

# til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For en dagligvarebutik i Rørby



# Tillæg nr. 15 for blandet bolig- og erhvervsområde i Rørby

Tillæg nr. 15 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 598 for en dagligvarebutik i Rørby

---

## 1. Indledning (/baggrund)

### Baggrund

På baggrund af henvendelse fra en projektudvikler der ønsker at etablere en ny dagligvarebutik i Rørby, har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planarbejdet for hhv. lokalplan og kommuneplantillæg. Planarbejdet understøtter kommunens arbejde med bl.a. strategisk planlægning af landsbyerne og udvikling af handelslivet i Kalundborg Kommune.

Kommuneplantillæg nr. 15 er udarbejdet i tilknytning til Lokalplan nr. 598 for en dagligvarebutik i Rørby for at sikre overensstemmelse mellem Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 og den øvrige planlægning, samt for at muliggøre lokalplanlægningen. Området har hidtil været udlagt til boligområde inden for kommuneplanens rammeområde K09.B04, som giver mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

At planlægge for en ny, enkeltstående dagligvarebutik kræver at kommuneplanens ramme for det aktuelle område ændres. Rammeændringen vil sammen med lokalplanen, give mulighed for at kunne opføre en dagligvarebutik i Rørby.

### Formål

Formålet til kommuneplantillæg nr.15 er at ændre anvendelsen af dele af rammeområdet K09.B04 og erstatte det med et nyt rammeområde K09.BL02. Det nye rammeområde udlægges til blandet bolig og erhverv med tilknyttede bestemmelser. Området skal også ind i kommuneplanens detailhandelsstruktur, herunder som enkeltstående butik.

### Status for området

Kommuneplantillæggets afgrænsning er sammenfaldende med afgrænsning for Lokalplan nr. 598 og inkluderer matr.nr. 21b, 21f, 17a og 17c, Rørby By, Rørby.

Planområdet ligger på det sydøstlige hjørne af rundkørslen Slagelse Landevej/Gl Sorøvej, vest i Rørby. Området afgrænses i nord af Gammel Sorøvej. Mod vest grænser området til Slagelse Landevej/Rørby Kirke og det åbne land. I øst og syd afgrænses området af eksisterende boligområder med primært åben-lav boligbebyggelse.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme K09.B04 Rørby, med generel anvendelse til boligområde. Der er følgende eksisterende rammebetingelser:

**Rammeomr.** - K09.B04

**Plannavn** - Rørby

**Anvendelse** - Boligområde

**Specifik anvendelse** - Åben-lav boligbebyggelse

## Fremtidige zonerforhold - Byzone

**Maks. bebyggelsesprocent for området** - 30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

**Maks. antal etager** - 1,5

**Maks. bygningshøjde (m)** - 8,5

**Minimum udstykningsstørrelse** - 400 m<sup>2</sup>

**Områdets anvendelse** - Åben-lav bebyggelse

**Bebyggelsesforhold i øvrigt** - Parcelhuse kan udstykkes med et grundareal ned til 400 m<sup>2</sup>.

Bebyggelsesprocenten kan hæves til maksimalt 50, såfremt det gennem lokalplanlægning kan sandsynliggøres, at der kan opnås væsentlige miljøkvaliteter ved en højere bebyggelsesprocent, eller hvis det kan påvises, at kommunalbestyrelsen planlægningsintentioner i væsentlig grad opfyldes.



Billede 1 - Eksisterende rammeområde K09.B04, med afgrænsning af lokalplan angivet. Billede 2 - Ny ramme K09.BL02, Afgrænsning er identisk med lokalplan.

## Ideer og forslag til planlægningen

I oktober/november 2023 indkaldte Kalundborg Kommune ideer og forslag til planlægningen vedrørende udvikling af matriklerne til enkeltstående dagligvarebutik. Der indkom en enkelt bemærkning. Bemærkningen omhandler primært bekymringer vedr. risiko for støjgener og afvikling af trafikken til og fra området. På baggrund af bemærkningen er der udarbejdet hhv. en virksomhedsstøjregulering og et trafiknotat med vurdering af de fremtidige trafikforhold samt anbefalinger til trafikafvikling. Planlægningen er tilpasset på baggrund af konklusioner og anbefalinger fra de to notater.

## 2. Redegørelse

### Ændringer

Kommuneplantillæg nr. 15 medfører følgende ændring til Kommuneplan 2021-2032:

#### *K09.B04 Rørby, boligområde*

Dele af rammeområde K09.B04 erstattes af den nye kommuneplanramme K09.BL02 (blandet bolig og erhverv), og får således en ny anvendelse. Som konsekvens kan der etableres detailhandel herunder en enkeltstående butik inden for området. Afgrænsningen af det nye rammeområde ses af billede 2 i figuren herover.

Retningslinjer fra rammeområde K09.B04 overføres til ny kommuneplanramme, herunder bl.a. bestemmelser vedrørende maks. bygningshøjde, etager, og bebyggelsesprocent, og suppleres med retningslinjer for bevaringsinteresser, beplantning og miljøforhold.

### **Planlægningsmæssig begrundelse/Kobling til Kommunalbestyrelsens mål**

Formålet med kommuneplantillægget er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at der kan etableres en ny dagligvarebutik i Rørby. Det er en forudsætning, at det aktuelle område er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 indeholder mål for strategisk udvikling af landsbyerne og detailhandel. Kommunalbestyrelsen ønsker bl.a. at opretholde landsbyerne som attraktive områder og understøtte initiativer, der støtter landsbyernes attraktivitet. Derudover skal der også sikres mulighed for at opføre butikker til lokalområdernes daglige indkøb, tæt ved boligen.

Dette kommuneplantillæg samt tilhørende lokalplan nr. 598 understøtter Kommunalbestyrelsens ovennævnte mål. Den lokale dagligvarebutik i Rørby lukkede i slutningen af 2022, og beboerne har ikke haft lokale indkøbsmuligheder siden. For at understøtte Rørbys fortsatte attraktivitet som landsby er det vigtigt at sikre de essentielle hverdagsfunktioners beliggenhed tæt på boligerne.

### **Miljøscreening**

Der har været udført en miljøscreening af plangrundlaget, herunder af forslag til kommuneplantillæg nr. 15 og forslag til lokalplan nr. 598.

Screeningen udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Trafiksikkerhed med særligt fokus på bløde trafikanter
- Landskabshensyn, visuel tilpasning, terrænregulering og beplantning
- Overfladevand og afledning
- Virksomhedsstøj, særligt hvad angår trafik ind og ud af området ifm. varelevering.
- Beskyttede dyrearter. Træer og nedrivning af bygninger.

På baggrund af screeningen vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der ikke gennemføres en egentlig miljøvurdering af planforslagene. Kalundborg Kommune vurderer derfor at planforslagenes indhold og karakter ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

Afgørelsen begrundes med:

- At lokalplanen kun vil medføre mindre ændringer i det eksisterende bylandskab.

- At lokalplanen sikrer, at der etableres erstatningsbeplantning i tilsvarende omfang til hvad der fjernes, for at bevare området visuelle fremtræden i bybilledet samt for at understøtte biodiversitet.
  - At regnvand håndteres via tekniske løsninger
  - At det eksisterende trafiksystem har kapacitet til at håndtere den mertrafik som realiseringen af planerne vil medføre
  - At støj fra butiksdriften vurderes ikke at udgøre problem ift. omgivelserne da de vejledende grænseværdier kan overholdes
- 

### 3. Retningslinjer

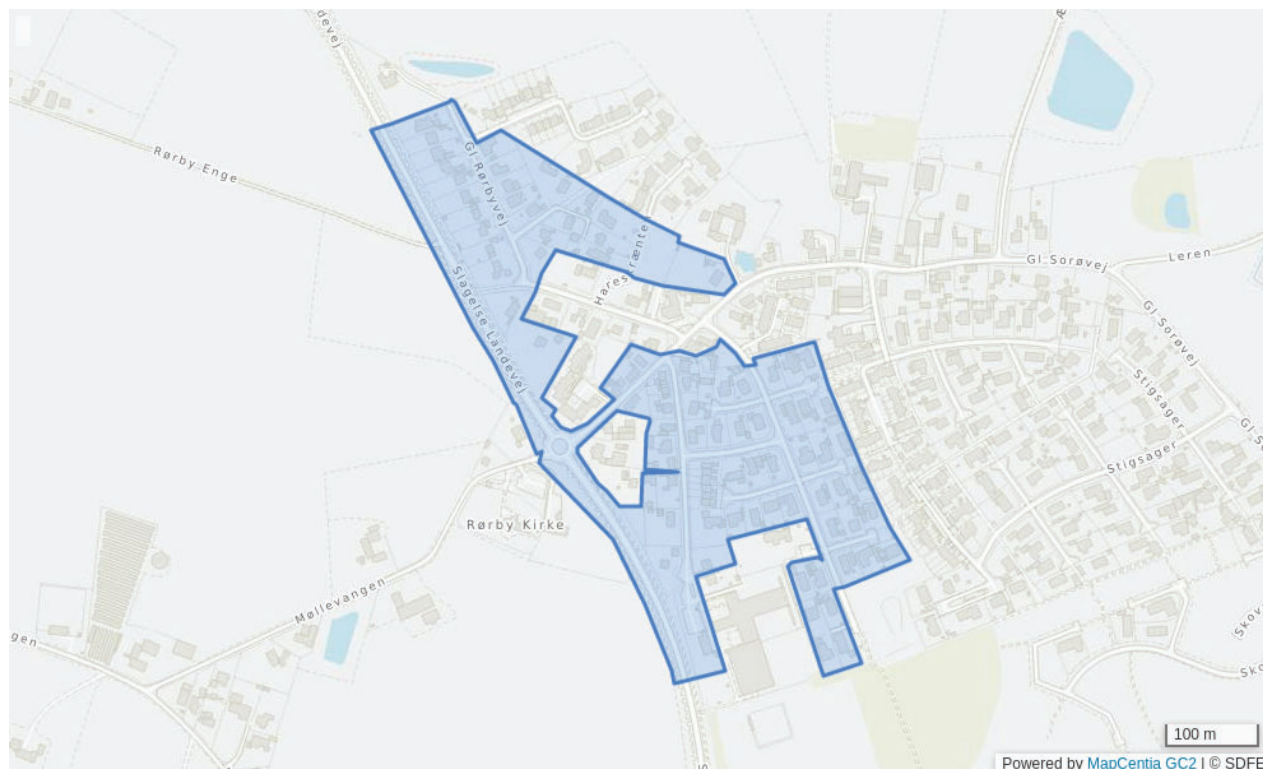
Med tillæg nr. 15 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 foretages der ingen ændringer i kommuneplanens retningslinjer.

Området vil med den nye anvendelse til blandet bolig og erhverv blive omfattet af retningslinjer om detailhandel, herunder retningslinjer for enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning. Desuden vil projektområdet fortsat være omfattet af retningslinjer for strategisk planlægning af landsbyerne, retningslinjer for byområder, samt kirkeomgivelser.

Retningslinjer om detailhandel, butikker til lokalområdets forsyning:

- 2.5.1 Butikker til lokalområdets forsyning kan opføres eller indrettes i tilknytning til boligområder, blandede bolig- og erhvervsområder, landsbyer eller sommerhusområder.
  - 2.5.2 Butikker til lokalområdets daglige forsyning kan kun etableres, hvis de ikke er til væsentlig gene for de omkringliggende boliger.
  - 2.5.3 Butikker til områdets daglige forsyning kan etableres som dagligvarebutikker med et butiksareal på op til 500 m<sup>2</sup> og udvalgsvarebutikker med et butiksareal på op til 200 m<sup>2</sup>. Der kan udarbejdes lokalplaner for butiksstørrelser på op til 1.200 m<sup>2</sup>, hvis det i hvert tilfælde vurderes at kunne indpasses i området.
  - 2.5.4 Afstand til nærmeste centerområde eller andre butikker bør som udgangspunkt være minimum 500 meter.
  - 2.5.5 Der skal sikres god tilgængelighed for alle trafikanter og et nødvendigt omfang af parkeringspladser for både biler og cykler.
-

## K09.B04 - Rørby



Rammeområde

K09.B04

Plannavn

Rørby

Anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Minimums udstykningsstørrelse

400

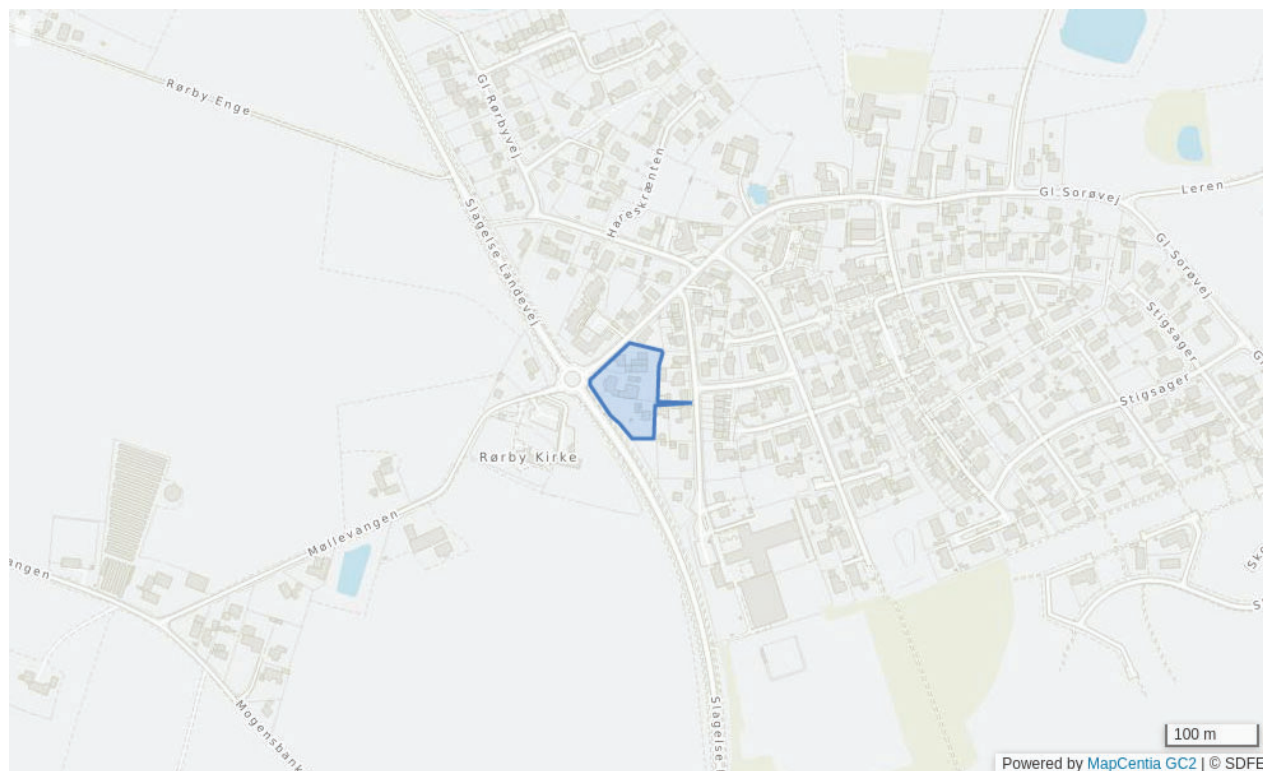
Områdets anvendelse

Åben lav bebyggelse.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Parcelhuse kan udstykes med et grundareal ned til 400 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten kan hæves til maksimalt 50, såfremt det gennem lokalplanlægning kan sandsynliggøres, at der kan opnås væsentlige miljøkvaliteter ved en højere bebyggelsesprocent, eller hvis det kan påvises, at kommunalbestyrelsen planlægningsintentioner i væsentlig grad opfyldes.

## K09.BL02 - Rørby



Rammeområde

K09.BL02

Plannavn

Rørby

Anvendelse

Blandet bolig og erhverv

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

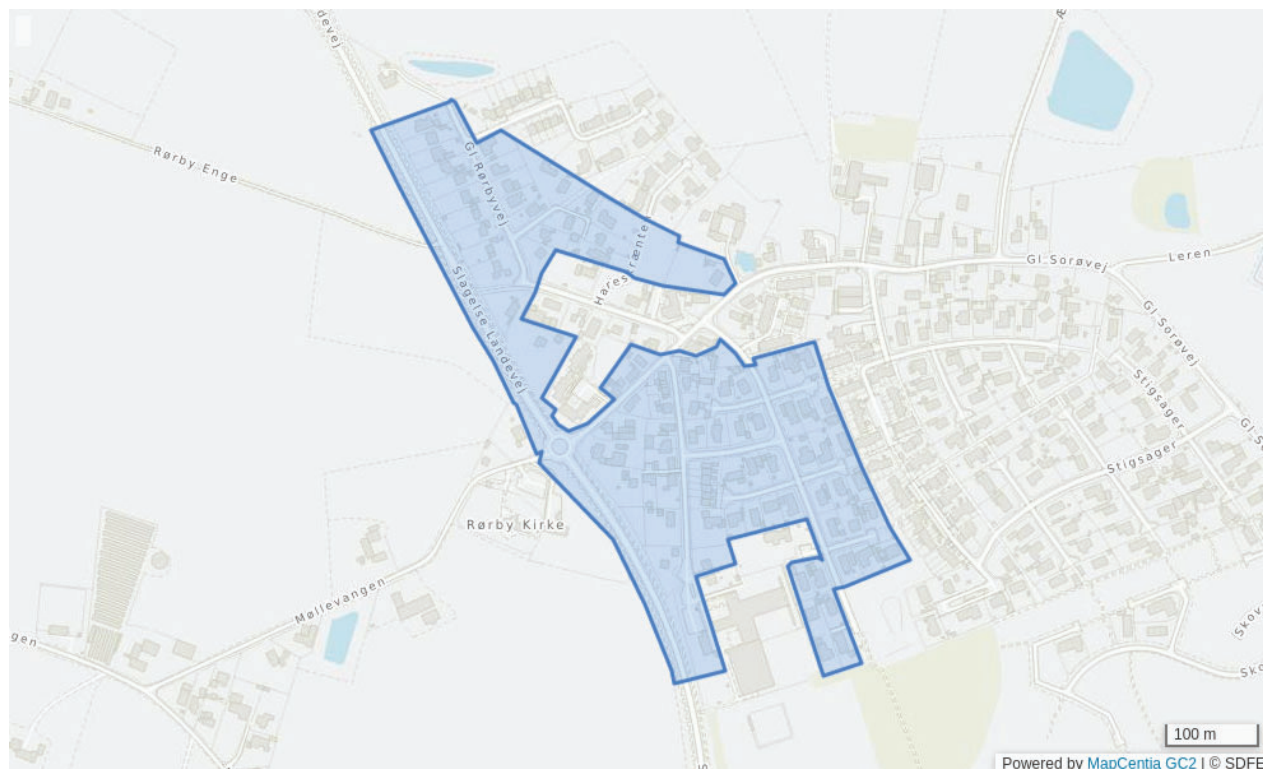
8.5

Minimums udstykningsstørrelse

400



## K09.B04 - Rørby



Rammeområde

K09.B04

Plannavn

Rørby

Anvendelse

Boligområde

Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Fremtidig zonestatus

Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området

30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Max. antal etager

1.5

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Minimums udstykningsstørrelse

400

Områdets anvendelse

Åben lav bebyggelse.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Parcelhuse kan udstykes med et grundareal ned til 400 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten kan hæves til maksimalt 50, såfremt det gennem lokalplanlægning kan sandsynliggøres, at der kan opnås væsentlige miljøkvaliteter ved en højere bebyggelsesprocent, eller hvis det kan påvises, at kommunalbestyrelsen planlægningsintentioner i væsentlig grad opfyldes.

**PLAN, BYG OG MILJØ**

Team Plan og Byg  
Kalundborg Rådhus  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE