

# Forslag til Lokalplan nr. 593

For Club Røs - et aktivitetsferiecenter på Røsnæs







---

# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	9
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	17
Tilladelse fra andre myndigheder	37
Miljøvurdering	38
Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger	39
Bestemmelser	40
Vedtagelsespåtegning	65
Kortbilag	66
Kortbilag 1 - Matrikelkort	66
Kortbilag 2 - Arealanvendelseskort	67
Kortbilag 3 - Illustrationsplan	68
Kortbilag 4 - Forbindelser til nærområdet	69
Kortbilag 5 - Principsnit, Stamvej A-A	70
Kortbilag 6 - Principsnit, Brand- og redningsveje, samt stier	71
Kortbilag 7 - Landskabssilhuetter	72
Kortbilag 8 - Tværsnit af landskabet og planområdet	73
Kortbilag 9 - Princip for terrænregulering	74
Kortbilag 10 - Beplantning og søer	75

# Lokalplanens baggrund

## Lokalplanens baggrund

Kalundborg Kommune ønsker at muliggøre en ambitiøs udvidelse og forbedring af kommunens hotelkapacitet samt fritidstilbud både til kommunens borgere og turister. Målene er derfor begrundet i den turistpolitiske redegørelse der fremhæver, at kommunens turismemæssige styrker og potentialer lægger et godt grundlag for udvikling af erhvervsturisme og en enestående kystnatur og gode faciliteter for kystferieturisme.

I den turistpolitiske redegørelse er det Kommunalbestyrelsens politiske mål at:

- fremme udbygning af kommunens hotelkapacitet samt fritidstilbud under hensyntagen til natur- og landskabsværdier samt trafikale og andre belastninger af lokalsamfundet.
- skabe forudsætninger for at udnytte et af kommunens største turismemæssige potentialer - udvikling af erhvervsturisme.
- bidrage til et bedre og bredere udbud af overnatningsformer til feriegæster.

Røsnæs er en skjult naturperle, og den fortjener at blive delt med flere. Kommunalbestyrelsen mener, at den bedste måde at passe på naturen er at få folk til at komme ud og opleve den og dens værdier.

Dette gøres ved at bevare dens karakteristiske træk og værdier og derved tiltrække flere turister, som ønsker at komme ud og benytte naturen som en afstressende 'time out' fra en travl hverdag.

Formålet med denne nye planlægning er at muliggøre det nye projekt for *Club Røs*, der omfatter mindre centerfaciliteter, inden- og udendørs sportsfaciliteter, feriehusområder med i alt op til 90 feriehus samt 30 ferielejligheder, som skal udlejes i henhold til Hotel- og restaurationsloven. Planlægningen af aktivitetsferiecenteret tager udgangspunkt i områdets stedbundne potentialer, og forener en række hensyn til bl.a. natur, landskab, klimatilpasning.

*Club Røs* adskiller sig fra andre feriekoncepter, ved at tænke "*idrætshøjskole, sommerhus og foreningsliv*" ind i en samlet helhed. *Club Røs* er for hele familien, hvor fysisk aktivitet og fællesskab i afslappende og naturskønne rammer er ekstraktet.



*Lokalplanområdet og dets omgivelser.*

## Lokalplanområdet

Det nye aktivitetsferiecenter på Røsnæs omfatter et areal nord for Røsnæsvej, syd for Ågerupvej og øst for byen Ulstrup. Området ligger placeret bag service- og turistattraktionen Dyrehøj Vingaard.

Lokalplanområdet omfatter 28,5 hektar og er beliggende i landzone, og udgør matr.nr. 7a, Kongstrup By, Røsnæs. Området fremstår i dag som opdyrkede marker med naturlige lavninger med mindre søer med hertil hørende beplantningsgrupper.

### *Terræn, landskab og beplantning*

Lokalplanområdet er beliggende centralt på halvøen Røsnæs, som rager godt 15 km ud i Storebælt. Terrænet fortæller historien om landskabets dannelse, som er fremkommet efter at være blevet presset op af havet i løbet af den sidste istid for over 15.000 år siden, og er blevet til det der kaldes et "morænelandskab", som er de bunker af jord, sand, sten og grus, som isen fra istiden har presset foran sig.

Landskabet ligger i et bælte af det tørreste og mest solrige klima i Danmark, som giver særlige betingelser for naturen.

Inden for planområdet findes lokale højdeforskelle på ca. 10 m i et let bølgende terræn med en række naturlige lavningen. Det bakkede terræn ligger i gennemgående "bånd" parallelt med kysternes linje. Centralt i området, ligger et terrænbånd som mod øst er højereliggende og rejser sig markant, hvor områdets højdepunkt findes.

Terrænet præger planområdet meget, som ligger beskyttet bag de naturlige højdeforskelle. Dets

---

form og hvordan landskabet er dannet, medvirker i høj grad til udformningen og placeringen af lavningen inden for området.

Længst mod øst ligger planområdets største lavning – det §3-beskyttede søområde, som formodes at være dannet over tid som følge af gamle, defekte markdræn. Området fremstår i dag tæt tilvokset i overgangszonen mellem land og vand, langs søens bræmme og i det omkringliggende område. Søens brink er domineret af specielt dunhammer og tagrør.

Centralt i planområdet ligger de to øvrige lavninger, som danner to mindre søområder (mergelgrave). Begge fremstår som tæt tilvoksede i overgangszonen mellem land og vand, langs søernes bræmme samt i det omkringliggende område. Den sydligste sø bærer præg af tilgroning med nælde, krat og tagrør, mens den nordligste sø er domineret af tilvoksning med tagrør. Dog fremstår begge søområder som lysåbne, og er ikke skygget af store træer eller krat.

Foruden de tre registrerede vådområder findes der flere mindre lavninge inden for planområdet, hvor områdets overfladevand naturligt ligger sig.



*Lokalplanområdet, set fra Ågerupvej*



*Landskabet mod nord*



*Landskabet mod syd*





*Det §3-beskyttede søområde, som er placeret mod øst.*

### *Veje og stier*

Lokalplanområdet vej betjenes i dag af en mindre markvej fra den sydlige bebyggelse Dyrehøj Vingaard syd for området.

Den primære hovedvej Røsnæsvej der forbinder lokalplanområdet med Kalundborg by ligger syd for området, og går igennem flere mindre byer og sommerhusområder. Røsnæsvej fortsætter helt ud til spidsen af Røsnæs, hvor turistattraktionen Røsnæs Fyr er placeret.

Nord for lokalplanområdet løber vejen Ågerupvej, som forbinder byen Ulstrup med et mindre sommerhusområde samt Ågerup Havn.

Langs Røsnæsvej er der anlagt offentlig cykelsti, som er ført helt ind til midtbyen af Kalundborg. Nord for lokalplanområdet forløber en eksisterende offentlig tinglyst marksti, som forbindes til stien Røsnæs Rundt.

## **Lokalplanområdets omgivelser**

Mod vest grænser lokalplanområdet op til den lille landsby Ulstrup med Brugs, friskole, kirke, tennisklub, sommerhuse m.m., samt et mindre tætbevokset vådområde. Mod nord grænser lokalplanområdet op mod vejen Ågerupvej, og mod syd af bebyggelserne tilhørende Dyrehøj Vingaard med de dertilhørende vinmarker.

Langs markskellene mod øst grænser området op imod det åbne land med spredte gårdbebyggelser og landbrugsarealer.

## Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer at lokalplanområdet kan anvendes til rekreative formål med mulighed for at etablere ferie- og fritidscenter.

Det er bl.a. lokalplanens formål at sikre en god sammenhæng mellem lokalplanområdets funktioner og bebyggelse med omgivelserne, herunder det omkringliggende lokalsamfund.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en lang række aktiviteter, der understøtter områdets funktion af ferie- og fritidscenter, herunder feriehus og ferielejligheder, ankomstcenter med indendørs sportsaktiviteter m.m., udendørs sportsfaciliteter, wellnessområde, sauna, café, restaurant, kursus- og konferencefaciliteter, kiosk og sportsbutik til områdets forsyning, parkering, tekniske anlæg samt anlæg til håndtering af overfladevand og grønne områder.

Planområdet disponeres ud fra fokus på landskabet, derfor placeres ferie- og fritidscenter i tæt forbindelse til det §3-beskyttede søområde samt de to mergelgrave.

En stamvej udgør forbindelsen mellem Ågerupvej og planområdet. Motoriserede køretøjer har kun adgang til og med ankomstcenteret, som ligger i tæt forbindelse med det fælles parkeringsområde. Herfra foregår al færdsel til fods, på cykel eller via EL-drevne mindre køretøjer, så der sikres et trygt og bilfrit område. Dog gives der adgang for brand- og redningskøretøjer.

Mod nord etableres en mindre sti, som fra lokalplanområdet hæfter sig på den eksisterende tinglyste marksti, som i dag løber helt ud til Røsnæs Havn og herfra hæfter sig på flere af Røsnæs' mange vandreruter. Mod syd etableres en fælles cykel- og gangsti, som hæfter sig på den eksisterende offentlige cykelsti langs Røsnæsvej, som forbinder Røsnæs med Kalundborg By.

### *HVORDAN aktiveres lokalområdet*

For *Club Røs* er det målet at blive en integreret del af det eksisterende lokalsamfund, så borgerne i disse oplever, at *Club Røs* også er et tilbud for dem.

Intentionerne med *Club Røs* er, at stedet skal blive en aktiv medspiller til de omkringliggende lokalsamfund. Ved at indgå i samarbejder med nærsamfundets eksisterende institutioner, virksomheder, organisationer og foreninger kan der skabes gode relationer og merværdi til de eksisterende lokalsamfund. Derfor vil *Club Røs'* sportsfaciliteter uden for højsæsonen blive tilgængelige bl.a. for de lokale beboere i Ulstrup og den lokale friskole. Derudover vil områdets restaurant og café være offentligt tilgængelige.

Et feriecenter som *Club Røs* skal opfylde mange servicefunktioner, dette skaber jobmuligheder, samt yderligere mulighed for at indgå i samarbejder med de lokale idrætsklubber, den lokale Brugsforening m.m., som igen kan styrke integrationen med nærmiljøet.

---

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende i landzone, og bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse bibeholdt i landzone med rekreative formål.

Lokalplanen udfærdiges efter planlovens bonusvirkning, hvilket betyder at den erstatter landzonetilladelser, der, efter planlovens § 35, stk. 1, er nødvendige for at lokalplanen kan gennemføres. Bonusvirkningen omfatter udstykning, ændret anvendelse, byggeri og anlægsarbejder som er beskrevet i denne lokalplan.

Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at dispensere fra lokalplanens bestemmelser, kræver det en landzonetilladelse.

## Områdets anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i 6 delområder, A, B, C, D, E og F, der modsvarer områdernes indbyrdes forskellige karakter og anvendelse. Med delområderne indrettes området med hensyntagen til områdets landskabelige og naturmæssige sammenhænge.

Delområde A er beliggende tættest på service- og turistattraktionen Dyrehøj Vingaard, og er den del af lokalplanområdet hvor der skal etableres ankomstcenter, indendørs sportsaktiviteter, kiosk, sportsbutik, konferencelokale, cykelværksted og restaurant. Hertil etableres tilhørende parkering og anlæg til håndtering af overfladevand. Restauranten placeres ved det vestligste overfladebassin, som ny etableres.

Delområde B til feriehuse, café, wellness bygninger og udendørs sportsfaciliteter lokaliseres centralt i planområdet i en åben struktur med grønne fælles friarealer samt primært lave bygningshøjder. Caféen placeres på delområdets højeste bakke, som områdets "monument".

Delområde C til feriehuse og udendørs sportsfaciliteter lokaliseres mod sydvest, og centrerer omkring områdets sydligste mergelgrav i en åben grøn struktur med lave bygningshøjder.

Delområde D til feriehuse, saunaområde og udendørs sportsfaciliteter lokaliseres mod nordvest, og centrerer omkring områdets nordligste mergelgrav i en åben grøn struktur med lave bygningshøjder.

Delområde E til feriehuse lokaliseres mod nord op af bakkegrøden i en åben grøn struktur med lave bygningshøjder. Mod vest med sig ud over det §3-beskyttede søområde lokaliseres ferieejendomme, som delvist graves ind i det eksisterende terræn.

Mellem de 2 mergelgrave centralt i planområdet samt vest og nord herfor udlægges delområde F til rekreativt grønt areal med naturmæssige værdier.



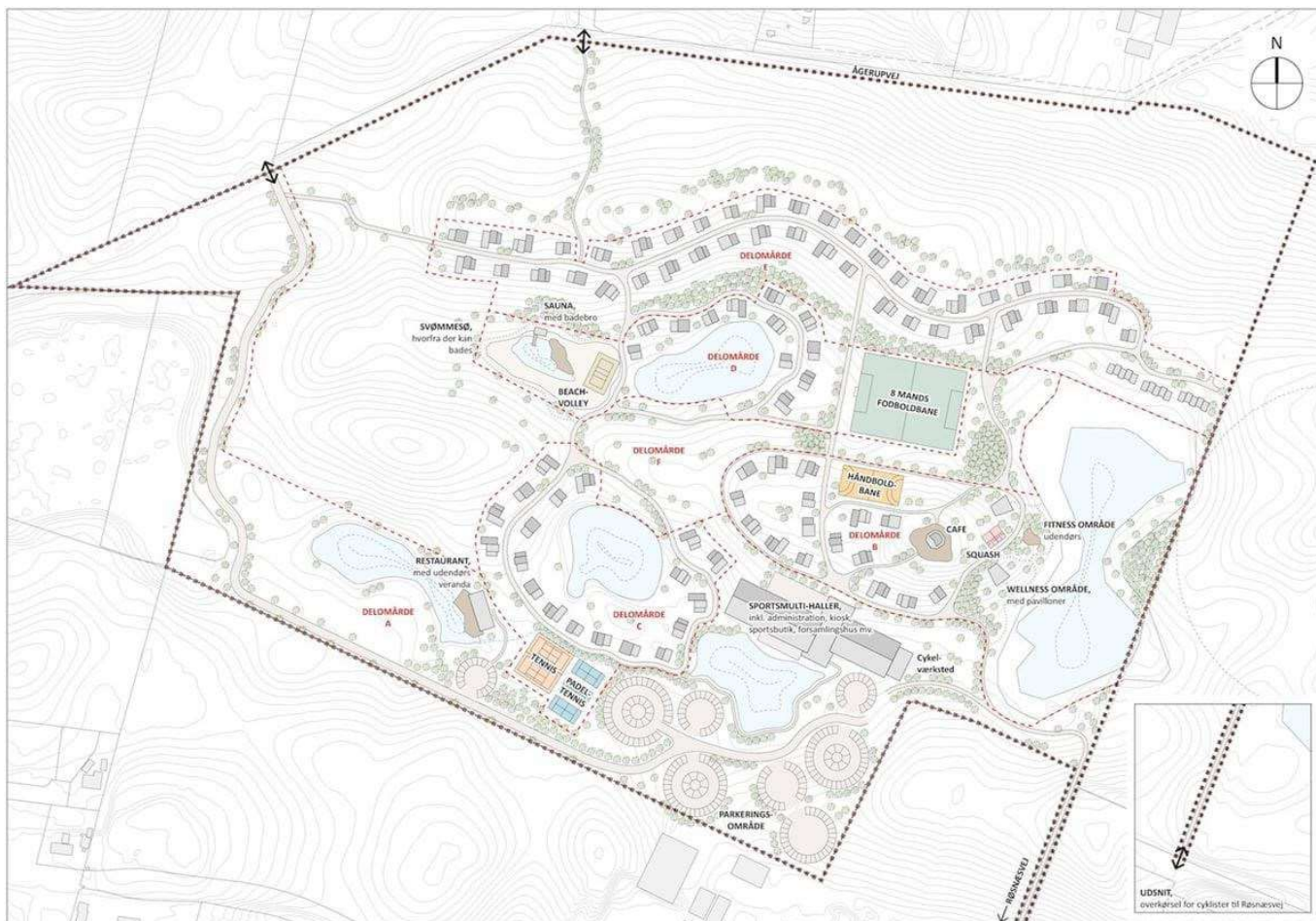


Illustration over lokalplanens disponering samt delområder.

## Udstykning

For at sikre at området indrettes i overensstemmelse med lokalplanens overordnede intentioner, fastlægges der et udstykningsprincip for lokalplanområdets bebyggelser.

Planområdet udstykkes som én stor matrikel, og disponeres jf. lokalplanens bestemmelser.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger arealer til nye veje og stier.

Lokalplanområdet vil blive vejbetjent fra Ågerupvej via ny stamvej, som udlægges i min. 8 meters bredde med en kørebane på min. 5,5 meter og med etablering af rabat på min. 2,5 meter parallelt med vejforløbet mod planområdets sydlige afgrænsning. Stamvejen føres direkte til planområdets fælles parkeringsareal, som ligger i forbindelse med ankomstcenteret.

Området betjenes internt af mindre stiforbindelser, som sikrer et trygt og bilfrit område. Enkelte stier udlægges i en bredde så der gives mulighed for at brand- og redningskøretøjer kan køre ind i området. De anlagte brand- og redningsveje udlægges i min. 6,0 meters bredde med et kørefast areal på min. 3,0 meter samt etablering af rabat på min. 1,5 meter parallelt med vejforløbet på begge sider.

Stamvejen samt brand- og redningsveje skal etableres til trafik med en hastighed på 30/40 km/t. På

---

stamvejens lige strækning skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af fx mindre hævede flader eller indsnævring af vejbane.

De øvrige stier i planområdet udlægges med en bredde på min. 1,5 meter.

Inden for området etableres ny sti som hægter sig på den eksisterende tinglyste marksti, som løber nord for planområdet og videre ud til stien Røsnæs Rundt, som det fremgår af kortbilag 4.

Lokalplanområdet vil blive cykel- og gangbetjent fra den offentlige cykelsti som i dag løber langs Røsnæsvej via ny fælles cykel- og gangsti til planområdet. Ny fælles cykel- og gangsti udlægges i min. 3,5 meters bredde med kørebane på min. 2,5 meter og med etablering af rabat på min. 1,0 meter parallelt med det østlige markskel.

Ved de udendørs sportsfaciliteter, samt ved sauna- og wellnessområdet etableres mindre trampestier gennem de udlagte grønne områder for sammenhæng til områdets øvrige stinet.

### *Parkering*

Der udlægges parkeringspladser til bebyggelserne i overensstemmelse med de generelle retningslinjer i kommuneplanen. Det sikres ligeledes, at der etableres parkeringspladser til dækning af ferie- og fritidscentrets drift behov.

Lokalplanen fastsætter, at der til hvert feriehus skal anlægges 2 p-pladser, og 1 p-plads pr. ferielejlighed. Dertil kommer parkeringskapacitet til besøgende i restaurant og café, samt personaleparkering. Samlet har feriecenteret en parkeringskapacitet på 250 p-pladser.

Alle parkeringspladser anlægges i forbindelse med det fælles parkeringsområde, som placeres syd for ankomstcenteret.

Der anlægges min. 3 handicap p-pladser tæt på restaurant for at minimere afstanden for gangbesværede til planområdets restaurant. Tilsvarende anlægges der min. 4 handicap p-pladser tæt på ankomstområde.

Parkeringsarealerne skal anlægges helt eller delvist med græsarmeringssten eller andet materiale der har samme egenskaber så parkeringsarealerne vil fremstå grønne og frodige for at understøtte områdets grønne identitet.

## **Bebyggelsens omfang og placering**

Lokalplanen udstikker rammerne for hvorledes det rekreative område kan udbygges til ferie- og fritidscenter.

Ankomstcenterbebyggelsen må opføres i maksimalt 2 etager i op til 10 m.

Feriehusene må opføres i maksimalt 1 etage i op til 5 m, mens ferielejlighederne må opføres i maksimalt 2 etager i op til 8,5 m, hvor nederste etage udføres delvist indbygget i det eksisterende terræn.

Bebyggelserne skal placeres i samme afstand til veje og stier, så placeringen af bebyggelsernes

---

facader fastlægges i passende ens afstand for delområdernes helhedsindtryk. Bebyggelserne skal placeres inden for de fastlagte delområder.

Der må udføres maksimalt 90 feriehuse og 30 ferielejligheder indenfor lokalplanområdet. Feriecenteret dimensioneres til ved fuld belægning at kunne "huse" ca. 500 gæster. Der etableres 4 størrelser feriehuse på hhv. 3, 4 og 5 værelser. Ferielejlighederne indrettes til 2 senge.

Hertil må der opføres ankomstcenter med indendørs sportsfaciliteter m.m., kiosk og sportsbutik. Herudover må der opføres cykelværksted, restaurant, café, konferencelokale, wellness- og saunabygninger samt mindre bygninger for planområdets daglige drift.

## Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanen fastsætter en maksimal bygningshøjde på 10 m for ankomstcenteret. Ankomstcenteret kan indrettes i op til 2 etager.

Ankomstcenterets store volumen er en forudsætning for at kunne rumme de sportsaktiviteter der indholdsmæssigt skal etableres, som er: håndbold-, padeltennis- og volleybane. Hertil kommer arealer til omklædning, massør-behandlerrum m.m.

For visuelt af nedbryde ankomstcenterets volumen sænkes de to haller ned i terræn, så der indvendigt vil være niveauforskel mellem byggeriets mellembygning og de to haller med sportsfaciliteter. Hallerne må opføres som saddeltag på maksimum 20°, og må beklædes med tagpap i sort eller grå nuance, så der gives mulighed for etablering af solceller på de store tagflader. Mellembygningens tag beklædes med sedum, eller tørv med naturgræs. Dette har den fordel at det tilbageholder regnvand, samt forstærker referencen til det omkringliggende landskab.

Ankomstcenteret vil være med til at markere ankomsten til ferie- og fritidscenteret. Dette stiller krav til kvaliteten i arkitektur og materialevalg. Lokalplanen fastlægger, at ankomstcenterbebyggelsen skal udformes efter områdets øvrige bebyggelser i form og materialer, så der sikres et genkendeligt formsprog og arkitektonisk tilpasning til landskabet. For yderligere at modvirke lange monotone facader skal ankomstcenterbebyggelsens facadelinje opbrydes med variation i placeringen og udformningen af vinduer.

Ankomstcenteret skal opføres i flere bygningsenheder. Højden på hallerne og mellembygningen skal variere, så der skabes niveauforskel indvendigt i bygningsvolumen.

Lokalplanen giver mulighed for op til i alt 3.250 m<sup>2</sup> ankomstcenterbebyggelse.

I det øvrige planområde kan der etableres i alt 90 feriehuse samt 30 ferielejligheder. Bebyggelserne skal udføres som træhuse. Feriehuse må ikke være højere end 5 m og ferielejlighederne ikke højere end 8,5 m. Ferielejlighederne placeres på bakkedraget mod nord, og indbygges delvist i bakkedraget, så de syner mindre i bygningsvolumen set fra Ågerupvej. Feriehusene må maksimalt opføres på 115 m<sup>2</sup>. Det forventes at de mindste feriehuse bliver ned til 65 m<sup>2</sup>. Ferielejlighederne må maksimalt opføres på 35 m<sup>2</sup>, og kan etableres ovenpå hinanden forskudt, så øverste ferielejlighed for mulighed for direkte udgang til tagterrasse.

Feriehuse- og lejligheder må opføres som ligesidet eller asymmetrisk uden valm på 15°, 20°, 25°,

---

30° og 40°. Overdækkede arealer skal integreres i det samlede bygningsvolumen. Tagene beklædes med sedum, eller tørv med naturgræs samt tagpap i sort eller grå nuance. Dette igen for at forstærke referencen til det omkringliggende landskab. Desuden vil naturtag kunne bidrage til at tilbageholde regnvand.

Feriehuse- og lejligheder opføres på naturgrunde, som åbne områder uden hække og haver i tråd med det åbne landskabsområde inden for planens område. Området udmatrikuleres ikke i mindre matrikler. Ved de enkelte feriehus- og lejligheder må der ikke opføres udhuse, drivhuse o.l.

Hertil etableres der café, restaurant, sauna- samt wellness område i tæt samspil med feriehus- og lejlighedsområderne. Bebyggelserne skal også her udføres som træhuse. Caféen må opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på 8,5 m. De øvrige bebyggelser må maksimalt opføres i en højde på 5 m. Lokalplanen giver mulighed for op til i alt 1.000 m<sup>2</sup> bebyggelse til café, restaurant, sauna- samt wellness område.

Facader i træ må males i dæmpede farver som brune, sandfarvede, varm grå, sorte og lignende fra jordfarveskalaen eller opretholdes i træets naturlige farve. Lokalplanen regulerer disse farver til bebyggelsen for at sikre, bebyggelsen står afdæmpet i dets omgivelser. Ren hvid må derfor ikke anvendes af hensyn til den visuelle påvirkning af den landskabelige værdi. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter og indgangspartier må udføres i andre materialer.

Tage må beklædes med tagpap i grå eller sort nuance, sedum eller tørv med naturgræs.

Mindre sekundære bygninger som skure, depotrum o. lign. til fx opbevaring af materiel ved de udendørs sportsfaciliteter, som fodboldbane, håndbold m.m. skal udføres med ensidig taghældning på 5°. Tage på skure, depotrum o. lign. skal beklædes med sort eller grå tagpap, og facader skal udføres i træ.

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

Lokalplanområdet ligger i dag i naturskønne omgivelser.

Området bærer præg af anvendelse til landbrugsformål, men rummer samtidig mulighederne for mange gode naturoplevelser. Derfor er det lokalplanens intention at man i forbindelse med etablering af ny bebyggelse samt udendørs sportsfaciliteter, skal bibeholde og respektere naturen ved at bygge og anlægge udendørs sportsfaciliteter med fokus på og hensyn til områdets landskabskarakter og biodiversitet.

Eksisterende hegn skal så vidt muligt bevares i lokalplanen, og det skal sikres at ny beplantning skal være egnstypiske og hjemmehørende arter, så beplantning falder naturligt ind i områdets visuelle karakter. Beplantningen skal være med til at sikre spredningsmulighed for dyr og planter samt opretholde den eksisterende naturværdi i planområdet.

Der sikres mindre områder inden for lokalplanområdet med tæt beplantning, som karakter af skovbeplantning. Større beplantningsgrupper er ofte skjulested for mange dyrearter, og ved sikring af mindre områder med skovbeplantning gives der mulighed for en bredere fauna.

---

Centralt mellem det §3 beskyttede søområde og de to mergelgrave sikres et grønt spredningsbælte/korridor for hensyntagen til de økologiske og potentielle økologiske forbindelser. I dette område må der ikke anlægges bebyggelser, udendørs sportsfaciliteter, veje og stier, tekniske anlæg m.m.

Ved feriehus- og lejligheder må der ikke anlægges haver eller plantes hække, da delområderne skal fremstå så åbne som muligt.

Nord og syd for ankomstcenteret placeres fælles torve, som indrettes med mulighed for ophold og afgrænses med f.eks. træer og buske. Det sydlige torv afgrænses mod syd af et areal udlagt til håndtering af overfladevand. Torvene skal udgøre uformelle mødesteder, hvor der er mulighed for afslappet ophold, og hvor man kan mødes til fælles arrangementer på tværs af områdets brugere og de fra nærmiljøet som kunne have interesse i at benytte planområdets faciliteter.

De udendørs sportsfaciliteter placeres i tæt tilknytning til feriehusene i de forskellige delområder, og indrettes med; 8 mands fodbold-, håndbold-, padeltennis-, tennis-, samt squashbaner, som understøtter det aktive aspekt i ferie- og fritidscentret.

I planområdets vestlige område etableres en ny svømmesø på ca. 500 m<sup>2</sup> baseret på biologisk rensning, hvorfra der bliver mulighed via badebro at udføre hovedspring. Nord for svømmesøen etableres indendørs saunaområde med direkte udgang til badebro. Vest og syd for svømmesøen etableres badestrand og beachvolleybane.

### *Terrænregulering*

Af hensyn til opretholdelse af landskabets naturlig let bølgede karakter giver lokalplanen kun lov til terrænregulering ved etablering af områdets veje, stier, bebyggelse, udendørs sportsfaciliteter og tekniske anlæg, mens de større grønne fælles arealer fortsat vil fremstå med områdets eksisterende naturlige terræn.

I forbindelse med byggemodning skal der foreligge et komplet terrænreguleringsprojekt, som skal godkendes af Kalundborg kommune inden projektets opstart.

Der gives mulighed for at etablere ny svømmesø ned til en dybde på min. 2 meter.

Efter byggemodning af hele lokalplanområdet fastsætter lokalplanen mulighed for terrænregulering på +/- 0,5 m.

### **Tekniske anlæg**

Inden for lokalplanområdet må der etableres tekniske anlæg såsom f.eks., pumpestationer, nedgravet tanke for genbrug af regnvand, varmepumper og lign., som er nødvendige for områdets drift og tekniske forsyning. Derudover må der etableres over- og underjordiske anlæg til håndtering af regnvand.

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

---

## Grundejerforening

Såfremt at *Club Røs* vælger "*Lalandia-modellen*" som forretningsstrategi, bliver feriehusene solgt til private ejere. Der skal i så fald oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanens område.

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

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, herunder veje, stier, mindre bebyggelser, udendørs sportsfaciliteter, beplantning, belysning, regnvandsbassiner og miljøstationer inden for planområdet.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en fælles grundejerforening er oprettet.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Kalundborg Kommune.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2032 er gældende kommuneplan vedtaget af byrådet.

Lokalplanområdet ligger inden for kommuneplanens rammeområde K12.R12, men er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet området og bestemmelserne ikke kan rumme det nye rekreative område med mulighed for at etablere feriehotel, herunder til ferie- og fritidsformål.

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillæg nr. 12 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

## Kommuneplanens retningslinjer

### *Geologisk bevaringsværdi*

Lokalplanområdet er udpeget med geologisk bevaringsværdi, som kan defineres som landskaber, herunder kystlandskaber, og natur- eller menneskeskabte profiler, hvis geologiske opbygning og fremtræden dokumenterer væsentlige træk af landets geologiske dannelse og de geologiske processer, der fortsat omformer landskabet.

Inden for de geologiske områder lægges der særlig vægt på at sikre de geologiske fænomener og landskab.

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning for geologiske bevaringsværdier, idet beplantning, byggeri og terrænregulering sker under hensyntagen til landskabets karakter.

### *Økologiske forbindelse og potentiel økologiske forbindelse*

Dele af området er udpeget med økologisk forbindelse og potentiel økologiske forbindelse.

Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om et grønt spredningsbælte/korridor mellem den §3-beskyttede søområde og de to mergelgrave, som vil være med til at sikre spredningsmulighederne for områdets biodiversitet.

Den udpegede økologiske forbindelse og potentielle økologiske forbindelse uden for den §3-beskyttede natur anvendes i dag som opdyrket mark. Med lokalplanen defineres generelt en grøn struktur, hvor området planlægges med respekt for den eksisterende natur, og hvor de grønne friarealer mellem bebyggelserne vil fremstå som åbne, solrige naturgræsklædte arealer, som fx

---

enggræs. Der sikres ligeledes spredt beplantning rundt om i lokalplanområdet i form af mindre buske og træer ligesom der enkelte steder sikres mindre områder med tæt skovbeplantning.

Beplantningen skal være egnstypiske og hjemmehørende arter.

Med lokalplanrådets disponering vurderes det derfor i sin helhed, at det nuværende naturindhold og spredningsmuligheder for flora og fauna kan opretholdes og tilmed forbedres. Det vurderes derfor at planlægningen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for økologiske- og potentielle økologiske forbindelser.

#### *Naturbeskyttelsesområder og potentielle naturområder*

Dele af lokalplanområdet er udpeget til naturbeskyttelsesområder samt potentielle naturområder. Disse udpegninger er samtidig beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Lokalplanen vil indarbejde hensynet til de potentielle naturområder samt naturområder, da der sikres friholdelse af bebyggelse og anlæg på disse arealer i lokalplanrådets disponering.

Den naturmæssige værdi vil således ikke forringes med lokalplanen.

## **Gældende lokalplan**

Der er ingen gældende lokalplan for området.

## **Kystnærhedszonen**

Planområdet er beliggende indenfor planlovens kystnærhedszone B, hvilket betyder, at byggeri og anlæg skal begrænses til det mindst mulige. Kysten vurderes - under skyldig hensyntagen til beskyttelsesinteresserne i kystlandskabet - som relativt robust over for udvikling af fx turistmæssige destinationer.

#### *Planmæssige overvejelser*

Planområdet er beliggende ca. 800 m fra den sydlige kyst, Kalundborg Fjord samt ca. 1,2 km fra den nordlige kyst, Sejerø Bugten. Der planlægges for et nyt rekreativt område med mulighed for at etablere feriehotel, herunder ferie- og fritidsformål. Planområdet ligger bagved den eksisterende service- og turistattraktion Dyrehøj Vingaard, som årligt har flere tusinde besøgende. Som en grøn bræmme mellem Røsnæsvej og planområdet er vingårdens tilhørende vinmarker. Mod nord bakker landskabets sig i bløde kurver.

Med placeringen i lavningen vil planområdet ikke kunne ses fra Kalundborg Fjord (*fra Røsnæsvej*), mens sejlere i Sejrøbugten, der ikke har Røsnæs Havn som destination, vil have adskillige sømil til kysten, og derfor reelt ikke vil bemærke bebyggelsen. Område vil således ikke kunne ses fra hverken Kalundborg Fjord eller den nordlige kystlinje fra Sejrøbugten. Det vurderes derfor, at den åbne kyststrækning og kysten generelt ikke vil kunne påvirkes af fremtidig planlægning.



---

Planområdet kobler sig på Ågerupvej nordvest for området for alt tung trafik, samt en cykelsti der forbinder stisystem til Røsnæs Havn, hvor vandsportsaktiviteterne vil være placeret. Via cykelstien langs Røsnæsvej kan gående og cyklister tilgå planområdet.

Områdets bebyggelser tilpasses så vidt muligt landskabets naturlige terræn. Nye bebyggelser vil ikke afvige i højde eller volumen fra de eksisterende bebyggelser i lokalområdet set fra kysten.



*Visualisering, set fra Røsnæsvej, vest fra Dyrehøj Vingaard*





*Visualisering, set fra Røsnæsvej, øst for Dyrehøj Vingaard (i forgrunden af billedet ses den dobbeltrettede cykelsti, som fører fra Kalundborg by til Røsnæs fyr).*



*Visualisering, set fra Ågerupvej, ankomst til området*

---

### *Turistpolitisk begrundelse*

I henhold til Kalundborg Kommunes turistpolitiske redegørelse, vurderes det at turisme kan spille en væsentlig og styrket rolle i den fremtidige udvikling i kommunen.

Turismen bidrager ikke kun til kommunens udvikling gennem den omsætning og de arbejdspladser, den skaber, men har bredere betydning for omsætning og beskæftigelse i kommunen (*ikke mindst i detailhandelen*), for servicedækning i yderområderne og for det lokale kulturliv.

Af den turistpolitiske redegørelse fra 2017 fremgår det at Kommunalbestyrelsen har følgende 3 turistpolitiske mål:

- *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.*
- *Medvirke til, at turismen i Kalundborg Kommune udvikles på et bæredygtigt grundlag i forhold til natur og miljø, så den bidrager til at bevare og udvikle lokalsamfundene som aktive, velfungerende samfund.*
- *Fremme destinationsudviklingen i Kalundborg kommune og i Vestsjælland gennem et tværkommunalt samarbejde.*

### *Kommunes turistpolitiske vision*

Visionen for Kalundborg Kommune er, at turismen i endnu højere grad bliver en løftestang for byudvikling med fokus på den naturvenlige turisme, højere kvalitet og øget omsætning.

En kortlægning af de turismemæssige ressourcer og attraktionsfaktorer har vist at, kysten, naturen og kulturarven er primære for ferieturismen, mens erhvervsturisme i stor udstrækning er relateret til kommunens store virksomheder der har mange underleverandører, og fordi der - pga. kommunens stærke erhvervsliv - afholdes en del kurser og konferencer i lokalområdet.

Der prioriteres på følgende fire brede og delvist overlappende indsatsområder, der vurderes til at have særlige attraktions- og markeds-mæssige styrker og potentialer:

- *Kystturisme - krydstogtturisme, sejlturisme, øer og halvøer.*
- *Naturturisme - aktiv ferie, naturvejledere og familieturisme (feriehuse).*
- *Kulturturisme - fx Korsridderbyen.*
- *Erhvervsturisme - mødeturisme og faglige studieture.*

*Club Røs* kan både bidrage til ferie- og erhvervsturismen og samtidig også dække flere af de 4 indsatsområder.

### *Begrundelse for lokalisering af Club Røs*

Hvis turistvisionen for Kalundborg iht. kommuneplan 2021-2032 skal virkeliggøres, vil det være nødvendigt at en del af den udvikling sker kystnært, da en væsentlig del af ferieaktiviteter knytter sig til stranden, havet og naturen som helhed.

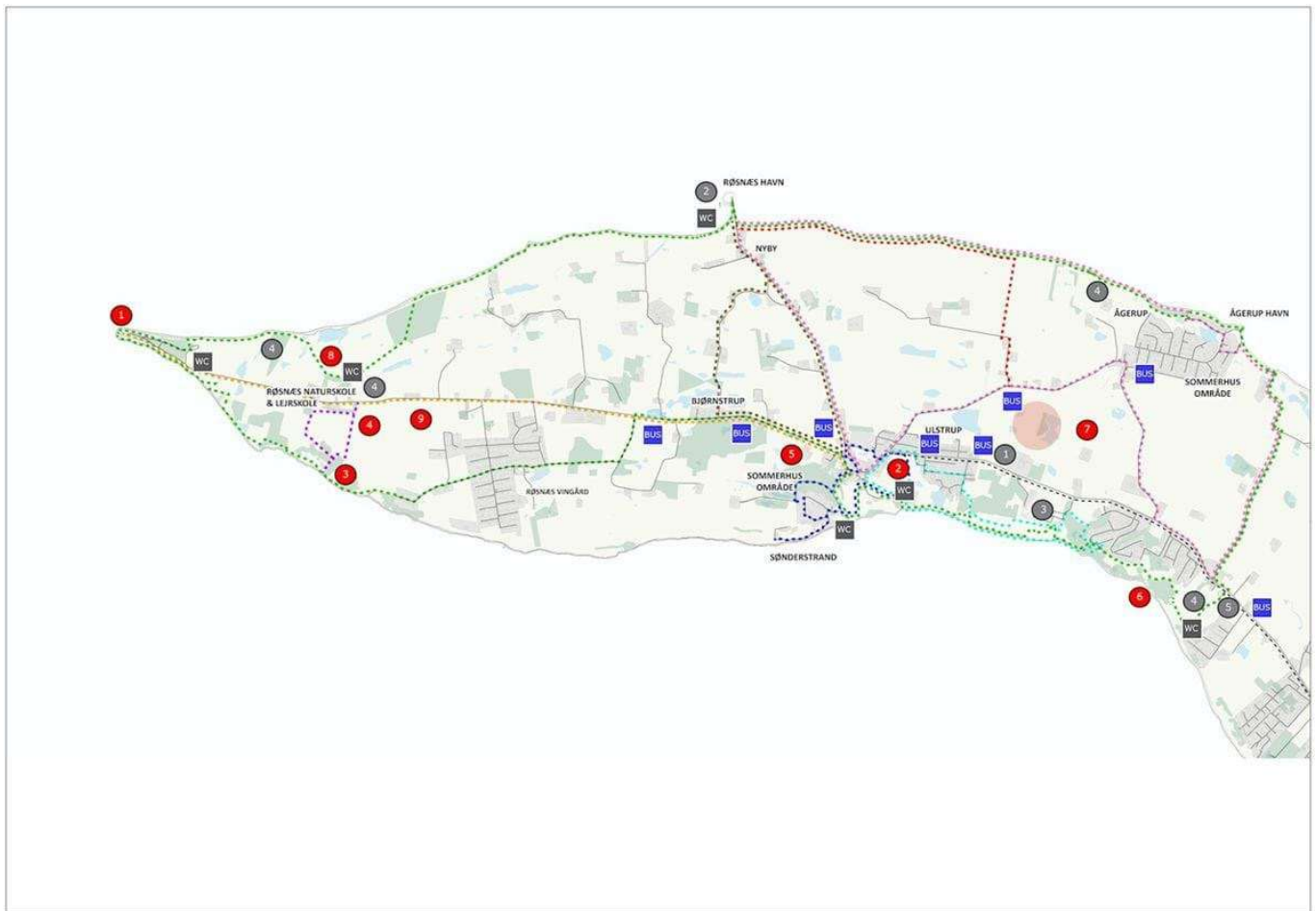
Valget af beliggenheden for *Club Røs* feriecenter skaber mulighed for en synergi mellem flere

---

væsentlige elementer, som;

- Det areal *Club Røs* skal ligge på støder op til Ulstrup By, hvilket reelt er en forudsætning, når landzone skal udvikles. Jf. Planloves § 5 stk. 4 gælder det at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- Ulstrup er en by med knap 400 indbyggere. Byen har egen butik, skole, enkelte lokale arbejdspladser og enkelte lokale idrætstilbud. Byen har en overvægt af ældre indbyggere. *Club Røs* kan med lokale arbejdspladser, idrætsfaciliteter og et samarbejde med den lokale brugsforening være med til at understøtte byens fortsatte udvikling.
- De mange sommerhusområder både på den nordlige og sydlige del af Røsnæs vil kunne drage fordel af, at benytte både inde- og udendørsaktiviteterne i *Club Røs*. Det kan være motion og sundhedstilbud til de pensionister der bor helårligt i deres sommerhuse, men det vil også generelt kunne højne kvaliteten af et ophold i sommerhus på Røsnæs og på sigt gøre hele området til et mere attraktivt turistområde.
- I forhold til mange af de andre sommerhusområder langs kysten i kommunen, så er der netop til Ulstrup og Røsnæs Fyr infrastruktur med cykelrute fra Kalundborg centrum og helt ud til Fyret. Det betyder at man som turist vil kunne komme til *Club Røs* med tog og cykel, eller at man ankommer med bil og så bruger cykler til at bevæge sig rundt i området. Begge dele er klimamæssige gode løsninger.
- Røsnæs Havn ligger ca. 3 km fra *Club Røs* og med de vandaktiviteter *Club Røs* skal tilbyde, vil det kunne bidrage til vedligeholdelsen og driften af havnens aktivitetshus.
- Dyrehøj Vingård med ca. 50.000 besøgende om året, afholder konferencer og middage, hvortil *Club Røs* vil kunne stille overnatningsfaciliteter til rådighed.
- Kalundborg Golfklub ligger ca. 2,5 km fra *Club Røs*, så her kan der også ske en synergi mellem de 2 lokaliteter.





Kortbilag 4, Forbindelser til nærområdet

Med placeringen i lavningen vil *Club Røs* ikke kunne ses fra Kalundborg Fjord (fra *Røsnæsvej*), mens sejlere i Sejrøbugten, der ikke har Røsnæs Havn som destination, vil have adskillige sømil til kysten, og derfor reelt ikke vil bemærke bebyggelsen.

Foruden ovenstående vil områdets største bygningsvolumener placeres bagved de eksisterende landbrugshaller, som i dag ligger i tæt forbindelse med Dyrehøj Vingaard.



*Dronefoto fra Kalundborg Fjord (syd).*

*Hverken vinmarker, Dyrehøj Vingaard eller bagvedliggende arealer er synlige.*



*Dronefoto fra Sejrobugten (nord).*

*Club Røs' beliggenhed vil være ca. midt på billedet, og kan ikke ses fra kysten. Dronen skal 20 m op før det pågældende areal kommer til syne.*

De eksisterende bebyggelser i forbindelse med Dyrehøj Vingaard samt de landskabelige træk

---

skærmer således for lokalplanområdet i retning mod begge kyster, og den relative store afstand til begge kyster gør at lokalplanområdet ikke har visuel indvirkning på kystlandskabet.

Lokalplanens virkeliggørelse vurderes derfor ikke at have nogen indvirkning på kystlandskabet, og den er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens udpegningszone til Kystnærhedszone.

## Detailhandel

Med lokalplanen gives mulighed for etablering af butikker i tilknytning til ankomstcenteret, i form af én mindre kiosk samt sportsbutik, der knytter sig til administrationsområdet, dog maksimalt 400 m<sup>2</sup> i alt.

Ved muligheden for etablering af disse mindre salgssteder, som kiosk og sportsbutik, der knytter sig til planområdets servicefunktioner, lægges der op til, at kundegrundlaget er besøgende, som allerede er gæst i aktivitetsferiecenteret. Det vurderes derfor, at disse mindre butiksarealer ikke vil medføre en negativ påvirkning af detailhandlen og landbymiljøet i Ulstrup. Der er en uformel aftale om, at Ulstrup Brugs varetager driften af kiosken.

Samlet set forventes det nye ferieområde at kunne medvirke til at skabe liv og forventelig yderligere omsætning i Ulstrup Brugs.

## Kulturmiljø

### *Fortidsminder*

Udenfor den nordvestlige del af lokalplanområdet på matrikel nr. 6c ligger en gravhøj ca. 100 m fra lokalplanområdets §3-beskyttede søområde.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, der sikrer, at der fortsat ikke bebygges inden for den gældende 100 m beskyttelseszone.

## Regnvandshåndtering

I forbindelse med lokalplanen er der foretaget en regnvandshåndteringsplan for området - se bilag 12.

Denne har til formål at sikre håndteringen af service- og skybrudsregn indenfor området. Dertil skal regnvandshåndteringsplanen være med til at sikre, at risikoen for oversvømmelser ikke øges i eller omkring området i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Alt overfladevand vil blive håndteret indenfor planområdet.

Der etableres to regnvandsbassiner på hhv. ca. 1.450 m<sup>3</sup> og ca. 1.050 m<sup>3</sup> syd og sydvest for ankomstcenteret i delområde A. Bassinerne har en gennemsnitsdybde på 1 meter, og har den nødvendige kapacitet til at modstå 5 års regnhændelser. Det er først ved 100 års regnhændelser, at der er risiko for lokale oversvømmelser. Dette scenarie vil blive afhjulpet gennem



terrænreguleringer og nivellering i forbindelse med grundmodningen, der vil ændre på strømningsveje og dermed bluespots.

Der vurderes ikke af være udfordringer ved håndteringen af regnvand i projektet.



*Blue spot - disse områder påvirkes af 10 års regnhændelser ud fra det eksisterende terræn*

Ved etablering af nye faciliteter, der indebærer udledning af spildevand, skal der ske tilslutning til offentligt spildevandssystem.

Ulstrup Renseanlæg er placeret ca. 950 m sydvest for planområdet, og har videre udledning til Kalundborg Fjord. Renseanlægget er et ældre og meget simpelt opbygget biologisk renselanlæg. Med ny tilgang fra nærområdets øvrige sommerhusområder, er en udbygning af renselanlægget nødvendigt og under planlægning i Kalundborg Forsyning.

En ombygning og udvidelse af Ulstrup Renseanlæg vil medføre et tidssvarende og effektivt rensende anlæg. Ved at lede spildevandet fra planområdet til Ulstrup Renseanlæg, opnås en rensning med den nyeste og mest effektive procesteknologi. Idet Ulstrup Renseanlæg har og vil have en stor grundbelastning året rundt, vil renselanlægget være mere robust over for de belastningsvariationer som planområdet måtte give i forhold til dens peaks for besøgende.

#### *Vurdering*

Alt spildevand indenfor lokalplanområdet samles derfor i en pumpestation med tilslutning til ny

---

transportledning, der ledes mod Ulstrup Renseanlæg. Det undersøges om der er kapacitet i de eksisterende kloakledninger, så spildevandet kan tilsluttes det nuværende kloaksystem i den østlige del af Ulstrup by. Alternativt føres transportledningen helt frem til rensesanlægget.

#### *Jordforhold*

Lokalplanområdet ligger ikke inden for området med drikkevandsinteresser (OD) og der fremgår ikke V1 eller V2 (jordforurening) registreringer inden for området. Der er således ikke særlige drikkevandsinteresser (OSD) inden for lokalplanområdet.

Området vurderes ikke at være gunstig i forhold til nedsivning. Der arbejdes derfor ikke videre med mulighed for nedsivning i denne regnvandshåndteringsplan.

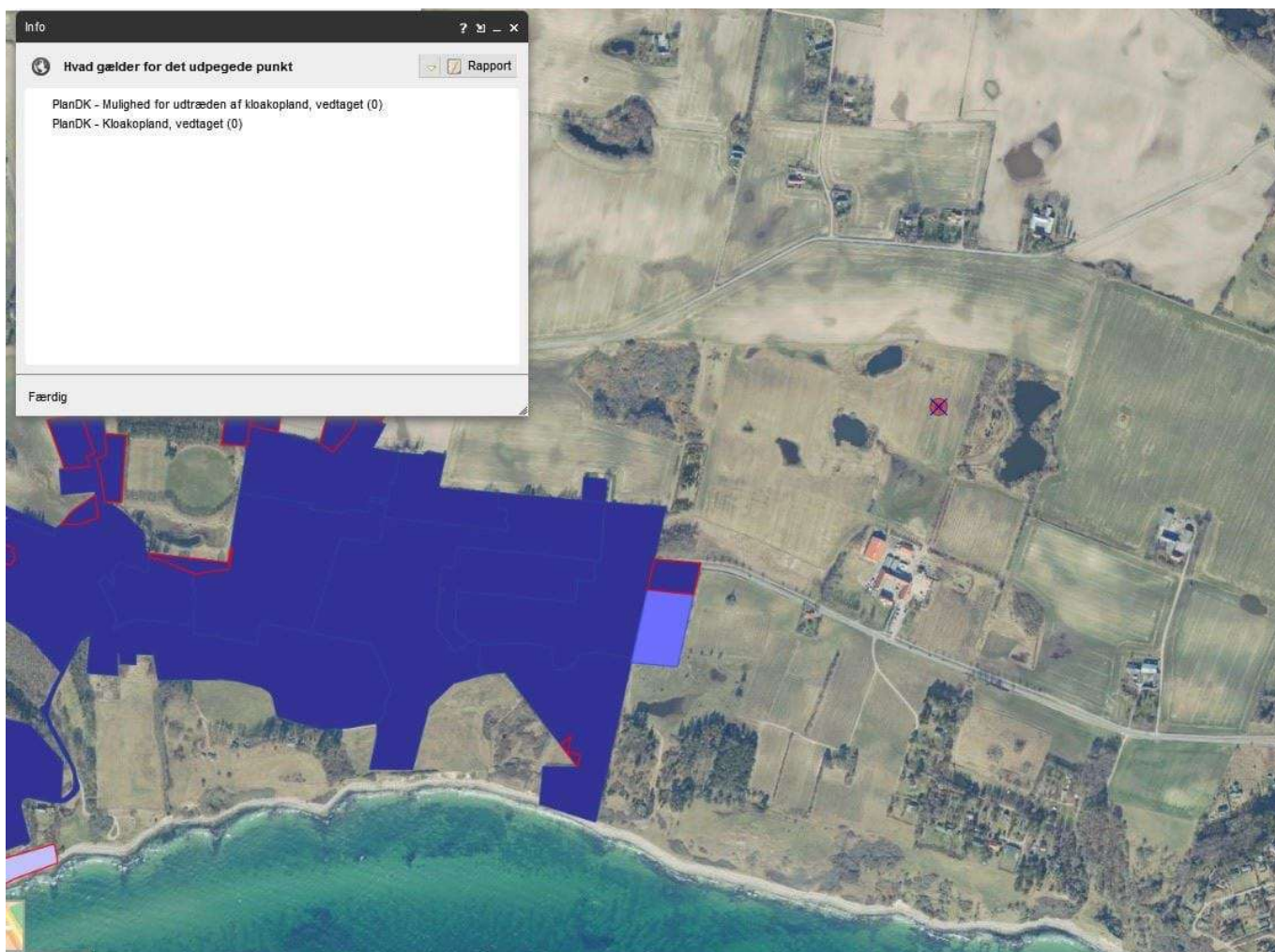
#### *Beskyttede naturtyper*

Der er inden for lokalplanområdet flere udpegede §3 beskyttede naturarealer. Den naturlige tilstrømning til disse sikres efter etableringen af byggemodningen, så det ikke risikeres, at de tørrer ud.

## **Statussituation**

#### *Kloakeringsforhold*

Lokalplanområdet er ikke udlagt til kloakering i Kalundborg Kommunes spildevandsplan 2017-2027, og ej heller i kommende spildevandsplan 2023-2027, som på nuværende tidspunkt er i høring - se nedenstående billede.



*Kloakeringsforhold*

## Hverdagsregn

Dette håndteres i de to ny regnvandsbassiner, som placeres i delområde A.

De to regnvandsbassiner er internt forbundet med en grøft, der dels vil skabe blå korridor mellem de to bassiner, og dels vil have en udlignende funktion mellem de to bassiner.

## Skybrudsregn

Ifølge regnvandsanalysen er det kun ved 100 års regnvejrshændelser, der er risiko for oversvømmelser. Der laves et overløb ved det vestlige bassin for at håndtere 100 års begivenheder, hvor der lægges en regnvands-rørledning parallelt med spildevandsledningen til Ulstrup Rensningsanlæg.

## Redegørelse for dræn

Området er drænet landbrugsjord. I forbindelse med grundmodning lægges der nye dræn, som tilkobles eksisterende hoveddræn.

---

## Redegørelse for vandtilførsel til §3-områder

Det §3-beskyttede søområde får i dag tilført vand fra de eksisterende markdræn. Dette vil der fremadrettet ikke ændres på.

Det §3-beskyttede søområde samt mergelgravene er planområdets rekreative ramme, og bibeholdes intakte. Med den nye fauna er det målet, at nitrat- og fosforindholdet i søen og de to mergelgrave bliver kraftigt reduceret og danner dermed grobund for en stærkere biodiversitet.

## Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: plan@vestmuseum.dk. (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).

- *Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier jf. Museumslovens kap. 8 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) (når vi har modtaget henvendelse fra Kalundborg og Omegns Museum vedr. fund). Send lokalplanudkastet til Kalundborg og Omegns Museum for på et tidligt tidspunkt at blive klar over, om der kan blive problemer for forestående bygge- og anlægsarbejder. I kap. 8, § 24 står, at kommunen skal underrette ansøgeren/bygherren om indholdet i § 25-27. Hvis Kalundborg og Omegns Museum i forbindelse med lokalplanudkastet har tilkendegivet, at der kan blive behov for arkæologiske undersøgelser mv., bør ansøger/bygherre inddrages, så det kan afklares om planen skal justeres.*

## Tryghed og sikkerhed

Lokalplanområdet er indrettet således, at der sikres gennemgående forbindelser for den gående og cyklende. Dette vil have positiv indvirkning på brugernes færden i området, og derved skabes der mere liv i området hele dagen og om aftenen. Den øgede bløde trafik samtidig med en god etableret orienteringsbelysningsnet bidrager til større tryghed, når man færdes i området om aftenen.

Lokalplanområdets stamvej etableres med hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af fx mindre hævede flader eller indsnævring af vejbane. Fra Røsnæsvej og Ågerupvej etables fælles

---

gang- og cykelsti, som sikrer en trafiksikker løsning til og fra området sydlige og nordlige del.

## Naturmiljø

### *Naturbeskyttelseslovens §3 områder*

Indenfor lokalplanområdet ligger tre arealer udpeget til §3-områder; ét §3-beskyttet søområde og to mergelgrave. Der planlægges for bygge- og anlægsaktiviteter indenfor lokalplanområdet, hvor der er registreret §3 natur.

Enhver tilstandsændring af de beskyttede naturområder kræver Kalundborg Kommunes dispensation fra Naturbeskyttelsesloven. Dette er ikke aktuelt med den nuværende placering af bygninger.

### *EU-naturbeskyttelsesområder*

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder.

Lokalplanområdet ligger ca. 800 m fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde "Habitatområde Kalundborg Fjord" (*Natura 2000-habitatområde*).

Der er ingen Natura 2000-områder inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt på grund af afstanden og områdets fremtidige disponering.

### *Bilag IV-arter*

Indenfor området er der ikke registreret beskyttede bilag IV-arter.

Størstedelen af området uden for den §3-beskyttede natur anvendes i dag som opdyrket mark. Med lokalplanen defineres generelt en grøn karakter, hvor området planlægges med respekt for den eksisterende natur, og hvor de grønne friarealer mellem bebyggelserne vil fremstå som åbne, solrige græsklædte arealer. Der sikres spredt beplantning rundt i lokalplanområdet ligesom der sikres mindre områder med tæt skovbeplantning. Hertil sikres et grønt, sammenhængende spredningsbælte/korridor mellem det §3-beskyttede område og de to mergelgrave for sikring af biodiversitetens spredning.

Beplantningen skal være egnstypiske og hjemmehørende arter.

Med lokalplanområdets disponering vurderes det derfor i sin helhed, at det nuværende naturindhold og spredningsmuligheder for flora og fauna kan opretholdes og tilmed forbedres.

På baggrund af ovenstående vurderes det, at lokalplanen ikke vil påvirke internationale naturbeskyttelsesinteresser, og at anlægsarbejder ikke vil forstyrre arterne væsentligt.

---

## Miljøforhold

### *Jordforurening*

Der findes ingen arealer indenfor området, der er registreret som forurenede iht. jordforureningsloven. Området ligger ej heller indenfor områdeklassificeringen.

Der planlægges for et almindeligt ferie- og fritidsområde.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejder støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge §71 i lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Kalundborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

### *Støj*

Der planlægges ikke i nærheden af støjende aktiviteter. Nærmeste støjpåvirkning er fra service- og turistattraktionen Dyrehøj Vingaard syd for lokalplanområdet, som pga. afstanden til nyt aktivitetsferiecenter samt eksisterende beplantning mellem, vurderes at være uden gene.

Lokalplanen giver mulighed for almindelige feriehusbebyggelse som hoteldrift samt udendørs sportsaktiviteter. Væsentlig støj fra området vil være vejtrafikstøj til og fra planområdet fælles parkeringsareal, samt mindre støj fra brugen af de udendørs sportsfaciliteter.

Der er udført støjberegninger, der viser, at det samlede støjbidrag fra driften af ferie- og fritidscenteret vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, både boligerne i det åbne land og i de nærmest liggende boliger i Ulstrup, og derved ikke være til gene for de omkringliggende naboer.

Støj i og uden for lokalplanområdet reguleres af miljølovgivningen - se miljøstyrelsens støjvejledning for yderligere information.

Der er udarbejdet en støjanalyse - se bilag 14.

### *Grundvand*

Lokalplanområdet ligger indenfor området med drikkevandsinteresser (OD), og dermed ikke indenfor område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Lokalplanområdet ligger ikke indenfor et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), men ligger mindre end 5 m fra ét. Det samme gælder for det grundvandsdannede opland.

Der er ca. 5 km til nærmeste vandværk, Hjorthøj Vandværk.

Der planlægges ikke for grundvandsforurenende aktiviteter.

### *Lugt*



Der er ingen væsentlige lugtgener i nærheden af lokalplanområdet, ligesom der ikke planlægges for aktiviteter som giver væsentlige luftgener.

### Grønt danmarkskort

Ifølge planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 14 skal kommuneplaner indeholde retningslinjer og kort, der beskriver: *"varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne, som udgøres af naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, herunder eksisterende Natura 2000-områder på land og andre beskyttede naturområder, samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser, og for prioritering af kommunalbestyrelsens naturindsats inden for Grønt Danmarkskort"*.

Dele af lokalplanområdet er udpeget med naturbeskyttelsesinteresser og potentielle naturområder, som beskrevet ovenfor.



Udsnit af kort - beskyttede naturtyper, §3-søer

## VVM

I forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget er der foretaget en screening i henhold til miljøvurderingsloven (Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter, lovbekendtgørelse nr. 4 af 5/1/2023), som har været i høring hos berørte myndigheder fra den 12.10.2023 til den 30.10.2023.

Det er på baggrund af screeningen vurderet, at planlægningen ikke vil påvirke miljøet væsentligt, og det udløser derfor ikke krav om en miljørapport. De indkomne bemærkninger er håndteret i screening og kommende planforslag.

## Forsyning

### Spildevand

I spildevandsplanen er området ikke kloakeret og planlagt til separat kloakering - se bilag 11.

---

## Varmeforsyning

Der udføres individuel opvarmning af lokalplanområdet, evt. i form af en blokvarmecentral.

## Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Hjorthøj 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.

Der indrettes et større areal for affaldshåndtering langs stamvejen ved overkørsel til Ågerupvej, jf. kortbilag 2. Til opsamling af affald internt i planområdet indrettes mindre arealer for affaldshåndtering i de særskilte delområder, jf. kortbilag 2.

Det skal sikres, at der er plads til en rationel affaldssortering og opbevaring. Der skal sikres en placering og indhegning, så oplaget ikke skæmmer området.

## Servitutter

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

Hvis der er servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er registreret flg. tinglyste (og ikke tinglyste - vælg) servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet.

Kalundborg Kommune gør opmærksom på, at man ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten.

På matr. nr. 7a, Kongstrup By, Røsnæs er tinglyst følgende servitutter:

- 07.11.1925-903583-22 Dok om fredning.
- 07.11.1925-903584-22 Dok om fredning.
- 12.04.1935-903585-22 Dok om baderet mv.
- 05.02.1937-2866-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering, Vedr. 1D.
- 07.10.1953-3097-22 Dok om fredning.
- 29.03.1962-1889-22 Dok om adgangs begrænsninger mv., vedr. 1AL, 1AN.



- 04.05.1964-2841-22 Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
- 29.06.1965-4551-22 Dok om baderet samt færdselsret mv.
- 16.08.1965-5928-22 Dok om baderet samt færdselsret mv.
- 22.10.1968-9072-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering.
- 22.10.1968-9073-22 Dok om transformerstation/anlæg mv., ikke til hinder for prioritering.
- 25.01.1969-758-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., ikke til hinder for prioritering.
- 07.09.1987-903697-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
- 09.01.1991-199-22 Lokalplan nr. 3.1-1.
- 27.06.1991-903586-22 Tillæg til lokalplan.
- 04.11.1994-104382-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 1AP Avnsøgård, 1A Astrup, 10A Bjergsted.
- 01.02.1995-1234-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Vedr. 1A.
- 09.10.1996-14861-22 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv., Ikke til hinder for prioritering, Vedr. 2A.
- 26.08.1998-15622-22 Dok ang. ret for Hans Thorsen til at have båd på stranden.
- 11.06.2019-1010817837 Deklaration om færdselsret mm.
- 08.12.2020-1012494490 0,4 kV – 10 kV jordkabler og transformerstation 30979 med grundareal op til 5 m<sup>2</sup>.
- 18.08.2022-1014158167 Forkøbsret.

Ingen af ovenstående servitutter er til hindre for lokalplanens realisering. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplan, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18. Under lokalplanens § 10 opremses de servitutter, der aflyses i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse i henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 16.

## Trafik

I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der foretaget en trafikanalyse - se bilag 13.

Grundet problematiske oversigtsforhold på Røsnæsvej etableres til- og frakørslen til Club Røs fra Ågerupvej. Adgangen kan dels føres over Ulstrup eller Ågerup. Det betyder, at noget af trafikken ledes ind i Ulstrup by, mens andre trafikanter vil benytte afkørslen mod Ågerup, som ligger ca. 1 km før Ulstrup byskiltet.

Oversigtsforholdene ved udkørslen ved Ågerupvej vil kræve en hastighedsnedsættelse til 60 km/t, hvilket med den øgede trafikmængde er en naturlig hastighed vejens beskaffenhed taget i betragtning.

Ågerupvej har en måling fra foråret 2023 med en døgntrafik på 164 køretøjer. På en skiftedag vil dette trafiktal formentlig blive tredoblet i højsæson, til under de opstillede forudsætninger at være ca. 700 biler i døgnet. Dette vil være ca. en bil i minuttet, hvilket ikke giver trafikmæssig belastning af betydning.

Ågerupvej er ca. 4,5 meter bred, hvilket giver visse trafikmæssige overvejelser. Landeveje af denne

---

karakter og med denne mængde trafik er almindelig i landområder. Det vurderes således ikke, at vejen er trafikfarlig, men en bredere vej er at foretrække hvis muligt.

#### *Vurdering*

Trafikanalysen viser, at der sker en forholdsvis stor trafikstigning på Ågerupvej sammenlignet med den nuværende situation. Det vil dog fortsat være en vej med en meget beskedne trafikal belastning. Under normale forhold vil det være helt uproblematisk. Forholdene omkring Ågerupvej er imidlertid vanskelige grundet den smalle vejbredde og de dårlige oversigtsforhold.

# 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).

## Landbrugsstyrelsen

Ophævelse af landbrugspligt på arealer, der planlægges inddraget til ikke-jordbrugsmæssig anvendelse (fx golfbane, losseplads, campingplads, råstofindvinding, vindmølle, antennemast eller vandboring), som ikke udelukker arealerne igen senere kan anvendes jordbrugsmæssigt, kræver Landbrugsstyrelsens godkendelse.

Eller ved planlægning til udbygning af bysamfund, som udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål.

Der er landbrugspligt på den del af lokalplanområdet, der er i landzone (se Bilag 1). Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for dette areal.

*Ophævelsen af landbrugspligten sker i forbindelse med at Geodatastyrelsen godkender udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan i forbindelse med ophævelsen af landbrugspligten stille betingelser i medfør af landbrugsloven vedrørende jordens drift og/eller afhændelse af ejendommens øvrige jorder til sammenlægning med anden landbrugsejendom.*

## Ledningsejere

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

### *Drænomlægning*

Findes det i byggemodningsfasen at eksisterende dræn eller dele af eksisterende dræn kan risikere at være kollapsede kontaktes Kalundborg Kommune, og der tages i så fald stilling til om der skal søges om tilladelse hos vandløbsmyndigheden til at sløjfe de(t) inaktive dræn.

Hvis dræn skal omlægges, vil ændringerne kræve Kalundborg Kommunes tilladelse efter Vandløbsloven.

# Miljøvurdering

## Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 448 af 10. maj 2017) 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.

## Konklusion

Det vurderes at ved lokalplanens virkeliggørelse ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet. Da den ikke berører eller påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde, vurderes det, at der ikke skal foretages en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

# Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Kommunalbestyrelsen, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Kommunalbestyrelsen under visse forudsætninger give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder kun fra datoen for forslagets offentliggørelse og indtil forslaget er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, dog højst et år efter offentliggørelsen.

For så vidt angår planens endelige retsvirkninger henvises til planens bestemmelser herom.

## Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den dd.mm.år til og med den dd.mm.år. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den dd.mm.år. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

Høringssvar skal være skriftlige og skal indsendes som e-post til [dto@kalundborg.dk](mailto:dto@kalundborg.dk) eller med almindelig post til Kalundborg Kommune, Att. Plan, Byg og Miljø, Holbækvej 141b, 4400 Kalundborg.



# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er;

### 1.1

at skabe et attraktivt rekreativt område med mulighed for at etablere feriehotel med dertilhørende sportsfaciliteter.

### 1.2

at disponeringen af bebyggelsen sikrer en god sammenhæng mellem lokalplanområdets funktioner og bebyggelse samt med omgivelserne.

### 1.3

at bebyggelsen arkitektonisk tilpasses til landskabet i området.

### 1.4

at fastlægge de overordnede principper for veje- og stier således, der sikres en skruktur for området, samt et trygt og trafiksikkert miljø og adgang til områdets natur.

### 1.5

at sikre et rekreativt område med et grønt islæt, hvor naturbeskyttelsesinteresser og landskab indtænkes i områdets disponering.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr.: 7a, beliggende i ejerlav; Kongstrup By, Røsnæs, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse,

---

udstykket fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

## 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområder A, B, C, D, E og F som vist på kortbilag 2.

## 2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone, og forbliver i landzone ved planens endelige vedtagelse.

## 2.4

I henhold til Planlovens § 15, stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter Planlovens §35, stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering. Bonusvirkningen omfatter udstykning, ændret anvendelse, byggeri og anlægsarbejder, som angivet i nærværende lokalplan.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

#### *Generelt*

Lokalplanområdet må anvendes til rekreative formål med mulighed for at etablere feriehotel, herunder til ferie- og fritidsformål inden for delområder i overensstemmelse med punkt 3.2, 3.3, 3.4, 3.5, 3.6 og 3.7.

Der må placeres tekniske anlæg til områdets lokale forsyning i delområde A, B, C, D og E.

### 3.2

#### *Delområde A*

Delområde A må anvendes til ankomstcenter og restaurant.

Inden for delområdet må kun etableres administration til ankomst, indendørs sportsfaciliteter (inkl. omklædning m.m.), kiosk, sportsbutik, konferencelokale, restaurant, cykelværksted, torvedannelser, miljøstation, opholdsarealer, veje og stier, parkering, område for vareindlevering samt regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand.

Inden for området må der etableres maksimalt 3.250 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel i form af kiosk og sportsbutik. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 200 m<sup>2</sup>.

Inden for området må der etableres maksimalt 400 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til restaurant.

### 3.3

#### *Delområde B*

Delområde B må anvendes til ferieområde.

---

Inden for delområdet må kun etableres feriehuse som skal udlejes i henhold til Hotel- og restaurationsloven, miljøstationer, udendørs sportsfaciliteter i form af squash- og håndboldbane (kunststofsbane), café, wellness område, cykelparkering, opholdsarealer, veje og stier, samt anlæg til håndtering af regnvand.

Inden for området må der etableres maksimalt 300 m<sup>2</sup> bruttoetageareal fordelt på 2 etager til café, samt maksimalt 250 m<sup>2</sup> til wellness område fordelt på 2 bygninger.

### 3.4

#### *Delområde C*

Delområde C må anvendes til ferieområde.

Inden for delområdet må kun etableres feriehuse som skal udlejes i henhold til Hotel- og restaurationsloven, miljøstationer, udendørs sportsfaciliteter i form af tennis- og padeltennisbaner, cykelparkering, opholdsarealer, veje og stier, samt anlæg til håndtering af regnvand.

### 3.5

#### *Delområde D*

Delområde D må anvendes til ferieområde.

Inden for delområdet må kun etableres feriehuse som skal udlejes i henhold til Hotel- og restaurationsloven, miljøstationer, udendørs sportsfaciliteter i form af fodboldbane og beachvolleybane, svømmesø med dertilhørende sauna- og strandområde, cykelparkering, opholdsarealer, veje og stier, samt anlæg til håndtering af regnvand.

Inden for området må der etableres maksimalt 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til sauna.

### 3.6

#### *Delområde E*

Delområde E må anvendes til ferieområde.

Inden for delområdet må kun etableres feriehuse og ferielejligheder som skal udlejes i henhold til Hotel- og restaurationsloven, miljøstationer, opholdsarealer, veje og stier, samt anlæg til håndtering af regnvand.

### 3.7

#### *Delområde F*

Delområde F må anvendes til rekreativt grønt område.

Delområdet skal henligge som naturareal og spredningsbælte/korridor mellem den §3-beskyttede sø og de 2 mergelgrave. Arealet skal derfor friholdes for bebyggelse.

---

## § 4 Udstykning

### 4.1

#### *Generelt*

Der må ikke udstykkes feriehuse og andre bebyggelser inden for områder beskyttet af naturbeskyttelseslovens §3.

### 4.2

#### *Delområde A*

Delområde A kan udstykkes som en helhed inden for det angivne byggefelt A1, som vist på kortbilag 2.

Hertil må der ved det vestligste regnvandsbassin placeres 1 restaurant, som vist på kortbilag 3.

### 4.3

#### *Delområde B*

Inden for delområde B må der i alt udstykkes 16 feriehuse, 1 café og 2 wellness bygninger, som vist på kortbilag 3.

### 4.4

#### *Delområde C*

Inden for delområde C må der i alt udstykkes 19 feriehuse i princippet som vist på kortbilag 3.

### 4.5

#### *Delområde D*

Inden for delområde D må der i alt udstykkes 12 feriehuse samt 1 sauna i princippet som vist på kortbilag 3.

### 4.6

#### *Delområde E*

Inden for delområde E må der i alt udstykkes 43 feriehuse samt 30 ferielejligheder i princippet som vist på kortbilag 3.

### 4.7

#### *Delområde F*

Delområde F må kun udstykkes som en helhed i princippet svarende til delområdetets afgrænsning.

---

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

#### *Vej*

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Ågerupvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der udlægges areal til ny stamvej samt brand- og redningsveje i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

Vejene udlægges med følgende bredder:

- Stamvej: 8 m, heraf kørebanebredde på mindst 5,5 m.
- Brand- og redningsveje: 6 m, heraf kørebanebredde på mindst 3 m.

Kørebane på stamvej og brand- og redningsveje skal udføres med fast belægning i form af for eksempel løst stenmateriel (stabilt grus, granitskærver o. lign.) eller en kombination af græsarmeringssten og kørefast belægning, som skal kunne tåle lejlighedsvis kørsel med tunge køretøjer.

Ved brand- og redningsveje sikres det, at der på hver side af den fastbelagte kørebane er et frit udstigningsareal/opmarchsted på min. 1,5 m, som skal udføres som vandret flade. Belægning af dette areal må gerne være som for eksempel græs.

Ved vejtilslutning til Ågerupvej skal der etableres hjørneafskærmninger, jf. lov om offentlige veje. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

### 5.2

#### *Stier*

Der fastlægges stiadgange og udlægges areal til stier i lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

Stierne udlægges med en bredde på mindst 1,5 m, og udføres med fast belægning i form af for eksempel løst stenmateriel (stabilt grus, slotsgrus, granitskærver o. lign.).

I delområde B og D udlægges mindre areal til trampestier uden fast belægning.

I delområde A udlægges mindre areal til dobbelttrettet fælles cykel- og gangsti med en bredde på minimum 2,5 m. Parallelt med det østlige markskel etableres græsabat på mindst 1,0 m.

I delområde B udlægges gangbro over det §3-beskyttede søområde for adgang til restaurant i minimums bredde som øvrige stier.

### 5.3

#### *Parkering*

Inden for delområde A skal der etableres:



- 
- 2 p-plads pr. feriehus.
  - 1 p-plads pr. ferieejlighed.

Derudover skal der etableres nødvendig parkering til besøgende i restaurant, café, samt til personale.

Feriecenteret vil have en samlet parkeringskapacitet på 250 p-pladser.

Der udlægges arealer til fælles parkering ved ankomstcenterområdet, som vist på kortbilag 2. Parkering for personale skal placeres i forbindelse med de udlagte arealer til fælles parkering.

Der udlægges i alt min. 3 handicap p-pladser i nær forbindelse til restaurant og min. 4 handicap p-pladser ved ankomstrådet som vist på kortbilag 2.

P-pladser skal afmærkes i kørebanelægningen, og skal anlægges helt eller delvist med græsarmingssten eller tilsvarende materiale der har samme egenskaber.

## 5.4

### *Cykelparkering*

I delområde A skal der udlægges areal til cykelparkering til minimum 60 cykler i alt i umiddelbar nærhed til ankomstcenterets indgang.

Der udlægges areal til cykelparkering til minimum 10 cykler i alt ved hver af de udendørs sportsfaciliteter.

## 5.5

### *Vendepladser*

Vendeplads på brand- og redningsveje i delområde E skal udformes som asymmetrisk hammerhoved i dimensioner jf. vejdirektoratets retningslinjer for brandkøretøjer.

Vendepladser kan gives anden dimension efter aftale med brandmyndighed.

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

#### *Generelt*

#### *Terrænregulering*

I forbindelse med byggemodning skal der foreligge et komplet terrænreguleringsprojekt, som skal godkendes af Kalundborg Kommune inden projektets opstart.

Alle bygningshøjder måles fra eksisterende terræn.

#### *Afstande*

---

Bebyggelser skal placeres min. 2,5 m fra veje og stier, og indbyrdes ligge med en afstand på min. 5 m mellem hinanden.

Udendørs sportsfaciliteter skal ligeledes placeres min. 2,5 m fra veje og stier.

### *Højder*

Antenner er ikke omfattet af de følgende højdebegrænsninger.

## 6.2

### *Delområde A*

#### *Byggefelter*

Ny ankomstcenterbebyggelse skal placeres inden for byggefeltet A1, som vist på kortbilag 2.

Ny restaurant skal placeres inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

#### *Bygningsareal*

Der må maksimalt opføres 3.250 m<sup>2</sup> bebyggelse i alt fordelt på 3 sammenhængende bygningsvolumener.

Hertil kan der opføres et cykelværksted på maksimalt 50 m<sup>2</sup>, samt en tilhørende cykelgarage til udlejningscykler på maksimalt 200 m<sup>2</sup>.

Herudover må der opføres én restaurant med et maksimalt etageareal på 400 m<sup>2</sup>.

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til ankomstferiecenteret og restaurant, så bebyggelsen fremstår som én samlet enhed.

#### *Bygningshøjde*

Bebyggelsen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 10 m.

Facadehøjden må, målt ved skæring mellem yderfacade og tagets overflade, maksimalt være 5 m over eksisterende terræn.

Bygningshøjderne mellem halbebyggelserne og mellembygningen skal variere.

Restauranten må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

#### *Etager*

Halbebyggelserne må maksimalt indrettes med 2 etager.

Restaurantbebyggelsen må maks. opføres i 1 etage.

#### *Mindre, sekundære bygninger*

Cykelværksted, miljøstationer og andre mindre, sekundære bygninger må opføres uden for

---

byggefelterne, og have en maksimal højde på op til 4 m. Disse bygninger må ikke placeres nærmere veje og hovedstier end 2,5 m.

Der må etableres op til i alt 250 m<sup>2</sup> sekundære bygninger inden for delområde A.

### 6.3

#### *Delområde B*

##### *Bebyggelsesprocent m.m.*

Feriehusbebyggelser, café og bygninger til wellness område skal placeres inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må maksimalt inden for delområdet opføres 16 feriehus i alt med et etageareal fra 65-115 m<sup>2</sup>.

Herudover må der opføres følgende bygninger med et maksimalt etageareal på:

- Café: 300 m<sup>2</sup>.
- Wellness område: 250 m<sup>2</sup>.

Der må ikke opføres udhuse, drivhuse eller lignende i tilknytning til feriehusene inden for området.

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til feriehus, café og wellness område, så bebyggelsen fremstår som én samlet enhed. Ved wellness bygningerne bygges et par udendørs områder, der åbner for udendørs yoga og anden bevægelsestræning.

##### *Bygningshøjde*

Feriehusbebyggelse inden for delområde B må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

Caféen må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Wellnessbebyggelserne må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

##### *Etager*

Feriehusbebyggelse og wellnessbebyggelser må maks. opføres i 1 etage. Cafébebyggelse må maks. opføres i 2 etager.

##### *Mindre, sekundære bygninger - fælles*

Inden for det fælles friareal i delområde B, der fremgår af punkt 8.2 og bilag 2, kan der opføres mindre fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål (*kan være til maskiner, udstyr og lignende til vedligeholdelse af sportsfaciliteter*). Disse bygninger må ikke placeres nærmere veje og stier end 2,5 m.

Størrelsen af disse mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for hver bygning.

Der må etableres op til i alt 250 m<sup>2</sup> sekundære bygninger inden for delområde B.

### 6.4

---

## *Delområde C*

### *Bebyggelsesprocent m.m.*

Feriehusbebyggelser skal placeres inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må maksimalt inden for delområdet opføres 19 feriehus i alt med et etageareal fra 65-115 m<sup>2</sup>.

Der må ikke opføres udhuse, drivhuse eller lignende i tilknytning til feriehusene inden for området.

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til feriehus, så bebyggelsen fremstår som én samlet enhed.

### *Bygningshøjde*

Feriehusbebyggelse inden for delområde C må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

### *Etager*

Feriehusbebyggelse må maks. opføres i 1 etage.

### *Mindre, sekundære bygninger - fælles*

Inden for det fælles friareal i delområde C, der fremgår af punkt 8.2 og bilag 2, kan der opføres mindre fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål (*kan være til maskiner, udstyr og lignende til vedligeholdelse af sportsfaciliteter*). Disse bygninger må ikke placeres nærmere veje og stier end 2,5 m.

Størrelsen af disse mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for hver bygning.

Der må etableres op til i alt 250 m<sup>2</sup> sekundære bygninger inden for delområde C.

## 6.5

## *Delområde D*

### *Bebyggelsesprocent m.m.*

Feriehusbebyggelser skal placeres inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må maksimalt inden for delområdet opføres 12 feriehus i alt med et etageareal fra 65-115 m<sup>2</sup>.

Herudover må der opføres følgende bygninger med et maksimalt etageareal på:

- Sauna: 50 m<sup>2</sup>.

Der må ikke opføres udhuse, drivhuse eller lignende i tilknytning til feriehusene inden for området.

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til feriehus, så bebyggelsen fremstår som én samlet enhed.

Nyt badeområde skal placeres i umiddelbar tilknytning til svømmesø og sauna, så området fremstår

---

som én samlet helhed.

#### *Bygningshøjde*

Feriehusbebyggelse inden for delområde D må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

#### *Etager*

Feriehus- og saunabebyggelse må maks. opføres i 1 etage.

#### *Mindre, sekundære bygninger - fælles*

Inden for det fælles friareal i delområde D, der fremgår af punkt 8.2 og bilag 2, kan der opføres mindre fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål (*kan være til maskiner, udstyr og lignende til vedligeholdelse af sportsfaciliteter*). Disse bygninger må ikke placeres nærmere veje og stier end 2,5 m.

Størrelsen af disse mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for hver bygning.

Der må etableres op til i alt 250 m<sup>2</sup> sekundære bygninger inden for delområde D.

## 6.6

### *Delområde E*

#### *Bebyggelsesprocent m.m.*

Feriehusbebyggelser skal placeres inden for delområdet i princippet som vist på kortbilag 3.

Der må maksimalt inden for delområdet opføres 43 feriehus i alt med et etageareal fra 65-115 m<sup>2</sup>.

Hertil må der maksimalt opføres 30 ferielejligheder i alt med et etageareal pr. lejlighed på maksimalt 35 m<sup>2</sup>, og kan etableres ovenpå hinanden forskudt, så øverste ferielejlighed for mulighed for direkte udgang til tagterrasse.

Der må ikke opføres udhuse, drivhuse eller lignende i tilknytning til feriehusene inden for området.

Opholdsarealer skal placeres i umiddelbar tilknytning til feriehus- og lejligheder, så bebyggelsen fremstår som én samlet enhed.

#### *Bygningshøjde*

Feriehusbebyggelse inden for delområde E må opføres med en maksimal bygningshøjde på 5 m.

Ferielejlighedsbebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m<sup>2</sup>.

#### *Etager*

Feriehusbebyggelse må maks. opføres i 1 etage.

Ferielejlighedsbebyggelse må maks. opføres i 2 etager, hvor nederste etage indbygges i det eksisterende terræn for mindre synlighed.

---

### *Mindre, sekundære bygninger - fælles*

Inden for det fælles friareal i delområde E, der fremgår af punkt 8.2 og bilag 2, kan der opføres mindre fælles teknikbygninger og miljøstationer. Disse bygninger må ikke placeres nærmere veje og stier end 2,5 m.

Størrelsen af disse mindre sekundære bygninger må ikke overstige 50 m<sup>2</sup> for hver bygning.

Der må etableres op til i alt 250 m<sup>2</sup> sekundære bygninger inden for delområde E.

### 6.7

#### *Delområde F*

Der må ikke etableres bebyggelse inden for delområde F.

## § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1

#### *Generelt*

#### *Udformning*

Bebyggelser i delområderne B, C, D og E skal udformes efter et fælles genkendeligt formsprog. Områdernes overordnede arkitektoniske udformning skal have reference til det omkringliggende bakkede terræn, f.eks. ved opdeling af tagflade med forskellige taghældninger og spring i facadelinjerne i lige linje med terrænets højdekurver.

#### *Glansværdi*

Ingen facader, tage eller bygningsdele må have en glansværdi der overstiger 25.

#### *Tagterrasser*

Der må kun etableres tagterrasser indenfor lokalplanområdet ved ferieejlighederne i delområde E.

Der må ikke etableres tagterrasser ved ankomstcenteret samt feriehusene.

### 7.2

#### *Delområde A*

#### *Udformning*

Ankomstcenterbebyggelsens overordnede arkitektoniske udformning skal have reference til det omkringliggende bakkede terræn, f.eks. ved forskellige taghældninger og nedskalering af facadehøjde bygningerne imellem.

Højden på halbebyggelserne og mellembygningen skal variere, hvor mellembygningen skal være lavere end hallerne.



---

## *Facader*

Alle bygningsoverflader skal fremstå i naturlige materialer som træbeklædning. For at undgå feriehuslignende udtryk må vandret træbeklædning ikke udføres som klinkbeklædning.

Mindre dele af bygningernes facader (op til 20 %), kan fremstå i materialerne glas, skifer og fibercement.

For at undgå lange monotone facader må længden på en sammenhængende facadelinje ikke overstige 60 m.

## *Vinduer*

For at opbløde et stort bygningsvolumen for halbebyggelserne skal vinduer udføres med variation i størrelse/form, og placeres med en variation på facaden.

Mellembygningen må udføres med glasfacader.

Vinduer må ikke være småsprossede. Større vinduespartier må udføres med lodret og/eller vandret opdeling. Vinduer skal udformes med rammer i træ og/eller metal.

## *Tage*

Tage udføres som ligesidet eller asymmetriske uden valm med en taghældning på maksimalt 20°.

Tage på mellembygningen kan udføres med ensidig taghældning på maksimalt 5° eller som vandret afslutning (murkrone).

Tage på restaurant må udføres som ligesidet eller asymmetrisk taghældning uden valm på 15°, 20°, 25°, 30° eller 40°. Sten og vindskeder kan udføres i lakeret aluminium eller vedligeholdelsesfrie materialer.

## *Tagmaterialer*

Til tagbeklædning på halbebyggelserne og restaurant må kun anvendes enten træ, samme materiale som valgt til facaden eller tagpap i grå eller sort nuance. Til mellembygningen ved ankomstcenteret må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

Der kan desuden opsættes ovenlysvinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

## *Farver*

Der må kun anvendes dæmpede farver som brune, sandfarvede, varm grå, sorte og lignende fra jordfarveskalaen eller opretholdes i træets naturlige farve.

Ren hvid må ikke anvendes - vinduer og døre er dog undtaget herfra.

## *Køle- og ventilationsafkast - generelt*

Køle- og ventilationsafkast skal være en integreret del af bygningskroppen og bygningens arkitektur.

---

Køle- og ventilationsafkast og disses eventuelle anlæg på taget skal afskærmes eller skjules i tagkonstruktionen, så kun selve friskluftindtagene og afkastristene er synlige, og ikke rager op over tagfladen.

#### *Solceller- og fangere*

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

#### *Taghældning, sekundære bygninger*

Sekundære bygninger som cykelværksted-/garage, miljøstationer og lignende kan have en anden hældning end ankomstcenterbebyggelsen.

Som tagmateriel må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

### 7.3

#### *Delområde B*

##### *Facader*

Facader må kun fremstå i træ.

##### *Vinduer*

Vinduer må ikke være småsprossede. Større vinduespartier må udføres med lodret og/eller vandret opdeling.

Vinduer skal udformes med rammer i træ og/eller metal.

##### *Tage*

Tage må udføres som ligesidet eller asymmetrisk taghældning uden valm på 15°, 20°, 25°, 30° eller 40°.

Mindre dele af taget kan udføres med en anden taghældning.

##### *Tagmaterialer*

Til tagbeklædning af feriehuse må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

Til tagbeklædning af café og wellness bebyggelser kan også anvendes tagpap i grå eller sort nuance.

Stern og vindskeder kan udføres i lakeret aluminium eller vedligeholdelsesfrie materialer.

Der må opsættes ovenlys på alle bebyggelser inden for delområdet.

Dog kan der også opsættes anlæg for udnyttelse af solenergi på café og wellnessbebyggelser.

##### *Farver*

---

Der må kun anvendes dæmpede farver som brune, sandfarvede, varm grå, sorte og lignende fra jordfarveskalaen eller opretholdes i træets naturlige farve.

Ren hvid må ikke anvendes - vinduer og døre er dog undtaget herfra.

Facader på fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål i de fælles friarealer skal fremstå sort eller opretholdes træets naturlige farve.

#### *Køle- og ventilationsafkast - café og wellness bygninger*

Køle- og ventilationsafkast skal være en integreret del af bygningskroppen og bygningens arkitektur.

Køle- og ventilationsafkast og disses eventuelle anlæg på taget skal afskærmes eller skjules i tagkonstruktionen, så kun selve friskluftindtagene og afkastristene er synlige, og ikke rager op over tagfladen.

#### *Solceller- og fangere*

Solceller- og fangere skal nedfældes i tagfladen og må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.

#### *Taghældning, sekundære bygninger*

Sekundære bygninger som fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål i de fælles friarealer kan have en anden hældning end delområdet resterende bebyggelse.

Som tagmateriel må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

## 7.4

### *Delområde C, D og E*

#### *Udformning ferielejligheder - delområde E*

Bygningskroppene må maksimalt have en længde på 25 m.

Bygningerne skal placeres således at der opstår afbrydelser, der skaber kig, forskydninger og variation.

Bygningslængderne skal udformes således, at de for min. hver 10 m brydes af enten fremspringende og tilbagetrukne facadelinjer.

#### *Facader*

Facader må kun fremstå i træ.

#### *Vinduer*

Vinduer må ikke være småsprossede. Større vinduespartier må udføres med lodret og/eller vandret opdeling.

Vinduer skal udformes med rammer i træ og/eller metal.

---

## *Tage*

Tage må udføres som ligesidet eller asymmetrisk taghældning uden valm på 15°, 20°, 25°, 30° eller 40°.

Mindre dele af taget kan udføres med en anden taghældning.

## *Tagmaterialer*

Til tagbeklædning i delområderne C og D må kun anvendes tagpap i grå eller sort nuance, sedumtag eller tørv med naturgræs.

I delområde E må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

Stern og vindskeder kan udføres i lakeret aluminium eller vedligeholdelsesfrie materialer.

Der må opsættes ovenlys på alle bebyggelser inden for delområderne.

## *Farver*

Der må kun anvendes dæmpede farver som brune, sandfarvede, varm grå, sorte og lignende fra jordfarveskalaen eller opretholdes i træets naturlige farve.

Ren hvid må ikke anvendes - vinduer og døre er dog undtaget herfra.

Facader på fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål i de fælles friarealer skal fremstå sort eller opretholdes træets naturlige farve.

## *Taghældning, sekundære bygninger*

Sekundære bygninger som fælles teknikbygninger, miljøstationer og udhusformål i de fælles friarealer kan have en anden hældning end delområdet resterende bebyggelse.

Som tagmateriel må kun anvendes sedumtag eller tørv med naturgræs.

## 7.5

### *Skiltning*

Skilte kan kun opsættes på den bebyggelse, der reklameres for.

Der må ikke skiltes med produktreklamer og tilbud, men kun med forretningens logo og navn.

Skilte skal tilpasses bygningens lodrette og vandrette linjer og skiltning over tagfod må ikke forekomme.

Størrelsen af skilte skal tilpasses bygningens størrelse, og skal godkendes af Kalundborg Kommune før opsætning.

Facadeskilte må udføres belyste enten indefra eller udefra.

Der kan opføres henvisnings-, adresse- og vejskilte og lignende inden for området. Skilte må

---

udføres belyste af hensyn til gæsternes orientering aften og nat.

Der må ikke opføres skilte på de enkelte feriehuse- og lejligheder.

#### *Flagstænger*

Der kan opføres én gruppe af 3 flagstænger inden for delområde A, samt ved ankomst-tilkørslen ved Ågerupvej.

## § 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

### 8.1

#### *Generelt*

Ubebyggede og ubefæstede arealer skal i videst muligt omfang fremstå som åbne naturarealer.

Ubebyggede arealer må ikke bebygges. Undtaget herfor er opførelsen af mindre bebyggelse til fælles formål, som depotrum til områdets udendørs sportsfaciliteter, som beskrevet i § 6, samt mindre bygninger til områdets tekniske drift.

### 8.2

#### *Fælles friarealer og opholdsarealer*

Der udlægges fælles friarealer for brugere som i princippet vist på kortbilag 2.

Terrænregulering skal således ske i henhold til punkt 8.5.

Beplantning skal ske med hjemmehørende arter i henhold til punkt 8.4.

Inden for de fælles friarealer kan der indrettes regnvandsbassiner, veje, stier, udendørs sportsfaciliteter og miljøstationer med principiell placering som vist på kortbilag 2.

#### *Delområde F - Grønt spredningsbælte/korridor:*

Delområdet skal henligge som uberørt naturareal med ekstensiv pleje.

Der må således alene ske regulering af græshøjde, beskæringer og bekæmpelse af uønskede arter enkelte gange årligt. Beplantning skal ske med hjemmehørende arter i henhold til punkt 8.4.

Delområdet skal friholdes for al bebyggelse og anlæg, herunder også terrasser, legeredskaber, affaldsbeholdere, faste borde og lignende.

### 8.3

#### *Regnvandsbassiner*

Regnvandsbassiner kan placeres inden for delområde A som i princippet vist på kortbilag 2. Regnvandsbassiner skal udformes så de indgår som en naturlig del af de rekreative arealer.

---

Søbrinker skal etableres så de så vidt muligt har en hældning på 1:5.

8.4

#### *Beplantning*

Eksisterende beplantning skal så vidt mulig bibeholdes.

Indenfor lokalplanområdet må der kun plantes naturligt egnstypiske og hjemmehørende arter fra lokalområdet.

Beplantning skal udføres i princippet som vist på kortbilag 3, og må udføres som høj og lav beplantning.

Der må ikke anlægges haver eller plantes hække i henhold til punkt 8.8.

8.5

#### *Terrænregulering*

Der må som hovedregel kun foretages terrænreguleringer til at sikre et niveau på stamvej, parkeringsarealer, stiarealer, bebyggelser og sportsfaciliteter.

Ændring af terrænformationer skal udføres med variation og i øvrigt tilpasses grundens naturlige terrænforhold. Terrænregulering i og mod skel må ikke ske med støttemure, men skal afsluttes i flade, bløde kurver i respekt for det naturlige terræn.

Der må ske terrænregulering i nødvendigt omfang til tekniske anlæg, såsom løsninger for regnvandshåndtering, herunder skybrudshændelser.

I forbindelse med byggemodning skal der foreligge et komplet terrænreguleringsprojekt, som skal godkendes af Kalundborg kommune inden projektets opstart.

Efter byggemodningens afslutning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til det naturlige terræn inden for lokalplanområdet.

8.6

#### *Udendørs oplag*

Udendørs oplag må ikke finde sted. Større affaldscontainere må ikke opsættes synligt eller permanent mod vej- og stiarealer.

8.7

#### *Belægning, terrasser mv.*

Ved feriehuse i delområde B, C, D og E gælder, at terrasser belagt med fliser, træ eller lignende kun må anlægges i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at tjene som opholdsareal.



---

Ved de udendørs sportsfaciliteter gælder, at underlag belagt med grus, sand, faldunderlag m.m. kun må anlægges inden for banens umiddelbare afgrænsning.

## 8.8

### *Hegning*

Der må ikke plantes levende hegn (hække) i området.

Der må etableres faste hegn omkring de udendørs sportsfaciliteter, hvor der skulle være et behov for dette i forbindelse med udførelsen af selve aktiviteten.

Højden måles fra naturligt terræn ved hegnets placering.

I delområderne B, C, D og E må der ved de enkelte feriehuse- og lejligheder alene opføres mindre hegn i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen og kun med det formål at være lægivende og afskærmende ved opholdsarealer.

Hegn må maksimalt være 1,2 m højt og skal udføres i træ, der er tilpasset bebyggelsens udtryk og farve.

### *Miljøstationer og vareindlevering*

Der må opføres trådhegn på stolper omkring miljøstationer samt område for vareindlevering, som begrønnes. Højden må maksimalt være 1,5 m, så affaldsspande, containere og paller afskærmes.

## 8.9

### *Torvedannelser*

Der indrettes torvedannelser i tæt forbindelse med ankomstcenteret i princippet som vist på kortbilag 2.

Torvedannelserne skal indrettes med mulighed for ophold og begrønnes med f.eks. buske og træer i henhold til punkt 8.4.

## 8.10

### *Udendørs sportsfaciliteter*

Der skal etableres udendørs sportsfaciliteter i princippet som vist på kortbilag 2.

Områderne indeholder flg. sportsfaciliteter:

- 8 mands fodboldbane.
- Håndboldbane.
- Tennisbaner.
- Padeltennisbaner.
- Squashbaner.
- Beachvolley bane.
- Udendørs fitnessområde.

---

Sportsfacilitetsområderne skal udformes således, at de indgår i de rekreative kvaliteter for lokalplanområdet.

Der må etableres faste hegn omkring de faciliteter, hvor der er et behov for dette i forbindelse med udførelsen af selve aktiviteten i henhold til punkt 8.8.

#### 8.11

##### *Svømmesø*

Der må etableres én svømmesø med dertilhørende badestrand i princippet som vist på kortbilag 2.

Svømmesøen skal udformes således, at den indgår i de rekreative kvaliteter for lokalplanområdet. Svømmesøen skal have en dybde på min. 2 m.

## § 9 Tekniske anlæg

### 9.1

#### *Ledninger*

Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

Eksisterende ledninger inden for lokalplanområdet, skal respekteres eller eventuelt omlægges efter aftale med ledningsejer.

### 9.2

#### *Mindre tekniske anlæg*

Transformere, pumpestationer, kabel- og rørskabe fra forsyningsvirksomheder og lignende skal så vidt muligt placeres i sammenhæng med bebyggelse eller afskærmes med beplantning.

### 9.3

#### *Belysning*

I delområde A må belysning af veje og parkeringsarealer etableres på op til 4 meter høje standere, og skal være svarende til Klasse E2. Lysarmaturer skal være afskærmede, og skal som udgangspunkt være nedadrettende.

Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

I de øvrige delområder skal belysning af stier etableres som orienterende tryghedsskabende belysning i form af pullertbelysning med maksimal højde på 1,0 m.

I tilknytning til bebyggelse må der foruden belysning af stier kun etableres elektrisk belysning i umildbar direkte tilknytning til selve bebyggelsen. De anvendte lysarmaturer skal have nedadrettet lys, og belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne. Der må ikke

---

opsættes lys til belysning af facaden.

Vejvisningsskilte kan belyses.

Der må ikke etableres belysning i forbindelse med trampestierne ved sauna- og wellnessområdet.

Ud over belysning af færdselsarealer (vej, stier og parkering) må der alene anvendes armaturer til belysning af torvedannelser og udendørs sportsfaciliteter. Lysarmaturer skal være afskærmede, og skal som udgangspunkt være nedadrettende. Belysningen må ikke være blændende eller virke generende på omgivelserne.

Belysning af veje og stier må kun udføres efter en belysningsplan for hele lokalplanområdet, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, og som i øvrigt følger retningslinjerne i Vejdirektoratets vejledning: *Vejregler for vejbelysning (marts 1999)*.

#### 9.4

##### *Kloakering*

Området skal spildevandskloakeres.

Spildevandsledningen skal tilsluttes det offentlige kloaknet via. pumpestation og ny transportledning frem til Ulstrup Renseanlæg.

Regnvandsledninger skal om muligt ledes til de planlagte regnvandsbassiner som placeres jf. kortbilag 2.

#### 9.5

##### *Håndtering af overfladevand*

Overfladevand fra tage, vej- og stiarealer samt parkeringspladser må nedsive lokalt og håndteres inden for planområdet i det omfang det er muligt.

Det skal sikres at overfladevand fra vej- og parkeringsarealer ikke forurener grundvandet, f.eks. med filtermuld eller lignende under parkerings- og nedsivningsarealer.

Regnvandsbassiner kan placeres inden for delområde A som i princippet vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes så de indgår som en naturlig del af de rekreative arealer. Søbrinker på regnvandsbassiner skal etableres så de så vidt muligt har en hældning på 1:5.

Der skal sikres genbrug af regnvand for vedligeholdelse og vanding af de udendørs sportsfaciliteter samt grønne arealer. Vandmængderne opbevares i større tanke under terræn med mulig tilgang over terræn.

Eksisterende markdræn skal bevares. Ved ny bebyggelse skal eksisterende markdræn omlægges, så den eksisterende afvanding ikke reduceres.

I forbindelse med udarbejdelse af byggemodningsprojekt for lokalplanområdet, skal der udarbejdes en plan for håndtering af klimaregn, baseret på en 100-årshændelse, der medfører at der ikke sker

---

forøget risiko for oversvømmelse af boliger samt fælles opholdsarealer i lokalplanområdet, samt af de omkringliggende områder.

9.6

#### *Varmeforsyning*

Der udføres individuel opvarmning af lokalplanområdet, evt. i form af en blokvarmecentral.

Der må ikke etableres skorstene til brændeovne/pejse i bebyggelsen.

9.7

#### *EL- og varmeanlæg*

Solcelleanlæg og andre varme- og elproducerende anlæg må ikke placeres på terræn, men skal placeres på og indarbejdes i bebyggelsen så de tilpasses bygningens arkitektur.

Evt. varmepumper til opvarmning af feriehus- og lejligheder, skal så vidt muligt placeres og om muligt afskærmes, så de ikke er synlige fra vejen og fra nabobebyggelser.

Solceller og solfangere må ikke medføre blændingsgener for omkringboende eller set fra vejen.

9.8

#### *Renovation*

Affaldsbeholdere og containere skal samles på miljøstationer særligt indrettet hertil. Miljøstationer kan etableres i mindre bygninger eller som afskærmende pladser.

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.

Miljøstationer placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Der tillades ikke renovationsbeholdere ved de enkelte bebyggelser.

9.9

#### *Antenneanlæg*

##### *Generelt*

Der må ikke opsættes individuelle udvendige antenneanlæg på bygningsfacader og tage.

##### *Øvrige*

Uanset lokalplanens øvrige bestemmelser må der inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v.

Der må dog ikke opstilles vindturbiner/vindmøller eller husstandsvindmøller, herunder minimøller.

---

## § 10 Miljø

### 10.1

#### *Støj fra biltrafik*

Støjniveauet fra vejtrafik må ikke overstige de i miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for trafikstøj.

### 10.2

#### *Virksomhedsstøj*

Der må inden for lokalplanområdet ikke foregå aktiviteter, der påvirker de i omgivelserne værende støjfølsomme funktioner med mere end de i henhold til miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

### 10.3

#### *Støj fra sportsfaciliteter*

Støjniveauet fra udendørs sportsfaciliteter må ikke overstige de i miljølovgivningen fastsatte vejledende grænseværdier for udendørsaktiviteter.

## § 11 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

### 11.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

### 11.2

Der ophæves ingen servitutter med nærværende lokalplan.

## § 12 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 12.1

#### *Forsyning*

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet det spildevandskloakerede kloaksystem efter anvisning af Kalundborg Kommune og Kalundborg Forsyning.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet varmforsyning, vandforsyning og elforsyning i det omfang, bebyggelsen skal forsynes.

### 12.2

---

### *Veje og stier*

Vejadgang til lokalplanområdet, som nævnt i punkt 5.1 skal være sikret ved etablering af overkørsel fra Ågerupvej til lokalplanområdet.

Vej- og stinet, som nævnt i punkt 5.1 og 5.2 skal etableres i takt med områdets udbygning, så bebyggede områder kan serviceres trafikalt via færdiganlagte veje og stier.

### 12.3

#### *Parkering*

I delområde A skal parkeringsarealer anlægges i takt med ankomstcenterets opførelse i henhold til bestemmelserne i punkt 5.3 og skal således være færdiganlagte inden ibrugtagning af ankomstcenteret.

### 12.4

#### *Ubebyggede arealer*

De ubebyggede arealer skal anlægges i takt med udbygningen af området som færdige helheder, så fælles arealer beliggende i tilknytning til færdigt udbyggede delområder skal være anlagte ved byggeriets færdiggørelse i de enkelte delområder.

### 12.5

#### *Regnvandshåndtering*

Anlæg til regnvandshåndtering er gennemført i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.3 og 9.5, herunder godkendt byggemodningsplan.

## § 13 Grundejerforening

### 13.1

#### *Medlemspligt*

Der skal oprettes én grundejerforening med medlemspligt for samtlige nye grundejere inden for lokalplanens område.

### 13.2

#### *Foreningens størrelse*

Der oprettes én grundejerforening for hele lokalplanområdet.

### 13.3

#### *Oprettelse*

Grundejerforeningen skal oprettes senest 3 mdr. efter planområdet er taget i brug.



---

## 13.4

### *Opgaver*

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de fælles friarealer, herunder veje, stier, mindre bebyggelser, udendørs sportsfaciliteter, beplantning, belysning, regnvandsbassiner og miljøstationer i henhold til lokalplanens bestemmelser § 5, 8 og 9.

Grundejerforeningen skal i øvrigt forestå de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en fælles grundejerforening er oprettet.

## 13.5

### *Vedtægter*

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heraf skal godkendes af Kalundborg Kommune.

---

## 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

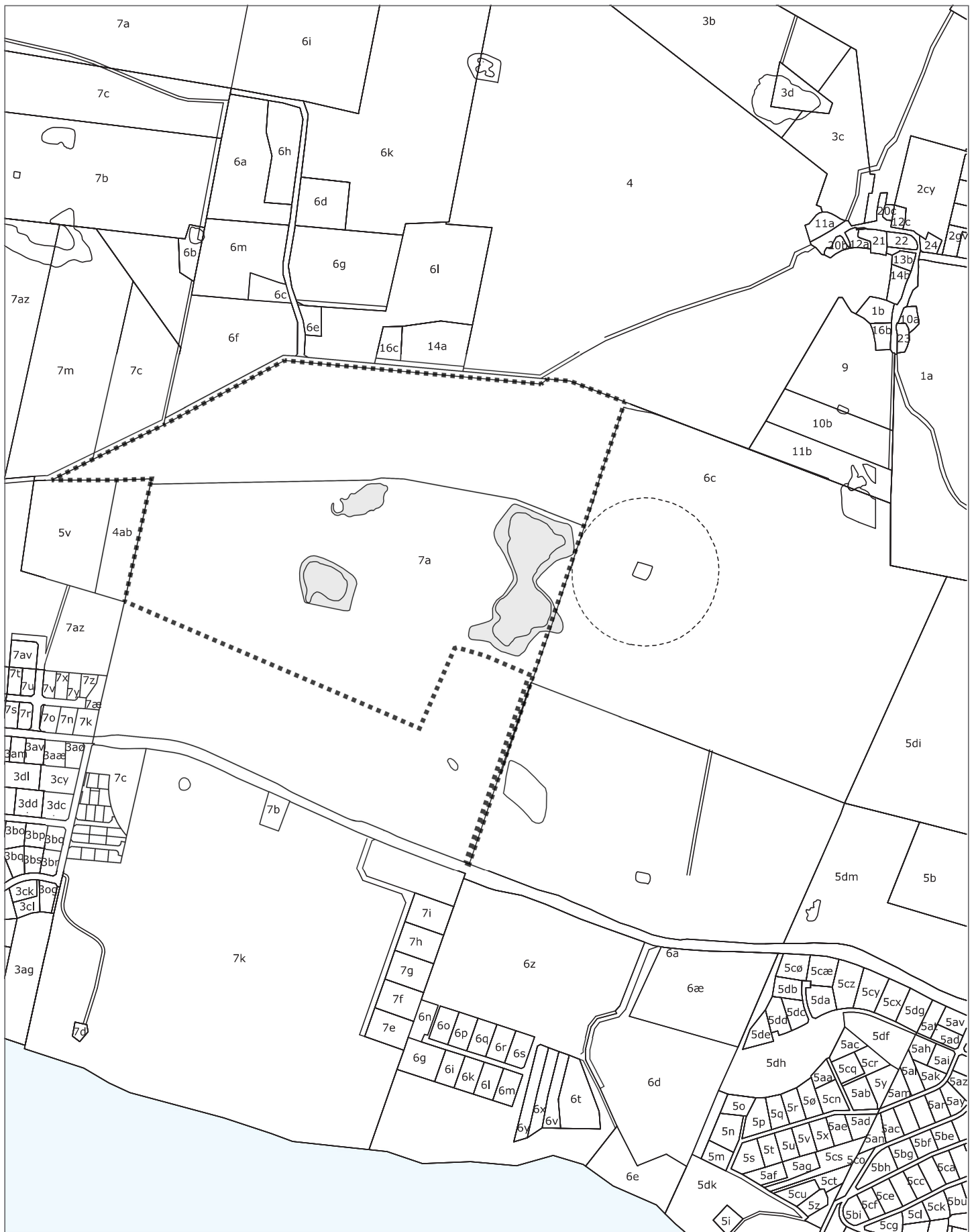
Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den dd. måned 20år.

Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør



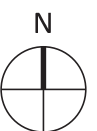
Kortbilag 1 - Matrikelkort

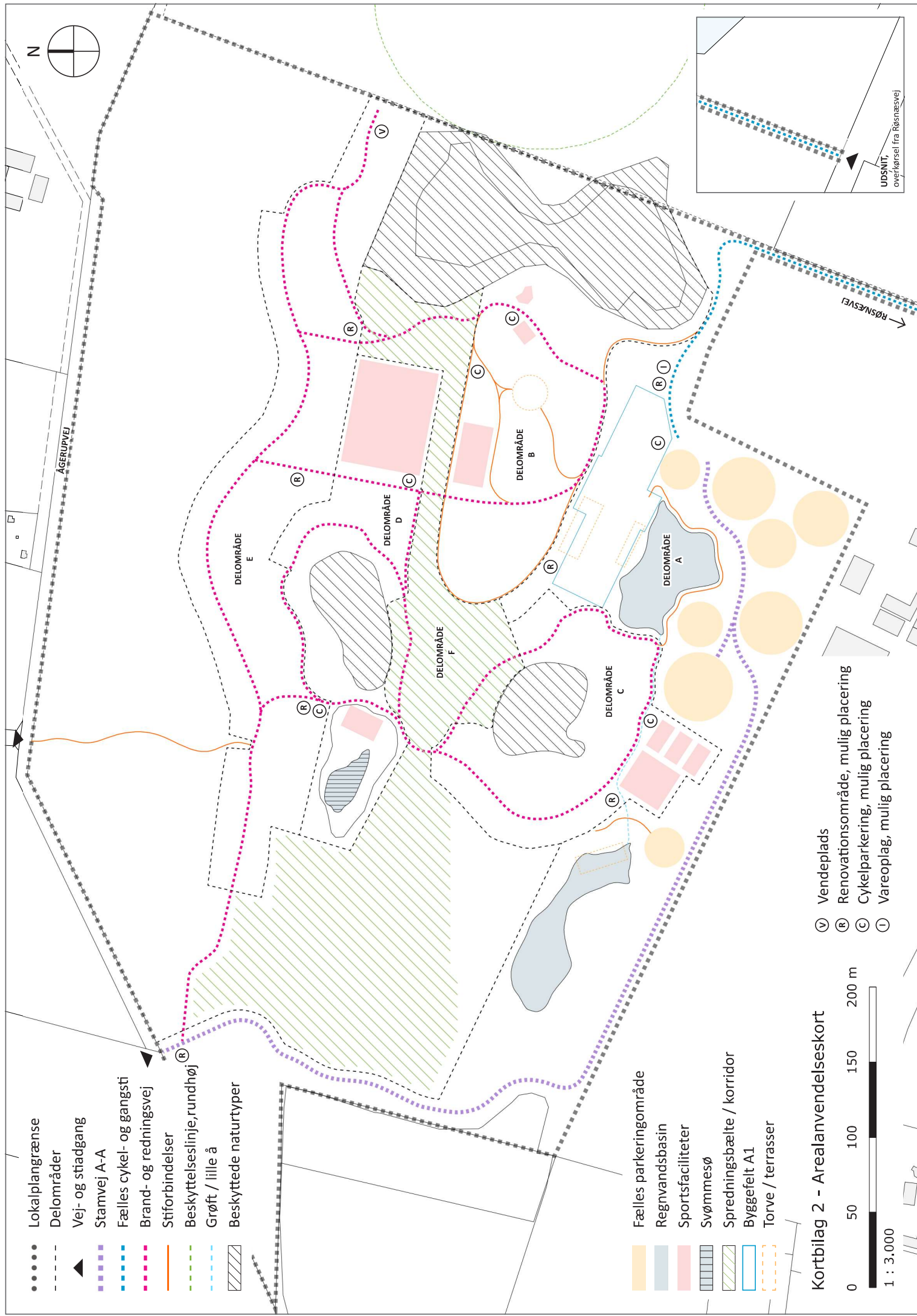
- Lokalplangrænse
- Skel iflg. matrikelkort
- Beskyttede naturtyper (søområder)

0 100 200 300 400 500 m



1 : 7.500



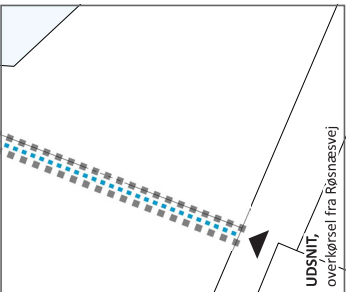
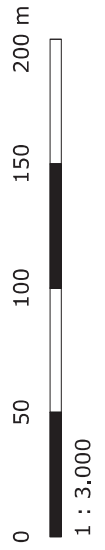


- Lokallangrænse
- - - - Delområder
- ▲ Vej- og stiadgang
- Stamvej A-A
- Fælles cykel- og gangsti
- Brand- og redningsvej
- Stiforbindelser
- Beskyttelseslinje, rundhøj
- Grøft / lille å
- Beskyttede naturtyper

- Fælles parkeringsområde
- Regnvandsbasin
- Sportsfaciliteter
- Svømmesø
- Spredningsbælte / korridor
- Byggefelt A1
- Torve / terrasser

- Ⓧ Vendeplads
- Ⓡ Renovationsområde, mulig placering
- Ⓒ Cykelparkering, mulig placering
- Ⓛ Vareoplag, mulig placering

Kortbilag 2 - Arealanvendelseskort



ÅGERUPVEJ

RØSNESVEJ

UDSNIT, overkørsel fra Røsnæsvej

DELOMRÅDE E

DELOMRÅDE D

DELOMRÅDE F

DELOMRÅDE B

DELOMRÅDE C

DELOMRÅDE A

Ⓧ

Ⓡ

Ⓒ

Ⓒ

Ⓡ

Ⓒ

Ⓡ

Ⓡ

Ⓒ

Ⓡ

Ⓒ

Ⓡ

Ⓒ

Ⓡ

Ⓡ

Ⓒ

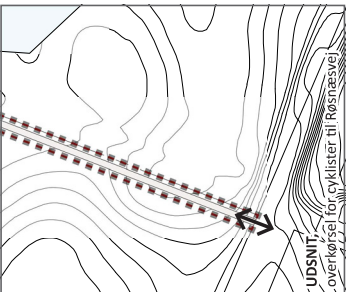
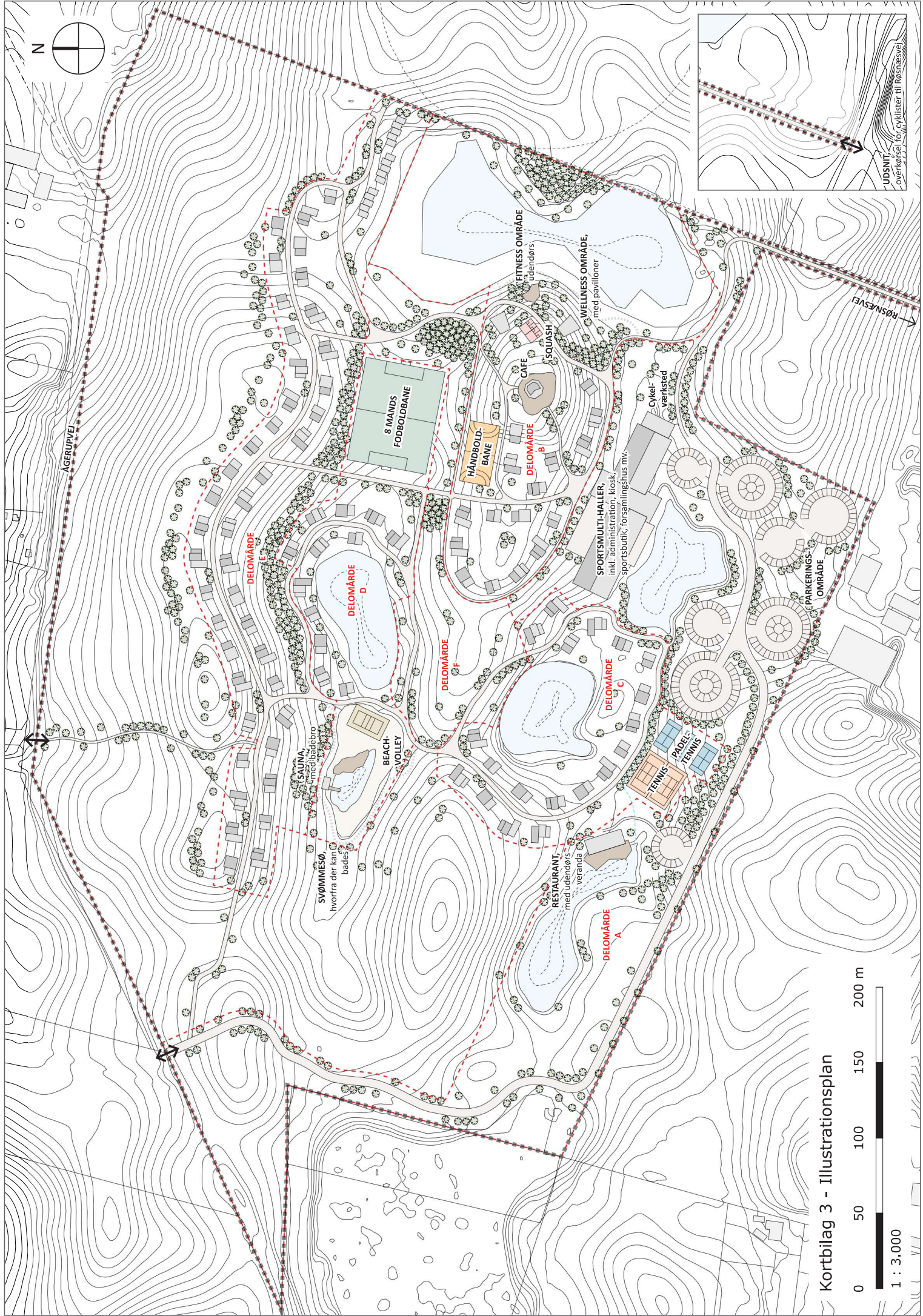
Ⓡ

Ⓡ

Ⓡ

Ⓡ





UDSNIKT  
 Overkørsel for cyklisten til Rønsøvej

ÅGERUPVEJ

RØNSØVEJ

DELOMÅRDE E

DELOMÅRDE D

DELOMÅRDE F

DELOMÅRDE C

DELOMÅRDE B

DELOMÅRDE A

8 MANDS  
 FODBOLDBANE

HÅNDBOLD-  
 BANE

CAFE

SQUASH

FITNESS OMRÅDE  
 Udendørs

WELLNESS OMRÅDE,  
 med pavilloner

SPORTSMULTI-HALLER,  
 inkl. administration, kiosk,  
 sportsbutik, forsamlingshus mv.

CYKEL-  
 reaktorer

PARKERINGS-  
 OMRÅDE

SAUNA,  
 med badebro

BEACH-  
 VOLLEY

SVØMMESØ,  
 hvorfra der kan  
 bades

RESTAURANT  
 med udendørs  
 veranda

TENNIS

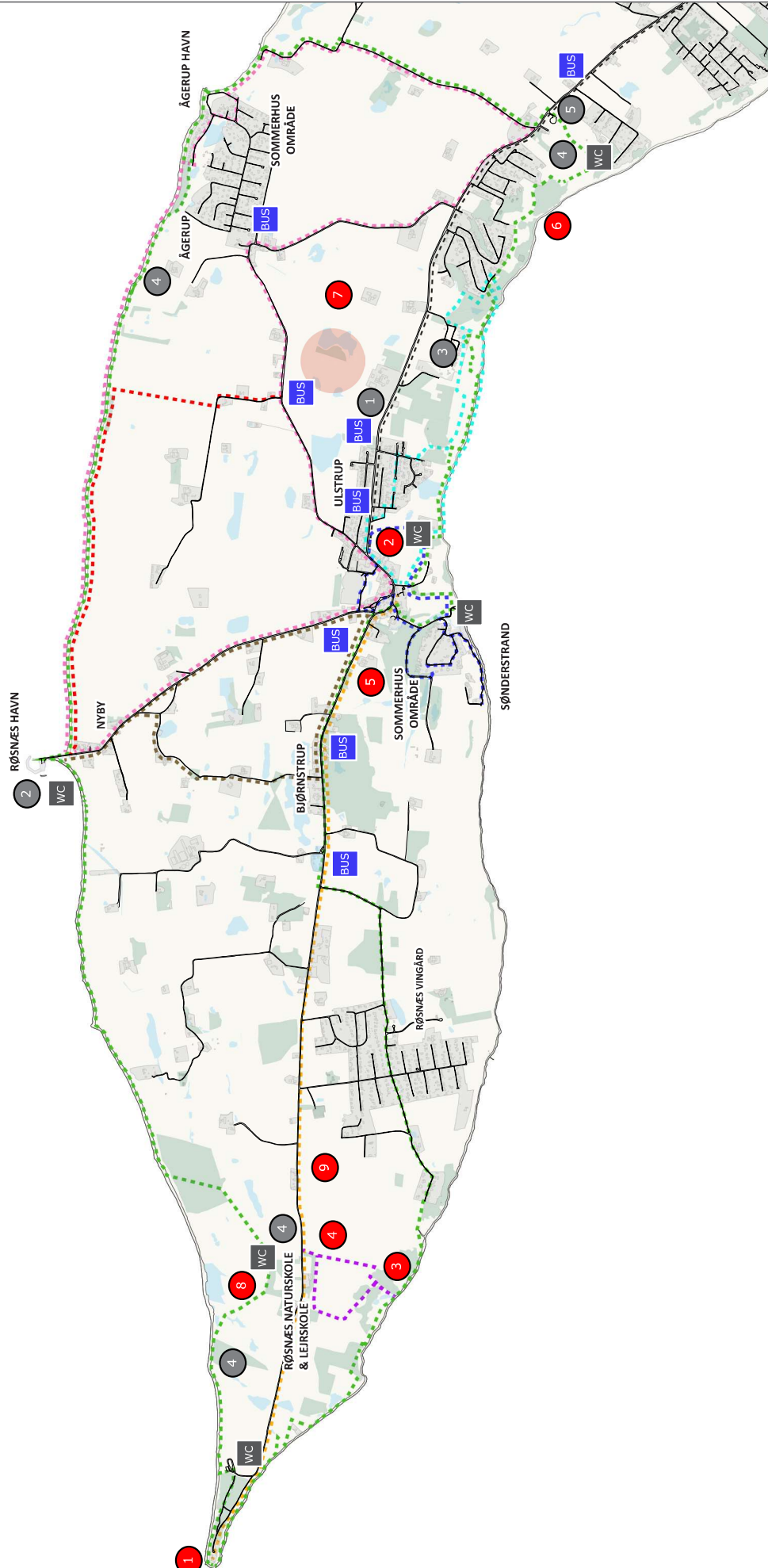
PADELS-  
 TENNIS

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



1 : 3.000





**SEVÆRDIGHEDER**

- 1 Røsnæs Fyr
- 2 Røsnæs Kirke
- 3 Vindekilde
- 4 Vågehøj
- 5 Ulstrup Mølle
- 6 Røsnæs Fyr
- 7 Røsnæs Kirke
- 8 Vindekilde
- 9 Vågehøj

**AKTIVITETER**

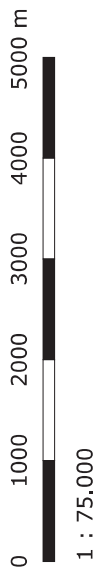
- 1 Kongstrup Klinten
- 2 Kongstrup Runddysse
- 3 Mademosen
- 4 Rullehøj
- 5 Dyrgehøj Vingård / udlejn. mountainbikes
- 6 Røsnæs Maritime Akt.hus / kajak udlejn.
- 7 Røsnæs Naturcamping
- 8 Primitiv overnatning / Shelter
- 9 Naturrummet

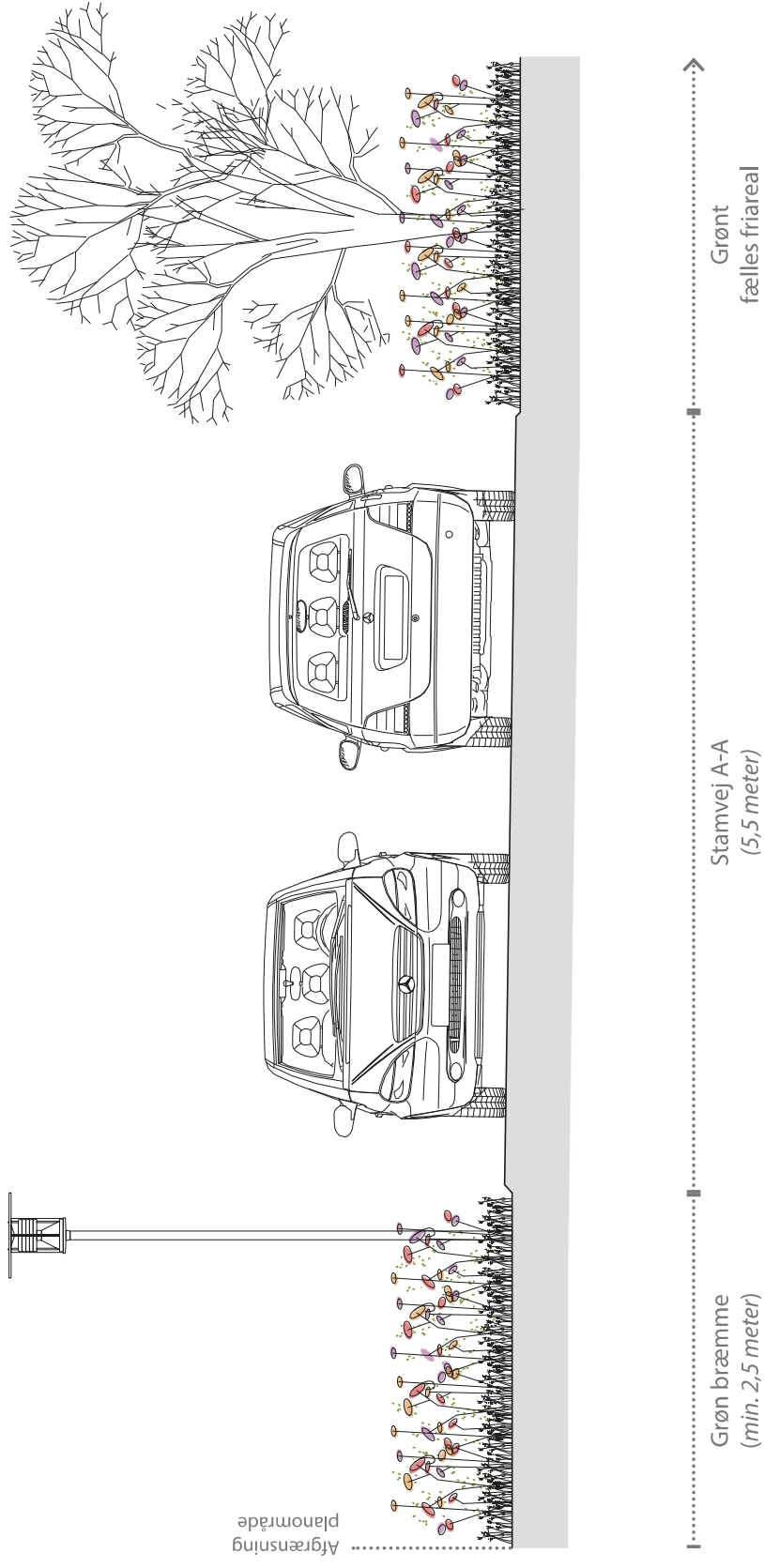
**VANDRE-/CYKEL RUTER**

- Tinglyst marksti
- Røsnæs Rundt, vandrerute (25 km)
- Ågerup Rundt, cykel-/vandre-rute (9 km)
- Ulstrup Rundt, vandrerute (4 km)
- Vindekilde Ruten, vandrerute (2 km)
- Horsedal tur-retur, vandrerute (6 km)
- Åsen Rundt, vandrerute (5 km)
- Røsnæs Fyr tur/retur cykelrute

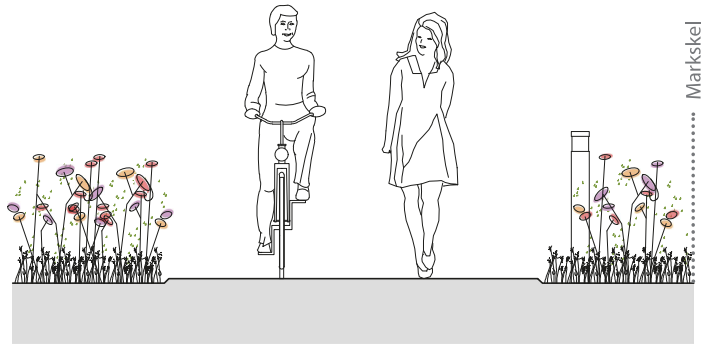
■ BUS Bus stop 553  
WC Toiletter  
 Offentlig cykelsti  
 Club Røs

Kortbilag 4 - Forbindelse til nærområdet

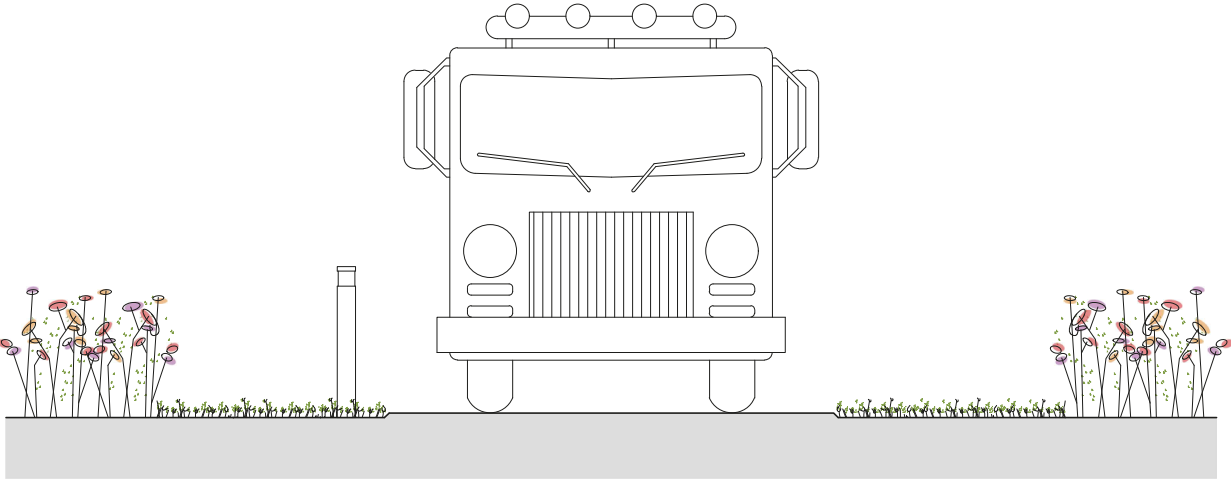




Bilag 5 - Principsnit, Stamvej A-A



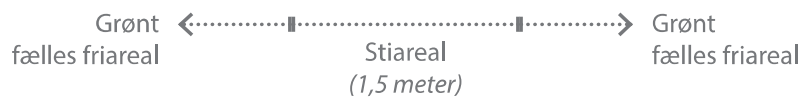
Princip for fælles cykel- og gangsti

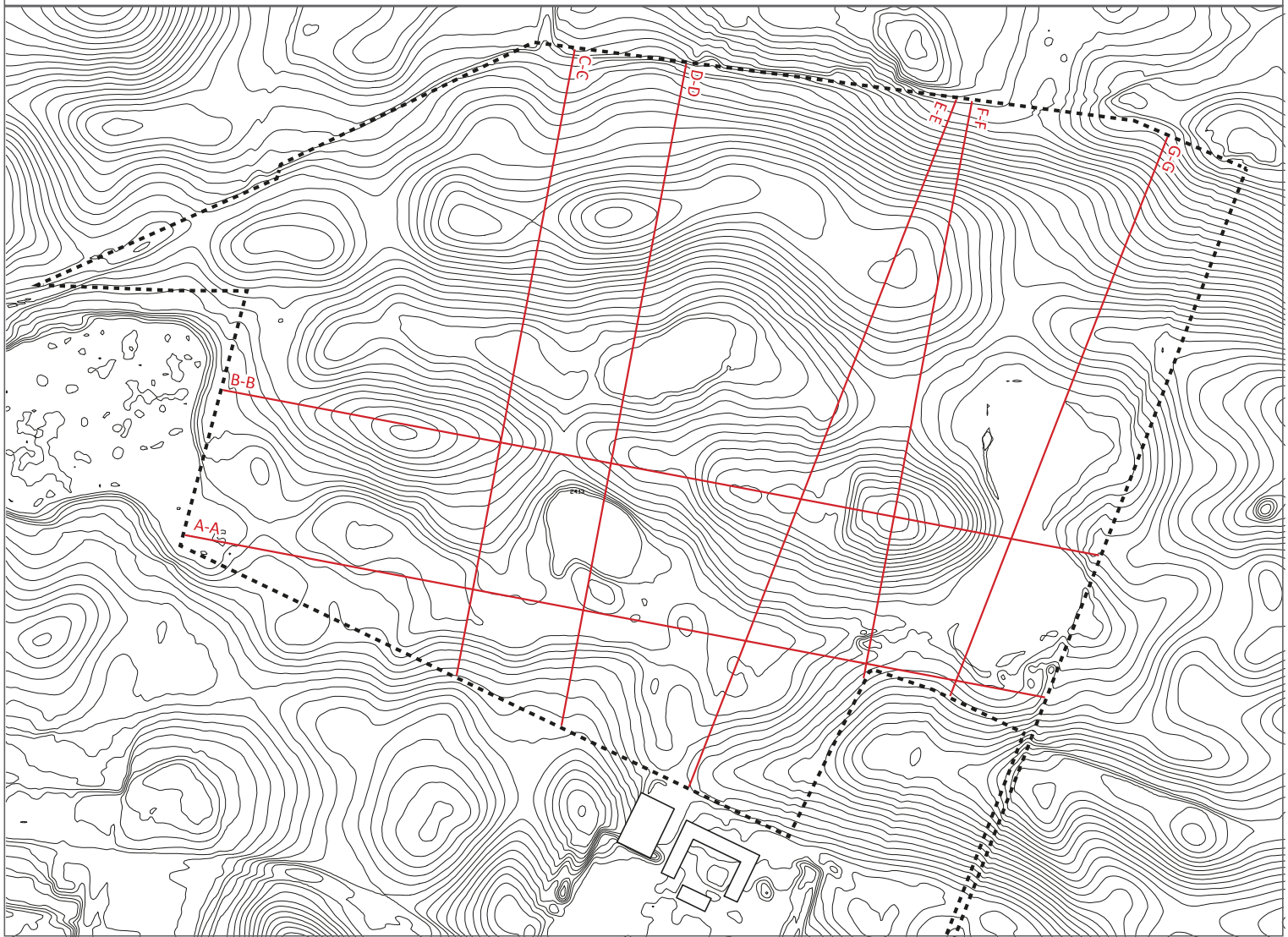
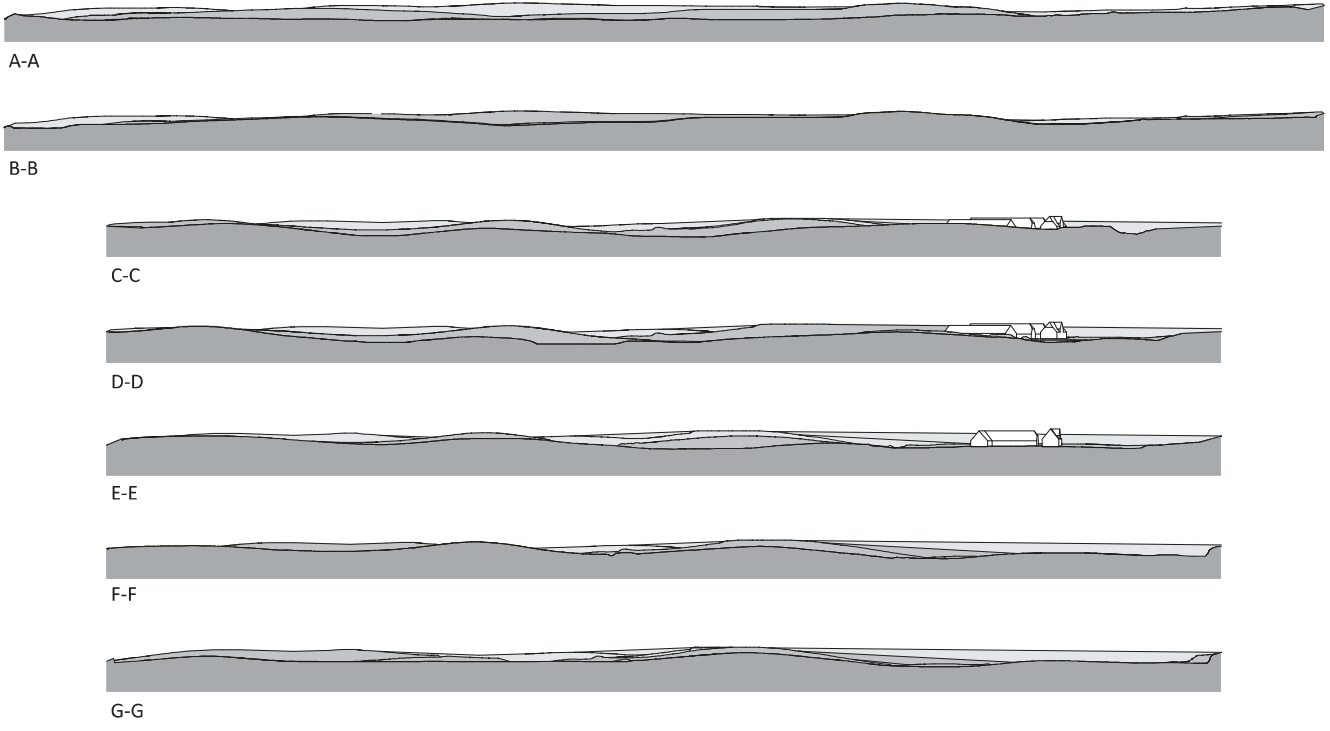


Princip for brand- og redningsvej



Princip for stier

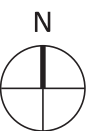




Bilag 7 - Landskabssiluetter

0 50 100 150 200 m

1 : 4.500



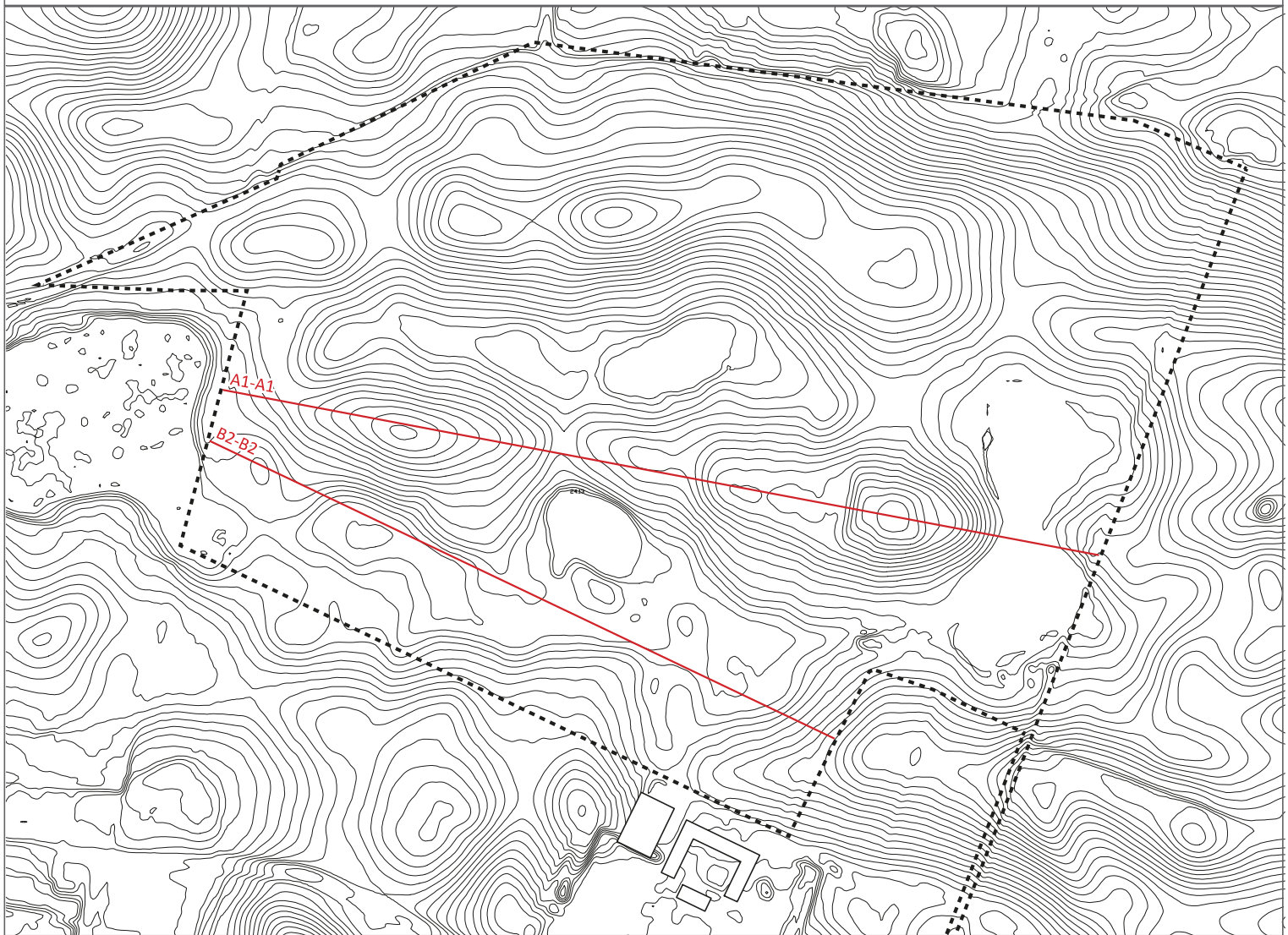




A1-A1



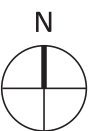
B2-B2

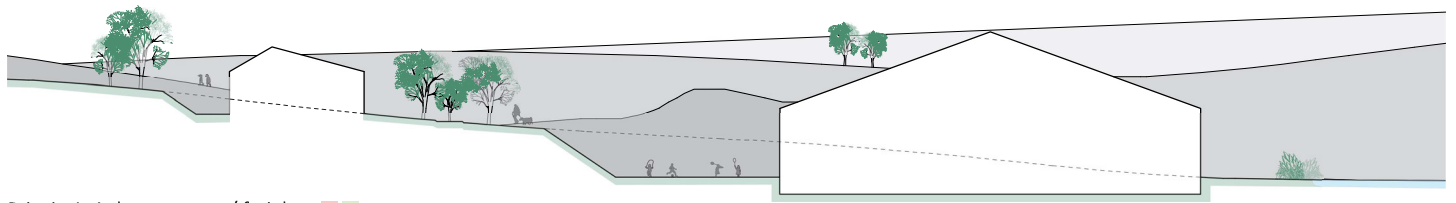


Bilag 8 - Tværsnit af landskabet og planområdet

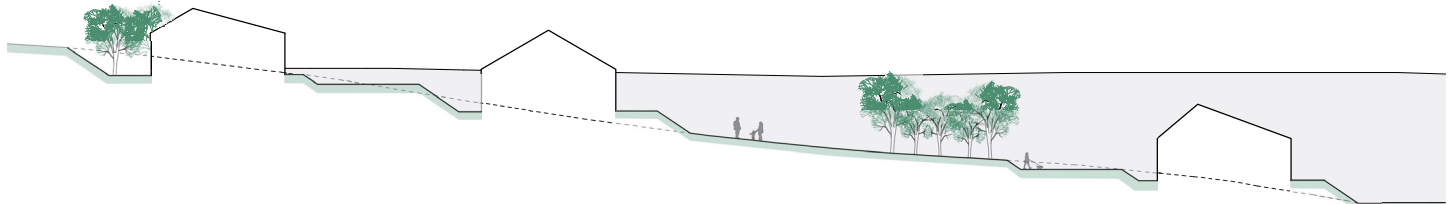


1 : 4.500

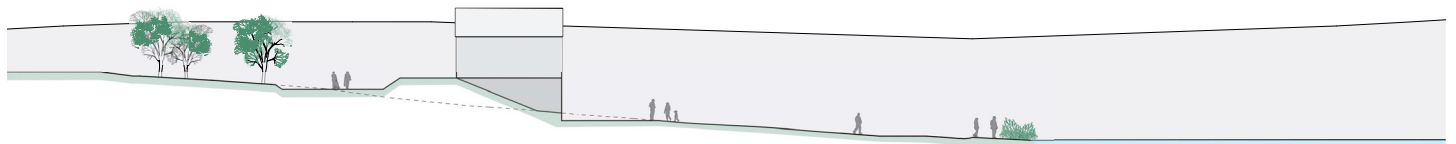




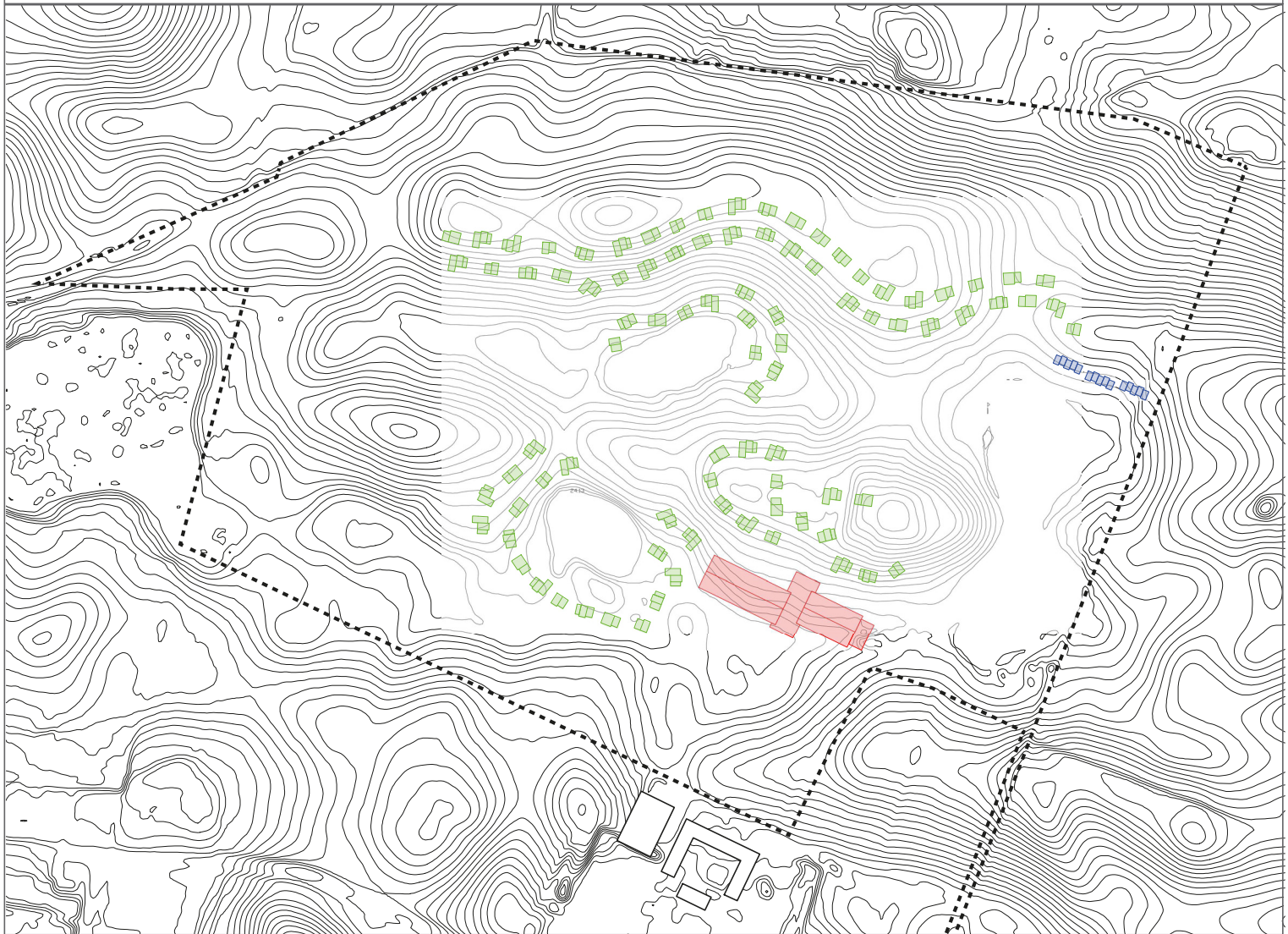
Princip 1, Ankomstcenter / feriehus ■ ■



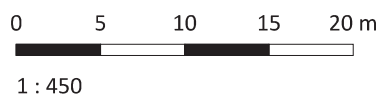
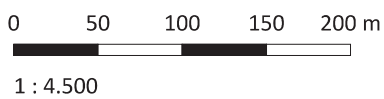
Princip 2, Feriehuse ■



Princip 3, Ferielejlighed ■



Bilag 9 - Princip for terrænregulering



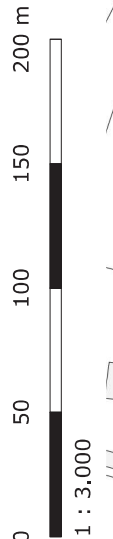




- Lokalt planrænde
- - - Delområder
- ▲ Vej- og stiergang
- Stamvej A-A
- Fælles cykel- og gangsti
- Brand- og redningsvej
- Stiforbindelser
- Beskyttelseslinje, rundhøj
- Grøft / lille å
- Beskyttede naturtyper

- Fælles parkeringsområde
- Sportsfaciliteter
- Regnvandsbassin
- Svømmesø
- Søer
- Aktivitets grønt område
- Grøn korridor / Spredningsbælte
- Vildt grønt område

Kortbilag 10 - Beplantning og søer



**PLAN, BYG OG MILJØ**



**KALUNDBORG  
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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