

Forslag til Lokalplan nr. 568

For erhvervsområde ved Omfartsvejen, Gørlev



KALUNDBORG
KOMMUNE

Forslag til lokalplan nr. 568 er offentliggjort fra 23. marts 2018 til og med 24. april 2018

Indsigelser, bemærkninger og nærmere oplysninger

Kalundborg Kommune
Plan, Byg og Miljø
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

eller som e-post til dto@kalundborg.dk

Forsidebillederne viser lokalplanområdet afgrænsning (rød markering) og lokalplanrådet set fra Gørlev Landevej mod Sukkerfabrikken. Billederne er taget i 2017.

Om lokalplaner	4
Redegørelse	6
Lokalplanens baggrund	6
Lokalplanens indhold og formål	8
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	16
Tilladelse fra andre myndigheder	22
Miljøvurdering	22
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	24
Høringsfrist	24
Lokalplanens bestemmelser	25
§ 1 Lokalplanens formål	25
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus	25
§ 3 Områdets anvendelse	25
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	27
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	30
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning	31
§ 9 Tekniske anlæg.....	33
§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter.....	33
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	34
Retsvirkninger	35
Vedtagelsespåtegning.....	36
Lokalplanens bilag	
Matrikelkort.....	Bilag 1
Bindinger i lokalplanområdet	Bilag 2
Administrationskort	Bilag 3
Virksomhedsklassificeringskort	Bilag 4
Illustrationskort over delområde E1	Bilag 5
Planteliste for beplantningsbælte	Bilag 6
Screening for miljøvurdering med tilhørende hvidbog	Bilag 7

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 bygges.
- 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, inden planen kan vedtages endeligt af Kommunalbestyrelsen.

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 retsvirkninger.

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. 50 af 19. januar 2018 med eventuelle senere ændringer til forskriften).

Redegørelse

Lokalplanens baggrund



Lokalplanområdet og dets omgivelser. Luftfoto optaget 2017.

Baggrunden for lokalplanlægningen er at realisere kommuneplanens mulighed for at udvikle det udlagte område i Gørlev Syd til erhvervsområde. Der foreligger et konkret ønske fra en projektudvikler om at etablere en tømmerhandel med tilhørende varegård, parkeringspladser m.v. på hjørnearealet i krydset mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen i det udlagte erhvervsområde.

Lokalplanen består overordnet af to dele: en byggeretsgivende lokalplan for delområde E1, hvor der gives mulighed for bl.a. at placere en butik til særlig pladskrævende varegrupper (fx en tømmerhandel), samt en rammelokalplan for den øvrige del af lokalplanområdet. Egentlig erhvervsudvikling for den øvrige del af lokalplanområdet forudsætter udarbejdelse af én eller flere supplerende lokalplan(er).

I forbindelse med lokalplanlægningen ønsker Kalundborg Kommune bl.a. at sikre, at der bevares en indsigtskile til Gørlev Sukkerfabrik fra Gørlev Landevej, at der indtænkes en grøn profil i området og at fremtidig butik til særlig pladskrævende varegrupper placeres ud mod Gørlev Landevej.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet ligger syd for Gørlev by og dækker over matr. nr. 9ø og del af matr. nr. 42b og 8ax alle under Rye By, Gørlev.

Området udgør i alt ca. 9,6 ha., hvoraf området, der detailplanlægges (delområde E1), udgør ca. 6.000 m².

Området er uden bevoksning, dyrkes landbrugsmæssigt og ligger i landzone. Lokalplanområdet er forholdsvis fladt og ligger i kote 5-6 m. Der er et mindre område inden for rammeområdet, som er mere lavtliggende. Arealerne har nogle udfordringer i forhold til regnvand, som der vil blive beskrevet nærmere under lokalplanens indhold og i afsnittet Klima.

Lokalplanområdet er omfattet af flere deklARATIONER. Der er tinglyst vejbyggelinjer vedr. Gørlev Landevej, Omfartsvejen og Slagelsevej, adgangsbestemmelser og deklARATIONER om ledningsanlæg. DeklARATIONERNE er oplyst i afsnittet servitutter og er vist skitse-mæssigt på kortbilag 2.

I lokalplanområdet findes et rørlagt vandløb – Rye Vandløb – der er løber langs Gørlev Landevej. Det rørlagte vandløb er ligeledes vist skitse-mæssigt på kortbilag 2 med dets formodede beliggenhed.

Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses området af et landbrugsareal, hvor dele af arealet ofte har udfordringer med opstuvning af regnvand og nord for dette ligger et boligområde. Mod øst vil der være en bræmme af landbrug/ubebygget areal mellem området og eksisterende bebyggelser, der fortsat ligger i landzone. Landzonearealet mellem lokalplanområdet og boligområderne vil kunne forebygge eventuelle miljøkonflikter mellem områderne, således at de tilgrænsende boligområder beskyttes mod støj, trafik og lignende, samtidig med at erhvervsområdet sikres gode udviklingsmuligheder.

Området afgrænses mod syd af kommunevejen, Omfartsvejen, og mod vest af statsvejen, Gørlev Landevej, og er dermed tilgrænsende det overordnede vejnet i kommunen. Se luftfoto, side 6.

Lokalplanområdet ligger indenfor kulturhistoriske bevaringsværdier som følge af områdets nærhed til Gørlev Kirke, hvorfor udvikling af området skal ske under hensyntagen til beskyttelsen af indsyn og udsyn til kirken. Herudover ligger Gørlev Sukkerfabrik nord for området, som er af stor kulturhistorisk værdi for byen.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for at etablere en butik til særlig pladskrævende varegrupper og andre lettere erhverv og serviceerhverv på hjørnearealet mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen samt fastlægge de overordnede rammer for den resterende del af området til erhvervsformål.

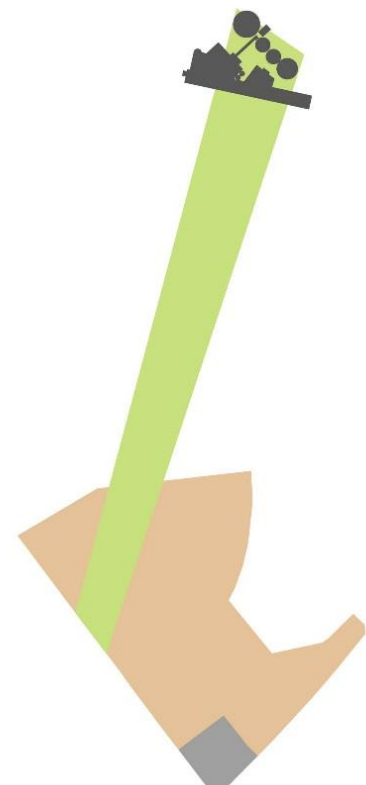
Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for byggemulighederne på hjørnegrunden, mens der på nuværende tidspunkt er åbne rammer for udviklingen af det resterende lokalplanområde. De åbne rammer giver plads til, at kommende erhvervsinteresser kan være med til at præge udviklingen af det resterende lokalplanområde.

Frem mod en fuld udbygning af lokalplanområdet skal lokalplanen udstikke de overordnede rammer for en fremtidig udvikling, og vil skulle suppleres med én eller flere lokalplaner i takt med, at erhvervsinteresserne melder sig, og konkrete behov og ønsker bliver formuleret.

Den ønskede butik til særlig pladskrævende varegrupper ligger mest optimal ud mod det overordnede vejnet, således at tung trafik med levering af varer får den mindst mulige transportvej på vejnettet. Herudover er det et kundeorienteret erhverv, hvor en del kunder vil komme med trailer, hvilket understøtter en placering tættest på Omfartsvejen. Ved butikken til særlig pladskrævende varegrupper gives der mulighed for en mindre grillbar, bistro eller lignende som et serviceerhverv, der er placeret hensigtsmæssigt ved at være synlig fra Omfartsvejen og tæt på et kundeorienteret erhverv. De mindre erhverv, og erhverv der ikke er kundeorienterede, bør ligge inde i selve erhvervsområdet. De offentlige investeringer i infrastrukturen vil blive udnyttet bedst muligt og den øgede trafik vil med denne placering genere det resterende område mindst muligt.

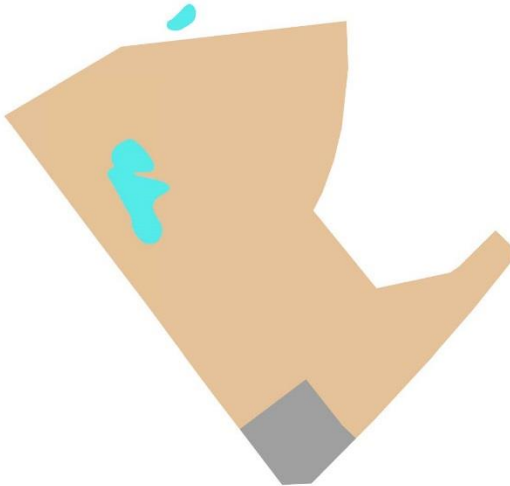
Der er i lokalplanen lagt vægt på at sikre en indsigtskile til Gørlev Sukkerfabrik, som er et flot vartegn for byen. Indsigtskilen udlægges som grønt område (delområde G1), hvor der samtidig er plads og mulighed for et fremtidigt regnvandsbassin.

Figur 1: Hjørnegrund (grå farve), der detailplanlægges, samt indsigtskile (grøn farve) til Gørlev Sukkerfabrik.

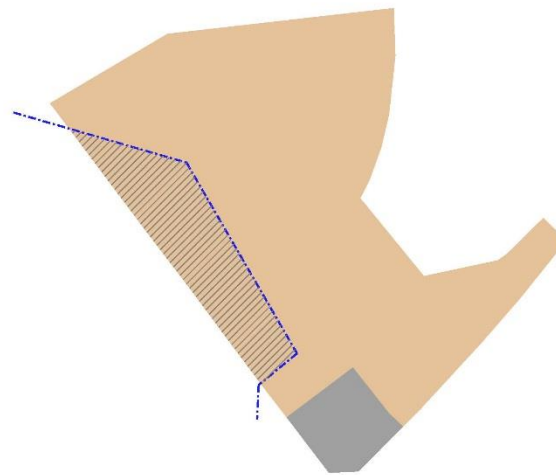


Der er et lavtliggende areal i området, som er udfordret af regnvand (udpeget som bluespot-område). Et fremtidigt regnvandsbassin kan med fordel planlægges etableret det pågældende område, da det i øvrigt er mindre velegnet til bebyggelse.

Indsigtskilen til sukkerfabrikken er placeret, således at den dækker over det vandlidende areal, der ikke er velegnet til bebyggelse.



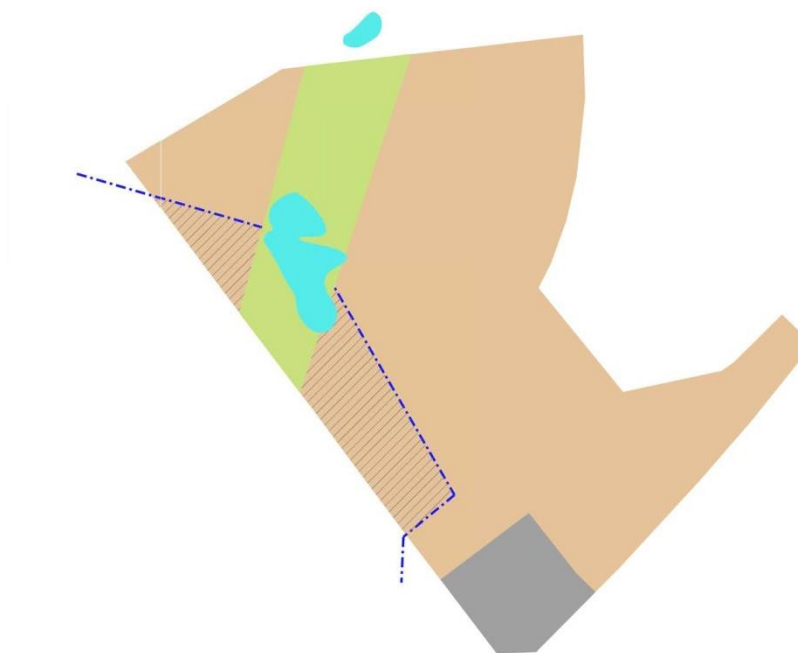
Figur 2: Lavtliggende og vandlidende arealer (blå farve), som umiddelbart ikke er velegnet til bebyggelse..



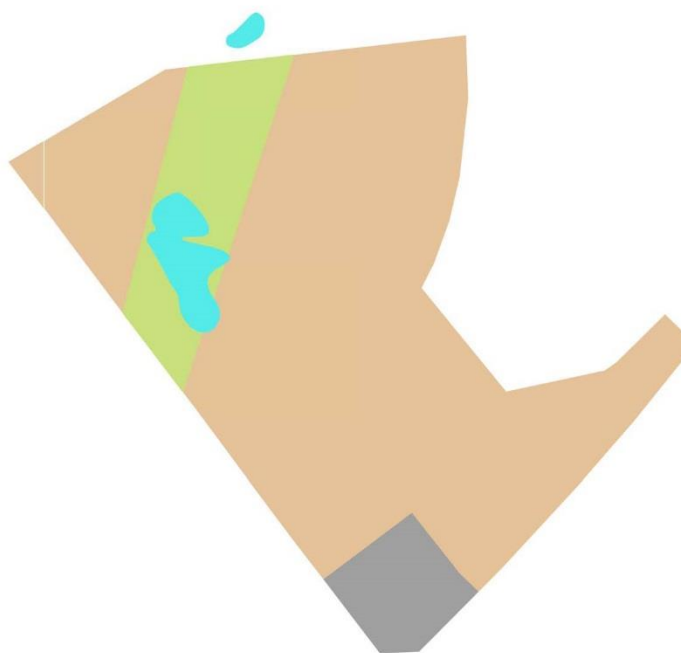
Figur 3: Rye vandløb (blå) begrænser mulighederne for bebyggelse af området, hvorfor arealet mellem vandløbet og Gørlev Landevej udlægges som grønt område, medmindre vandløbet omlægges.

Der er endvidere for den fremtidige udvikling af rammeområdet en planlægningsmæssig udfordring i form af Rye Vandløb, der er rørlagt og løber over rammeområdet. Såfremt det rørlagte vandløb også i fremtiden forbliver med sin nuværende beliggenhed, vil et areal mellem vandløbet og Gørlev Landevej have svære udviklingsmuligheder, hvorfor dette areal udlægges til grønt område. I et bælte på 5 m til hver side af det rørlagte vandløb må der endvidere ikke bygges. Omlægges det rørlagte vandløb i fremtiden, således at vandløbet eksempelvis løber langs Gørlev Landevej vil arealet kunne indgå til fremtidig erhvervsbebyggelse.

Rammeområdet indeholder derfor 2 forskellige principper for udviklingen afhængig af om det rørlagte vandløb senere omlægges eller forbliver med sin nuværende placering. Dette illustreres på næste side.



Figur 4: Lokalplanområdet med dets udfordringer i form af Rye Vandløb og vandlidende arealer samt kvaliteter i form af indsigtskilen til Gørlev Sukkerfabrik som er et unikt vartegn.



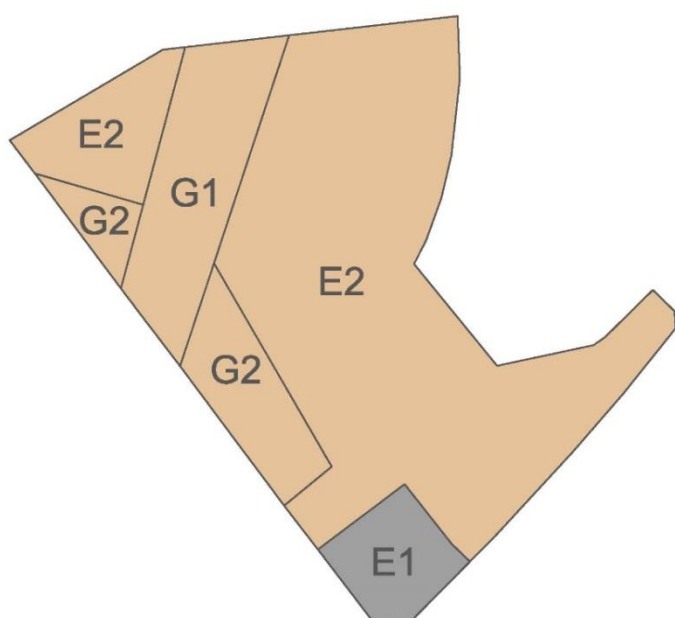
Figur 5: Lokalplanområdet såfremt det rørlagte Rye Vandløb omlægges.

Figur 1-5 illustrerer de lokale forhold, såvel udfordringen som stedbundne kvaliteter, der er indtænkt i den fremtidige udvikling af området, og som er med til at fastlægge områdets anvendelsesbestemmelser, fremtidige principper og rammer.

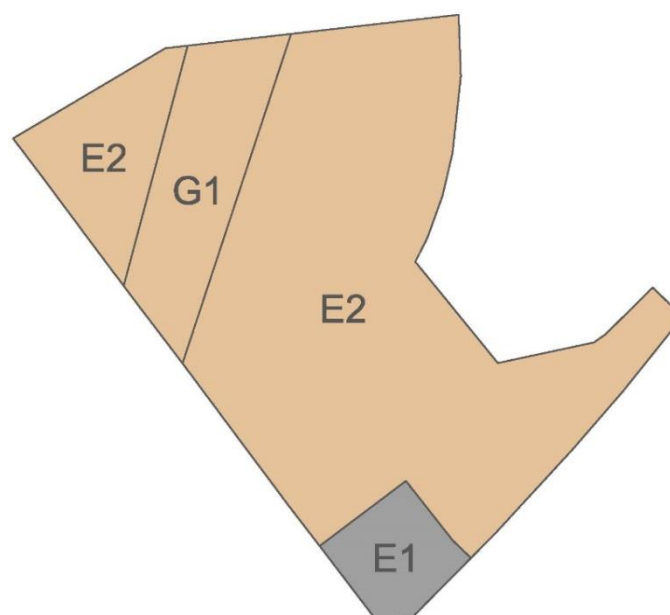
Anvendelse

Lokalplanens anvendelsesbestemmelser er fastlagt forholdsvis bredt indenfor de områder, hvor erhvervsbebyggelse kan finde sted. Der planlægges for en anvendelse af hjørnearealet fortrinsvis til butik til særlig pladskrævende varegrupper, men lokalplanen sætter ikke begrænsninger for hvilke virksomhedstyper, der kan placere sig på arealet. Hjørnegrunden er en oplagt mulighed for forskellig anvendelse og skal derfor kunne tilpasse sig forskellige konkrete ønsker fra erhvervslivet.

Idet lokalplanområdet ligger i nærheden af boligbebyggelse skal lokalplanen sikre, at der udlægges et beplantningsbælte langs den nordlige afgrænsning, som afskærmer erhvervsområdet fra boligområdet.



Figur 6: Lokalplanens delområder



Figur 7: Lokalplanens delområder, hvis det rørlagte vandløb omlægges. Delområde G2 udgår.

Zoneforhold

Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde E1 bliver ved lokalplanens endelige vedtagelse overført til byzone, mens resten af lokalplanområdet forbliver i landzone, indtil der suppleres med lokalplaner.

Områdets anvendelse Lokalplanområdet inddeles i fire områder, jf. forrige side og kortbilag 3, som hver har følgende anvendelse:

Delområde E1

Butik til særlig pladskrævende varer, samt andre lettere erhvervstyper, herunder serviceerhverv, lettere industri-, værksteds, håndværks- og lagervirksomhed med tilhørende administration. Der må etableres en mindre bistro, café eller lignende.

Delområde E2

Lettere erhverv, herunder serviceerhverv, lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration. Desuden mulighed for butikker til særlig pladskrævende varegrupper.

Delområde G1

Fælles grønt areal – sikring af indsigtskile til Gørlev Sukkerfabrik. Der kan etableres et fælles regnvandsbassin i området.

Delområde G2

Grønt område, såfremt det rørlagte Rye Vandløb ikke omlægges på et senere tidspunkt. Omlægges vandløbet fastlægges anvendelse som område E2. Der kan etableres et fælles regnvandsbassin i området.

Lokalplanens bestemmelser giver kun mulighed for at bygge inden for delområde E1. Skal der bygges mere i resten af lokalplanområdet, kræver det én eller flere supplerende lokalplan(er).

Udstykning

Delområde E1 udstykkes som vist retningsgivende på kortbilag 3, hvorved der skabes mulighed for at opføre bebyggelse på matriklen. Delområdet E1 kan udstykkes yderligere, hvis anden lovgivning ikke er til hinder derfor. Det øvrige lokalplanområde udstykkes, efterhånden som supplerende lokalplaner muliggør en udstykning.

Vej-, sti- og parkeringsforhold

Adgangen til lokalplanområdet skal ske med en ind- og udkørsel via Omfartsvejen. Denne skal anlægges minimum 100 m fra statsvejen, Gørlev Landevej, for at trafikafviklingen fortsat er god. Der skal anlægges en adgangsvej/stamvej ind i området med en kørebane på 7 m og rabatter til hver side på 3 m. Stamvejens videre forløb i området vil i forbindelse med en senere bebyggelse og lokalplanlægning blive nærmere fastlagt. Idet hjørnearealet udlægges til butik med besøgende kunder, skal der anlægges en venstresvingsbane i stamvejen ind til dennes overkørsel for at skabe bedre trafikafvikling i området og en øget trafiksikkerhed. Venstresvingsbanen vil forbedre fremkommeligheden for de gennemkørende, og risikoen for bagendekollisioner vil blive reduceret.

Lokalplanen åbner endvidere mulighed for vejadgang til lokalplanområdet overfor Toftenvangsvej med både ind- og udkørsel til området. En fremtidig overkørsel vil skulle placeres, så det danner et lige ben overfor Toftenvangsvej af hensyn til trafiksikkerheden. Vejadgangen skal godkendes endeligt af Kalundborg Kommunes vejmyndighed.

Inden for delområde E1 skal varelager og affaldshåndtering placeres længst ud mod stamvejen, således at vareindlevering kan foregå mere sikkert og ikke skal krydse parkeringsarealet foran forretningen.

Antallet af parkeringspladser fastsættes efter normen og i overensstemmelse med kommuneplanens generelle rammebestemmelser. Der skal ligeledes etableres areal til cykelparkering og til handicapparkering.

Bebyggelsens omfang og placering

Der er fokus på at indpasse bebyggelse og tilknyttede anlæg og P-pladser bedst muligt i forhold til indblikket fra Gørlev Landevej. Lokalplanen skal derfor sikre, at bebyggelse ud mod Gørlev Landevej opføres med en bygningsside i vejbyggelinjen, således at der opnås et ensartet og harmonisk forløb langs den overordnede vej og med parkeringsfaciliteter ud mod Omfartsvejen.

Bebyggelse må opføres i 2 etager i op til 8,5 meters højde. Højden er fastsat af hensyn til bl.a. indsyn til Gørlev Kirkes tårn.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Lokalplanområdet vil sammen med de to store færdselsårer udgøre grænsen mellem det åbne landskab og Gørlev by. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området får et roligt og harmonisk udtryk både med hensyn til farvevalg, men også med hensyn til muligheden for skiltning, reklameflag, belysning m.v. Facader skal holdes i afdæmpede farver, hvor det alene er mindre dele af facaderne, der må fremstå i kraftige farver.

Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Lokalplanens bestemmelser sikrer en indsigtskile til Gørlev Sukkerfabrik, hvis areal ikke må bebygges og samtidig skal friholdes for høj beplantning. Herudover planlægges generelt for en grøn fremtræden, hvorfor der er bestemmelser om beplantning langs Omfartsvejen og Gørlev Landevej. Langs vejene skal der plantes trægrupper á tre træer. Trægrupperne skal placeres med en indbyrdes afstand på ca. 27 m. Træerne består af fuglekirsebær og vintereg, som vurderes at være velegnede i forhold til områdets jordtype og vindudsathed. Samtidig blomstrer fuglekirsebærtræet med en hvid blomst om foråret, hvilket er med til at understrege årstidernes skiften. De valgte træer får en god højde på ca. 20 m og en bredde på 15 m, som skaber en velmarkeret afgrænsning ud mod det store, vidtåbne landskab (Gørlev Moræneflade).

Da træerne er højstammede, og trægrupperne placeres med relativ stor, indbyrdes afstand, sikres der stadig gode indkig til erhvervsbygningerne og deres skilte og flag. Træerne er med til at give et roligt udtryk og mere stil på trods af et forventeligt stort antal forskellige skilte, flag m.v. indenfor lokalplanområdet.

Træerne langs Gørlev Landevej og Omfartsvejen er samtidig med til at understrege indsigtskilen til Gørlev Sukkerfabrik. Indsigtskilen skal holdes fri for bebyggelse og høj beplantning, og denne vil derfor være en spændende kontrast til de høje træer langs vejene og beplantningsbæltet i nord.

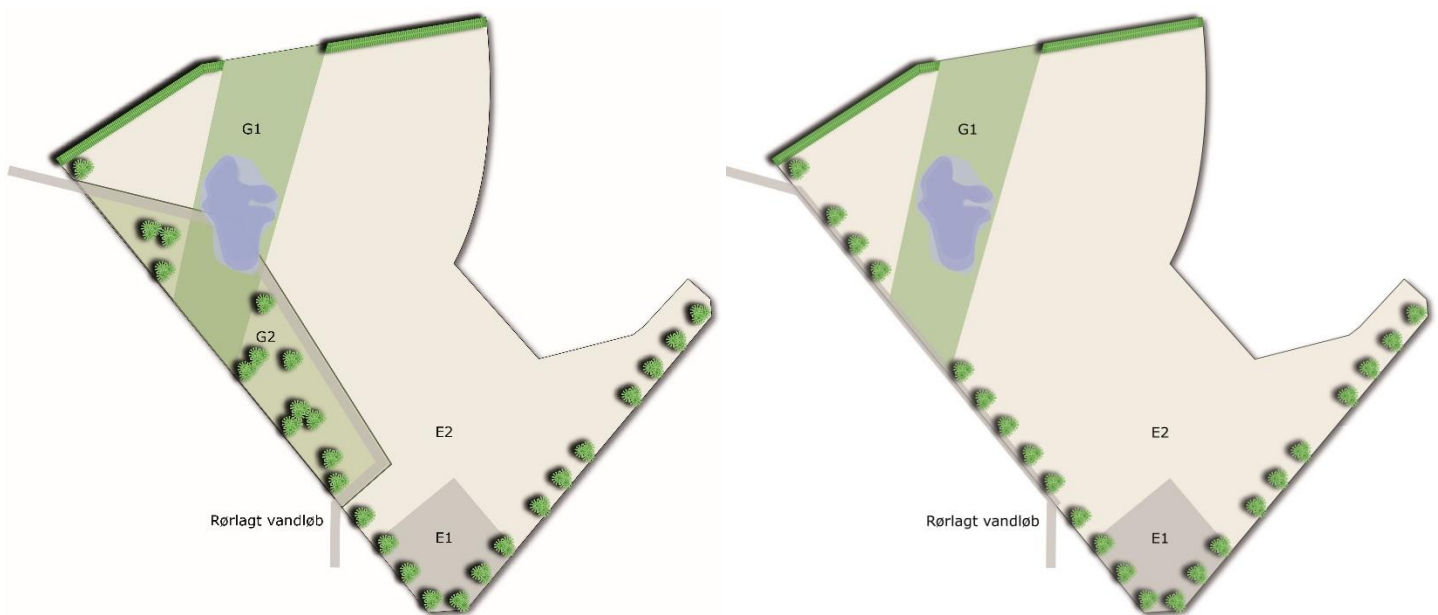
Indsigtskilen (delområde G1) er umiddelbart et oplagt sted at placere et fælles regnvandsbassin. Området er vandlidende og er det lavest liggende indenfor hele lokalplanområdet. Det er derfor oplagt at udnytte topografien til at skabe et regnvandsbassin, som får et

naturligt/landskabeligt udtryk. Når det grønne område skal planlægges kan der med fordel arbejdes med plantetyper og græs, som kan tåle både at stå vådt og tørt - alt efter vandstanden i det våde område eller i et eventuelt regnvandsbassin.

Indenfor delområde E1 er der fastsat nærmere bestemmelser om skilning og opsætning af flag. Skiltning og flag kan tillades inden for vejbyggelinjen af Gørlev Landevej (statsvej), hvis Vejdirektoratet kan give tilladelse dertil. Lokalplanen giver mulighed for at opstille et relativt højt skilt (5 m i højden og 1,5 m i bredden) samt tre flagstænger ud mod Gørlev Landevej. Det vurderes, at det er vigtigt for erhvervet at have gode eksponeringsmuligheder, og samtidig sikrer træerne langs vejene, at det samlede visuelle udtryk forbliver ensartet og roligt.

For at afskærme det nordlige boligområde mod det fremtidige erhvervsområde er der udlagt areal og bestemmelser om et beplantningsbælte i den nordlige lokalplangrænse. Beplantningsbæltet vil bestå af nogle af de samme træer, som ses langs Gørlev Landevej og Omfartsvejen.

Inde i selve lokalplanområdet (primært delområde E2) fastlægger rammelokalplanen ingen bestemmelser for beplantningen. Beplantningen langs vejene, den grønne indsigtsskile og læhegnet i nord udgør så tydelige, sammenhængende strukturer, at det vurderes, at der ikke er behov for yderligere bestemmelser vedr. beplantningen.



Skitserne ovenfor viser de grønne strukturer (beplantningen) indenfor lokalplanområdet. Til venstre ses en retningsgivende plan for det grønne, hvis det rørlagte vandløb ikke omlægges. Til højre ses en retningsgivende plan for det grønne, hvis det rørlagte vandløb omlægges. Læs mere under bestemmelser §§ 8.1-8.2 og §§ 8.10-8.11.

Tekniske anlæg

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive forsyning og eksisterende ledninger i lokalplanområdet skal enten respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Der vurderes ikke at være forhold, der strider mod statslig eller regional planlægning.

Kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens rammeområde G1.E08, og er i overensstemmelse hermed. Rammen er udlagt til erhvervsformål for virksomheder i miljøklasse 1-4, herunder til butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Der er en maks. bebyggelsesprocent på 50 og en maks. bygningsrumfang i forhold til grundareal på 3. Byggeri må maks. være 2 etager og 8,5 m i højden. Herudover fastsætter rammen, at adgangsvejen fra Omfartsvejen minimum skal ligge 100 m fra Gørlev Landevej, og at ubebyggede arealer ved beplantning, befæstelse eller lignende skal gives et ordentligt udseende samt at der skal etableres plantebælter mod boligbebyggelse.

Rammebestemmelsen fastlægger rammerne for lokalplanlægningen. For denne lokalplan gælder, at rammebestemmelsen om maks. bebyggelsesprocent og maks. bygningsrumfang kun gælder for delområde E1. Ved senere planlægning for den resterende del af området skal hensigtsmæssigheden af bestemmelserne nærmere vurderes. I rammelokalplanen er der derfor taget højde for, at rammebestemmelsen evt. kan ændres gennem senere kommuneplanlægning og herefter kan indarbejdes i supplerende lokalplan(er) til rammelokalplanen. Følgende forhold skal i den forbindelse tages i betragtning:

I lokalplanlægningen er det blevet synliggjort, at området med fordel kan bære store bygningsvolumener, da området er stort, åbent og fladt samt ligger ud til det vidtstrakte landskab, Gørlev Moræneflade. Dertil kommer, at der er mindst et og muligvis to store sammenhænge grønne områder (delområde G1 og G2) indenfor lokalplanområdet. De grønne områder sikrer, at der bevares et frirum, selvom der skulle blive bygget højt og/eller tæt. Store bygningsvolumener vil skabe et mere velafgrænset rum og forløb ud mod landskabet og de grønne områder, hvilket er ønskeligt. På denne baggrund er en bestemmelse om maks. bygningsrumfang ikke nødvendigvis hensigtsmæssig.

I kommuneplan 2017-2028 er det kommunalbestyrelsens ønske at kunne tilbyde erhvervsarealer, der imødekommer erhvervslivets behov, og sikrer, at der er arealer til rådighed for virksomhedstyper af forskellige størrelser og art. På nuværende tidspunkt fastlægges der derfor alene detailbestemmelser for hjørnearealet mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen, hvor der foreligger et konkret ønske, mens der fastlægges overordnede retningslinjer for udnyttelsen af det resterende område. Ved senere udarbejdelse af én eller flere supplerende lokalplan(er) kan området dermed tilpasses, så konkrete ønsker og behov fra erhvervslivet mht. grundstørrelser, beliggenhed, vejnet m.v. imødekommes bedst muligt. Området indeholder forskelligartede muligheder, som bør fastlægges efter konkrete forespørgsler.

I kommuneplanens hovedstruktur er der opstillet mål og retningslinjer for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen. Emnerne detailhandel (butikker til særlig pladskrævende varegrupper), god tilgængelighed, støj, kulturmiljø og klima er relevante i forhold til nærværende lokalplanområde og vil blive uddybet herunder.

Detailhandel

I lokalplanområdet er der mulighed for at etablere butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Det samlede bruttoetageareal i området til disse butikker må maksimalt være 5.000 bruttoetagemeter og den maksimale butiksstørrelse 3.000 bruttoetagemeter, jf. kommuneplanrammen. Herudover er der mulighed for, at butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan etablere et særligt afsnit med et butiksareal på op til 2.000 m² med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en grillbar eller lignende, som her betragtes som et serviceerhverv, der er med til at understøtte og betjene områdets fremtidige erhvervs- og butiksliv. I henhold til Erhvervsstyrelsens vejledning om detailhandelsplanlægning skal restauranter, der langt overvejende sælger serviceydelser, ikke placeres efter reglerne om placering af butikker. De skal derfor heller ikke medregnes ved beregning af bruttoetagearealet til butiksformål på trods af beliggenheden i bymidter, bydelscentre, lokalcentre og aflastningsområder.

Jf. planlovens § 16, stk. 6 skal der i redegørelsen til lokalplanforslag, der muliggør etablering af butikker, gøres rede for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. I kommuneplanen er der i tillæg hertil et ønske fra kommunen om, at der i tilknytning til butikker skal sikres god tilgængelighed for alle trafikanter og et nødvendigt omfang af parkeringspladser for både biler og cykler. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres cykelstier i rabatten, hvis dette ønskes.

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Gørlev by, og en butik vil dermed ikke skulle indpasse sig i et bestående bymiljø, som hvis den lå i bycentret.

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper ligger i nem adgang til den overordnede infrastruktur, hvilket er i tråd med Kalundborg Kommunes ønsker for den mest optimale placering for disse. I lokalplanen udlægges areal til parkeringspladser, så de fremstår overskuelige, så kunder kan ledes sikkert rundt på arealet, og der er bestemmelser, der sikrer parkeringsbehovet for både biler, cykler og for bevægelseshæmmede.

Det vurderes, at trafikafviklingen forbliver god, så længe at adgangsvejen til erhvervsområdet ligger mindst 100 m fra krydset mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen. Herudover vil der være krav om, at adgangsvejen udføres med en venstresvingsbane for at øge trafikafviklingen og -sikkerheden.

Kulturmiljø

Området ligger indenfor kommuneplanens udpegede kulturhistoriske bevaringsværdier som følge af områdets nærhed til Gørlev Kirke.

Udviklingen af rammeområdet til erhverv skal ske under hensyntagen til beskyttelsen af indsyn og udsyn til kirken og kirkeomgivelsens udstrækning.

Kirketårnet kan dog kun med god vilje ses fra området og kun i perioden, hvor trætoppene, der dækker tårnet, står nøgne uden blade. Der fastsættes en maksimal bygningshøjde på 8,5 m inden for lokalplanområdet.



Kirketårnet fra Gørlev Kirke anses bag trætoppene.

Sukkerfabrikken i Gørlev ligger nordøst for lokalplanområdet og er udpeget som et værdifuldt kulturmiljø. Sukkerfabrikken har været en væsentlig faktor for byens udvikling og de store anlæg – især de karakteristiske hvide siloer tårner sig op som byens store vartegn. Det er kommunens mål, at udvikling sker under hensyntagen til en beskyttelse af de værdifulde kulturmiljøer, og at der vises særlige hensyn over for områdernes oplevelses- og fortælleverdi. Sukkerfabrikken er ikke en del af lokalplanområdet, og selve lokalplanområdet er ikke udpeget som en del af kulturmiljøet tilknyttet sukkerfabrikken. Kommunen ønsker dog i forbindelse med planlægningen af det nye erhvervsområde at sikre en indsigtskile til sukkerfabrikken fra Gørlev Landevej, der kan være med til at bevare oplevelsen af det store vartegn for byen. I rammeområdet for lokalplanen udlægges der derfor en kile, der skal friholdes for byggeri og høj beplantning. Området for kilen er i øvrigt ikke velegnet til bebyggelse, da området er meget vandlidende.



Indsigten til Gørlev Sukkerfabrik fra Gørlev Landevej. Lokalplanen sikrer, at der bevares kig til Gørlev Sukkerfabrik.

Klima

For at afværge nogle af konsekvenserne ved klimaændringerne, der giver sig udslag i blandt andet øgede nedbørsmængder og stigende havspejl og grundvand, skal der i lokalplanlægningen tages aktiv stilling til regnvandsbehandlingen. Hertil kommer at lokalplanområdet har nogle eksisterende udfordringer, idet vandet ikke naturligt kan ledes væk ved kraftig regn. Der er derfor risiko for opstuvning af vand på terrænet, hvor det er lavest. I lokalplanen planlægges arealet, der er vandlidende, ikke bebygget, men indgår som et grønt område med mulighed for at etablere et regnvandsbassin. Samme areal udgør indsigtsskilen til Gørlev Sukkerfabrik.

Området er ikke egnet for lokal nedsivning, da der er udfordringer i området med at få drænet markerne.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere grønne tage. Grønne tage optager, fordamper og forsinker regnvandet og aflaster derved store mængder vand. Grønne tage kan optage 60-80 % af årsnedbøren, afhængig af hvilken type tag, der anlægges, samt tykkelse og vækstmediet.

Museumsloven

Der er på området registreret en tidligere fredet gravhøj og enkeltfund af en bronzering fra jernalderen. På ældste matrikelkort er området vist som dyrket mark og har således formodentlig også tidligere været naturligt veldrænet. Ældste matrikelkort og den aktuelle højdemodel viser spor af dige og grøft fra ejerlavsskel, hvorfor der kan være væsentlige arkæologiske interesser bevaret på området.

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.

Naturmiljø

Inden for lokalplanområdet findes ingen nuværende registrerede fortidsminder, bygge- og beskyttelseslinjer, beskyttede områder og naturtyper eller fredninger.

Miljøforhold

Erhverv på hjørnearealet mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen vil medføre en forøget støjbelastning i området, og når resten af erhvervsområdet udvikles, vil der ske en støjbelastning tættere på boligområder, som der skal tages hensyn til. Hensynet tages ved, at der en god afstand mellem forskellige typer erhverv og boligområderne.

Lokalplanområdets anvendelse opdeles i forskellige miljøklasser for at undgå mulige miljømæssige konflikter (støj, lugt m.v.) mellem erhverv og de nærliggende boliger. Opdelingen bygger på de vejledende afstandskrav mellem virksomheder og boliger fra "Håndbogen om Miljø og Planlægning" og er med til at den fysiske planlægning og miljøadministrationen indgår i et samspil om at skabe et godt miljø.

Det vurderes, at erhverv på hjørnearealet ikke vil resultere i en støjbelastning, der påvirker omgivelserne, som består af enten trafikantlæg eller åbne marker. Den væsentligste støj vil optræde i forbindelse med levering af varer, hvor støjen kommer fra lastvogne og læsseaktiviteten. Herudover vil der være støj fra trafikken.

Der er fastsat bestemmelser om et beplantningsbælte i lokalplanens nordlige grænse, hvilket reducerer den visuelle støj set fra boligområdet. Et erhvervsområde kan se "støjende" ud, fordi der typisk er mange tekniske installationer, udendørs oplag, skilte, flag m.v. Beplantningen er med til at skabe en ro og ensartethed.

Spildevand

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet et spildevandsplantillæg, da lokalplanområdet ikke er omfattet af spildevandsplanen.

Spildevandsplantillægget gælder kun for delområde E1 og fastlægger, at området skal separatkloakeres. Det er Kalundborg Forsyning A/S, som har ansvaret for kloakeringen.

På nuværende tidspunkt er der ikke fastlagt en regn- og spildevandteknisk løsning for det samlede lokalplanområde. Der er foretaget indledende undersøgelser, som tyder på, at der kan findes en helhedsløsning for dels kloakeringen og regnvandshåndteringen. Når den fælles regn- og spildevandsledning for hele området er på plads og etableret, kan der blive stillet vilkår om, at delområde E1 overgår til at være en del af den fælles regnvandsløsning for området.

Spildevandsplantillægget fastlægger, at sort spildevand indenfor delområde E1 skal tilsluttes med en spildevandsledning til Kalundborg Forsynings eksisterende spildevandsnet, der ledes til Ornum Renseanlæg.

Regnvandsafledning i delområde E1 skal ske til det rørlagte Rye Vandløb, men idet vandløbet i forvejen er presset, stilles der i lokalplanen krav om, at grundejer(e) tilbageholder regnvand på grunden fx i form af forsinkelsesbassin, etablering af grønne tage, gennemtrængelige overflader på parkeringsarealer og lignende.

Kalundborg Forsyning anbefaler, at der ved en senere udbygning af området foretages en undersøgelse af, hvor stor kapacitet der er i Rye Vandløb og Helsing Å for bedre at kunne vurdere, om der kan tillades yderligere udledning til vandløbene.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger udenfor det kollektive varmforsyningsområde for fjernvarme eller naturgas. Bygningerne skal opvarmes individuelt jf. krav fra det gældende bygningsreglement.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Gørlev Vandforsyning A.m.b.a.

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.

Servitutter

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

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

På matr. nr. 9ø, 42b og 8ax, Rye By, Gørlev er tinglyst følgende servitutter:

17.10.1936	Dok om byggelinjer m.v.
23.09.1969	Dok om adgangs begrænsninger m.v.
04.04.1972	Dok med NVE
29.11.1974	Dok om forsynings/afløbsledninger m.v.
29.11.1974	Dok om højspænding m.v.
30.10.1975	Dok om byggelinjer
13.01.1976	Dok om etablering af jordbassin m.v.
15.07.1986	Dok om byggelinjer m.v.
15.07.1986	Dok om byggelinjer m.v.
27.08.1986	Dok om oversigt m.v.
25.05.2009	Deklaration ang. bredbåndsanlæg m.v.

Kalundborg Kommune gør opmærksom på, at kommunen ikke påtager sig ansvaret for eventuelle fejl og mangler i oversigten eller for, at de ledninger, servitutarealer m.v., der er vist på bilag 2, er korrekt vist. Disse er alene indtegnet skitse-mæssigt og ledningsejer/påtaleberettiget skal kontaktes ved nærmere afklaring af beliggenhed.

Ingen af ovenstående servitutter er til hinder for lokalplanens realisering.

Tilladelse fra andre myndigheder

- Vejdirektoratet** Adgangsvejen fra Omfartsvejen til lokalplanområdet kræver Vejdirektoratets tilladelse, da denne placeres indenfor 100 m fra statsvej (Gørlev Landevej). Langs Gørlev Landevej ligger en vejbyggelinje, som Vejdirektoratet administrerer. Indenfor vejbyggelinjen må der ikke etableres nye faste anlæg, bygninger m.m. uden vejmyndighedens tilladelse. Det betyder, at skilte, pyloner, flag og lignende ikke må opsættes indenfor vejbyggelinjen af Gørlev Landevej uden Vejdirektoratets tilladelse. Vejdirektoratet har oplyst, at der ikke kræves tilladelse til at plante træer inden for vejbyggelinjen, så længe træerne ikke står i oversigtsarealet ved krydset mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen.
- Politiet** Vejmyndigheden giver med samtykke fra politiet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).
- Landbrugsstyrelsen** Der er landbrugspligt på arealerne indenfor lokalplanområdet. Der må derfor ikke foretages ændringer af eksisterende forhold, før Landbrugsstyrelsen har godkendt, at landbrugspligten ophæves for arealerne. Landbrugspligten ophæves i forbindelse med, at Geodatastyrelsen godkender udstykningen. Landbrugsstyrelsen kan, i forbindelse med at landbrugspligten ophæves, 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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger, drænledninger og spildevandsledninger. Det forventes, at der findes en del dræn indenfor lokalplanområdet, da det er et (tidligere) landbrugsareal. At der ikke foreligger tegninger over dræn eller andet, er ikke ensbetydende med, at arealet ikke er drænet, og det kan derfor være nødvendigt med en fysisk undersøgelse af området. Generelt er enhver grundejer forpligtet til at sikre, at eventuelle dræn til enhver tid bibeholdes, vedligeholdes og fungerer optimalt. Ingen må hindre afstrømning fra opstrøms beliggende ejendomme, og derfor må eksisterende dræn ikke ændres eller sløjfes uden vandløbsmyndighedens tilladelse. Ved større udstykning kan der med fordel etableres et afskærende omfangsdræn, der således skal sikre den fortsatte afledning af vand fra opstrøms beliggende ejendomme, og således at der ikke er dræn i kommende byggefelter. Et sådan omfangsdræn må ikke etableres uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

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

Ved screeningen blev det bemærket, at lokalplanområdet har nogle udfordringer i forhold til regnvand, hvorfor der i lokalplanen er indarbejdet bestemmelser til at afhjælpe regnvandsproblemer. I forbindelse med realiseringen af lokalplanen er der gennemført en vurdering af, hvor meget regnvand, der kan udledes til Rye Vandløb. Sammenfattende vurderes det på baggrund af screeningen, at den påtænkte aktivitet ikke vil medføre væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke gennemføres en egentlig miljøvurdering af lokalplanen.

Kalundborg Kommune Lokalplan nr. 568 for erhvervsområde ved Omfartsvejen, Gørlev

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 23. marts 2018 til og med den 24. april 2018. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde **senest den 24. april 2018**. 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 eller med almindelig post til Kalundborg Kommune, Att. Plan, Byg og Miljø, Holbækvej 141b, 4400 Kalundborg.

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 50 af 19. januar 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 grundlag for at udvikle et erhvervsområde ved Gørlev Landevej og Omfartsvejen, og konkret at skabe mulighed for, at der kan opføres erhverv i miljøklasserne 1-4, herunder en butik til pladskrævende varegrupper på hjørnearealet mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen.
- 1.2 At sikre, at bebyggelsen indpasses bedst muligt i omgivelserne.
- 1.3 At skabe mulighed for overkørsel til området fra Omfartsvejen samt sikre hensigtsmæssige til- og frakørselsforhold.
- 1.4 At sikre en indsigtskile til Gørlev Sukkerfabrik, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.
- 1.5 At sikre, at udfordringerne med opstuvning af regnvand i lokalplanområdet afhjælpes.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 9ø samt del af matr. nr. 42b og 8ax Rye By, Gørlev,

samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Delområde E1 overføres til byzone i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, mens det resterende lokalplanområde forbliver i landzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i følgende delområder (jf. Kortbilag 3):

Område E1

Fastlægges til butik til særlig pladskrævende varegrupper, samt andre lettere erhvervstyper indenfor miljøklasserne 1-4, herunder

serviceerhverv, lettere industri-, værksteds, håndværks- og lagervirksomhed med tilhørende administration. Der må etableres en mindre grillbar, bistro, pølsebod eller lignende.

Område E2

Fastlægges til lettere erhverv indenfor miljøklasserne 1-4, herunder serviceerhverv, lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration. Desuden mulighed for butikker til særlig pladskrævende varegrupper. Lokalplanen giver dog ikke mulighed for bebyggelse inden for dette delområde.

Note: En udbygning af delområde E2 kræver, at der udarbejdes supplerende lokalplan(er).

Område G1

Fastlægges til fælles grønt område for erhvervsområdet som indsigtskile til Sukkerfabrikken. Indenfor delområdet kan der anlægges et eller flere fælles regnvandsbassiner.

Område G2

Fastlægges til fælles grønt område, som afgrænses af det rørlagte Rye vandløb + 5 m målt fra midte af rør, så længe det rørlagte vandløb er beliggende som vist på kortbilag 2. Såfremt vandløbet omlægges med en anden placering udenfor lokalplanområdet eller langs Gørlev Landevej fastlægges områdets anvendelse som delområde E2. Indenfor delområdet kan der anlægges et eller flere fælles regnvandsbassiner.

På kortbilag 4 ses en vejledende illustration af, hvor i lokalplanområdet erhverv indenfor miljøklasserne 1-4 skal placeres ift. de vejledende afstande mellem erhverv og boligområder. Disse afstande skal som udgangspunkt respekteres.

Note:

I Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning anbefales følgende afstande til boligområder fra de enkelte erhvervsklasser:

Klasse 1: Der er 0 m mellem erhverv og boliger og omfatter erhverv med forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2: Der er minimum 20 m mellem erhverv og boliger og omfatter erhverv med bogbinderi, elektronikværksteder og fx laboratorier.

Klasse 3: Der er minimum 50 m mellem erhverv og boliger og omfatter erhverv med håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4. Der er minimum 100 m mellem erhverv og boliger og omfatter levnedsmiddelfabriker og mindre overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Delområde E1 skal udstykkes som vist retningsgivende på kortbilag 3. Delområdet må udstykkes yderligere, hvis anden lovgivning ikke er til hinder derfor.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

- 5.1 Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Omfartsvejen.
- 5.2 Vejadgangen til delområde E1 skal etableres minimum 100 m fra Gørlev Landevej. Afstanden skal måles fra vejmidte til vejmidte og efter retningslinjerne vist på kortbilag 5.
- Note: Vejadgangen kræver Vejdirektoratets tilladelse, som Vejdirektoratet er sindet at meddele.*
- 5.3 Der er i forbindelse med en senere udbygning af delområde E2 mulighed for en vejadgang (ind- og udkørsel) overfor Toftevangsvej. Vejadgangen skal etableres, så der dannes et ligebenet kryds. Vejadgangen skal dog kunne tillades endeligt af Kalundborg Kommunes vejmyndighed.
- 5.4 Der udlægges en stamvej (vejadgangen) fra Omfartsvejen grænsende mod delområde E1 med en profil på 13 m, hvoraf kørebanen udgør 7 m og med 3 m rabat på hver side. Kørebanen må være bredere, hvis der er behov for svingbaner, holdepladser eller parkering langs vejen. Kørebanen skal udføres i asfalt.
- 5.5 Rabatten skal gives et grønt udtryk og skal derfor anlægges som græsareal eller med græsarmering. Rabatten må inddrages til fortov, cykelsti og/eller grøft, hvis der opstår behov herfor.
- 5.6 Rabatten skal have omtrent samme terrænhøjde som vejen for at sikre at rabatten er velegnet til fx gang for den bløde trafikant eller afledning af regnvand til eventuelle grøfter.
- 5.7 Der skal etableres en venstresvingsbane frem til overkørsel for delområde E1 til brug for besøgende til butikken, efter retningslinjerne vist på illustrationsplanen, kortbilag 5. Den endelige udformning af venstresvingsbanen skal godkendes af Kalundborg Kommunes vejmyndighed.
- 5.8 Yderligere veje kan anlægges i det omfang, det er påkrævet for lokalplanområdets funktion.
- 5.9 Der må kun etableres én overkørsel til stamvejen fra hver grund. Overkørslen må højst anlægges med en bredde på 7 m. Kalundborg Kommune kan dog tillade to overkørsler til hver grund (ind- og udkørsel), såfremt særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

- 5.10 Der må anlægges en vej gennem delområde G1, som sikrer, at den nordvestlige del af delområde E2 kan vejbetjenes. Der skal dog tages hensyn til placeringen af et eller flere regnvandsbassiner indenfor delområde G1.
- 5.11 Belysning af veje må kun udføres efter en belysningsplan, der er godkendt af Kalundborg Kommune. Belysningsplanen kan tage udgangspunkt i Vejdirektoratets vejledning: Håndbog for kommunernes vej- og byrumsbelysning (Marts 2009).

Parkering

- 5.12 Der skal på egen grund etableres parkeringspladser samt arealer for af- og pålæsning af varetilkørsel. Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser dog mindst:
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for special- og udvalgsvarerforretning, herunder butik til særlig pladskrævende varegrupper
 - 1 p-plads pr. 65 m² bruttoetageareal for administrations- og servicepræget virksomhed
 - 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal for engros- og oplagsvirksomhed
 - 1 p-plads pr. 37,5 m² bruttoetageareal for andre bygninger, eksempelvis udstilling m.m.
- 5.13 Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.14 Ved nybyggeri i delområde E1 for special- og udvalgsvarerforretning, herunder til butik til særlig pladskrævende varegrupper, skal der anlægges det påkrævede antal handicapparkeringspladser i henhold til det en hver tid gældende bygningsreglement ved anlæggelsen.
- 5.15 Der skal anlægges areal til cykelparkering i nærhed af indgangsparti til forretningen i delområde E1. Normerne i Cykelparkeringshåndbog 2007 (Dansk Cyklist Forbund) eller den til enhver tid gældende håndbog skal følges. Cykelparkeringshåndbog 2007 anbefaler 1 cykelparkering pr. 100 m² butiksareal.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Inden for vejbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse.
- 6.2 Ovenpå det rørlagte Rye Vandløb og indenfor en afstand på 5 m fra hver side af vandløbets midte må der ikke opføres eller anlægges nogen form for bebyggelse eller anlæg.
- 6.3 Oplag, varegårde eller lignende opbevaringssteder, som ikke er bygninger må ikke ligge ud til Gørlev Landevej eller Omfartsvejen. Dette er for at opnå et harmonisk og roligt udtryk ud mod de større veje.

- 6.4 Der må maksimalt opføres op til 5.000 bruttoetagemeter butikker til særlig pladskrævende varegrupper i området som helhed og den maksimale butiksstørrelse for butikker til særlig pladskrævende varegrupper er 3.000 bruttoetagemeter. I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med et butiksareal på op til 2.000 m² med varer der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.
- 6.5 Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m fra det fastsatte niveauplan til bebyggelsens øverste punkt. Niveauplanen fastsættes af bygningsmyndigheden i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Note: Indenfor delområde E1 kan den maks. bygningshøjde blive begrænset af § 6.6, som fastsætter et maks. bygningsrumfang i forhold til grundareal.

Delområde E1

- 6.6 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %, og bygningsrumfang i forhold til grundareal må ikke være mere end 3 m³.

Note: Sammenholdt med en bebyggelsesprocent på 50 % betyder "bygningsrumfang i forhold til grundareal på maks. 3 m³", at man fx på en 1000 m² stor grund (grundareal) må bygge en 1-etagers bygning med et bebygget areal på 500 m² og med en gennemsnitlig bygningshøjde på 6 m. Ønsker man i dette eksempel en højere gennemsnitlig bygningshøjde end 6 m, skal man bebygge mindre end 50 % af grunden. Bestemmelsen skal i øvrigt sammenholdes med § 6.5 om maks. bygningshøjde.

- 6.7 Placering af bebyggelse skal ske ud fra princippet om, at den primære bebyggelse skal placeres op til vejbyggelinjen langs Gørlev Landevej. Parkeringspladser skal anlægges syd for bebyggelsen mod Omfartsvejen, og indgangsparti skal være orienteret mod Omfartsvejen/parkeringspladser. Faciliteter omkring varelevering og affald skal være tættest overkørsel i princippet som vist på kortbilag 5.
- 6.8 Der kan etableres en mindre grillbar, bistro, pølsebod eller lignende. Denne må have et bebygget areal på maks. 40 m² og et overdækket areal på maks. 20 m².

Delområde E2

- 6.9 Hvis det rørlagte Rye Vandløb omlægges, udgår delområde G2 og erstattes af delområde E2, jf. § 3.1. I dette tilfælde skal placering af bebyggelse inden for delområde E2 ske ud fra princippet om, at bebyggelse langs Gørlev Landevej skal placeres med én bygningsside langs vejbyggebyggelinjen.

Delområde G1 og G2

- 6.10 Der må ikke opføres bebyggelse. Inden for området må der anlægges et eller flere regnvandsbassin(er) og andre anlæg vedr. forsyningsvirksomhed, fx pumpestation. Jævnfør desuden bestemmelserne om ubebyggede arealer, beplantning og hegning (§8).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtrædenDelområde E1

- 7.1 Bebyggelsens facader skal holdes i afdæmpede farver i sorte, grå eller hvide nuancer. Mindre dele af facaderne må fremstå i kraftige farver. Facader af tegl må fremstå i røde og gule nuancer.
- 7.2 Vinduer og døre må fremstå i kraftige farver.
- 7.3 Bebyggelsen på den enkelte grund skal gives et helhedspræg, som opnås ved, at den samlede bebyggelse fremstår i ensartede eller matchende materialer og farver.
- 7.4 Tage, med undtagelse af tage på kundevognshuse, skal udføres som:
- flade tage
 - tage med ensidig taghældning
 - saddeltage
 - og/eller
 - asymmetrisk saddeltage

Tagmaterialer skal bestå af tagpap, tegl- eller betontagsten og/eller tagvegetation (grønne tage). Tage skal holdes i sorte eller mørkegrå nuancer og/eller i deres naturlige farve ved tagvegetation.

- 7.5 Blanke, reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.
- 7.6 Anlæg til indvinding af solenergi må placeres på både facader og tage. Anlæg på facader må dog kun installeres, hvis ikke de er til gene for omgivelserne – herunder trafikanter på omkringliggende veje. Anlæg skal tilpasses bygningens arkitektur og geometri og udformningen skal godkendes af Kalundborg Kommune.
- 7.7 Tage må udnyttes til tekniske installationer, som er nødvendige for bygningens drift. Installationer på tagene må ikke være højere end 1,5 m, og de skal være trukket tilbage fra facadeplanet med en afstand som minimum svarer til deres højde.
- 7.8 Tekniske installationer skal fremstå i farver, som integrerer dem harmonisk i tage og facader. Tekniske installationer på tage skal eksempelvis være sorte, grå eller mørkegrønne (samme farve som tagbeklædningen) og samordnes og afskærmes.

Skiltning

- 7.9 Markiser og lignende solafskærmning skal være ensartet på den enkelte bygning
- 7.10 Skiltebelysning må ikke have blinkende effekt.
- 7.11 Skiltning må ikke være mekanisk bevægelig.
- 7.12 Bestemmelser for skiltning gælder ikke for færdselstavler, vejskilte og lignende.

Skiltning for delområde E1

- 7.13 Skiltning skal indarbejdes i bygningernes udformning og underordne sig bygningernes arkitektur.
- 7.14 I delområde E1 må opsættes maks. 1 skilt på facaden for hver bygningsside. Skiltene må have en maksimal størrelse på 10 m i længden og 3 m i højden, og de må kun vedrøre virksomhedens navn og virke. Skiltene må maksimalt række 50 cm op over tagfladen.
- 7.15 Skiltning og flagstænger må placeres indenfor vejbyggelinjen af Gørlev Landevej, hvis Vejdirektoratets tilladelse kan opnås.
- 7.16 I delområde E1 må der kun opsættes én pylon i maks. 3 m i højden ud mod grundens overkørsel til den interne vej. Derudover må der opsættes én pylon i maks. 5 m i højden og maks. 1,5 m i bredden ud mod Gørlev Landevej. Skiltene/pylonerne skal holde en afstand på mindst 1 m til skel.

Note: Vær opmærksom på § 7.15 - Skilte inden for vejbyggelinjen af Gørlev Landevej kræver som udgangspunkt Vejdirektoratets tilladelse.

- 7.17 Der må kun opsættes op til 3 flagstænger pr. virksomhed. Flagstænger skal være placeret samlet i en gruppe, så de danner en trekant. Flagene skal holde en afstand på mindst 1 m til skel.

Note: Vær opmærksom på § 7.15 - Flag inden for vejbyggelinjen af Gørlev Landevej kræver som udgangspunkt Vejdirektoratets tilladelse.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

- 8.1 Langs Gørlev Landevej og Omfartsvejen skal der plantes trægrupper á 3 træer pr. gruppe. Træerne i gruppen skal plantes, så de danner en trekant/klynge med en afstand på ca. 6 m mellem stammerne. Gruppen skal bestå af mindst ét fuglekirsebærtræ (*Prunus avium*) og to vintereg (*Quercus petraea*) eller to fuglekirsebærtræer og én vintereg. Trægrupperne skal placeres med en indbyrdes afstand på ca. 27 m.

Indenfor delområde G2 må rækken af træer dog meget gerne opløses, som vist på principskitsen på side 14, og bestå af

trægrupper med flere træer og anden busk- og træbeplantning. Beplantnings-/landskabsplanen for delområde G2 skal godkendes af Kalundborg Kommune.

Hvis delområde E2 erstatter delområde G2, ved at det rørlagte Rye vandløb omlægges, skal rækken af træer indenfor vejbyggelinjen langs Gørlev Landevej stadig etableres.

Beplantningen (træerne langs vejene) indenfor delområderne E1 og E2 skal senest etableres, når nye byggegrunde og bebyggelse tages i brug. Kalundborg Kommune kan dog tillade, at beplantning udskydes til førstkommande forår/efterår. De enkelte ejere af udstykkede grunde langs Gørlev Landevej og Omfartsvejen har pligt til at etablere beplantningen.

Beplantningen indenfor G2 skal senest etableres, når grundejerforeningen er blevet oprettet. Kalundborg Kommune kan dog tillade, at beplantningen udskydes til førstkommande forår/efterår. Grundejerforeningen har pligt til at etablere beplantningen indenfor delområde G2.

- 8.2 Delområde G1 skal som udgangspunkt friholdes for høje træer og buske, som kan tage udsigten til Gørlev Sukkerfabrik. Da delområdet er vandlidende kan det med fordel anlægges som eng og gives et vildt/naturligt udseende. Beplantnings-/landskabsplanen for delområde G1 skal godkendes af Kalundborg Kommune. Grundejerforeningen har pligt til at etablere delområde G1, når grundejerforeningen er blevet oprettet.
- 8.3 I delområde G1 skal det indtænkes, hvordan der skabes mulighed for et evt. regnvandsbassin og en vej, som giver adgang til nordvestlige del af delområde E2, jf. kortbilag 3.
- 8.4 Indenfor delområde G1 og/eller delområde G2, såfremt det rørlagte vandløb ikke omlægges, må der anlægges spildevandstekniske anlæg i form af et eller flere regnvandsbassin(er).
- 8.5 Regnvandsbassin(er) indenfor delområde G1 og G2 skal udformes så de fremstår som naturlige søer eller vådområder. Områdets naturlige topografi skal udnyttes bedst muligt.
- 8.6 Regnvandsbassiner indenfor delområde G1 og G2 skal have skråninger med en hældning på 1:5 eller en fladere hældning.

Note: En hældning på 1:5 betyder, at terrænet falder én meter for hver femte meter, målt horisontalt.

- 8.7 Indenfor lokalplanområdet, herunder byggegrunde, må der etableres forsinkelsesbassiner for regnvand, både over- eller underjordiske bassiner.

Note: Regnvandsbassiner på byggegrunde er undtaget bestemmelse § 8.5, selvom det vil være forskønnede for området, hvis § 8.5 følges.

- 8.8 Regnvandsbassiner må kun hegnes, hvis der er behov af sikkerhedsmæssige årsager.
- 8.9 Der må ikke hegnes med fast hegn i skel mellem bygninger. Dette er for at undgå kedelige og lukkede passager mellem bygninger.
- 8.10 I en bræmme på 7 m langs lokalplanområdets nordvestlige del, på nær langs delområde G1, skal der etableres et beplantningsbælte, jf. kortbilag 3. Beplantningsbæltet skal være 3-rækket. Første række skal plantes 2 m fra skel. Beplantningsbæltet skal etableres i princippet som vist på bilag 6A. Beplantningen skal bestå af rødæl, sergentæble, fjeldribs, surbær, benved, vintereg, syren, almindelig røn, kvalkved, bærmispel, almindelig hvidtjørn, blærespirea, dunet gedeblad, glansbladet rose. Beplantningsbæltet skal senest etableres, når grundejerforeningen er blevet oprettet. Kalundborg Kommune kan dog tillade, at beplantningen udskydes til førstkommande forår/efterår. Grundejerforeningen har pligt til at etablere beplantningsbæltet.

Note: På bilag 6A og bilag 6B kan en planteliste samt beplantningens latinske navne ses.

- 8.11 Beplantning i området skal ske under hensyntagen til det rørlagte vandløb, som er vist på kortbilag 2.
- 8.12 I delområde E1 skal der ske forsinkelse af regnvandet, så det overholder en udledning på maks. 2 l/s pr. ha. til regnvandsledningen. Forsinkelsen kan udføres ved eksempelvis at etablere grønne tage, gennemtrængelige overflader på parkeringsarealer, bassiner over eller under jorden eller en kombination af disse.
- 8.13 Når eller hvis Kalundborg Kommune forlanger det, skal regnvandshåndteringen for delområde E1 overgå fra overstående løsning til at være en del af den fælles løsning for regnvandshåndteringen i det samlede erhvervsområde.

Note: Kalundborg Kommune vil ikke forlange, at delområde E1 overgår til en fælles regnvandshåndteringsløsning for hele området, hvis lokalplanområdet ikke udbygges yderligere. Udbygges området yderligere skal der udarbejdes en fælles løsning for regnvandshåndtering i lokalplanområdet, og her kan det blive forlangt, at delområde E1 overgår til denne løsning.

§ 9 Tekniske anlæg

- 9.1 Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 11.1 Ny bebyggelse inden for område E1 må ikke tages i brug før:
- Vej- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med §§ 5.1-5.2, §§ 5.4-5.7, § 5.9 og §§ 5.12-5.15.
 - At der er etableret beplantning i overensstemmelse med § 8.1. Kalundborg Kommune kan dog tillade, at beplantning udskydes til førstkommende forår/efterår.
 - At bebyggelsen er tilsluttet områdets vandforsyning samt regn- og spildevandssystemet.

§ 12 Grundejerforening

- 12.1 Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere og lejere af grunde og bygninger inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen kan oprettes, når det ønskes, og skal senest oprettes, når ca. 50% af arealet for delområderne E1 og E2 er udstykket og solgt som byggegrunde, eller når Kalundborg Kommune forlanger det.
- 12.3 Grundejerforeningen har pligt til at etablere de grønne områder G1 og G2 samt beplantningsbæltet. Hvis udstykker ønsker det, må han/hun også etablere de grønne områder og beplantningsbæltet for at gøre området mere attraktivt.
- 12.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af samtlige veje, herunder eventuelle stier, og rabatter, fortove, beplantningsbælte, fælles friarealer og -anlæg og grønne områder (delområderne G1 og G2).

Grundejerforeningen skal muligvis varetage drift og vedligeholdelse af spildevandstekniske anlæg udenfor delområde E1, hvis den senere spildevandsplanlægning for resten af lokalplanområdet fastslår dette.

Men som udgangspunkt er det Kalundborg Forsyning A/S, som står for spildevand- og regnvandshåndtering. Hvis udstykker eller grundejerforeningen, når denne er oprettet, indgår en aftale med Kalundborg Forsyning A/S om, at udstykker eller grundejerforeningen selv anlægger og drifter spildevandstekniske anlæg som fx regnvandsbassiner, grøfter m.v. vil Kalundborg Kommune umiddelbart kunne tillade dette.

Indtil der er oprettet en grundejerforening har udstykker ansvaret for driften og vedligeholdelsen af ovenstående.

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.

ooOoo

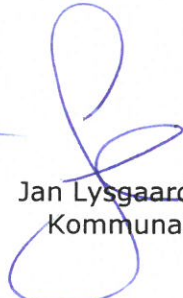
Vedtagelsespåtegning

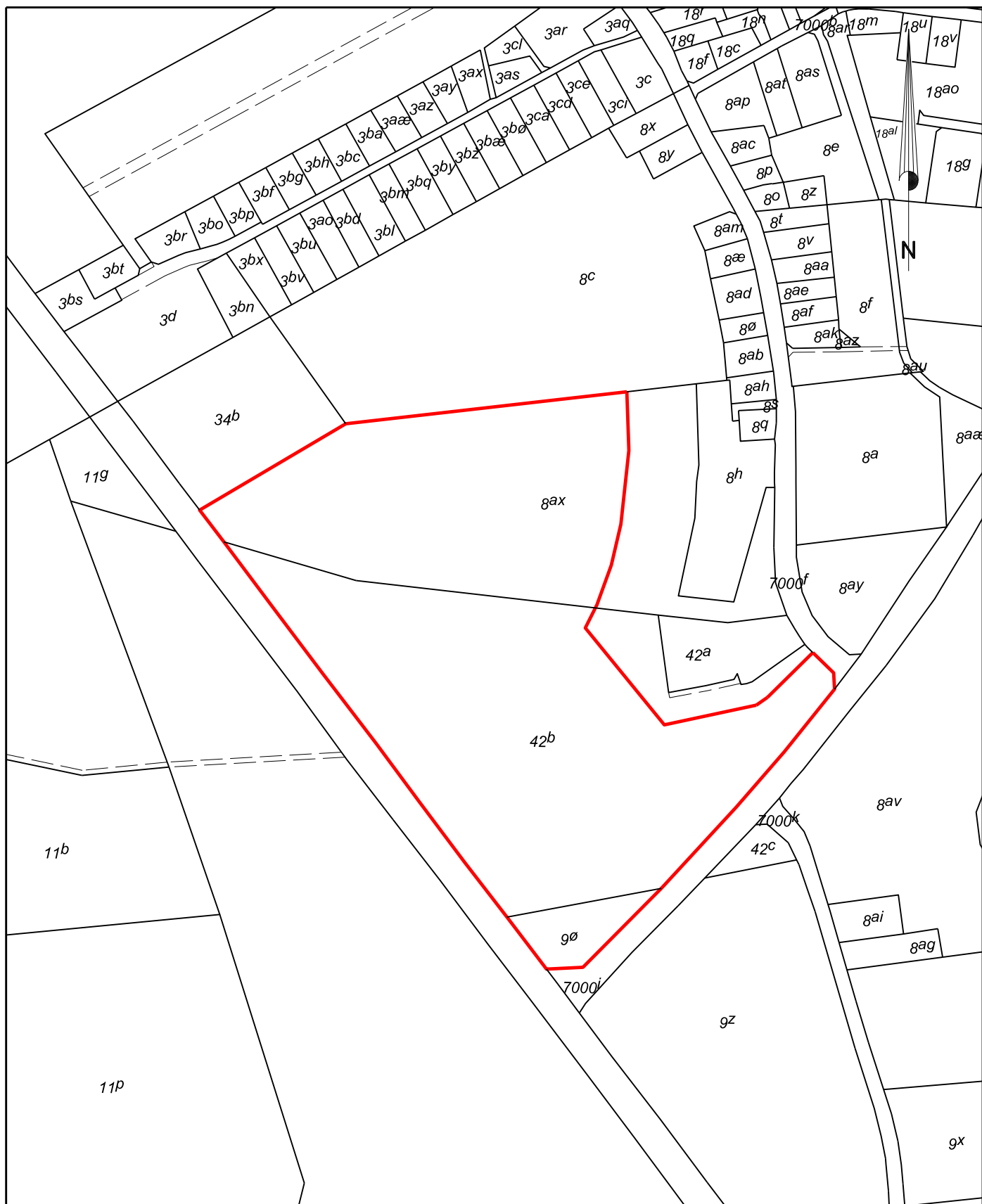
Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 21. marts 2018.


Martin Damm
Borgmester

P.k.v.

/


Jan Lysgaard Thomsen
Kommunaldirektør

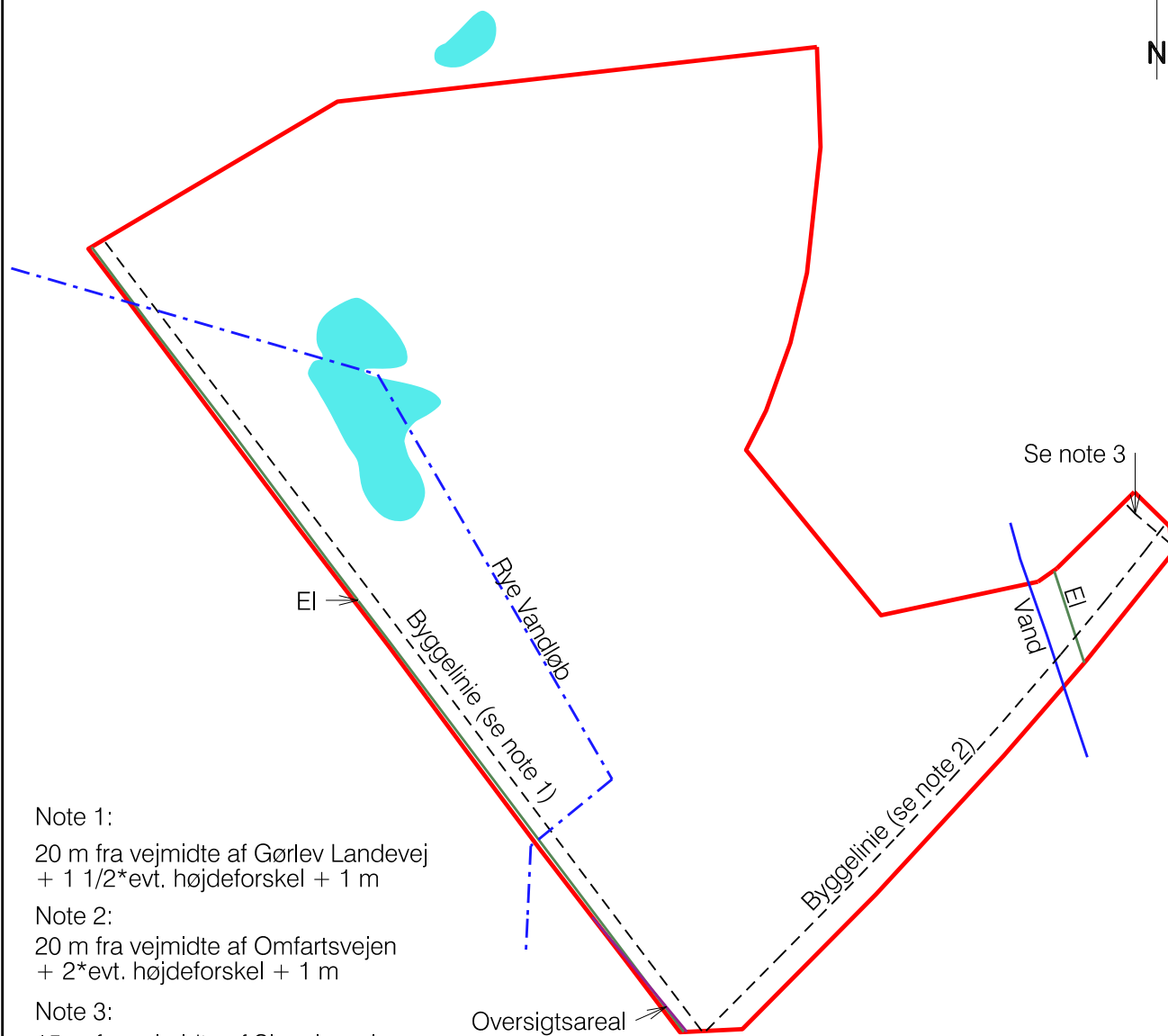


Kortbilag nr. 1

Matrikelkort

Målforhold: 1:4000
Lokalplan nr. 568

— Lokalplangrænse



Note 1:

20 m fra vejmidte af Gørlev Landevej
+ 1 1/2*evt. højdeforskel + 1 m

Note 2:

20 m fra vejmidte af Omfartsvejen
+ 2*evt. højdeforskel + 1 m

Note 3:

15 m fra vejmidte af Slagelsevej
+ 2*evt. højdeforskel + 1 m

Ledningers placering på planen må
alene betragtes som vejledende.

Vejbyggelinier er skitse-mæssigt indtegnet,
og der er ikke på planen vist tillægsafstand ift. højdeforskel m.v.

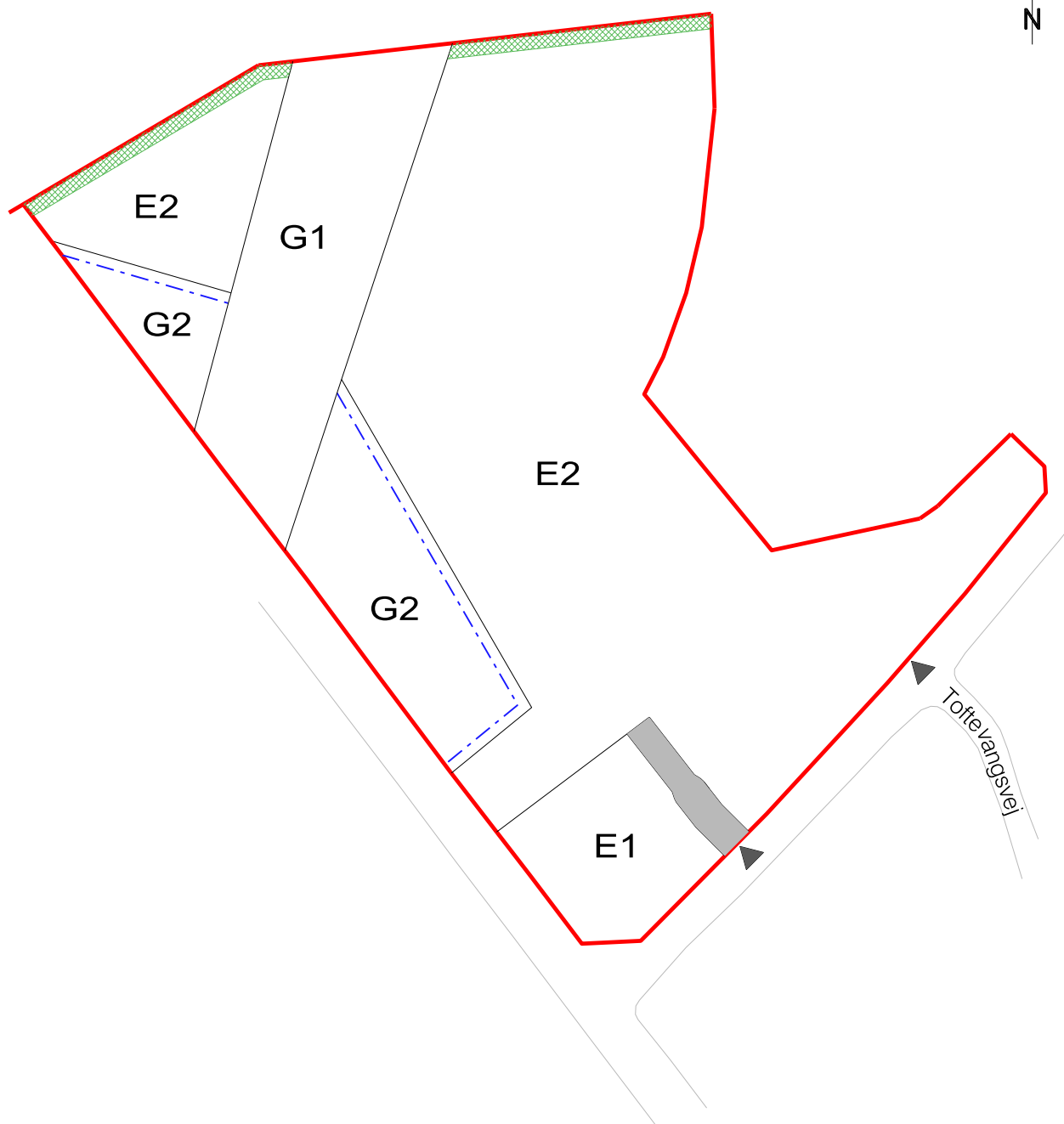
Kortbilag nr. 2

Bindinger i lokalplanområdet

Målforshold: 1:3000

Lokalplan nr. 568

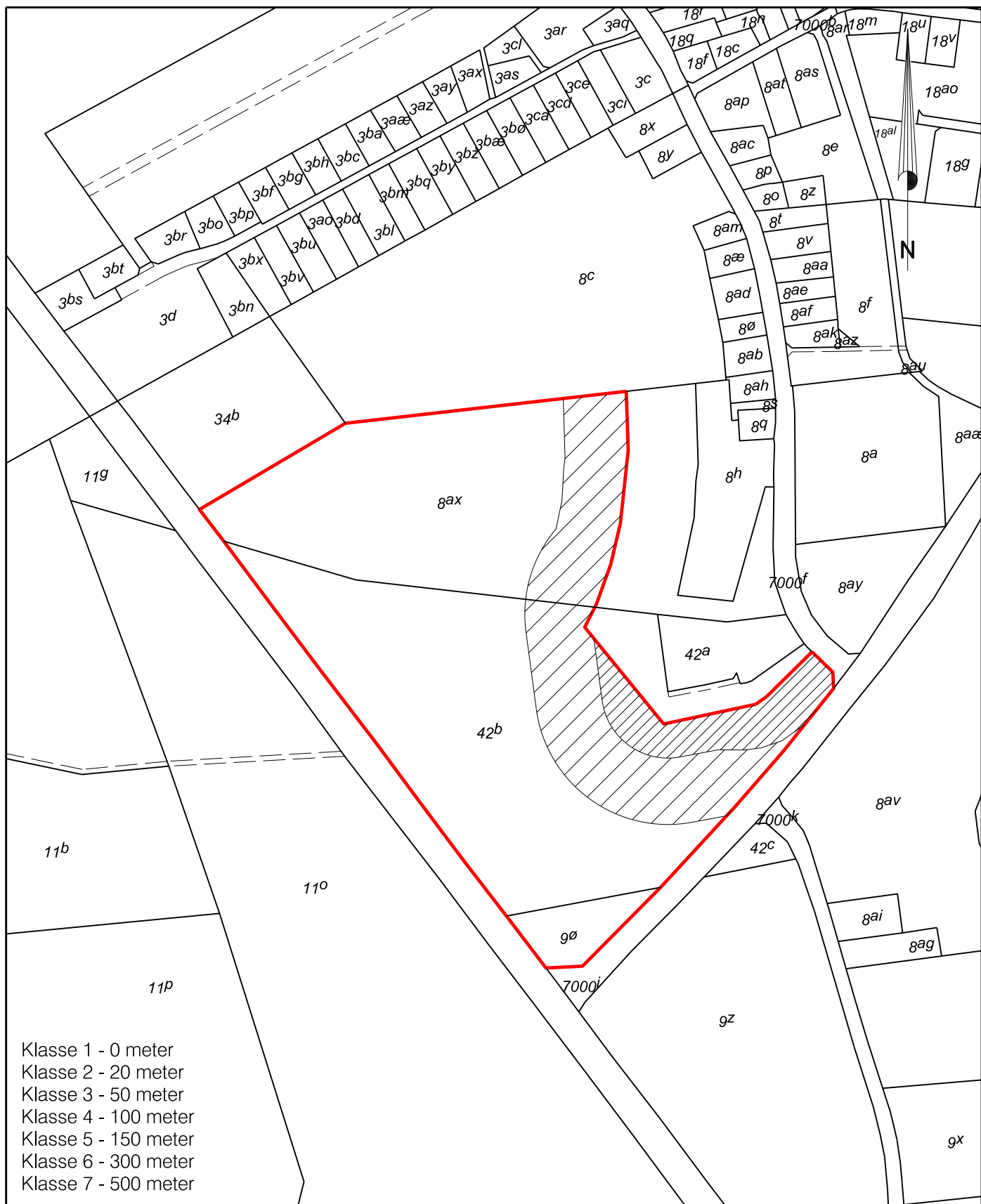
- Lokalplangrænse
- Vandledning - Gørlev Vandforsyning
- EI-kabel - Seas Nve
- Oversigtsareal - Vejdirektoratet
- Vejbyggelinier - Vejdirektoratet eller Kalundborg Kommune
- Det rørlagte vandløb - Rye Vandløb
- Vandlidende areal (Bluespot-kortlægning)



Kortbilag nr. 3 Administrationskort

Målforshold: 1:3000
Lokalplan nr. 568

-  Lokalplangrænse
-  Delområdeafgrænsning
-  Rye Vandløb
-  Vejadgange
-  Beplantningbælte
-  Vejudlæg



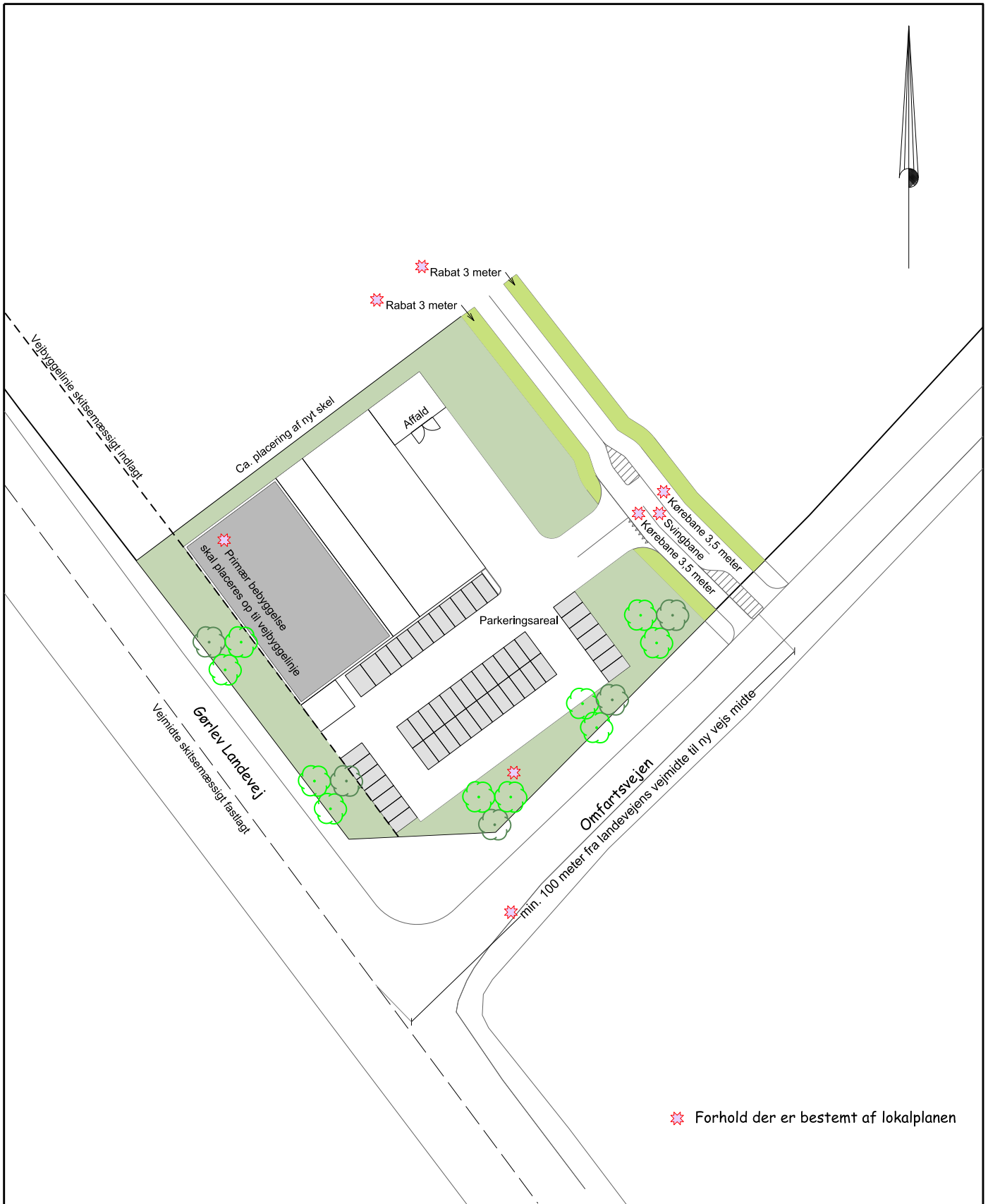
Klasse 1 - 0 meter
 Klasse 2 - 20 meter
 Klasse 3 - 50 meter
 Klasse 4 - 100 meter
 Klasse 5 - 150 meter
 Klasse 6 - 300 meter
 Klasse 7 - 500 meter

Kortbilag nr. 4 Virksomhedsklassificeringskort

Inden for lokalplanområdet tillades virksomheder op til miljøklasse 4

Målforshold: 1:4000
 Lokalplan nr. 568

-  Højest klasse 2 virksomheder
-  Højest klasse 3 virksomheder
-  Højest klasse 4 virksomheder
-  Lokalplangrænse



Kortbilag nr. 5

Illustrationskort over delområde E1 og vejadgang/stamvej til erhvervsområdet

Målforhold: 1:1000

Lokalplan nr. 568

1. række	2. række	3. række
<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*	<i>Euónymus europaéus</i> , almindelig benved	<i>Physocárpus</i> , blærespirea
<i>Málus sargéntii</i> , sargentæble	<i>Euónymus europaéus</i> , almindelig benved	<i>Physocárpus malvacéus</i> , blærespirea
<i>Málus sargéntii</i> , sargentæble	<i>Quércus petráea</i> , vinter-eg	<i>Physocárpus malvacéus</i> , blærespirea
<i>Málus sargéntii</i> , sargentæble	<i>Syrínga vulgáris</i> , almindelig syren	<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*
<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*	<i>Syrínga vulgáris</i> , almindelig syren	<i>Lonícera xylósteum</i> , dunet gedeblad
<i>Ribes alpinum</i> , fjeldribs	<i>Sórbus aucupária</i> , almindelig røn	<i>Lonícera xylósteum</i> , dunet gedeblad
<i>Ribes alpinum</i> , fjeldribs	<i>Vibúrnum ópulus</i> , almindelig kvalkved	<i>Lonícera xylósteum</i> , dunet gedeblad
<i>Ribes alpinum</i> , fjeldribs	<i>Vibúrnum ópulus</i> , almindelig kvalkved	<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*
<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*	<i>Quércus petráea</i> , vinter-eg	<i>Rosa virginiana</i> , glansbladet rose
<i>Aronia</i> , surbær	<i>Amelánchia laévis</i> , bærmispel	<i>Rosa virginiana</i> , glansbladet rose
<i>Aronia</i> , surbær	<i>Amelánchia laévis</i> , bærmispel	<i>Rosa virginiana</i> , glansbladet rose
<i>Aronia</i> , surbær	<i>Crataégus laevigáta</i> , almindelig hvidtjørn	<i>Álnus glutinósa</i> , rød-el*

*Rød-elen kan fjernes efter 8-10 år for at tynde ud i beplantningsbæltet.

Afstande

Der er afsat 7 meter til beplantningsbæltet. Den 1. række skal holde en afstand på 2 meter fra skel.

Rækkeafstand

Mellem hver række skal der være 1,5 meter.

Planteafstande

Mellem hver plante skal der være 1,2 meter.

Rækken gentages i forhold til beplantningsbæltets længde/udstrækning.

Bilag nr. 6 - A

Planteliste for beplantningsbælte

Der skal etableres et beplantningsbælte, jf. § 8.10 og kortbilag nr. 3

Álnus glutinósa,
rød-el



Quércus petræa,
vinter-eg



Physocárpus,
blærespirea



Euónymus europaéus,
almindelig benved



Syrínga vulgáris,
almindelig syren



Lonícera xylósteum,
dunet gedeblad



Ribes alpinum,
fjeldribs



Sórbus aucupária,
almindelig røn



Crataégus laevigáta,
almindelig hvidtjørn



Aronia,
surbær



Vibúrnum ópulus,
almindelig kvalkved



Málus sargéntii,
sargentæble

Rosa virginiana,
glansbladet rose

Amelánchia laévis,
bærmispel

Bilag nr. 6 - B Planteliste for beplantningsbælte

Der skal etableres et beplantningsbælte, jf. § 8.10 og kortbilag nr. 3

Screening for miljøvurdering

Forslag til Lokalplan nr. 568 for erhvervsområde ved Omfartsvejen i Gørlev og forslag til spildevandsplantillæg nr. 1



A. Baggrund og formål

Baggrunden for planlægningen er et konkret ønske fra en projektudvikler om at etablere en tømmerhandel med tilhørende varegård, parkeringspladser m.v. på hjørnearealet i krydset mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen i det udlagte erhvervsområde i Gørlev Syd.

Formålet er at etablere en tømmerhandel, hvis opland dækker et område mellem Kalundborg og Slagelse og især de større sommerhusområder beliggende langs Storebæltskysten.

Lokalplanen fastlægger nærmere bestemmelser for området, benævnt I, på ovennævnte kort til tømmerhandel med tilhørende anlæg, mens der for resten af området, benævnt II, vil være tale om en rammelokalplan, der udstikker nogle generelle bebyggelsesregulerende rammer. Egentlig erhvervsudvikling i område II forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplaner.

Formålet med lokalplanen er at skabe mulighed for etablering af en tømmerhandel med en placering af butikken ud mod Gørlev Landevej. Området skal vejbetjenes fra Omfartsvejen.

Det skal gennem lokalplanen sikres, at der etableres et afskærmende beplantningsbælte mod boligområde nord for området. Planen skal endvidere fastlægge de overordnede principper for disposition af areal, udformning af ydre anlæg, grønne områder eller elementer, parkerings- og vejarealer samt opkoblingen til det offentlige vejnet.

I forbindelse med lokalplanforslaget udarbejdes der et tillæg til Kalundborg Kommunes Spildevandsplan 2017-2027. Det planlagte erhvervsområde er ikke omfattet af den gældende spildevandsplan, og et tillæg til denne er derfor nødvendig.

Denne screening for miljøvurdering bygger på både lokalplanforslaget og forslag til spildevandsplantillæg.

B. Område



Lokalplanområdet er beliggende syd for Gørlev by og dækker over matr.nr. 90 og del af matr.nr. 42b og 8ax Rye By, Gørlev. Området udgør i alt ca. 9,6 ha, hvoraf området til tømmerhandel udgør ca. 6.000 m². Mod nord afgrænses området af landbrugsareal og herefter boligbebyggelse. Mod øst vil der være en bræmme af landbrug/ubebygget areal mellem området og eksisterende bebyggelser, der fortsat ligger i landzonen. Området afgrænses mod syd af kommunevejen, Omfartsvejen og mod vest af statsvejen, Gørlev Landevej.

Området er i dag beliggende i landzone og dyrkes landbrugsmæssigt. Området er fladt og ligger i kote 5-6 m. Der er et mindre område inden for område II, der er mere lavtliggende.

C. Om lokalplanforslaget

Inden for området planlægges opført en tømmerhandel på op til ca. 905 m² med tilhørende parkeringspladser samt delvist overdækket varegård (kundevoognsskur?) og rum for affald. Planlægningen vil tage afsæt i situationsplan, der er vedlagt denne screening som bilag. I forbindelse med lokalplanen vil området til tømmerhandel overgå til byzone, mens det resterende areal i rammelokalplanen vil forblive i landzonen indtil der suppleres med lokalplaner.

Planforhold

Planområdet udgør rammeområde G1.E08 til lettere erhverv og industri samt til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Se nuværende bestemmelser for rammeområdet nedenfor.

Rammeområde	G1.E08
Gl. rammenr.	G4.Ljo
Distrikt	G1 Gørlev. Gørlev by
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Lettere erhverv herunder serviceerhverv, lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration. Desuden mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper herunder møbelbutikker. Der kan etableres op til 5000 bruttoetagemeter butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Maksimal butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varegrupper er 3000 bruttoetagemeter. I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit med et butiksareal på op til 2000 m ² med varer der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.
Zoneforhold	Landzone
Fremtidige zoneforhold	Byzone
Maks. bebyggelsesprocent	50
Maks. bygningsrumfang ift. grundareal	3
Maks. etager	2
Maks. bygningshøjde (m)	8,5
Bebyggelsesforhold i øvrigt	Mulighed for større højde, når virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør dette
Miljøforhold	Virksomheder i miljøklasse 1-4
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Adgangsvej fra Omfartsvejen minimum 100 m fra Gørlev Landevej. Statsvejens byggelinjer og adgangsbestemmelser skal respekteres.
Friarealer og beplantning	Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende. Der skal etableres plantebælter mod boligbebyggelse.

Der er ingen lokalplaner for området.

Kalundborg Kommune ønsker at kunne tilbyde erhvervsarealer, der imødekommer erhvervslivets behov, og sikre, at der er arealer til rådighed for virksomhedstyper af forskellige størrelser og type. Området er som det fremgår ovenfor udpeget til et område for erhvervsudvikling og er i kommuneplanen udpeget fordi det er blandt de mest velegnede arealer til dette under hensyntagen til andre interesser.

I kommuneplanens hovedstruktur er der opstillet mål og retningslinjer for udviklingen og arealanvendelsen i kommunen og herunder er opstillet de relevante retningslinjer i forhold til lokalplanen i det pågældende område.

Pladskrævende varegrupper

Kommuneplanen giver mulighed for at etablere butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i bl.a. Gørlev inden for det pågældende rammeområde, idet området ligger op til kommunens overordnede veje og derfor har gode trafikale forbindelser til Gørlev og opland. Herudover er der mulighed for at disponere området, så tilgængelighed for forskellige trafikarter og parkeringsmuligheder bliver velfungerende. Kommuneplanen giver følgende retningslinjer for butikker med pladskrævende varegrupper:

4.4.8 Butikker, der opføres mod kommunens overordnede veje, skal opføres med høj arkitektonisk facadekarakter.

4.4.9 Der skal sikres god tilgængelighed for alle trafikanter og et nødvendigt omfang af parkeringspladser.

Støj

Det er Kommunalbestyrelsens mål at:

- medvirke til at forebygge konflikter mellem støjende aktiviteter og støjfølsom arealanvendelse (fx boligformål)

Kulturhistoriske bevaringsværdier

6.11.8 Kirkeomgivelserne og de bevaringsværdige bygninger skal gennem udarbejdelsen af lokalplaner med bevarende bestemmelser sikres imod i ubemærket heds at undergå forandringer i strid med bevaringsinteresserne.

Om forslaget til spildevandsplantillæg

Da Kalundborg Forsyning ikke har regnvandsledninger i nærheden af det planlagte erhvervsområde, kunne det umiddelbart være fordelagtigt at regnvandet håndteres internt på matriklerne. En stor udfordring er dog, at området er ret vandlidende, samt der er flere ukendte dræn i området, som kan skabe problemer. Kalundborg Kommunes umiddelbare vurdering er derfor, at regnvandet ikke kan nedsives i faskiner, regnvandsbede el.lign. En nedsivningstest kan afklare dette lokalt.

Rye Vandløb løber under dele af matr. 42 b. Her er i forvejen problemer med kapaciteten i den rørlagte strækning, så Kalundborg Kommune har en stærk formodning om, at der ikke kan ledes regnvand fra befæstede arealer til vandløbet.

Spildevandet i området skal renses til rensklasse SO, men grundet de ringe muligheder for nedsivning eller udledning til vandløb kan Kalundborg Kommune ikke give tilladelse til et privat renseanlæg på matriklen.

Der skal derfor findes en spildevandsteknisk løsning, som på sikker vis afleder både regn- og spildevand. Kalundborg Forsyning A/S forventes at blive nødt til at anlægge separatkloakering, som kan sluttes til det eksisterende kloaksystem i og omkring Gørlev.

D. Særlige fokuspunkter i planlægningen

Trafikafvikling

Kalundborg Kommunes vejmyndigheden vurderer, at trafikafviklingen er god, når adgangsvejen til erhvervsområdet ligger mindst 100 m fra krydset mellem Gørlev Landevej og Omfartsvejen. Vejmyndigheden vurderer dog, at der skal etableres en venstresvingskanaliseringsbane til den nye tømmerhandel på den interne vej i erhvervsområdet.

Tømmerhandlen forventer ca. 150-175 kunder pr. dag. Dertil kommer mellem 1 og 5 vareleveringer pr. dag (hverdage).

Visuelle fremtræden og indpasning i området

Ved realiseringen af tømmerhandlen vil der ske en visuel forandring af området ind mod Gørlev. Lokalplanen vil have fokus på at indpasse butikken og tilknyttede anlæg og p-pladser bedst muligt i forhold til indblikket fra Gørlev Landevej, og der vil lægges vægt på en grøn fremtræden i form af enten beplantning med træer langs parkeringsarealer eller mindre grønne områder.

Idet området er beliggenhed ud mod landskabet og i udkanten af Gørlev, skal der i planlægningen indgå bestemmelser om skilte, reklameflag og – bannere, belysning af disse m.v., så området tager hensyn til omgivelserne og fremtræder roligt og harmonisk.

Kulturhistorisk bevaringsværdier

Området ligger indenfor kulturhistoriske bevaringsværdier som følge af områdets nærhed til Gørlev Kirke. Udviklingen af rammeområdet til erhverv skal ske under hensyntagen til beskyttelsen af indsyn og udsyn til kirken og kirkeomgivelsens udstrækning. Kirketårnet kan dog kun med god vilje ses fra området og kun i perioden, hvor trætoppene, der dækker meget af tårnet, står nøgne uden blade.

Det skal i planlægningen overvejes, om der skal sikres nogle indblikskiler til Gørlev Sukkerfabrik, der er beliggende nordøst for området, og som er udpeget som værdifuldt kulturmiljø.

Støj

Der vil med etableringen af tømmerhandlen blive en naturlig forøgelse af trafikstøjen på hjørnet både i form af trafik til- og fra området af besøgende og i forbindelse med vareindlevering og affaldstømning.

Området ligger i forvejen ud mod større vejanlæg og væk fra støjfølsom anvendelse, hvorfor den forøgede støj ikke vurderes af få en væsentlig indvirkning på omgivelser.

Indenfor rammeområdet udlægges beplantningsbælte i den nordlige grænse, der vender ind mod boligbebyggelsen i Gørlev, der skal afskærme både for støj og indblik til erhvervsområdet.

Bluespot-område

Lokalplanområdet har nogle udfordringer i forhold til regnvand, idet vandet ikke naturligt kan ledes væk ved kraftig regn. Der er derfor risiko for opstuvning af vand på terrænet, hvor det er lavest. Området er sandsynligvis ikke egnet for lokal nedsivning og den fremtidige udvikling skal derfor tage højde for oversvømmelsesrisiko, og der skal vurderes om der er behov for

tiltag.

Rørlagt vandløb

Der er et rørlagt vandløb – Rye Vandløb – beliggende i lokalplanområdet langs Gørlev Landevej indenfor område II, der rammelokalplanlægges. Der må ikke bygges ovenpå et rørlagt vandløb, og der skal være en respektafstand på 5 meter i forhold til beplantning med nye træer.

E. Lovgrundlag

Screeningen gennemføres i medfør af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), jf. LOV nr 425 af 18/05/2016.

Nærværende screening gennemføres i henhold til lovens § 8, stk. 2 (jf. screeningskema nedenfor).

F. Materiale til rådighed for screeningen

- Kalundborg Kommuneplan 2013–2024 jf. <http://www.kp2013.kalundborg.dk/> (Området er beliggende i rammeområde G1.E08)
- Data fra kommunens WebGis:
 - Området er beliggende inden for et område med kulturhistoriske bevaringsværdier – kirkeomgivelse til Gørlev Kirke.
 - Området er kortlagt som et Bluespot-område.
 - Der er et rørlagt vandløb beliggende i området

G. Samlet vurdering

Der er gennemført en screening (forundersøgelse), som tager hensyn til de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3, jf. § 10. I screeningen er anvendt et skema, der tager udgangspunkt i de miljøtemaer en miljøvurdering efter loven skal omfatte. Skemaet fremgår nedenfor.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering. Se sammenfatning i screeningskemaet.

Skema – screening for miljøvurdering

<p>Lokalplan nr. 568 for et erhvervsområde ved Omfartsvejen i Gørlev</p> <p>Dato 10. november 2017</p>
--

Planens forhold til lovens § 3, stk. 1, nr. 1 og 2

	Ja	Nej	Bemærkninger
Planen er omfattet af lovens bilag 3 og/eller bilag 4		X	
Planen kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt		X	Natura 2000 habitatområde vedr. Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken samt Natura 2000 fuglebeskyttelsesområde vedr. Åmose, Tissø og Hallenslev Mose er de områder der ligger tættest på planområdet – tætteste punkt indenfor 1 km fra området.

Vejledning til screeningskema

Grå	Ikke relevant miljøparameter i planens sammenhæng
Grøn	Planen vurderes at have neutral eller positiv indvirkning på miljøparameteren
Gul	Planen kan have en mulig indvirkning og skal være et særligt fokuspunkt i planlægningen. Dvs. indvirkningen kan afbødes/afværges gennem planlægningen.
Rød	Planen kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøparameteren. Medfører miljøvurdering.

Til vurderingen:
I vurderingen af, om en plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, skal der tages hensyn til kriterierne i lovens bilag 2.

Screening for miljøvurdering

Løbenr.	Ansvarlig	Miljøparameter	Ikke relevant	Neutral / positiv indvirkning	Mulig indvirkning Fokuspunkt i planlægningen	Væsentlig indvirkning	Vurdering / bemærkninger
1		By- og kulturmiljø & landskab					
a	PL	Byarkitektonisk værdi Fx Bystruktur, Byprofil, Byafgrænsning, Visuel påvirkning, Særlige hensyn, sammenhænge mv. Klima: Overvejelser omkring solpaneler, husstandsvindmøller og lign. vedvarende energikilder.					Området ligger i landzone og er ikke tilgrænsende Gørlev by, og der er derfor ingen særlige byarkitektoniske værdier, der kan blive påvirket, eller der skal tages hensyn til.

b	PL/N	Landskabsarkitektonisk værdi Fx Værdifuldt landskab, Kystnærhed, Geologiske interesser, Terrænformer, Visuel påvirkning				<p>Området ligger i landzone, men vurderes ikke at have et særligt værdifuldt landskab, idet det opleves som både fysisk og landskabeligt adskilt fra øvrigt landbrug pga. infrastrukturanlægget, der omkranser arealet mod syd og vest og den omkringliggende bymæssige bebyggelse mod nord og øst. Landskabet er endvidere fladt og lavtliggende.</p> <p>Lokalplanområdet ligger ikke inden for større uforstyrrede landskaber eller landskabelige og naturmæssige kerneområder.</p> <p>Der vil i forlængelse af kommunens retningslinje blive lagt vægt på i planen, at byggeri mod kommunens overordnede veje skal opføres med høj arkitektoniske facadekarakter. Herudover vil der blive lagt vægt på, at såvel byggeri som ubebyggede arealer bidrager til en samlet harmonisk helhedsudtryk.</p>
c	PL/N	Kulturarv og arkæologiske forhold Fx Værdifulde kulturmiljøer, Jordfaste fortidsminder, Kirkebyggelinje, Arkitektonisk og arkæologisk arv. Bevaringsværdige bygninger.				<p>Der er ingen udpegede kulturmiljøer, området ligger ikke indenfor kirkebeskyttelseslinje og indeholder ingen registrerede fortidsminder. Området er ikke bebygget og indeholder derfor ingen bevaringsværdige bygninger.</p> <p>Et større område i Gørlev syd og langs landevejen er udpeget som kulturhistorisk bevaringsværdi på grund af hensynet til Gørlev Kirke. Området er udpeget for at sikre indsyn og udsyn til kirken. Man kan i perioden, hvor der ikke er blade på træer, svagt ane tårnet af Gørlev Kirke fra området, men ellers gemmer tårnet sig bag trætoppe.</p> <p>Gørlev Sukkerfabrik, der er beliggende nordøst for området er udpeget som værdifuldt kulturmiljø. Det skal overvejes om der skal sikres nogle indblikskiler til sukkerfabrikken over arealerne.</p>
d	PL/N	Grønne områder og beplantning Fx Parkområder, landskabskiler, skov, værdifuld beplantning, og adgang til disse områder. Tilfører projektet grønne elementer til området? Klima: Ved byfortætning bør sikres grønne kvaliteter fx grønne overflader for trivsel og livskvalitet / reducere overfladevand.				<p>Lokalplanområdet anvendes til landbrugsdrift. Etableringen af tømmerhandlen vil derfor reducere et grønt areal, der dog ikke vurderes at være væsentlig. Lokalplanen vil igennem bestemmelser sikre, at erhvervsområdet tilføres grønne elementer, og der lægges i lokalplanen vægt på at sikre en grøn struktur ud mod landevejen.</p>
2		Naturbeskyttelse				
a	N	Dyre- og planteliv samt biologisk mangfoldighed Fx Ændringer i kvaliteten og omfanget af levesteder for planter og dyr. Fredede arter. Aktiviteter eller færdsel i naturen, der påvirker plante- eller dyrelivet.				<p>Der er ikke registreret sjældne, udryddelsestruede eller fredede dyr, planter eller naturtyper i lokalplanområdet.</p> <p>Der forventes ingen væsentlige ændringer i plantelivet, idet markerne har været dyrket landbrugsmæssigt.</p> <p>En erhvervsbebyggelse i området med tømmerhandel vil få en påvirkning for mindre dyr – til gengæld kan</p>

						<p>beplantningsbæltet mod boligbebyggelsen mod nordvest give bedre betingelser og levesteder for især fugle.</p> <p>Området udenfor/tilgrænsende kommuneplanrammen mod nord og øst er udpeget som område med høj naturværdi gennem NaturErhvervstyrelsen på niveau 1.</p>
b	N	<p>Naturbeskyttelsesinteresser</p> <p>Fx §3- sø, -mose, -overdrev, -å. Beskyttede jord- og stendiger, vandhuller. Skovbyggelinje, Strandbeskyttelseslinje. Særligt beskyttelsesområde</p>				<p>Der ligger ikke i eller i nærheden af lokalplanområdet områder beskyttet efter Naturbeskyttelsesloven, som vurderes at kunne blive påvirket af projektet.</p>
c	N	<p>Skovrejsning</p> <p>Fx skabes eller fjernes der skov?</p>				<p>Ikke relevant for området.</p>
3		Klima				
a	PL / B	<p>CO₂ regnskab</p> <p>Rumopvarmning samt bebyggelsesplan / struktur: Hvordan varmforsynes Kollektiv varmforsyning / vedvarende energikilder; Solorientering; lægivende effekt.</p> <p>Fortætning og transportarbejde: Grad af fortætning; afstand til offentlige og private servicefunktioner; cykelstier og udnyttelse af eksisterende infrastruktur.</p>				<p>Det nye erhvervsområde og tømmerhandlen får en placering der på bedst mulig måde udnytter den eksisterende infrastruktur. Endvidere får tømmerhandlen en beliggenhed i Gørlev som er lokalcenter og som i forvejen betjener en stor del af sommerhusområderne.</p> <p>I forbindelse med planlægningen vil en grøn struktur af området så vidt det er muligt blive indtænkt, så ny beplantning kan være med til at gavne klimaet.</p>
b	PL / NV	<p>Tilpasning</p> <p>Risiko iht. kortmateriale - nedbørsanalyse og havstandsstigning. Hvor kan der bygges med sokkelhøjde i min. kote 2. Opmærksomhed ved lavbundsarealer. Regnvandsbassin og forsinkelsesanlæg.</p> <p>Ved tæt bebyggelse og høj befæstelse bør fastholdes grønne elementer fx grønne tage til reduktion af overfladevand etc.</p>				<p>Området er generelt lavtliggende og et areal indenfor rammelokalplanen er vandlidende. Dette areal planlægges derfor umiddelbart ikke bebygget i lokalplanen.</p> <p>Området er ikke egnet for lokal nedslivning. Der er i forvejen udfordringer i området med at få drænet markerne. Rye Vandløb og Helsingø Pumpekanal, der modtager vand fra Gørlev og Rye by, kan ikke håndtere yderligere overfladevand.</p>
4		Forurening				
a	M	<p>Luft</p> <p>Fx luftforurening fra trafik og virksomheder. Er placeringen påvirket af luftforurening fra omgivelserne? Nærhed til landbrug?</p>				<p>Lokalplanområdet ligger op ad overordnede veje og dermed trafik, men er ellers ikke påvirket af luftforurening fra omgivelserne. Der vil komme øget partikelforurening fra tung trafik ifm. varelevering og den øgede trafik til/fra butikken. Den forøgede forurening vurderes dog ikke at give anledning til luftforurening af væsentlig betydning.</p>
b	M	<p>Lys og/eller refleksioner.</p> <p>Fx Bygningsoverfladers, belysnings, skiltes, trafikantlægs og køretøjers påvirkning i forhold til naboer og trafikanter.</p>				<p>Der vil på arealet ved den ny tømmerhandel være belysning af vej, parkering og friarealer, men den forventes ikke at medføre refleksions- og lysgener. Der må – bortset fra glaspartier og solfangere – ikke anvendes reflekterende materialer. Endvidere vil glaspartierne have et mindre omfang. Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om skiltning og således at</p>

						denne ikke kan få generende indvirkning på trafikken.
c	M	Jord Fx Kortlagt jordforurening? Påvirkning af inde-/udeklima. Jordens overflade, anvendelighed, dyrkningsværdi. Nedsivning i jorden. Vind- eller vanderosion.				Lokalplanområdet er ikke kortlagt som forurenet og benyttes i dag til landbrugsdrift. Lokalplanen vurderes ikke at give anledning til risiko for forurening. Jorden er en sandblandet lerjord.
d	M	Grundvand Fx Afstand til vandforsyningsanlæg/ -boringer. Risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Drikkevandsforsyning/reserver.				Lokalplanområdet er ikke beliggende i områder med drikkevandsinteresser og ligger ikke i umiddelbar nærhed af boringer m.v. Området henhører under Gørlev Vandforsyning a.m.b.a Tømmerhandel vurderes ikke at udgøre en risiko for nedsivning af forurenende stoffer. Der er et rørlagt vandløb i lokalplanområdet der vedrører selve rammeområdet. Fremtidig bebyggelse vil skulle indpasses beliggenheden af det rørlagte vandløb.
e	M	Overfladevand Fx udledning af organiske, uorganiske, toksiske stoffer til søer/vandløb				Der vil blive arbejdet for løsninger, hvor overfladevand vil løses lokalt. Hvor det ikke findes muligt vil der blive etableret traditionelle spildevandsløsninger i form af rørlagte regnvandsledninger, der kobles til Kalundborg Forsynings eksisterende regnvandsledninger. Den recipient, der skal modtage regnvandet, vil også blive vurderet nærmere ift. kapacitet og økologisk tilstand.
f	M	Udledning af spildevand Fx mængde, betydning for recipient, renseanlægs kapacitet				Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen. Kalundborg Forsyning forventes af anlægge separatkloakering, og spildevandet ledes til Ornum renseanlæg. Kapaciteten her skal vurderes nærmere.
g	M	Støj og vibrationer Fx støjpåvirkning af omgivelserne. Er placeringen påvirket af støj fra omgivelserne? Trafikstøj?				Den forøgede trafikbelastning til og fra området vil medføre en forøget støjbelastning i området. Endvidere vil der forekomme støj ifm. vareindlevering og affaldstømning. Den øgede støjbelastning vurderes dog ikke at være af væsentlig karakter i det pågældende område, der ligger op ad større infrastrukturanlæg og som ikke er beliggende op ad støjfølsom anvendelse. I områdets ydergrænser mod nord og øst planlægges for beplantningsbælte, der kan afskærme mod de omkringliggende arealer.
h	M	Lugt Fx udledning af stoffer der giver lugtgener. Er placeringen påvirket af lugtgener fra omgivelserne?				Der planlægges ikke for en anvendelse, der kan give lugtgener.
5		Trafik og transport				
a	V	Trafiksikkerhed/tryghed Færdselsarealer: fx sikres velafgrænsede vej- og stiforløb med udsyn og overblik? Sikres overskuelige parkeringsforhold?				Ulykkesrisikoen mindskes ved vejes udformning og ved at sikre gode oversigtsforhold ved ind- og udkørsel til lokalplanområdet. Ved en tømmerhandel kommer en del af de besøgende med trailer,

		Belysning: fx sikres tilstrækkelig belysning, særligt på stier, tilpasset områdets karakter? Vil området opleves som et trygt og sikkert sted at færdes?				hvorfor der skal etableres overskuelige parkeringsforhold, hvilket bl.a. vil få betydning for en mindre etablering af beplantning på parkeringsarealerne.
b	V	Trafikafvikling/-kapacitet Fx tilgængeligheden til området med bil, offentlig transport og for cyklende og gående. Øget trafikmængde?				<p>De tilgrænsende veje er henholdsvis en statsvej og større kommunevej og med kapacitet til etablering af tømmerhandlen. Trafikken til lokalplanområdet afvikles via Omfartsvejen. Idet tømmerhandlen forventes at forsyne en stor del af kommunens sommerhuse ved Storebæltskysten vil trafikken sandsynligvis være større fra foråret frem til medio efterår. Besøgende til tømmerhandlen vil komme dels fra nord og syd ad Gørlev Landevej og inde fra Gørlev by ad Omfartsvejen fra østsiden.</p> <p>Tømmerhandlen forventer ca. 150-175 kunder pr. dag. Dertil kommer mellem 1 og 5 vareleveringer pr. dag (hverdage).</p> <p>Adgangsvejen til det nye erhvervsområde skal ligge minimum 100 m fra Gørlev Landevej og der vil i planlægningen blive taget højde for oversigtsforhold ved adgangsvejen og ind til tømmerhandlen. Vejmyndigheden vurderer, at der skal etableres en venstresvingskanaliseringsbane til den nye tømmerhandel på den interne vej i erhvervsområdet</p>
6 Ressourceanvendelse						
a	PL	Arealforbrug				Lokalplanen inddrager området til tømmerhandlen til byzone. Området har en bebyggelsesprocent på 50.
b	M	Energiforbrug				<p>Tømmerhandlen vil medføre et øget behov for energi til el og opvarmning, men forbruget til anlæg og drift forventes at være tilsvarende lignende byggerier.</p> <p>Der kan placeres solvarmeanlæg.</p> <p>Tømmerhandlen vil skabe flere arbejdspladser i Gørlev, der muligvis kan medføre at færre skal køre mod andre byer.</p>
c	M	Vandforbrug				<p>Tømmerhandlen forventes ikke at få en væsentlig betydning for vandforbruget. Vandforbruget til anlæg og drift forventes at være tilsvarende andre lignende byggerier.</p> <p>Vandforsyning sker fra Gørlev Vandforsyning.</p>
d	M	Produkter, materialer, råstoffer				Ved etablering af tømmerhandlen skal der anvendes en del byggematerialer. Forbruget af materialer, råstoffer og produkter forventes at være tilsvarende andre lignende byggerier.
e	M	Affald Fx Genanvendelse. Forøgelse af affaldsmængde. Transport af miljøfarlige stoffer.				Affald fra den nye tømmerhandel vil hovedsageligt bestå af kasser, emballage m.m. fra varelevering, som kan bortskaffes på traditionel vis. Affaldet vurderes ikke at give anledning til væsentlige påvirkninger. Der indarbejdes bestemmelser om

						affaldshåndtering i lokalplanen.
7		Befolkning og tryghed				
a	PL	Mennesker Fx Sundhed, belastningsfaktorer som støj, luftforurening og stresspåvirkning.				Idet de nærmeste boligområder ikke bliver tilgrænsende forventes den nye tømmerhandel ikke at give anledning til gener for de omkringboende. Ny bebyggelse vil heller ikke få betydning for omkringboende i forhold til udsigtsforhold og lys- og skyggepåvirkninger. Med hensyn til rammeområdet sikre lokalplanen at der afskærmes mod beboelsen. Etableringen af tømmerhandlen kan have en positiv indvirkning på erhvervslivet i området, og mange vil få kortere og bedre adgang til denne type af handel.
b	PL	Boligmiljø Fx Skabes der oplevelsesrige og trygge boligmiljøer med overskuelige byrum og mødesteder/legepladser af god kvalitet? Er der grundlag for et godt nærmiljø med klare tilhørsforhold? Påvirkes eksisterende boligmiljøer af planen? Planens konsekvenser for nærområdets beboere.				Etablering af tømmerhandel vil skabe grundlag for lokal handel i området.
c	PL	Friluftsliv/rekreative interesser Fx skaber planen mulighed for udendørsophold - herunder leg og sport m.v. Mulighed/adgang til rekreative oplevelser.				Planområdet indeholder – ligesom hidtil - ikke mulighed for friluftsliv/rekreative interesser.
d	PL	Svage grupper Fx handicappede, tilgængelighed for alle?				Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om minimumskrav til antal p-pladser til bevægelseshæmmede.
e	M	Brand, eksplosion, giftpåvirkning Jf. fx Risikobekendtgørelsen.				
8		Sammenfatning				
a		<p>Konsekvensvurdering:</p> <p>Det vurderes at forslag til lokalplan nr. 568 og forslag til spildevandsplantillæg ikke giver mulighed for sådanne ændringer eller tiltag, der vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Der gennemføres derfor ikke en miljøvurdering med udarbejdelse af miljørapport.</p> <p>Lokalplanen vil medføre en visuel forandring af det pågældende område til tømmerhandel, da området forandres fra landbrugsareal til bebyggelse. Tømmerhandlen vil få en positiv effekt for erhvervsudviklingen i Gørlev, og der vil blive tættere til denne type varegrupper for byen og omkringliggende områder.</p> <p>Ved screeningen blev det bemærket at lokalplanområdet har nogle udfordringer med afledning af regnvand indenfor området, der rammelokalplanlægges. Dette peger på separatkloakering som eneste mulighed for at komme af med både spildevand og tag- og overfladevand.</p> <p>...</p> <p>...</p> <p>Særlige fokuspunkter i planlægningen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Trafikafvikling og -sikkerhed 2) Visuelle fremtræden og indpasning i området 3) Støjafskærmning i forhold til omkringliggende boligområder 4) Afledning af regnvand 5) Hensyntagen til rørlagt vandløb 				

9		Konklusion	Ja	Nej
a		Behov for miljøvurdering?		X

Behandling af hørings svar Screening for miljøvurdering af forslag til lokalplan nr. 568 og spildevandstillæg for et område til erhvervsformål ved Gørlev

Indholdsfortegnelse:

Hørings svar 1 - Vejdirektoratet, Toldbuen 6 4700 Næstved
Hørings svar 2 - Museum Vestsjælland, Oldvejen 25C 4300 Holbæk
Hørings svar 3 - Kalundborg Forsyning A/S, Dokhavnsvej 14 4400 Kalundborg

Hørings svar 1- Vejdirektoratet

Løbe nr.	Hørings svar	Bemærkninger / <i>anbefalinger</i> Plan, Byg og Miljø
1	<p>Det ses, at I er opmærksomme på den tinglyste vejbygge linje langs Gørlev Landevej, og at det planlagte byggeri, parkering m.v. tilsyneladende holder sig helt ude af det vejbyggelinjepålagte areal.</p> <p>Det noteres, at det i screeningskemaet under "Trafikafvikling/-kapacitet" bl.a. fremgår, at:</p> <p><i>Vejmyndigheden vurderer, at der skal etableres en venstresvingskanaliseringsbane til den nye tømmerhandel på den interne vej i erhvervsområdet.</i></p> <p>Er det ikke på Omfartsvejen, at der planlægges etableret en venstresvingsbane? Eller er det på den nye fælles adgangsvej, som det er skrevet?</p> <p>Vær i øvrigt opmærksom på, at området er et åbent-land-område, hvorfor al reklameskiltning skal overholde undtagelsesbestemmelserne i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 2 indtil området (med tiden) måtte ændre karakter til bymæssigt bebygget område. Vejdirektoratet er gerne behjælpelig med at foretage forhåndsvurderinger af evt. planlagt reklameskiltning inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget, hvis I er i tvivl om, hvorvidt undtagelsesbestemmelserne er overholdt.</p>	<p>Taget til efterretning</p> <p>Kalundborg Kommune og projektudvikler har efterfølgende redegjort for at det er på den interne vej i erhvervsområdet der etableres en venstresvingsbane.</p> <p>Der pågår en dialog med vejdirektoratet omkring den konkrete vejføring og resultatet medtages i lokalplanen.</p> <p>Der pågår en dialog med vejdirektoratet omkring skiltningsmuligheder i forhold til § 21 i naturbeskyttelsesloven. Resultaterne af dialogen medtages i lokalplanens bestemmelser.</p>

Høringssvar 2 -Museum Vestsjælland

Løbe nr.	Høringssvar	Bemærkninger / <i>anbefalinger</i> Plan, Byg og Miljø
1	<p>Nyere tids interesser: Ingen bemærkninger om nyere historisk tids interesser.</p> <p>Arkæologi/jordfund: Vores kontrol i arkiverne viser, at der på området er registreret en tidligere fredet gravhøj og enkeltfund af en bronzering fra jernalder (161 på kortbilaget). På ældste matrikelkort er området vist som dyrket mark og har således formodentlig også tildigt været naturligt veldrænet. Ældste matrikelkort og den aktuelle højdemodel viser spor af dige og grøft fra ejerlavsskel. Der kan være væsentlige arkæologiske interesser bevaret på området.</p> <p>Museet anbefaler derfor at bygherre i god tid før jordarbejder indhenter museets udtalelse jf. museumslovens §25 for at undgå uplanlagte og fordyrende standsninger af anlægsarbejdet, hvis der påtræffes arkæologiske fund. Evt. kendt bygherre kan med fordel oplyses om det allerede tidligt i lokalplanbehandlingen, fx ved kopi af denne skrivelse.</p>	Bygherre er informeret om museets bemærkninger og anbefalet at påbegynde denne proces.

Høringssvar 3 - Kalundborg Forsyning

Løbe nr.	Høringssvar	Bemærkninger / <i>anbefalinger</i> Plan, Byg og Miljø
1	<p>Kalundborg Forsyning mener, at regnvandshåndteringen kan have væsentlige indvirken på miljøparameteren, hvis der ikke foretages en miljøvurdering af hvad udlederkravet til Helsingø å og Rye vandløb i forbindelse med lokalplan arbejdet.</p> <p>Ifølge screeningen står der, at nedstrømsliggende rørlagte Rye vandløb ikke kan håndtere yderligere, samt at det ikke er muligt at foretage nedsivning i området. Det betyder, at hvis området bebygges skaber det et problem at komme af med vandet fra området.</p> <p>Kalundborg Forsynings løsningsforslag er, at der foretages en miljøvurdering af Helsingø å Rye vandløb for hvor stor en udledning åen kan bære. Derefter indgår det som et krav til lokalplanen at det skal tilbageholdes indenfor området til det krav der er til udledningen til Helsingø å, f.eks 2 l/s pr. ha eller mindre afhængig af hvad kravet er til vandløbet.</p> <p>Det kan f.eks. gøres ved at etablere grønne tage. Gennemtrængelige overflader på parkeringsarealer, bassiner over eller underjordiske. Genvandelse af vand eller andet. Det vigtigste at regnvandet forsinkes så det ikke overbelaster Helsingø å og Rye vandløb.</p>	Kalundborg Kommune har været i dialog med Kalundborg Forsyning og der er indarbejdet bestemmelser i lokalplanforslaget som imødekommer bemærkningerne.

LOV nr. 425 af 18/05/2016

Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i § 10

Bilag 3

(Miljøvurderingsdirektivets bilag II)

Kriterier for bestemmelse af den sandsynlige betydning af den indvirkning på miljøet, der er omhandlet i §

10

- 1) Planernes og programmernes karakteristika, idet der navnlig tages hensyn til:
 - i hvilket omfang planen eller programmet kan danne grundlag for projekter og andre aktiviteter med hensyn til beliggenhed, art, størrelse og driftsbetingelser eller ved tildeling af midler,
 - i hvilket omfang planen har indflydelse på andre planer eller programmer, herunder også planer og programmer, som indgår i et hierarki,
 - planens eller programmets relevans for integreringen af miljøhensyn specielt med henblik på at fremme bæredygtig udvikling,
 - miljøproblemer af relevans for planen eller programmet
 - planens eller programmets relevans for gennemførelsen af anden miljølovgivning, der stammer fra en EU-retsakt (f.eks. planer og programmer i forbindelse med affaldshåndtering eller vandbeskyttelse).
- 2) Kendetegn ved indvirkningen og det område, som kan blive berørt, idet der navnlig tages hensyn til:
 - indvirkningens sandsynlighed, varighed, hyppighed og reversibilitet
 - indvirkningens kumulative karakter
 - indvirkningens grænseoverskridende karakter
 - faren for menneskers sundhed og miljøet (f.eks. på grund af ulykker)
 - indvirkningens størrelsesorden og rumlige udstrækning (det geografiske område og størrelsen af den befolkning, som kan blive berørt)
 - værdien og sårbarheden af det område, som kan blive berørt som følge af:
 - særlige karakteristiske naturtræk eller kulturarv
 - overskridelse af miljøkvalitetsnormer eller -grænseværdier
 - intensiv arealudnyttelse
 - indvirkningen på områder eller landskaber, som har en anerkendt beskyttelsesstatus på nationalt plan, fællesskabsplan eller internationalt plan.

PLAN, BYG OG MILJØ

Team Plan og Byg
Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk



KALUNDBORG
KOMMUNE