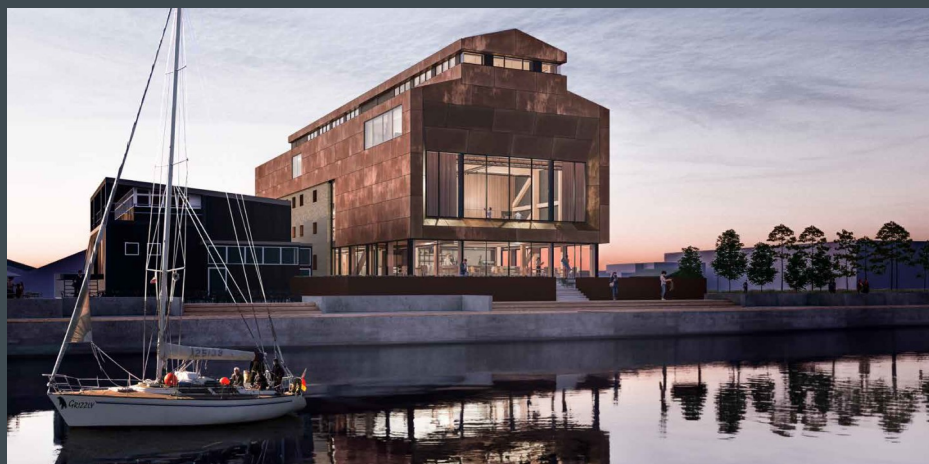


# Lokalplan nr. 591

For Kulturhus m.v. i Havneparken, Kalundborg

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032





---

# Indholdsfortegnelse

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund                              | 4  |
| Lokalplanens indhold og formål                     | 11 |
| Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning      | 21 |
| Tilladelse fra andre myndigheder                   | 33 |
| Miljøvurdering                                     | 34 |
| Bestemmelser                                       | 36 |
| Vedtagelsespåtegning                               | 44 |
| Kortbilag                                          | 45 |
| Bilag 1 - Matrikelkort                             | 45 |
| Bilag 2 - Administrationskort                      | 46 |
| Bilag 3 - Bygningsnumre                            | 47 |
| Bilag 4 - Illustrationsskitse                      | 48 |
| Bilag 5 - Vision for ubebyggede arealer            | 49 |
| Andre bilag                                        | 50 |
| Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 | 50 |

# Lokalplanens baggrund

## Lokalplanens baggrund

### Om lokalplaner

#### Hvad er en lokalplan?

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

#### Lokalplanens indhold

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

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

#### Eksisterende lovlig anvendelse

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

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

#### Lokalplanpligt

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

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

#### Forholdet til anden planlægning

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

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen kræver lokalplanens vedtagelse

---

en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

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

### **Dispensation**

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

### **Borgernes deltagelse**

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

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

### **Plandata.dk**

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

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

### **Lokalplanens opbygning**

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

Redegørelsen indeholder:

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

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

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

---

## Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en Lokalplan fremgår af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020)

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanens formål er at fastlægge det planmæssige grundlag for at omdanne det tidligere pakhus til offentlige formål med kulturhus i tilknytning til Kalundborg Havnepark. Lokalplanen fastlægger også bestemmelser for et omliggende område med to udlejede bygninger og åbne arealer til flersidige rekreative funktioner som kan understøtte Havneparken. Kalundborg Kommune ejer begge bygninger, der ligger med få meters adskillelse

Den overordnede vision for området er en aktiv og attraktiv havnepark, som skal fungere hele kalenderåret, både i hverdage og weekender. Kommunens vision for kulturhuset er at etablere et levende og aktivt hus som understøtter dette og binder den historiske bymidte, havnen og fjorden sammen.

Kulturhuset etableres i det gamle pakhus, som blev opført af "Importkompagniet Kalundborg A/S" i år 1913. Huset er den sidste rest af Kalundborg Havnefronts industrihistorie, som formidler en stærk historie, der på sigt gennem en transformation og udvidelse kan fremstå som en bygningsmæssig genkendelig profil og dermed blive det nye ikon for Kalundborg Havnepark.



Luftfoto med lokalplanområdet markeret med rød farve

## Lokalplanområdet og dets omgivelser

Lokalplanen omfatter tre bygninger og nærmeste areal omkring dem, herunder Havneparkens vestlige del. Det drejer sig om det tidligere pakhus, Vestre Havneplads 5b og 13, matr. nr. 353 b og det tidligere havnekontor, Vestre Havneplads 9 og værkstedsbygning, Vestre Havneplads 7, begge matr. nr. 351 samt del af matr. nr. 381 b, alle Kalundborg Bygrunde. Området afgrænses mod nord af Vestre Havnevej, mod øst af Havneparken med rekreative faciliteter på græsareal, mod syd af Kalundborg havnebassin og mod vest af bygninger ved fritidshavnen.

### Bebyggelse, veje og passager mv.

Ved Vestre Havneplads og Havneparken mødes flere af Midtbyens gader. Vestre Havnevej løber langs havnen og forbinder Højbyen og Østbyen, og krydser Havnepladsen ved Havneparken. Fra Midtbyen rinder gaderne Skibbrogade og Strandstræde ud i Vestre Havneplads, hvor fra der er flere passager over Havneparken til promenaden langs havnebassinet, først og fremmest hovedaksen fra Skibbrogade over Havneparken til den genopførte Skibbro. Dernæst passererne ved henholdsvis Strandstrædes udløb og mellem det tidligere havnekontor/værkstedsbygning og bygningerne ved fritidshavnen.

Både Strandstræde og Skibbrogade er en del af byens struktur fra middelalderen. Strandstræde forbinder den ældste del af byen, Højbyen, med havneområdet, bl.a. fiskerihavnen, nuværende Fritidshavn vest for Havneparken. Strandstræde er præget af mindre fiskerhuse fra starten af 1800-

tallet. Skibbrogade har sit oprindelige udspring i bebyggelsen Kordel, senere Kordilgade. Gaden er i dag præget af byhuse i 2 og 3 etager med butikker og restauranter mv i gadeplan.

Havneområdet ved Skibbroen har været byens omdrejningspunkt gennem flere århundreder. Her er blevet udskibet stykgods og landbrugsprodukter i store mængder gennem tiden, og der er indhandlet varer til byens købmandsgårde fra nær og fjern, dengang, hvor transport over havet var mere farbart end ad de ofte dårlige vejforbindelser mellem byerne. I 1874 kom jernbanen til byen med spor til havnen og opførelse af station og jernbanehotel tæt ved Skibbroen. Siden kom færgesforbindelser, pakhus, kulterminal samt et markant silokompleks til korn- og foderstoffer, der prægede by- og havneprofilet indtil 2014. Disse aktiviteter har sat sit præg på byområdet på forskellig vis, fx har havneaktiviteterne på dette sted mere eller mindre lukket for sammenhængen mellem by og vand, til gengæld skabte havnen arbejdspladser, udvikling og kontakt med omverden samt et levende værtshusmiljø i Skibbrogade.

Havneparken er placeret på det tidligere havneområde ved Skibbroen, og i området findes flere faciliteter fra tidligere aktiviteter, fx det tidligere pakhus og det tidligere havnekontor, der er sammenbygget med en ældre værkstedsbygning.



*Foto af Pakhuset 1956*

Pakhuset er opført i 1913 med en høj facade i gule teglsten, øverst med bræddebeklædning. Bygningen havde en hævet stueetage og et karakteristisk tagprofil med en selvstændig hævet trempelkonstruktion med vinduesbånd. Bygningen var udsat for brand i 1963, hvorefter den blev renoveret, dog uden øverste etage og dette særlige tagværk. Alligevel fremstår bygningen fortsat som et markant landmark fra en tid med stor travlhed på Skibbroen, og pakhuset har stor fortællerværdi for området. Pakhuset har desuden væsentlig bygningskulturel værdi, der kan løftes,

hvis den særlige tagprofil genskabes.

Det tidligere havnekontor er opført i 1946 og den tilstødende lavere værkstedsbygning mod nord er opført i 1930. Bygningerne fremstår i en og to etager, og de er placeret tæt op af pakhuset, kun adskilt af en smal passage. Havnekontor bygningen bærer præg af, at have huset forskellige aktiviteter gennem tiden med dertil knyttede behov for bygningsændringer, hvilket passer til havnemiljøets omskiftelighed.

I lokalplanområdet, øst for pakhuset, findes et parkeringsområde, der er afgrænset med store marksten mod Vestre Havnevej, havneparkens grusbelagte eventplads med scene, storskærm, beachvolley med strandsand og hævede kanter som højvandssikring mod havnepromenade. Der fører stier fra Vestre Havnevej, over Havneparken, til havnepromenaden. Langs promenaden findes terrasserede opbygninger og handicapvenlige ramper samt opholdslommer med borde og bænke. Vest for det tidligere havnekontor er der asfalterede flader med adgang til servicehusene ved Fritidshavnen, fiskebutik med udendørs servering mod Fritidshavnen samt blomsterbutik og skorstensfejerforretning, der er orienteret mod Vestre Havnevej.



*Pakhusets øvre konstruktion brændte i 1963, og bygningen fik et ændret profil. Bygningen har siden været anvendt til bl.a. kontorformål og maritime aktiviteter.*

#### Kobling til Bymidten

Havneparken og Midtbyen kan bindes bedre sammen, når pakhuset får en mere publikumsorienteret funktion. Adgangen til bygningen er vigtig, hvorfor fokus kan rettes mod bygningens forplads og Vestre Havnevej, der særligt på travle tidspunkter opleves som en barriere mellem Midtbyen og Havneparken. En mere tydelig form for pladsdannelse, Havnepladsen, med synlig prioritering af bløde trafikanters færden på tværs af Vestre Havnevej, ville formidle

---

overgangen fra byens gader til Kulturhuset og Havneparken bedre.

Langs Vestre Havnevej er et udmærket afsæt til at binde by og Havnepark sammen. Mellem Skibbrogade og Strandstræde findes det tidligere byhotel Grand, denne mægtige tre etagers bygning fra 1918 fungerer udmærket som pladsens markør og ryg mod byen, flankeret af det tidligere havnefogedkontor fra 1903 ved det vestlige hjørne af Strandstræde, og det tidligere jernbanehotel fra 1896 på det østlige hjørne af Skibbrogade. Pakhuset har ligeledes en god tyngde, der øges med genskabelse af bygningens fulde højde og tidligere tagprofil. Pakhuset som kulturhus bliver et landmark på højde med hotellet, der markerer indgangen til Havneparken og definerer parken rumligt. Det er vigtigt, at opmærksomheden rettes mod pladsens kanter og ikke mindst koblingen på tværs af gaden og samspillet med Havneparken.

## Lokalplanens indhold og formål

Med lokalplanen er det hensigten at skabe rammerne for ombygningen af havnens eksisterende pakhus til et attraktivt kulturhus, samt at indrette det tidligere havnekontor og værksted til restauration mm, som kan understøtte og udvikle Havneparkens aktiviteter.

Bebyggelse skal danne visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn og sikre en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, Midtbyen og havnefronten. Områdets bebyggelse skal således tilpasses havnefrontens bygninger og by-profilen, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra de bagvedliggende gader. Lokalplanens udearealer skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet. Gode udsigtspunkter skal prioriteres og opholdssteder skal udformes med forskellige karakteristika under hensyn til solorientering og vindretninger. Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold, tilpasset områdets maritime karakter og området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes.

Pakhuset har potentialet til at blive Havneparkens pulserende hjerte, der kan understøtte Kalundborgs kulturelle liv og aktiviteter.

Ombygningen og udvidelsen af Pakhuset vil bidrage til en aktiv Havnepark året rundt, da bygningen fremadrettet blandt andet vil fungere som en overdækket del af den offentlige plads - et kulturelt samlingspunkt for by, borgere og besøgende.

Pakhusets nye anvendelse følger Kalundborg Kommunes generelle udviklingsstrategi for udvikling og fornyelse, og arbejder med tiltag der kan understøtte livskvalitet, oplevelser og mangfoldighed. Transformationen af Pakhuset, og koblingen til den bynære havnepark, kan i sidste ende medvirke til at understøtte nye netværk, styrke relationer og danne meningsfulde fællesskaber.

Transformationen af Pakhuset til kulturelle formål, er en bæredygtig genanvendelse af en eksisterende bygningsmasse, der giver bygningen nyt liv og samtidig bevarer væsentlige dele af den industrihistoriske fortælling om Kalundborgs udvikling.

### Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i byzone, og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

### Områdets anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til henholdsvis offentlige og rekreative formål.

Lokalplanen er inddelt i to delområder, jf. kortbilag 2.

Område 1 Fastlægges til offentlige formål i form af kulturhus i det gl. pakhus, med publikumsorienterede aktiviteter som borgerservice, bibliotek, teater, foredrag, udstillinger, café

med køkken, mødelokaler, værksteder mv. samt kontorer.



*Eksempel på interiør i pakhus*

Område 2 Fastlægges til rekreative formål med flersidig anvendelse i form af udeservering og som offentligt tilgængelige byrum med aktiviteter, der har afsæt i såvel Kulturhuset som Havneparken. Bygninger i området kan anvendes til formål, der underbygger Havneparkens rekreative aktiviteter. Bygning 2 og 3 fastlægges til restaurationsformål og fx iskiosk/-café samt kunstnerisk udfoldelse som fx atelier og galleri.

## Udstykning

Området må ikke udstykkes yderligere, medmindre der meddeles tilladelse i overensstemmelse med lokalplanens formål.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Kulturhuset vil medføre et øget parkeringsbehov, og det er vigtigt at området disponeres med velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, til busser, kiss & ride område og korttids- og handicapparkering nord for Kulturhuset.

Der forventes en øget trafiktilstrømning som følge af besøgende i byens Kulturhus, restauration mm. En del forventes at ankomme med bil, men området er også tilgængeligt til fods, på cykel, med tog eller med bus. Der skal være stor opmærksomhed på trafiksikkerhed med særligt fokus på bløde trafikanter.

Der er i forbindelse med denne lokalplan blevet udarbejdet et trafiknotat hvor det i hovedtræk fremgår at:

- **Vejes kapacitet** - Der er ingen problemer med vejenes kapacitet i forhold til den forventede fremtidige trafikmængde i området.
- **Parkeringsbehov** - Det vurderes at p-udbuddet set i området som helhed er tilstrækkeligt. Der må forventes længere søgetider fordi pladserne ligger spredte i området og dermed også gående til og fra de omkringliggende p-pladser. Dette er med til at gøre etablering af gode fodgængerforhold i området ønsket. I forbindelse med en trafiksanering i området vil det være ønskeligt at fjerne parkeringspladser hvor der bakkes ud over cykelstien – Derfor er der en opmærksomhed på, at sikre ekstra parkeringspladser andre steder i området.
- **Trafiksikkerhed og tilgængelighed** - Der er en række eksisterende tilgængeligheds- og trafiksikkerhedsmæssige udfordringer i området, som bør løses i forbindelse med tilflytning af flere borgerrettede aktiviteter i området. I trafiknotatet anbefales følgende tiltag:
  - Vejens bredde ændrer sig på Vestre Havnevej fra 5,5 meter til 4,5 meter. For at undgå forvirring ved skift af vejbredde midt på strækningen, anbefales det at ændre vejbredden på hele strækningen til 4,5 meter, med en køresporsbredde på 2,25 meter. Dette kan gøres fra Banegårdspladsen og mod vest ad Vestre Havneplads/Vestre Havnevej, da vejens funktion i det overordnede vejnet skifter fra dette punkt.
  - Der bør etableres tydeligt markerede arealer til sikring af de bløde trafikanter færden, for at lede dem væk fra kørebanearealerne. Dette gælder både internt i området, dvs. i området omkring kulturhuset, eventpladsen og havneparken, hvor wayfinding for afvikling af de bløde trafikanter også i dag er man-gelfuld. Det gælder også "udenom" selve projektområdet, på Vestre Havnevej / Vestre Havneplads, hvor håndteringen af de langsgående bløde trafikanter på sydsiden af vejen er dårlig. Her er forholdene for gående kritisabel, særligt hvor der er etableret vinkelret parkering, overfor Sundhedshuset Grand.
  - Der foreslås etablering af et supplerende fodgængerfelt på tværs af Vestre Havnevej, vest for Kulturhuset, for at tilgodese fodgængere, der orienterer til til/fra vest. Herved vil der være 3 fodgængerfelter med ca. 100-150 m mellemrum på strækningen.
  - Der mangler en tilgængelig og tydeligt markeret rute for bevægelseshandicappede mellem Kalundborg station og kulturhuset, samt internt i havneparks-området. Denne rute kan med fordel starte ved Café Costa Kalundborg, umiddelbart øst for havneparken, hvor fortovet i vejens sydlige side stopper.
  - Generelt udgør vinkelret parkering udover fortov/cykelbane – som tilfældet her - en trafiksikkerhedsmæssig udfordring, idet det er svært for bilister at orientere sig, og utrygt for cyklende/gående. Vinkelret parkering i et område med en række udadvendte funktioner, bør derfor generelt frarådes. Det anbefales at omdisponere den vinkelrette parkering til længdeparkering; alternativt at lede fodgængere og cyklister foran parkeringspladserne i stedet.
  - Der er i dag etableret længdeparkering klods op ad cykelbanen, på både Vestre Havnevej og Vestre Havneplads. Dette forøger risikoen for konflikter mellem bildøre og cyklende trafikanter. For at forebygge denne type uheld etableres normalt fodgængerreposer mellem længdeparkeringen og cykelstierne. Denne løsning anbefales i denne situation.
  - Der gøres opmærksom på dårlige oversigtsforhold ved udkørsel fra Skibbrogade til Vestre Havneplads, hvor oversigtslængden er ca. halvdelen af hvad den bør være. Der vurderes at være mulighed for at forbedre oversigtsforholdene ved at rykke stoplinje så langt frem som

---

muligt, uden at den kommer i konflikt med den krydsende cykelsti.

- Ifølge Kalundborg Kommune har der været tanker om at omdanne Vestre Havnevej / Vestre Havneplads til "shared space", hvor alle trafikanter deles om det samme areal. Det vurderes ikke at være en hensigtsmæssig løsning at omdanne hele vejen eller dele af denne til shared space, da Vestre Havnevej / Vestre Havneplads udgør en væsentlig trafikkorridor i midtbyen, hvor biltrafikken vil være dominerende. I stedet bør trafikarealerne indrettes på en mere "traditionel" måde. Det kan godt være med anderledes belægning, men biler og bløde trafikanter bør tydeligt adskilles.

På baggrund af trafiknotatet vurderes det, at der forud for åbningen af kulturhuset bør ske en trafiksanering af Vestre Havnevej og området omkring kulturhuset. Trafiksaneringen bør indeholde de ovennævnte punkter.

Det er vigtigt at opnå en god sammenhæng for fodgængere med og uden handicaps, med gode tilgængelige og logiske ruter mellem de forskellige funktioner i området. Gode adgangsforhold bør indtænkes i en samlet plan for kulturhus, havnepark og omgivelser. Det er bl.a. vigtigt i forbindelse med terrænregulering og placering af ramper omkring kulturhuset.

I parkeringsplanlægningen i området bør der holdes for øje at finde plads til ekstra parkeringspladser, da en trafiksanering af Vestre Havnevej bør udtage eksisterende parkering med bakkemanøvre over cykelsti af hensyn til god trafiksikkerhed. Dette giver ca. 13 færre pladser, som der bør findes plads til andre steder. Andre steder kunne være p-plads ved stationen, samt evt. etablering af flere pladser langs den vestlige del af Vestre Havnevej i forbindelse med klimasikring.

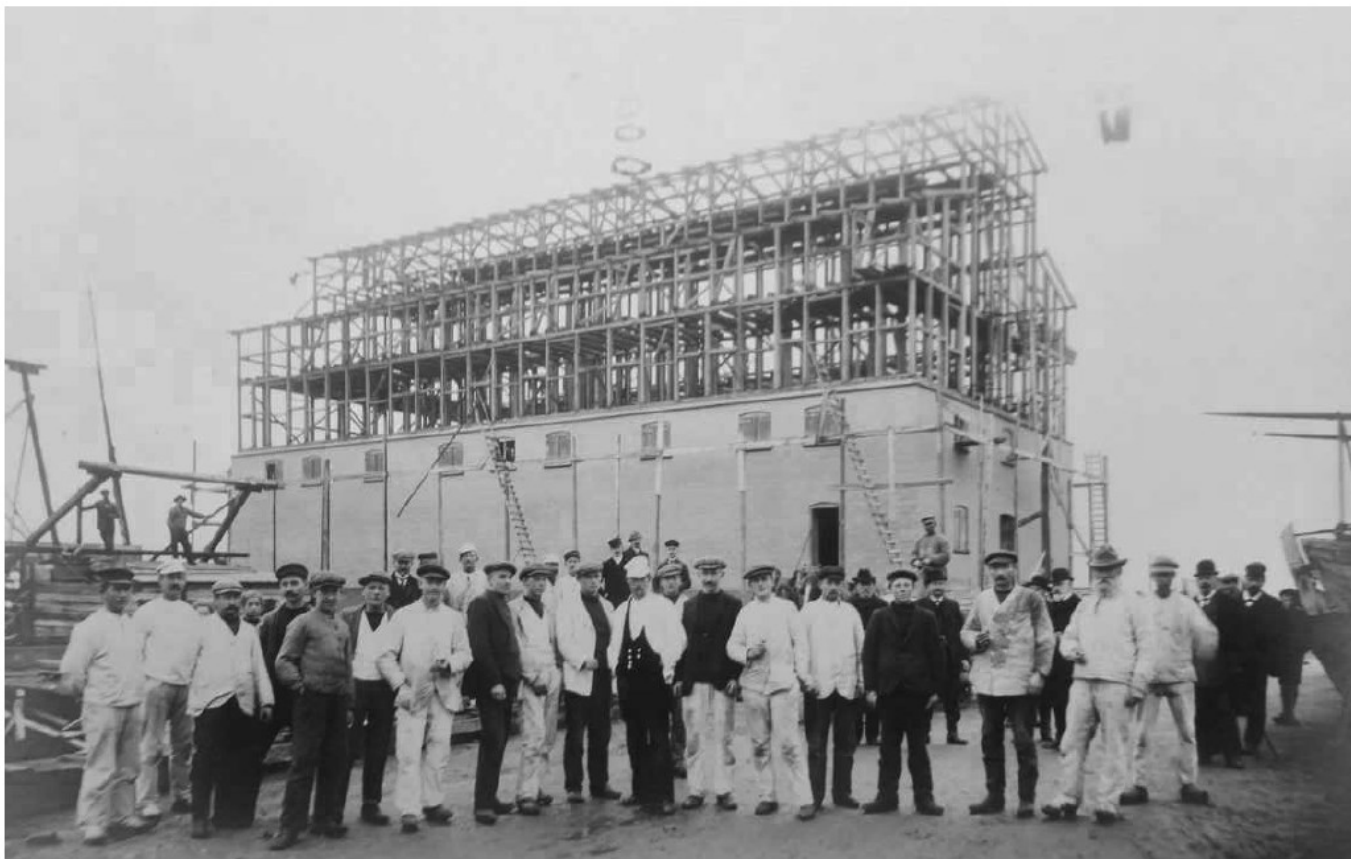
Parkeringspladser i de nærliggende områder omfatter: Parkeringspladser i Havneparken, parkeringsareal ved Politistationen og Elmegade. Der henvises derudover til parkering ved Kalundborg Station Øst, hvor man kan anvende offentlig transport til området.

## **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanområdets bebyggelse tager afsæt i eksisterende bygninger som gennem ombygninger og tilbygninger danner ramme for de fremtidige anvendelsesmuligheder. Det tidligere Havnekontor ombygges til restauration m.m. med udgangspunkt i husets eksisterende bygningsprofil.

Pakhuset har en meget prominent placering i Kalundborg, balancerende på kajkanten mellem den historiske bykerne med Højbyen og Vor Frue Kirke i ryggen mod nord, med havnebassin og havn mod øst og syd, og Gisseløre samt Kalundborg Fjord mod vest.

Pakhuset genopstår i hovedsagen med sit oprindelige bygningsprofil som det blev opført med, da de omgivende havnearealer var driftige handelsområder med livlig ind- og udskibning af forskelligartede varer. Ombygningen indebærer at bygningens højde forøges til ca. 19 meter over det nuværende terræn og giver plads til den høje fjerde etage med gennemgående lanterne, og forlænges fra de nuværende ca. 25 m til ca. 40 m.



*Pakhuset under opførelse i 1913*

Bygningens historiske og karakteristiske tagprofil genskabes i hovedtræk ved at placere en ny bygningskrop ovenpå den eksisterende teglbygning fra 1913, og tilføje yderligere bygningsareal mod vandet. Det transformerede bygningsvolumen kommer til at danne ramme for en samlet rumlig bevægelse fra byen mod vandet med varierede visuelle oplevelser indenfor og udenfor bygningen.



*Eksempel på transformation af pakhus*

Et af de vigtigste elementer i spørgsmålet om bæredygtighed, er at begrænse CO<sub>2</sub>-udslippet i forbindelse med byggeri, og meget ofte fokuseres der næsten udelukkende på de tekniske løsninger, som kan bringes i anvendelse for at indfri dette mål.

Der er imidlertid et stort potentiale for CO<sub>2</sub>-besparelser ved at renovere frem for at bygge nyt. Det skyldes bl.a. genbrug af væsentlige dele af bygningskonstruktionen, som ofte har højt klimaaftryk. Jo længere tid en bygning er i brug, jo mindre belaster den på sigt klimaet, og jo mere værdifuld og veldesignet en bygning er, jo større er sandsynligheden for, at man i eftertiden vælger at bevare den – at man forlænger dens levetid og får mest muligt ud af den investerede energi.

Derfor ombygges Pakhuset med fokus på langtidsholdbare æstetiske kvaliteter, for at skabe en bygning, man vil værdsætte og bevare. Der er derfor også særligt fokus på materialevalg og byggeteknik i den nybyggede del for at minimere ressourceforbruget i forbindelse med både drift og vedligehold.

Maks. etagehøjde er 4 etager og den største bygningshøjde er ca. 19 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.

Adgang til kulturhuset kan etableres i en kombination af terrænregulering, plinter, trapper med siddetrin og rampeforløb for handicappede. Trappeforløb og plinter opbygges i samspil med det eksisterende forløb langs havnepromenade og højvandssikring hvad angår såvel materialevalg som udformning. Bygningsnære udearealer kan benyttes til udeservering mod havnebassinet, udendørscene mod Havneparken og gode ankomstarealer ved husets indgange. Vareindlevering sker ved rampe mod vest, mellem de to bygninger.

## Det tidligere havnekontor, lokalplanens bygning 2.

Det tidligere havnekontor kan tilbygges i begrænset omfang, f.eks. ved tilføjelse af terrasse i 1. sals plan mod syd og vest samt elevator. Bygningens maritime udtryk skal bevares.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Ny bebyggelse/ tilbygninger skal tilpasses den eksisterende bebyggelse og områdets havnekarakter, således at den med hensyn til anvendelse af facade- og tagmaterialer, farver og udformning af bygningsdele ikke virker fremmed i forhold til det omgivende miljø.

Pakhusets eksisterende murede facader med gule mursten bevares med sin oprindelige overflade, som, præget af tidens tand og mange års forskelligartet anvendelse, fortæller om husets historie. Mod Havneparken kan pakhusets mur med fordel brydes med vinduer og friholdte felter til fx storskærm, beplantning mv., sammensat til en harmonisk og god helhed.

Pakhusets tilbygning udføres med lette facade- og tagbeklædninger, fx af metal med matte overflader som cortenstål, genbrugsaluminium, zink og træ, som klart adskiller sig fra murens overflade, men samtidig taler ind i havnemiljøets rustikke og karske præg.

Lokalplanområdets øvrige bygninger skal så vidt muligt bevares i nuværende skikkelse, jf. foto og illustration nedenfor med Det tidligere Havnekontor med en tilpasset udbygning af eksisterende terrasse.



*I forgrunden ses det eksisterende havnekontor og bagved det eksisterende pakhus.*



*Eksempel på ombygning af tidligere Havnekontor til restauration med udbygget terrasse til udeservering.*

Klimamæssige tiltag som anvendelse af solenergi kan inddrages forudsat, at de indpasses, så der sikres en overbevisende helhed med husets arkitektur og geometri, -dette er specifikt behandlet i lokalplanens bestemmelser.

## **Ubebyggede arealer, beplantning og hegning**

### **Ubebyggede arealer, beplantning og hegning**

Kulturhuset ligger i Kalundborg Havnepark, som er et af Kalundborgs vigtigste offentlige byrum. Havneparkens særlige profil er rum til events af mange typer og størrelser, mulighed for midlertidige boder, aktiviteter og arbejdende værksteder, den fysiske og visuelle kontakt til vandet, et maritimt inspireret udtryk og indhold, udeservering, samt ophold, leg og aktivitetsmuligheder for alle aldersklasser.

Kulturhuset skal bindes sammen med og skabe sammenhænge til byens øvrige liv, aktiviteter på og ved vandet og resten af havneparken. Bearbejdelse af underum skal sikre en god sammenhæng og kontakt mellem aktiviteter og ophold inde og ude – både til bygningens terrasser og i sammenhæng til hele havneparken, jf. kortbilag 5.



#### Kontakt mellem bygning og plads

- Imødekomme
- god tilgængelighed
- God kontakt mellem hus og plads
- Aktiv kant der bidrager til liv
- Mulighed for grønt

#### Principskitse, kontakt mellem bygning og plads

Området omkring kulturhuset inkl. plinten skal anvendes dels som ankomstrum samt mulighed for ophold ifm. scene-funktioner, udeservering, leg og læring. Derudover skal kanten/plinten bearbejdes – f.eks. ved siddetrin og aktivitetsmuligheder – så det bliver en aktiv kantzone og omdrejningspunktet for koblingen til havneparkens øvrige aktiviteter. Terrænet omkring kulturhuset og kanten bearbejdes, så der etableres flere niveauer, der letter tilgængeligheden og skaber attraktive opholdssteder i havneparken.

I forbindelse med udvikling af Havneparken ønskes der opmærksomhed på tilgængelig og tryghed – blandt andet gennem sammenhængende HC-tilgængelige ruter og tryghedsskabende belysning. Der arbejdes for at bevare og udvikle gode aktiviteter, opholds- og mødesteder. Der arbejdes mod at give havneparken en grøn karakter, både af hensyn til at styrke den rekreative oplevelse og at give et bedre mikroklima til ophold, samtidig med at det lidt midlertidige og rå, naturpræg og maritime elementer bibeholdes og styrkes. Terrorsikring ved events og tilgængelighed for redningsmandskab er ligeledes et vedvarende opmærksomhedspunkt i parkens udformning og ved event-planlægning.



*Principskitse for aktivitetszoner og beplantning*

Belysning – Al belysning langs vandet og i kommunens havne skal planlægges under særlig hensyntagen til de problemstillinger, der knytter sig til belysning nær vand, herunder blænding. Det er i den forbindelse særlig vigtigt at værne om den visuelle komfort og tilpasse belysningen til den stemning, der er omkring vand.

I havne og havneområder kan der med fordel anvendes en armaturserie med flere varianter, f.eks. lygte, pullert og vægarmatur. Belysningen skal etableres under hensyntagen til områdets naturlige kvaliteter og bidrage til at skabe en glidende overgang mellem oplyste havneområder og det mørke uoplyste vand. Eventuel belysning ved kajkanten må ikke give anledning til fjernvirkninger ud over vandet.

Havnemiljøet er en vigtig destination for både borgere og turister. Det kan derfor være relevant at etablere en karakterskabende belysning i havnen for at forstærke identiteten og gøre havnen attraktiv i aften timerne.

Der kan fx arbejdes med karakter- og stemningsskabende belysning ved siddepladser ligesom belysning monteret på facader i form af vægarmaturer kan have en positiv effekt. Eventuelle vartegn kan med fordel belyses.

## Tekniske anlæg

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

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen

I Kommuneplan 2021-2032, indgår lokalplanens område i rammeområde K01.R03, men er ikke i overensstemmelse hermed for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent, antal etager og maksimal bygningshøjde.

### Områdets anvendelse

Den generelle anvendelse i rammeområde K01.R03 er rekreativt område og de specifikke anvendelser er Større rekreativt område, Lystbådehavn og øvrige ferie- og fritidsformål.

Rammen har fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser som der er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, mindre butikker, offentlige funktioner.
- Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten.
- Ny bebyggelse skal understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv.
- Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv.
- Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes.
- Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.
- Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen.

Ligeledes har rammen fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser som der ikke er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord
- Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. En

---

krydstogtpier tænkes opdelt i en rekreativ del mod vest med lystbådepladser og en erhvervsmæssig del mod øst til krydstogtskibe (jf. rammeområde K06.E08). Maks. butiksareal til omdannelse/ nybyggeri fastsættes til 600 bruttoetagemeter, maksimal butiksstørrelse er 200 bruttoetagemeter.

- I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og belysning.
- Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg.
- Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.
- Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Der skal skabes en sammenhængende promenade i niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.

Forholdene, herunder vedrørende anvendelses- og bebyggelsesforhold i eksisterende ramme K01.R03, forudsætter tillæg til kommuneplanen idet lokalplanens bebyggelse ikke er i overensstemmelse med disse:

- Anvendelse til offentlige formål, herunder bibliotek
- Max. bebyggelsesprocent for området 20% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
- Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering.
- Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.

Der er derfor udarbejdet Tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021-2035, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen, se bilag.

Kommuneplantillæg nr. 10 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

## **Bymidteplaner**

Kalundborgs by og havn er belyst i flere analyser der er udarbejdet af Kalundborg Kommune, antropologer, landskabsarkitekter og byplanlæggere. Dette arbejde har blandt andet ligget til baggrund for rapport om Kalundborg by's sammenhænge med den bynære Havnepark, og efterfølgende i "Strategisk helhedsplan for Kalundborg bymidte". Rapporterne sammenfatter udfordringer, kvaliteter og muligheder som skal iagttages ved planlægning for udvikling af de forskellige bydele.

I den bynære havnepark er der særligt fokus på sammenhængen til Højbyen og Østbyen. Der skal derfor være særligt fokus på bearbejdningen af den del af Vestre Havnevej som danner en markant barriere mod den bynære havnepark og kulturhuset. Det anbefales at der arbejdes med andre vejbelægninger, andre trafikmønstre og lignende tiltag, der kan understøtte oplevelsen af den

bynære havnepark og kulturhuset som en integreret del af Kalundborg by .

## Kystnærhedszonen

Planområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af lokalplanens bebyggelse og anlægs visuelle påvirkning. I byzone skal der foretages en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Redegørelse om den visuelle påvirkning af omgivelserne er foretaget gennem fotos af byens kystområde, hvor lokalplanområdet findes. Visualiseringerne nedenfor er udført fra de tre viste positioner ved kysten og havnen, henholdsvis vest, syd og øst for lokalplanområdet. Visualiseringerne har fokus på Det tidligere Pakhus, før og efter realisering af Kulturhus projektet, som lokalplanen åbner mulighed for, med udvidelse af bygningens højde og længde. Ved aktivering af fotos i det digitale format kan billedet forstørres.



Fotopunkter for visualiseringer



*Billede af de eksisterende forhold på Havneparken set fra vest mod øst, fotostandpunkt DJI\_0009.*



*Billede af de eksisterende forhold på Havneparken set fra syd mod nord, fotostandpunkt DJI\_0015.*



*Billede af de eksisterende forhold på Havneparken set fra øst mod vest, fotostandpunkt DJI\_0007.*



*Billede af de fremtidige forhold på Havneparken set fra vest mod øst, fotostandpunkt DJI\_0009.*



*Billede af de fremtidige forhold på Havneparken set fra syd mod nord, fotostandpunkt DJI\_0015.*



*Billede af de fremtidige forhold på Havneparken set fra øst mod vest, fotostandpunkt DJI\_0007.*

Området er en del af Havneparken på det oprindelige havneareal syd for Højbyen i umiddelbar nærhed til Kalundborg Fjord. På arealet har tidligere ligget store bygningsanlæg, herunder korn- og foderstofvirksomhed med høje siloanlæg, jf. foto, der blev nedrevet i 2014.

Ved transformation fra pakhus til kulturhus genskabes bygningens tværprofil med den særlige

tagetage og gennemgående lanterne. Bygningen brændte i 1963, og nu genrejses den med fuld tagetage til en ny anvendelse som kulturhus i det tidligere havneområde, der i dag er bynær havnepark.

Nord og nordvest for lokalplanområdet ligger den eksisterende bymæssige bebyggelse på let stigende terræn og danner bagtæppe for havnen. En af de nærmeste bygninger er det tidligere i Hotel Grand. Som det fremgår af visualiseringerne er denne imponante gule bygning højere end det renoverede pakhus, kulturhuset, ligesom andre bygninger ved havnefronten ligeledes har god fylde i bylandskabets forreste række mod kysten.

På grundlag af visualiseringerne konkluderes det, at den ny bebyggelse vil påvirke byfronten visuelt, men at denne påvirkning ikke afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området. Det vurderes at transformationen af det gamle pakhus til moderne kulturhus, vil styrke områdets karakter og sammenhæng med byen.



*Pakhus med havnefront 1956*



*Tidligere siloanlæg, nu nedrevet*

## Kulturmiljø

Kulturhuset etableres i det gamle pakhus, som blev opført af "Importkompagniet Kalundborg A/S" i år 1913 og antageligt tegnet af arkitekt Niels Nielsen som står bag mange byggerier i byen. Huset er den sidste rest af Kalundborg Havnefronts industrihistorie, som formidler en stærk historie, der på sigt gennem en transformation danner en bygningsmæssig genkendelig profil og kan stå som det nye ikon for Kalundborg Havnepark.

Kulturhusets arkitektur og de fysiske rammer skal udvikles med respekt for dets oprindelige industrielle udtryk og historie blandt andet ved at den ikoniske tagprofil genskabes.

## Museumsloven

Før jordarbejder har bygherre/entreprenør altid mulighed for at indhente det arkæologisk ansvarlige museums udtalelse om arkæologiske interesser, jf. museumslovens § 25. Herved har bygherre og entreprenør de bedste muligheder for at undgå uplanlagt standsning af anlægsarbejdet og undgå udgifter til arkæologisk undersøgelse jf. museumslovens § 27.

Hvis museet i sin udtalelse vurderer, at der ikke findes væsentlige arkæologiske bevaringsinteresser på arealet, så skal evt. udgifter til nødvendig arkæologisk undersøgelse betales af Kulturministeren jf. museumslovens § 27 stk. 5.

En udtalelse fritager ikke bygherre/entreprenør fra forpligtelsen til at standse anlægsarbejdet og underrette museet, hvis arkæologiske levn påtræffes, men den fritager bygherre for udgifterne til en arkæologisk undersøgelse.

---

Museum Vestsjælland erindrer om, at kommune/byråd jf. museumslovens § 24 stk. 2 er forpligtet til at orientere bygherre/ejer om indholdet af museumslovens § 25-27 senest ved udstedelse af byggetilladelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk). ([www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk))

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

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside [www.slks.dk](http://www.slks.dk).

## Tryghed og sikkerhed

### Kommunens retningslinjer for belysning af havneområder

Belysningen skal understøtte havnens primære funktioner.

- I de dele af havnen, hvor der er særlige behov for egentligt arbejdslys, bør belysningens primære formål være at bidrage med det nødvendige lys, uden at give anledning til gener i form af blænding, utilsigtede spejlinger eller fjernvirkninger i havnen.
- Mastehøjde og udstyr skal tilpasses områdets skala og karakter.
- Belysningen skal understøtte havnens struktur og den visuelle oplevelse af havnen. Belysningen af havnen skal bidrage til, at folk er i stand til at aflæse havnens forskellige vej- og stiforløb, bådebroer og kajarealer.
- Belysningen må ikke give anledning til blænding, barriere- eller fjernvirkninger, som bremser det frie udsyn over vandet. Armaturer med plan vandret skærm er derfor afgørende for at reducere blænding og fjernvirkning.
- Belysningen skal fremhæve områdets naturlige kvaliteter og bidrage til at skabe balance og glidende overgang mellem den direkte belysning og det mørke uoplyste vand.
- Belysningen skal være inviterende for havnens besøgende og bidrage til, at havnen kan benyttes på nye måder.
- I områder, hvor der er brug for lys helt ude ved kajkanten, skal benyttes pullerter. For at undgå fjernvirkninger ud over vandet og blænding af de sejlene, skal pullerterne stå med bagsiden mod vandet.
- Belysningen på bådebroer skal sikre, at havnens brugere kan færdes trygt og sikkert på broerne. Belysning på bådebroer skal etableres under hensyn til udsynet over vandet, og med henblik på at undgå lysgener for folk i bådene.
- Der anvendes moderne og energieffektive LED-armaturer.
- Al belysningsmateriel skal som minimum opfylde korrosionsklasse C4.

## Naturmiljø

Der gælder ikke fredninger og er ikke registreret beskyttede områder efter naturbeskyttelsesloven

---

inden for lokalplanområdet. Området grænser dog op til natur- og vildtreservat og et Natura 2000-område ligger i en afstand på ca. 1 km.

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 166 Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, der udgøres af EU-Habitatområde nr. 195, Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, ligger ca. 600 m vest for planområdet. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper.

Med denne afstand til Natura 2000-området, og givet at planen lægger rammer for et udbygget byområde på havekanten, herunder med renovering og udbygning af eksisterende bygningskonstruktioner og ændret anvendelse til rekreative formål, vurderes det ikke at lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 vil have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

#### Bilag IV-arter

Da pakhuset og de tilstødende bygninger er potentielt levested for flagermus (Bilag IV-arter, og derfor strengt beskyttede) fik kommunen i januar 2024 gennemgået bygningerne af en flagermusekspert. Undersøgelsen indeholder en vurdering af om bygningerne er levested for flagermus og om hvilke begrænsninger der bør være i forbindelse med ombygningen til kulturhus for ikke at påvirke flagermus negativt.

Konklusionen fra undersøgelsen er at der ikke er tegn på flagermus, men at det heller ikke kan udelukkes at bygningerne anvendes af flagermus udenfor vintersæsonen: Som overvintringssted vurderes bygningerne at være uegnet, men derimod giver forholdene under udhæng og bræddebeklædninger mv. gode forhold for flagermus i frostfri perioder af året.

Projektet skal derfor tage højde for disse forhold ved at inkorporere de anbefalinger som blev udstukket af den ekspert, der foretog gennemgangen. Disse indebærer at der gives mulighed for ubegrænset renovering i vinterperioden (november-marts), at særlig opmærksomhed skal udvises på evt. rastende flagermus om renovering sker foråret (april-maj) og efterår (september-oktober) og arbejdet stoppes og Miljøstyrelsens vildtkonsulent kontaktes hvis der findes flagermus f.eks. under afmonteringen af træbeklædningen. Større, indgribende byggeprocesser, f.eks. nedtagning af tag og beklædning, skal undgås i flagermusenes yngletid (juni-august).

Desuden stilles der krav om at der i forbindelse med byggeprojektet, såfremt der skulle blive konstateret flagermus i anlægsforløbet, vil blive etableret elementer i bygningskonstruktionen som understøtter den økologiske funktionalitet for flagermus, f.eks. sprækker (nedadvendte) mellem beklædningselementer og hulrum integreret i facaden.

Indenfor lokalplanafrænsningen vurderes det ikke at der er potentielle levesteder for øvrige Bilag IV-arter. Den meget urbane karakter af arealet, herunder den høje befæstelsesgrad og koncentration af bygninger i kombination manglen på økologiske forbindelser til terrestrisk natur gør at markfirben og arter af padder vurderes ikke at kunne leve på arealet.

Selvom havnebassinet ligger udenfor lokalplanafrænsningen skal det stadig vurderes om der kan være en påvirkning af planerne på marine Bilag IV-arter. Odder er aldrig set i Kalundborg Fjord, formentlig da arten ikke kan leve på den eksponerede kyst uden udgang til tilstrækkelige ferskvandsressourcer, og en mulig påvirkning af odder kan derfor udelukkes. Marsvin, som ud over

---

at være på udpegningsgrundlaget for habitatområdet også er generelt beskyttet som Bilag IV-art, er kendt fra Kalundborg Fjord, men det vurderes som usandsynligt at arten vil findes i havnebassinet nedenfor lokalplanafgrænsningen pga. den eksisterende støj og forstyrrelse forårsaget af aktiviteter langs med kajen, skibstrafik på tværs af havnebassinet mv. Med planens relativt begrænsede omfang, der på ingen måde rækker ud over havnebassinet, vurderes det ikke at marsvin vil blive negativt påvirket.

### Konklusion

Kommunen vurderer at forslag til lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter.

På baggrund af ovenstående har bygherre indenfor lokalplanområdet modtaget et brev med undersøgelsens anbefalinger om ansvar for udvisning af de nødvendige hensyn til eventuel forekomst af flagermus i byggeperioden.

## **Miljøforhold**

Området ligger inden for områdeklassificering.

Der er registreret jordforurening (V1) på lokalplanområdet.

Ansøgninger om nedrivning eller byggetilladelse på ejendomme, der er kortlagte med jordforurening, skal behandles efter lov om jordforening, før der gives tilladelser efter byggeloven.

Formålet med tilladelsen er at sikre, at der ikke er risiko for skadeligt indeklima i bygningerne, kontakt med forurenede jord på udendørsarealerne samt indtrængning af forureningskomponenter indendørs.

## **Forsyning**

### **Spildevand**

Overfladevand håndteres på grunden eller ledes til havnen, for at undgå overløb til havnebadet, idet det vil belaste regnvandssystemet som delvist er fælleskloakeret i området.

Håndtering af spildevand i øvrigt skal planlægges i samarbejde med Kalundborg Forsyning.

Link til spildevandsplanen: Spildevandsplan 2023-2027 ([kalundborg.dk](http://kalundborg.dk))

### **Varmeforsyning**

Opvarmning sker ved fjernvarme fra Kalundborg Forsyning.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg vandforsyning.

---

## Renovation

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald.

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

## Servitutter

På lokalplanområdet er tinglyst én servitut:

Dekl. Om tilslutning til kollektiv varme forsyning, (berig. 31.03.2005), Akt nr.: 22\_A\_276.

Ovenstående servitutter er ikke til hindring for lokalplanens realisering. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

## Tilladelse fra andre myndigheder

### Politiet

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

### Ledningsejere

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

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.

# Miljøvurdering

## Lovkrav

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

## Screening

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

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

- at lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4,
- at lokalplanen ikke ses at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, og
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af screeningen bemærkes det, at lokalplanen vil medføre en visuel forandring af det pågældende område. Pakhuset vurderes at have en bygningskulturel værdi, der bidrager positivt til området. Bygningen transformeres med respekt for bygningens historie og opførelsestidspunkt.

Bygherres rådgiver udarbejder et undersøgelsesoplæg, hvorefter det skal afgøres, hvorvidt der skal indhentes tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Der er som følge af screeningen udarbejdet notat om de trafikale forhold med fokus på sikkerhed, fremkommelighed og parkering. Notats konklusioner er præsenteret i lokalplanens redegørelse og indgår i den videre planlægning.

Ved screeningen er det desuden bemærket, at der i lokalplanområdet kan være udfordringer med havvandsstigninger, som derfor bliver et fokusområde i forbindelse med projekteringen.

Særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Fokus på at styrke sammenhæng til Bymidten og Havneparken
- Fokus på parkeringsforhold og sikker færdsel i området

## Konklusion

Sammenfattende vurderes det på baggrund af screeningen, at den påtænkte aktivitet ikke vil

---

medfører væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

## § 1 Lokalplanens formål

### Lokalplanens formål er at:

#### 1.1

- underbygge sammenhængen mellem Bymidten og Havneparken gennem etablering af kulturhus, restauration og atelier ved Havneparken
- åbne mulighed for at pakhuset kan anvendes til kulturhus og, at det tidligere havnekontor og værkstedsbygning mv. kan benyttes til restaurationsformål, atelier, galleri mv.
- skabe grundlag for udvidelse og renovering af det tidligere pakhus, således det fremstår med øget længde og højde og mimer oprindelige tagprofil
- sikre friarealerne omkring bygningerne kan få en flersidig anvendelse til rekreative formål med offentlig adgang og til udeservering for områdets restaurant/cafe

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

#### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nre. 353 b og matr. nr. 351 samt del af matr. nr. 381 b, alle Kalundborg Bygrunde samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

#### 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

---

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet indeholder følgende anvendelsesområder (jf. Kortbilag 2 og 3):

Område 1 Fastlægges til offentlige formål i form af kulturhus i det gl. pakhus, med publikumsorienterede aktiviteter som borgerservice, bibliotek, teater, foredrag, udstillinger, café med køkken, mødelokaler, værksteder mv. samt kontorer.

Område 2 Fastlægges til rekreative formål med flersidig anvendelse i form af udeservering og som offentligt tilgængelige byrum med aktiviteter, der har afsæt i såvel Kulturhuset som Havneparken. Bygninger i området kan anvendes til formål, der underbygger Havneparkens rekreative aktiviteter. Bygning 2 og 3 fastlægges til restaurationsformål og lignende, fx iskiosk/-café samt kunstnerisk udfoldelse som fx atelier, galleri og lignende.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Området må ikke udstykkes yderligere, medmindre der meddeles tilladelse i overensstemmelse med lokalplanens formål.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Der udlægges areal til adgangsvej fra Vestre Havneplads i en bredde af 6 meter, og overkørsel på 6 meter.

Der skal etableres vendeplads for største dimensionsgivende køretøj.

### 5.2

Belysning af veje må kun udføres efter en belysningsplan for hele lokalplanområdet, der er godkendt af kommunalbestyrelsen.

### 5.3

Området skal disponeres med velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold til vareindlevering, busser, kiss & ride område og korttids- og handicapparkering nord for Kulturhuset. Heraf mindst 10 p-pladser på forpladsen nord for kulturhuset.

Parkeringsområder skal omgives af grønt anlæg. Der etableres el-ladestander i henhold til gældende lovgivning.

Vest for kulturhuset skal inventar være flytbart for at sikre fremkommelighed for havnens brugere

---

og beredskab.

#### 5.4

Der udlægges areal til stier og passager med et design der skaber sammenhæng, tryghed med fokus på belægning, belysning og oplevelse af havneparkens miljø. Gangarealer skal være min. 1,5 m brede og skal etableres som fast belægning med markeringer, der også kan fungere som ledelinjer for synshandicappede og bevægelseshæmmede.

#### 5.5

Manøvrearealer skal etableres med fast belægning som fliser, belægningssten, asfaltbelægning og/eller lignende. Belægninger skal indpasses i områdets helhed.

#### 5.6

Der skal etableres cykelparkering for mindst 30 cykler nær indgange. Mindst halvdelen af cykelparkeringerne skal være overdækket.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

#### 6.1

Byggelovens bestemmelser om afstande til skel, nabobebyggelse, højdegrænseplaner mv. ophæves inden for lokalplanens område, og erstattes af lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering.

### **Delområde 1**

#### 6.2

Bygning 1, eksisterende pakhus, kan forlænges med en tilbygning inden for byggefelt a, afgrænset af matrikel 353b, som vist på kortbilag 2.

Bygningens totalhøjde kan øges op til 19 m, svarende til kote 21 (DVR).

Tilbygning til pakhuset i delområde 1 skal udføres med samme bygningsprofil som pakhuset. Tagprofilet skal udføres med en trempelkonstruktion som mimer det oprindelige pakhus, jf. lokalplanens redegørelse, og tagets hældning skal være ca. 16 grader med det horisontale plan, tilsvarende det oprindelige pakhus.

Til eksisterende bygning og tilbygning, kan der indenfor delområde 1 jf. kortbilag 2, etableres trapper, ramper, plinter og lignende.

Stueplan gulv skal placeres i mindst kote 3 (DVR) under hensyn til højvande.

Der skal etableres niveaufri adgang for kørestolsbrugere til bygningen.

---

## Delområde 2

### 6.3

Bygning 2 og 3, bebyggelsen kan ikke udvides, bortset fra udvidelse af terrasse på bygning 2 ved 1. sal mod syd og vest samt etablering af elevator m.v. indenfor byggefelt b, jf. kortbilag 2.

Bebyggelsens totalhøjde må ikke overstige den nuværende.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1

Plinte, trapper og ramper skal udføres med beklædning af hårdt træ med god vejrbestandighed og skal behandles, så de er skridsikre.

Gelændre og værn skal gives et maritimt udtryk og skal udføres af stål med pulverlakering eller lignende overfladebehandling. Håndlister på gelændre og værn skal udføres af hårdt træ med god vejrbestandighed.

### 7.2

Der kan opsættes solpaneler på facader og tage forudsat at de i form, farve og overflade understøtter bygningens arkitektur og geometri. Udformningen skal altid godkendes af kommunen. Solpaneler på tag skal oplægges som tagbeklædning og som hele ubrudte tagflader, medmindre der anvendes solpaneler som er særligt udviklet til anvendelse i kombination/integreret med den valgte tagbeklædning. Solpaneler på facader skal opsættes som facadebeklædning eller som intregerede felter der understøtter facadens proportionering.

## Delområde 1

### 7.3

Bygning 1, delområde 1

Pakhusets originale teglfacader i gule sten og pudsede facader bevares. Mod Havneparken kan pakhusets mur med fordel brydes med vinduer og friholdte felter til fx storskærm, beplantning mv., sammensat til en harmonisk og god helhed.

Facader på ny tilbygning og supplerende etager over det tidligere pakhus skal udføres af metal med matte overflader, fx i form af cortenstål, genbrugsaluminium, zink og træ, så de tilbyggede dele adskiller sig fra den originale pakhusbygningens murværk, der bevares. .

### 7.4

Tagbeklædning skal tilpasses bygningens arkitektur og ydre fremtræden. Tagbeklædning skal udføres af mørk metalbeklædning.

---

## 7.5

Glaspartier skal udføres med transparent glas uden synlig coating.

## Delområde 2

## 7.6

Bygning 2 og 3 kan renoveres med materialer tilpasset det maritime miljø i form af tegl, træ og mørke metalplader.

Ved om- og tilbygning af bygning 2, skal eksisterende facaders varierede udtryk bevares og understøttes i vid udstrækning.

## § 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

### 8.1

Ubebyggede arealer skal indrettes efter en samlet plan, der godkendes af kommunen, jf. kortbilag 5 Vision for ubebyggede arealer.

### 8.2

De ubebyggede arealer skal indrettes til rekreativ udfoldelse for alle aldersgrupper.

Funktioner som hører til ved havn og vand samt kunst, kultur, håndværk, spisesteder, bevægelses- og aktivitetsmuligheder prioriteres, ligesom der reserveres plads til events og midlertidige aktiviteter. Havneparken søges ved hjælp af installationer, inventar, beplantning, belægninger og tryghedsskabende belysning indrettet, så der er gode og trygge opholdsmuligheder både set over året og gennem døgnet.

### 8.3

Samspil og tilgængelighed - Indretning af de ubebyggede arealer skal sikre et godt samspil mellem bygninger og friarealer, herunder mellem Kulturhuset og Havneparken, således aktiviteterne kan nyde godt af faciliteterne begge steder.

Friarealerne indrettes med god tilgængelighed for alle og så det er let at orientere sig.

Der skal arbejdes med at skabe differentierede opholdsrum med tydelige kant zoner, som inviterer til at slå sig ned og deltage i bylivet.

### 8.4

Der skal etableres en forplads ved hovedadgangen til Bygning 1, kulturhuset. Forpladsen skal ses i sammenhæng med et samlet tiltag for Vestre Havnevej, der kobler Bymidten og Havneparken trafikalt og rumligt sammen. Der er særligt fokus på handicap-tilgængelighed og de bløde trafikanters færden i området.

---

Mellem kulturhus og lystbådehavn, er der behov for kørsel med bådtrailer og lignende til og fra lystbådehavnen, samt kørsel i forbindelse med vareindlevering til kulturhus og liberale erhverv samt til events.

For at sikre rum til kørsel og events, skal dette område primært indrettes med mobilt inventar.

## 8.5

Udsigtslinjer - Installationer, beplantning, lege- og opholds-konstruktioner, mindre bygninger m.m. skal placeres hensigtsmæssigt uden at bryde væsentlige udsigtslinjer, fx mod Højbyen eller Fjorden. Særligt skal udsigtslinjerne fra Skibbrogade og Strandstræde mod vandet friholdes.

## 8.6

Beplantning - omkring kulturhuset og i resten af Havneparken - skal medvirke til rare opholdsområder gennem et grønt præg, rum- og zoneopdeling og et godt mikroklima. Der vælges et beplantningsudtryk med natur- og strandpræg med anvendelse af primært danske arter, som klarer sig godt i havnemiljøet (f.eks. kirsebær, naur, eg, el, tjørn, fyr) samt, græsser og stauder.

Beplantningen placeres, så den understøtter havneparkens funktioner og aktivitetszoner. Beplantningen udformes primært, så der kan ses over eller gennem beplantningen i øjenhøjde, for at give tryghed og sikre udsigten mellem by og havn. Der arbejdes med et beplantningsprincip for placering af højstammede træer i Havneparken, så træer primært placeres i zonen langs havnevejen samt i 'lameller' vinkelret på havnekajen. (Se princip)

Friarealerne afgrænses mod vej og parkering af skærmende og rumdannende beplantning, men stadig med mulighed for kig mellem vej og havnepark - f.eks. jordvolde med græsbund og stammede træer.

I de ubebyggede arealer anvendes robuste materialer der passer i et maritimt miljø som – beton, træ, jern, nordisk granit og natursten, mursten, asfalt, grus, sand, græs og naturpræget beplantning, gummi, tovværk, sejldug og andre maritime elementer som ankre, granitpullerter m.m.

I farveholdning anvendes primært farverne rød, hvid, sort, orange, blå, grå samt naturfarver.

## 8.7

Der må alene anvendes armaturer til belysning af veje, stier og parkeringsanlæg samt rekreative anlæg. Lyskeglen fra denne belysning skal skærmes således, at den lyser nedad. Der henvises i øvrigt til kommunens belysningsplan, retningslinjer for havneområder, jf. redegørelse om ubebyggede arealer.

Belysning skal etableres efter en samlet plan, der udtrykker et godt slægtsskab mellem de forskellige lyskilder og en formgivningsmæssig robusthed, som harmonerer med havnearealer.

---

## § 9 Tekniske anlæg

### 9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer (gæsteprincip tilsidesætte ikke).

### 9.2

Tekniske installationer som fx afkast fra ventilation, udluftning og lignende, skal tilpasses bygningens arkitektur.

### 9.3

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

## § 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

### 10.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- vilkår i eventuel § 8 tilladelse, jf. lov om jordforurening skal være opfyldt
- ny bebyggelse skal være tilsluttet kollektiv varme- og vandforsyning samt kloaksystemet. Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse vil der i henhold til planloven kunne dispenseres herfra.
- adgangsvej og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- anlæg af friarealer og plantninger er etableret i overensstemmelse med §§ 8.4 og 8.3

### 11.2

Bebyggelse skal være tilsluttet varmforsyning, vandforsyning og kloakforsyning i det omfang som bebyggelsen skal forsynes

---

## Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

# Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 8. februar 2024.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 16. november 2023 til og med den 15. december 2023.

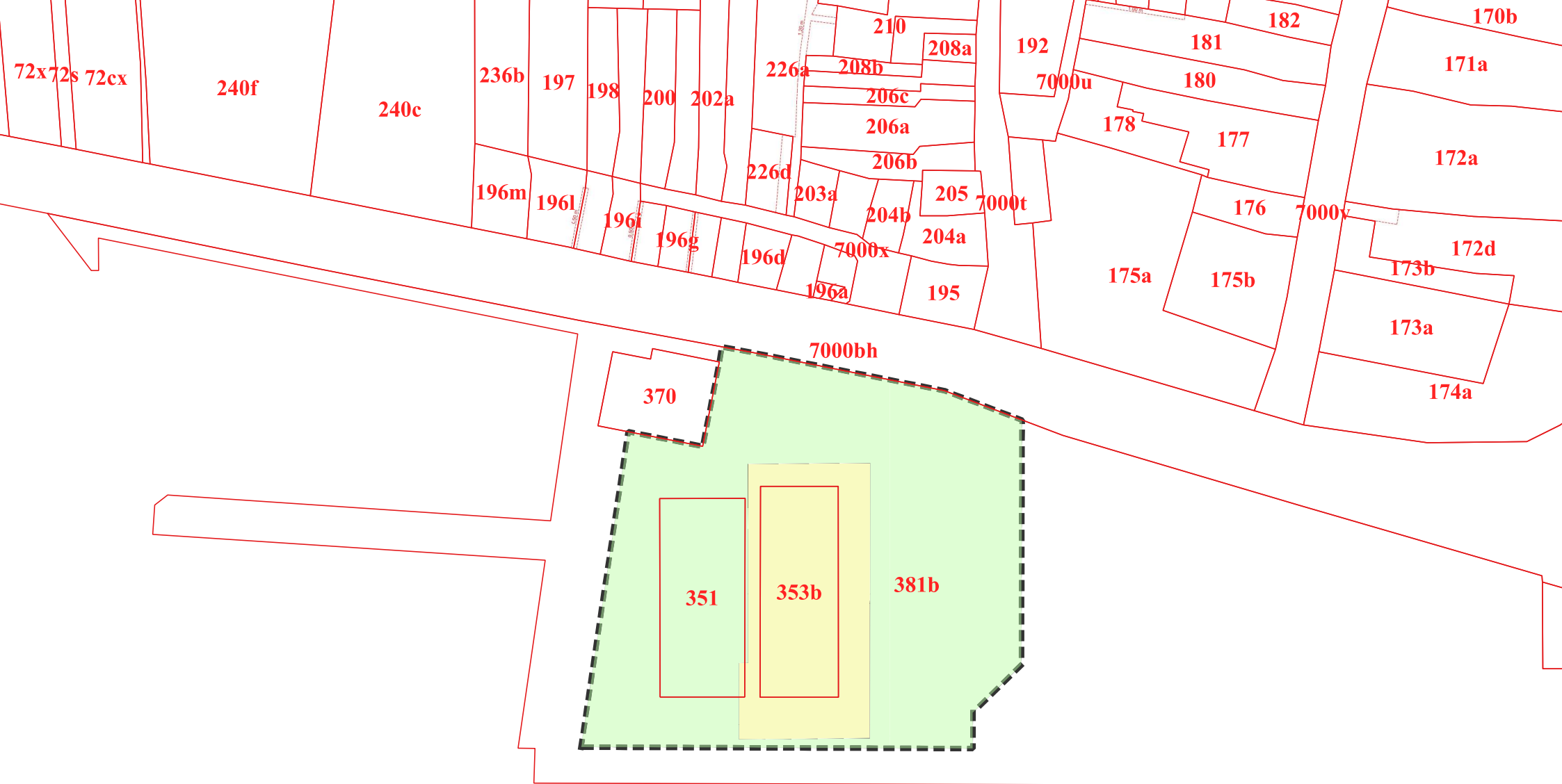
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 13. marts 2024.

Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør



Lokalplan nr. 591

Matrikelskel

Delområde 1

Delområde 2

Kortbilag 1

Matrikelkort

Lokalplan nr. 591

Mål 1:1000



-  Lokalplanens afgrænsning
-  Delområde 1
-  Delområde 2
-  Byggefelt

Kortbilag 2  
Administrationskort  
Lokalplan nr. 591  
Mål 1:1000

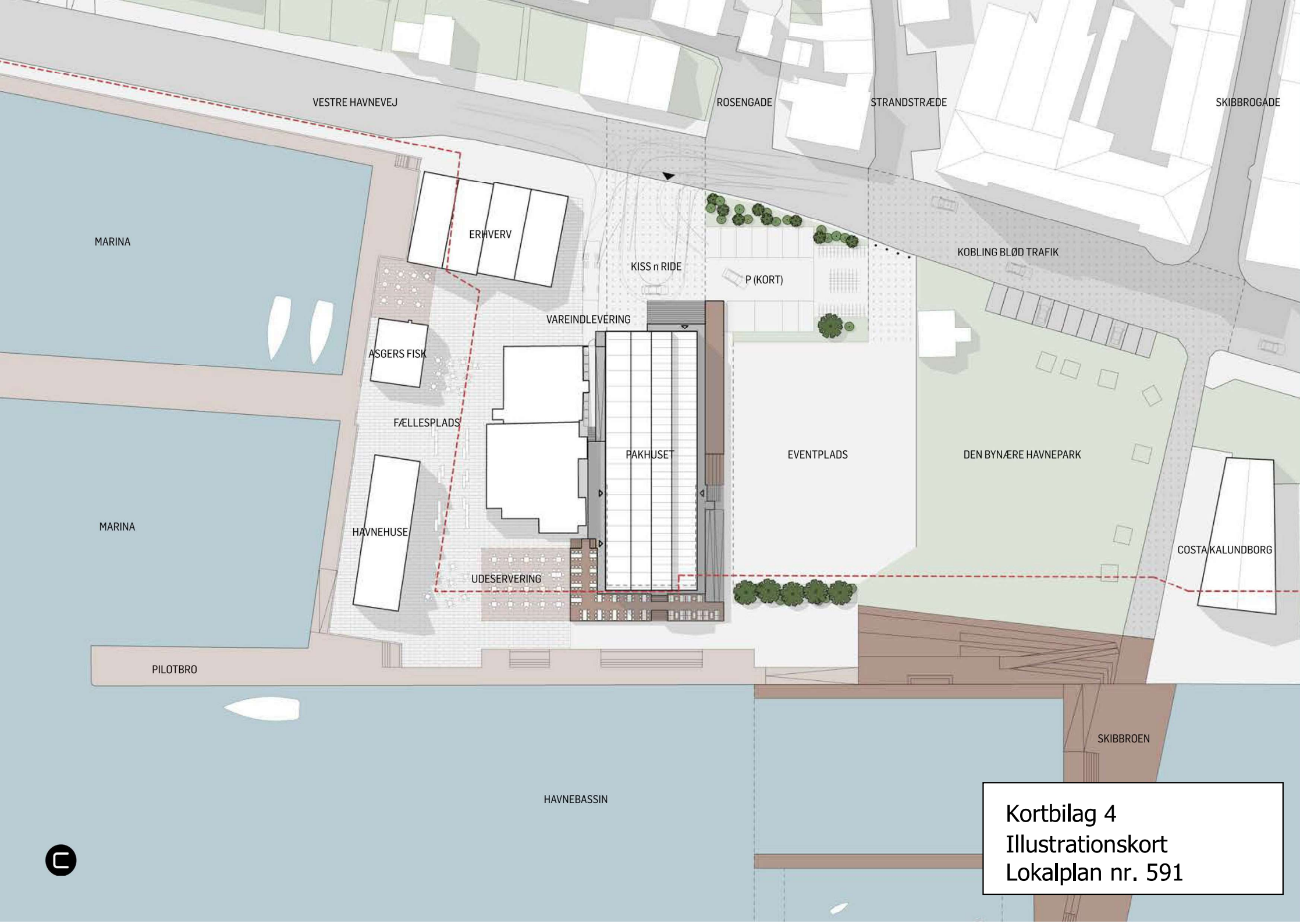


Lokalplanens afgrænsning



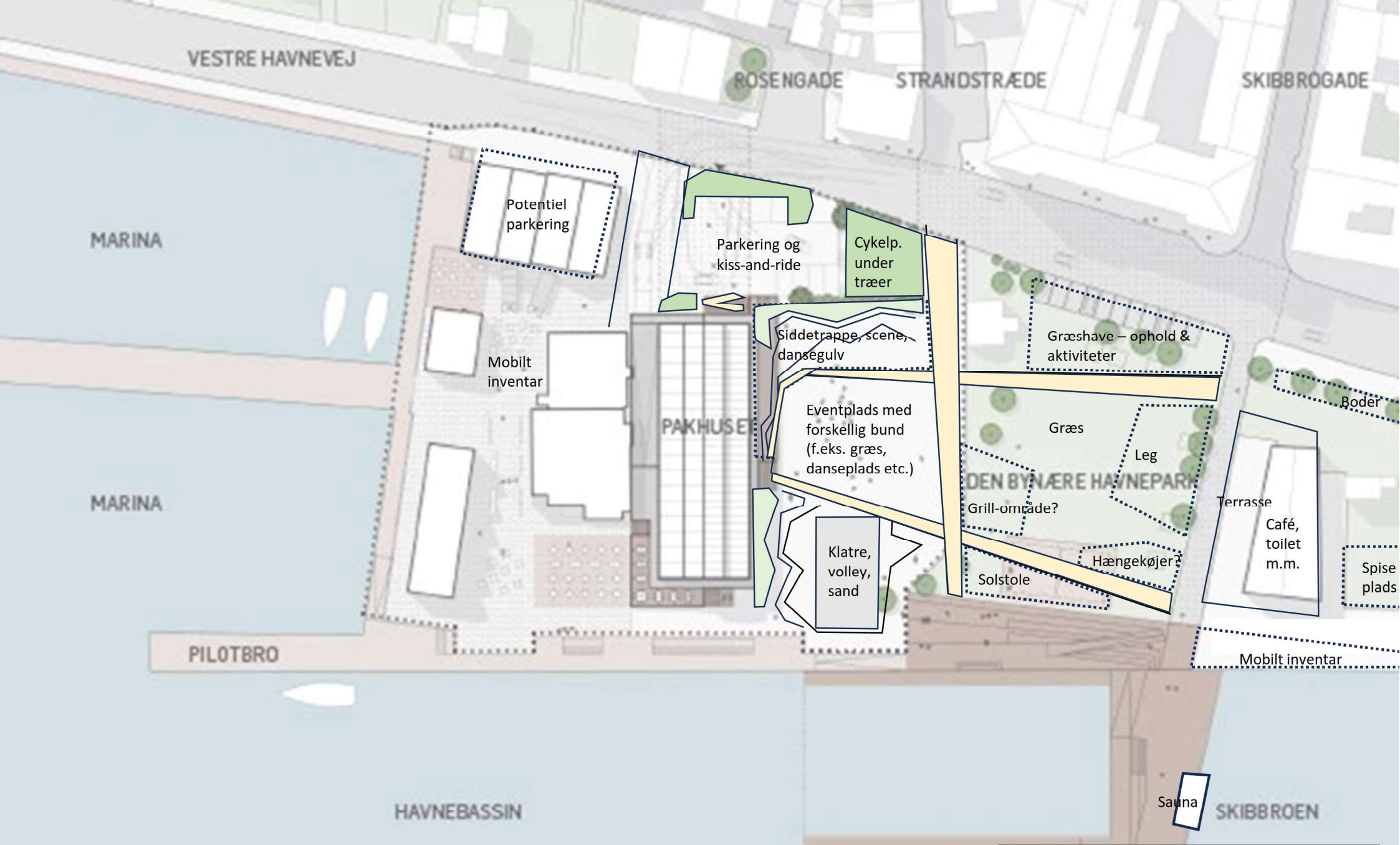
Bygningsnr

Kortbilag 3  
Bygningsnumre  
Lokalplan nr. 591  
Mål 1:1000



Kortbilag 4  
Illustrationskort  
Lokalplan nr. 591





Kortbilag 5  
Vision for ubebyggede arealer  
Lokalplan nr. 591

## **Andre bilag**

### **Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032**

# Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for Kulturhus ved Havneparken, Kalundborg

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 591 for Kulturhus m.v. i Havneparken, Kalundborg

---

## 1. Indledning

---

Det er Kalundborg Kommunes vision at være et godt sted at bo og leve, uddanne sig, arbejde og drive virksomhed. I Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 under "Vision og udvikling", Bæredygtig Udvikling" er der sat mål, som skal understøtte visionen om at være et godt sted at bo og leve:

- "Flere boligformer, der opfylder nutidige ønsker til størrelse, pris, kvalitet, beliggenhed og ikke mindst mulighed for fællesskab
- En dækkende vifte af velfærdstilbud, der imødekommer borgernes ønske om det hele og trygge liv for alle aldersgrupper
- Mere synlige attraktive fritids- og kulturtilbud, der faciliterer skabelsen af netværk og etablering af relationer og medvirker til, at flere oplever kultur og natur i hverdagen

For at nå disse mål, vil der i den kommende planperiode bl.a. blive arbejdet med:

- **Udvikling af Havneparken i Kalundborg**
- Boligområde på herredsåsen i Kalundborg
- Boligområde ved Klosterlunden i Kalundborg
- Boligområde på Invacare-grunden i Høng
- Boligområde ved Rugtvedvej i Svebølle"

Dette kommuneplantillæg omhandler udvikling af Havneparken i Kalundborg.

Af kommuneplanen fremgår det, at Pakhuset i den kommende periode skal videreudvikles til kulturhus, som bl.a. kan understøtte aktiviteterne i Havneparken.

Målet er at skabe bedre rammer til de eksisterende aktiviteter i området for den daglige bruger af Havneparken, og samtidig rumme offentlige funktioner som bibliotek og borgerservice.

Udviklingen af kulturhuset indebærer at det eksisterende pakhus tilbygges i længde og højde og det forudsætter at plangrundlagets bestemmelser om bygningshøjde, antal etager, bebyggelsesgrad og anvendelse ændres.

### Formål

Kommuneplantillægget har til formål at fastlægge særlig planramme for kulturhusets anvendelse til offentlige formål, bebyggelsestæthed, herunder antal etager og maksimal bygningshøjde, samt at justere og ajourføre ramme K01.R03

Det sker konkret ved at:

- Udlægge et nyt rammeområde til kulturhuset, K01.OF02, som erstatter del af eksisterende rammeområde K01.R03
- Ændre afgrænsningen af rammeområde K01.R03 i henhold til ovenstående, og ændre muligheder for bebyggelse og slette forhold som ikke længere er aktuelle.

## Miljøvurdering

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en screening for miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter.

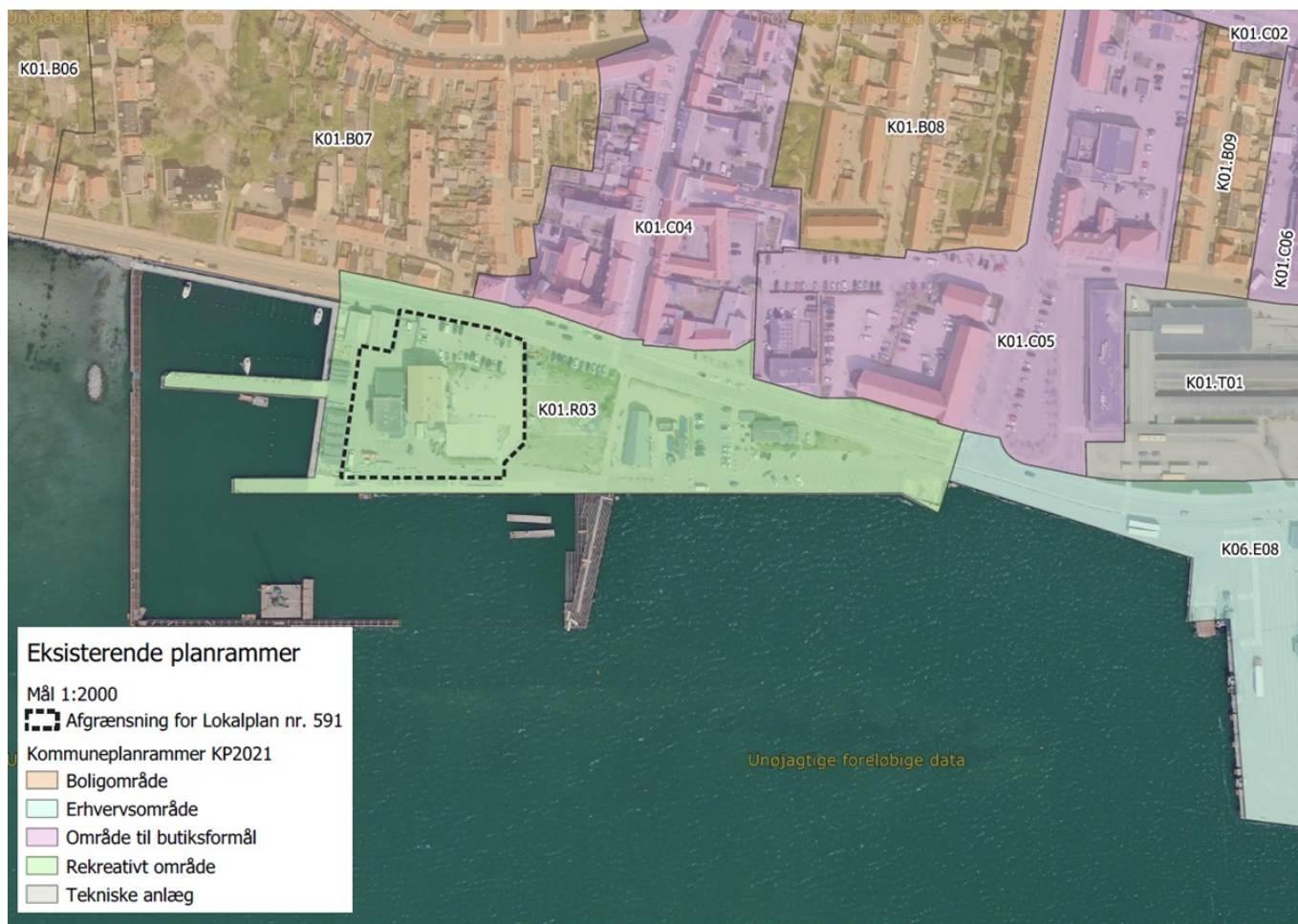
Kommuneplantillægget muliggør en ændring af områdets anvendelse og arealudnyttelse, som naturligt vil medføre påvirkninger i forhold til status quo.

Konklusionen på screeningen er, at planforslaget ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurderingsrapport.

Screeningen påpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Parkeringsforhold og sikker færdsel i området.
- Styrke sammenhæng til Havneparken og Bymidten.

## Planlægningsområdet



---

## 2. Redegørelse

---

I Kommuneplan 2021-2032, indgår lokalplanens delområde 1 i rammeområde K01.R03, men er ikke i overensstemmelse hermed for så vidt angår anvendelse, bebyggelsesprocent, antal etager og maksimal bygningshøjde.

Den generelle anvendelse i rammeområde K01.R03 er rekreativt område og de specifikke anvendelser er Større rekreativt område, Lystbådehavn og øvrige ferie- og fritidsformål.

Rammen har fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser, som er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, mindre butikker, offentlige funktioner.
- Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten.
- Ny bebyggelse skal understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv.
- Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv.
- Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes.
- Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.
- Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen.

Ligeledes har rammen fokus på nogle specifikke emner for bebyggelse og anvendelser som der ikke er indarbejdet i lokalplanen, herunder:

- havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord
- Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. En krydstogtpier tænkes opdelt i en rekreativ del mod vest med lystbådepladser og en erhvervsmæssig del mod øst til krydstogtskibe (jf. rammeområde K06.E08). Maks. butiksareal til omdannelse/ nybyggeri fastsættes til 600 bruttoetagemeter, maksimal butiksstørrelse er 200 bruttoetagemeter.
- I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og

---

belysning.

- Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg.
- Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.
- Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Der skal skabes en sammenhængende promenade med niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.

Forholdene herunder vedrørende anvendelses- og bebyggelsesforhold i eksisterende ramme K01.R03 forudsætter tillæg til kommuneplanen idet lokalplanens bebyggelse ikke er i overensstemmelse med disse:

- Anvendelse til offentlige formål, herunder bibliotek
- Max. bebyggelsesprocent for området 20% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
- Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering.
- Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.

Der er derfor udarbejdet dette Tillæg nr. 10 til kommuneplan 2021-2035, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

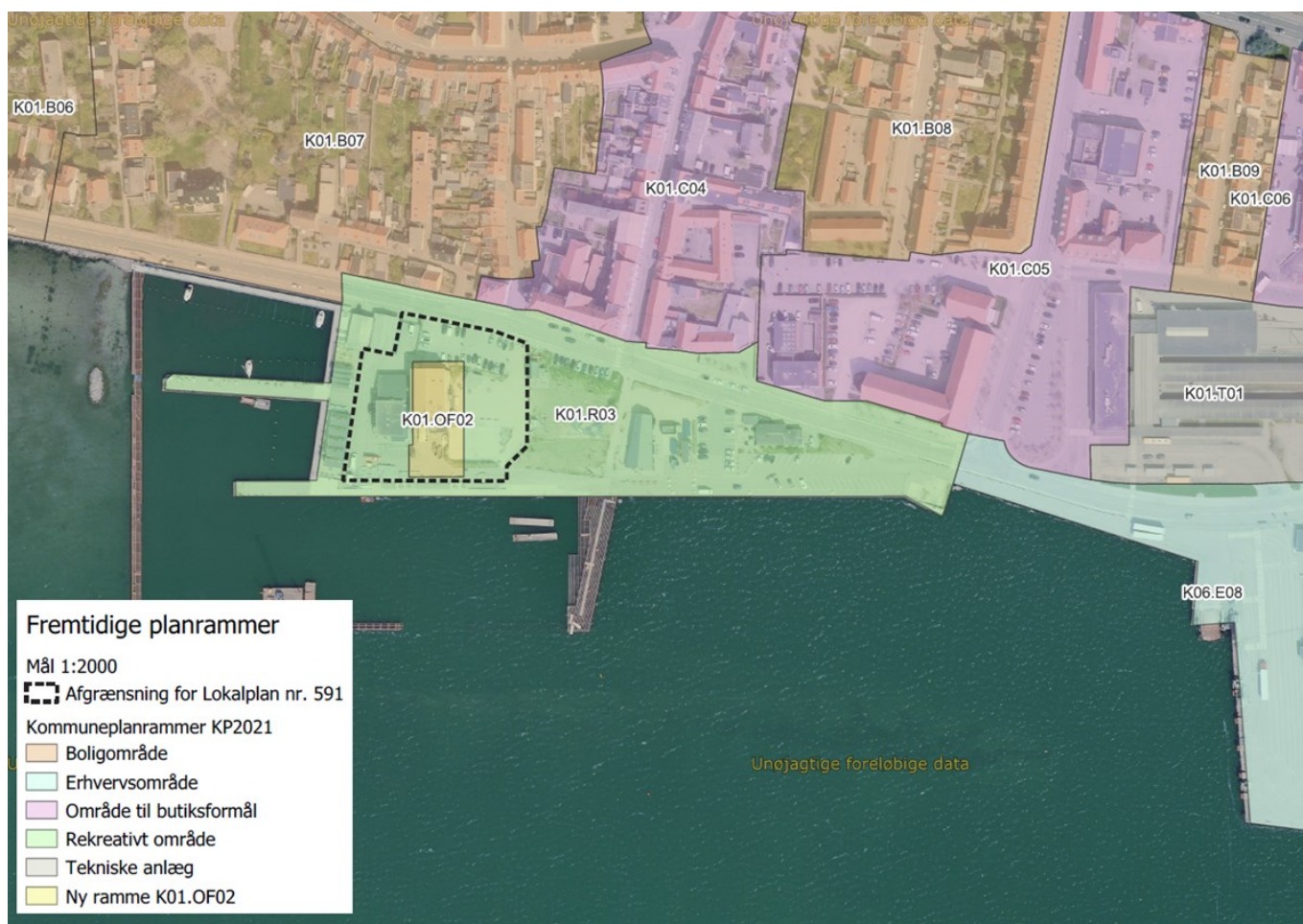
Kommuneplantillæg nr. 10 medfører følgende ændringer:

En del af planramme K.01.R03 afløses af et nyt rammeområde,

- Rammeområde K01.OF02, som er en ny planramme for et område til offentlige formål, der ligger inde i nuværende rammeområde K01.R03 og erstatter en del af denne.

Planramme K01.R03 ændres:

- Ændre afgrænsningen af rammeområde K01.R03 i henhold til ovenstående, og ændre muligheder for bebyggelse og slette forhold vedrørende krydstogtpier og butiksarealer/størrelser, som ikke længere er aktuelle.



*Oversigtskort over fremtidige planrammeområder.*

## Naturmiljø

Det nærmeste Natura 2000-område nr. 166 Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, der udgøres af EU-Habitatområde nr. 195, Røsnæs, Røsnæs Rev og Kalundborg Fjord, ligger ca. 600 m vest for planområdet. Natura 2000-området er udpeget for at beskytte en række arter og naturtyper.

Med denne afstand til Natura 2000-området, og givet at planen lægger rammer for et udbygget byområde på havekanten, herunder med renovering og udbygning af eksisterende bygningskonstruktioner og ændret anvendelse til rekreative formål, vurderes det ikke at lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 vil have en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

## Bilag IV-arter

Da pakhuset og de tilstødende bygninger er potentielt levested for flagermus (Bilag IV-arter, og derfor strengt beskyttede) fik kommunen i januar 2024 gennemgået bygningerne af en flagermusekspert. Undersøgelsen indeholder en vurdering af om bygningerne er levested for flagermus og om hvilke begrænsninger der bør være i forbindelse med ombygningen til kulturhus for ikke at påvirke flagermus negativt.

Konklusionen fra undersøgelsen er at der ikke er tegn på flagermus, men at det heller ikke kan udelukkes at bygningerne anvendes af flagermus udenfor vintersæsonen: Som overvintringssted vurderes bygningerne at være uegnet, men derimod giver forholdene under udhæng og

---

bræddebeklædninger mv. gode forhold for flagermus i frostfri perioder af året.

Projektet skal derfor tage højde for disse forhold ved at inkorporere de anbefalinger som blev udstukket af den ekspert, der foretog gennemgangen. Disse indebærer at der gives mulighed for ubegrænset renovering i vinterperioden (november-marts), at særlig opmærksomhed skal udvises på evt. rastende flagermus om renovering sker foråret (april-maj) og efterår (september-oktober) og arbejdet stoppes og Miljøstyrelsens vildtkonsulent kontaktes hvis der findes flagermus f.eks. under afmonteringen af træbeklædningen. Større, indgribende byggeprocesser, f.eks. nedtagning af tag og beklædning, skal undgås i flagermusenes yngletid (juni-august).

Desuden stilles der krav om at der i forbindelse med byggeprojektet, såfremt der skulle blive konstateret flagermus i anlægsforløbet, vil blive etableret elementer i bygningskonstruktionen som understøtter den økologiske funktionalitet for flagermus, f.eks. sprækker (nedadvendte) mellem beklædningsselementer og hulrum integreret i facaden.

Indenfor lokalplanafrænsningen vurderes det ikke at der er potentielle levesteder for øvrige Bilag IV-arter. Den meget urbane karakter af arealet, herunder den høje befæstelsesgrad og koncentration af bygninger i kombination manglen på økologiske forbindelser til terrestrisk natur gør at markfirben og arter af padder vurderes ikke at kunne leve på arealet.

Selvom havnebassinet ligger udenfor lokalplanafrænsningen skal det stadig vurderes om der kan være en påvirkning af planerne på marine Bilag IV-arter. Odder er aldrig set i Kalundborg Fjord, formentlig da arten ikke kan leve på den eksponerede kyst uden udgang til tilstrækkelige ferskvandsressourcer, og en mulig påvirkning af odder kan derfor udelukkes. Marsvin, som ud over at være på udpegningsgrundlaget for habitatområdet også er generelt beskyttet som Bilag IV-art, er kendt fra Kalundborg Fjord, men det vurderes som usandsynligt at arten vil findes i havnebassinet nedenfor lokalplanafrænsningen pga. den eksisterende støj og forstyrrelse forårsaget af aktiviteter langs med kajen, skibstrafik på tværs af havnebassinet mv. Med planens relativt begrænsede omfang, der på ingen måde rækker ud over havnebassinet, vurderes det ikke at marsvin vil blive negativt påvirket.

### Konklusion

Kommunen vurderer at forslag til lokalplan nr. 591 og kommuneplantillæg nr. 10 ikke vil påvirke Natura 2000-områder eller Bilag IV-arter.

På baggrund af ovenstående har bygherre indenfor lokalplanområdet modtaget et brev med undersøgelsens anbefalinger om ansvar for udvisning af de nødvendige hensyn til eventuel forekomst af flagermus i byggeperioden.

### **Kystnærhedszone**

Planområdet ligger inden for den bynære del af kystnærhedszonen, som er omfattet af planlovens bestemmelser om planlægning i kystområderne, herunder en vurdering af alle lokalplaner i kystnærhedszonen. For ny bebyggelse og nye anlæg i kystnærhedszonen skal der redegøres for den visuelle påvirkning, og hvis bebyggelsen overstiger en bygningshøjde på 8,5 meter, skal der gives en begrundelse herfor.

---

Området er en del af Havneparken på det oprindelige havneareal syd for højbyen i umiddelbar nærhed til Kalundborg Fjord. På arealet har der tidligere ligget store bygningsanlæg, herunder korn- og foderstofvirksomhed med høje siloanlæg, der blev nedrevet i 2014. Nord og nordvest for lokalplanområdet ligger den eksisterende bymæssige bebyggelse på let stigende terræn og danner bagtæppe for havnen.

Lokalplanen giver mulighed for etagebebyggelse med en højde over 8,5 meter. Begrundelsen herfor er en bærende ide, hvor pakhuset ved transformation til kulturhus mimer bygningens oprindelige bygningsprofil og bygningshøjde på ca. 19 meter, og herved formidler bygningens industrihistorie og fremstår som et vartegn for Havneparken.

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet udført visualiseringer af den påtænkte bebyggelse. Den nye bebyggelse afviger på trods af sin højde på ca. 19 meter ikke væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, herunder tidligere Grand Hotel og boligbebyggelsen ved Vestre Havnevej/ Hærvigsgade.

På grundlag af visualiseringerne konkluderes det, at den ny bebyggelse vil påvirke byfronten visuelt, men at denne påvirkning ikke afviger væsentligt i højde og volumen fra eksisterende bebyggelse i området. Det vurderes at transformationen af det gamle pakhushus til moderne kulturhus, vil styrke områdets karakter og sammenhæng med byen.

### **Lokalplan**

Parallelt med dette kommuneplantillæg udarbejdes lokalplan nr. 591 for et kulturhus m.v. i Havneparken, Kalundborg.

## **3. Retningslinjer**

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

I kommuneplan 2021-2032 indgår generelle retningslinjer for Offentlige formål og Rekreativt område:

### **Offentlige formål (OF)**

Områderne skal anvendes til offentlige formål af såvel offentlig, almen og privat karakter. Anvendelsen omfatter uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, administration, kulturelle institutioner, idrætsanlæg samt kirker og kirkegårde.

I tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål kan der indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

### **Rekreativt område (R)**

Områderne skal anvendes til rekreative formål, hvilket omfatter alle fritids- og turistanlæg, kolonihaver og rekreative grønne områder.

---

Fritidsanlæg kan omfatte idrætsanlæg som fodboldbaner, tennisbaner, golfbaner, svømmehal og ridebaneanlæg, der ikke indgår naturligt i offentlige områder, samt skydebaner og andre støjende fritidsanlæg.

Turistanlæg omfatter lystbådehavne, feriecentre, campingpladser og forlystelsesanlæg.

Rekreative grønne områder omfatter nærrekreative funktioner som eksempelvis parker og bynær skov.

I rekreative områder må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion. Det kan være til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed og kioskfunktioner samt til særlige overnatningsfaciliteter og klublokaler til fritidsaktiviteter.

## Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

K01.R03 - Kalundborg midt

K01.OF02 - Kalundborg midt

## Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

K01.R03 - Kalundborg midt

## Vedtagelsespåtegning (endelig vedtagelse)

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 8. februar 2024.

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 har været offentligt fremlagt den 16. november 2023 med frist for bemærkninger den 15. december. 2023.

P.k.v.

Martin Damm

/

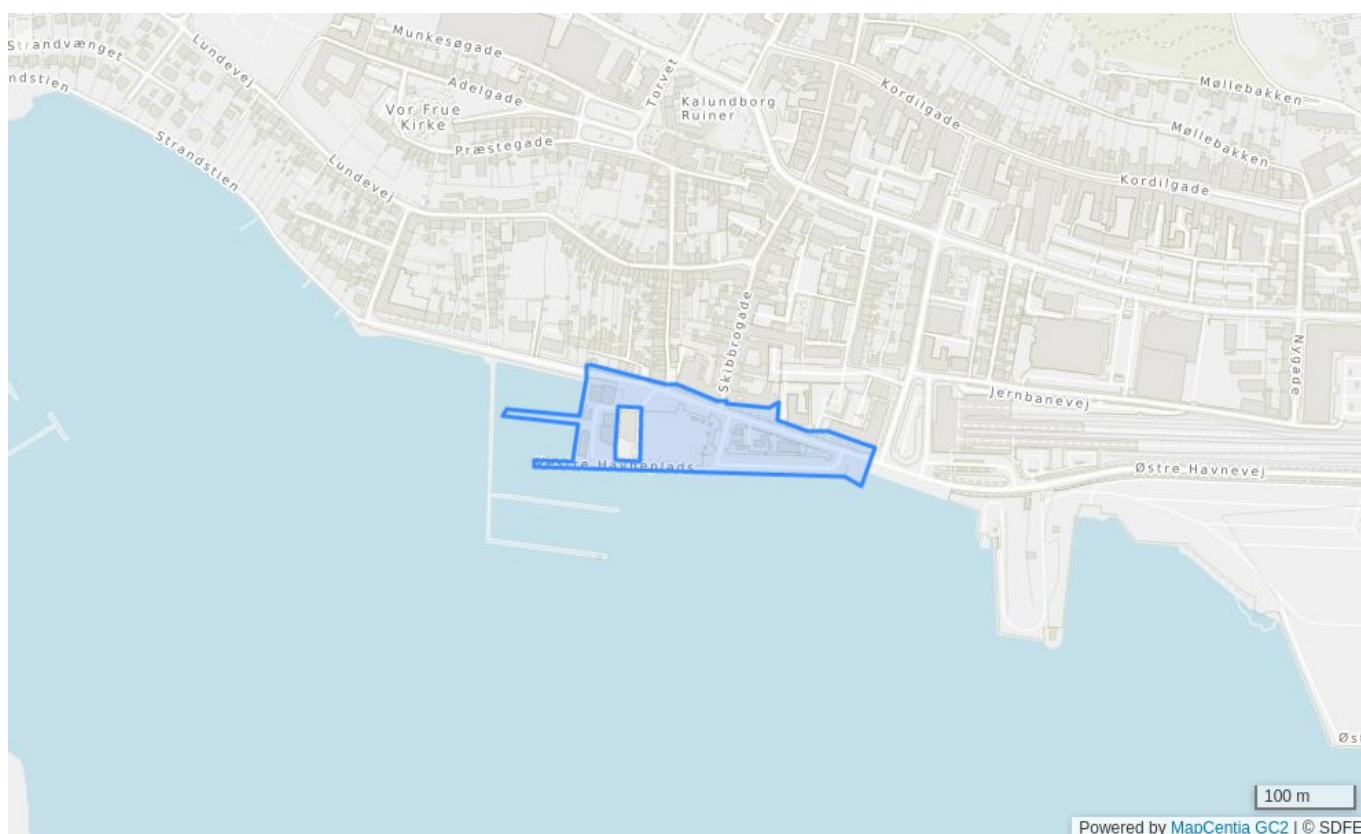
Jan Lysgaard Thomsen

Borgmester

Kommunaldirektør

Tillæg nr. 10 til Kalundborg Kommuneplan 2013-2024 er offentligt bekendtgjort den 13. marts. 2024.

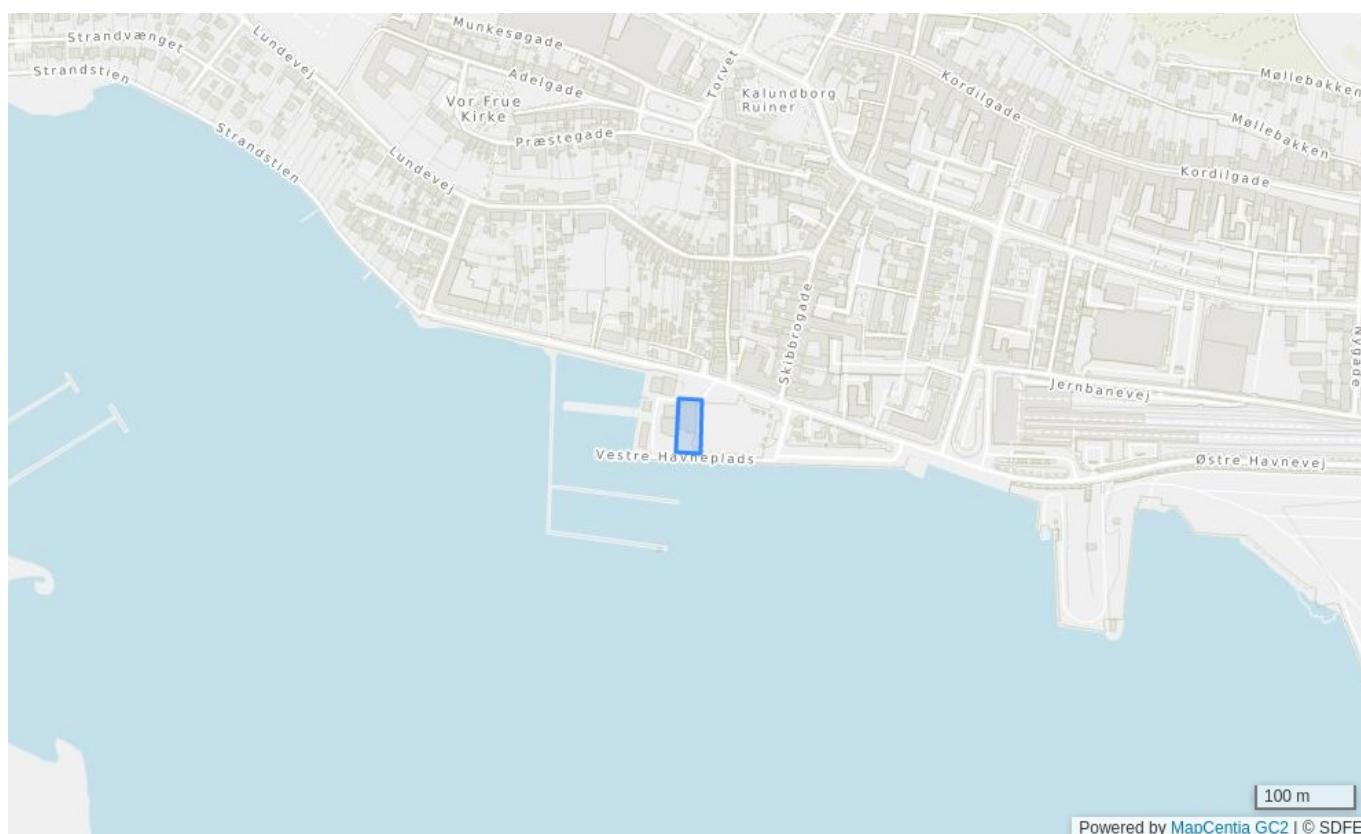
## K01.R03 - Kalundborg midt



|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rammeområde                 | K01.R03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Plannavn                    | Kalundborg midt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Anvendelse                  | Rekreativt område                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Specifik anvendelse         | Større rekreativt område, Lystbådehavn, Øvrige ferie- og fritidsformål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Fremtidig zonestatus        | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Max. antal etager           | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Max. bygningshøjde (m)      | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Områdets anvendelse         | Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner og havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, atelier og galleri, offentlige funktioner samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord. Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv.                                                           |
| Bebyggelsesforhold i øvrigt | Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten. Rammeområdets eksisterende bebyggelse kan kun udvides i begrænset omfang og efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. Der kan opføres mindre ny bebyggelse som skal understøtte den rekreative benyttelse af Havneparken og det maritime liv. Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                              | <p>bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv. Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter.</p> <p>Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes. I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og belysning. Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering. Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.</p> |
| Friarealer og beplantning                    | <p>Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg. Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Miljøforhold                                 | <p>Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) | <p>Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen. Der skal skabes en sammenhængende promenade i niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.</p>                                                             |

## K01.OF02 - Kalundborg midt



|                                              |                                                                                                                                                                                   |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rammeområde                                  | K01.OF02                                                                                                                                                                          |
| Plannavn                                     | Kalundborg midt                                                                                                                                                                   |
| Anvendelse                                   | Område til offentlige formål                                                                                                                                                      |
| Specifik anvendelse                          | Offentlig administration, Kulturelle institutioner                                                                                                                                |
| Fremtidig zonestatus                         | Byzone                                                                                                                                                                            |
| Max. antal etager                            | 4                                                                                                                                                                                 |
| Max. bygningshøjde (m)                       | 19                                                                                                                                                                                |
| Anvendelse                                   | Område til offentlige formål                                                                                                                                                      |
| Områdets anvendelse                          | Kulturhus med bibliotek, borgerservice, undervisningsfaciliteter, café og teater                                                                                                  |
| Bebyggelsesforhold i øvrigt                  | Kulturhuset skal opføres inden for afgrænsningen af matrikel Kalundborg Bygrunde 353b, med bygningsprofil, der mimer det oprindelige pakhús og med en maksimal højde på 19 meter. |
| Friarealer og beplantning                    | Udeservering, scene, adgangsarealer som trapper, plinte og lignende                                                                                                               |
| Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) | Der skal sikres gode adgangsforhold for kulturhusets brugere                                                                                                                      |
| Bemærkning til zonestatus                    | Byzone                                                                                                                                                                            |

## K01.R03 - Kalundborg midt



|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Rammeområde                         | K01.R03                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Plannavn                            | Kalundborg midt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Anvendelse                          | Rekreativt område                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Specifik anvendelse                 | Større rekreativt område, Lystbådehavn, Øvrige ferie- og fritidsformål                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Fremtidig zonestatus                | Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Max. bebyggelsesprocent for området | 20% beregnet ud fra det enkelte jordstykke                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Max. antal etager                   | 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Max. bygningshøjde (m)              | 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Områdets anvendelse                 | Havnepark. Offentligt, rekreativt område med publikumsorienterede funktioner og havneaktiviteter, eksempelvis fiskeri, fritids- og lystsejls, havnebad, grønne arealer med plads til aktiv udfoldelse, café, restaurant, kiosk, mindre butikker, offentlige funktioner samt klubhuse for foreninger orienteret mod brug af havn og fjord. Herudover mulighed for ny bebyggelse i den østlige del af området, hvis anvendelse bl.a. kan understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. En krydstogtpier tænkes opdelt i en rekreativ del mod vest med lystbådepladser og en erhvervsmæssig del mod øst til krydstogtskibe (jf. rammeområde K06.E08). Maks. butiksareal til omdannelse/ nybyggeri fastsættes til 600 bruttoetagemeter, maksimal butiksstørrelse er 200 bruttoetagemeter. |
| Bebyggelsesforhold i                | Der skal skabes en attraktiv havnepark med visuel og funktionel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| øvrigt                                       | <p>sammenhæng mellem by og havn, herunder sikres en arkitektonisk og landskabelig helhed mellem Højbyen, midtbyen og havnefronten. Ny bebyggelse skal understøtte aktiviteterne i havneparken og det maritime liv som fx krydstogtfunktion. Ny bebyggelse skal opføres under hensyntagen til bagvedliggende bygninger med skalamæssig tilpasning til bagvedliggende byprofil og skal indpasses i byrummet, herunder tage hensyn til byens udsigtslinjer fra bagvedliggende gader mv. Der skal sikres tilstrækkelige belysningsforhold tilpasset områdets maritime karakter. Området skal generelt indrettes, så det opleves som et trygt og sikkert sted at færdes. I området skal indtænkes et højvandsværn der udformes, så det kan understøtte et promenadeforløb og indgår som et rekreativt element med siddemuligheder, porte og belysning. Maks. etagehøjde er 2 etager, dele af bygningskrop kan være op til 3 etager efter konkret vurdering. Maks. bygningshøjde er 10 m, enkelte mindre bygningsdele kan gives øget højde.</p> |
| Friarealer og beplantning                    | <p>Området skal indeholde grønt areal til boldspil og leg. Området skal indeholde varierede muligheder for ophold og udfoldelse samt adgang til vandet, herunder evt. i form af søbad. Gode udsigtspunkter skal prioriteres. Opholdssteder skal udformes med stor variation, hensyn til solorientering og vindretninger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Miljøforhold                                 | <p>Som led i klimatilpasning for området skal der indtænkes et gennemgående højvandsværn, der integreres som et byrumsinventar. Højvandsværnet må ikke blive adgangs- eller udsigtsforhindrende i forhold til oplevelsen af vandet. Et havnebad tænkes etableret som et selvstændigt anlæg. Det forudsættes, at vandkvaliteten og kilder der kan belaste denne afdækkes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) | <p>Området skal indeholde velindrettede og afklarede færdsels- og parkeringsforhold, herunder til busser. Der udlægges parkering i kombination med eventuelt P-hus. Ved fritids- og fiskerihavnen i områdets vestlige del skal der i forbindelse med den nærmere planlægning sikres et tilstrækkeligt antal p-pladser. Der skal sikres velafgrænsede og trafiksikre forbindelser til stationspladsen. Der skal skabes en sammenhængende promenade i niveaufrit forløb, gerne med tilknyttede anlæg/funktioner, der giver mulighed for rekreative aktiviteter og ophold til oplevelse af det maritime liv på havnen og fjorden.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |



**PLAN, BYG OG MILJØ**

Team Plan og Byg  
Kalundborg Rådhus  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

[www.kalundborg.dk](http://www.kalundborg.dk)



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE