kystbeskyttelsesplanlægning skal som udgangspunkt opføres i naturlige materialer og i videst muligt omfang udformes, så det naturlige kystlandskab bevares.		
		5.2.3 Ved større byggeri, byudvikling, større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering må ændringen ikke forøge risikoen for oversvømmelse hverken opstrøms, nedstrøms eller andetsteds.			

		5.2.4 Når der planlægges for håndtering af vand, skal den valgte løsning være tilpasset stedet, nærområdet og bidrage positivt til områdets natur og/eller rekreative værdier.		
		5.2.5 Ved etablering af afværgeforanstaltninger skal ske en afvejning mellem beskyttelsesbehov, økonomiske, rekreative, tekniske, natur- og miljømæssige forhold.		
		5.2.6 Inden lokalplanlægning skal risikoen fra forskellige oversvømmelseskilder og evt. udfordringer med bortledning af vand undersøges og vurderes – der kan tages udgangspunkt i ”Screeningsark til vurdering af vandudfordringer af udviklingsområder”.		
		5.2.7 Ved lokalplanlægning skal der gennem en vandhåndteringsplan redegøres for samt sikres, at håndteringen af vand kan ske på en forsvarlig måde gennem afværgeforanstaltninger eller via god planlægning, hvor oversvømmelsestruede områder f.eks. friholdes som ubebyggede områder eller multifunktionelle anlæg, der kan tåle en oversvømmelse og indgå rekreativt eller naturmæssigt i området.		
		5.2.8 Områder, som er i risiko for oversvømmelse fra regnvand, skal ikke ændres på en måde, der reducerer deres evne til at opsamle vand, og bør i stedet indgå som et rekreativt, blågrønt element ved planlægning for større byggeri og byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering.		Nyt kort, hvor områder med oversvømmelsesrisiko for regnvand er isoleret på 5.2.b.
		5.2.9 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større, tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer kan håndtere en hverdagshændelse defineret i den gældende spildevandsplan, gennem nødvendige tekniske anlæg og arealreservationer til regnvandsløsninger.		

		5.2.10 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering skal det dokumenteres, at området som helhed eller de enkelte elementer er modstandsdygtige overfor en 100-årshændelse uden nedsivningsfaktor med en 50 års klimafremskrivning efter den nyeste data fra DMI. (I 2025 er en 100-årshændelse 110 mm døgnedbør i Kalundborg Kommune).		
		5.2.11 Ved etablering af regnvandsløsninger skal dette ske under hensyntagen til det eksisterende terræn. Dette kan kun afviges ved særlige planlægningsmæssige hensyn.		
		5.2.12 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering i et oversvømmelsestruet område fra vandløb, som er udpeget på kort 5.2.c., skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer kan håndtere en 20 årshændelse efter nyeste data fra Kystdirektoratet, gennem tilstrækkelige afværgeforanstaltninger. Ved særlig kritisk infrastruktur, større tekniske anlæg og lignende samfundsmæssigt værdifulde anlæg eller ved særlig høj risiko for forurening m.v. kan der blive stillet krav om et højere sikringsniveau.		Nyt kort, hvor områder med oversvømmelsesrisiko for vandløb er isoleret på 5.2.c.
		5.2.13 Ved planlægning af større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering i et oversvømmelsestruet område fra vandløb, som er udpeget på kort 5.2.c., skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer er modstandsdygtige overfor en 100-årshændelse med 50 års klimafremskrivning efter nyeste data fra Kystdirektoratet, gennem tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.		

4.17.5	I områder med fare for oversvømmelse fra havet kan der efter nærmere vurdering etableres højvandsbeskyttelse til at beskytte den eksisterende og kommende bebyggelse, tekniske anlæg eller arealer med anden anvendelse, fx ved etablering af dige, sandfodring eller højvandsmur m.fl.	5.2.14 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering i et oversvømmelsestruet område fra havvand, som er udpeget på kort 5.2.d, skal området kunne håndtere 5 års hændelse med en 50 års klimafremskrivning efter nyeste data fra Kystdirektoratet (i 2025 er en 5-årshændelse defineret til 0,6 m over daglig middel vandstand), gennem tilstrækkelige afværgeforanstaltninger. Ved særlig kritisk infrastruktur, større tekniske anlæg og lignende samfundsmæssigt værdifulde anlæg eller ved særlig høj risiko for forurening m.v. kan der blive stillet krav om et højere sikringsniveau.	Samskrevet med 5.3.4	Nyt kort, hvorområder med oversvømmelsesrisiko for havvand er isoleret på 5.2.d.
		5.2.15 Ved planlægning af større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering i et oversvømmelsestruet område fra havvand, som er udpeget på kort 5.2.d, skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer som minimum er modstandsdygtige overfor en 100-års højvandshændelse med en 50 års klimafremskrivning efter nyeste data fra Kystdirektoratet (i 2025 er en 100-årshændelse defineret til 2,21 m over daglig middel vandstand), gennem tilstrækkelige afværgeforanstaltninger. Højere sikringsniveau kan forlanges under hensyntagen til bl.a. byggeriets eller anvendelsens levetid og samfundsmæssige værdi.		
4.17.6	Ved lokalplanlægning skal det fastlægges om nybyggeri på havne og andre kystnære steder skal indgå i en samlet beskyttelse mod stormflod. Det anbefales, at der i lokalplanlægningen fastsættes en minimumssokkelkote.	<i>Udgår, men er generelt set omfattet af den nye retningslinje nr. 5.2.2, som foreskriver at der skal etableres afværgeforanstaltninger.</i>		
4.17.7	Ved kystbeskyttelsesanalæg skal der sikres et ensartet og tilpasset udtryk på land- og vandsiden.		Samskrevet med 5.3.5.	
4.17.8	Nye større boligområder, nye tekniske anlæg samt arealer med ændret anvendelse skal separatkloakeres og regnvandet skal håndteres lokalt og/eller med terrænløsninger fx med forsinkelsesbassiner, vådområder, dobbeltprofil på vandløb, udnyttelse af lavbundsarealer i det åbne land m.fl. Med nye større boligområder menes områder, hvor typen af kloakering ikke ligger fast.	<i>Samskrevet med 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9 og 5.2.10</i>		

4.17.9	Arealer med fare for oversvømmelse fra skybrud må som udgangspunkt ikke bebygges, og bebyggelse må ikke stå i vejen for vandets strømningsveje.	<i>Retningslinjen er omfattet af den nye 5.2.3, jf. ovenfor, som lyder: "Ved byggeri, byudvikling, større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering må ændringen ikke forøge risikoen for oversvømmelse hverken opstrøms, nedstrøms eller andetsteds."</i>		
4.17.10	Kravet om at arealer med fare for oversvømmelse fra skybrud ikke må bebygges, og at bebyggelse ikke må stå i vejen for vandets strømningsveje, kan kun fraviges, hvis der laves en overordnet plan, der dokumenterer, at regnvandet kan håndteres på egen grund og ikke ændrer afstrømningen eller forringer regnvandshåndteringen på tilstødende arealer fx med forsinkelsesbassiner, vådområder eller udnyttelse af lavbundsarealer i det åbne land m.fl.	<i>Samskrevet med 5.2.7, 5.2.8, 5.2.9 og 5.2.10</i>		
4.17.11	Ved en tilladelse til byggeri bør det overvejes, om der skal stilles krav til en minimumsokkelkote.	<i>Udgår - men varetages gennem de retningslinjer, som foreskriver, at man kun må bygge, hvis man kan etablere passende afværgeforanstaltninger... som f.eks. forhøjet sokler...</i>		
4.17.12	Såfremt der planlægges for et område med fare for oversvømmelse, skal der foretages en koordinering mellem forskellige interessenter indenfor forsyningsområdet.			
4.17.13	Ved etablering af afværgeforanstaltninger skal ske en afvejning mellem beskyttelsesbehov, økonomiske, rekreative, tekniske, natur- og miljømæssige forhold	<i>Fastholdes med skrifter til nr. 5.2.5: Ved etablering af afværgeforanstaltninger skal ske en afvejning mellem beskyttelsesbehov, økonomiske, rekreative, tekniske, natur- og miljømæssige forhold.</i>		
4.17.14	I forbindelse med ny planlægning i byområder, tekniske anlæg og arealer med ændret anvendelse, bør der altid stilles krav om, at de lokale forhold ift. terrænnært grundvand undersøges.	5.2.16 Ved større byggeri, byudvikling, anlæggelse af større tekniske anlæg, ændret arealanvendelse og terrænregulering skal de lokale forhold ift. terrænnært grundvand undersøges med afsæt i beskyttelsesbehovet. Undersøgelsen skal afdække vandstanden af grundvandet i vinterhalvåret, hvor grundvandet må forventes at stå højest. Hvis der er udfordringer med terrænnært grundvand, skal det dokumenteres at området som helhed eller de enkelte elementer kan håndtere dette gennem tilstrækkelige afværgeforanstaltninger.		
4.17.15	Lavbundsarealer kan indgå som bufferarealer til områder med skiftende vandstand, som følge af bl.a. regnvand, grundvand eller overfladevand.			

Bilag 4.1.6 - Skovrejsning

Nr. på retningslinje	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025
4.8.1		4.8.1 Der er udpeget negative skovrejsningsområder, SKOVREJSNING UØNSKET, som fremgår af kortbilag 4.8.a.
4.12.1	Områder hvor skovrejsning ønskes er udpeget til SKOVREJSNING ØNSKET og fremgår af temaet Skovrejsning ønsket på kortet 4.12.a.	4.8.2 I øvrige områder kan der som udgangspunkt plantes skov. Der kan gælde anden lovgivning eller hensyn som kan betyde, at dele af udpegningen ikke kan tilplantes.
4.12.2	Områder hvor skovrejsning er uønsket er udpeget til SKOVREJSNING UØNSKET og fremgår at temaet skovrejsning uønsket på kort 4.12.a. I disse områder må der som udgangspunkt ikke plantes skov.	4.8.3 I negativt skovrejsningsområde SKOVREJSNING UØNSKET kan der som udgangspunkt ikke plantes skov
4.12.3	Ved skovtilplantning skal der tages særligt hensyn til blandt andet fortidsminder, natur, vandløb, kulturhistorie, landskab, tinglyste servitutter samt vindmøller og andre tekniske anlæg, da disse interesser ikke må påvirkes i væsentlig negativ grad af en ønsket skovrejsning.	4.8.4 Ved skovtilplantning skal der tages særligt hensyn til blandt andet fortidsminder, natur, vandløb, søer, kulturhistorie, landskab, tinglyste servitutter samt vindmøller og andre tekniske anlæg, da disse interesser ikke må påvirkes i væsentlig negativ grad af en ønsket skovrejsning.
4.12.4	Ved skovtilplantning skal interesser såsom natur, friluftsliv, rekreative muligheder, drikke- og grundvandsinteresser styrkes.	4.8.5 Ved skovtilplantning skal interesser såsom natur, friluftsliv, rekreative muligheder, drikke- og grundvandsinteresser styrkes.
4.12.5	Ved skovtilplantning skal der tages hensyn til landskabet, herunder de specifikke landskabskarakterområder, således at værdifulde oplevelser ved landskabet ikke påvirkes negativt.	4.8.6 Uanset hvor skovrejsningen finder sted skal skoven indpasses landskabet.
4.12.6	Ved skovtilplantning skal der tages hensyn til værdifulde udsigter ud over Storebælt, Kalundborg Fjord, Sejerøbugten og Tissø, så disse ikke hindres i væsentlig grad. Skovtilplantningen kan understrege udsigter ved at fungere som sigtekorridor.	Udgår - der findes ingen udsigtslov, henvisning til 4.8.5
4.12.7	Skovrejsning skal resultere i en oplevelsesrig skov, hvor der er arbejdet bevidst med plantevalg og udformning af skovbryn, skovlysninger, veje og stier.	Udgår - henvisning til 4.8.5
4.12.8	Selvom et område er udpeget som SKOVREJSNING ØNSKET kan der gælde anden lovgivning eller hensyn, jf. ovenstående retningslinjer, som kan betyde, at dele af udpegningen ikke kan tilplantes.	Udgår - er dækket 4.8.2
4.12.9	I deklarationsarealet for luftledninger tillades der ikke skovrejsning og beplantning med træer og buske, som bliver mere end 3 meter høje, jf. temaet HØJSPÆNDING.	Udgår (er dækket af 4.8.2)

Bilag 4.1.7 - Bevaringsværdige bygninger

Nr. på retningslinje	Eksisterende retningslinje KP2021	Kommende eller nye retningslinje KP2025	Ændring af retningslinjekort til KP2025
4.16.5	Der er udpeget tre bevaringsværdige bygninger i Høng af Kulturstyrelsen jf. Bygningsfredningsloven. Disse fremgår af temaet kulturhistoriske bevaringsværdier på kortet 6.16.a.	4.4.5 Der er udpeget bevaringsværdige bygninger indenfor udvalgte værdifulde kulturmiljøer, Kulturstyrelsen har udpeget bygninger i Østergade i Høng, og der er desuden udpeget bygninger efter SAVE-metoden. De bevaringsværdige bygninger fremgår af kortet 4.4 .b.	Alle de bevaringsværdige bygninger vises på ændret retningslinjekort til KP25, der linkes til Kulturstyrelsens database med fredede og bevaringsværdige bygninger.
4.16.6	Bevaringsværdige bygninger er bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre.	4.4.6 Bevaringsværdige bygninger er bygninger med særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre.	
4.16.7	Nedrivning, ombygning og andre ændringer af bevaringsværdige bygninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse.	4.4.7 Nedrivning, ombygning og andre ændringer af bevaringsværdige bygninger må ikke ske uden kommunalbestyrelsens tilladelse efter byggelovgivningen (bortset fra småbygninger i henhold til bygningsreglementets undtagelsesbestemmelser) samt lov om bygningsfredning.	

Bilag 4.2-K05.E09		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	K05.E09	K05.E09
Planid		
Plannavn	Kalundborg Øst	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Specifik anvendelse		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	50% - 3 m3/m2 beregnet ud fra den enkelte grund	50% - 3 m3/m2 beregnet ud fra den enkelte grund
Min. tilladte miljøklasse	1	1
Max. tilladte miljøklasse	6	6
Max. bygningshøjde (m)	8,5	8,5
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m, dog med mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til hhv. Tømmerup Kirke og Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Den nordlige halvdel af rammeområde er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til kirkerne, gerne set fra den overordnet infrastruktur. Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Cirka 800 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal. Nord for området ligger jernbanen og højdedraget af ådalen. Terrænet falder fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal/vandveje til håndtering af regnvand fra det højereliggende areal omfattet af planramme K05.E10 og K05.E13, hvis regn- og overfladevand kan/skal ledes derfra til lavbundsarealet/åen. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, hvoraf de to største søer skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen. Eventuelle vandveje, våde områder (bluespots) og økologiske forbindelser skal samtænkes i en blå/grøn struktur, som bidrager til klimatilpasning, naturkvalitet og rekreativ anvendelse. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.	Mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til hhv. Tømmerup Kirke og Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Den nordlige halvdel af rammeområde er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til kirkerne fra den overordnet infrastruktur. Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Cirka 800 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal. Nord for området ligger jernbanen og højdedraget af ådalen. Terrænet falder fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal/vandveje til håndtering af regnvand fra det højereliggende arealer nord for jernbanen, hvis regn- og overfladevand skal ledes derfra til lavbundsarealet/åen. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, hvoraf de to største søer skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen . Eventuelle vandveje, våde områder (bluespots) og økologiske forbindelser skal samtænkes i en blå/grøn struktur, som bidrager til klimatilpasning , naturkvalitet og rekreativ anvendelse i princippet som vist på skitsen retningslinjerne, kort 2.1.10 . Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.

K05.E09 - Kalundborg Øst



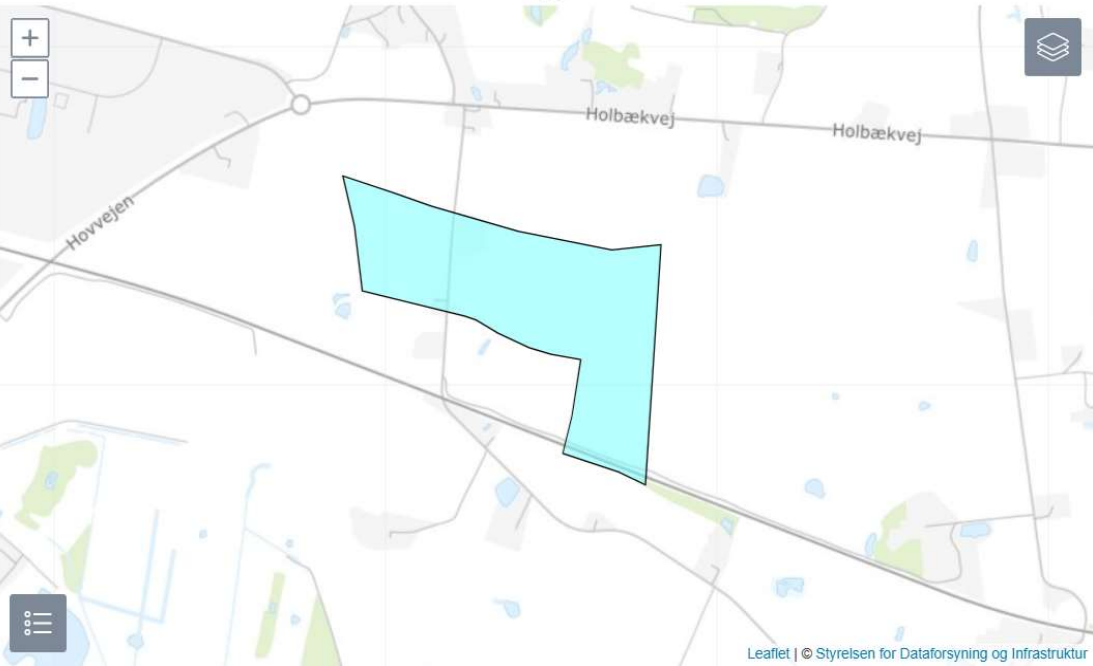
Kortet er rettet :)

Dele af arealet ændre anvendelse for at give plads til K05.T02

Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.	Ubebyggede arealer skal beplantning og befæstes med semi-permabel belægning eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.
Miljøforhold	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E10) og videre til erhvervsområdet ved Rendsborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.	Området betjener en del af den overordnede lokale infrastruktur i Kalunborg Øst, den nord-syd-gående omfartsvej, Ny Kærbyvej, mellem rute 23 og rute 22. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet	En del af området er udpeget som § 3-områder.	En del af området er registreret som § 3-område. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om "Oversvømmelse og klimatilpasning", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

Bilag 4.2 - K05.E10		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	K05.E10	K05.E10
Planid		
Plannavn	Kalundborg Øst	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde	
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Industri	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. bebyggelsesprocent for området	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke	
Min. tilladte miljøklasse	1	
Max. tilladte miljøklasse	6	
Max. bygningshøjde (m)	8,5	
Områdets anvendelse	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.	
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m. Mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, såfremt det ikke vil påvirke indsigten til Tømmerup Kirke væsentligt. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttet naturtyper, må ikke bebygges.	
Friarealer og beplantning	Udebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs kanten af området.	
Miljøforhold	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.	Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9.a.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægning. Langs jernbanen kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.	Området betjenes af den vestgående industrivej fra den nord-sydgående omfartsvej.

K05.E10 - Kalundborg Øst

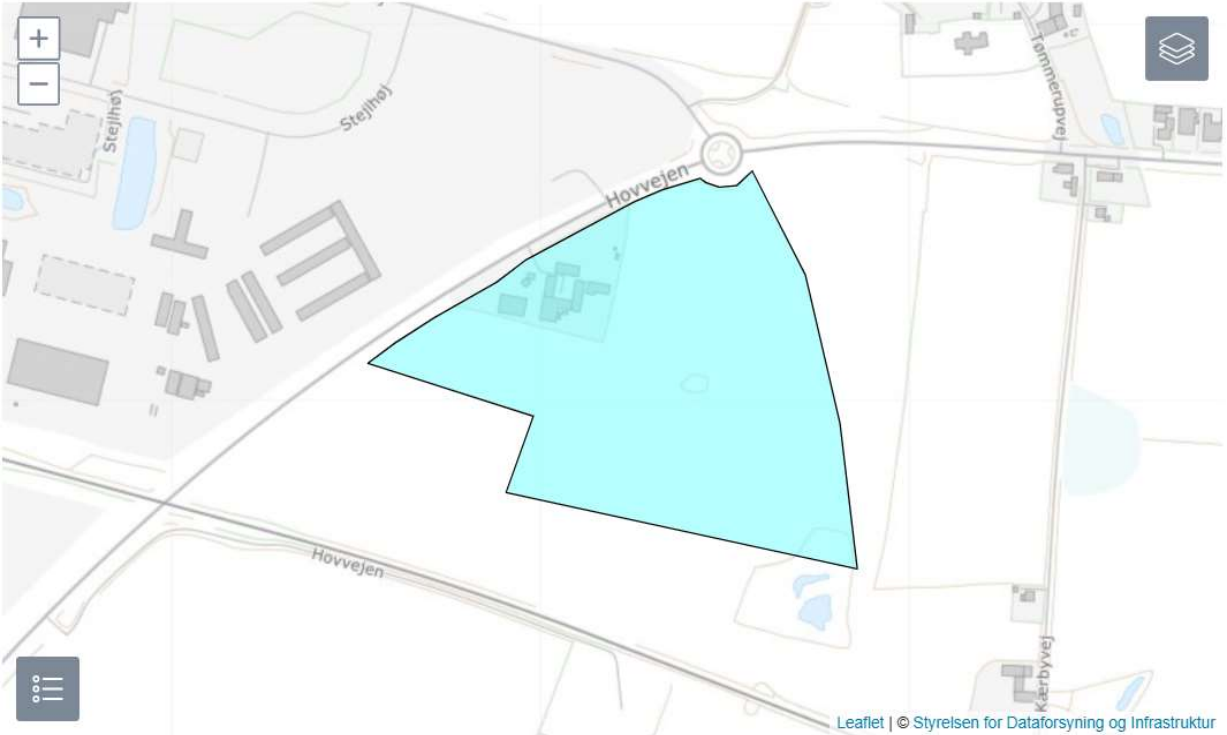


Kortet er rettet :)
Dele af arealet ændre anvendelse for at give plads til K05.T03

Andet		Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.
-------	--	---

Bilag 4.2 - K05.E11		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	K05.E11	K05.E11
Planid		
Plannavn	Kalundborg Øst	Kalundborg Øst
Anvendelse	Erhvervsområde	
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder, Let industri og håndværk, Kontor- og serviceerhverv	
Fremtidig zonestatus	Byzone	
Max. bebyggelsesprocent for området	50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke	
Min. tilladte miljøklasse	1	
Max. tilladte miljøklasse	4	
Max. bygningshøjde (m)	8,5	
Max rumfang m3 pr m2	3 m3/m2 beregnet ud fra den enkelte grund	
Områdets anvendelse	Lettere erhverv herunder serviceerhverv, industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration.	
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Maks bygningshøjde er 8.5 m. Mulighed for større bygningshøjde jf. de generelle rammebestemmelser, dog ikke nærmere end 300 m fra Tømmerup Kirke.	
Friarealer og beplantning	Udebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs kanten af området.	
Miljøforhold	Virksomheder i miljøklasse 1 - 4. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.	Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9.a.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Placering af områdets adgangsvej skal nærmere afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.	Området betjenes af den vestgående industrivej fra den nord-sydgående omfartsvej.

K05.E11 - Kalundborg øst



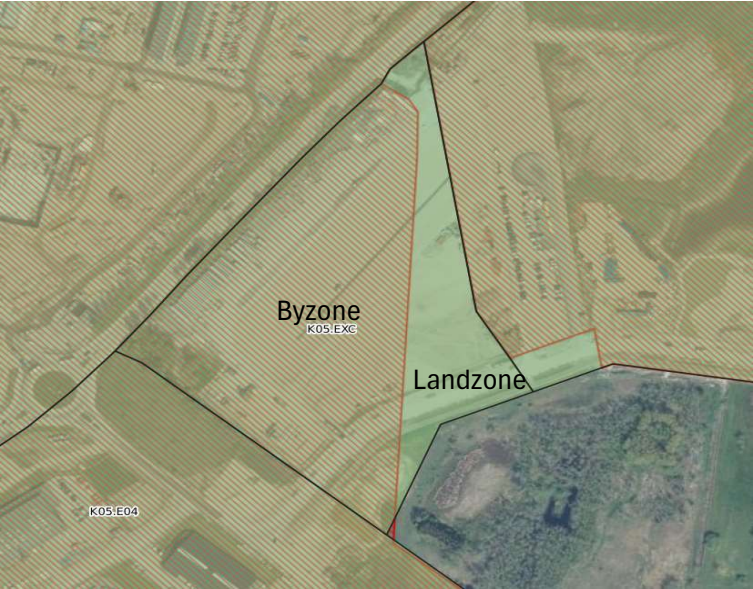
Kortet er rettet :)

Dele af området ændre anvendelse for at give plads til K05.T03

Andet		Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.
-------	--	---

Bilag 4.2 - K05.E16		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		K05.E16
Planid		11917903
Plannavn		Kalundborg Øst - (del af K05.E14)
Anvendelse		Erhvervsområde
Specifik anvendelse		Erhverv og industri
Fremtidig zonestatus		By- og landzone
Max. bebyggelsesprocent for området		70% beregnet ud fra det enkelte grund
Min. tilladte miljøklasse		1
Max. tilladte miljøklasse		5
Max. bygningshøjde (m)		11
Områdets anvendelse		Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser til skorstene og siloer mv.
Friarealer og beplantning		Langs den nord-østlige afgrænsning af rammeområdet udlægges en grøn korridor på mindst 10 meter til at opretholde og forbedre den økologiske funktionalitet samt spredningsmuligheder for dyr og planter. Korridoren skal friholdes for bebyggelse og desuden benyttes til at tilbageholde overfladevand.

K05.E16 - Kalundborg Øst



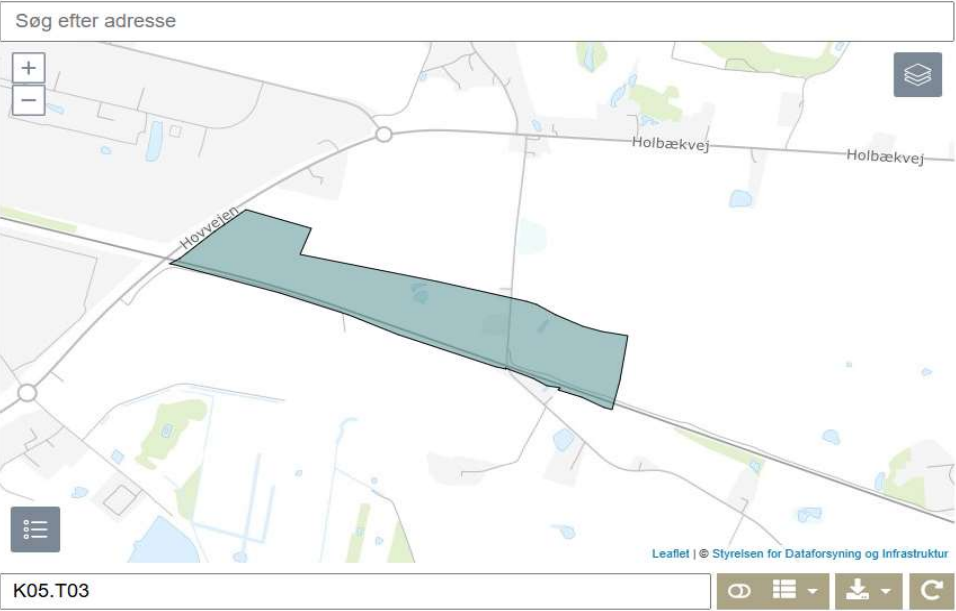
Byzone og landzone i rammeområdet ses på kortet

Andet		Området skal friholdes fra byggeri. Der kan anlægges tværgående veje med faunapassager samt forsyningsledninger til el, fjernvarme og lign. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.
-------	--	---

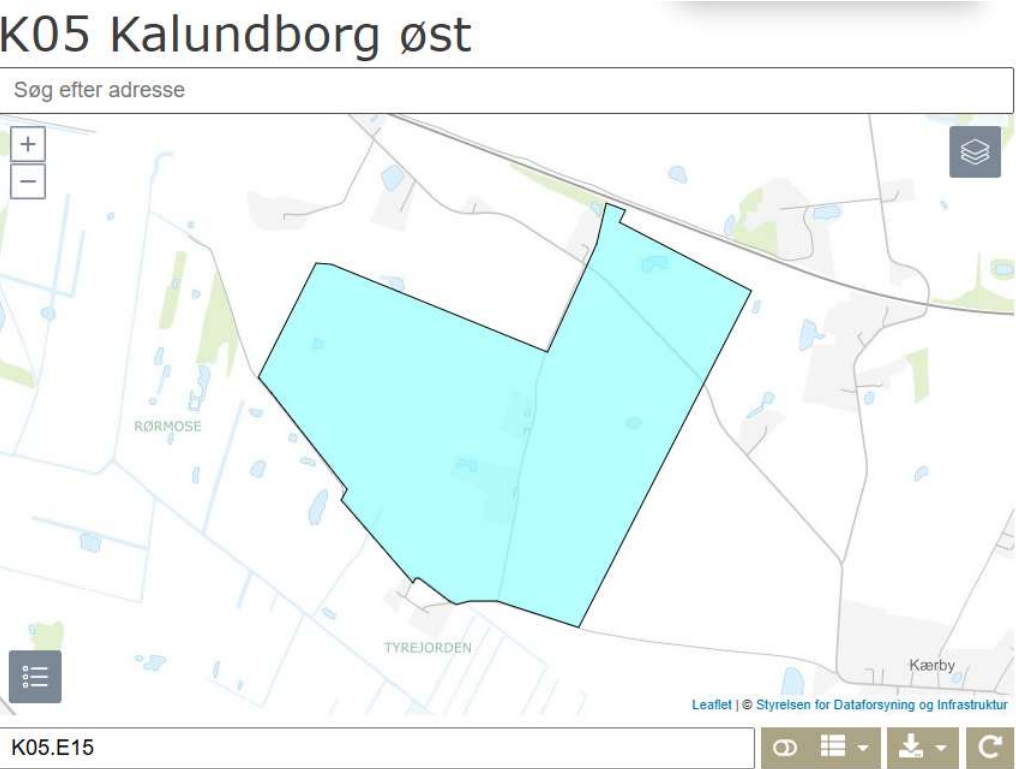
Miljøforhold		Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. retningslinjekort 2.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder. Dele af rammeområdet er udpeget som område med fare for oversvømmelse ved en stormflodshændelse til en 100-års stormflodshændelse i 2120. Dele af rammeområdet ligger inden for 3-meter klimazone (kote 3), i princippet som vist på skitsen, kort nr. 2.1.10 i retningslinjerne og må ikke bebygges.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Området skal have tilkørsel fra Rendsborgparken. Parkeringsnormen i området fastsættes på baggrund af en konkret vurdering af det forventede behov. Ved lagerfaciliteter i tilknytning til industri eller erhverv kan parkeringsnormen reduceres væsentligt.
Bemærkning til zonestatus		Dele af rammeområdet ligger i landzone. Den del af rammeområdet, der udlægges til grøn korridor skal forblive i landzone.
Lokalplaner		Korridoren langs den nord-østlige afgrænsnings af rammeområdet skal ses som en udvidelse af det tilstødende delområde 4 i lokalplan 596.
Andet		Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

Bilag 4.2 - K05.T03		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		K05.T03
Planid		11917747
Plannavn		Kalundborg Øst - ændret anvendelse fra K05.E10 og K05.E11
Anvendelse		Teknisk anlæg
Specifik anvendelse		Teknisk anlæg til vandhåndtering
Fremtidig zonestatus		Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		0
Min. tilladte miljøklasse		0
Max. tilladte miljøklasse		0
Max. bygningshøjde (m)		0
Områdets anvendelse		Anlæg til håndtering af vand fra nærliggende områder - Motorvejstracé, erhvervsudlæg og jernbane.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Arealet friholdes for bebyggelse, men tillader infrastruktur og vandhåndteringsanlæg. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke kompromiteres
Friarealer og beplantning		Åbne arealer kan helt eller delvist beplantes, blandt andet for at opnå afskærmende plantebælter mod erhvervsområderne.
Miljøforhold		
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Arealet grænser op til jernbanen på den vestlige side og nødvendige forhold skal tages for ikke at kompromittere Bane Danmarks funktion. Arealet grænser op til Erhvervsvej Vest er ca. 850 m og der etableres en dobbeltrettet cykelsti på sydlige side, som tilknyttes biotekparkens cykelsti og forlænges ud til Ny Kærbyvej.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

K05 Kalundborg øst



4.2 - K05.E15		Ny rammebestemmelse til
KP2025		
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		K05.E15
Planid		11917750
Plannavn		Kalundborg Øst
Anvendelse		Erhvervsområde - nyt 56 ha
Specifik anvendelse		Produktionserhverv
Fremtidig zonestatus		Er beregnet ud fra den enkelte grund
Max. bebyggelsesprocent for området		
Min. tilladte miljøklasse		1
Max. tilladte miljøklasse		7
Max. bygningshøjde (m)		11
Områdets anvendelse		Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser til skorstene og siloer mv. Dele af rammeområdet ligger inden for 3-meter klimazone (kote 3), i princippet som vist på skitsen, kort nr. 2.1.10 i retningslinjerne og må ikke bebygges. Våde områder (bluespots) og økologiske forbindelser skal samtænkes i en blå/grøn struktur, som bidrager til klimatilpasning, naturkvalitet og rekreativ anvendelse. Overskudsjord skal såvidt muligt håndteres i erhvervsområdet.
Friarealer og beplantning		Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.
Miljøforhold		Virksomheder i miljøklasse 1-7. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.



Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Den nord-syd gående omfartsvej der forbinder rute 23 med rute 22 er gennemgående i området. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres. Rensborgparkens forlængelse er i 1. etape planlagt til ca. 960 m med dobbeltrettet cykelsti i den sydlige side af vejen med tilslutning til den nord-sydgående omfartsvej. Rendsborgparkens forlængelse i etape 2. er planlagt til ca. 1050 meter til tilslutning til Tingvejen.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		Området er omfattet af §3-natur og må ikk bebygges.
Andet		Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ” Oversvømmelse og klimatilpasning ”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

Bilag 4.2 - K05.E17		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		K05.E17
Planid		11917904
Plannavn		Kalundborg Øst - nyt ca. 14 ha
Anvendelse		Erhvervsområde
Specifik anvendelse		Produktionserhverv
Fremtidig zonestatus		Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		70% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Min. tilladte miljøklasse		1
Max. tilladte miljøklasse		5
Max. bygningshøjde (m)		8,5
Områdets anvendelse		Virksomheder til produktionserhverv
Bebyggelsesforhold i øvrigt		I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser til skorstene og siloer mv. Overskudsjord skal som hovedregel håndteres i erhvervsområdet.
Friarealer og beplantning		Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal bevares af hensyn til de økologiske forbindelser og for at give området en grøn karakter.
Miljøforhold		Miljøklasse 1-5. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

K05 Kalundborg øst

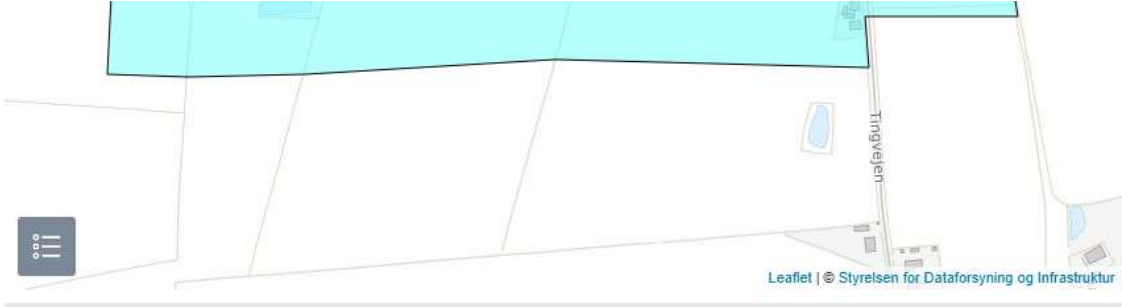


Ændring af rammegeometri jf. Kommunealbestyrelsens godkendelse den 25.6.2025

K05.E17 - Kalundborg Øst

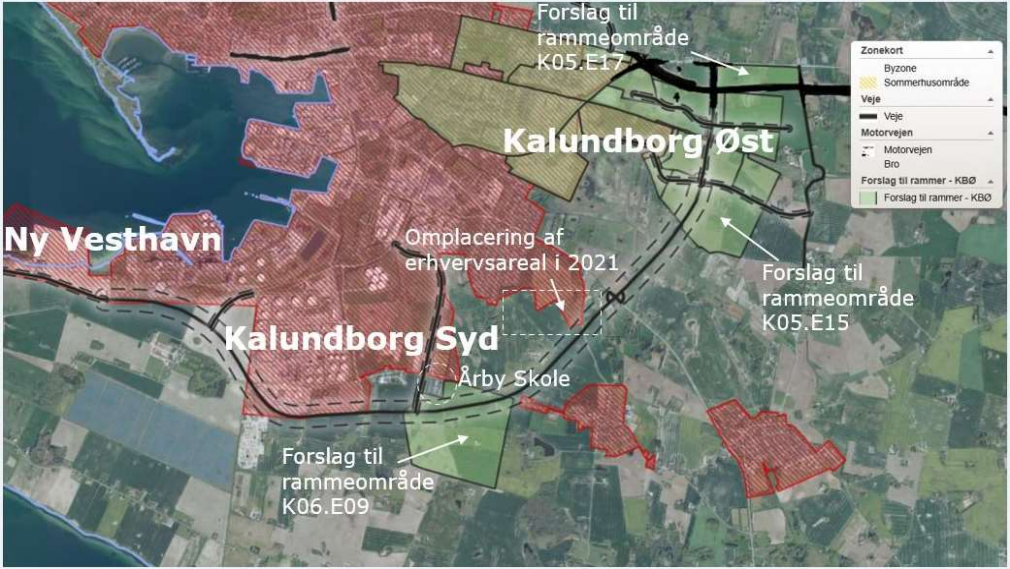
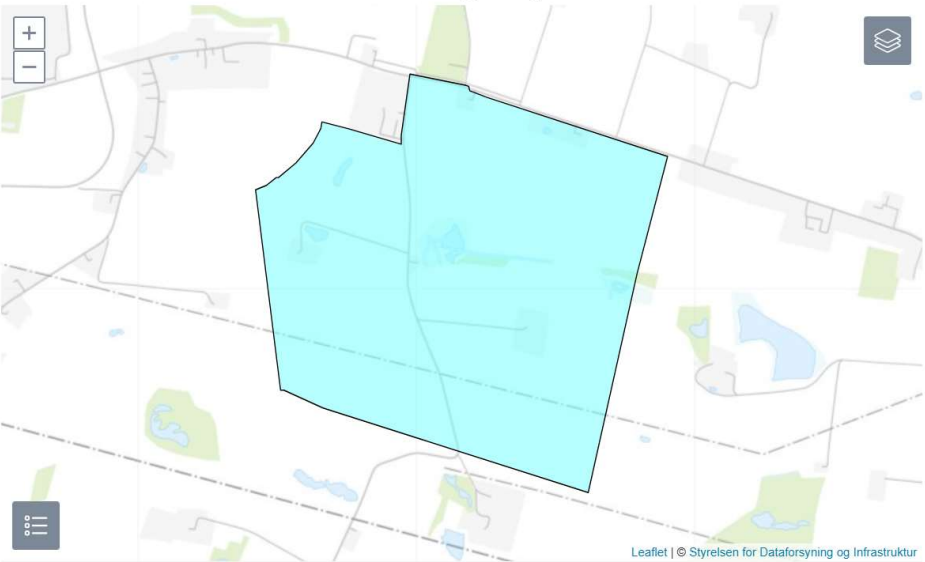


Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Arealet er placeret mellem eksisterende rute 23, kommende motorvejstracé og areal disponeret til motorvejsramper. Adgang til området vil foregå via eksisterende vejadgang fra Holbækvej eller eksisterende vejadgang fra Tingvejen. Dele af arealet mod motorvejen er disponeret til østvendte motorvejsramper.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		I arealets midt-vestlige del findes en beskyttet sø. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges. Gennem arealets midterste del findes et beskyttet sten- og jorddige. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om "Oversvømmelse og klimatilpasning", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.



Bilag 4.2 - K06.E09		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		K06.E09
Planid		11917905
Plannavn		Kalundborg Syd - nyt erhvervsområde ca. 70 ha
Anvendelse		Erhvervsområde
Specifik anvendelse		Transport- og logistikvirksomheder, Industri
Fremtidig zonestatus		Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		70% beregnet ud fra den enkelte grund
Min. tilladte miljøklasse		1
Max. tilladte miljøklasse		7
Max. bygningshøjde (m)		8,5 m.
Max. rumfang m3 pr. m2		
Max. antal etager		4
Områdets anvendelse		Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		I detailplanlægningen kan der gives mulighed for større bygningshøjde, jf. de generelle rammebestemmelser til skorstene og siloer mv., såfremt det ikke påvirker indsigten til Årby Kirke væsentligt. Bebyggelsen må ikke skæmme kystlandskabet i henhold til kystnærhedszonen. Overskudsjord skal såvidt muligt håndteres i erhvervsområdet. Der udlægges en buffer-zone omkring Aaby Skole, hvor der skal tages særligt hensyn til de offentlige formål i omgivelserne.
Friarealer og beplantning		Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres skærmende plantebælter langs kanten af området, herunder også mod veje og naboskel.

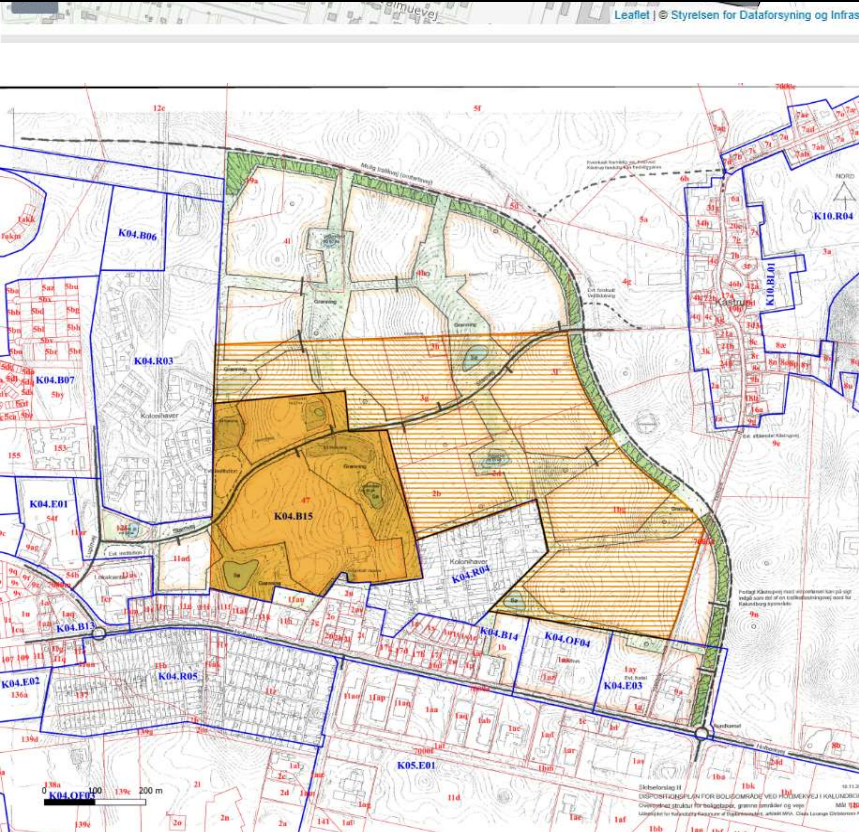
K06.E09 - Kalundborg Syd



Oversigtskort over forslag til placering ny erhvervsramme K06.E09 samt forslag til fortsættelse ny infrastruktur

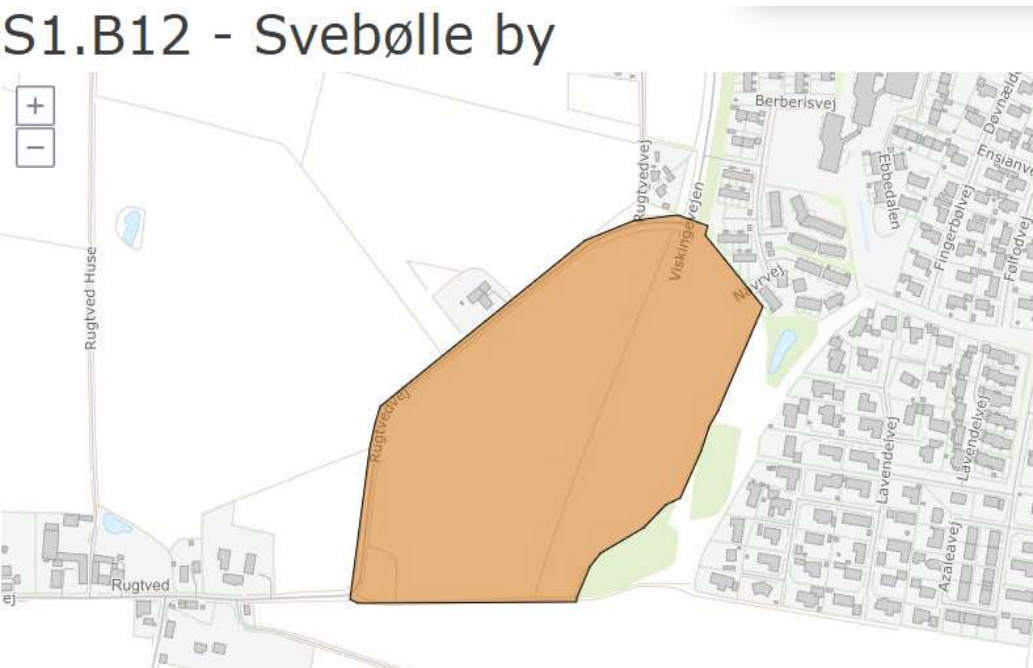
Miljøforhold		Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 2.1.9a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder samt beskytte nærliggende områder og landsbyer mod miljøpåvirkninger.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Rammeområdet gennemskæres af ny omfartsvej som forbinder Ny Vesthavn til rute 22 og videre til Kalundborgmotorvejen og vil få tilkørsel fra denne. Der skal være cykelsti på den fremtidige omfartsvej.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		Inden lokalplanlægning skal der udarbejdes en principskitse for hele rammeudlægget, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og det omgivende landskab i kystnærhedszone. Principskitsen vil indeholde aspekter som planlægningen skal respektere og overholde, for at sikre at vandhåndtering, fredningshensyn mm. respekteres. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

		Udbygningsområde nord for Holbækvej, vest for Kåstrup.	K04.B17 - Kalundborg nord-øst 
Bilag 4.2 - K04.B17		Ny rammebestemmelse til KP2025	
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025	
Rammeområde		K04.B17	
Planid		11916647	
Plannavn		Kalundborg nord-øst	
Anvendelse		Boligområde	
Specifik anvendelse		Åben-lav bebyggelse, Tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse	
Fremtidig zonestatus		Byzone	
Max. bebyggelsesprocent for området		30 % for åben lav boligbebyggelse beregnet ud fra det enkelte jordstykke 40 % for tæt-lav boligbebyggelse for området som helhed 60 % for etageboliger for området som helhed	
Min. tilladte miljøklasse			
Max. tilladte miljøklasse			
Max. antal etager		4 etager	
Max. bygningshøjde (m)		16	

Områdets anvendelse		Udbygningsområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etagehuse. Området kan også indeholde børneinstitutioner, fællesanlæg for områdets beboere og faciliteter til fritids- og kulturformål, fx med indpasning i eksisterende bebyggelse.	
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Landskabets hovedformer ønskes bevaret, de højereliggende områder bebygges, og de lavere liggende arealer anvendes til rekreative formål, naturområder og til håndtering af overfladevand. De højeste bygninger placeres på de højest beliggende arealer, så landskabsprofilen markeres. Boligvejene udgår alt overvejende fra stamvejen, husene samler sig langs boligvejene, hvor de med varierede facadeforløb skaber en bymæssig karakter og veldefinerede byrum inkl. torvepladser, der giver plads til fællesskab. Bebyggelsen opføres under hensyn til en god tæthed, der afgrænser byen med en tydelig profil. Bygningerne skal placeres og udformes, således de har en rumdannende virkning langs gaderne, alt overvejende i 2 - 3 etager (maks. 4 etager) og med indbyrdes forskyndninger, afledt af gadens krumning og det varierede terræn, fx i form af sammenbyggede byhuse eller fritliggende byvillaer. Åben-lav bebyggelse i ét plan bør placeres i grupper nærmest kolonihaveområderne, hvor de kan danne glidende overgange til udbygningsområdet. Grundstørrelser min. 150 m2 for tæt-lav bebyggelse, 500-800 m2 for åben-lav bebyggelse. Husene skal i videst muligt omfang opføres i bæredygtige materialer, som fx træ og andre biobaserede byggematerialer og udføres med tagmaterialer, der skaber en visuel samhörighed. Husene kan opføres i traditionelle materialer som tegl og i bæredygtige materialer som træ og andre biobaserede byggematerialer. Eksisterende bebyggelse i området skal i videst muligt omfang bevares og evt benyttes til nye formål, fx rekreative formål.	 Justering af rammeteks jf. Kommunalbestyrelsens godkendelse 25.6.2025: Husene skal i videst muligt omfang opføres i bæredygtige materialer, som fx træ og andre biobaserede byggematerialer og udføres med tagmaterialer, der skaber en visuel samhörighed - ændres til: Husene kan opføres i traditionelle materialer som tegl og i bæredygtige materialer som træ og andre biobaserede byggematerialer.

Friarealer og beplantning		Mindst 20% af grundstykket skal udlægges som større fælles friarealer. Landskabselementer som levende hegn, jorddiger, moser, vandhuller og søer skal bevares og bindes sammen i en struktur, der har sammenhæng med omkringliggende naturområder og rekreative arealer. Arealer til bynatur inkl. vilde græsarealer skal mindst udgøre 10% af den enkelte boliggruppe og skal primært etableres i de grønne områder mellem boliggrupperne. Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. De beskyttede naturtyper bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området, der om muligt forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter. Der skal udarbejdes beplantningsplan for området, der omfatter friarealer, stamvej, boligveje, torvepladser samt et sammenhængende beplantningsbælte mod det åbne landskab, der indeholder træer og buske, som er naturligt hjemmehørende på egnen.	
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Boligveje skal udformes som stilleveje, og der skal etableres parkering i mindre lommer og grupper ved boligveje. Der kan etableres maks. 1 p-plads på egen grund. Der skal etableres et stisystem fra boligområderne med kobling til områdets øvrige stier og det overordnede stinet med forbindelse til bl.a. Kåstrup og butikker ved Nørre Allé.	
Lokalplaner			
Andet		Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde, og bebyggelse må ikke placeres nærmere end 10 m fra naturbeskyttede områder. Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.	

Bilag 4.2 - S1.B12		Ny rammebestemmelse til KP2025 Forslag til nyt boligområde i Svebølles sydvestlige hjørne tæt på landsbyen Rugtved. Området ligger højere i landskabet end resten af Svebølle. Byen er karakteriseret ved at ligge lavt i terrænet i forhold til Rugtvedvej og det omgivende landskab, som består af bølgender og skove. Rammebestemmelserne har fokus på at tage hensyn til byens karakteristika og omgivelser, og integrere det nye område, selvom områdets placering bryder med byens hidtidige placering i landskabet. Nuværende by er afgrænset af en grøn kile (S1.R05) med skovplantninger, som i stedet kommer til at ligge mellem det nye område og den eksisterende by. En lignende afgrænsning som den eksisterende skal etableres i det nye boligområde og medvirke til, at området integreres og styrker byens identitet med omgivende skov og bakker. Samtidig bidrager de grønne kiler til naturindhold og stor rekreativ værdi. I forbindelse med høring af den tidligere kommuneplan KP2021 indgav Svebølle Lokalråd forslag om, at dette område kunne udvikles som boligområde.
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		S1.B12
Planid		11917912
Plannavn		
Anvendelse		Boligområde
Specifik anvendelse		Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Nærrekreativt område, Beplantning, Stianlæg
Fremtidig zonestatus		Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		30 % for området som helhed
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		-
Max. antal etager		2
Max. bygningshøjde (m)		10
Områdets anvendelse		Boligområde til blandet boligbebyggelse med fokus på, at bebyggelsen og vejanlæg indpasser sig i det bakkede landskab og tillader vigtige sigtelinjer igennem området og til Viskinge Kirke. Den eksisterende grønne kile med beplantning øst for området har stor økologisk og rekreativ værdi, og det nye område skal mod vest afgrænses af en lignende, ny beplantning.



Bebyggelsesforhold i øvrigt		Bebyggelsen skal placeres med indbyrdes forskydninger, afledt af boligvejens krumning/forskydninger og det bevægelige terræn. Bebyggelsen skal placeres, således der skabes sigtelinjer på kryds og tværs igennem området, da der er værdifulde kig til Viskinge Kirke mod nord, den eksisterende by, som ligger lavt, og den eksisterende skovbeplantning, som omgiver Svebølle.
Friarealer og beplantning		Langs Rugtvedvej skal der etableres en grøn kile med en varierende bredde på mindst 50 m til 140 m. Den grønne kile skal fungere som nærrekreativt område med træbeplantning i klynger og eng- og græsarealer imellem. Der må etableres løsninger til vandhåndtering samt stier og opholdsrum og mindre bebyggelser, som kan understøtte den grønne kiles rekreative anvendelse. Langs områdets stamvej skal der etableres en træallé. Træalléen skal bestå af en vekslen mellem træer i klynger og større, solitære træer. Den grønne kile skal udføres, således der stadig er mulighed for langsstrakte kig gennem området og den eksisterende by, set fra Rugtvedvej.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Vejadgang til området skal ske fra nord mod syd via Viskingevej, som kan fortsættes ind i området. Der kan eventuelt etableres en sekundær vejadgang fra Rugtvedvej igennem det grønne bælte for at fordele trafikken mod vest. Der skal være mulighed for at områdets stamvej kan forlænges mod syd i det tilfælde, at der opstår behov for, at Svebølle kan vækste længere mod syd. Stamvejen skal fortsætte som en sti mod syd. Langs områdets sydlige afgrænsning løber en sti, som er udlagt som en optaget vej i matriklen. Denne stiforbindelse skal fastholdes, og det nye boligområde skal koble sig på stien. Hvis muligt skal der skabes stiadgang fra området til Navrvej mod nord. Mod øst skal der skabes stiadgang fra boligområdet til den nord-syd gående sti, som ligger i det grønne, rekreative område (planramme S1.R05), da der herfra er gode stiforbindelser til skole, hal og daginstitution. Derudover skal der anlægges mindst en sti, der fungerer som rundtur i boligområdet og den grønne kile.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		I forbindelse med lokalplantlægningen bør planramme S1.R05 medtages og overføres til byzone.

Andet		Fra stien langs områdets sydlige grænse skal der skabes et kig til Viskinge Kirke, hvorfor der ikke må placeres bebyggelse, høj beplantning og andet, som kan forstyrre sigtelinjen til Viskinge Kirke. Der er bl.a. fine kig til kirken fra stien, hvor matr. nr. 3dm og 3go mødes. Den eksisterende økologiske forbindelse (Grønt Danmarkskort), som udspringer fra beplantningen mod øst skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der tillades et fælleshus for kvarteret samt mindre bebyggelse til områdets rekreative anvendelse, såfremt det ikke skader områdets økologiske forbindelse. Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.
-------	--	---

		Tidligere produktionsskole med flere eksisterende bygninger udlægges som område for blandet bolig og erhverv. Erhverv kan kun etableres i den eksisterende bygningsmasse og under hensyn til det omgivende/nærliggende boligområde. Der gives mulighed for erhvervsaktiviteter, da meget af den eksisterende bygningsmasse er af god kvalitet og med fordel kan genanvendes.
		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	landzone, samt delvis S1.OF01	S1.BL01
Planid		11917930
Plannavn		Tidligere produktionsskole i Svebølle til blandet bolig og erhverv
Anvendelse		Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse		Tæt-lav og åben lav.
Fremtidig zonestatus	landzone, samt delvis S1.OF01	byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		40% for området som helhed.
Min. tilladte miljøklasse		1
Max. tilladte miljøklasse		3
Max. antal etager		2
Max. bygningshøjde (m)		10
Områdets anvendelse		S1.BL01
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Eksisterende bygninger skal i videst muligt omfang bevares og kan genanvendes gennem omdannelse til boliger, fællesskabsfaciliteter for boligområdet eller anvendes til erhverv som er foreneligt med nærhed til boligbebyggelse. Erhverv kan kun etableres i den eksisterende bygningsmasse, som med fordel kan genanvendes.
Friarealer og beplantning		Eksisterende skovbeplantning i det sydvestlige hjørne skal bevares og i forbindelse med lokalplanlægningen skal skoven mod vest, i den rekreative planramme S1.R05, indtænkes i områdets helhed og skal suppleres med løvbeplantning for at øge naturværdien.



Rekreativ ramme bevarer nuværende afgrænsning.



Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Adgangsvej fra Salttoftevænge. Hvor Salttoftevænge og Højbjergvej mødes vil det muligvis blive nødvendigt , grundet vejens kurve, at etablere en venstresvingbane fra syd.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		En del af området er værdifuldt kulturmiljø. Hvis der udvikles boliger indenfor rammeområdet, skal udsigter til skov og det bakkede landskab mod syd indtænkes og fremmes i projektet. Området kan med fordel udvikles i sammenhæng med det tilstødende område for boligudbygning. Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.

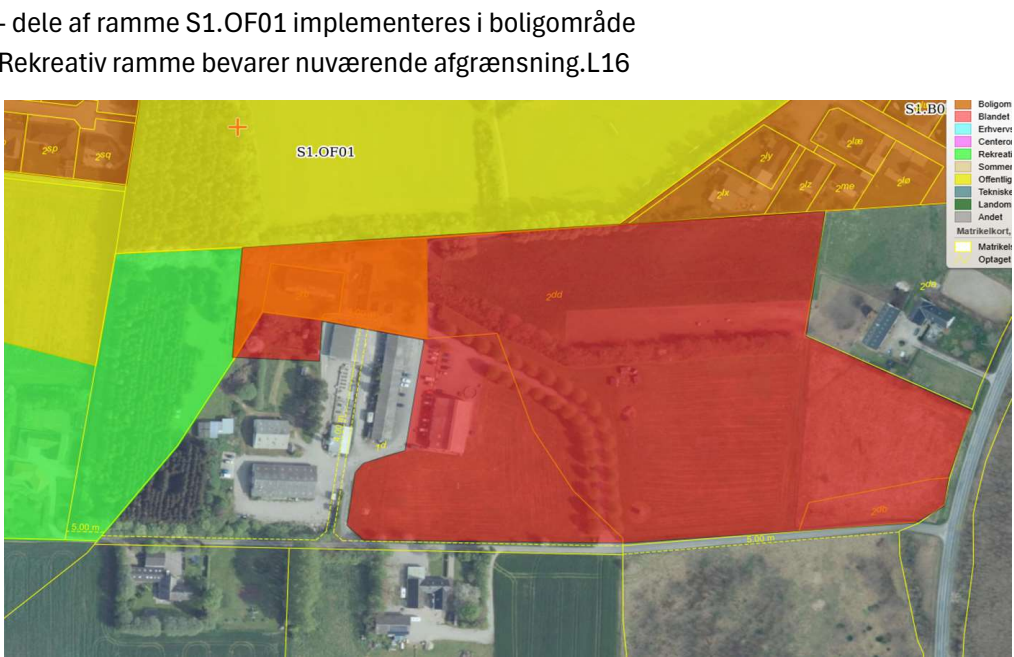
Tidligere produktionsskole med mange eksisterende bygninger og tilhørende arealer udlægges som boligområde med fokus på fællesskab. Den eksisterende bygningsmasse kan genanvendes til boligudbygning og fællesfaciliteter. Den nordligste del af det ubebyggede areal er tiltænkt små boliger på små grunde. Området ligger godt i forhold til skole, boldbaner, stisystemer , nærhed til center mm. Dele af ramme S1.OF01 implementeres i boligområde.

		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	landzone, samt delvis S1.OF01	S1.B13
Planid		12085337
Plannavn		Del af tidligere produktionsskole med tilhørende arealer
Anvendelse		Bolig
Specifik anvendelse		Tæt-lav og åben lav.
Fremtidig zonestatus	landzone, samt delvis S1.OF01	byzone
Max. bebyggelsesprocent for området		40% for området som helhed.
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. antal etager		2
Max. bygningshøjde (m)		10
Områdets anvendelse		Boligområde. Kombination af tæt-lav, tiny houses, og etablering af boliger i eksisterende bygninger. Eksisterende bygninger kan også bruges til fællesskabsfaciliteter.

S1.B13 - Svebølle By



Bebyggelsesforhold i øvrigt	Eksisterende bygninger skal i videst muligt omfang bevares og genanvendes gennem omdannelse til boliger og fællesskabsfaciliteter for boligområdet. Eksisterende parkeringsplads på matrikel 1d kan fortsat udgøre en større samlet parkeringsplads. Den større bygning på matrikel 1d kan med fordel udnyttes til fælleshus med faciliteter til mange forskellige typer af aktiviteter. I det sydøstlige hjørne af matrikel 1d, kan der f.eks. etableres en række med tæt-lav boligbyggeri langs med vejen, forventet rummelighed ca. 10 boliger, og arealer mellem de to bebyggelser kan friholdes til rekreative udarealer til fælles benyttelse. Den nordøstlige del som er afgrænset mod nord af et beplantningsbælte, har potentiale til alternativt byggeri, f.eks. indeholdende små boliger i op til 1½ plan, på små grunde. (Tiny Houses), forventet rummelighed ca. 20 stk. Den sydøstlige del er velegnet til tæt-lav boligbebyggelse i op til to plan, forventet rummelighed ca. 25 boliger. Der kan etableres en fordelingsvej fra Træalléen ind i området. Alle boliger indrettes med private terrasser. Områdets friarealer skal indrettes overvejende som fællesarealer og natur.
Friarealer og beplantning	Træalléen langs Saltoftevænge skal bevares. Ét par træer kan tillades fældet, for at skabe adgang til boligudbygningsområdet. Der gælder en skovbyggelinje, som der skal opnås tilladelse til at reducere. I den reducerede skovbyggelinje skal der etableres natur i form af vildt græs. I forbindelse med lokalplanlægningen skal skoven mod vest, i den rekreative planramme S1.R05, indtænkes i områdets helhed og skal suppleres med løvbeplantning for at øge naturværdien. Beplantningen der omkranser det nordøstlige hjørne skal bevares bortset fra det nødvendige gennembrud for etablering af vej og stier.



Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		For at skabe sammenhæng mellem Svebølle by og boligområdet bør der etableres en vej fra områdets centrale eksisterende parkeringsplads langs med boldbanerne mod byen, hvor den nye vej møder Højvangen. Adgangsvej fra Salttoftevænge. Hvor Salttoftevænge og Højbjergvej mødes vil det muligvis blive nødvendigt , grundet vejens kurve, at etablere en venstresvingbane fra syd. Eksisterende stisystem mellem lokalplanområdet og Svebølle by skal bevares og være tilgængeligt for beboere og brugere af hele området.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		En del af området er værdifuldt kulturmiljø. Udsigter til skov og det bakkede landskab mod syd skal indtænkes og fremmes i projektet. Området kan med fordel udvikles i sammenhæng med det tilstødende område for blandet bolig og erhverv. Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.

Bilag 4.2 - S2.B05		Ny rammebestemmelse til KP2025 Udvidelse af eksisterende boligområde (S2.B05) til at indeholde hele matriklen, 5be. En projektudvikler har anmodet om at få rammen udvidet, da man ønsker at udvikle området i en større helhed. Området, som medtages i boligrammen, har i en ældre kommuneplan været udlagt til rekreativt område, hvorfor rammebestemmelserne har fokus på, at det nye boligområder medvirker til at styrke og udvide de rekreative bånd gennem Snertinge, hvilke er nogle af byens kvaliteter.
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	S2.B05	S2.B05
Planid		
Plannavn	Særslev-Snertinge by	Særslev-Snertinge by (geografisk udvidelse af eksisterende ramme S2.B05)
Anvendelse	Boligområde	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse	Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav bebyggelse, Nærrekreativt område, Beplantning, Stianlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	40 % beregnet ud fra det enkelte jordstykke	30 % for området som helhed
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. antal etager	2	2
Max. bygningshøjde (m)	8,5	9
Områdets anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse	Boligområde til tæt-lav boligbebyggelse og/eller åben-lav bebyggelse, hvor der skal tages væsentlige hensyn til det bakkede landskab.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Bebyggelsen skal placeres med indbyrdes forskydninger, afledt af boligvejens krumning/forskydninger og det bevægelige terræn.

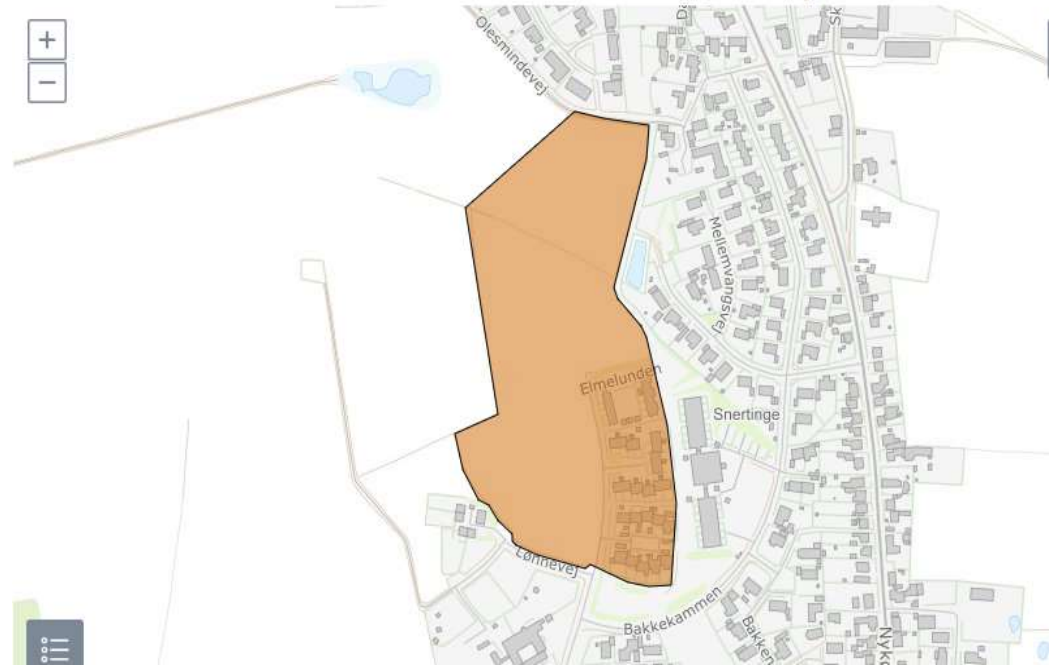
Kortet nedenunder viser det eksisterende boligområde S2.B05, som udvides til at indeholde arealet, som



Friarealer og beplantning		Mindst 10 % af områdets areal skal anvendes til natur i form af bl.a. vilde græsenge, træer, søer m.v. I områdets sydvestlige del skal der etableres en grøn kile i en varierende bredde på mindst 10-25 m. Kilen skal være et fælles friareal og skal samtidig skabe forbindelse mellem det eksisterende rekreative område mod sydøst med "Bypark" m.v. udlagt gennem S2.R01, og det åbne land mod nord. Formålet hermed, er at koble området sammen med den eksisterende by og sikre mulighed for en rundtur på grænsen mellem byen og det åbne land.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Området skal trafikbetjenes ad Løvvang	Området skal trafikbetjenes ad Løvvang. I den grønne kile og langs områdets grænse mod det åbne land skal der etableres en sti (mindst 4 m bred arealeservation), der i nord kobler sig på skolestien langs Olesmindevej til Firhøjskolen.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.

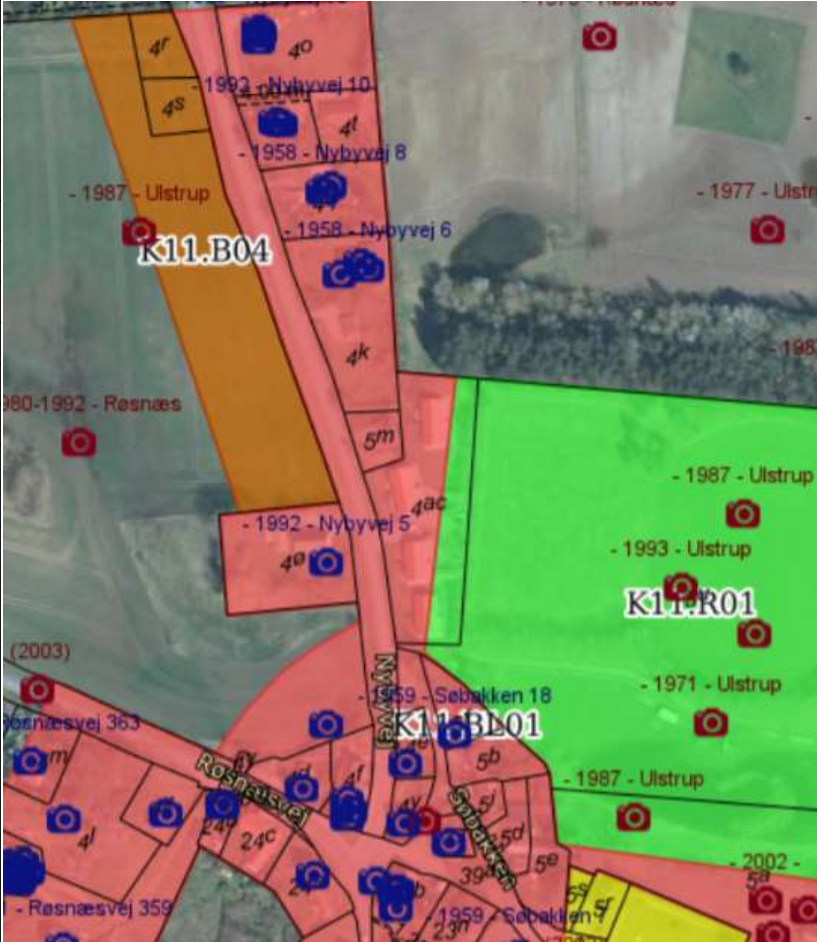
KP2025: Kortet viser den nye afgrænsning af boligområdet

S2.B05 - Særslev-Snertinge by



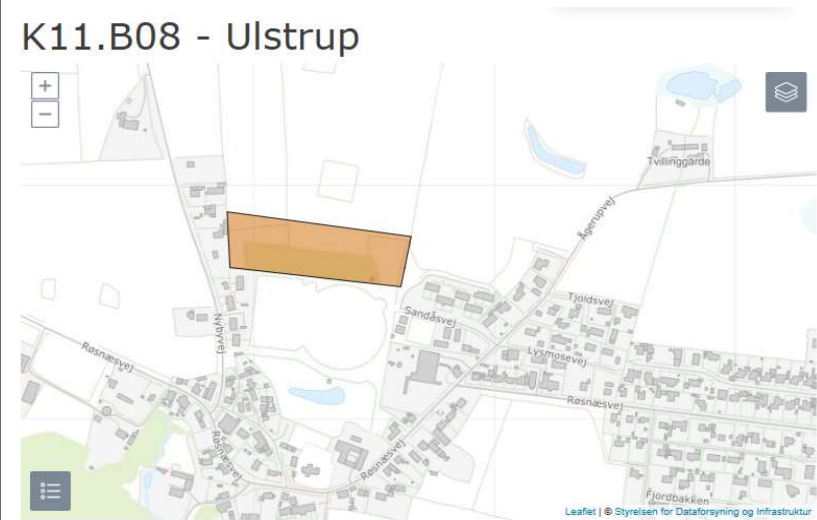
Bilag 4.2 - K11.B08		På baggrund af ønske fra lodsejer og Røsnæs Udviklingsråd foreslås Rammeområde B.11.B04 flyttet til en placering ovenfor idrætspladsen og benævnes K11.B08, jf. kort nedenfor Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	K11.B09	K11.B08
Planid		11963350
Plannavn	Ulstrup	Ulstrup, Røsnæs
Anvendelse	Boligområde	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav bebyggelse	Åben- lav og tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Max. bebyggelsesprocent for området	25% beregnet ud fra det enkelte jordstykke	25% for området som helhed
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. antal etager	1	1
Max. bygningshøjde (m)	7	8
Områdets anvendelse	Udbygningsområde til åben lav bebyggelse.	Udbygningsområde til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Grundstørrelsen fastsættes til maks. 1000 m2. Bygningerne placeres så de understøtter de særlige terrænformer og landskabselementer og tagene skal følge terrænets hældning. Taghældning mellem 15-25 grader, dog kan mindre tagflader udføres med anden hældning. Bebyggelsen udføres overvejende med begrønnede tage og ens materialer i mørke farver. Maks. etager er 1 til 2 planer inklusiv parterreetage på stærkt hældende terræn.	Landskabets hovedformer ønskes bevaret, de højereliggende områder bebygges, og de lavere liggende arealer anvendes til rekreative formål, naturområder og til håndtering af overfladevand. Bygningerne placeres så de understøtter de særlige terrænformer og tagene skal følge terrænets hældning. Bebyggelse tilpasses landskabet og udføres overvejende i træ og tegl og gives en udformning, der sikrer en god helhed. Taghældning mellem 15-25 grader, dog kan mindre tagflader udføres med anden hældning. Maks. 1 etage plus parterreetage på stærkt hældende terræn. Bebyggelsen udføres med røde tegltage eller grønne tage af stenurt eller lignende naturmateriale og facader af tegl og træ i mørke farver.< Bebyggelse og private haver må ikke placeres nærmere end 15 m fra skel/ toppen af skrænten ved områdets sydlige afgrænsning, da skrænten har betydning for fauna i området. I øvringt må bebyggelse og private haver ikke placeres nærmere end 10 m fra naturbeskyttede områder. Områdets landskabelige karakter kan underbygges med store grunde op til 1.200 m2.

Tidligere udlæg i KP2021:



Friarealer og beplantning	Der må ikke hegnes mellem grundene, dog må der opsættes dyrehegn mod de grønne kiler mellem husene. Den oprindelige hegnsstruktur bør fremstå som en synlig struktur.	Mindst 20 % af området skal anvendes til større fælles friarealer, hvoraf mindst 10 % af arealet skal understøtte naturen og biodiversiteten enten gennem eksisterende eller ny natur. Landskabselementer som levende hegn, jorddiger, moser, vandhuller og søer skal bevares og så vidt muligt bindes sammen i en struktur, der har sammenhæng med omkringliggende naturområder og rekreative arealer. Den eksisterende bevoksning i den sydlige del af området kan udtyndes, så kun de mest bevaringsværdige højstammede træer bevares. Supplerende plantninger i form af solitære egeplantninger mod skrænten skal spredes i et mønster, der sikrer en harmonisk og lysåben helhed mod sportspladsen og landsbyen. Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan, der sikrer, at området integreres i omgivende grønne struktur.
Miljøforhold		
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der etableres stiforbindelse til skolen, kirken og et nyt bytorv overfor kro og købmand samt til åbent land langs markskel.	Der kan etableres vejadgang fra Sandåsvej og Nybyvej. Boligvejene skal bedst muligt følge terrænlíjerne. Der etableres stiforbindelser til området.
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		

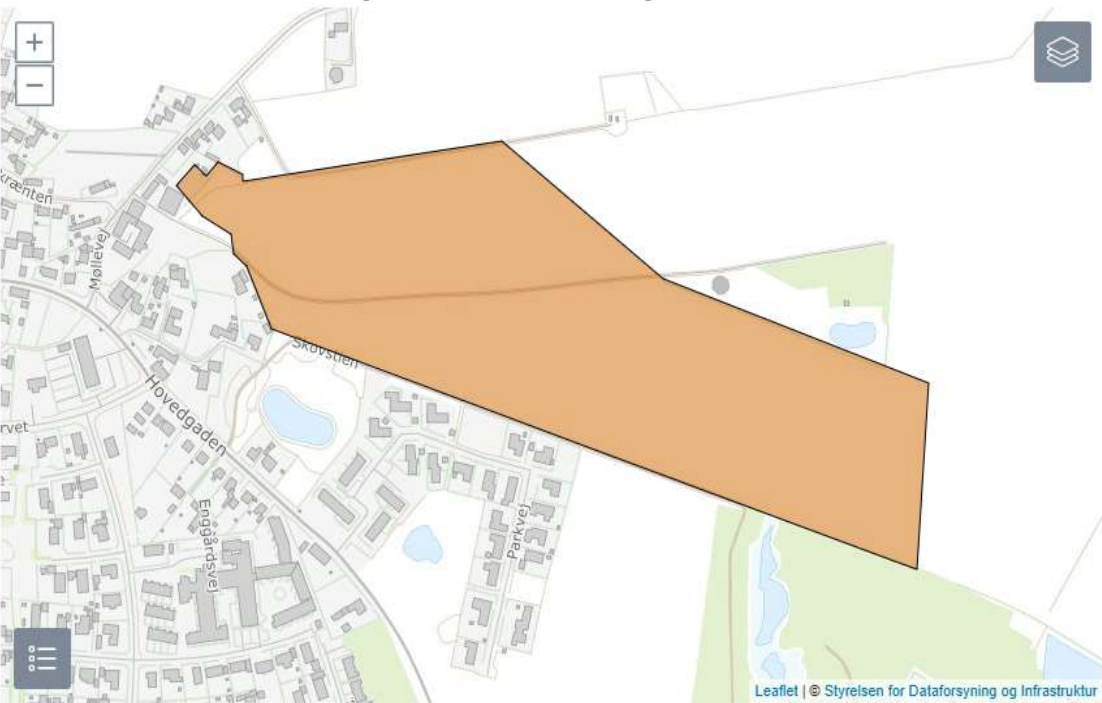
Forslag til omplacering af udlæg i KP2025:



Andet	Formålet med byggeriet skal være at afprøve nye bo- eller byggeformer. Rammeomr. K11.B08 og K11.B09 planlægges som et samlet hele. Områdets åbne, grønne karakter skal fastholdes, idet bebyggelsen ligger frit på terrænet mod grønne kiler, der som fælles grønninger anvendes til græsning og naturgenoprettede vådområder. Områderne bør i fremtiden forblive selvstændige enheder omkring hegnsstrukturen med grønne kiler/strukturer, der dels fremhæver hegnet og afgrænser boligområderne fra bebyggelsen mod øst. Området er beliggende i særligt værdifuldt landskab. Nære kirkeomgivelser er omfattet af fredning. En del af området er omfattet af kirkebyggelinje. Oplevelsen af kirken fra omgivelserne samt udsigten fra kirken skal bevares. Miljøforhold:Passivhuse, defineret som maks. netto behov til rumopvarmning på 15 kW/m2/år. Der skal anvendes dokumenteret bæredygtige bygningsmaterialer, for energiforbrug ved produktion, transport og bortskaffelse.	Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.
-------	--	---

Bilag 4.2 - U1.B13		Nyt rammeområde som erstatter U1.B07, hvor der er væsentlige arkæologiske interesser. Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		U1.B13
Planid		11918118
Plannavn		
Anvendelse		Boligområde
Specifik anvendelse		Åben-lav og Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus		
Max. bebyggelsesprocent for området		30 % for åben lav bebyggelse beregnet på grundlag af det enkelte grundstykke. 40 % for tæt-lav bebyggelse for området som helhed
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. antal etager		1,5
Max. bygningshøjde (m)		8,5
Områdets anvendelse		Udbygningsområde til boligbebyggelse
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Bebyggelse skal tilpasses landskabet og byen. Bebyggelse skal opføres med tagmateriale, der skaber en harmonisk helhed. Boligvejene skal følge terrænlínerne, såvidt det er muligt.

U1.B13 - Ubby-Jerslev by



Øverst ses Forslag til ny afgrænsning. Afgrænsningen medtager et vandlidende områder som ud fra et naturmæssigt og rekreativt hensyn kunne give værdi at vådgøre og anvende til vandhåndtering og fælles friareal.

Friarealer og beplantning		Landskabets hovedformer ønskes bevaret, de lavere liggende arealer anvendes som naturområder og evt. til håndtering af overfladevand. Mindst 20% af grundstykket skal udlægges som større fælles friarealer. Arealer til bynatur inkl. vilde græsarealer skal mindst udgøre 10% af området som helhed. I det sydøstlige del af området findes et lavtliggende område, der er udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Området skal forblive ubebygget, så potentialet kan foldes ud og kobles på naturområder mod syd. Området bør omkranses af løvfældende træer, der plantes under hensyn til friholdelse af udsigtskiler til Ubby Kirke og Ubby Mølle. Der skal udarbejdes en samlet beplantningsplan, der sikrer, at området integreres i omgivende grønne struktur.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		Indkørsel til området fra Møllevej på et sted med gode oversigtsforhold. Der skal etableres stier gennem området, herunder eksisterende veje og stier, der kobles til området med vådområder mod sydøst og byens overordnede stisystem, herunder adgang til landsskabsstier, Værsløvstien samt kirke og butikker
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		Ingen

Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur.

Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforans+E43taltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

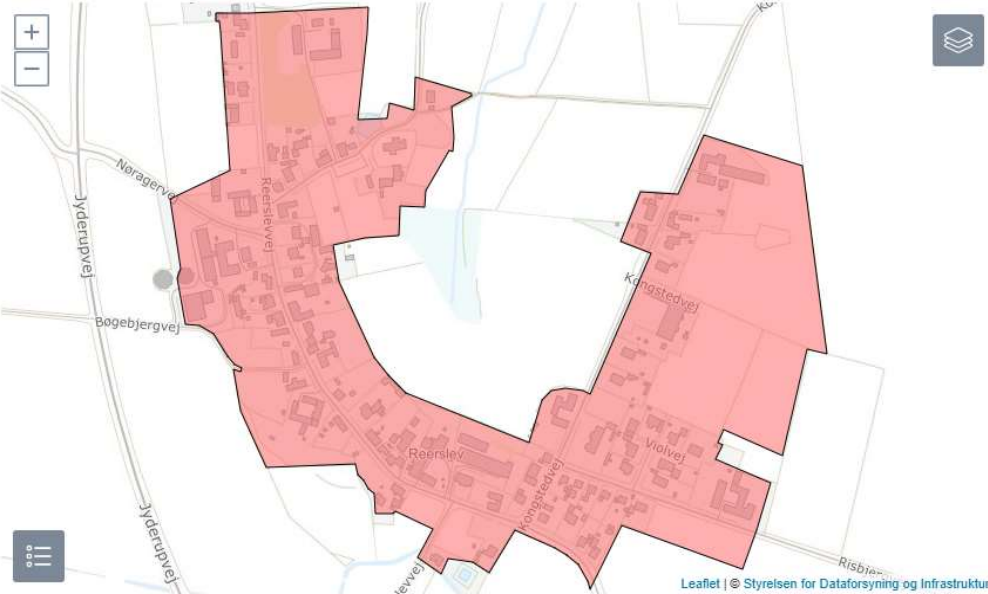
Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.

Andet		Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur. Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om ”Oversvømmelse og klimatilpasning”, hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse. Spildevandsplanlægningen skal afdække, hvordan spildevand, regn- og overfladevand skal håndteres, hvilket er en væsentlig forudsætning for, hvordan området kan udvikles. Det skal forventes, at der som minimum skal reserveres plads til regnvandsbassiner. Regnvandshåndteringen bør anlægges som terrænbaserede løsninger, der bidrager til områdets rekreative og naturmæssige kvaliteter.
-------	--	--

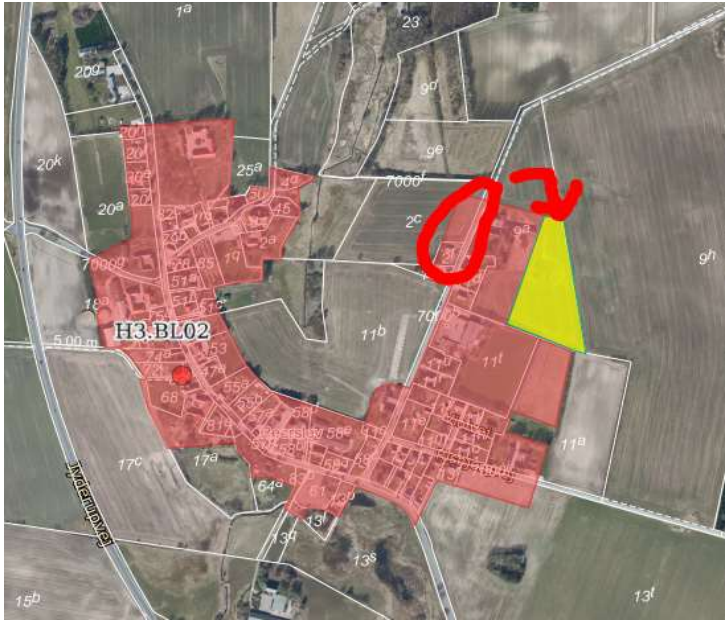
Bilag 4.2 - H3.BL02		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	H3.BL02	H3.BL02
Planid		
Plannavn	Reerslev	Reerslev
Anvendelse	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Erhvervsområde	Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Erhvervsbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone
Max. bebyggelsesprocent for området	40% beregnet ud fra det enkelte jordstykke	30% for åben-lav bebyggelse 40% for tæt-lav bebyggelse
Min. tilladte miljøklasse	1	1
Max. tilladte miljøklasse	3	3
Max. antal etager	1,5	1,5
Max. bygningshøjde (m)	7,5	8,5
Områdets anvendelse	Blandet bebyggelse	Bolig og erhverv i tilknytning til boligen, fx i form af landbrugsaktiviteter, mindre håndværksvirksomhed og lignende i miljøklasse 1-3, der tilpasses landsbymiljøet.
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Landbrugets avls- og driftsbygninger samt siloer kan opføres med en højde op til 12.5 m. Såfremt siloen er en del af en større bygning og grundarealet ikke er over 20 m2, må siloen højst være op til 15 m. Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. (Bemærk dog kirkebyggelinje). Maks. bebyggelsesprocent er 30 for åben lav bebyggelse og 40 for tæt lav og anden bebyggelse. Af hensyn til oplevelsen af kirken bør der i området Kongstedvej ikke være mulighed for at opføre landbrugsbyggeri med en bygningshøjde over 8,5 meter.	I den nordøstlige del af byen, del af matr.nr. 9a, kan der etableres alternative boligformer med vægt på fællesskab, eventuelt som 3-4 længet gårdkompleks eller små huse på mindre grunde, hvor det sikres at husene udformes som en harmonisk helhed bag eksisterende landbrugsbygninger. Udstykning og bebyggelse i form af landsbyhuse på matr. nr 9a vil forudsætte, at bebyggelse tilpasses landsbymiljøet. Nybyggeri og om- og tilbygning skal ved sin udformning og beliggenhed generelt tilpasses områdets karakter og bevaringsværdige miljø. Bemærk kirkebyggelinje. Af hensyn til oplevelsen af kirken bør der i området Kongstedvej ikke være mulighed for at opføre landbrugsbyggeri med en bygningshøjde over 8,5 meter.
Friarealer og beplantning		Afgrænsning mod omgivelser
Bemærkning til		Forbliver landzone
Lokalplaner		Ingen
Andet	Miljøklasse 1-3	Miljøklasse 1-3

Jesper

H3.BL02 - Reerslev

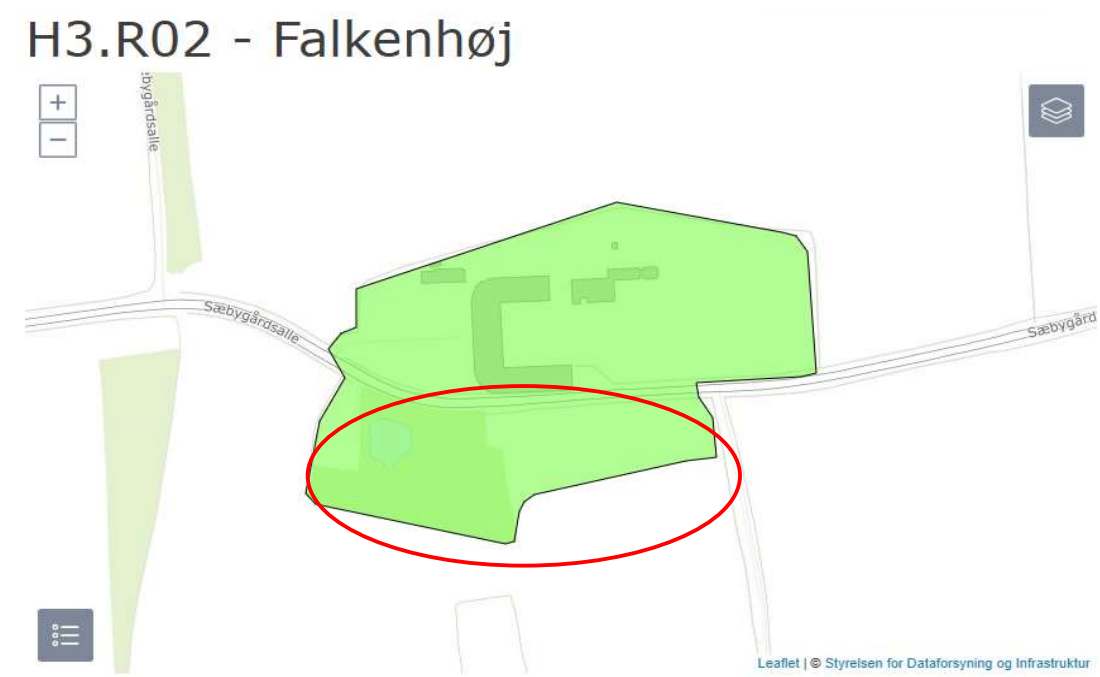


Omplacering af del af rammeområde i lanzone - justering af landsbyafgrænsning i landsbyens nyere del. Udlæg af matr. nr. 2c flyttes til matr. nr. 9a , hvor ny bebyggelse ikke vil forstyrre udsigten over å-dalen til Reerslev Kirke.



Bilag 4.2 - H3.R02		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	H3.R02	H3.R02
Planid		Eksisterende planid
Plannavn	Hotel og Konferencecenter	Hotel og Konferencecenter
Anvendelse	Rekreativt område	Rekreativt område
Specifik anvendelse		
Fremtidig zonestatus		
Max. bebyggelsesprocent for området		
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. bygningshøjde (m)		
Områdets anvendelse		
Bebyggelsesforhold i øvrigt		
Friarealer og beplantning		
Miljøforhold		
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)		
Bemærkning til zonestatus		
Lokalplaner		
Andet		

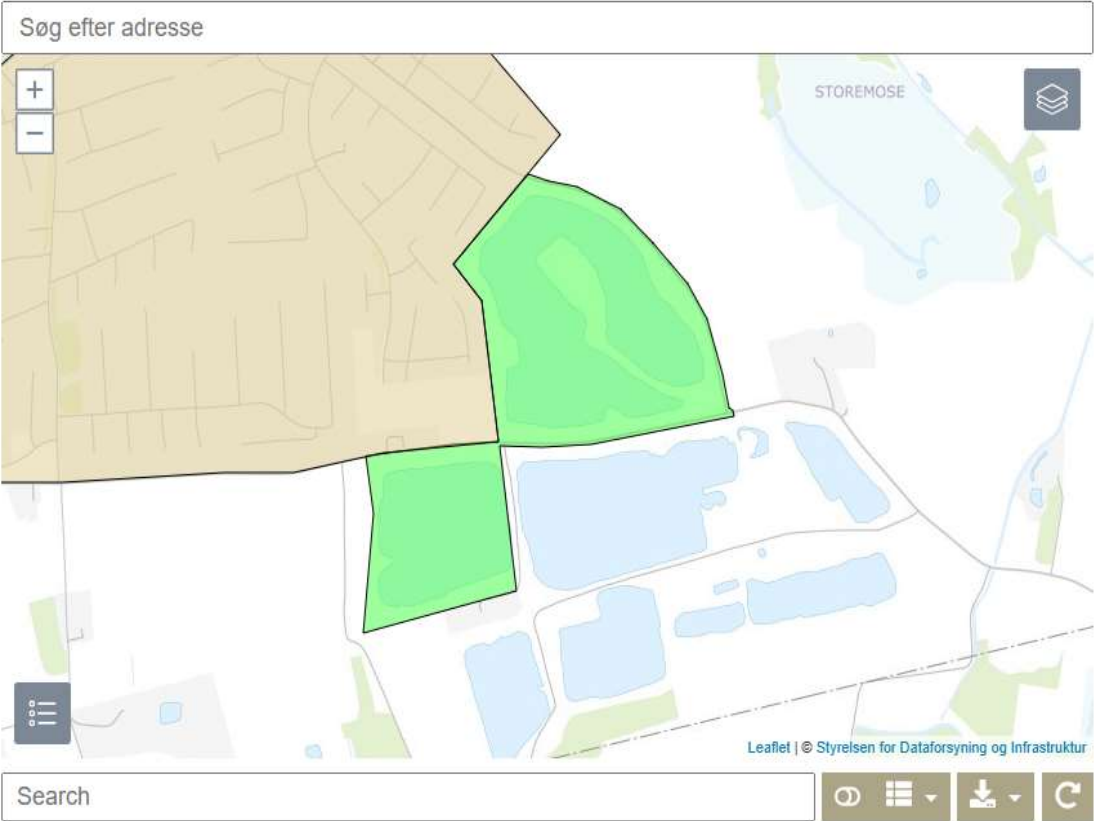
Sæt evt. kortet ind her



Udvidelse af eksisterede kommuneplanramme H3.R02, Falkenhøj Hotel, Sæby syd for Sæbygårdsalle med rød ring - **Rammebestemmelsen bibeholdes.**

Bilag 4.2 - S6.R07		Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde		S06.R07
Planid		11912495
Plannavn		Kaldred Put&Take
Anvendelse		Rekreativt område
Specifik anvendelse		Større rekreativt område, Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus		Landzone
Max. bebyggelsesprocent for området		
Min. tilladte miljøklasse		
Max. tilladte miljøklasse		
Max. antal etager		
Max. bygningshøjde (m)		
Områdets anvendelse		Rekreativt grønt område med mulighed for Put & Take formål.
Bebyggelsesforhold i øvrigt		Der kan opføres begrænset bebyggelse, der er nødvendige for områdets anvendelse til Put & Take og fritidsformål, f.eks. mindre servicebygninger, redskabsskure, sheltere, toiletter m.v.
Friarealer og beplantning		Put & Take faciliteterne skal indpasses naturligt i omgivelserne med respekt for etablering og bevaring af hjemmehørende natur i området.
Lokalplaner		
Andet		Aktiviteter som f.eks. færdsel og parkering skal ske med hensyntagen til sommerhusområdet og andre naboer.

S6 Svebølle, Landområdet



Matrikel:
Kaldred By, Bregninge 25a, 23, 22 og 24.
Kaldred By, Bregninge 1g.

Nyt rekreativt rammeudlæg på til Kaldred Put & Take ved Kaldred, hvor der i rammebestemmelserne stilles vilkår til de kommende faciliteter i området. Kaldred Put & Take bag ved eksisterende sommerhusområde i kystnærhedszone.

Bilag 4.2 - G4.R03	Eksisterende rammebestemmelse KP2021	Ny rammebestemmelse til KP2025
Emne	Eksisterende rammebestemmelser KP2021	Kommende rammebestemmelser KP2025
Rammeområde	G04.R03	G04.R03
Planid		
Plannavn	Reersø Camping	Reersø Camping
Anvendelse	Rekreativt område	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone
Max antal etager	1	1
Max. bygningshøjde (m)	5	5 (jf. Campingsreglementet)
Områdets anvendelse	Campingplads	Campingplads
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Den del af området, der ligger vest for Skansevej, må kun anvendes til camping ved behov for ekstracapacitet og der må ikke opføres bebyggelse. Dette grundet kulturmiljøinteresser samt hensynet til kystlandskabet. Undtaget er dog eksisterende shelters samt nødvendige installationer til brug ved campingenhederne. Inden for den resterende del af området må der kun opføres bygninger som er nødvendige for campingpladsens drift (toilet-, køkken- og vaskerum, kiosk og lignende), en enkelt bolig for bestyrer eller person tilknyttet campingpladsen samt et antal campinghytter i overensstemmelse med gældende campingreglement.	På den del af området, der ligger vest for Skansevej, må der ikke opføres permanent bebyggelse. Der kan opstilles en flytbar toiletvogn, samt glampingtelte. Toiletvogn og glampingtelte skal fjernes fra arealet i vinterhalvåret , grundet kulturmiljøinteresser samt hensynet til kystlandskabet. De eksisterende shelters, overdækkede bålplads samt nødvendige installationer til brug ved campingenhederne kan dog forblive på arealet. Dette gælder også for evt. fremtidige ladestandere der opstilles i tilknytning på parkeringsplads og/eller autocamperplads. Inden for den resterende del af området må der kun opføres bygninger som er nødvendige for campingpladsens drift (toilet-, køkken- og vaskerum, kiosk og lignende), en enkelt bolig for bestyrer eller person tilknyttet campingpladsen samt et antal campinghytter i overensstemmelse med gældende campingreglement.
Friarealer og beplantning	Langs områdets grænser mod det åbne land samt omkring de enkelte afsnit af campingpladsen etableres levende hegn af karakter som egnens markhegn.	Langs områdets grænser mod det åbne land samt omkring de enkelte afsnit af campingpladsen skal der etableres levende hegn af karakter som egnens markhegn.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der kan anlægges parkeringsplads for campingplads og dagturister (dog ikke vest for Skansevej) .	Der kan anlægges parkeringsplads for campingplads og dagsturister. Vest for Skansevej kan dette kun ske på området nord for den interne fordelingsvej.



Rammen udvides un omtræntligt som vist med rød ring

KYSTNÆRHEDSZONE. Rammen udvides indenfor kystnærhedszonen, idet der er tale om en udvidelse af en eksisterende campingplads. Dette sker i tråd med Kalundborg Kommunes tusrismepolitik. Udvidelsen sker med hensyn til kystlandskabet, idet arealet vest for Skansevej friholdes for yderligere permanent bebyggelse. Campingpladsen kan ikke udvide i andre retnigner, grundet tilknytningen til Reersø by. Eftersom området omkranses af egnstypisk beplantning, vil området ikke komme til at fremstå anderledes end hvis der var tale om læhegn til markdrift. Der er allerede etableret et læhegn ca. 180 m vest for rammeområdet.

Udvidelse af eksisterede rammeudlæg G4.R03, Reersø Camping på maksimalt 4,2 ha som vist med blå. Rammebestemmelserne tilpasses udvidelse med særlig fokus på det skraverede område. Området er omfattet af landskabelige bindinger, bevaringsværdigt kulturmiljø og kystnærhedszone og kræver derfor en fyldestgørende planmæssig og funktionel begrundelse i forbindelse med den videre revision af kommuneplanen, KP2025