

Lokalplan nr. 588

For boligområde ved Roevej, Gørlev



Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	12
Tilladelse fra andre myndigheder	16
Miljøvurdering	17
Bestemmelser	18
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag	27
Bilag 1 - Matrikelkort	27
Bilag 2 - Administrationskort	28
Bilag 3 - Bebyggelsesplan	29

Lokalplanens baggrund

Om lokalplaner

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan er en samling detaljerede bestemmelser, der gælder for et lokalområde i kommunen. Det kan typisk være en bydel, et lokalt afgrænset område og i nogle tilfælde blot en enkelt ejendom.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastsætter forskellige bindende bestemmelser for grundejere, lejere og brugere af området. Det drejer sig hovedsageligt om regulering af den fremtidige arealanvendelse og regulering af den fremtidige bebyggelse på de enkelte ejendomme. Det vil sige, om der må bygges boliger, erhverv, offentlige institutioner, hvor der må bygges, hvordan bebyggelsen skal se ud, eller om der eventuelt slet ikke må bebygges.

En lokalplan kan tillige indeholde bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold og eventuelle forudsætninger for at tage ny bebyggelse i brug. Det kan eksempelvis dreje sig om udført kloakering, tilslutning til fællesanlæg eller etablering af fælles opholds- og parkeringsarealer.

Eksisterende lovlig anvendelse

Tilvejebringelse af en lokalplan medfører ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom. Men hvis en ejer, lejer eller bruger af en ejendom ønsker at ændre de eksisterende forhold må dette ikke ske i strid med lokalplanen.

En lokalplan er således ikke en handlingsplan, der medfører handlepligt for grundejerne. Af samme grund kan man ikke se af planen, hvornår en given foranstaltning gennemføres.

Lokalplanpligt

Kommunalbestyrelsen har pligt til at udarbejde en lokalplan inden et større byggeri, anlægsarbejde eller udstykning sættes i gang. Hensigten med denne pligt er at sikre større sammenhæng og offentlighedens kendskab til den kommunale planlægning. Overførsel af arealer fra landzone til byzone sker også ved en lokalplan.

Derudover kan Kommunalbestyrelsen skønne, at der er behov for at udarbejde en lokalplan for et givent område, fx for at løse nogle konkrete problemer.

Forholdet til anden planlægning

En lokalplan må ikke være i strid med kommune- og anden overordnet planlægning.

Hvis en lokalplan ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen kræver lokalplanens vedtagelse en ændring af kommuneplanen. Dette kan ske ved at udarbejde et tillæg til kommuneplanen. Kommuneplantillæg er også omfattet af en lovbestemt procedure.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og planloven.

Dispensation

En lokalplan i byzone kan kun ændres ved, at der udarbejdes en ny lokalplan. Man har dog mulighed for at søge en dispensation fra lokalplanens bestemmelser. En dispensation forudsætter, at der er tale om mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, og at det ansøgte ikke strider mod hovedprincipperne i planen.

Borgernes deltagelse

Gennemførelse af en lokalplanprocedure er en del af den demokratiske proces, der sikrer kommunens borgere indsigt og mulighed for indflydelse på den løbende planlægning, der foregår i kommunen.

Derfor skal alle lokalplaner være fremlagt i mindst 4 uger som udgangspunkt, inden planen kan vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen. Ved lokalplanforslag af mindre betydning kan den offentlige fremlæggelse sættes til 2 uger.

Plandata.dk

Når kommunen har vedtaget en lokalplan, bliver den indberettet på Plandata.dk.

Plandata.dk er et digitalt system og register, der dels indeholder oplysninger om gældende planer, der er tilvejebragt efter reglerne i planloven, dels stiller planerne til rådighed på internettet.

Lokalplanens opbygning

En lokalplan består oftest af tre dele: En redegørelse, en række bestemmelser og et sæt kortbilag og eventuelt andre bilag.

Redegørelsen indeholder:

- En kort beskrivelse af lokalplanens hovedindhold
- En beskrivelse af lokalplanens forhold til anden planlægning for området, relevant lovgivning samt miljøforhold, forsyning m.v. Hensigten er at beskrive forhold, der har indflydelse på udformningen af de efterfølgende bestemmelser.
- En redegørelse for lokalplanens midlertidige retsvirkninger (lokalplanforslaget).

Lokalplanens bestemmelser gør skridt for skridt rede for, hvad der er bindende for de ejendomme, planen gælder for og dermed, hvad der bliver tinglyst på de enkelte ejendomme. Det gælder lokalplanens formål, lokalplanens område, hvad ejendommene må anvendes til, bebyggelsesregulerende bestemmelser osv. samt lokalplanens rets-virkninger.

Lokalplanens kortbilag understøtter og præciserer lokalplanens bestemmelser og findes bagest i lokalplanen.

Lovgrundlag

Proceduren for at vedtage en Lokalplan fremgår af lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020)

Lokalplanens baggrund

Lokalplanens formål er at muliggøre opførelsen af en tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse), som vil bidrage til en fortætning og en mere sammenhængende bebyggelse i Gørlev by. Det nye boligområde vil binde boligbebyggelserne på Østerled og Æblehaven sammen og optage dele af det tomme område, som sukkerfabrikkens nedlagte aktiviteter har efterladt. Lokalplanen binder i øvrigt området sammen med resten af byen gennem to centrale stier.

Lokalplanen erstatter Lokalplan nr. 503 for et boligområde ved Roevej i Gørlev, som er vedtaget i 2008, men som aldrig er blevet realiseret. Teknik- og Miljøudvalget besluttede på møde den 3. marts 2022 at imødekomme ejer og bygherrers ønske om at igangsætte planlægningen for en ny lokalplan, som skulle give mulighed for et 1-etagers byggeri i stedet for en etagehusbebyggelse i 2 etager, som Lokalplan nr. 503 fastsætter krav om. Der opleves større efterspørgsel på mindre boliger i ét plan.

Foruden at muliggøre en rækkehusbebyggelse i en etage med mulighed for udnyttelig tagetage fastlægger lokalplanen et sammenhængende stisystem og et fælles friareal, som er fordelt på mindre, intime rum koblet til rækkehusene og de centrale stier. Ad adgangsvejen til området samt fra den centrale sti skabes der fine kig til et af byens vartegn: Sukkerfabrikkens markante, hvide siloer.



Skråluftfoto af lokalplanområdet (angivet med tynd, rød streg) og dets omgivelser.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger centralt i Gørlev. Området er en del af det tidligere sukkerfabriksområde og er førhen blev anvendt til oplag. Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5dd, undtaget eksisterende sti fra Østerled, og en lille del af matr. nr. 5dh, Gørlev By, Gørlev, med et samlet grundareal på ca. 11.010 m², hvoraf der er udlagt en udmatrikuleret vej.

Området er beliggende i byzone og fastholdes som sådan.

Lokalplanområdets omgivelser

Nord for lokalplanområdet ligger Østerled, som er en del af Gørlevs centerområde, mod vest ligger en dagligvarebutik og mod sydvest ligger Æblehaven, som er en rækkehusbebyggelse. Mod øst ligger lokalplanområdet ud til sukkerfabrikkens store arealer. Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde G1.BL01, jf. Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som udlægger området til blandet bolig og erhverv. Lokalplanen er i tråd med kommuneplanens intention om, at en del af sukkerfabrikkens tidligere arealer skal omdannes til bymæssige funktioner.

Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen skaber grundlag for at opføre en boligbebyggelse med ca. 27 boliger i en etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

Bebyggelsesplanen er udformet således, at bebyggelsen danner to gårdrum med parkering og fællesarealer.

Boligerne har en mindre privat for- og baghave med mulighed for at opføre ét udhus og ét drivhus.

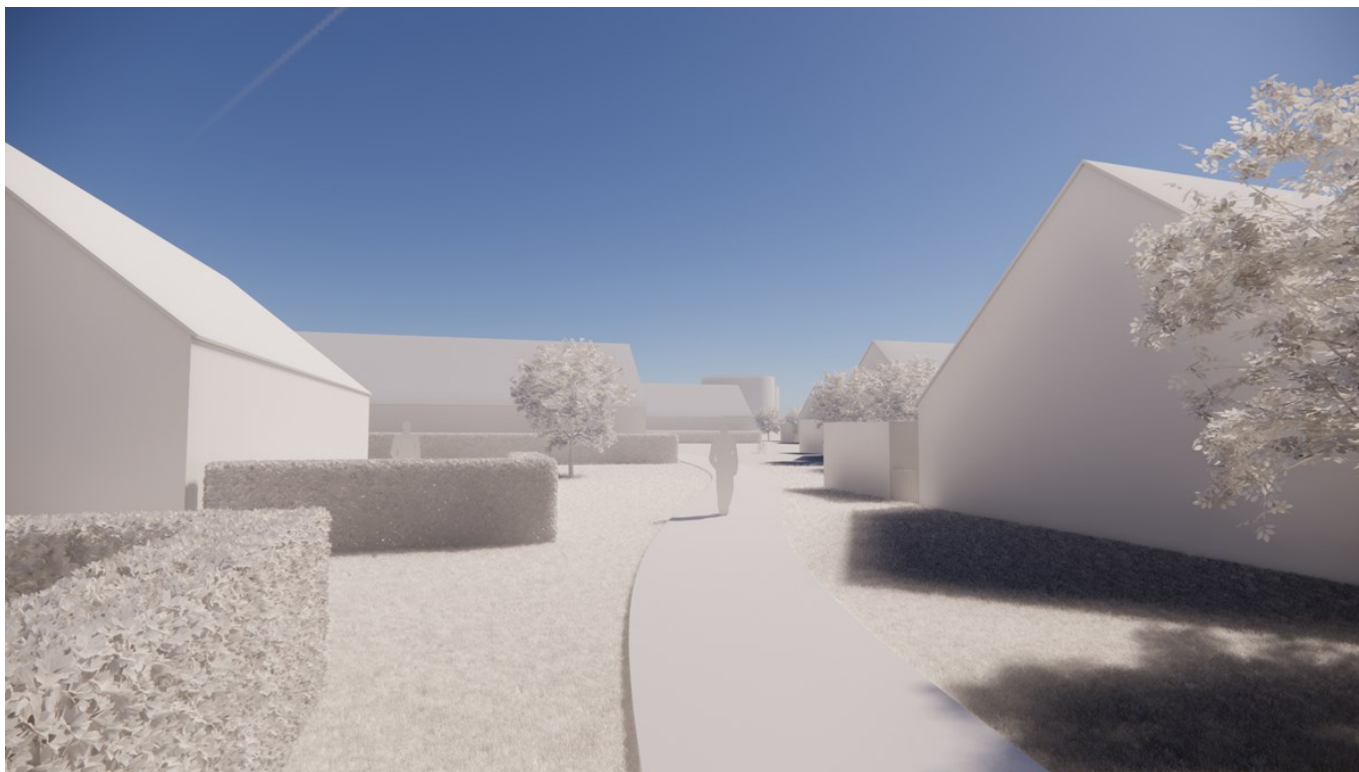
Området vejbetjenes fra Roevej. Fra adgangsvejen er der to overkørsler til de fælles parkeringspladser. Begge parkeringspladser ligger centralt i lokalplanområdet. I forlængelse af parkeringsområdet etableres der renovationspladser, som afskærmes gennem beplantning, hegn eller en mindre bebyggelse.



Billede, der viser visualisering af lokalplanområdet, som det kan bebygges, samt eksisterende bebyggelse (Æblehaven) til hhv. venstre og højre for vejen til lokalplanområdet.

Visualisering af kig fra adgangsvejen, Roevej, set fra vest mod sydøst. Til venstre ses lokalplanområdet med tre boligstokke, der følger vejens kurve. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om træer langs adgangsvejen. I forlængelse af vejens sigtelinje ses Sukkerfabrikkens hvide siloer, som er et markant vartegn for byen. Til højre ses Æblehaven, som er en eksisterende tæt-lav boligbebyggelse. Roevej har fået sit navn som en reference til de mange roer, som er blevet anvendt på Gørlev Sukkerfabrik.

Fra parkeringspladsen er der stiadgang til de enkelte boliger. Derudover videreføres der fra Østerled en eksisterende sti igennem området frem til fortovet langs Roevej – stien har en nord-syd gående retning. Fra denne sti er der mulighed for at gå ad en central beliggende sti i området med vest-øst gående retning. Stien er udlagt således, at der sikres et fint kig til den tidligere sukkerfabriks siloer. Stisystemet kobler området sammen med sine omgivelser.



Billede, der viser en visualisering af, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud. I midten ses den ene af de centrale stier, som går igennem lokalplanområdet og kobler sig på sine omgivelser.

Visualisering af kig fra den ene af lokalplanområdets to centrale stier. Stien løber gennem området i en vest-øst gående retning og passerer flere af lokalplanområdets små, intime friarealer, hvor der f.eks. kan gøres ophold på en bænk. Langs stien ses et fint kig til Sukkerfabrikkens siloer.

Af hensyn til lokalplansområdets tætte beliggenhed ved sukkerfabrikken samt den ældre bydel for Gørlev (stations)by, der begge er udpegede kulturmiljøer, vil lokalplanens byggeri tilpasse sig miljøerne ved:

- At tage på beboelsesbygninger udføres som symmetriske saddeltage med en taghældning på 40° til 45° og med tagdækning af røde tagsten.
- At gavlene på beboelsesbygningerne skal udføres som murede gavle uden afvalmning.
- At beboelsesbygninger udføres med blødstrøgne teglsten eller pudset facader i farverne hvid eller jordfarver.

Boligerne opføres som en stokbebyggelse, der varierer i længde. De opføres alle med en bredde på 9 meter og en variation af følgende længder:

- Ca. 16 meter (ca. 144 m² per stok)
- Ca. 20,5 meter (ca. 185 m² per stok)
- Ca. 27,5 meter (ca. 248 m² per stok)

Variationen giver mulighed for boliger i forskellige størrelser samt sikrer, at det bebyggede miljø opleves med små forskelligheder uden at miste et samlet helhedsindtryk.

I lokalplanen fastsættes der ikke krav om en maksimal bebyggelsesprocent, idet det vurderes, at bebyggelsen er reguleret tilstrækkeligt gennem krav om byggefelter, etageantal, maksimal facadehøjde og taghældning. Byggeriet må opføres i én etage med udnyttelig tagetage, da taghældningen på mellem 40° og 45° muliggør en udnyttelse af tagetagen, hvis det ønskes. Ved at der er krav om en facadehøjde på maksimalt 2,8 m, vurderes det, at byggeriet vil syne som én etage, selvom tagetagen udnyttes. Taghældningen på mellem 40° og 45° ønskes, da det nye byggeri herved vil have en tilsvarende taghældning, som meget af den bebyggelse, hvis kvaliteter fremhæves i kulturmiljøbeskrivelsen for Gørlev Stationsby.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres træer og anden beplantning, som giver kvalitet til det bebyggede miljø. Derudover skal det eksisterende højstammede træ i bebyggelsens vestlige skel bevares.

Zoneforhold

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 5dd, undtaget eksisterende sti fra Østerled, og en lille del af matr. nr. 5dh, Gørlev By, Gørlev med et grundareal på ca. 11.010 m². I matriklen nr. 5dd er der udlagt en vej, som sikrer adgang til ejendommen Algade 4, Gørlev.

Området er en del af det tidligere sukkerfabriksområde, der førhen blev anvendt til oplag.

Området er beliggende i byzone og fastholdes som sådan.

Områdets anvendelse

Området skal anvendes til boligbebyggelse.

Området grænser mod nord op til den ældre bebyggelse mod Østerled. Syd for området er der opført en tæt/lav boligbebyggelse (Æblehaven), der grænser op til Slagelsevej.

Ved indkørslen til området er der etableret en dagligvarebutik.

Udstykning

Området kan udstykkes til individuelle rækkehuse. I det tilfælde skal der oprettes en grundejerforening.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgangsvejen i lokalplanområdet udlægges i en bredde på 10 meter, hvoraf den nærmere vejprofil med fortov, kørebane og rabat skal endelig afklares med og godkendes af Vejmyndigheden.

Adgangsvejen starter ved Roevej og fortsætter øst for ejendommen Algade 4, Gørlev. Vejen har dette forløb, da den følger en udlagt vej i matriklen samt sikrer muligheden for at udbygge vejnettet mod øst, hvis det på et tidspunkt ønskes. Fra adgangsvejen er der to overkørsler til lokalplanområdets parkeringspladser. Overkørslerne anlægges med en bredde på 6 meter. Ved indkørsler til parkering skal

der være plads til, at renovationsvogne kan vende. Gennem området skal anlægges to centrale stier, som binder lokalplanområdet sammen med resten af byen, og som sikrer, at der er mulighed for at gå rundture i området og til de nærliggende grønne områder. Derudover anlægges stier fra parkeringspladserne til den enkelte bolige. Stierne og fortov anlægges med en bredde på ca. 1,5 – 2 m.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Der udlægges fælles friareal til ophold og andre aktiviteter. Dette areal kan indrettes med bænke, legeredskaber og træplantninger og anden beplantning.

Lokalplanen foreskriver, at der skal etableres træer langs adgangsvejen samt ved det vestlige og østlige skel. Mod vest ind mod dagligvarebutikken skal der sættes støjværn, hvis der er støjgener fra butikken. De private for- og baghaver skal ud mod fællesarealer, stier og parkeringspladser afgrænses af levende hegn.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kalundborg Kommuneplan 2021-2032.

Området er omfattet af rammeområde G1.BL01, der fastlægger følgende rammer for lokalplanlægningen:

- at området fastlægges til formål såsom boliger, dagligvarebutikker, liberale erhverv, privat service, offentlige formål samt ikke-generende værksteder og fremstillingsvirksomheder.
- at bebyggelsesprocenten fastsættes til 75.
- at bebyggelsens højde ikke overstiger 12,5/2½ etage.
- at der skal plantes træer langs Algade og beplantes langs skel til naboområder.
- at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstigelse eller lignende gives et ordentlig udseende.

I denne lokalplan fastlægges grundstørrelserne til at være mellem 150 og 200 m². De generelle rammebestemmelser om arealforbrug i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 beskriver, at grundstørrelserne som udgangspunkt skal være mellem 250-500 m², og at fællesarealet som udgangspunkt skal udgøre mindst 20 % for tæt-lav boligbebyggelse. Det vurderes, at der kan afviges fra kommuneplanens generelle rammebestemmelser, da der er et passende friareal (20 %) til boligerne kombineret med, at området ligger tæt på centerområdets funktioner, byrum og rekreative muligheder. Derudover fastsættes der i lokalplanen bestemmelser om, at beboelsesbygninger skal placeres indenfor nogle retningsgivende byggefelter, hvorved området selv efter en fuld udbygning vil fremstå som et område med plads til grønne arealer og et sammenhængende stisystem.

Gældende lokalplan 503

Eksisterende lokalplan nr. 503 erstattes af denne lokalplan.

Kulturmiljø

Af hensyn til sammenhængen mellem det nye boligbyggeri ved Æblehaven, Sukkerfabrikkens resterende fabriksbygninger og stationsbyens præg bør ny bebyggelse i lokalplanens boligområder udføres med murede eller pudsede facader og symmetriske tage med høj taghældning og med beklædning af røde tagsten og med murede eller pudsede gavle uden afvalmning.

Dele af lokalplanens område ligger indenfor kirkebyggelinje. Der er ingen visuel forbindelse mellem Gørlev Kirke og lokalplanområdet, da byggeriet holdes under 8,5 m i højden, samt der er

eksisterende bebyggelse, som tager indsigten til kirken.

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.

Nationale varslingsystemer

I lokalplanområdets vestlige del står en sirene, som ejes af Beredskabsstyrelsen/Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse. Oplysninger om sirenen er tinglyst på matr.nr. 5a, Gørlev by, Gørlev, gennem Deklaration nr. 19936 af den 25. juni 1996. Deklarationen synes ved en fejl ikke at være overført og tinglyst korrekt på ejendom matr. nr. 5dd, hvor sirenen faktisk står. Deklarationen beskriver, at Danisco A/S og efterfølgende ejere giver Beredskabsstyrelsen tilladelse til, at der på ejendommen matr.nr. 5a kan anbringes en stålgittermast med sireneinstallation og underjordiske kabler, samt til enhver tid at have uhindret adgang til vedligeholdelse og eftersyn af sireneanlægget. For tilladelsen gælder blandt andet, at såfremt arealet senere skal bebygges eller eksisterende bygninger på matriklen skal udvides eller ombygges, og sireneinstallationen er til hinder herfor, vil installationen blive nedtaget og eventuelt genetableret for Beredskabsstyrelsens regning.

Lokalplanen udlægger området, hvor sirenen står, til fælles friareal. Der skal være uhindret adgang for en personbil med lift til sirenen. Lokalplanens bebyggelsesplan er udformet, så der er plads til at komme til sirenen fra områdets sydvestlige hjørne eller fra stien via Østerled. Det er op til parterne imellem at beslutte, hvordan adgangen til sirenen skal udformes, eller om det er mere hensigtsmæssigt at flytte sirenen.

Forsyning

Spildevand

Lokalplanområdet er en del af det offentligt kloakerede område omfattet af spildevandsplanen for Kalundborg Kommune.

Området er fælleskloakeret, hvilket betyder at regnvand og spildevand løber i samme ledning. Derfor bør regnvandet fra lokalplanområdet så vidt muligt håndteres på området via LAR-løsninger

(regnbede, grøfter, wadi'er, nedsivning, bassiner, vandhuller mv.), hvis jordbundsforholdene er egnede til dette. Hvis ikke dette er muligt, eller kun delvist muligt, skal der efter Kalundborg Forsynings anvisning opkobles til eksisterende kloakledning.

Kan der laves en aftale mellem bygherre, Kalundborg Forsyning og ejer, så kan der også være mulighed for at overfladevand ledes til slambassinerne tilhørende den tidligere sukkerfabrik. Dette kræver en udledningstilladelse fra Kalundborg Kommune. Det er ikke vurderet, om det er sandsynligt at opnå udledningstilladelse.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kalundborg kommunes Strategiske Energiplan 2035 fra 2018.

Lokalplanområdet forventes udlagt til individuel varmforsyning (el) ved efterfølgende gennemførelse af projektforslag efter varmforsyningslovens bestemmelser.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Gørlev Vandværk.

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.

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.

Miljøforhold

Jordforurening

Området er af Vestsjællands Amt kortlagt som muligt forurennet (vidensniveau 1).

Området ligger på sukkerfabrikkens tidligere område, og der knytter sig følgende forureningsmæssige forhold til området:

- Området har tidligere været benyttet i forbindelse med sukkerfabrikken aktiviteter.
- På arealet har der været roedepot, remise med tankanlæg og olieudskiller, vejebod, lager for foderpiller samt vejareal.
- Tankanlæg og olieudskiller er bortgravet under tilsyn af Gørlev Kommune i år 2000, hvor der blev bortskaffet forurennet jord. Der foreligger ikke dokumentation for ren bund af udgravningerne.
- Ved forureningsundersøgelse udført i 2001 blev der påvist

forurening i et område i forbindelse med tankanlægget ved remisen. Ellers blev der ikke påvist forurening i undersøgelsen.

- Forureningen påvist ved remisen i 2001 blev bortgravet samme år under miljøtilsyn af det rådgivende ingeniørfirma NIRAS.
- Hele området er kortlagt på V1 niveau (mistanke om forurening) af Vestsjællands Amt.

Støj

En del af lokalplanområdet er støjbelastet pga. nærheden til en dagligvarebutik, og derfor er der igangsat udarbejdelsen af en støjredegørelse med støjberegninger, der skal dokumenterer og redegøre for, hvilke afværgeforanstaltninger, der er nødvendige at etablere for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Lokalplanen sikrer, at det planlagte område ikke generes af støj ved at fastsætte bestemmelser om afværgeforanstaltninger mod støj, samt at etablering af disse er en betingelse for ibrugtagning af den nye boligbebyggelse.

Tilladelse fra andre myndigheder

Jordforurening

Uanset lokalplanens bestemmelser må lokalplanområdet ikke bebygges eller anvendes til boligformål
førend der er opnået tilladelse efter jordforureningslovens §8 fra Kalundborg Kommune.

Vej

Vejmyndigheden skal godkende det endelige vejudlæg og overkørsel.

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).

Ledningsejere

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

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

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.

Miljøvurdering

Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 1976 af 27. oktober 2021) 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 truffet afgørelse om, at en miljøvurdering ikke er nødvendig. Begrundelsen er:

- at lokalplanen ikke ses at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde, og
- at lokalplanen foreslår en bebyggelse og et sammenhængende stisystem, som vil indpasse sig fint i den eksisterende bystruktur og gennem byfortætningen styrke en levende og tryk bymidte i Gørlev.
- at lokalplanområdet støjbelastet i mindre grad, men det sikres gennem lokalplanens bestemmelser, at der skal opsættes værn mod støj som et krav for ibrugtagning af ny bebyggelse.
- at lokalplanen ikke påvirker oplevelsen af kirken negativt, idet der ikke er visuel forbindelse mellem kirken og lokalplanområdet.
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Konklusion

Det vurderes på baggrund af screeningen, at den påtænkte aktivitet ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke gennemføres en miljøvurdering af lokalplanen.

Screeningsafgørelsen har været offentliggjort i 4 uger på Kalundborg Kommunes hjemmeside i perioden 17. maj til og med 14. juni 2023. Der indkom ikke klager til afgørelsen.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 1157 af 1. juli 2020) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

§ 1 Lokalplanens formål

1.1

at området kan anvendes til en tæt-lav boligbebyggelse.

1.2

at der skabes et sammenhængende stisystem, som giver mulighed for at udnytte de sideliggende friarealer inden for lokalplanområdet, og som samtidig kobler sig på sine omgivelser gennem to centrale stier.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

2.1 Lokalplanens område afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr. 5dd, undtaget eksisterende sti fra Østerled, Gørlev By, Gørlev, og en lille del af matr.nr. 5dh, Gørlev By, Gørlev, med et grundareal på ca. 11.010 m².

2.2

Området ligger i byzone og skal fastholdes som sådan.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål.

3.2

Bebyggelsen skal bestå af en tæt-lav bebyggelse i én etage med mulighed for udnyttelig tagetage samt udhusbebyggelse.

§ 4 Udstykning

4.1

Ingen grund må udstykkes med et areal på mindre end 150 m² eller større end 500 m².

4.2

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens formål og efter princippet vist på kortbilag 2.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til lokalplanområdet finder sted fra Roevej, som vist på kortbilag 2.

5.2

Der udlægges areal til den på kortbilag 2 viste stamvej i en bredde af 10 m og et principielt vejprofil med fortov(e), 6 m kørebane, rabatter og en 3 m vejlinje/sikkerhedszone, indenfor hvilken der ikke må placeres faste genstande som træer og bygninger.

5.3

Udformning af vejudlæggene skal endeligt godkendes af Vejmyndigheden.

5.4

Den eksisterende sti fra Østerled skal videreføres og anlægges som en central sti gennem lokalplanområdet frem til Roevej i en bredde af 2 m, jf. kortbilag 2.

Fra ovennævnte sti skal der anlægges endnu en central sti, som snor sig gennem lokalplanområdet i en vest-øst gående retning. Stien skal anlægges i en bredde af 2 m, og som vist i princippet på kortbilag 2, da dette sikrer kig til sukkerfabrikkens siloer.

Der skal anlægges boligstier fra parkeringspladserne til hver enkelt bolig.

Der må anlægges flere stier ud over ovennævnte.

5.5

I lokalplanområdets østlige skel skal der udlægges areal til en senere fortsættelse af den vest-østgående centrale sti, som vist retningsgivende på kortbilag 2, for at sikre adgang til en fremtidig udvidelse og forbindelse til udviklingsområdet øst for lokalplanområdet. Stien skal være mindst 2 meter bred med jævn, fast belægning.

5.6

Alle stier skal anlægges i en jævn, fast belægning.

5.7

Containerpladser til dagrenovation (renovationspladser) etableres i henhold til Kalundborg Kommune "Regulativ for husholdningsaffald" med udgangspunkt i en placering som vist på kortbilag 2.

5.8

Belysning af veje og parkeringsarealer skal udføres med armaturer tilpasset bymiljøet.

Belysning på veje skal max udføres i 3,5 m's højde.

Belysning på parkeringsarealer skal max udføres i 1 m's højde.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2's retningsgivende byggefelter og skal ved placering overholde bygningsreglementets bestemmelser om afstande til skel og det skrå højdegrænseplan.

6.2

Det gælder for de byggefelter, der udgøres af en boligstok-bebyggelse med tre boligenheder, at de tre mindre boligenheder må slås sammen til to, lidt større boligenheder, hvis det ønskes.

6.3

Boligbebyggelse skal udføres i én etage med udnyttelig tagetage.

Tagetagen skal ikke udnyttes, men lokalplanen giver mulighed derfor, idet det vurderes hensigtsmæssigt i relation til kravet om en taghældning på mellem 40° og 45°, jf. § 6.5.

6.4

Facadehøjden må i facadesiden ikke overstige 2,8 m.

Ved facadeside forstås bygningshøjden målt fra naturligt terræn til skæring mellem facade og tagflade. Ved facadeside forstås længste bygningsside.

6.5

Tage på beboelsesbygninger skal udføres som symmetriske saddeltage med murede eller pudsede gavle uden afvalmning og med en taghældning mellem 40° og 45°.

6.6

Til hver bolig inden for den enkelte boligs private grund må der kun opføres ét udhus på maks. 10 m² og ét drivhus på maks. 10 m².

Der er sat denne begrænsning på sekundær bebyggelse, da grundene er relative små og derfor hurtigt kan syne overfyldte, hvis der gives mulighed for en forskelligartet, sekundær bebyggelse.

6.7

Udhuse nævnt under § 6.6 og renovationsskure skal opføres med placering som vist retningsgivende på kortbilag 2 og udføres med ensidig taghældning på mellem 5 og 10° eller med fladt tag.

Renovationsskurene skal ikke etableres, i så fald skal renovationspladserne afskærmes gennem en beplantning eller fast hegn, jf. § 8.8 om ubebyggede arealer, beplantning og hegning.

6.8

Inden for de fælles friarealer kan etableres mindre, sekundær bebyggelse eller anlæg, der understøtter den rekreative brug af arealerne.

Eksempler på mindre, sekundær bebyggelse eller anlæg: Legehus, overdækket cykelparkering, overdækket fællesterrasse m.v.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Taget på beboelsesbygninger skal udføres med røde tagsten.

7.2

Taget på udhuse skal udføres med tagpap i sort eller med glatte stålplader eller stålplader med trapez-profil i sort eller i samme nuance som farven på beboelsesbygningens tag.

7.3

Udvendige bygningssider på beboelsesbygninger skal udføres med blank mur af blødstrøgne teglsten i jordfarverne eller pudset mur i farverne hvid og/eller jordfarverne.

7.4

Udvendige bygningssider på udhuse skal udføres i komposit i sorte eller grå nuancer eller i træ i træets naturlige farve eller malet i sorte eller grå nuancer eller med blank mur af blødstrøgne teglsten i samme farve som beboelsesbygningen eller med pudset mur i samme farve som beboelsesbygningen.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til terræn efter endt byggemodning.

Nærmere skel end 2,5 m må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,3 m efter endt byggemodning.

8.2

Der skal udlægges fælles friarealer til ophold og forskellige aktiviteter som vist på kortbilag 2.

8.3

Det højstammede træ i ejendommens vestskel skal så vidt muligt bevares, jf. Kortbilag 2. Træet må beskæres, og døde grene skal fjernes.

8.4

Området skal som minimum beplantes som vist retningsgivende på kortbilag 2, hvor det fremgår:

- at der langs Roevej skal plantes mindst fem træer fordelt jævnt langs vejens strækning,
- at der langs områdets østlige skel skal plantes mindst 5 træer,
- at der i arealet mellem stien fra Østerled og den vestligste parkeringsplads skal etableres en beplantning/buskads, som bliver minimum 1 m højt for at afskærme en del af den vestligste parkeringsplads,
- at der langs områdets vestligste del plantes en afskærmende beplantning, som skjuler/slører dagligvarebutikkens oplags- og parkeringsplads, og som giver et grønt udseende mod nabobebyggelsen.

Ovennævnte træer skal som minimum blive til højstammede træer med en mindste højde på 2,5 m højde og være af hjemmehørende arter.

8.5

Hegn om boligernes private grunde mod fælles friareal, grønt område, stier, parkeringsplads og vej skal udføres som ensartet, levende hegn med en højde på mindst 1,3 m. Det levende hegn kan eventuelt suppleres af trådhegn i eller bag beplantningen på egen grund. Det levende hegn skal plantes mindst 0,3 m fra skel.

Kun mellem boligernes egne private grunde må der udover levende hegn opsættes fast hegn.

Hvor udhusene nævnt under § 6.6 er placeret behøves der ikke at være hegn eller levende hegn.

8.6

Det levende hegn om haver, som vender ud mod adgangsvejen og lokalplanområdets østligste skel

skal gives afrundede hjørne, som vist i princippet på kortbilag 2.

Formålet hermed er at give lokalplanområdet en særlig karakter set fra adgangsvejen og det åbne areal mod sydøst. Derudover er haverne afrundet af hensyn til vejens 3 m vejlinje/sikkerhedszone.

8.7

Der skal etableres de afskærmningsforanstaltninger mod støj, som er nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, idet området er støjbelastet fra den nærliggende dagligvarebutik på Roevej 1, Gørlev.

Afskærmningsforanstaltningerne mod støj skal, når muligt, udføres som beplantning. Hvis det ikke er tilstrækkeligt med en afskærmende beplantning må der opsættes fast støjskærm, som skal delvis skjules af klatreplanter eller træer, jf. kortbilag 2.

Da lokalplanområdet kan være støjbelastet, må området kun udlægges til støjfølsom anvendelse (f.eks. friarealer og boliger), hvis lokalplanen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger m.v., kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a. Det vurderes, at der er plads til at etablere de nødvendige foranstaltninger, som skal sikre mod støjgener, og samtidig stilles der krav om, at afskærmningsforanstaltningerne er en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen, jf. lokalplanens § 11.

8.8

Der skal etableres fast eller levende hegn langs mindst tre af siderne af renovationspladserne, som vist retningsgivende på kortbilag 2. Hegnet skal gives en højde, som er mindst 20 cm højere end den højeste af renovationscontainerne. Renovationspladserne kan overdækkes, jf. § 6.7.

8.9

Ubebyggede arealer, som ikke benyttes til indkørsel, vej, parkeringsanlæg eller fælles friarealer, skal anlægges og vedligeholdes som enten haver eller som ekstensivt plejede engarealer med blomster og urter af hjemmehørende vilde arter fra danske frøkilder.

8.10

Vejareal og handicapparkeringspladser skal udføres i fast belægning, mens de øvrige parkeringsbåse skal udføres med græsarmering.

8.11

Der må ikke ske oplagring af større både og ikke indregistrerede køretøjer/campingvogne.

8.12

Der kan opsættes tekniske installationer til områdets forsyning, såsom pumpestationer, transformatorer m.m.

8.13

Der kan udlægges areal til regnvandsbassin med henblik på nedsivning af tag og overfladevand. Dette skal afklares i henhold til gældende lovgivning, Kalundborg Forsyning og Spildevandsmyndigheden.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

9.2

El-ledninger (herunder ledninger til belysning af vej, parkering og stiareal) og internetledninger o.a., skal fremføres som jordkabler.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

10.1

Eksisterende lokalplan 503 erstattes af denne lokalplan.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vej- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.
- Friarealerne og beplantningen er anlagt i overensstemmelser med § 8.
- Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for den planlagte benyttelse er konstateret overholdt.
- Spilde- og regnvand er tilsluttet kloaksystemet efter Kalundborg Kommunes anvisning.

§ 12 Grundejerforening

12.1

Såfremt området udstykkes, skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af husstande inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal oprettes senest når Kommunalbestyrelsen kræver det.

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

Grundejerforeningen skal forestå indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer (herunder legepladser), beplantninger, veje, stier og parkeringsanlæg.

Drifts- og vedligeholdelsesplan skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

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 bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 10. august 2023.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 17. maj 2023 med frist for bemærkninger den 14. juni 2023

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 18. august 2023.

Jakob Beck Jensen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Christian Sabber

Chef for Plan, Byg og Miljø

MATRIKELKORT (BILAG 1) A3



ADMINISTRATIONSKORT (BILAG 2) A3





Kortbilag nr. 3
Bebyggelsesplan
Format A3

Mål: 1 : 500
Lokalplan nr. 588

PLAN, BYG OG MILJØ



KALUNDBORG
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk