

Returadresse:
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

Kommuneplan 2021-2032

DATO
5. maj 2021

SAGSNR.
326-2021-11596

Screening for Miljøvurdering - Forslag til Kommuneplan 2021-2032

Indledning

Kalundborg Kommune reviderer den gældende Kommuneplan 2017-2028 med henblik på, at en ny Kommuneplan 2021-2032 kan vedtages af Kommunalbestyrelsen inden udgangen året.

Kommuneplanrevisionen behandler en række udvalgte temaer, der dels følger op på mål i Udviklingsstrategien, dels har afsæt i den gældende Kommuneplan 2017 og statslige interesser/krav. Der er fokus på såvel mulige potentialer og sammenhænge som på konkret planlægning.

Kommuneplan 2021 behandler overordnet følgende temaer og udvalgte emner:

- Erhvervsudbygning – herunder at undersøge muligheder for ny erhvervsudvikling i forbindelse med ny statslig infrastruktur.
- Boligudvikling – herunder at undersøge behovet for evt. nye boligudlæg gennem restrummelighedsanalysen.
- Strategisk planlægning for landsbyer – beskrivelse af forskellige muligheder for at arbejde med omdannelseslandsbyer og nye landsbyafgrænsninger i kommende planperiode. (jf. statslig udmelding).
- Kystnærhedszonen – eksisterende zoneopdeling i Kystnærhedszonen udgår.
- Besøgsområder – temaet besøgsområder udgår.
- Kulturmiljøer - oplæg til udpegning af enkelte nye kulturmiljøer samt justering af nogle eksisterende udpegninger.
- Oversvømmelse og Erosion – udarbejdelse af ny redegørelse og retningslinjer for områder med oversvømmelse og erosionsfare (jf. statslig udmelding) med udgangspunkt i eksisterende Klimatilpasningsplan 20214.
- Kommuneplanens rammebestemmelser – herunder justering og tilretninger siden Kommuneplan 2017-2028.

I forhold til Lov om Miljøvurdering af planer og programmer, er det indledningsvist identificeret, hvor der med kommuneplanforslaget sker indholdsmæssige eller arealmæssige ændringer i forhold til det tidligere plangrundlag, jf. mål, retningslinjer og evt. rammer for lokalplanlægning. Herunder er der overordnet set sket ændringer inden for følgende emner:

1. Erhvervsudbygning
2. Ny boligudbygning i Ulstrup – udvidelse af eksisterende ramme til boligformål

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Telefon, direkte: 59 53 49 25

3. Hotel Falkenhøj – udlæg af ny ramme til Feriehotel
4. Øvrige rammer – rekreative områder

Dernæst er der foretaget en screening med udgangspunkt i det brede miljøbegreb for at afgøre, om der kan være en væsentlig miljøpåvirkning forbundet med ændringerne, som skal undersøges nærmere i en miljøvurdering. Kommuneplanen er en overordnet plan og dette fordrer, at undersøgelsen gennemføres på et overordnet niveau. Der er i vidt omfang taget udgangspunkt i, at mange evt. miljømæssige problemstillinger vil blive varetaget i forbindelse med den nærmere planlægning for områderne.

Kalundborg Kommune har vurderet at følgende myndigheder kan betragtes som berørte myndigheder jf. bekendtgørelse om miljøvurdering af planer og programmer §32 stk. 1. Miljøscreeningen er sendt i høring i 14 dage fra den 5. maj til den 26. maj 2021, begge dage inklusive:

- Erhvervsstyrelsen
- Miljøstyrelsen
- Bolig- og Planstyrelsen
- Vejdirektoratet

1. Erhvervsudbygning

Kommuneplanrevisionen arbejder med kommunens muligheder for erhvervsudbygning i planperioden. Sigtet er at udpege de mest velegnede arealer til erhvervsudvikling under hensyntagen til andre interesser og med blik for potentialet for ny infrastruktur og muligheden for, at naturen kan bidrage til at skabe kvalitet i erhvervsområderne.

Kalundborg og de større byer i kommunen har forskellige potentialer og rummelighed ift. erhvervsudvikling. Eksempelvis har Kalundborg brug for større, sammenhængende områder til erhvervsformål og de tungere miljøklasser (større industri). Det er vigtigt for fremadrettet at sikre udviklingsmulighederne for de større, arealkrævende virksomheder.

Historisk data for forbrug af disponible erhvervsområder

Behovet for byvækst skal ved lovkrav begrundes gennem en fremskrivning af historiske data om kommunens udvikling gennem de seneste 5 til 12 år. Opgørelsen kan derudover også baseres på analyser og dokumenterede forventninger om vækstmuligheder i det område, hvor kommunen er beliggende.

I perioden fra 2013-2017 viser historisk data et årligt, gennemsnitligt forbrug på 13,5 ha – en fremskrivning for en 12-årig periode giver 162 ha. Der blev ved KP17 udlagt erhvervsareal ved Kalundborg by, så restrummeligheden kom op på 162,5 ha (reelt 145 ha, da dele af de udlagte områder ikke kan bebygges af naturhensyn).

I planperioden for Kalundborg Kommuneplan 2017-2028 er der kun taget en del af det disponible areal nr. 3 i anvendelse. Se bilag 1a markeret med rød cirkel. Det forbrugte

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 25

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

areal er knap 9,5 ha stort. Det svarer til et årligt, gennemsnitligt forbrug på knap 2,5 ha i perioden 2017-2021.

Ved denne kommuneplanrevision er der ikke afsæt for at udlægge nye erhvervsområder på baggrund af en fremskrivning af historiske data. I stedet ønsker Kalundborg Kommune at omplacere et eksisterende erhvervsområde.

Kalundborg Kommune ønsker at udlægge arealet på 50,1 ha til to nye erhvervsområder i den østlige del af Kalundborg by øst for hhv. rammeområde E05.E10 og E05.E11. Se bilag 1b.

Der udlægges et areal øst for rammeområde E05.E10 på knap 27 ha, som afgrænses af den kommende motorvej mod nord og jernbanen mod syd.

Derudover udlægges der et areal øst for rammeområde E05.E11 på godt 23 ha, som afgrænses af jernbanen mod nord.

Dette giver i alt et udlæg på i alt 50 ha., som svarer til rammeområde K05.E09 (område 09 på bilag 1a), der ønskes udtaget og omplaceret.

Omplacering af eksisterende erhvervsområde til nye erhvervsområder

I den sydlige del af Kalundborg, er der gennem rammeområde K05.E09, udlagt et stort erhvervsområde til tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder og havneorienteret industri- og erhvervsvirksomhed. Området ses som nr. 09 bilag 1a (blå cirkel). Området er på nuværende tidspunkt ikke forsynet med hverken forsyningsledninger eller infrastruktur, da det forudsætter et større planlagt vejanlæg. Der er på nuværende tidspunkt ingen konkrete planer for det planlagte vejanlæg.

Erhvervsområdet for planramme K05.E09 har et areal på 50,1 ha. Kalundborg Kommune ønsker at udtage dette erhvervsområde, da vi ser et større behov for og større aktualitet i at kunne udlægge erhvervsområder langs den kommende kalundborgmotorvej. Derudover ligger dele af erhvervsområdet K05.E09 inden for boringsnære beskyttelsesområder, som kan beskyttes ved en alternativ placering af erhvervsområdet.

Mindre del af erhvervsområde udgår

Rammeområde K05.E10 for et erhvervsområde indeholder et område, som er udpeget som lavbundsareal og beskyttet natur. Kalundborg Kommune ønsker at tage lavbundarealet og de naturbeskyttede arealer ud af erhvervsområdet, således det tydeligere fremgår, at området ikke må bebygges. Der vil således blive udtaget et areal på knap 8,4 ha af rammeområde K05.E10, jf. markering på bilag 1c.

Rammeomr.:	(K05.E13) område direkte ved kommende motorvej
Distrikt:	K05 Kalundborg, Kalundborg by
Anvendelse generelt:	Erhvervsområde

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 25

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Områdets anvendelse:	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Zoneforhold:	Byzone og landzone
Fremtidige zoneforhold:	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent:	50
Maks. etager:	2
Maks. bygningshøjde (m):	8.5
Bebyggelsesforhold i øvrigt:	<p>Maks bygningshøjde er 8.5 m, dog med mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Hele rammeområdet er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til Ubberup Valgmenighedskirke, gerne set fra den overordnet infrastruktur. Derudover skal der tages hensyn til det værdifulde kulturmiljø for Ubberup Højskole med Valgmenighedskirke, nr. 317-1, f.eks. ved at spejle den fine træallé ved kirken gennem en ny træallé i området.</p> <p>Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Mod syd afgrænses området af jernbanen og mod nord afgrænses området af den kommende Kalundborgmotorvej. Cirka 1200 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal.</p> <p>Det kan forventes, at der stilles højere arkitektoniske krav til den bebyggelse, som vil ligge direkte ud til den kommende motorvej.</p> <p>Området ligger på det nordlige højdedrag af ådalen og er udpeget som en del af det geologisk interessante landskab; Rønæs. Der skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer.</p> <p>Hvis muligt, må regnvand håndteres på overfladen. I den forbindelse det vigtigt i den nærmere detailplanlægning at få kortlagt vandets naturlige vandveje, og så vidt muligt lade disse vandveje være friholdt for bebyggelse. Hermed bliver området mere robust mod fremtidens ekstreme vejr, samtidig med at der skabes bedre forudsætninger for blå/grønne, økologiske forbindelser. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, som skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen.</p> <p>Indenfor området er der to beskyttede diger, som i videst muligt omfang skal bevares. Der kan kun forventes tilladelse til at bryde igennem digerne for at skabe vejadgang.</p> <p>Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.</p>
Miljøforhold:	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold):	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E10) Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklarationslinjer, som skal respekteres.
Friarealer og beplantning:	Langs den nordlige afgrænsning skal der etableres et 20-30 bred beplantningszone, inden for hvilken der skal anlægges klynger af træer og buske. Beplantningen skal ikke være sammenhængende, da der skal tillades kig ud over ådalen, til virksomhederne og andre værdifulde kig m.v. Langs den vestlige afgrænsning skal der etableres en beplantningszone, som laver en blød overgang mellem erhvervsområdet og det værdifulde kulturmiljø/kirkeomgivelser for Ubberup Valgmenighedskirke

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Telefon, direkte: 59 53 49 25

	Eksisterende læbælter og klynger af beplantning skal i deres helhed bevares af hensyn til de økologiske forbindelser. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende.
Andet:	En del af området er udpeget som § 3-områder.
Rammeomr.:	K05.E09
Distrikt:	K05 Kalundborg, Kalundborg by
Anvendelse generelt:	Erhvervsområde
Områdets anvendelse:	Tungere erhverv, herunder industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder.
Zoneforhold:	Byzone og landzone
Fremtidige zoneforhold:	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent:	50
Maks. etager:	2
Maks. bygningshøjde (m):	8.5
Bebyggelsesforhold i øvrigt:	Maks bygningshøjde er 8.5 m, dog med mulighed for større bygningshøjde efter en konkret vurdering og såfremt, at det ikke vil påvirke indsigten til hhv. Tømmerup Kirke og Ubberup Valgmenighedskirke væsentligt. Den nordlige halvdel af rammeområde er omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier, som har til formål at sikre, at kirkerne og kirkeomgivelserne bevares som værdifulde bygninger i landskabet. Der skal derfor i den nærmere planlægning sikres indsigtskiler til kirkerne, gerne set fra den overordnet infrastruktur. Området er en del af Kærby Enge, som er en åben bred ådal. Cirka 800 m syd for området ligger Kærby Å, som er del af et større udpeget lavbundareal. Nord for området ligger jernbanen og den nordlige højdedrag af ådalen. Terrænet falder fra nord til syd, hvorfor der i den nærmere planlægning skal tages hensyn til de eksisterende terrænformer samt klarlægge, om der er behov for at udlægge areal til håndtering af regnvand fra det højereliggende areal omfattet af planramme K05.E10 og K05.E13, hvis regn- og overfladevand kan/skal ledes derfra til lavbundsarealet/åen. Inden for området ligger tre naturbeskyttede søer, hvoraf de to største søer skal indtænkes i en økologisk forbindelse, jf. Grønt Danmarkskort i kommuneplanen. Arealer, der er udpeget som §3-beskyttede naturtyper, må ikke bebygges.
Miljøforhold:	Virksomheder i miljøklasse 1-6, dog med mulighed for miljøklasse 7 ved konkret vurdering iht. miljø og risikoforhold. Ved erhvervsområder forbeholdt til produktionserhverv er der fastlagt en opmærksomhedszone på 300-500 m. jf. kort 1.1.9.a. Inden for denne zone må der ikke lokalplanlægges for forureningsfølsom anvendelse uden, der er foretaget en konkret vurdering om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger i forhold til at sikre produktionsvirksomhedernes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold):	Området skal have tilkørsel fra det tilgrænsende erhvervsområde mod vest (K05.E10) og videre til erhvervsområdet ved Rendborgsparken (K05.E04) for at sikre adgang til den sydvestlige del af Kalundborg by. Evt. øvrig adgangsvej afklares i forbindelse med lokalplanlægningen. En mindre del af området indeholder jernbanetracé. Langs denne kan der gælde deklaraationslinjer, som skal respekteres.
Friarealer og beplantning:	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Eksisterende læbælter og og klynger af beplantning skal i deres helhed bevares af hensyn til de økologiske forbindelser.
Andet:	En del af området er udpeget som § 3-områder.

Mål og retningslinjer

Det er kommunalbestyrelsens mål at kunne tilbyde erhvervsarealer, der imødekommer erhvervslivets behov, og sikre, at der er arealer til rådighed for virksomhedstyper af forskellig størrelse og art. Desuden ønsker kommunen særligt at kunne tilbyde erhvervsarealer til tungere industri samt til virksomheder med behov for adgang til den overordnede infrastruktur.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø
Telefon, direkte: 59 53 49 25

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Ved at omplacere eksisterende erhvervsudlæg samt udtag af erhvervsareal til lavbundsarealer som beskrevet ovenfor, er Kommunalbestyrelsens mål i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for Erhvervsudbygning.

Vurdering

Det vurderes, at forslag til planrammer for de nye erhvervsarealer (rammeområde nr. E05.E09 og E05.E13) overordnet varetager de relevante hensyn på kommuneplanniveau. Dog vil hensynet til kirkeomgivelser blive uddybet og hensynet til lavbundsareal/§3-område blive præciseret, jf. ovenstående. Miljømæssige problemstillinger vil yderligere blive varetaget i forbindelse med den nærmere planlægning for områderne. Det vurderes, at der ikke vil være en væsentlig, negativ miljøpåvirkning forbundet med ændringen, og temaet Erhvervsudbygning miljøvurderes ikke.

2. Hotel Falkenhøj – udlæg af ny ramme til Feriehotel

Med dette rammeudlæg nr. H3.R02 på omkring 3 ha lægges der op til at indrette eksisterende bygninger til hotel med 25 dobbeltværelser og konferencecenter på Falkenhøj Hrd. Sæbygårdsalle 9, 4291 Ruds Vedby – se korte på bilag 3a.

I rammen stilles der bl.a. krav om, at der skal tages hensyn til det værdifulde kulturmiljø "319-7 Hovedgården Falkenhøj". Hotel- og konferencevirksomheden skal indrettes i eksisterende bygninger.

Rammeomr.: H3.R02

Distrikt: H3 Høng, Falkenhøj

Anvendelse generelt: Rekreativt område

Områdets anvendelse: Hotel og konference

Zoneforhold: Landzone

Fremtidige zoneforhold: Landzone

Maks. etager: 2

Bebyggelsesforhold i øvrigt: Hotel- og konferencevirksomheden skal indrettes i eksisterende bygninger. Kulturhistoriske elementer som kampestensbygningerne og andre bevaringsværdige bygninger skal bevares i deres oprindelige skikkelse og så vidt muligt uden at ændre udseende. Der skal tages hensyn til det værdifulde kulturmiljø, som beskrevet under "319-7: Hovedgården Falkenhøj".

Den vestlige del af rammeområdet må ikke bebygges, men må anvendes til parkering, vej og udvidelse af haveanlægget.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Telefon, direkte: 59 53 49 25

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold): Nye vejadgange/overkørsler til Sæbygårdsalle forudsætter Vejmyndighedens tilladelse.

Friarealer og beplantning: Kulturhistoriske elementer som træallé og stengærde langs indkørsel skal i sin helhed bevares ved eventuelle ændringer i anvendelse eller ved til- og ombygninger. Der skal etableres en afskærmende beplantning i den vestlige del af området, således at området klart afgrænses mod det åbne land i nord og en eventuel parkeringsplads skjules af beplantningen.

Andet: Maks. 50 sengepladser. En del af området er omfattet af skovbyggelinje. Den vestlige del af området er udpeget som økologisk forbindelse og potentiel økologisk forbindelse, hvorfor store, ældre træer skal bevares.

Mål og retningslinjer

Der er kommunalbestyrelsens ønske at medvirke til, at turismen i Kalundborg kommune udvikles på et bæredygtigt grundlag i forhold til natur og miljø, således at den bidrager til at bevare og udvikle lokalsamfundene som aktive, velfungerende samfund. Desuden finder kommunalbestyrelsen en styrke i at udnytte potentialet i turismeerhvervet med udgangspunkt i kyst, landskab, Kalundborg by og havn og virksomheder i erhvervet ved at skabe og synliggøre attraktivitet og muligheder.

Mulighed for etablering af hotel og konferencecenter på Falkenhøj er i tråd med kommunalbestyrelsens ønsker for turisme.

Vurdering

Det vurderes, at der ikke vil ske sandsynlige og væsentlige miljøbelastninger ved udlægget og at der i forbindelse med kommende planlægning på arealet skal VVM-screenses yderligere for miljøbelastningen. Temaet Feriehoteller miljøvurderes ikke.

3. Ny boligudbygning i Ulstrup – omplacering og udvidelse af eksisterende ramme til boligformål

En beboergruppe i Ulstrup har et ønske om at udvide Ulstrup by med flere helårsboliger og har i den forbindelse kontaktet Kalundborg Kommune med flere forslag til nye rammer til boligformål. Kommunen vil gerne imødekomme beboergruppens ønske om etablering af boliger langs Nybyvej som vist på bilag 2a.

Det betyder, at rammeområde K11.B06 (rød cirkel på bilag 2a) udtages af kommuneplanen og omplaceres som en forlængelse af K11.B04 (blå cirkel på bilag 2a) langs Nybyvej med 5-6 åben-lav boliger. Arealet er ca. 0,7 ha. K11.B06 som udtages af kommuneplanen er ca. 0,6 ha og opvejer udvidelsen af K11.B04.

De specifikke rammebestemmelser giver mulighed for følgende boligformål:

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Telefon, direkte: 59 53 49 25

Rammeområde: K11.B04

Plannavn: Ulstrup

Generel anvendelse: Boligområde

Specifik anvendelse: Åben-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus: Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området: 25% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager: 1½

Max. Bygningshøjde: 8

Områdets anvendelse: Udbygningsområde til åben lav bebyggelse.

Bebyggelsesforhold i øvrigt:

Grundstørrelsen fastsættes til maks. 1000 m². Bygningerne placeres så de understøtter de særlige terrænformer og landskabselementer og med tage der følge terrænets hældning. Ny bebyggelse skal orienteres mod Nybyvej med mindre særlige terrænforhold godtgøre for andet. Taghældningen skal som udgangspunkt være mellem 15-25 grader, dog kan mindre tagflader udføres med anden hældning. Bebyggelsen udføres overvejende med begrønnede tage og ens materialer i mørke farver. Alternativt kan bygninger etableres som traditionelle landsbyhuse. Maks. etager er 2 planer med saddetag og 45-50 grader inklusiv parterreetage på stærkt hældende terræn.

Friarealer og beplantning: Der må ikke hegnes mellem grundene, dog må der opsættes dyrehegn mod de grønne kiler mellem husene.

Miljøforhold: Passivhuse, defineret som maks. netto behov til rumopvarmning på 15 kW/m²/år. Der skal anvendes dokumenteret bæredygtige bygningsmaterialer, for energiforbrug ved produktion, transport og bortskaffelse.

Mål og retningslinjer

Det er kommunalbestyrelsens mål at kunne tiltrække flere borgere til kommunen og rumme et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder fordelt på kommunens planområder og distrikter. Konvertering af foreslåede planrammer i Ulstrup by understøtter kommunalbestyrelsens målsætning og er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for boligudbygning.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Telefon, direkte: 59 53 49 25

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Vurdering

Området er beliggende i kystnærhedszone. Udbygningen er lokaliseret langs Nybyvej som en del af eksisterende infrastruktur. Der anlægges ikke nye veje. Udstykningen ligger i bakket terræn mellem Ulstrup landsbykerne og nyere bebyggelse langs vejen. Den nye bebyggelse vil støde op til et levende hegn og eksisterende bygninger, hvorfor husene vil fremtræde med en baggrund, der dæmper den visuelle virkning. Desuden skal bebyggelsen holdes i mørke farver og en maks. bygningshøjde på 8m. Det er vurderingen, at dette forslag til en konvertering af eksisterende arealudlæg, planmæssigt vil kunne begrundes, når udlægget ikke er løsrevet fra landsbyen og væsentlige landskabelige hensyn ikke tilsidesættes. Miljømæssige problemstillinger vil yderligere blive varetaget i forbindelse med den nærmere planlægning for områderne. Det vurderes, at der ikke vil være en væsentlig, negativ miljøpåvirkning forbundet med ændring og omplacering af rammeområdet i Ulstrup by til boligformål.

4. Øvrige rammer – rekreative områder

I forslaget til Kommuneplan 2021 er der desuden lagt op til en udvidelse eksisterende ramme på Kalundborg Camping samt udlæg af to nye rammer til rekreative formål på hhv. Sejerø og i Kelleklinte By, Ubby. Rammerne og de ændringer der er foretaget kan ses på kortbilag 4a og 4b.

- **K12.R02 Kalundborg Camping:** En udvidelse af eksisterende ramme på i alt ca. 1,3 ha. Udvidelsen medfører ikke mulighed for flere campingenheder. Realisering af udvidelsen i fremtidig planlægning forudsætter en VVM-screening og landzonetilladelse
- **S6.R06 Gåsehøj Ferie- og fritidsområde:** Mulighed for udvidelse af eksisterende minigolfområde med anlæggelse af baner til f.eks. krolf, fodboldgolf, naturlabyrint samt bålplads med 3 sheltere og område med teltpladser til overnatning mm. Området er beliggende i et bevaringsværdigt landskab og kystnærhedszone, hvor der ved anlæggelse af aktiviteter til rekreative formål skal tages hensyn til landskabets struktur og karakter. Realisering af den nye ramme forudsætter en landzonetilladelse.
- **U4.R06:** Ny ramme til rekreative formål i Kelleklinte By, hvor der gives mulighed for at opsætte borde og bænke (landzone). Området skal fungere som et mindre rekreativt støttepunkt for den lille landsby Kelleklinte. Fra området er der gode udsigter over et højtliggende storbakket landskab. Værdifulde udsigter skal forsøges friholdt og må derfor ikke beplantes.

Mål og retningslinjer

De rekreative udlæg i forslag til Kommuneplan 2021 medvirker til, at turismen i Kalundborg kommune udvikles på et bæredygtigt grundlag i forhold til natur og miljø, således at den bidrager til at bevare og udvikle lokalsamfundene som aktive, velfungerende samfund. Derfor skal udviklingen af den rekreative struktur målrettes således, at de både tilgodeser lokalbefolkningens behov for rekreativ udfoldelse og understøtter udviklingsmulighederne for turisme i landområderne.

Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

Telefon, direkte: 59 53 49 25

Vurdering

Det vurderes at ovenstående nye rammeudlæg samt udvidelse af eksisterende campingramme ikke vil have en væsentlig negativ miljøpåvirkning.

Konklusion

Som følge af den gennemførte screening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer vurderer Kalundborg Kommune samlet set, at der ikke er forhold i forbindelse med udarbejdelsen af Kalundborg kommuneplan 2021-2032, der skal undersøges nærmere i en miljøvurdering.

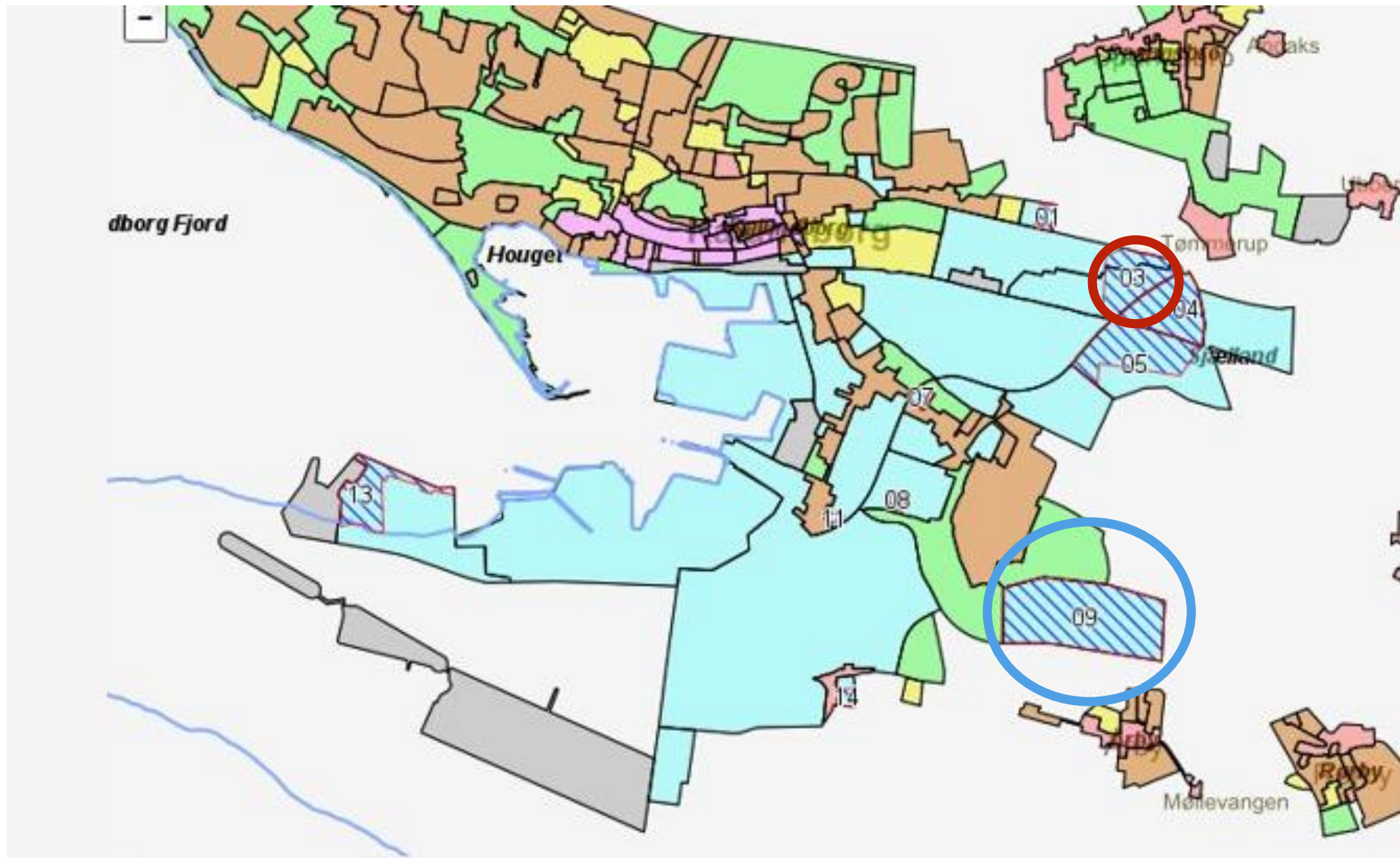
Kontakt

Sagsansvarlig:
Nina Lemkow
Plan, Byg og Miljø

Kalundborg Kommune
Holbækvej 141 B
4400 Kalundborg

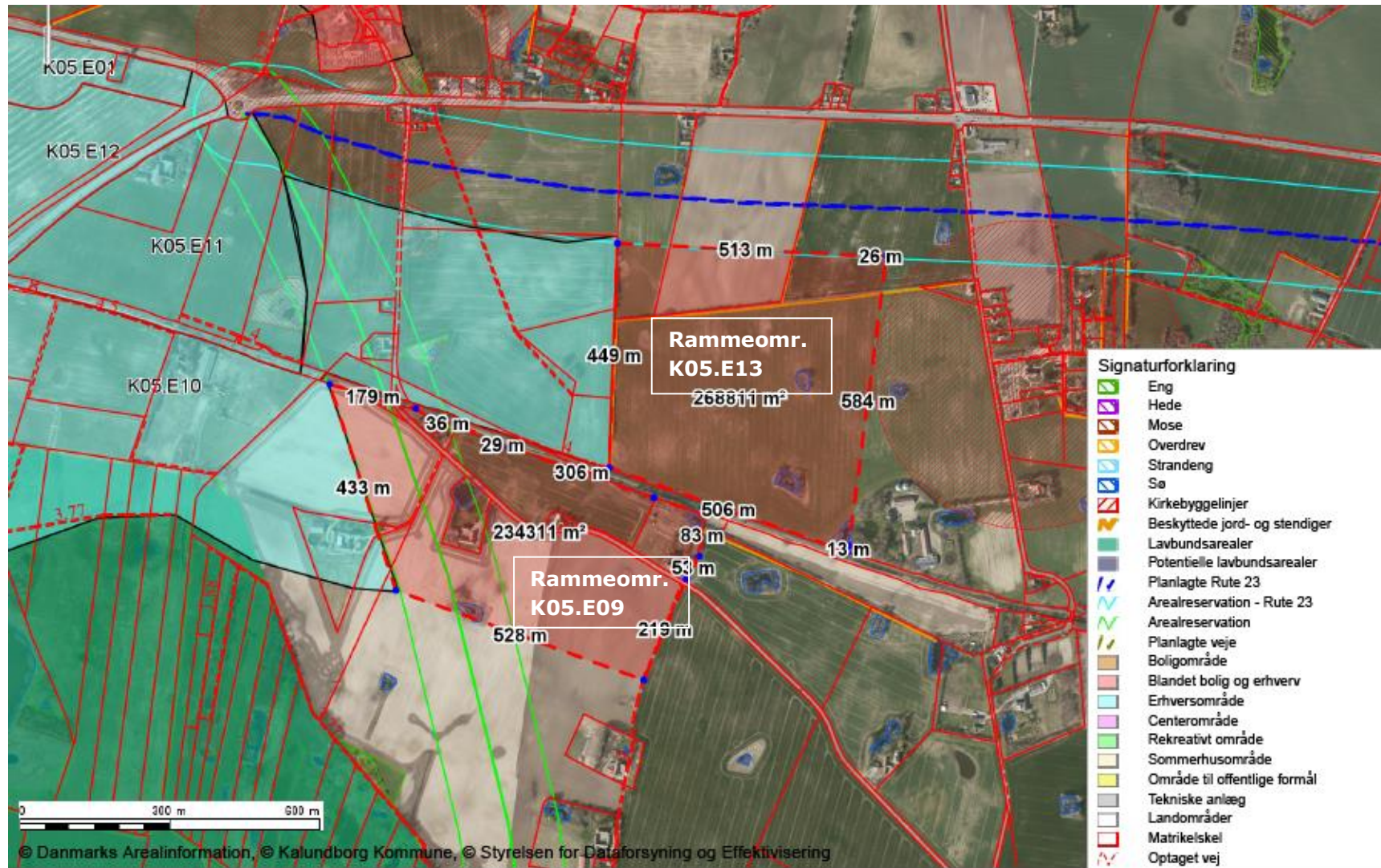
Telefon, direkte: 59 53 49 25

Bilag 1a



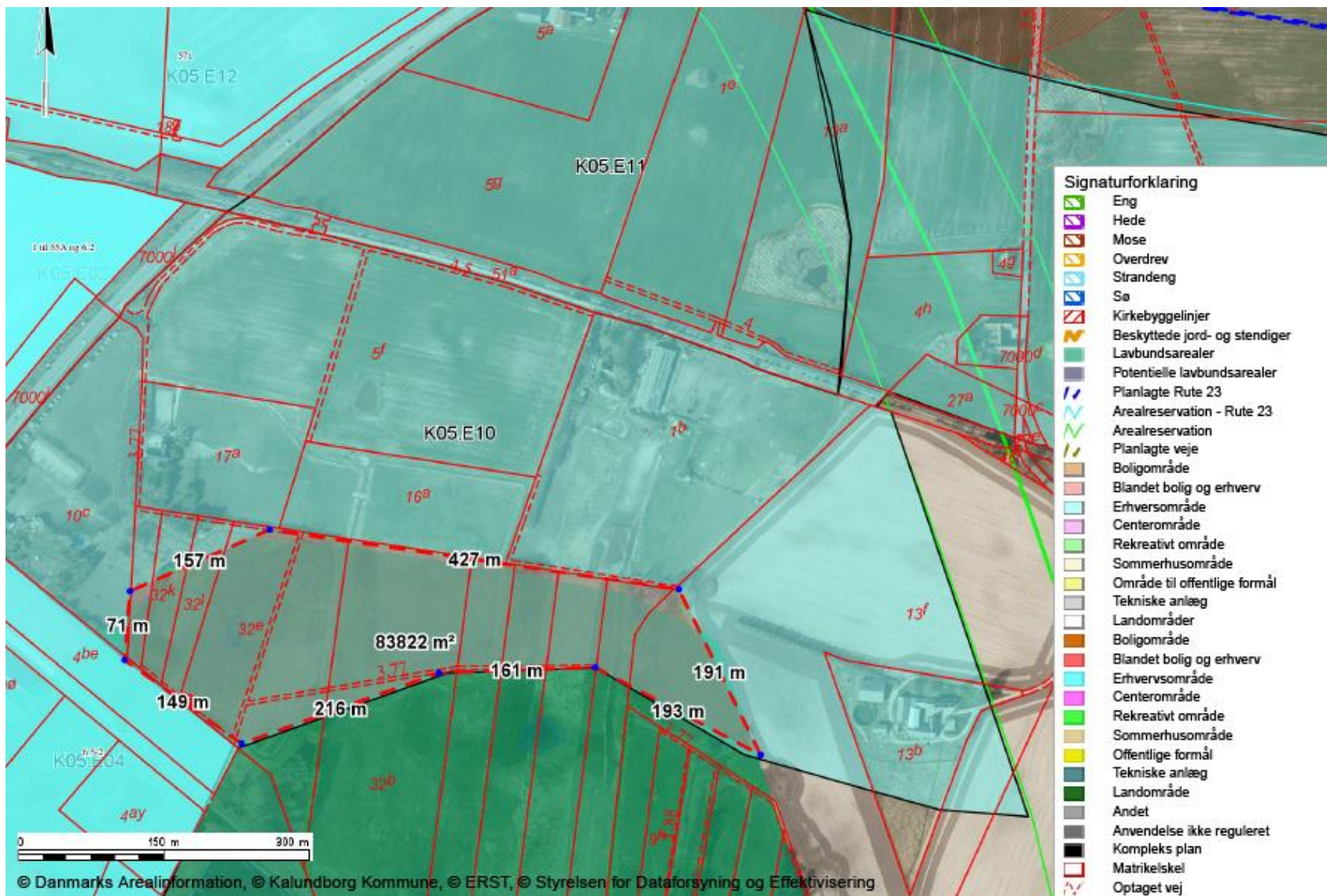
Kort over disponible erhvervsområder i Kalundborg by, markeret med blå skravering. Kortet kan i øvrigt findes via dette <https://kp2017.kalundborg.dk/virksomhed-og-job/erhverv/erhvervsudbygning/redegoerelse/>

Bilag 1b:



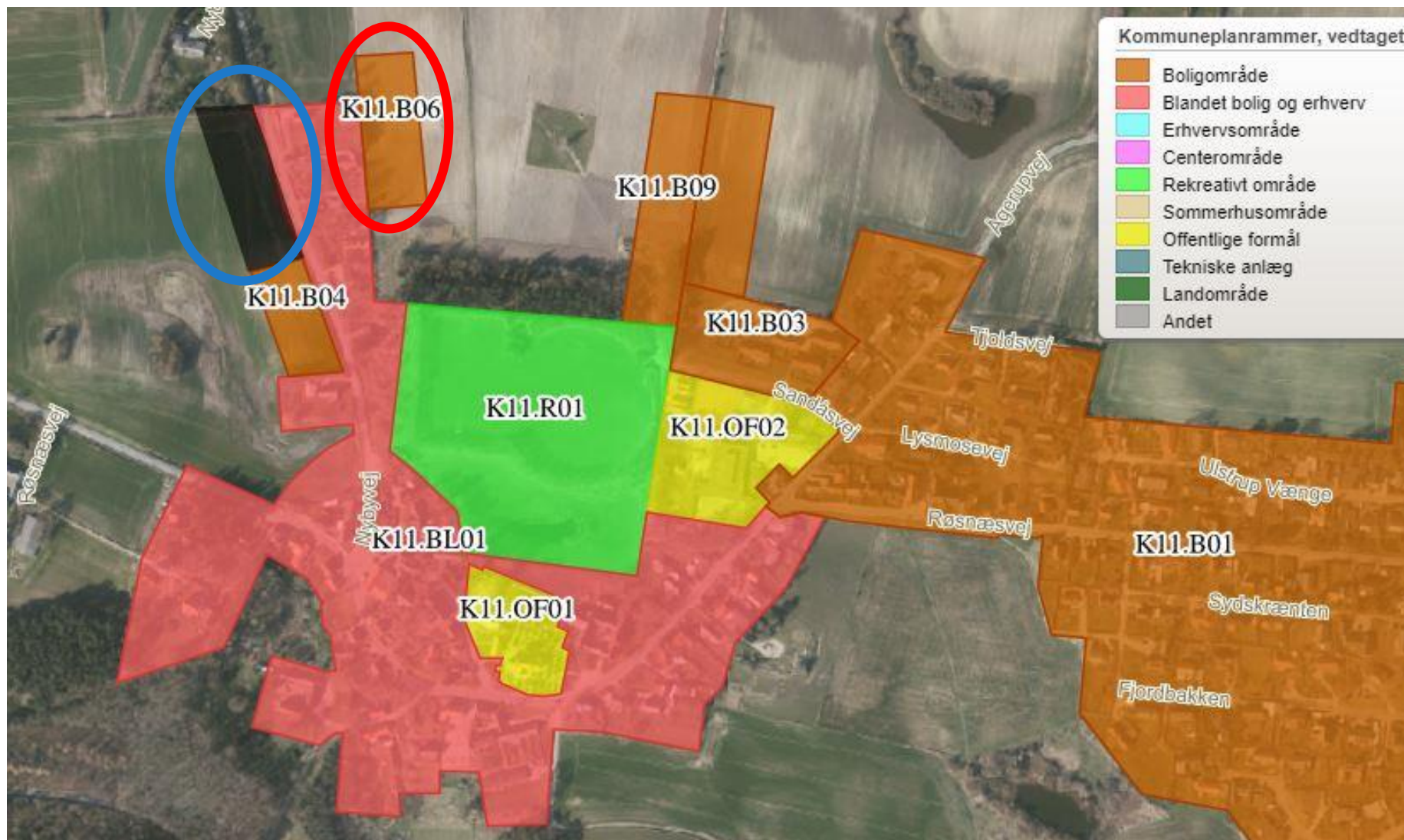
Kort over 2 nye erhvervsområder. E05.E09 på 23 ha syd for jernbanen og E05.E13 på 27 ha grænsende op til den kommende mortorvej

Bilag 1c



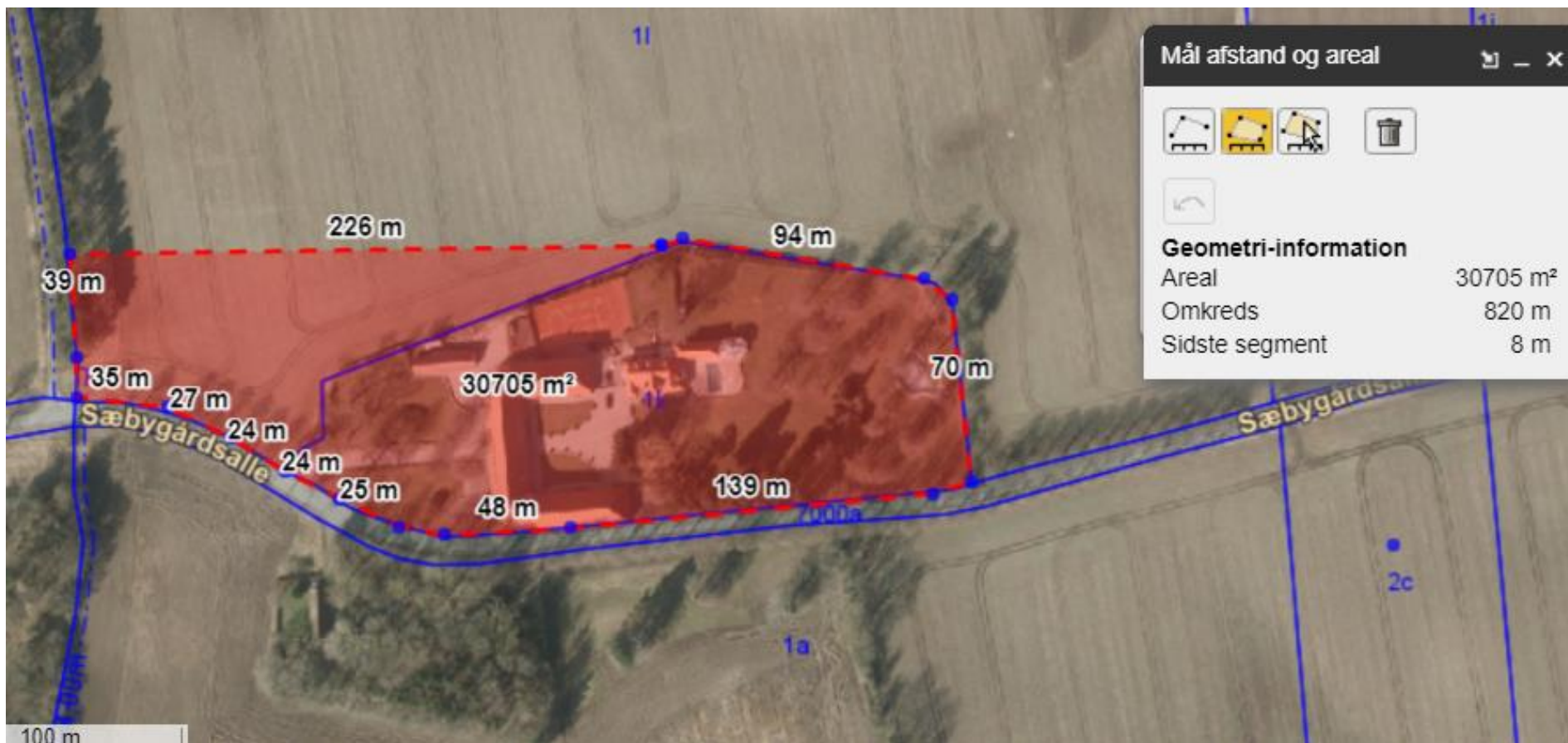
Kort over udgået areal på knap 8,4 ha af rammeområde K05.E10, som tilbageføres til Lavbundsareal

Bilag 2a



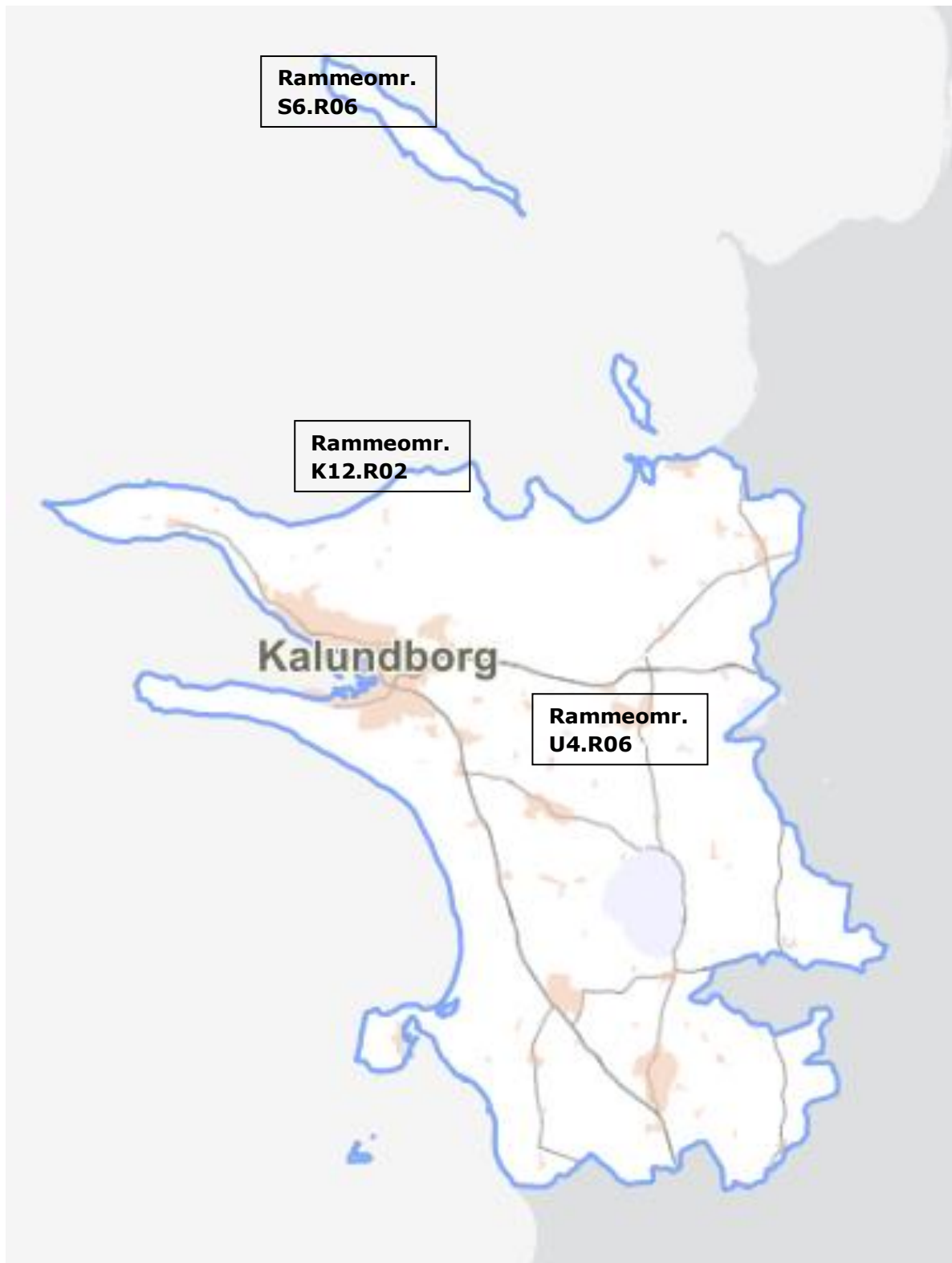
Kort over Ulstrup by på Røsnæs med forslag til udvidelse rammeområde nr. K11.B04 med 0,7 ha mod nord langs Nybyvej til nyt boligområde. I stedet udtages rammeområde nr. K11.B06 ca. 0,6 ha

Bilag 3a



Kort over Falkenhøj Hrd., rammeomr. H3.R02 til hotel- og konferencecenter i eksisterende bygninger. Den vestlige del af rammeområdet må ikke bebygges, men må anvendes til parkering, vej og udvidelse af haveanlægget.

Bilag 4a



Oversigt over udvidelse af rammeområde Kalundborg Camping **K12.R02** samt 2 nye rammeudlæg på Sejerø, Gåsehøj **S6.R06** og Kelleklinte By, Ubby **U4.R06** til rekreative formål.

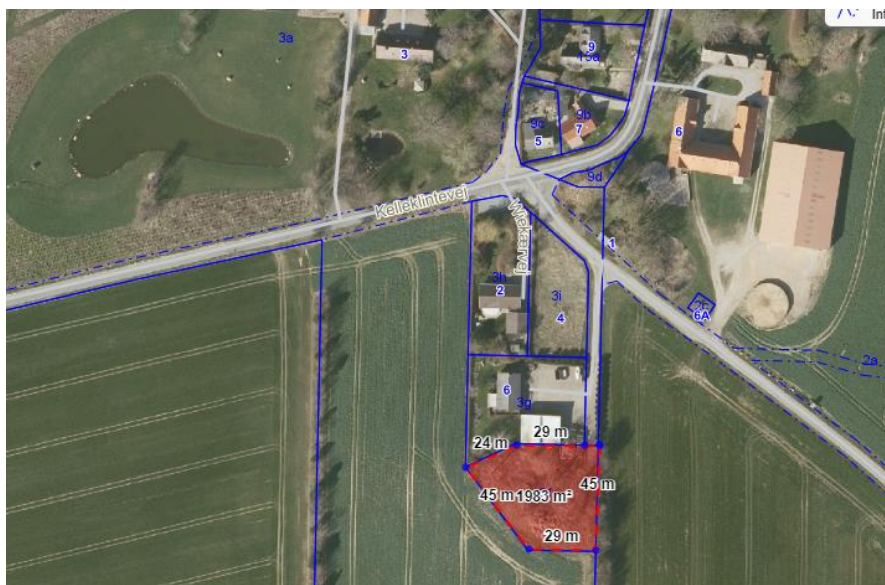
Bilag 4b



Kalundborg Camping **K12.R02**, udvidelse af rammeområde K12.R02 med ca. 1,3 ha vest for Saltbækvej



Nyt rammeområde på Sejerø, **S6.R06** Gåsehøj Ferie- og fritidsområde, ca. 2,4 ha



U4.R06: Ny ramme til rekreative formål i form af mindre rekreative støttepunkter som borde og bænke i Kelleklinte på matr.nr. 31, Kelleklinte By, Ubby.