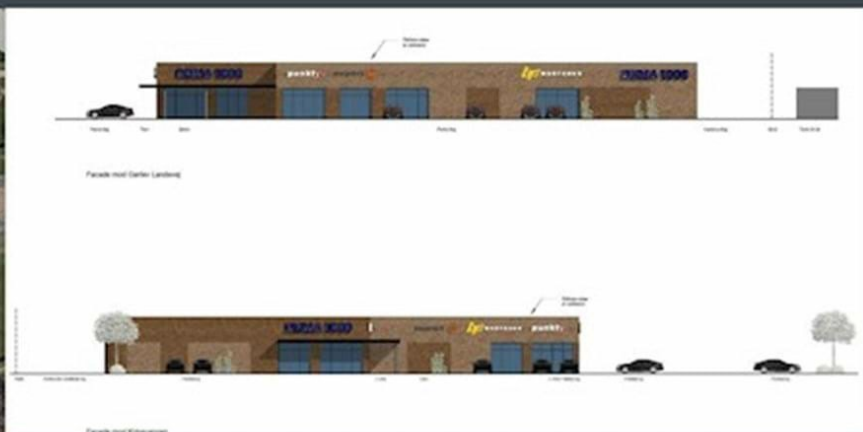


Lokalplan nr. 579

For butiksområde på Kirkevangen i Gørlev



 **KALUNDBORG**
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold og formål	13
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	16
Tilladelse fra andre myndigheder	25
Miljøvurdering	26
Bestemmelser	27
Kortbilag	35
Bilag 1 - Matrikelkort	37
Bilag 2 – Administrationskort	39
Bilag 3 - Illustrationsskitse	41
Vedtagelsespåtegning	42

Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet

Området ligger i byzone og omfatter matrikel nr.: 4ar, 4eb, 4au, 4av, 4aø og del af 4ax og 4eh alle af Gørlev By, Gørlev, og afgrænses som vist på fig. 1. Området har et grundareal på ca. 9.200 m² og er beliggende i udkanten af Gørlev by i den sydvestlige del af byen. Området består i dag af tre boliger og en erhvervsbygning med udvalgswarebutikker med tilhørende parkeringsareal og et grønt areal.

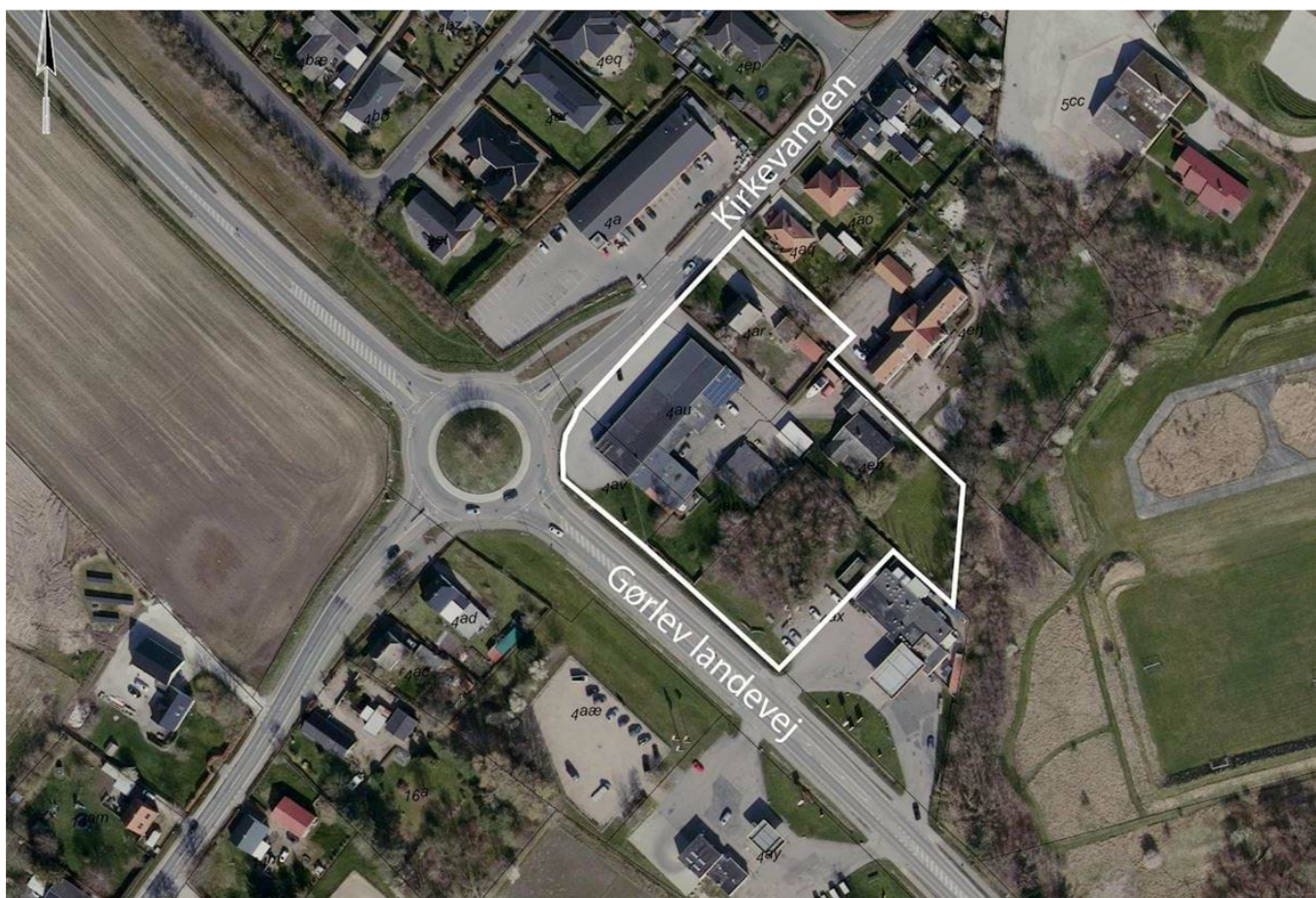


Fig. 1 Lokalplanområdet og dets omgivelser, Luftfoto optaget 2019.



Foto (2021) Lokalplanområdet set fra Gørlev Landevej



Foto (2021) Lokalplanområdets eksisterende bygning med tilhørende parkeringsareal set fra Kirkevangen



Foto (2021) Eksisterende ejendom inden for lokalplanområdet set fra Kirkevangen



Foto (2021) Eksisterende ejendom inden for lokalplanområdet, set fra områdets eksisterende varegård/indkørsel



Foto (2021) Eksisterende vejadgang og del af varegård, set inde fra lokalplanområdet



Foto (2021) Eksisterende grønne areal mod tankstationen sydøst for lokalplanområdet, set fra Gørlev Landevej

Området er ikke omfattet af en lokalplan og det ønskede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området har i dag vejadgange fra Kirkevangen til hhv. områdets eksisterende udvalgswareforretninger og 2 parcelhuse.

På områdets sydlige del ligger der et grønt område, som består af tæt krat og høj beplantning, der er udpeget som potentielt naturområde.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i udkanten af Gørlev, i den sydvestlige del af byen. Selve lokalplanområdet er afgrænset mod sydvest af Gørlev Landevej, mod nordvest af Kirkevangen og en dagligvarebutik, mod nordøst af en bolig og en daginstitution og mod sydøst ligger en tankstation med tilhørende kiosk. Ca. 150 m nordøst for området ligger Gørlev Idrætsefterskole og over for denne ligger Gørlev Kirke. se fig. 2.

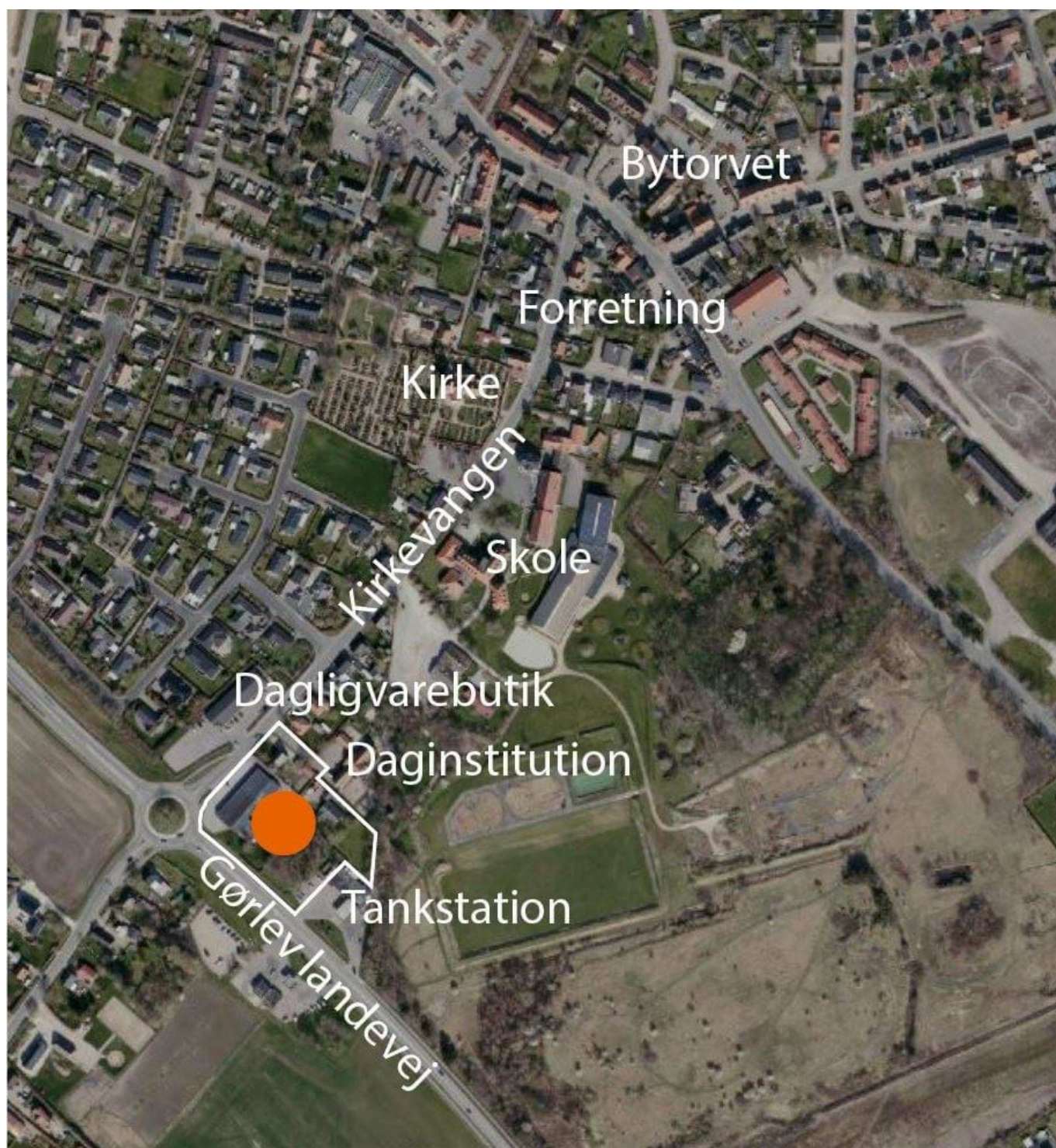


Fig. 2 Lokalplanens omgivelser med udvalgte byfunktioner. Lokalplanens område er markeret med en rød prik.

Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplan nr. 579 for et butiksområde ved Kirkevangen i Gørlev er at fastlægge nærmere bestemmelser for områdets anvendelse til butiksbyggeri med et bruttoetageareal på op til 2400 m² med tilhørende anlæg.

Anvendelse

Lokalplan nr. 579 udlægger området til dagligvarebutik og udvalgsvarerforretninger.

Bebyggelsen

Lokalplan nr. 579 fastlægger bestemmelser om bl.a. bebyggelsens udseende, højde og placering.

Bebyggelsen kan opføres i røde/rødbrune tegl med enkle facadedetaljer, som f.eks. standerskifte i tegl, beplantning med rådhusvin, efeu eller lignende og/eller trælistebeklædning, for at skabe variation i facadeudtrykket.

Tag på bebyggelsen kan opføres med tagbelægning som tegl, tagpap/dug eller grønne tage beplantet med stenurt.

Tekniske installationer på tage og facader skal være afskærmede og gives samme arkitektoniske udtryk som den øvrige bebyggelse.

Skiltning på facader skal integreres i bygningens arkitektur, for at området og bebyggelsen fremstår helstøbt og tilpasser sig den omkringliggende bygningsskala.

Sekundær bebyggelse, herunder overdækninger til kundevogne, må opføres i stål, glas, træ, tegl eller plademateriale.



Fig. 3 Eksempel på facadeudtryk

Trafik

Lokalplanens område disponeres med én fælles vejadgang fra Kirkevangen til daginstitutionen mod nordøst og butiksområdet. Vejadgang forudsætter at denne udlægges som privat fællesvej, hvilket skal godkendes af kommunens Teknik og Miljøudvalg i forlængelse af lokalplanens endelige

vedtagelse.

Lokalplanen varetager hensynet til synshandicappede, bevægelseshæmmede og bløde trafikanter i øvrigt, i forhold til at kunne færdes sikkert inden for området.

Parkering

Jf. kommuneplanen er parkeringsnormen for butikker følgende:

- 1 p-plads pr. 40 m² bruttoetageareal dagligvarebutik
- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal special- og udvalgsvarerforretning (herunder til butikker med særligt pladskrævende varer)

Ved etablering af nye p-pladser skal der etableres handicappladser og pladser til elbiler i overensstemmelse med gældende bekendtgørelser. Lokalplan nr. 579 fastlægger bestemmelse om, at der skal etableres parkeringspladser svarende som min. til ovenstående parkeringsnorm.

Parkeringsareal indrettes med handicapparkeringspladser, passager for gående, herunder hævet fortov fra Kirkevangen til dagligvarebutikken. Cykelparkering etableres ved indgangen til butikkerne.

Disponering af lokalplanområdet

Der udlægges parkeringsarealer i arealet langs med Kirkevangen og langs en del af Gørlev Landevej. Områdets bebyggelse skal placeres indenfor byggefelt i områdets østlige del. Vareleveringen foregår øst og syd om bebyggelsen for at undgå bakkende lastbiler blandt kundetrafikken.



Fig. 4 Vejledende illustrationsplan med eksempel på områdets udnyttelse.

Ubebyggede arealer

Lokalplanområdets ubebyggede arealer består hovedsageligt af parkeringspladser og vejareal med spredte beplantninger.

I det sydlige skel mod tankstationen bevares et ca. 6 m bælte af den eksisterende beplantning, som ikke må bebygges eller belægges.

Der nyplantes beplantningsbælter langs med Kirkevangen, skel mod institution og Gørlev Landevej. Mod veje kan der etableres p-pladser med evt. mulighed for nedsivning af regnvand. De sammenhængende beplantningsbælter indrettes, så de fremtræder med træbeplantning (stammede

træer), lave buske og bunddække.

Støj

Projektudviklers rådgiver har udarbejdet en støjredegørelse, som konkluderer, at butikkerne vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved den mest støjbelastede naboer med etablering af en støjskærm, som skal være tæt og have en vægt minimum 10 kg/m² og have en højde på 2,5 meter i nordligt skel.

Mod daginstitutionen skal der udover støjskærmen etableres et beplantningsbælte med en bredde på 2 meter.

Støjskærme skal gives et grønt udseende ved bed af klatreplanter som fx caprifolie, 1 plante for hver 2 m, typer med forskellig blomstringstid, og med bund af blå-aks. se fig. 4.

Vareleveringer kan kun ske i dag- og aftenperioden, og ikke i nattimerne.

Det er et krav at stationære støjkluder som f.eks. tørkøler og ventilationsanlæg maksimalt har en kildestyrke på 56 dB.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplan nr. 579 er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området er omfattet af kommuneplanramme G1.C01, som fastlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder blandet bebyggelse. Der kan omdannes/ bygges nyt butiksareal inden for en ramme på 3.500 bruttoetagemeter, maks. Butiksstørrelse er 2.000 bruttoetagemeter for udvalgsvarer og 3.500 bruttoetagemeter for dagligvarer. Maks. bebyggelsesprocent på 75, maks. antal etager på 2,5 og maks. bygningshøjde på 12,5 m. Det ønskede projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Detailhandel

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplan nr. 579 giver mulighed for at opføre dagligvarebutik og udvalgsvarerbutikker inden for rammerne for nye butikker.

Jf. Kommuneplanen har Gørlev en samlet rummelighed på 10.785 m² bruttoetageareal. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m², og bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke overstige 2.000 m².

Ved forøgelse af restrummeligheden, dvs. udbygningsrammen, er der krav om redegørelse for arealbehovet. Forøgelsen af arealrammen som led i den ændrede bymidteafgrænsning medfører imidlertid ikke en forøgelse af udbygningsrammen. Da der er tilstrækkelig restrummelighed i Gørlev bymidte til at planlægge for ny detailhandel på op til 2400 m², er der ikke behov for en redegørelse for at øge arealbehovet. Restrummeligheden for Gørlev bymidte med denne lokalplan bliver ca. 1.160 m².

Butikkers påvirkning af bymiljøet

Gørlev er kommunens tredjestørste by med ca. 2.400 indbyggere. Byen ligger ca. 20 km fra både Slagelse og Kalundborg. Gørlev har ca. 15 butikker. Siden 2008 er der lukket tre butikker, mens der er kommet tre nye til. Ca. 5 butikker ligger på Kirkevangen, som er den sydvestlige indfaldsvej til byen. På hjørnet af Gørlev Landevej ligger en dagligvarebutik på den ene side, og på den anden side ligger 3 udvalgswarebutikker. Området giver en fysisk tydelig ankomst til Gørlevs bymidte. De øvrige butikker i Gørlev er koncentreret centralt ved Algade i Gørlevs gamle bykerne.

Gørlev er hovedhandelsbyen i området omkring Gørlev, og byens detailhandel betjener foruden borgerne i Gørlev også borgerne i oplandet omkring Gørlev. En udbygning af detailhandlen i Gørlev kan bidrage til, at borgerne i og omkring Gørlev får adgang til et udvidet butiksudbud, der kan styrke Gørlevs rolle som lokalcenter.

Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse

Lokalplanområdet består af udbyggede grunde med eksisterende bebyggelse til boligformål og butikker, som grænser op til trafikal rundkørsel og veje, daginstitution og bolig mod nord og tankstation mod sydvest.

Der vil blive opsat et støjdæmpende hegn i skel, som skal sikre naboejendommene mod støj fra f.eks. vareleveringen til områdets butikker. Det støjdæmpende hegn skal etableres således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i forhold til både nuværende og kommende naboer. Opførelse af nyt byggeri vil derfor ikke have væsentlig påvirkning af eksisterende bebyggelse.

Trafikforhold

Lokalplanområdet ligger ved rundkørslen, Gørlev Landevej-Kirkevangen-Helsingevej, og ligger med god synlighed fra Gørlev Landevej. I kraft af placeringen ved det overordnede vejnet er lokalplanområdet kendetegnet ved en høj fremkommelighed og god tilgængelighed for især bilister.

Kirkevangen forbinder lokalplanområdet med den øvrige del af Gørlev bymidte, herunder Bytorvet som ligger ca. 480 m fra lokalplanområdet. Placeringen ved Gørlev Landevej betyder desuden, at butikkerne ligger godt ift. trafikken til sommerhusområderne ved Jammerland og Musholm Bugt. Lokalplanområdet ligger ca. 250 m syd for busstoppestedet Kirkestien ved Gørlev Idrætsefterskole og Gørlev Kirke.

Det vurderes samlet set, at området vil være kendetegnet ved en god tilgængelighed for bilister såvel som for rejsende med kollektiv transport, cyklister og gående.

Kulturmiljø

Lokalplan nr. 579 er omfattet af en kirkebyggelinje ved Gørlev Kirke, som direkte berører områdets nordvestlige hjørne, se fig.5.

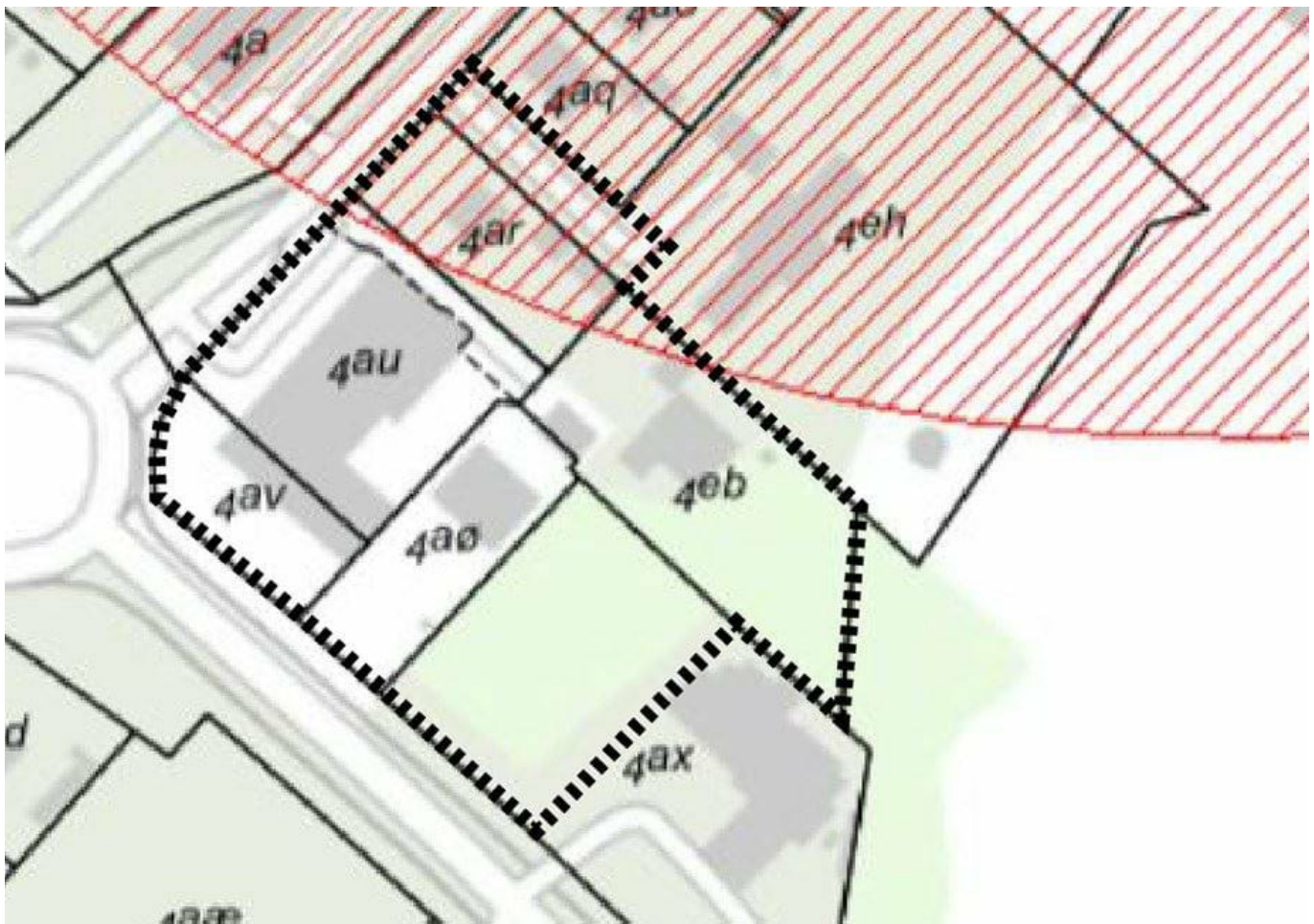


Fig. 5 Kirkebyggelinje (markeret med røde striber, lokalplanafrænsning er markeret med sort stipleet linje)

Inden for kirkebyggelinjen må der, i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 ikke bygges i en højde på mere end 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Gørlev Kirke er kun delvist omgivet af bymæssig bebyggelse inden for beskyttelseszonen, se fig. 10. Derfor forudsætter lokalplanens realisering, at der, iht. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2 meddeles dispensation fra lovens § 19, stk. 1, hvis der bygges over 8,5 m inden for beskyttelseszonen.



Fig. 6 Kirkebyggelinje ved Gørlev Kirke (markeret med en rød cirkel) – viser beskyttelseszonen delvist er omgivet af bymæssig bebyggelse. Mod sydvest fremstår ingen tydelig bebyggelse.

Herudover er lokalplanen omfattet af kulturhistoriske bevaringsværdier jf. kommuneplanen.

Formålet er at sikre de fredede og bevaringsværdige bygninger, samt den arkæologiske kulturarv mod forringelser og at sikre kirkeomgivelsernes betydning i landskabsbilledet, som hensyn til indsyn og udsyn til kirkerne og kirkeomgivelsernes udstrækning. Lokalplanen omfatter ingen bevaringsværdige bygninger og indeholder derfor ingen bevaringshensyn. Lokalplanområdets bebyggelse vil ikke påvirke eksisterende indsigt til kirken i mere end ubetydelig grad.

Museumsloven

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

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

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren.

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside www.slks.dk.

Vejloven

Gørlev Landevej (inkl. rundkørslen Gørlev Landevej/ Kirkevangen/ Helsingevej) er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for og Kirkevangen er en kommunevej, som Kalundborg Kommune er myndighed for.

Langs den strækning af Gørlev Landevej, som planforslaget grænser op til, er der pålagt vejbyggelinje, jf. vejlovens bestemmelser, i henhold til tinglyst servitut af den 30. oktober 1975. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til servitutten. *Vejbyggelinjen langs den omhandlede strækning af Gørlev Landevej er pålagt i en afstand på 20 m (plus højde- og passagetillæg) regnet fra vejens midte.*

Vejbyggelinjens højdetillæg udgør 1,5 gange højdeforskellen mellem vejens tracé og den vejbyggelinjepålagte ejendom, og passagetillægget udgør mindst 1 m. Vejbyggelinjen er pålagt af hensyn til muligheden for en fremtidig udvidelse af Gørlev Landevej og af hensyn til færdselsens tarv. Inden for vejbyggelinjen må der ikke *opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art (f.eks. hegnsmure, parkeringsarealer, interne køreveje, støjvolde og anden støjafskærmning, faststøbte skilte og flagstænger, belysningsanlæg, ledningsanlæg, septiktanke og nedgravede beholdere) uden tilladelse fra Vejdirektoratet, jf. vejlovens § 40, stk. 2.* Herudover er der langs den strækning af Gørlev Landevej, som planforslaget grænser op til, pålagt adgangsbegrænsning, jf. vejlovens § 51, i henhold til tinglyst servitut af den 23. september 1969. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til servitutten.

I relation til den tinglyste adgangsbegrænsning, jf. sidste punkt ovenfor, har Vejdirektoratet noteret sig, at der med planforslaget ikke muliggøres etablering af nye adgange eller ændring af eksisterende adgange til Gørlev Landevej. Vejdirektoratet har ligeledes noteret sig, at vejadgangen til lokalplanområdet etableres til kommunevejen Kirkevangen i en afstand på mere end 50 m fra matrikulært vejskel mod rundkørslen (Gørlev Landevej). Etableringen af vejadgangen til lokalplanområdet fra Kirkevangen forudsætter derfor ikke tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til vejlovens § 49, stk. 3.

Etableringen af grønne anlæg, jf. § 8.9, kan tillige forudsætte tilladelse fra Vejdirektoratet efter vejlovens § 40, stk. 2. Anlæg og indretninger af blivende art forudsætter tilladelse, jf. vejlovens § 40, stk. 2. I tvivlstilfælde skal Vejdirektoratet kontaktes.

Stiadgang, der etableres i en afstand på mindre end 50 m fra matrikulært skel mod rundkørslen (Gørlev Landevej) forudsætter tilladelse fra Vejdirektoratet i henhold til Vejlovens § 49, stk. 3.

Tryghed og sikkerhed

Det skal være trygt at færdes til og fra butiksområdet, den bløde trafik får egen adgang fra fortovet ved Kirkevangen og der skal etableres belysning på parkeringsarealerne.

Der etableres én vejadgang fra Kirkevangen og der indrettes fortov langs facaderne ved den nye butiksbygning, som leder hen til indgangspartiet. Herudover etableres passager for gående på tværs af parkeringspladsen, som sikrer de bløde trafikanter tryk adgang til butikkerne.

Til- og frakørsel til varegård skal være sikker i forhold til kunders færdsel til og fra forretninger. Varekørsel ledes bagom butiksbygningen og der undgås bakkende lastbiler.

Naturmiljø

Lokalplanen er ikke omfattet af Natura 2000. Nærmeste Natura 2000 områder er Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken ca. 1,5 km væk mod sydøst, se fig. 7.

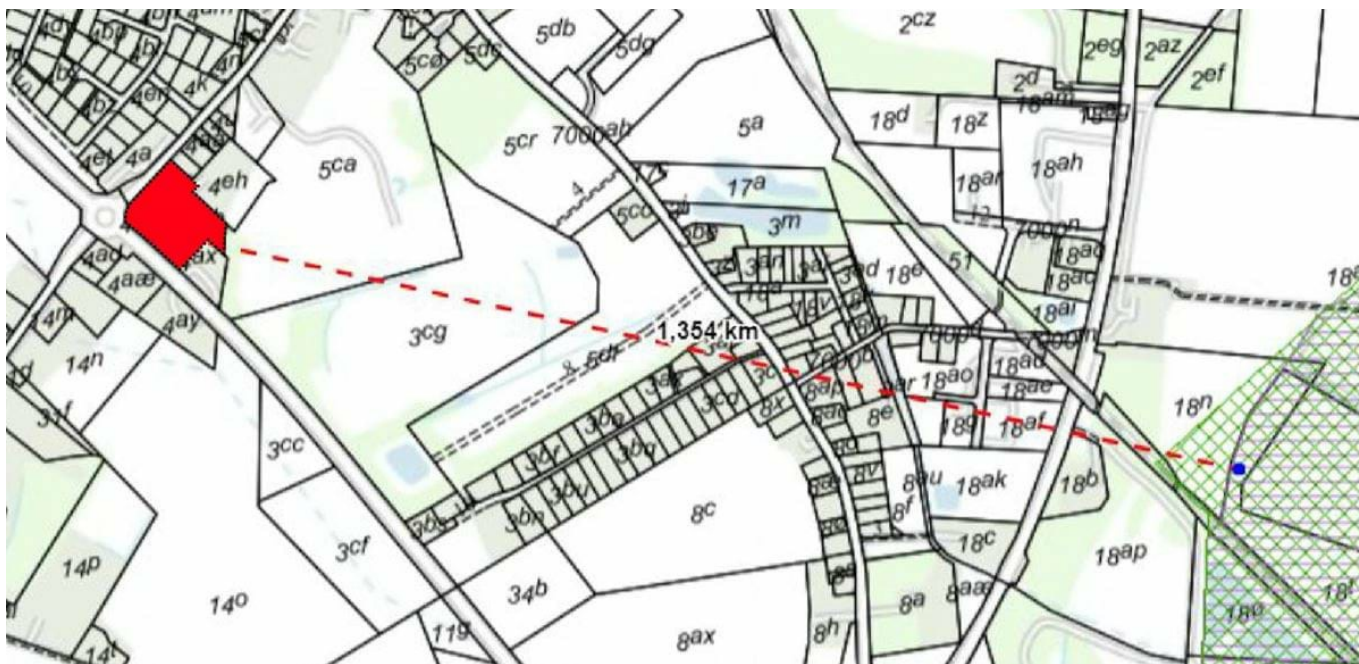


Fig. 7 Lokalplanområdets afstand til nærmeste Natura 2000 (Lokalplanområde markeret med rødt felt, Natura 2000 markeret med ternet grønt område og afstanden er markeret med en rød stiplede linje)

Herudover er området delvist omfattet af arealer udpeget i kommuneplanen med potentielt naturbeskyttelsesinteresser og økologisk forbindelse, se fig. 8 og 9. Jf. kommuneplanen er det hensigten, at inden for potentielle naturområder skal der skabes forbedringer i de eksisterende og nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planter's spredning og frie bevægelse. Det vurderes at de potentielle naturområdets biologiske mangfoldighed i mange tilfælde kan forbedres gennem relativt simple driftstiltag.

Lokalplanområdet ligger i byzone og har været udlagt til blandet bolig og erhverv. Med denne lokalplan og tilhørende kommuneplantillæg udlægges området til centerformål og dermed giver mulighed for udbygning af bymæssige funktioner i området. Det areal, som er omfattet af potentiel naturbeskyttelse og økologiske forbindelser, vil blive påvirket af at de bymæssige funktioner udbygges, men lokalplanen giver samtidig mulighed for at fastlægge et blivende minimumsareal og et nærmere indhold af de tilbageværende naturelementer. Lokalplanen fastlægger derfor et ca. 6 m bredt grønt bælte langs med skel mod tankstationen og udlægger et grønt bælte langs med Gørlev Landevej og Kirkevangen, som sikrer naturmæssig og økologisk forbindelse til det udpegede, større og sammenhængende område, som strækker sig mod syd og øst.

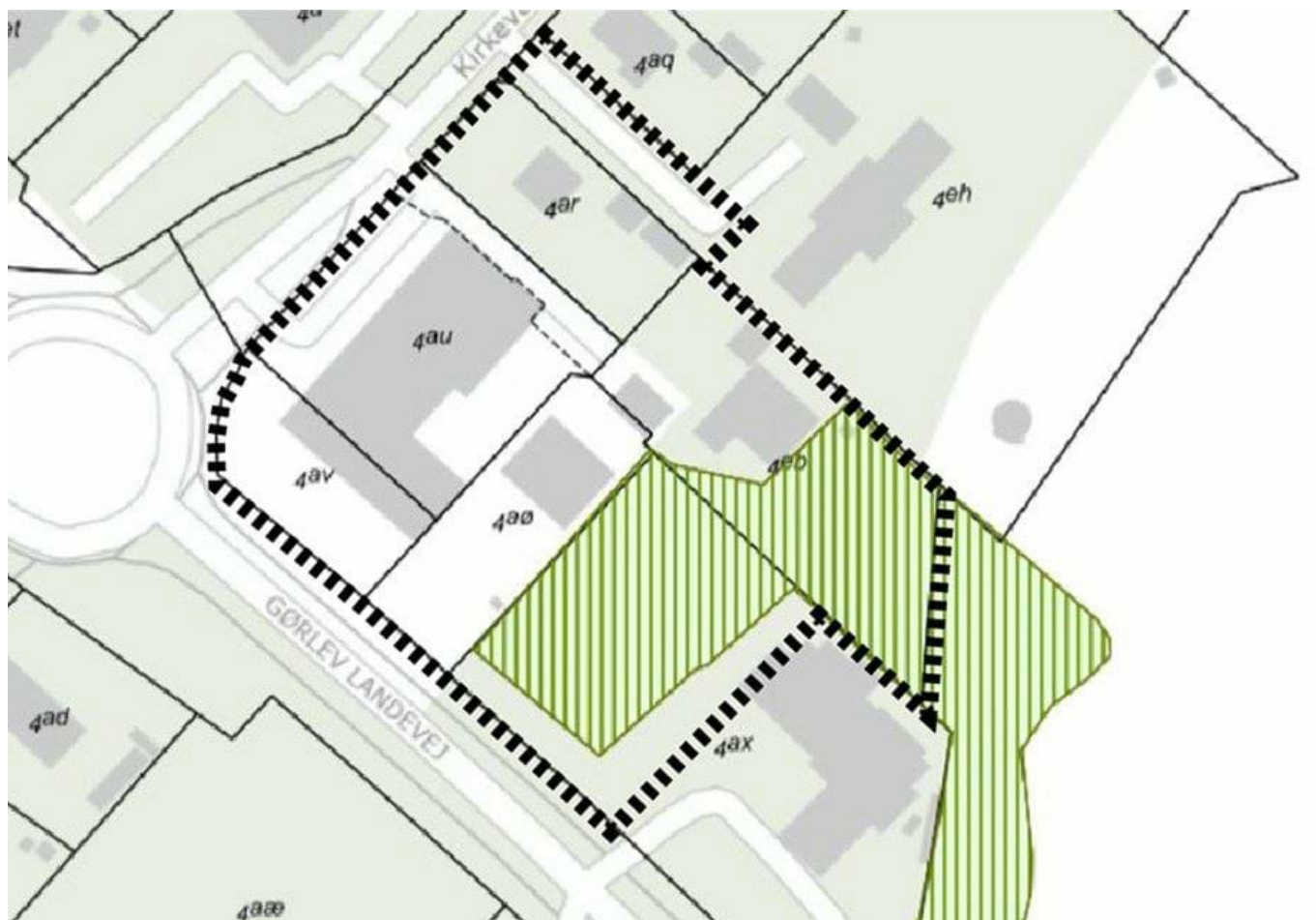


Fig. 8 Potentielle naturbeskyttelsesområder (markeret grønne striber og lokalplanområdet er markeret med sort stiptet linje)



Fig. 9 Økologisk forbindelse (markeret med mørkegrøn og lokalplanområdet er markeret med sort stiplede linje)

Miljøforhold

Området ligger i byzone og dermed i et områdeklassificeret område, se fig. 10. Det betyder, at området som udgangspunkt er klassificeret som et lettere forurenet område og dermed et område, der er omfattet af anmeldepligten for flytning af jord mv.

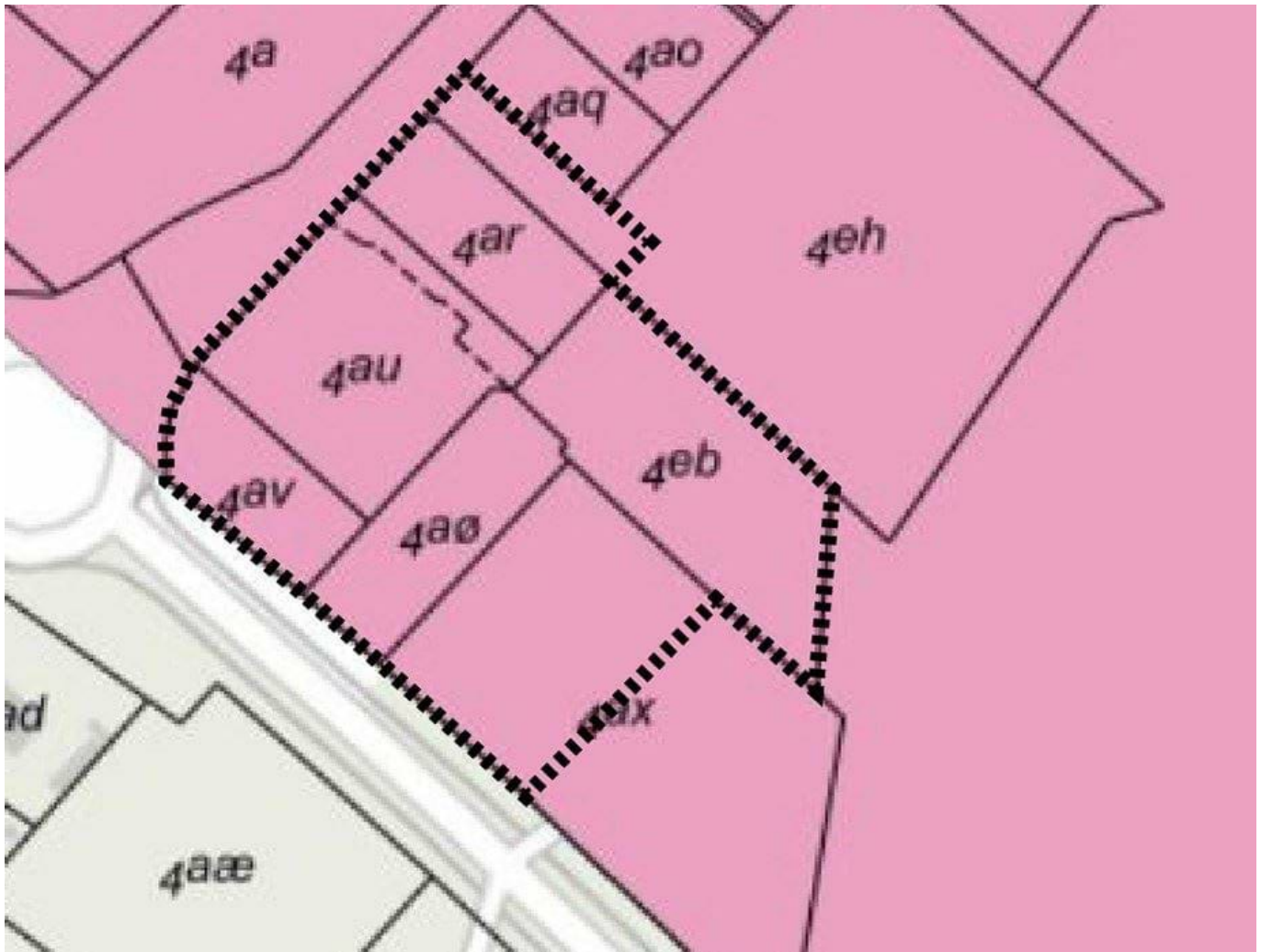


Fig. 10 Jordforurening – områdeklassificeret område (markeret med lilla, lokalplanområdet er markeret sort stiplede linje)

Spildevand

Separatkloakeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning). Der skal tages nødvendige forholdsregler for afledning af regnvand pga. høj belægningsgrad på området.

Varmeforsyning

Individuel naturgasforsyning fra Dansk Gasdistribution A/S.

Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Kalundborg vandforsyning.

Renovation

Af hensyn til fremkommeligheden i området skal køreveje for renovationsbiler og vendepladser indrettes efter reglerne i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald, som kan læses på Kalundborg Kommunes hjemmeside www.kalundborg.dk.

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 må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

Privatretlige byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af lokalplanen i henhold til planlovens § 18.

Tilladelse fra andre myndigheder

Politiet

Vejmyndigheden giver med samtykke fra politiet tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

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 og spildevandsledninger.

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

Vejbyggelinje langs Gørlev Landevej

Lokalplanen sikrer, at der minimum skal etableres 54 p-pladser på ejendommen til opfyldelse af kommuneplanens parkeringsnorm. Der planlægges med etablering af i alt 94 p-pladser på ejendommen, hvoraf de 24 p-pladser ønskes etableret på det vejbyggelinjepålagte areal langs Gørlev Landevej, som vist på kortbilag 2. Det betyder, at parkeringsnormen vil kunne opfyldes med det antal p-pladser, som etableres uden for det vejbyggelinjepålagte areal, og p-pladserne på det vejbyggelinjepålagte areal vil dermed være "overtallige" i forhold til opfyldelsen af parkeringsnormen.

Vejdirektoratet tilkendegiver på den baggrund at være indstillet på at give tilladelse til placering af parkeringspladser på det vejbyggelinjepålagte areal. En evt. tilladelse må forventes at blive betinget af, at der tinglyses sædvanlige fjernelsesvilkår.

Konkret ansøgning om etablering af parkeringspladser indenfor vejbyggelinjen skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på konkret sagsbehandling i henhold til vejlovens § 40, stk. 2.

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.

Konklusion

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.

Eftersom der er tale om en ændring af områdets anvendelse vil der naturligt være påvirkninger i forhold til status quo. Det vurderes dog, at der er tale om mindre væsentlige påvirkninger, som kan afhjælpes gennem en nærmere planlægning og relevante tilladelser fra andre myndigheder.

Link til **Miljøscreeningen**

Bestemmelser

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

Tekst i *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

1.1

At fastlægge anvendelsen af området til butiksformål, herunder dagligvarebutik og udvalgswarebutikker.

1.2

At fastlægge til- og frakørselsforhold til lokalplanområdet fra Kirkevangen, samt parkeringsforhold.

1.3

At give området en grøn karakter.

§ 2 Lokalplanens område og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler: 4ar, 4eb, 4au, 4av, 4aø samt del af 4ax og 4eh alle af Gørlev by, Gørlev, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til butiksformål, herunder dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.

§ 4 Udstykning

4.1

Udstykning af området må ikke finde sted uden Kommunalbestyrelsens tilladelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Vejadgang til området skal ske fra Kirkevangen i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2

Der skal anlægges min. parkeringspladser svarende til:

- 1 p-plads pr. 40 m² dagligvarebutik
- 1 p-plads pr. 50 m² udvalgsvarerbutik

5.3

Der udlægges parkerings- og manøvrearealer i princippet som vist på kortbilag 3.

5.4

Minimum 2 parkeringspladser skal indrettes som handicapparkeringspladser og der skal etableres ladestandere efter gældende lovkrav.

5.5

Der skal etableres cykelparkering for mindst 30 cykler nær indgange til butikker.

5.6

Der skal etableres et hævet gangareal, der giver tryk adgang for gående fra Kirkevangen til butikker, i princippet som vist på bilag 2. Gangarealet skal være min. 2,0 m bred og skal etableres som hævet flisebelægning med kantsten, der også kan fungere som ledelinjer for synshandicappede og bevægelseshæmmede.

5.7

Manøvrearealer skal etableres med fast belægning som fliser, belægningssten, asfaltbelægning og/eller lignende.

5.8

De parkeringsflader, der ved parkering ikke benyttes som ud- og indstigningsareal, skal gives en grøn overflade i form af græsarmeringssten eller lignende, forudsat nedsivning kan tillades.

5.9

Belysning af færdselsarealer må kun udføres med væg- og parklamper med en lyspunktshøjde på maksimalt 4 m. over terræn eller lavere siddende lamper. Belysning af vejarealer skal følge Vejdirektoratets vejledninger.

5.10

Der må alle dage ikke ske varelevering i natperioden.

5.11

Der må ikke ske langtidsparkering af uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både eller lign.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelt, som vist på kortbilag 2.

6.2

Mindre sekundære bygninger, som f.eks. kundevognsskure og affaldsskure, der er nødvendige for butikkernes drift, kan placeres uden for byggefeltet, i princippet som vist på kortbilag 3.

6.3

Indenfor 6 meter bredt beplantningsbælte i det sydøstlige skel må der ikke ske nogen form for bebyggelse eller belægning. Se kortbilag 2.

6.4

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 30.

6.5

Bebyggelse inden for byggefeltet må maks. opføres 1 etage og i en højde på op til 6,5 m over eksisterende terræn.

6.6

Der kan etableres solpaneler, teknisk udstyr mv. med placering tilbagetrukket fra facadelinje på vandret tagflade, i princippet som vist på kortbilag 3 med en højde på indtil 0,75 m. over overkant af murkrone.

6.7

Det samlede bruttoetageareal til butiksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.400 m².

6.8

Den enkelte udvalgswarebutik må ikke gives en størrelse på mere end 1.200 m² bruttoetageareal.

6.9

Den enkelte dagligvarebutik må ikke gives en størrelse på mere end 1.200 m².

6.10

Eksisterende bebyggelse kan nedrives.

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1

Ny bebyggelse skal opføres med facader i røde/rødbrunne tegl. Udvalgte steder skal facaden brydes med f.eks. glasfacadepartier, nicher, standerskifte, beplantning med rådhusvin, efeu eller lignende, for at skabe variation i facadeudtrykket. Ved indgange og varegård kan der opsættes trælistebeklædning.

7.2

Tagbeklædning skal udføres som røde lertegl, tagpap eller grønne tage beplantet med stenurt.

7.3

Der må etableres udhæng ved butikkernes vindfang/indgange, som definerer ankomstområder og kan fungere som overdækning af torvearealer. Stern på udhæng må ikke gives større højde end 0,5 m.

7.4

Skiltning udføres principielt som anført på fig. 3 og skal godkendes af Kommunalbestyrelsen. Facadeskilte skal udføres som bogstaver uden bagvedliggende skilteplade og må have en maksimal højde på 1 m.

Ved skiltning med indvendig belysning, må kun skiltets tekst/bomærke være lysende. Skilte kan belyses med spot, hvis armaturet er spinkelt og holdt i materialer, der er neutrale i forhold til facaden. Ingen belysning må være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer.

7.5

Tekniske installationer må ikke virke skæmmende på bygningen som helhed og skal afskærmes med afskærmning, der er tilpasset bygningens stil.

7.6

Der kan opsættes solpaneler på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri. Panelerne skal afskærmes, så de ikke skæmmer omgivelserne.

7.7

Sekundær bebyggelse, herunder overdækninger til kundevogne og cykler samt affaldsskure og lignende må opføres i stål, træ, tegl, glas eller plademateriale.

§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

8.1

Der skal etableres grønne rabatter langs med Kirkevangen og Gørlev Landevej. Der skal langs parkeringspladserne ved Kirkevangen og Gørlev Landevej etableres beplantning i en højde, der sikrer at lys fra køretøjers forlygter ikke er generende for omgivelserne. Beplantningen kan evt. suppleres med lavt hegn. På ubefæstede områder på parkeringsarealet skal der etableres lav beplantning i en højde på 0,3-0,8 m., for at give området et grønt udtryk og give mulighed for nedsivning af regnvand. Beplantningen i de grønne bælter skal bestå af spredte grupper af forskellige lave buske, træer eller græsser, i princippet som vist på kortbilag 3. Beplantningsplan i henhold til ovenstående skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

Det bør ved hegning og/eller tæt beplantning sikres, at utilsigtet færdsel mellem lokalplanområdet og cykelstien på Gørlev Landevej ikke kan ske for gående og cyklister.

8.2

I det sydøstlige skel skal et mindst 6 m grønt bælte af den eksisterende beplantning bevares som vist på kortbilag 2.

8.3

Tag- og regnvand skal håndteres i henhold til den gældende spildevandsplan for Kalundborg Kommune. Der kan benyttes grønne tage og underjordiske regnvandsbassiner til forsinkelse af regnvand samt permeable belægninger forudsat, at nedsivningsforhold tillader dette.

8.4

Der må ikke ske oplagring uden for bygninger eller tæt hegnede gårdarealer. Arealer ved butikkernes indgangspartier kan benyttes til udendørs vareudstilling, torvesalg og lign.

8.5

Renovationsstativer, containere m.v. skal afskærmes således, at de ikke er synlige for omgivelserne.

8.6

Der skal etableres beplantningsbælte på 2 meters bredde mod naboskel mod nordøst, som vist på kortbilag 2.

Se også § 9.3 vedr. støjafskærmning.

8.7

Der må opsættes 1 pylon for skiltning af ejendommens funktioner på op til 5 m i højden og med en bredde på op til 1,5 m, med placering i princippet som vist på kortbilag 3. Pylonen skal holde en afstand på mindst 1 m til skel.

8.8

Mindre henvisningsskilte ved indkørsel til ejendommen må ikke hindre oversigten ved ind- og udkørsel. Udformning og omfang i henhold til ovenstående skal godkendes af Kommunalbestyrelsen.

8.9

Inden for vejbyggelinjen ved Gørlev Landevej må der etableres parkeringspladser og mindre grønne anlæg så som regnbede og render til regnvandshåndtering.

§ 9 Tekniske anlæg

9.1

Jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 om støj fra eksterne virksomheder, skal aktiviteter i forbindelse med dagligvarebutikkens drift forgå på sådan en måde, at de gældende grænseværdier for støjbelastning i naboområderne bliver overholdt.

9.2

Støjende installationer skal indbygges i støjisolerende konstruktioner og orienteres væk fra støjfølsom nabobebyggelse, og må maksimalt have en kildestyrke på 56 dB(A).

9.3

Der skal opsættes støjskærme med en højde på 2,5 m mod naboejendomme mod nordøst som vist på kortbilag 2. Støjskærme skal være tætte og have en vægt på over 10 kg/m². Støjskærme skal gives et grønt udseende ved bed af klatreplanter som fx caprifolie.

9.4

Regnvand skal bortledes fra området i separat system.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

10.1

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at den pågældende bebyggelse er tilsluttet varmforsyning.

10.2

Det er en forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse, at der er etableret vejadgang til området, interne veje, parkeringspladser, belysning, afskærmende foranstaltninger, beplantninger samt hegn mod naboskel i henhold til lokalplanens bestemmelser.

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.

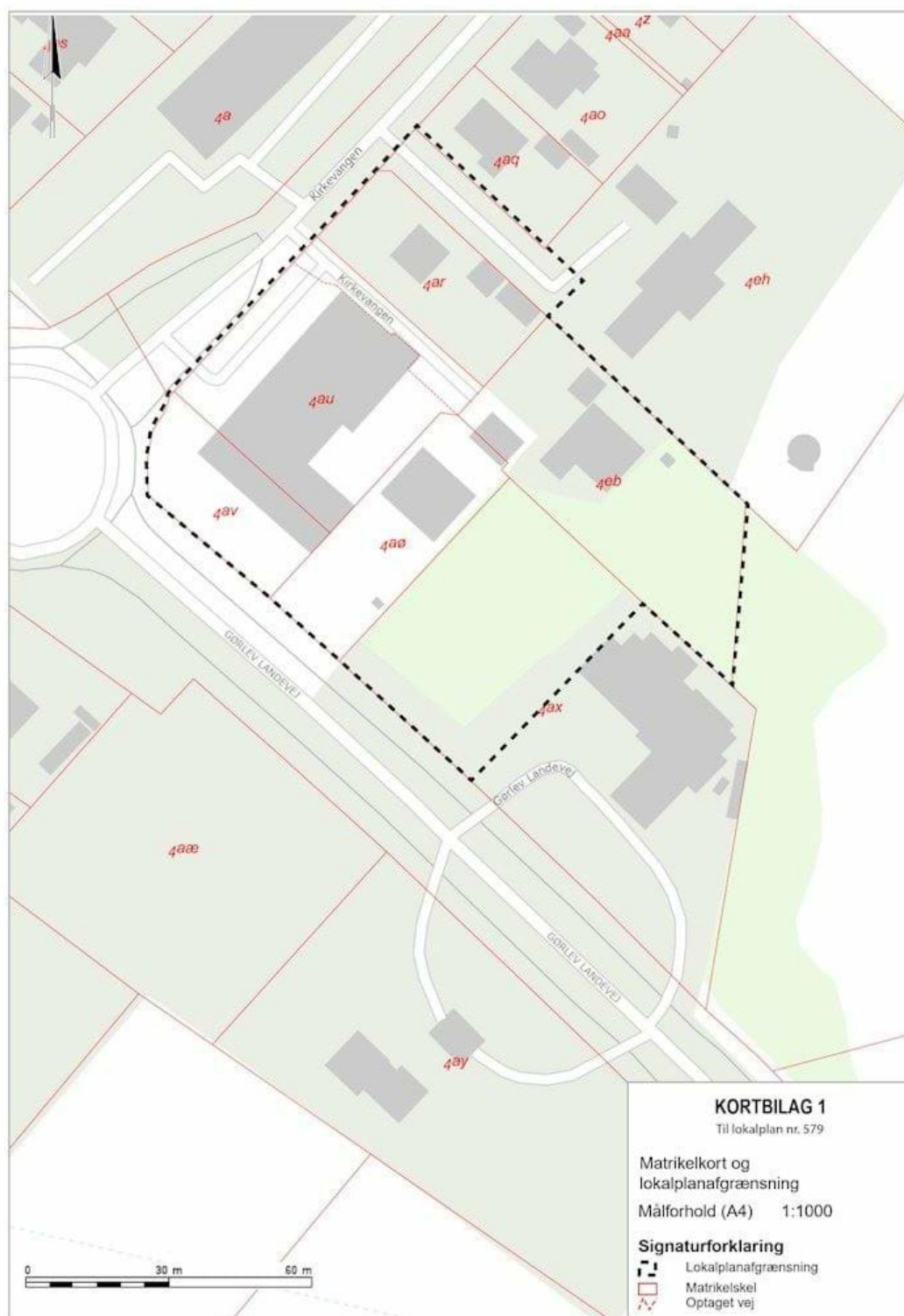
Mere væsentlige afvigelser fra planen, der ikke er i overensstemmelse med planens principper kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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.

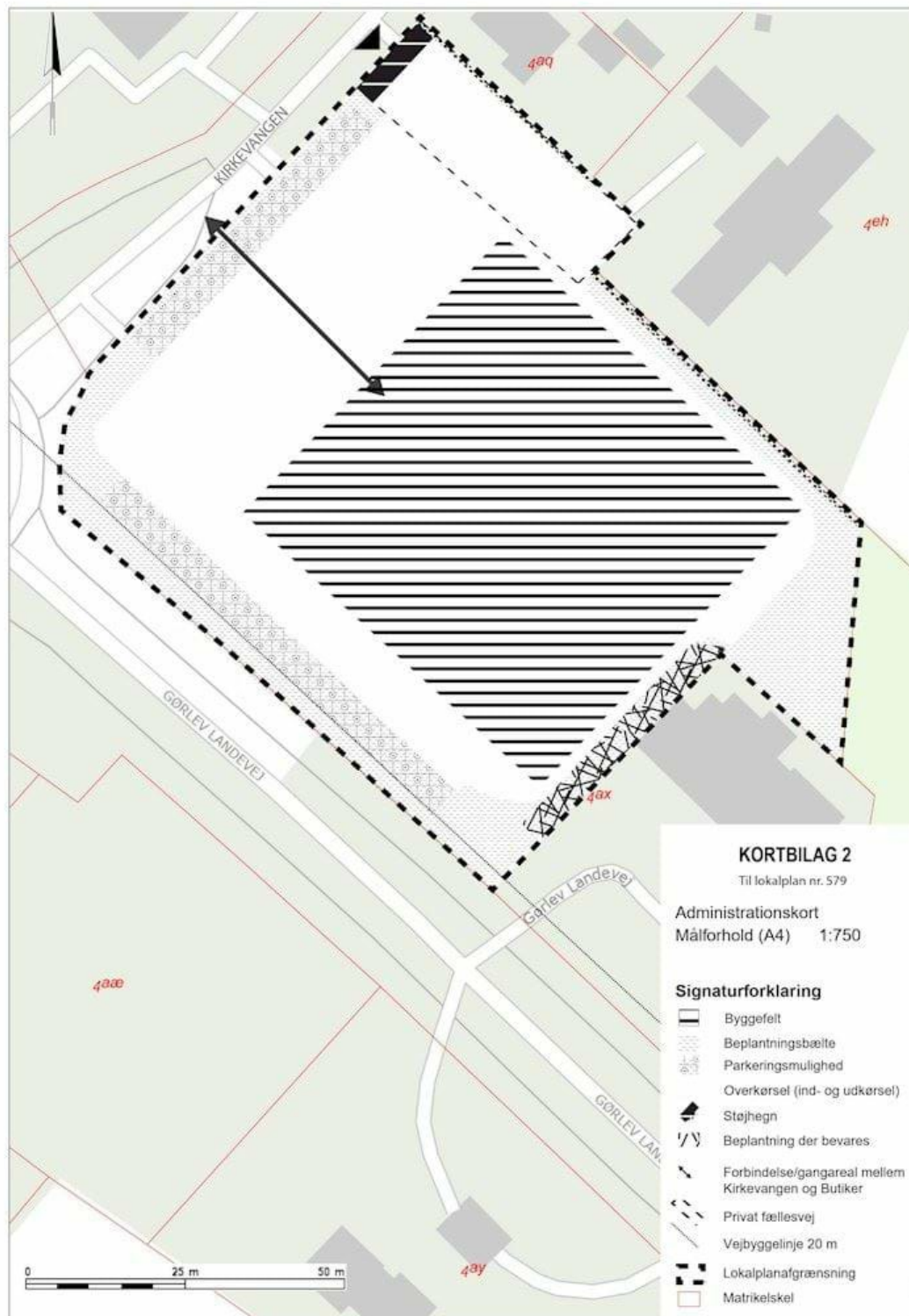
Kortbilag

Bilag 1 - Matrikelkort



Bilag 1 - Matrikelkort

Bilag 2 – Administrationskort



Kortbilag 2 - administrationskort

Bilag 3 - Illustrationsskitse



Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 26. oktober 2022.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 27. oktober 2022 med frist for bemærkninger den 24. november 2022.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 12. januar 2023.

Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør