

dto@kalundborg.dk

**Kalundborg kommune
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141b
4400 Kalundborg**

Gørlev, d. 03.03.2024

cc. Malene Bloch-Bjerringgaard

Vedr.: Bemærkninger til udkast til lokalplan 593 for Club Røs et ferie- og fritidscenter på Røsnæs samt kommuneplantillæg nr. 12 for samme.

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdelingen (herefter DN) har hermed fornøjelsen at fremsende bemærkninger til udkast til lokalplan 593 samt kommuneplantillæg nr. 12 for et ferie- og fritidsanlæg på Røsnæs.

Først vil vi bemærke, at det ville være optimalt om der i forskellige planer, dokumenter, screeninger mv. blev anvendt samme betegnelse for projektet.

Eksempler på benævnelser:

Club Røs – et ferieaktivitetscenter på Røsnæs (lokalplanudkast og kommuneplantillæg)

Club Røs – et ferie- og aktivitetscenter på Røsnæs (screeningen)

Club Røs – et aktivitetscenter på Røsnæs (kommuneplantillæg)

Club Røs - Feriehotel herunder til ferie- og fritidsformål (screeningen)

Dernæst vil vi bemærke, at der er mange gode intentioner i lokalplanen herunder bæredygtige løsninger og forslag til forbedring af natur og biodiversitet i lokalplanområdet – dermed ikke sagt, at lokalplanens vilkår er optimale. Der er stadig plads til væsentlige forbedringer.

Kystnærhedszonen.

Hele projektområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvor der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. *DN ser ikke, at dette er tilfældet.*

2.4 "Planlovens bonusvirkning" gøres gældende.

I landzone forudsætter byggeri og anlæg m.m. landzonetilladelse – også selv om byggeri mv. er omfattet af en lokalplan. Har planen bonusvirkning betyder det, at den erstatter alle disse tilladelser. Kravet er så imidlertid, at lokalplanens indhold skal være lige så detaljeret, som havde der været tale om landzonetilladelser. *DN finder ikke, at detaljeringsgraden er tilstrækkelig på flere områder til at kunne overholde planlovens bonusvirkning.*

Danmarks Naturfredningsforening Kalundborg afdelingen herefter DN fremsender hermed følgende bemærkninger til LP. *DNs bemærkninger angives herefter med kursiv.*

Bemærkninger udkast til lokalplan nr. 593

§2 Lokalplanens afgrænsning og zonestatus

2.1 lokalplanen afgrænses som vist i bilag 1 og omfatter matr. nr. 7a, Kongstrup by, Røsnæs.

DN finder, at der er disharmoni mellem teksten i 2.1 (+ bilag 1) og diverse illustrationer af projektets afgrænsning, idet disse medtager en stor del af matr. 6c / afgrænsningen følger Ågerupvej i hele projektets bredde?

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone og forbliver i landzone. *Med hvilken begrundelse overføres området ikke til byzone i stedet for at henvise til Planlovens § 15 stk. 4 om bonusvirkning? Beliggenheden ifh. til Ulstrup by, faciliteter der bl.a. begrundes opført så Ulstrup beboere/skolen m.fl. kan anvende disse.*

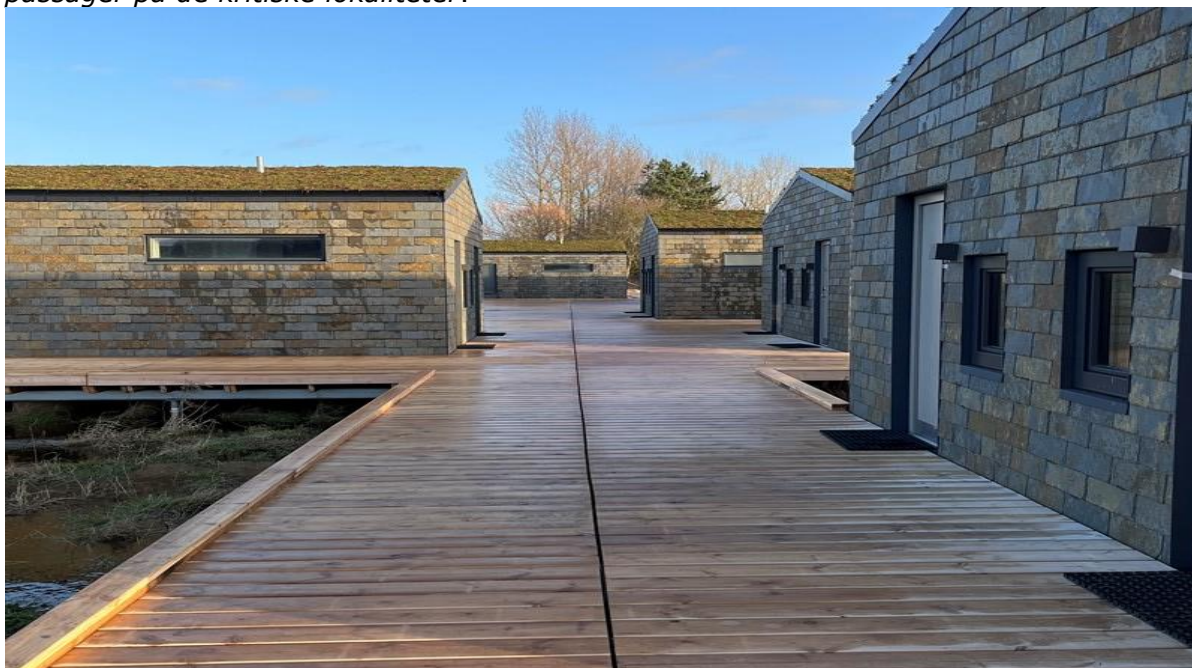
3.0 Områdets anvendelse.

DN noterer med tilfredshed, "at delområde F skal henligge som naturareal og spredningskorridor mellem den § 3 beskyttede sø og de 2 § 3 beskyttede mergelgrave, samt at arealet skal friholdes for bebyggelse".

DN bemærker dog samtidig, at spredningskorridoren på en lang strækning mellem søen og mergelgravene ikke er tilstrækkelig bred til at fungere som en funktionel spredningskorridor – at korridoren er klemmt inde mellem hhv. en håndboldbane og en fodboldbane ligesom, der er færdselsårer, der gennemskærer spredningskorridoren. DN mener derfor, at hvor de 5 brand- og redningsveje krydser spredningskorridoren SKAL lokalplanen stille detaljerede krav om etablering af faunapassager under brand- og redningsvejene til sikring af bilag IV arter bl.a. padder. Redningsvejen mellem delområde F og delområde E lige syd for den nordlige mergelgrav er en stor hæmsko for spredningskorridoren og bør helt udgå, idet den er uden funktion – funktionen dækkes fuldt ud af resten af samme brandvej. Detaljeringsgraden af afværgeforanstaltninger er utilstrækkelig.

Derudover vil det være en nødvendighed, at færdsel til fods og på cykel styres på det smalleste sted i spredningskorridoren. Dette kan gøres ved at færdslen hæves op over terræn, så flora- og fauna ikke betrædes/slides/trædes ihjel. Der kan med fordel ses på det ny-opførte Hages Hotel i Rødby, hvor alle interne færdselsårer er træ fjællebroer hævet over terræn – en for floraen og faunaen skånsom og effektiv beskyttelse. Se mere på: <https://hagesbadehotel.com/da> og <https://hagesbadehotel.com/media/1137/image00019.jpeg?anchor=center&mode=crop&width=642&height=800&rnd=13319214116000000>

Der skal i lokalplanen stilles vilkår om etablering af effektive bæredygtige fauna-passager på de kritiske lokaliteter.



Hævede adgangsveje mellem feriehusene betyder, at flora/fauna ikke nedslides – har fri bevægelighed. Bæredygtige materialer – skiffervægge og sedum tag. Hages Hotel, Rødby.

§ 3.7 Delområde F

Delområde F må anvendes til rekreativt grønt område.

DN mener, at teksten skal ændres til: Delområde F skal udlægges til vildt naturområde

Arealet skal derfor friholdes for bebyggelse

DN mener, at linjen skal ændres til: Arealet skal derfor friholdes for bebyggelse, tekniske installationer, veje, stier, opmagasinering eller andet, som ikke er til gavn for naturen. Se Kommuneplan – NATUR: 4.9.3 Indenfor GRØNT DANMARKSKORT må der ikke ske indgreb i form af byudvikling, veje, og andre tekniske anlæg mv., der kan forringe naturindholdet og levesteder og spredningsmuligheder for dyr og planter. Teksten er for vag og diffus. (bonusvirkningens krav skal overholdes)

§ 4.0 Udstykning

4.3, 4.4, 4.5 og 4.6 jf. udkast til lokalplanen må der i delområde B, C, D, og E udstykkes feriehus og ferielejligheder, i alt 120 enheder.

Jvf. planlovens regler for lokalisering af feriecentre gælder § 5b:

Stk. 4) at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

DN stiller spørgsmålstegn ved om landsbyen Ulstrup med under 400 indbyggere kan betegnes som værende af en sådan størrelse, at lokaliseringen af Club Røs overholder Planlovens intentioner eller er i strid med Planlovens § 5 stk. 4.

§ 5 Vej, sti og parkeringsforhold

5.1 Veje – Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad Ågerupvej.

DN vil for at sprede trafikintensiteten og undgå flaskehalse foreslå, at der undersøges for etablering af vejadgang både fra Ågerupvej og Røsnæsvej – men således, at færdslen internt ensrettes dvs. indkørsel til projektområdet via den ene vejadgang og udkørsel af den anden vejadgang. Dyrehøj Vingård, som besøges af ca. 50.000 personer årligt har både ind- og udkørsel fra Røsnæsvej – DN mener ikke, at dette har medført udfordringer.

5.1 Brand og redningsveje:

*Da flere brand- og redningsveje gennemskærer den grønne spredningskorridor **skal** lokalplanen indeholde vilkår med krav om etablering af detaljerede faunapassager med præcise stedangivelser!*

5.2 I delområde B udlægges gangbro over det § 3 beskyttede søområde for adgang til restaurant. *Dette må bero på en tidligere version af projektet, idet restauranten ikke er beliggende i delområde B, men i det vestligste hjørne i delområde A!*

5.3 Parkering

Jf. bygningsreglementet skal der forefindes lade-standere til el-biler

https://bygningsreglementet.dk/Vejledninger/Andre_vejledninger/Vejledning/Vejledning-om-laderstander?Layout=ShowAll

Bør tilføjes som afsnit under parkering

6.1 Terrænregulering

Da lokalplanen er omfattet af Planlovens Bonusvirkning skal terrænreguleringer indeholdes i lokalplanen.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Facader:

Delområde A: Det er kun op til 20 % som må fremstå i skifer

Delområde B: Facader må kun fremstå i træ

Delområde C: Facader må kun fremstå i træ

Delområde D: Facader må kun fremstå i træ

Delområde E: Facader må kun fremstå i træ

*DN undrer sig over disse vilkår. Facader i naturmaterialet **skiffer** falder farvemæssigt naturligt ind i omgivelserne ligesom skifer er miljømæssigt uovertruffen, da der kun skal bruges ressourcer til udskiftning med 100 års mellemrum. Selve brydningen af skifer er meget lidt CO² belastende. Desuden indeholder skiffer ingen skadelige stoffer, da det kun består af naturligt omdannet ler-aflejringer. DN anbefaler derfor, at disse vilkår ændres fra træ til også at omfatte skiffer.*

Tage generelt:

Der må opsættes ovenlys på alle..

Menes der ovenlys vinduer eller?

Solceller og fangere generelt:

Solceller og fangere må ikke medføre blændingsgener for de omkringliggende naboer samt brugere af området.

DN anbefaler at sætningen tilføjes teksten: Der må ikke anvendes solceller og fangere med blanke metalkanter – fladen skal være ensartet sort. (teksten bør også tilføjes i pkt. 9.7)

Stern og vindskeder generelt:

Stern og vindskeder kan udføres i lakeret aluminium eller vedligeholdelsesfrie materialer

DN foreslår teksten ændret til: Stern og vindskeder skal udføres i sortlakeret aluminium eller andet ikke blankt eller skinnende vedligeholdelsesfrit materiale for at undgå genskin og refleksioner.



Foto: Hages hotel i Rødby – alle facader og langsider beklædt med skiffer – alle tagflader er bestående af sedum urt = bygningsmassen falder farve- og materialemæssigt naturligt ind i omgivelserne.

Da feriehusene/lejlighederne opføres under **hotelbegrebet** dvs. bl.a. at boligernes ydre/indre fremstår ensartet = hotelværelser, er det vigtigt, at det fremgår tydeligt i vilkår i lokalplanen, at det af bygherre valgte udseende (farve- og materialevalg) ikke senere må fraviges, således at boligerne får et individuelt præg = hvilket er lig med udstykning af sommerhuse, som ikke er lovligt.

7.5 Skilte

Facadeskilte må belyses enten inde- eller udefra.

DN foreslår teksten ændret til: Belysning af facadeskilte skal være afdæmpet og afskærmet, så lyskilden ikke spredes udad eller opad.

Der kan opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lign. indenfor området. Skilte må udføres belyste af hensyn til gæsternes orientering om natten.

DN foreslår teksten ændret til: Der kan opføres mindre henvisnings-, adresse- og vejskilte indenfor området. Belysning af skilte af hensyn til gæsternes orientering om natten er tilladt, men belysning skal vende nedad mod terræn. (bør også tilføjes i pkt. 9.3)

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.5 + bilag 9 Terrænregulering – Da lokalplanen er omfattet af Planlovens Bonusvirkning skal terrænreguleringer indeholdes i lokalplanen.

Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes

Det er ikke nærmere angivet hvilke skel, der er tale om – men afslutning af mindre terrænforskelte med etablering af en støttemur i marksten i forskellig størrelse for at tilgodese f.eks. markfirben, tudser m.fl. bør ikke hindres tværtimod.

8.7 Terrasser, hegn mv.

Der er ikke angivet en max. størrelse på terrasser ved feriehusene i delområde B, C, D og E – dette anbefales for at undgå senere tviste / for at bevare det åbne udtryk / undgå signalementet "Privat"

I delområderne B, C, D og E må der ved de enkelte feriehussealene opføres mindre hegn i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen ...

Ligesom der i 8.7 bør stilles vilkår for størrelsen på hvert enkelt feriehus' terrasse – bør der stilles vilkår om, at der kun må hegnes langs terrassekanten. Herved undgås tviste om hvor, hvor meget og hvortil, der må hegnes om de enkelte feriehusse sidenhen.

Hegn skal udføres i træ, der er tilpasset ...

Kan hegn ikke udføres i pileflet/kvashegn, som er både bæredygtigt og farvemæssigt tilpasset? Som minimum bør stilles vilkår om, at trykimprægneret træ ikke må anvendes til hegning – også ved fælles faciliteter.

9.5 Håndtering af overfladevand

Overfladevand må håndteres lokalt ...

DN mener, at ved sådan et nybyggeri med regnvandsbassiner, grøn spredningskorridor, 2 mergelgrave samt en beskyttet sø skal der tages LAR i anvendelse, så alt overfladevand håndteres indenfor projektområdet. Der skal selvfølgelig tages foranstaltning/hånd om, at der kun tilføres ikke forurenede overfladevand til de beskyttede søer.

Eksisterende markdræn skal bevares

Der skal vel ikke drænes under spredningskorridoren/spredningsbæltet? Hvor udleder dræn til?

§ 13 Grundejerforening

Der oprettes én grundejerforening for hele lokalplanområdet ... grundejerforeningen skal oprettes senest 3 måneder efter planområdet er taget i brug.

Feriehusene/lejlighederne opføres under hotelbegrebet dvs. at for, at ferieboligerne må bygges, så er det et grundlæggende krav, at boligerne først skal indgå som en del af feriecenteret Club Røs ligesom ejerne kun må bo "deres" feriebolig 5 uger årligt. Teksten foreslås ændret til: Der oprettes én grundejerforening, når X antal enheder er taget i brug eller lign.

Øvrige:

Bilag 4 – kort over seværdigheder og busforbindelser er organiske ligesom disse ikke hører hjemme i en lokalplan – men som en service til gæster i informationsbygningen.

Feltbesigtigelser:

Der er som påkrævet udarbejdet 3 feltbesigtigelser i henholdsvis maj, juni og august 2023. Feltbesigtigelserne har flere fine anbefalinger samt forslag til afværgeforanstaltninger osv.

Området rummer jvf. feltbesigtigelserne en relativ stor biodiversitet af hjemmehørende og naturtypespecifikke arter herunder mange forskellige insekter, plantearter og træer – dette sammenholdt med det nærliggende Natura 2000 område og de beskyttede arealer vurderes det i feltbesigtigelserne, at området har stort potentiale til at fremme velfungerende og robuste økosystemer, såfremt de foreslåede tiltag indtænkes i projektet.

Jord/stendiget i det østlige skel skal renoveres i sin fulde længde, så der skabes spredningsmuligheder samt levesteder til markfirben, tudser, frøer, insekter m.fl. ligesom diget fungerer som ledelinje for flagermus. Stor gammel hyld i diget ud for søens nordende bevares, idet dette har potentiale som flagermustræ.

En del af området er i kommuneplanen udpeget som Grønt Danmarkskort / potentiel økologisk forbindelse, hvor det gælder, at det skal tilstræbes, at området sikres mod en udvikling, der kan forringe livsbetingelserne for det nuværende plante- og dyreliv ligesom det skal tilstræbes, at der skabes nye naturarealer, der kan forbedre dyr og planter spredning og fri bevægelighed i området.

Det er ikke DNS vurdering, at lokalplanen i tilstrækkelig høj grad tager højde for dette. Afværgeforanstaltninger, faunapassager, forbedring og sikring af den grønne forbindelse mellem søerne, renovering og sikring af diget mod øst som spredningskorridor, padde og markfirbens levested samt bevarelse af eksisterende gamle træer til flagermustræer og levested for insekter, svampe, pattedyr og salamandre er langt fra beskrevet / sikret som vilkår i lokalplanen (bonusvirkningen ej efterlevet)

Der ses ikke sikret en spredningskorridor i lokalplanen mellem projektområdet og Natura2000 område nr. 166 samt især det iht. Naturbeskyttelseslovens beskyttede overdrev Horsedalen syd for projektområdet. Horsedalen er et af de få tilbageværende levesteder for nogle af Danmarks sjældneste dagsommerfugle f.eks. Fransk Bredpande, Rødplettet Blåfugl, Okkergul Pletvinge, Almindelig Blåfugl, Køllesværmere samt alle andre arter, som potentielt kan sprede sig til projektområdets grønne korridor / diget i skellet mod øst.



Opsummering:

Som nævnt indledningsvis ses der mange gode intentioner i lokalplanudkastet. DN finder dog, at

- Der er så mange mangler, at lokalplanudkastet i sin nuværende form ikke lever op til kravene i Planlovens "Bonusvirkning"
- Hele projektområdet er beliggende indenfor kystnærhedszonen, hvor der kun må planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
- Det er ikke i tilstrækkelig grad sikret og beskrevet, at områdets eksisterende flora- og fauna sikres mod forringelse af leve- og spredningsmuligheder.
- Der er i flere planmæssige forhold plads til forbedringer herunder bæredygtige løsninger
- Der er fejl i flere forhold bl.a. matr. nr. og restaurantens placering.

DN Kalundborg står gerne til rådighed for yderligere

Susanne Ladefoged
Formand
Tjørnhøjsvej 23
4281 Gørlev

Bemærkninger udkast til kommuneplantillæg nr. 12 for Club Røs

DNs bemærkninger er skrevet med kursiv.

1. Redegørelse

Side 3 - Dette tillæg udlægger ny ramme K12.R12 Omfatter en del af matr. nr. 7a, Kongstrup by.

Arealet mod nord afgrænses af vejen Ågerupvej ...

Såfremt kommunens digitale kort er korrekte, så er det del af matr. 6c, der grænser op til Ågerupvej mod nord. Da projektafgrænsningen flugter på en del af Ågerupvej må lokalplanområdet også udgøres af en del af matr. 6c, Kongstrup by

Side 14 – foto, tekst: kommende lokalplansområde vil ligge gemt pga. vinkel fra vejen Ågerupvej

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af vejen Ågerupvej dvs. at teksten under foto ikke er korrekt.

Facaderne skal overvejende være træ ...

Beklædning af facader og gavle med skiffer er en langt mere miljøvenlig, holdbar og farvemæssig bedre løsning end træ, hvorfor dette bør tilføjes.



Side 18 - Bebyggelsesforhold i øvrigt...

Svømme-sø er nævnt – der bør ligeledes nævnes f.eks. evt. anlæggelse af kunstgræsbane skal ske efter nyeste BAT.

Side 19 – Friarealer og beplantning

Central mellem det beskyttede søområde og de to mergelgraveskal der sikres et grønt spredningsbælte/korridor..... i dette område må der ikke anlægges bebyggelser veje og stier

Hvis planlægningen medfører overskæring af den grønne korridor, skal der udføres faunapassager.

I første afsnit er det ikke tilladt at etablere veje/stier i det grønne spredningsbælte – i andet afsnit anføres det, at anlægges der veje/stier over de grønne spredningsområde, så skal der etableres faunapassager! Her er 2 modstridende forhold. DN mener, at den grønne spredningskorridor SKAL friholdes for veje/stier.

DN Kalundborg står gerne til rådighed for yderligere

*Susanne Ladefoged
Formand
Tjørnhøjsvej 23
4281 Gørlev*