



PLAN, BYG OG MILJØ

Forslag til Tillæg nr. 17 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For etageboliger nord for Holbækvej



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







Tillæg nr. 17 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for etageboliger nord for Holbækvej

Tillæg nr. 17 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 602 for etageboliger nord for Holbækvej.

1. Indledning (/baggrund)

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 derfor sat nogle af følgende mål, som bl.a. skal understøtte visionen om at være et godt sted at bo:

- *"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 boligområdet ved Klosterlunden i Kalundborg.

Af kommuneplanen fremgår det, at målet for boligområdet ved Klosterlunden er udvikling af et nyt byområde med en blanding af rækkehuse og etagehuse. Det er tanken at udvikle et grønt byområde på grundlag af områdets eksisterende terræn, bevoksning og vådområder. Denne grønne struktur underbygges gennem tværgående passager.

Formål

Kommuneplantillægget har til formål at ændre den nuværende maksimale bygningshøjde fra 11.5 meter til 12.5 meter.

Ovenstående gøres konkret ved at:

- Udlægge en selvstændig ramme til boligformål, K04.B17, som en del af det større rammeområde K04.B15. Den nye rammes §§ skal kun gælde for det aktuelle område.

Eksisterende ramme:

Rammeomr. - K04.B15

Plannavn - Kalundborg nord-øst

Anvendelse - Boligområde



Specifik anvendelse - Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Daginstitutioner

Fremtidige zoneforhold - Byzone

Maks. bebyggelsesprocent for området - 30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Maks. antal etager - 3

Maks. bygningshøjde (m) - 11.5

Områdets anvendelse - Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse samt etagehuse. Der kan være børneinstitution og andre offentlige formål i området.

Bebyggelsesforhold i øvrigt - Områdets disponering og bebyggelse skal tage hensyn til de særlige landskabelige kvaliteter, terræn og naturbeskyttelse. Bebyggelse over 2 etager og højde over 8.5 m tillades kun syd for områdets primære fordelingsvej. Det skal tilstræbes at integrere eksisterende bebyggelse inkl. nærarealer i den nærmere planlægning for området.

Friarealer og beplantning - Mindst 20% af området skal være større fælles friarealer. Væsentlig bevoksning skal så vidt mulig bevares. Hovedidé for grøn struktur ses i dispositionsplanen, der er omtalt herunder. Der bør være særlig vægt på at sikre en bebyggelse og bebyggelsesstruktur, der tager udgangspunkt i landskabets karakter og sammenhængen til omkringliggende rekreative områder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) - Fra Lupinvej skal en fordelingsvej med cykelsti føres gennem området for senere videreførelse mod øst mod Kåstrup. Stier skal forbinde området med Holbækvej, butikkerne ved Nørre Allé og føre til de rekreative naboområder.

Andet - Udstykning og bebyggelse forudsætter lokalplanlægning med udgangspunkt i den dispositionsplan, der indgår i udviklingsbeskrivelsen for Kalundborg. En del af området er omfattet af skovbyggelinje. En del af området er udpeget § 3-områder. Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. Alternativt skal der etableres erstatningsbiotoper. Naturtyperne bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området. I videst muligt omfang bør naturtyperne forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter.



Figur 1 med eksisterende kpramme K04.B15 og ny kpramme K04.B17

2. Redegørelse

Ændringer

Plantillæg nr. 17 medfører følgende ændring til Kommuneplan 2021-2032:



K04.B17, boligområde

Dele af rammeområde K04.B15 erstattes af den nye kommuneplanramme K04.B17, som præciserer områdets anvendelse til etagebyggeri op til 12,5 meters højde og bebyggelsesprocent på op til 60%. Afgrænsningen af det nye rammeområde ses af figur 2 i figuren herover.

Med undtagelse af nye rammebestemmelser for højde og bebyggelsesprocent, overføres alle øvrige rammebestemmelser med små rettelser fra rammeområde K04. B15. til ny kommuneplanramme K04.B17.

Planlægningsmæssig begrundelse

Formålet med kommuneplantillægget er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at lokalplanområdet kan bebygges med større højde og bebyggelsesprocent.

Boligområdet indeholder en potentiel, økologiske forbindelse i den nordlige del.

Planrammen fastsætter bestemmelser om friarealer og beplantning, som vil være med til at understøtte de potentielle økologiske forbindelser.

Derudover fastsætter planrammen bestemmelser om terrænreguleringer, som medvirker til at landskabet opleves naturligt.

Der er parallelt med Tillæg nr. 17, udarbejdet Lokalplan nr. 602 for etageboliger nord for Holbækvej.

Kystnærhedszonen

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

Af planlovens § 5 b fremgår, at der i kystnærhedszonen kun må planlægges for anlæg i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel



begrundelse for kystnær lokalisering. Endvidere gælder, at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

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

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

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

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

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

Det eksisterende bymiljø skærmer for lokalplanområdet i retning mod kysten, og den relativt store afstand til kysten gør yderligere, at lokalplanområdet ikke vil få visuel indvirkning på kystlandskabet. Samlet vurderes lokalplanens



virkeliggørelse derfor ikke at have nogen indvirkning på kystlandskabet og er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje til kystnærhedszone.

Miljøscreening

Der har været udført en miljøscreening af plangrundlaget, Screeningen udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

Trafiksikkerhed med særligt fokus på bløde trafikanter
Overfladevand og afledning
Virksomhedsstøj fra det tilstødende erhvervsområde.

På baggrund af screeningen vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke gennemføres en egentlig miljøvurdering af planforslagene. Kalundborg Kommune vurderer derfor at planforslagenes indhold og karakter ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Afgørelsen begrundes med:

At lokalplanen sikrer, at der etableres erstatningsbeplantning i tilsvarende omfang til hvad der fjernes, for at bevare områdets visuelle fremtræden i bybilledet samt for at understøtte biodiversitet.

At regnvand håndteres via tekniske løsninger.

At det eksisterende trafiksystem har kapacitet til at håndtere den mertrafik som realiseringen af planerne vil medføre.

At støj fra butiksdriften vurderes ikke at udgøre problem ift. omgivelserne da de vejledende grænseværdier kan overholdes.

3. Retningslinjer



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





Vedtagelsespåtegning (forslag)

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

P.k.v.

Martin Damm

/

Jan Lysgaard Thomsen

Borgmester

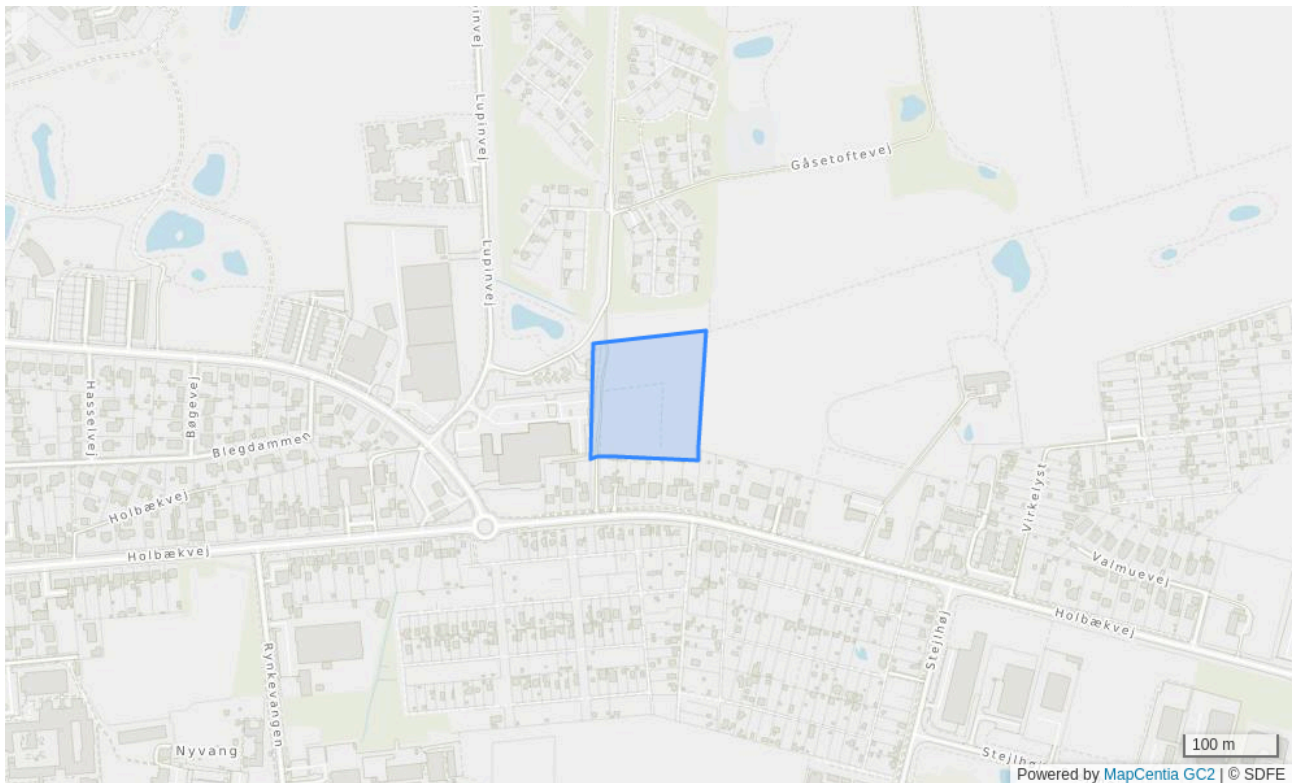
Kommunaldirektør







K04.B17 - K04.B17



Rammeområde

K04.B17

Plannavn

K04.B17

Anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Daginstitutioner



Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

60% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

3

Max. bygningshøjde (m)

12.5

Områdets anvendelse

Udbygningsområde til etagehuse. Der kan være børneinstitution og andre offentlige formål i området.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Områdets disponering og bebyggelse skal tage hensyn til de særlige landskabelige kvaliteter, terræn og naturbeskyttelse. Bebyggelse over 2 etager og højde over 8.5 m tillades kun syd for områdets primære fordelingsvej. Det skal tilstræbes at integrere eksisterende bebyggelse inkl. nærarealer i den nærmere planlægning for området.



Friarealer og beplantning

Mindst 20% af området skal være større fælles friarealer. Væsentlig bevoksning skal så vidt mulig bevares. Hovedidé for grøn struktur ses i dispositionsplanen, der er omtalt herunder. Der bør være særlig vægt på at sikre en bebyggelse og bebyggelsesstruktur, der tager udgangspunkt i landskabets karakter og sammenhængen til omkringliggende rekreative områder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

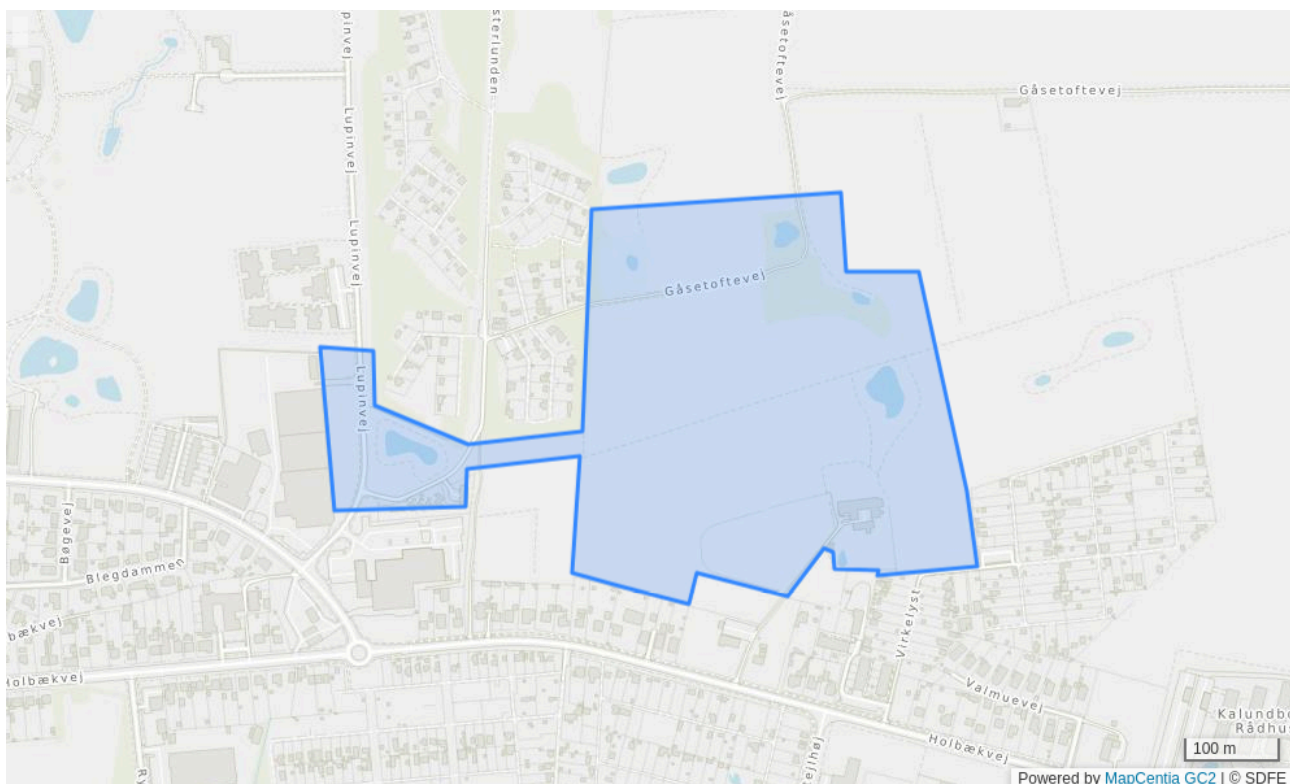
Fra Lupinvej skal en fordelingsvej med cykelsti føres gennem området for senere videreførsel mod øst mod Kåstrup. Stier skal forbinde området med Holbækvej, butikkerne ved Nørre Allé og føre til de rekreative naboområder.

Andet

Udstykning og bebyggelse forudsætter lokalplanlægning med udgangspunkt i den dispositionsplan, der indgår i udviklingsbeskrivelsen for Kalundborg. Naturtyperne bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området. I videst muligt omfang bør naturtyperne forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter.



K04.B15 - K04.B15



Rammeområde

K04.B15

Plannavn

K04.B15

Anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Etageboligbebyggelse, Daginstitutioner, Tæt-lav boligbebyggelse, Åben-lav boligbebyggelse



Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

3

Max. bygningshøjde (m)

11.5

Områdets anvendelse

Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse samt etagehuse. Der kan være børneinstitution og andre offentlige formål i området.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Områdets disponering og bebyggelse skal tage hensyn til de særlige landskabelige kvaliteter, terræn og naturbeskyttelse. Bebyggelse over 2 etager og højde over 8.5 m tillades kun syd for områdets primære fordelingsvej. Det skal tilstræbes at integrere eksisterende bebyggelse inkl. nærarealer i den nærmere planlægning for området.



Friarealer og beplantning

Mindst 20% af området skal være større fælles friarealer. Væsentlig bevoksning skal så vidt mulig bevares. Hovedidé for grøn struktur ses i dispositionsplanen, der er omtalt herunder. Der bør være særlig vægt på at sikre en bebyggelse og bebyggelsesstruktur, der tager udgangspunkt i landskabets karakter og sammenhængen til omkringliggende rekreative områder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

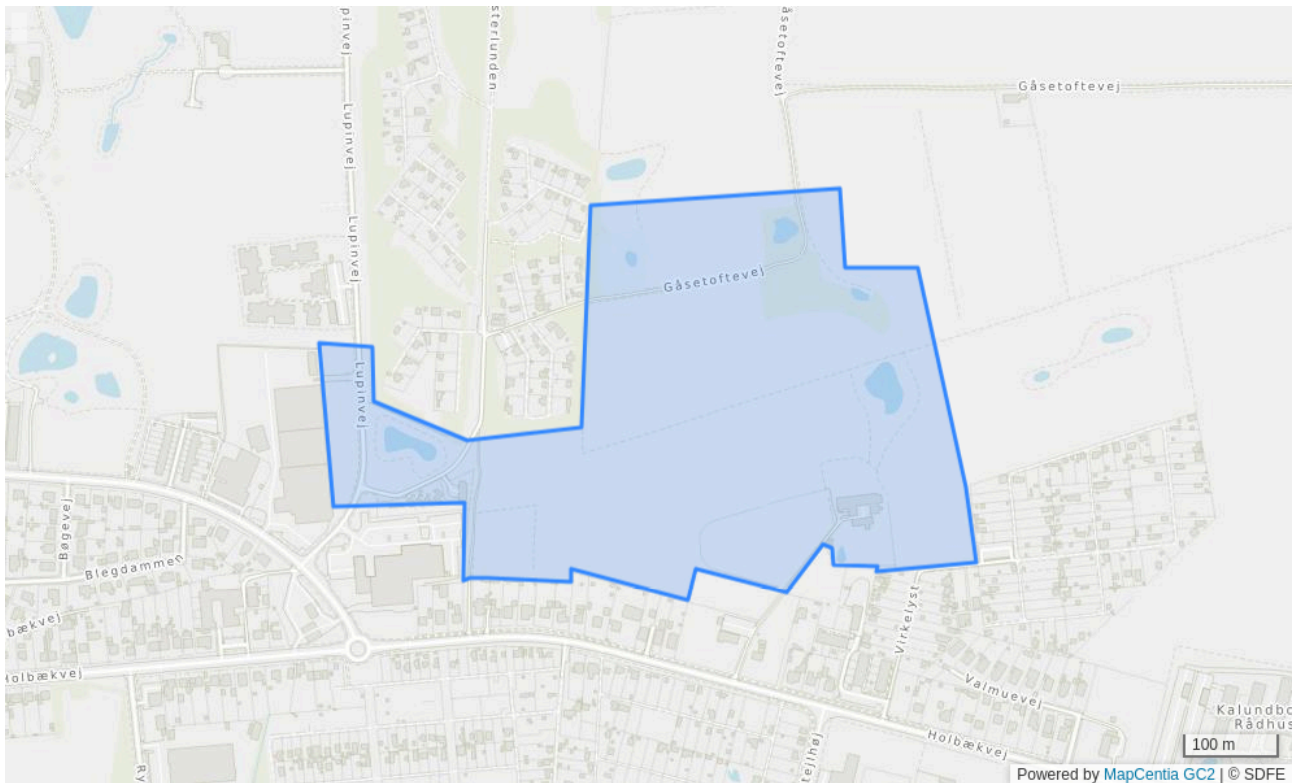
Fra Lupinvej skal en fordelingsvej med cykelsti føres gennem området for senere videreførsel mod øst mod Kåstrup. Stier skal forbinde området med Holbækvej, butikkerne ved Nørre Allé og føre til de rekreative naboområder.

Andet

Udstykning og bebyggelse forudsætter lokalplanlægning med udgangspunkt i den dispositionsplan, der indgår i udviklingsbeskrivelsen for Kalundborg. En del af området er omfattet af skovbyggelinje. En del af området er udpeget § 3-områder. Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. Alternativt skal der etableres erstatningsbiotoper. Naturtyperne bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området. I videst muligt omfang bør naturtyperne forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter.



K04.B15 - Kalundborg nord-øst



Rammeområde

K04.B15

Plannavn

Kalundborg nord-øst

Anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse, Tæt-lav boligbebyggelse, Etageboligbebyggelse, Daginstitutioner



Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

3

Max. bygningshøjde (m)

11.5

Områdets anvendelse

Udbygningsområde til åben lav og tæt lav bebyggelse samt etagehuse. Der kan være børneinstitution og andre offentlige formål i området.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Områdets disponering og bebyggelse skal tage hensyn til de særlige landskabelige kvaliteter, terræn og naturbeskyttelse. Bebyggelse over 2 etager og højde over 8.5 m tillades kun syd for områdets primære fordelingsvej. Det skal tilstræbes at integrere eksisterende bebyggelse inkl. nærarealer i den nærmere planlægning for området.



Friarealer og beplantning

Mindst 20% af området skal være større fælles friarealer. Væsentlig bevoksning skal så vidt mulig bevares. Hovedidé for grøn struktur ses i dispositionsplanen, der er omtalt herunder. Der bør være særlig vægt på at sikre en bebyggelse og bebyggelsesstruktur, der tager udgangspunkt i landskabets karakter og sammenhængen til omkringliggende rekreative områder.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Fra Lupinvej skal en fordelingsvej med cykelsti føres gennem området for senere videreførsel mod øst mod Kåstrup. Stier skal forbinde området med Holbækvej, butikkerne ved Nørre Allé og føre til de rekreative naboområder.

Andet

Udstykning og bebyggelse forudsætter lokalplanlægning med udgangspunkt i den dispositionsplan, der indgår i udviklingsbeskrivelsen for Kalundborg. En del af området er omfattet af skovbyggelinje. En del af området er udpeget § 3-områder. Det skal sikres, at områdets beskyttede naturtyper ikke påvirkes direkte eller indirekte af det udbyggede boligområde. Alternativt skal der etableres erstatningsbiotoper. Naturtyperne bør integreres som grønne elementer i en sammenhængende grøn struktur i området. I videst muligt omfang bør naturtyperne forbindes til omkringliggende rekreative områder for at fremme spredningsmuligheder for dyr og planter.



PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk