

[dto@kalundborg.dk](mailto:dto@kalundborg.dk)

**Kalundborg kommune  
Plan, byg og miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg**

Gørlev, d. 17. august 2021

---

**Vedr.: Forslag til lokalplan 577 For boligbebyggelse i del af Klosterparken /  
Forslag til Tillæg nr. 5 Kalundborg kommuneplan 2017-2028**

---

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdeling (DN) fremsender hermed bemærkninger til Lokalplan 577 samt Tillæg nr. 5 til KP 2017-2028

Lokalplanområdet udgør en stor bid af byens grønne parkområde Klosterparken/Munkesøen – grønne rekreative områder, som er beliggende tæt på vandrehjem, idrætsfaciliteter, gymnasium, boligblokke og gågade.

Klosterparken/Munkesøen udgør ligeledes et element i den grønne akse strækkende sig fra Kystskoven over Byens mose, Klosterparken, Møllebakken videre til Klosterskoven/Klosterengen sluttende ved Novo parken.

#### Lokalplan 1.1-3

Den eksisterende lokalplan 1.1-3 politisk vedtaget i oktober 1997 tillader bebyggelse i lokalplanområdet bestående af teatersal og bibliotek i område 3, administrationsbygning i område 2 samt parkeringspladser i område 2 + 4. Alle bygningsanlæg må max. opføres i 2½ etage (12 meter) – dette for at byggeriet skal tilpasses Kålund Kloster samt omkringliggende bygningers volumener. Enkeltdelen kan dog tillades bygget i 3½ etage (max 14 meter) f.eks. scenetårn til teatersal. Den fredede bygning Kålund Kloster kan udover offentlig administration tillades anvendt til kulturelle formål.

#### **Lokalplan 1.1-3 ønskes nu erstattet af Lokalplan 577 (LP 577)**

*(X.X i det følgende henviser til punkter i udkast til Lokalplan 577)*

Formålet med udarbejdelse af LP 577 er, at ændre områdets anvendelsesmulighed fra teatersal, administrationsbygning, bibliotek samt kulturelt formål til boligbyggeri med fælles opholdsarealer, parkeringspladser mv. Politisk begrundes salget af byens grønne arealer samt Kålund Kloster til AP Pension til boligbyggeri med, at der ønskes mere liv i Kalundborg midtby og Klosterparken!

Jf. 4.2 i LP 577 kan der ske yderligere udstykning i delområde 3 – dette opfatter DN som, at de 8 punkthuse samt Kålund Kloster kan udstykkes og sælges som ejerlejligheder - til AP Pensions kunder! Borgernes bypark formodes dermed videresolgt som ejerlejligheder!

#### Lokalplan 577

Udkast til LP 577 inddrager 2 arealer i hhv. Munkesøen og Klosterparken, som er udlagt til rekreativt område i form af hhv. en grøn park og rekreativt område (Munkesøen) samt i form af en park/grønt område (Klosterparken) til fremtidig boligfortætning bestående af 8 klyngehuse i 3-4 plan – op til 16½ meter høje med tilhørende minimum 116 parkeringspladser samt fælles opholdsarealer, kørselsveje og private terrasser i stueplan mm.

LP 577 tillader ligeledes ændring af anvendelse af Kålund Kloster fra offentlig administration/kulturelle formål til indretning til boligformål.

Byggeriet opføres efter køb af arealerne af AP Pension – pensionskassens kunder har forsterket til boligerne – både på Kålund Kloster samt de 8 punkthuse i parken.

Den eksisterende lokalplans vilkår om, at muliggøre opførelse af en administrationsbygning i Klosterhaven er for længst passé med bl.a. bygning af Rådhuset på Holbækvej.

*I kommunens udkast til ny naturpolitik (politisk behandlet 2x i Teknik og miljøudvalget og videresendt til færdiggørelse i 2021) under temaet **By-natur** er politikernes visioner følgende:*

**“Offentlige grønne områder skal sikres, og udvikles med henblik på øget naturindhold, tilgængelighed og oplevelsesrigdom!”**

**“Mere natur i byen åbner borgernes øjne for naturens mangfoldighed, giver liv i hverdagen, gør byrummene unikke og har et enormt potentiale for gode naturoplevelser fordi byrummet bliver brugt meget.”**

Såfremt politikernes visioner ikke blot skal være varm luft i tomme ringbind, så bør politikerne efterleve den politiske naturpolitikens vilkår og **sikre** de grønne områder - som til stedse blivende grønne rekreative områder for byens borgere – i stedet for at sælge områderne til (ejerlejligheds?) boligbyggeri!

DN finder det uhørt, at politikerne overhovedet tænker på, at sælge dele af byens grønne områder til boligbyggeri for de få – de grønne områder tilhører borgerne og almenvellet.

DN finder det ligeledes uhørt, at politikerne vil bebygge området med 8 klyngehuse i 3-4 plan med tilhørende minimum 116 parkeringspladser under dække af, at man forventer en øgning i bosætningen grundet de nye uddannelsesinstitutioner, virksomheder og forskningscentre samt med argumentet, at der ønskes “mere liv i bymidten”.

Historikken har vist, at nye veluddannede medarbejdere på de store industrier med få undtagelser er ind-pendlere, som ikke bosætter sig i Kalundborg by. “Kunder” hos AP Pension har endvidere 1. ret til boligerne – til gengæld mister alle Kalundborgensere en stor del af byens park / grønne områder.

Byens grønne områder tilgodeser byens nuværende borgere. Klosterparken og det grønne område er Kalundborg gymnasiums hjerte med bl.a. koncerter og udendørsophold.

Såfremt der mod forventning sker en øget bosætning i Kalundborg by med flere borgere til følge, så vil DN anbefale ansvarlige politikere, at opkøbe udtjente ejendomme og udlægge flere grønne områder i bymidten, således at bymidten gøres attraktiv for bosætning i stedet for, at flere borgere skal deles om mindre kvadratmeter grønne områder!

Politikerne ønsker at skabe en strategisk helhedsplan for bymidten med gode, grønne forbindelser og bedre koblinger mellem vand og by. DN er helt enig med politikerne i dette. Der har i årevis været lagt mange resurser og planer i dette regi. DN mener dog ikke, at en boligfortætning i Klosterparken på nogen måde honorerer dette. At bebygge en del af Klosterparken og Munkesøparken giver kun det liv, som de nye beboere tilfører området. Opførelse af 116 boliger med 116 p-pladser samt p-pladser til Kålund Kloster må formodes mest at medfører endnu mere trafikalt kaos på Klosterparkvej og bilisme i bymidten end menneskeligt aktivitet/liv i bymidten/Klosterparken.

Mener politikerne seriøst, at bymidten skal tilføres mere liv, så skal bymidten gøres grønnere, mere spændende og kobles sammen med havnefronten. Dette gøres f.eks. ved at flytte/nedrive stationen, åbne op mellem bymidten og havnefronten, etablere grønne og blå korridorer (vandkanaler) imellem bymidten og havnefronten, skabe små grønne oaser, hvor alle kan tage ophold af kortere eller længere varighed.

Skabelse af en attraktiv blå/grøn kileplan igennem hele byen.

Planer, som der har været drøftet utallige gange, planer som borgerne har været med til at bestemme og lagt mange kræfter i – hvad blev der af disse planer?

DN er generelt tilhænger af by-fortætning i stedet for at inddrage flere arealer i det åbne land til ny-udstyknings. Boligbyggeri kan imidlertid med fordel placeres tæt på skolen på Herredsåsen på allerede udlagte arealer eller som huludfyldning / sanering af bymidten.

Selve byggeriet har DN ingen indvendinger imod. Konstruktionen, arkitekturen og tagflader er gennemtænkte og spændende ligesom materialevalget i bl.a. tegl signalerer kvalitetsbyggeri. Placeringen af punkthusene indbyrdes er velovervejet og gennemtænkt. Et rigtig fint byggeri - såfremt det opføres et andet sted end i byens park/grønne områder.

Enkelte korrektioner til byggeriet er dog 7.4 (+ 7.5) opsætning af solpaneler på tagflader, som bør være ikke reflekterende dvs. uden skinnende metalkanter.

8.2 evt. fældning af store træer skal medføre, at træerne efterlades i parken som dødt ved til naturligt forfald.

Spættetræer og træer med hulheder er omfattet af § 6, stk. 4 i artsfredningsbekendtgørelsen.

**Evt. fældning af træer som er bolig for Flagermus kan først ske, når der er udført afværgeforanstaltninger! Dette skal indarbejdes i LP 577 under pkt. 8**

LP 577 indeholder ikke krav til energi forsyning til evt. byggeri. Et evt. byggeri skal som en naturlig imødegåelse af klimaforandringer baseres på grønne energiformer.

Det projekterede byggeri vil ligge højt i forhold til Kaalund Kloster og gymnasiet – Kaalund Kloster, som er en fredet bygning forringes derved visuelt.

Gennemføres byggeriet trods massive protester fra byens borgere m.fl., så vil DN kraftigt anbefale, at de 2 sydligste klyngehuse tages ud af projektet, således at der bevares en større del af det grønne område og lægges større afstand til Kaalund Kloster af hensyn til det visuelle indtryk samt parkens størrelse.

Lokalplan 1.1–3 tillader kun, at byggeri kan opføres i 2 ½ etage (12 meters højde) - *dette for at byggeri er tilpasset Kaalund Kloster og gymnasiets bygningsvolumener. Lokalplan 1.1 -3 tillader kun i særlige tilfælde byggeri i 3 ½ etage (14 meter) for ikke at "begrænse fantasien" – altså f.eks. til scenetårn til teatersal.*

Det projekterede nye boligbyggeri afviger betragteligt fra eksisterende lokalplan, idet der er projekteret med en højde på 3 primært 4 etager. Byggeriet er dermed ikke projekteret med "respekt for stedet ... nænsomme tiltag ... eller værner om området" som AP Pension fremlage i salgstalen for projektet på infomødet – projektet er højdemæssigt ganske utilpasset til Kaalund Kloster og Gymnasiet.

LP 577 inddrager kun en mindre del af Munkesøparken svarende til det areal, som ønskes bebygget. Når der udarbejdes en ny LP 577 bør denne rettelig inddrage hele Munkesøparken således, at der er en naturlig afgrænsning og sammenhæng i de grønne arealer / den grønne akse.

#### Kommuneplantillæg nr. 5:

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2028 udpeget til økologisk forbindelse og potentielle naturområder. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår anvendelse, bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde. Kommuneplantillæg nr. 5 omfatter derfor en udvidelse af eksisterende rammeområde ligesom tillægget for det nye rammeområde ændres til boligformål med mulighed for bebyggelse i op til 4 etager med en bygningshøjde på op til 16,5 m.

**DN mener, at kommuneplantillæg nr. 5 blot bør ændres til udlægning af hele rammeområdet til bypark/grønt rekreativt område.**

## Opsummering:

Formålet og vilkår i LP 1.1-3 er for længst overhalet indenom af udviklingen samt byggeri af rådhuset på Holbækvej. At LP 1.1-3 tillader byggeri er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at der partout SKAL opføres bebyggelse i Kalundborg bys grønne park. Politisk forventes der en stigning i antal indbyggere i Kalundborg by – i stedet for, at flere indbyggere skal deles om færre antal m<sup>2</sup> grønne områder, så vil det klæde politikerne, at erkende, at udkast til LP 577 er en ommer – en ommer, hvor den nye lokalplan udlægger hele Klosterparken samt gerne hele eller del af Munkesøen som bypark.

Et grønt områdes brug (læs liv), er afhængig af områdets kvalitet og beliggenhed. Beliggenheden er både tilgængelig og upåklagelig - men kvaliteten kan forbedres væsentligt. DN foreslår derfor, at parken gøres indbydende f.eks. med skiftende skulpturudstillinger, vilde blomsterbede og et par gyngestativer eller lign. samt at Kålund Kloster indrettes til kulturelt formål alternativt domicil for arkitektuddannelsen.

**Kun herved skabes der mere liv i området ligesom politikernes vision om, AT SIKRE BYERNES GRØNNE OMRÅDER for byens borgere efterlevs.**

Kommuneplantillæg nr. 5 bør ændres til udlægning af hele rammeområdet til bypark/grønt rekreativt område.

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdeling

Susanne Ladefoged  
*Formand*  
Tjørnhøjsvej 23,  
4281 Gørlev