

# Lokalplan nr. 598

For en dagligvarebutik i Rørby

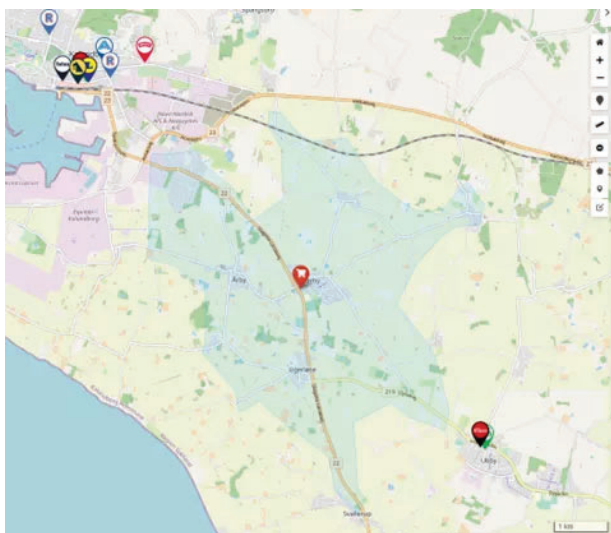


|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Lokalplanens baggrund.....                         | 2  |
| Lokalplanens indhold og formål.....                | 5  |
| Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning..... | 10 |
| Tilladelse fra andre myndigheder .....             | 19 |
| Miljøvurdering .....                               | 20 |
| Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger .....  | 21 |
| Bestemmelser.....                                  | 22 |
| Vedtagelsespåtegning.....                          | 32 |
| Bilag 1 - Matrikelkort .....                       | 33 |
| Bilag 2 – Administrationskort .....                | 34 |
| Bilag 3 - Illustrationsskitse .....                | 35 |

# Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af henvendelse fra en privat udvikler der ønsker at etablere en ny dagligvarebutik i Rørby. For at sikre god synlighed og tilgængelighed til butikken ønsker udvikler at butikken placeres på det sydøstlige hjørne af rundkørslen ved Gammel Sorøvej og Slagelse Landevej.

Butikken skal understøtte lokalområdets forsyning af dagligvarer og samtidig understøtte dagligvareforsyningen for borgerne i de omkringliggende landsbyer Årby, Ugerløse, Bastrup, Kærby og nærområdet i øvrigt.



Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre etablering af en ny dagligvarebutik i Rørby ved at udlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv.

En ny dagligvarebutik vil få et bruttoetageareal på op til 1.200 m<sup>2</sup>, med tilhørende parkeringspladser, kundeovognsskur og overdækket varegård.

Der skal i forbindelse med lokalplanen og områdets nye anvendelse udarbejdes et kommuneplantillæg og en detailhandelsredegørelse.



*Lokalplanområdets beliggenhed i Rørby By (Hvid markering). Luftfoto optaget 2023*

## Lokalplanområdet

Planområdet ligger i landsbyen Rørby, cirka 5 km sydøst for Kalundborg. Planområdet ligger i udkanten af byen i krydset Slagelse Landevej/Gammel Sorøvej.

Lokalplanområdet omfatter matr.nr. 21b, 21f, 17a, og 17c, Rørby By, Rørby.

Det samlede lokalplanområde udgør et areal på ca. 5.200 m<sup>2</sup>. Bygningsmassen på de fire ejendomme inden for området udgør fire beboelsesejendomme samt en tømrer- og snedkerforretning. Store dele af området er parcelhushaver med gamle træer, hæk, buske og tætklippede græsplæner.

Områdets højdeforskelle varierer ca. 4.5 m med det mest markante fald fra Bakkegårdsvej ned mod Gl. Sorøvej ved eksisterende indkørsel til Matr. 17c.

Områdets ejendomme vejbetjenes fra hhv. Gammel Sorøvej og Bakkegårdsvej, via tre eksisterende overkørsler. Området ligger i byzone og er i dag benyttet primært til boligområde. Området er ikke tidligere lokalplanlagt, men er omfattet af kommuneplanramme til boligformål.



*Rundkørsel på Slagelse Landevej med del af lokalplanområdet til venstre.*



*Kig fra rundkørsel mod øst ad Gl. Sorøvej med del af lokalplanområdet til højre.*

## Lokalplanområdets omgivelser

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Gammel Sorøvej der er den fungerende hovedgade gennem Rørby. Fra Gammel Sorøvej løber en række villaveje ud til de øvrige boligområder i Rørby.

De tilgrænsende ejendomme mod øst og syd består af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Længere mod syd ligger Rørby Skole samt idrætsanlægget Rørby Hallen.

Mod vest, på den anden side af Slagelse Landevej, ligger Rørby Kirke der markerer indkørslen Rørby som en slags byport. De nære omgivelser omkring kirken er fredet, dog kun på den vestlige side af Slagelse Landevej. Kirkens omgivelser er omfattet af Kulturhistorisk bevaringsværdi som skal understøttes. For Rørby kirke vurderes særligt indsigten fra nord og syd ad Slagelse Landevej, samt fra øst ad Mogensbakke som værdifulde. Ca. 1 km længere mod vest ligger nabolandsbyen Årby.



*Kirken set fra Gl Sorøvej*



*Kirken og præstegården set ved ankomst nordfra.*



# Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at understøtte udviklingen i detailhandelen og sikre lokalområdets forsyning med dagligvarer, ved at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv med mulighed for at etablere en dagligvarebutik.

Lokalplanen skal desuden sikre at den nye dagligvarebutik bliver en positiv tilføjelse til Rørby og de omkringliggende landsbyer, blandt andet ved at sikre områdets kvalitet og indpasning i det omkringliggende bymiljø, herunder kirkens omgivelser.

## Zoneforhold

Lokalplanområdet er ligget i byzone, og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## Områdets anvendelse

Områdets anvendelse sikrer at der kan etableres en attraktiv butik til gavn for Rørby og omegn. Lokalplanområdet udlægger området til blandet bolig og erhverv, med mulighed for at etablere en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning og dertil hørende parkeringsfaciliteter, kundevognsskur og overdækket varegård.

## Udstykning

Området må udstykkes med henblik på at sammenlægge de fire eksisterende matrikler inden for lokalplanområdet svarende til hele områdets udstrækning, for at sikre et tilstrækkeligt areal for områdets nye anvendelse. Området må derefter ikke udstykkes yderligere.

## Områdets disponering

Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på ca. 5.200 m<sup>2</sup>.

Området disponeres med en dagligvarebutik, der placeres langs områdets østlige skel, grænsende op til eksisterende boligbebyggelse. Butikkens samlede areal udgør maksimum 1.200 m<sup>2</sup>.

Der udlægges i øvrigt parkerings- og cirkulationsareal samt varegård og kundevognsskur, for at understøtte butikkens funktioner. Langs lokalplanområdets skel, mod hhv. Slagelse Landevej, Gammel Sorøvej og eksisterende bebyggelse, planlægges der for beplantningsbælter og træækker som sikrer, at lokalplanområdet bevarer sin grønne karakter samt at den landskabelige påvirkning mod Rørby Kirke minimeres.

Terrænregulering reduceres til det mindst mulige og det sikres, at alt overfladevand håndteres på egen grund.

## Bebyggelsen

Rørby er hovedsagelig præget af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Den nye bebyggelse skal tilpasses det eksisterende bebyggede miljø og forholde sig til den omkringliggende, lave bygningsskala og kirken med dens omgivelser. Derudover skal bebyggelsen respektere kirkebyggelinjen omkring Rørby Kirke.

Lokalplanen tillader derfor bebyggelse i maks. 8,5 meter højde, opført i op til 1,5 etage med en facadehøjde på maks. 4 meter.

Dagligvarebutikken skal opføres i materialer der spejler de fremherskende facadematerialer og farver i den omkringliggende bebyggelse for at skabe sammenhæng til områdets øvrige bebyggelse.

For at indpasse bebyggelsen i landsbybilledet skal facader og murværk i øvrigt fremstå i mur af teglsten med fildede facader i hvid farve.

Mindre partier af facader kan udføres med enkle facadedetaljer, som f.eks. standerskifte i tegl, beplantning med rådhusrvin, efeu eller lignende, for at skabe variation i facadeudtrykket.

Bebyggelsens tagkonstruktion skal udføres som saddeltag med taghældning på 30-45 grader med røde teglsten eller som beplantede tage med sedum eller anden egnet vegetation. Tekniske installationer på tage og facader skal være afskærmede og gives samme arkitektoniske udtryk som den øvrige bebyggelse. Evt. solceller skal tilpasses bygningen og være nedfældet i tag.

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

Ved realisering af lokalplanen må den eksisterende bebyggelse på hhv. ejendommene Gammel Sorøvej 2, 4B, 6 og Bakkegårdsvej 14 nedrives, for at frigøre tilstrækkeligt areal til den nye dagligvarebutik.

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Slagelse Landevej som betyder at bebyggelsen derudover placeres minimum 20 meter fra vejmidten.

Der udlægges derfor et byggefelt som følger byggelinjen. Den nye bebyggelse skal placeres inden for det udlagte byggefelt. Byggefeltet placeres desuden langs områdets østlige skel, for at mindske butikkens silhuetvirkning og for at friholde oversigtsareal i rundkørslen.

## Trafik

På baggrund af anbefalinger fra en indledende trafikanalyse, indeholder lokalplanen bestemmelser der sikrer at parkeringsarealerne disponeres under hensyn til tryk og sikker trafikafvikling inden for lokalplanområdet.

Jf. kommuneplanen er parkeringsnormen for butikker følgende: 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik

Ved etablering af nye p-pladser skal der etableres handicappladser og pladser til elbiler i overensstemmelse med gældende bekendtgørelser. Lokalplan nr. 598 fastlægger bestemmelse om, at der skal etableres parkeringspladser svarende som min. til ovenstående parkeringsnorm.

### Indledende trafikanalyse

I forbindelse med planarbejdet har der været udført en trafikanalyse af rådgiver COWI (30.01.2024), med kapacitetsberegninger for nuværende og fremtidig trafik. Analysen behandler desuden fremtidige konsekvenser

for trafikafvikling og trafiksikkerhed.

#### *Trafikale forhold og trafikafvikling*

Af trafikanalysen fremgår det, at selv om den fremtidige trafikbelastning vil øges i rundkørslen ved Gammel Sorøvej og Slagelse Landevej, vil øgningen ikke medføre et trafikspring for området som helhed. Trafikken vil derfor kunne afvikles uden yderligere problemer. Det skal dog nævnes at det allerede er trafikafviklingsproblemer i rundkørslen, og udfordringerne med kø og forsinkelse vil fortsætte i fremtiden.

#### *Trafiksikkerhed*

Analysen bygger på at nuværende overkørsler til området nedlægges og at der etableres én ny overkørsel til lokalplanområdet, fra Gammel Sorøvej. Analysen anbefaler at overkørslen er placeret mindst 55 meter fra rundkørslen, af trafiksikkerhedsmæssige grunde. Derudover anbefales det, at der etableres trygge forbindelser for bløde trafikanter, herunder gående og cyklende, og at vejarealet opstrammes, så man kan tilgå den nye dagligvarebutik uden konflikter med øvrige trafikanter.

## **Vej-, sti- og parkeringsforhold**

Der udlægges minimum 30 og maksimalt 50 parkeringspladser, inkl. handicapparkering og personaleparkering inden for planområdet for at sikre tilstrækkelige faciliteter til kundeparkering inden for området.

Parkeringsareal indrettes med handicapparkeringspladser, passager for gående, herunder hævet fortov fra Gl. Sorøvej til dagligvarebutikken. Cykelparkering etableres ved indgangen til butikkerne. Butikkens overdækkede varegård er placeret ved bygningens sydlige gavl for at sikre at bakkemanøvre fra lastbiler ikke sker på tværs af arealer hvor der færdes fodgængere til og fra butikken. Denne placering mindsker også støjgener mod omgivelser.

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

Lokalplanområdet udgør primært parcelhushaver, hvorfor den beplantning og eksisterende beplantning i området overvejende ligger langs skel hegning mod nabobebyggelsen og Slagelse Landevej. Realisering af lokalplanen vil medføre at dele af den nuværende beplantning inden for området ryddes og erstattes med ny beplantning mellem det udlagte parkeringsareal og hhv. Slagelse Landevej og Gammel Sorøvej. Dette vil ændre den oplevede ankomst til Rørby visuelt da lokalplanområdets landskab efterfølgende vil fremstå mere fladt og åbent.

Lokalplanens bestemmelser opretholder det grønne præg i området for at mindske den landskabelige påvirkning som den nye dagligvarebutik medfører.

### **Beplantning**

Langs lokalplanområdets skel mod vej etableres der lave beplantningsbælter og træerækker som sikrer at lokalplanområdet bevarer sin grønne karakter.

De eksisterende trægrupper og den underliggende beplantning i områdets sydlige del udgør en væsentlig del af det karakteristiske grønne udtryk langs Slagelse Landevej på vej ind mod Rørby.

Beplantningen skal derfor respekteres og fastholdes som et plantebælte med en bredde på mindst 10 meter fra skel. For at sikre gode betingelser for biodiversiteten skal beplantningen på ubefæstede områder etableres som lav beplantning i en højde på 0,2-0,8 meter. Beplantningen kan bestå af vilde blomster og urter, samt varierede arter af buske.

For at sikre et modspil til den eksisterende beplantning på den vestlige side af Slagelse Landevej skal den lave beplantning langs vejen suppleres med en række mellemstore eller store solitære træer af naturligt hjemmehørende løvfældende arter som f.eks. lind, kastanje, navr, bøg, fuglekirsebær, rødell, stilkeg eller ask.

Beplantningsbæltet langs vejen bindes sammen med den eksisterende gruppe træer i områdets sydlige del for at skabe et sammenhængende grønt udtryk langs Slagelse Landevej.

Beplantningen skal bidrage til at mindske den landskabelige påvirkning og samtidigt bidrage til begrønning af området.

Mod naboejendommene, øst og nord for planområdet, udlægges der et beplantningsbælte der skal etableres som et sammenhængende, levende grønt hegn, på dele af strækningen etableres støjmur/skærm.

Den eksisterende gruppe af træer og den underliggende beplantning i områdets sydlige del skal bevares som beplantningsbælte på minimum 10 meter da den bidrager til den samlede oplevelse af at køre gennem en grøn byport på vej ind til Rørby.

Terrænet i området varierer fra ca. kote 20 (DVR90) til kote 24,5 (DVR90). Det er derfor nødvendigt at udjævne terrænet som led i byggemodningen af planområdet. Terrænregulering skal ske på baggrund af en landskabsplan med højdekurver pr 0,25 m som skal godkendes af Kalundborg Kommune.

Efter ibrugtagning af bebyggelsen inden for planområdet må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Ved terrænregulering skal det sikres, at ændringerne ikke giver anledning til opstuvning eller afstrømning af regnvand til naboejendomme og gade.

## **Håndtering af overfladevand**

Regnvand skal håndteres lokalt på egen grund og nedsives i det omfang der er muligt. Regnvand fra parkerings- og cirkulationsarealer skal opsamles f.eks. i regnbede og ledes forsinket til regnvandskloakken.

## **Affaldshåndtering**

Større affaldsbeholdere, containere o.lign. som indgår i butikken drift skal placeres i affaldsgård som afskærmes med mur som øvrig bebyggelse så de ikke virker skæmmende for området.

## **Tekniske anlæg**

Der må opsættes elladestandere enten på bygningens facade eller som piedestal/ladestolpe ved områdets parkeringspladser for at understøtte omstillingen til el-dreven mobilitet.

For at sikre hensigtsmæssig håndtering af overfladevand inde for lokalplanområdet kan der anlægges underjordiske kassetter til håndtering af forurenede overfladevand fra veje og parkeringsarealer som kan forsinke overfladevandet inden det ledes til regnvandskloakken.

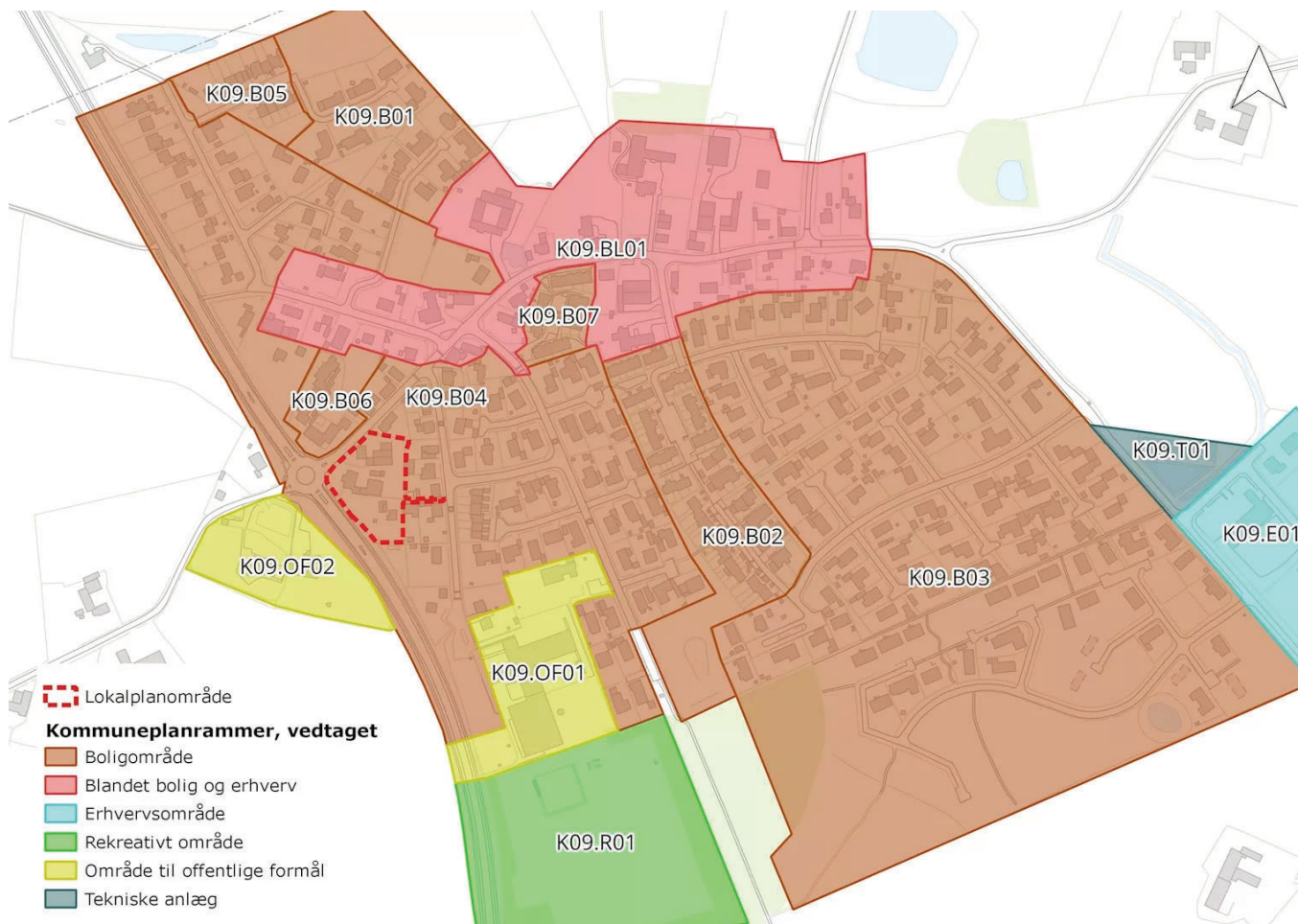
Kassetterne skal være tilstrækkelig dimensioneret til at håndtere ekstreme regnhændelser og forsinke regnvand i henhold til spildevandsplanens dimensionsgivende forudsætninger. Da der er tale om ændret anvendelse af et eksisterende boligområde fastholdes en maksimal belægningsgrad på 30%.

For at undgå utilsigtede afbrydelser af forsyning skal eksisterende ledninger respekteres eller omlægges efter aftale med den respektive ledningsejer. Nye ledninger til el, telefon, antenner osv. skal fremføres som jordkabler.



# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen



Eksisterende Lokalplanområdet er omfattet af eksisterende kommuneplanramme kommuneplanramme K09.B04 der udlægger områdets anvendelse til boligformål herunder åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 og maks. 1,5 etage og 8,5 meter højde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebetingelserne og der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv, herunder med mulighed for at opføre en enkeltstående butik med en arealramme på 1.200 m<sup>2</sup>.

Kommuneplantillæg nr. 15. er offentliggjort samtidig med lokalplanen.

Kommuneplanens Lokalplanområdet er derudover omfattet af følgende mål og retningslinjer retningslinjer i Kommuneplan 2021-2032:

## Kulturhistoriske bevaringsværdier, kirkeomgivelser

Kalundborg Kommune ønsker at sikre, at kommunens udvikling sker under hensyntagen til en beskyttelse af kulturhistoriske bevaringsværdier, så disse bevares. Kulturhistoriske bevaringsværdier og beskyttelsesområder for kirkerne skal sikres. 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. Der foreligger en beskrivelse og fotodokumentation for hver bevaringsværdig bygning og for hver kirkes nær- og fjernpåvirkning af omgivelserne.

### Retningslinjer

#### Kirkeomgivelser

- 4.16.1 Der er udpeget beskyttelsesområder omkring kirkerne Disse fremgår af temaet Kulturhistoriske bevaringsværdier på kortet 6.16.a
- 4.16.2 kirkeomgivelserne er områder af særlig betydning for oplevelsen af kirkerne i landskabet.
- 4.16.3 Byudvikling, placering af trafik- og tekniske anlæg og lignende samt skovrejsning må ikke ske på arealer udpeget som kirkeomgivelser, medmindre det kan ske uden at forringe oplevelsen af kirken, eller såfremt nødvendig byudvikling ikke med rimelighed kan placeres på andre arealer.
- 4.16.4 Ved væsentlige om- og tilbygninger af eksisterende bygninger, tekniske anlæg og lignende, skal det sikres, at kirkens betydning for landskabet fastholdes.

Vedrørende beskrivelse af kulturhistoriske bevaringsværdier for Rørby Kirkes betydning i landskabet.

#### Kirkens fjernomgivelser:

Kirken i Rørby er opført som byens afgrænsning til det åbne agerlandskab i vest. Her i krydset mellem Gl. Sorøvej og Slagelse Landevej træder kirken med stor kraft ind som områdets trafikale omdrejningspunkt, og som byport til Rørby. Dermed bliver kirken en betydelig markør i trafiklandskabet og et værdifuldt pejlingsmærke på trafikantens rejse. Denne gode indsigts til kirken i fjernomgivelserne, bliver udmærket understøttende for trafikantens oplevelse af kirkens landskabelige indplacering. For Rørby kirke vurderes særligt indsigten fra nord og syd ad Slagelse Landevej, samt fra øst ad Mogensbakke som værdifulde.

#### Kirkens næromgivelser:

Trods en decentral placering formår kirken at blive et dominerende bygningselement i byens hovedgade, Gl. Sorøvej, hvor den danner afslutningen af byrummet, og tilfører gaden en vis karakter. Generelt er der en udmærket kontakt til kirken i næromgivelserne.



Lokalplanens bestemmelser sikrer at bebyggelsens udseende og omfang overholder retningslinjerne fra kommuneplanen og at den landskabelige bearbejdning af området ikke generer eksisterende bebyggelse og Rørby Kirke.

#### *Landsbyområder, strategisk planlægning for landsbyerne*

Kommunen ønsker at understøtte landsbyernes udvikling, ved bl.a. at understøtte lokale initiativer, der opretholder landsbyernes

attraktivitet, og sikrer at der findes gode møde- og samlingssteder i lokalområderne. Lokalplanen udpeger et område i landsbyen Rørby til ny dagligvarebutik, og understøtter således kommunens planlægning af landsbyerne ved at sikre tilgængelige handelsmuligheder og lokal forsyning af dagligvarer til Rørby og de omkringliggende landsbyer.

Den lokale butik vil desuden blive et naturligt mødested for beboerne, med gode fysiske forbindelser til de eksisterende boligområder for gående, cyklende og bilister.

## **Detailhandel**

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhvervsformål. Der kan etableres en dagligvarebutik, herunder enkeltstående butik til lokalplanområdets forsyning, og der skal derfor redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Desuden skal der gøres rede for hvilke butikker det drejer sig om, hvor store de må være og hvad rammen er for nybyggeri og omdannelse til butiksformål.

I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse er der blevet lavet en detailhandelsredegørelse som viser at den nye dagligvarebutik vil betjene et underforsynet handelsopland med et forbrugsgrundlag for dagligvarer på i størrelsesordenen 85 mio. kr. pr. år. Det svarer til omsætningen i 1-2 discountbutikker. Lokaloplandet er i dag uden endagligvarebutik, og den nye dagligvarebutik vil dermed bidrage til en mere fintmasket butiksstruktur, hvor borgerne har kortere afstand til indkøb i hverdagen.

Desuden vil den nye dagligvarebutik ligge i tilknytning til Slagelse Landevej, hvilket skaber mulighed for synergieffekter i forhold til kundernes daglige færden, der sikrer dagligvarebutikken en kundestrøm, og kunderne en naturlig indkøbsmulighed "på vejen" til og fra arbejde og andre fritidsgøremål – uden yderligere bilkørsel.

Konsekvensvurderingen viser, at 50 mio. kr./år – eller al omsætning i den nye dagligvarebutik – hentes fra Kalundborg Kommunes eksisterende dagligvarebutikker. Effekterne for dagligvarebutikker i bymidter og bydelscentre i Kalundborg Kommune vil derfor være forholdsvis begrænsede.

Redegørelsen konkluderer desuden, at kunder til den nye Netto dagligvarebutik kommer fra et forholdsvis spredt område, hvorfor de omsætningsmæssige effekter af den nye dagligvarebutik vurderes at ramme det eksisterende net af udbudspunkter bredt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med planlovens § 15, stk. 9 og § 16, stk. 6 samt kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

### **Påvirkning af bymiljøet**

Opførelsen af en ny dagligvarebutik i Rørby vil have en påvirkning på bymiljøet, da den erstatter tre eksisterende parcelhuse og derved ændrer oplevelsen af den nuværende adgang til Rørby by. Butikken vil dog understøtte en fintmasket detailhandelsstruktur herunder lokalområdets forsyning med dagligvarer da de nærmeste dagligvarebutikker ligger i hhv. Kalundborg og Ubby.

Da butikken placeres langs den primære nord syd gående trafikåre til og fra Kalundborg vil den derfor også være synlig for biltrafikken, som kører igennem byen.

Med sit overordnede udtryk vil butikken dog afspejle den omkringliggende bebyggelse med facader i hvide nuancer og lav omkransende beplantning og solitære opstammede træder, der indgår som en del af den eksisterende beplantning langs Slagelse Landevej og Gl Sorøvej.

## Kulturmiljø

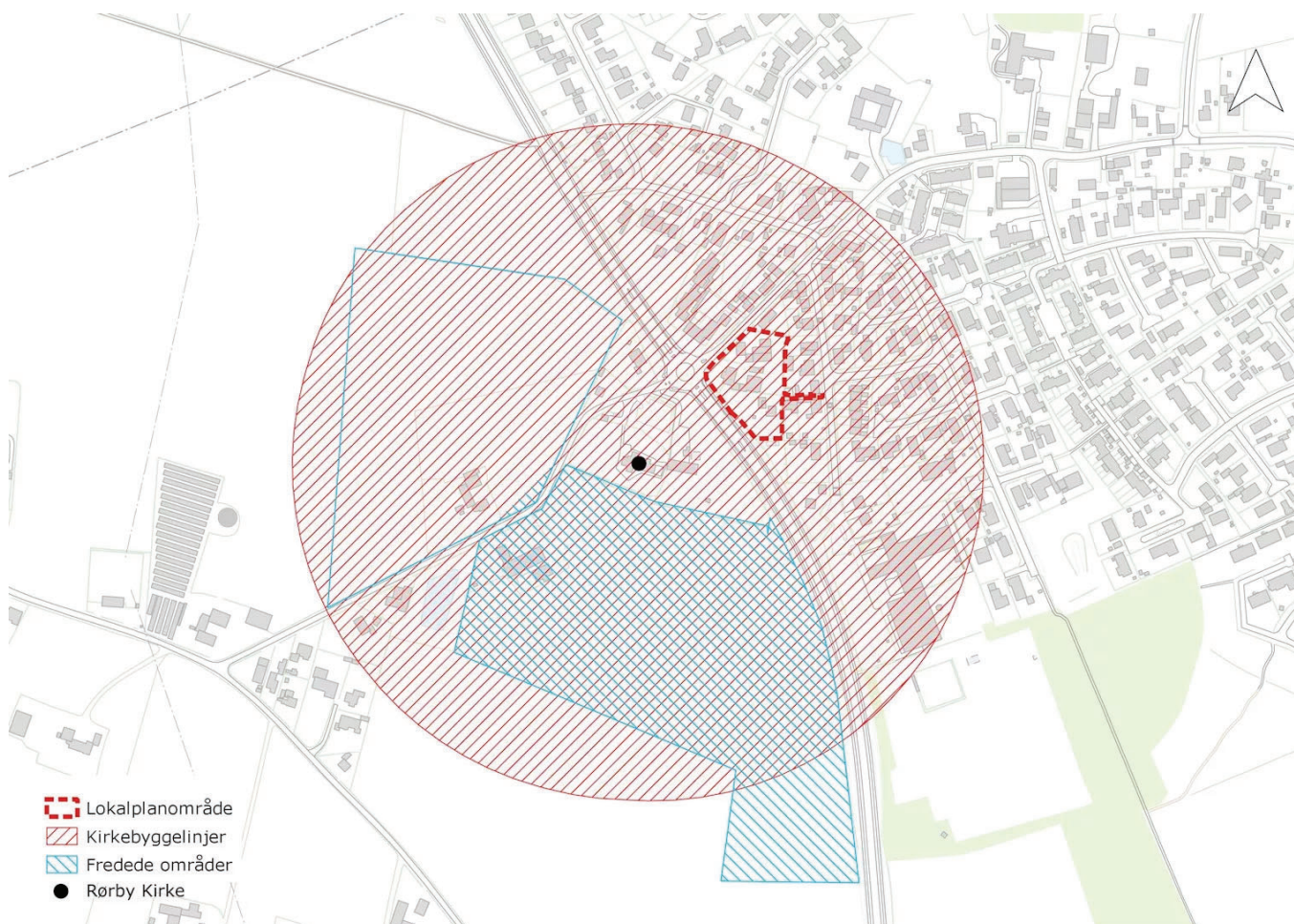
Lokalplanområdet ligger indenfor 300 meter afstand fra Rørby Kirke, og er således omfattet af Kirkebyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 19.

Det betyder, at det er forbudt at opføre bebyggelse over 8,5 m højde inden for en afstand af 300 m fra kirken, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra kirkebyggelinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

Kommunalbestyrelsens afgørelse om dispensation kan påklages til Miljø- og Fødevareklagenævnet.

Lokalplanområdet er i forbindelse med kirkebyggelinjen også omfattet af Kommuneplanens retningslinje 'Kulturhistoriske bevaringsværdier, kirkeomgivelser', jf. tidligere afsnit om kommuneplanens retningslinjer.



## Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til,

hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

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

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

Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside [www.slks.dk](http://www.slks.dk).

## Vejforhold

Vejdirektoratet anfører at:

- At Slagelse Landevej (inkl. rundkørslen Slagelse Landevej/Gl. Sorøvej/Møllevangen) er en statsvej, som Vejdirektoratet er myndighed for, og at Gl. Sorøvej og Bakkegårdsvej er kommuneveje, som Kalundborg Kommune er myndighed for.
- At der langs den strækning af Slagelse Landevej, som planforslaget grænser op til, er pålagt vejbyggelinje, jf. vejlovens bestemmelser, i henhold til tinglyst servitut af den 30. oktober 1975. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til servituten.
- At vejbyggelinjen langs den omhandlede strækning af Slagelse Landevej er pålagt i en afstand på 20 m (plus højde- og passagetillæg) regnet fra vejens midte.
- At vejbyggelinjens højdetillæg udgør 1,5 gange højdeforskellen mellem vejens tracé og de vejbyggelinjepålagte ejendomme, og passagetillægget udgør mindst 1 m.
- At vejbyggelinjen er pålagt af hensyn til muligheden for en fremtidig udvidelse af Slagelse Landevej og af hensyn til færdselsens tarv.
- At der langs den strækning af Slagelse Landevej, som planforslaget grænser op til, er pålagt adgangs begrænsning, jf. vejlovens § 51, i henhold til tinglyst servitut af den 23. september 1969. Vejdirektoratet er påtaleberettiget i forhold til servituten.

I relation til den tinglyste adgangs begrænsning, jf. sidste punkt ovenfor, har Vejdirektoratet noteret sig, at der med planforslaget ikke muliggøres etablering af nye adgange til Slagelse Landevej.

Vejdirektoratet har ligeledes noteret sig, at af lokalplanforslagets s. 8 "Lokalplanens indhold og formål" underafsnit "trafik" fremgår, at: "Indledende trafikanalyse. I forbindelse med planarbejdet har der været udført en trafikanalyse af rådgiver COWI (30.01.2024), med kapacitetsberegninger for nuværende og fremtidig trafik. Analysen behandler desuden fremtidige konsekvenser for trafikafvikling og trafiksikkerhed.

### Trafikale forhold og trafikafvikling

Af trafikanalysen fremgår det, at selv om den fremtidige trafikbelastning vil øges i rundkørslen ved Gammel Sorøvej og Slagelse Landevej, vil øgningen ikke medføre et trafikspring for området som helhed. Trafikken vil derfor kunne afvikles uden yderligere problemer. Det skal dog nævnes at det allerede er trafikafviklingsproblemer i rundkørslen, og udfordringerne med kø og forsinkelse vil fortsætte i fremtiden.

### Trafiksikkerhed.

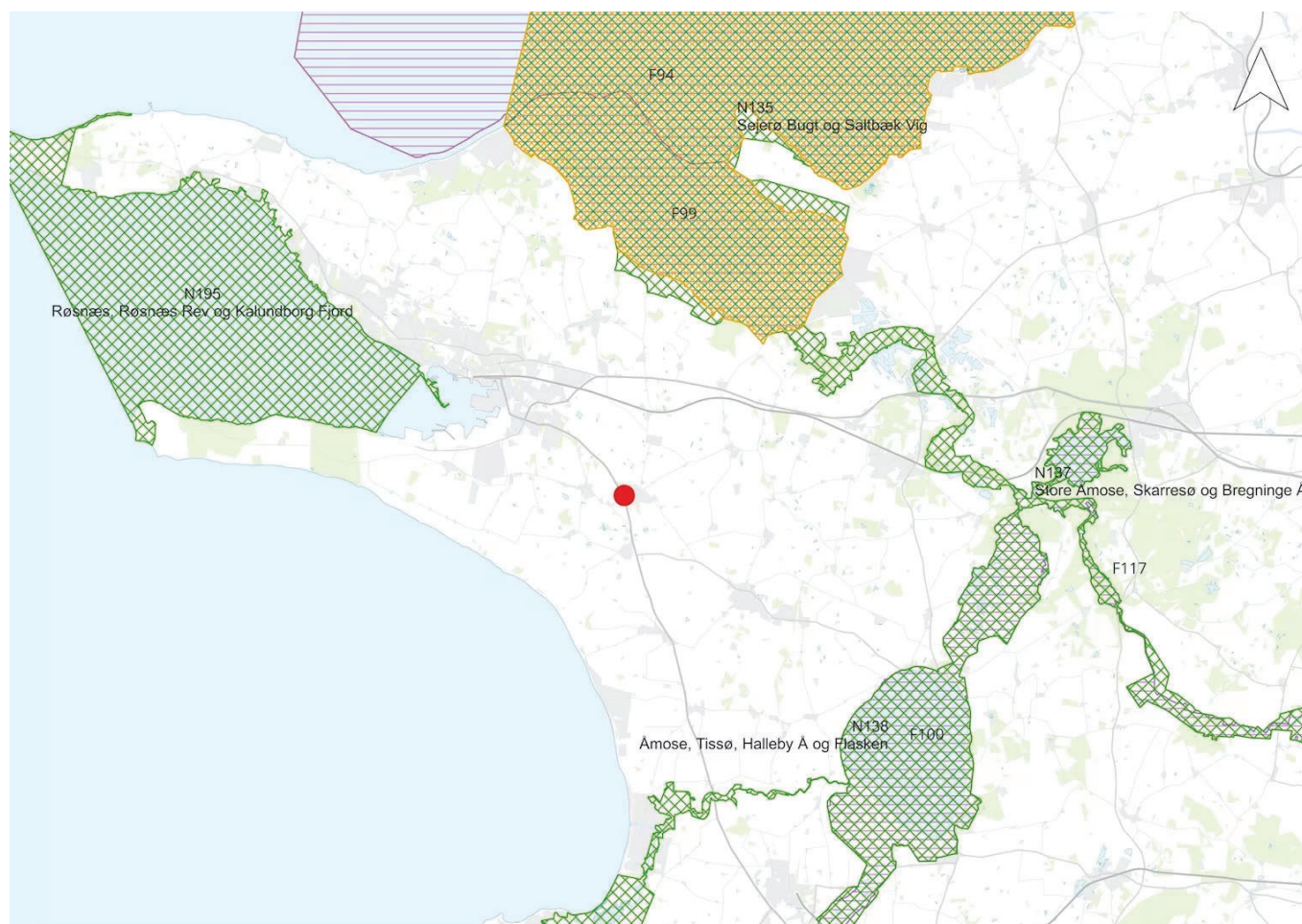
Analysen bygger på at nuværende overkørsler til området nedlægges og at der etableres én ny overkørsel til lokalplanområdet, fra Gammel Sorøvej.

Analysen anbefaler at overkørslen er placeret mindst 55 meter fra rundkørslen, af trafiksikkerhedsmæssige grunde. Derudover anbefales det, at der etableres trygge forbindelser for bløde trafikanter, herunder gående og cyklende, og at vejarealet opstrammes, så man kan tilgå den nye dagligvarebutik uden konflikter med øvrige trafikanter.”  
Vejdirektoratet bemærker hertil, at lokalplanforslaget fastlægger, at der ikke anlægges direkte adgang fra ejendommen til Slagelse Landevej, men at adgangen skal ske fra eksisterende kommuneveje.

Vejdirektoratet bemærker at da dagligvarebutikken skal have adgang til kommunevejen Gl. Sorøvej mindre end 50 meter fra matrikulært vejskel mod rundkørslen (Slagelse Landevej), er det en forudsætning, at Kalundborg Kommune og Vejdirektoratet giver tilladelse hertil.

## Naturmiljø

Lokalplanområdet ligger ca. 5,6 km fra nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, Natura 2000 område nr. 154 – Sejerø Bugt, Saltbæk Vig, Bjergene, Diesebjerg og Bollinge Bakke.



### § 3 natur

Planområdet omfatter eksisterende bymæssig bebyggelse i form fritliggende enfamiliehuse. Området omfatter således ikke naturtyper der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3

### Bilag IV

Områdets nuværende anvendelse til bymæssig bebyggelse betyder også, at området ikke umiddelbart rummer oplagte biotoper til beskyttede arter (Bilag IV arter).

Da ejendomme inden for planområdet udgør private haver, vurderes der ikke at være egnede levesteder for fredede dyr og planter. Dog kan det ikke afvises, at der i eksisterende træer og bygninger kan være hulheder som kan være

egnede levesteder for flagermus. Dette skal undersøges nærmere inden planerne realiseres. Hvis flagermus konstateres i bygninger/træer skal nedrivningen/fældning planlægges under hensyntagen til disse. Man må ikke ødelægge eller fjerne flagermus' yngle- og rastesteder uden tilladelse fra myndighederne. Kontakt altid en af Naturstyrelsens vildtkonsulenter. Alle aktiviteter, som skader flagermus tilholdssteder bør undgås, f.eks.:

- Fældning af hule træer, træer med revner og sprækker, kapning og grene med hulheder osv.
- Selektiv fældning af træer med potentiale for hulheder
- Fældning af hugstmodne træer bør ikke foretages i flagermusenes yngletid eller når de er i dvale.
- Nedrivning. Ombygning eller renovering af bygninger, særligt hulmure og tagkonstruktion.

Med lokalplanen lægges der op til en ny disponering af området, hvor dele af eksisterende beplantning erstattes med ny, omtrentlig tilsvarende beplantning. Dette betyder at der forekommer ændringer i omfang af potentielle levesteder for dyr og planter, men lokalplanens nye disponering og bestemmelser sikrer tilstrækkelig kvalitet af den nye beplantning. De ubebyggede, grønne arealer skal udformes med beplantning i form af en varieret og insektvenlig hjemmehørende eller egnskarakteristisk urte-, græs-, busk- og trævegetation der bidrager til områdets biodiversitet.

I den sydlige del af planområdet etableres en klynge af træer, under forudsætning af at de eksisterende træer ikke kan bevares. Området ligger ca. 200-250 m fra økologisk forbindelse mod syd hvor eksisterende beplantning er forbundet til. Eksisterende beplantning skal vurderes af fagrelevant rådgiver f.eks. biolog eller landskabsarkitekt, med henblik på at afgøre værdien af at bevare beplantning eller dele heraf eller etablere ny beplantning. Stammer fra fældning på lokalplanområdet efterlades på jorden til naturlig forrådnelse og dele af grene m.m. lægges i kvashegn/bunker.

På baggrund af planområdets karakter og afstanden til nærmeste Natura 2000 område, er det vurderet at planen ikke vil påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for beskyttede dyrearter (bilag IV).

## Miljøforhold

Der vil ske en ændring i støjbilledet for naboejendommene omkring lokalplanområdet især i forbindelse med varelevering og kundetrafik ind og ud af området. Derudover vil den ekstra trafikbelastning ved kundeaktivitet kunne mærkes i området.

Kommende aktiviteter i lokalplanområdet skal dog til en hver tid overholde de af Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser.

|                                                                           | Hverdage kl. 07-18,<br>lørdag kl. 07-14 | Hverdage kl. 18-22,<br>lørdag kl. 14-22,<br>søn- og helligdag kl. 07-22 | Alle dage kl. 22-07 |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne) | 55 dB                                   | 45 dB                                                                   | 40 dB               |
| Boligområder for åben og lav boligbebyggelse                              | 45 dB                                   | 40 dB                                                                   | 35 dB               |

*Tabel - Uddrag fra de vejledende grænseværdier fra Miljøstyrelsens vejledning nr.5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder".*

Sideløbende med udarbejdelse af lokalplanen er der udarbejdet en virksomhedsstøjregørelse med beregninger af støj fra varelevering og kundeparkering med personbiler samt støj fra butikkens faste installationer i form af tagmonterede ventilations- og køleanlæg. Resultatet af støjberegningerne viser, at støjgrænseværdierne, med de anvendte beregningsforudsætninger, vil være overholdt i beregningspunkterne, for dag-, aften- og natperioden

både på hverdage og i weekenden såfremt der etableres en støjskærm omkring varegården og langs lokalplanområdets nordlige skel.

Da resultaterne fra et enkelt beregningspunkt i støjregdegørelsen er på grænsen til at overstige de vejledende grænseværdier, vil der i administrationen af lokalplanen vær opmærksomhed på om butikken driftes efter principperne for støjsvag varelevering.

## Forsyning

### Spildevand

Området er omfattet af kommunens Spildevandsplan 2023-2027. Området er separatkloakeret (spildevand og overflade-/regnvand løber i hver sin ledning).

I henhold til spildevandsplanen må der fra områder til blandet bolig og erhverv højst afledes regnvand fra 50% af matriklens samlede areal uden forsinkelse.

På lokalplanområdet er det fortsat en afledningskoefficient på 30% der er gældende, da det er den ændrede anvendelse til dagligvarebutik, der påvirker et eksisterende boligområde. Hvis dette ikke kan overholdes, skal regnvandet fra det overskydende areal forsinkes på egen grund inden det ledes til regnvandssystemet.

| Arealanvendelse jf. kommuneplanen                       | Maksimalt tilladelig afløbskoefficient |
|---------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Boligområder, åben og tæt/lav                           | 30 %                                   |
| Boligområder, etage, center og blandet bolig og erhverv | 50 %                                   |
| Erhverv                                                 | 60 %                                   |
| Offentlige formål                                       | 40 %                                   |
| Rekreative områder                                      | 0 %                                    |

*Uddrag fra kommunens Spildevandsplan 2023-2027.*

### Varmeforsyning

Planområdet ligger inden for Kalundborg Kommunes Varmeplan og er udlagt til kollektiv varmforsyning med fjernvarme

### Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Rørby-Årby vandforsyning.

### Renovation

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

Af hensyn til arbejdsmiljøet skal transportvejene mellem afhentningssted og renovationsbilerne leve op til kravene i Kalundborg Kommunes Regulativ for husholdningsaffald/Regulativ for erhvervsaffald.

Udformningen af adgangsforholdene skal godkendes af kommunen og renovatøren.

## Servitutter

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

### Servitutoversigt

| Dato-Løbenr.          | Navn                                   | Tinglyst på matr.nr                |
|-----------------------|----------------------------------------|------------------------------------|
| 24.12.1904-905488-22  | Dok om vandværk mv                     | 21b, 21f, 17a, 17c Rørby By, Rørby |
| 01.02.1952-318-22     | Dok om vandværk mv, Om resp se akt     | 21b, 21f, og 17c Rørby By, Rørby   |
| 11.06.1954-2130-22    | Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.        | 21b, 21f, og 17a Rørby By, Rørby   |
| 23.09.1969-8993-22    | Dok om adgangsbegrænsning mv, Vedr 1R. | 21b, 21f, og 17a Rørby By, Rørby   |
| 30.10.1975-13448-22   | Dok om byggelinier mv, Vedr 1R.        | 21b, 21f, og 17a Rørby By, Rørby   |
| 03.05.1966-2657-22    | Dok om vej mv                          | 21b og 21f Rørby By, Rørby         |
| 15.10.1999-516511-22  | Dok om fjernvarme/anlæg mv             | 21b og 17c Rørby By, Rørby         |
| 20.08.2013-1004755018 | Servitut om byggelinjer                | 21b Rørby By, Rørby                |
| 14.07.1965-5066-22    | Dok om hegn, hegnsmur mv               | 21f Rørby By, Rørby                |
| 06.10.1954-3526-22    | Dok om byggelinier mv                  | 17a Rørby By, Rørby                |
| 22.11.2013-1004973556 | Deklaration om kloakanlæg              | 17a Rørby By, Rørby                |

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

## Ekspropriation

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af planlovens § 47, stk. 1, ekspropriere fast ejendom der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation kan kun ske under opfyldelse af en række betingelser:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation må kun ske til fordel for almenvellet (almene samfundsinteresser).
- Ekspropriation til fordel for en privat aktør er ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet krav til ekspropriationens nødvendighed, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet.

Ekspropriationens omfang skal være rimeligt i forhold til det formål som der eksproprieres til. Adgangen til at foretage ekspropriation efter lokalplaner som er sendt i høring efter 1. januar 2019 bortfalder, hvis der ikke er truffet ekspropriationsbeslutning inden 5 år efter offentliggørelsen af den endeligt vedtagne lokalplan.

Det forventes ikke at blive aktuelt at ekspropriere for at realisere dele af denne lokalplan. Det er Kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan.



# Tilladelse fra andre myndigheder

## 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).

## Vejdirektoratet

En del af planområdet ligger inden for vejbyggelinjen langs Slagelse Landevej. Vejbyggelinjen er vist på planens kortbilag 2.

På vejbyggelinjens areal må der ikke uden Vejdirektoratets tilladelse bygges nyt eller ændres på bygninger, der ligger inde på en del af arealet.

Desuden kræver følgende anlæg en tilladelse fra Vejdirektoratet såfremt de ligger inden for byggelinjens areal:

- Anbringelse af faste genstande, reklamestandere eller lignende. Det kræver Vejdirektoratets tilladelse at opføre en pylon indenfor vejbyggelinjen. En konkret ansøgning skal indeholde oplysninger om pylonens placering, størrelse og forhold til omgivelserne og fremsendes til Vejdirektoratet.
- Ledningsarbejder
- Anlæg af støj- eller jordvold, støjskærm eller
- Anlæg af P-pladser, interne veje eller udstillingsarealer mv.

Lokalplanen sikrer, at der minimum skal etableres 30 p-pladser på ejendommen til opfyldelse af kommuneplanens parkeringsnorm. Der planlægges med etablering af i alt 50 p-pladser på ejendommen, hvoraf de 6 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.

Konkret ansøgning om etablering af parkeringspladser indenfor vejbyggelinjen skal fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på konkret sagsbehandling i henhold til vejlovens § 40, stk. 2. En evt. tilladelse må forventes at blive betinget af, at der tinglyses sædvanlige fjernelsesvilkår.

## 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.

# Miljøvurdering

## Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 4 af 03/01/2023) 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 vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet.

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 områdets visuelle fremtræden i bybilledet samt for at understøtte biodiversitet.
- At regnvand håndteres på egen grund 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

## 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 planforslagene.



# Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

## Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den 19. september 2024 til og med den 14. november 2024. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den 14. november 2024. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

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



# Bestemmelser

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

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

## § 1 Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er:

### 1.1

at understøtte udviklingen i detailhandelen og sikre lokalområdets forsyning med dagligvarer, ved at fastlægge områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv med mulighed for en dagligvareforretning.

### 1.2

at sikre at området og bebyggelsen indpasses med respekt for det omkringliggende bymiljø og kirken.

### 1.3

at fastlægge til- og frakørselsforhold til lokalplanområdet fra Gammel Sorøvej, samt parkeringsforhold.

### 1.4

at sikre at området beplantes og gives en grøn karakter.

### 1.5

at sikre, at bygninger i området kan nedrives ved lokalplanens realisering.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matr.nr.: 21b, 21f, 17a, 17c Rørby By, Rørby samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2

Området ligger i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv med mulighed for enkeltstående butik til lokalområdets forsyning samt tilhørende parkerings- og cirkulationsareal, kundedvognsskur og overdækket varegård.

## **§ 4 Udstykning**

### **4.1**

Inden for området må der foretages matrikulære ændringer såsom arealoverførsel og sammenlægning.

### **4.2**

Der kan udstykkes én ny ejendom inden for lokalplanområdet svarende til hele lokalplanområdets udstrækning. Området må derefter ikke udstykkes yderligere.

## **§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold**

### **Vejadgang**

#### **5.1**

Området vejbetjenes fra Gammel Sorøvej som vist på kortbilag 2.

#### **5.2**

Vejadgang til lokalplanområdet fra Gammel Sorøvej skal ske over gennemgående hævet fortov.

### **Stier**

#### **5.3**

Der skal etableres stiadgang for gående og cyklende fra eksisterende fortov/sti ved hhv. Bakkegårdsvej og Gammel Sorøvej som vist i princip på kortbilag 2.

#### **5.4**

Der skal etableres hævet fortov langs bygningens facade mod p-plads.

## **5.5**

Der skal etableres hævet fortov fra Gl. Sorøvej til dagligvarebutikken

## **5.6**

Der skal udlægges en forplads til butikken som vist i princip på kortbilag 2.

## **5.7**

Stiforbindelser og forarealer skal etableres med fliser eller belægningssten.

## **5.8**

Stier og forarealer skal etableres med detaljer i belægningen, som kan fungere som ledelinjer for folk med funktionsnedsættelse.

## **Parkering**

## **5.9**

Der udlægges parkerings- og cirkulationsareal i princippet som vist på kortbilag 2.

Foruden afvikling af persontrafikken kan parkerings- og cirkulationsareal anvendes som vendeareal for lastvogne i forbindelse med varelevering mv.

## **5.10**

Der skal som minimum etableres 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik, dog kan der maksimalt etableres 50 p-pladser. Parkeringsarealer til mere end 20 biler skal opdeles i sektioner, adskilt af hækplantning og grupper af træer.

## **5.11**

Mindst to parkeringspladser skal dimensioneres til personer med bevægelseshandicap. Handicapparkering skal placeres nær bebyggelsens indgangsparti og skal etableres på fast og jævn belægning og med synlig skiltning.

## **5.12**

Mindst to parkeringspladser skal etableres med landestandere til elbiler.

## **5.13**

Der skal etableres tilstrækkelige arealer til cykelparkering inden for lokalplanområdet. Cykelparkering skal placeres i tilknytning til butikkens indgangsparti.

## **5.14**

Belysning af parkerings- og manøvrearealer skal ske med park- eller væglamper med en lyspunktshøjde, der ikke overstiger 4 meter over terræn.

Lyskilden skal være nedadrettet og må ikke belyse arealer uden for lokalplanområdet eller i øvrigt være til gene for omgivelserne.

## **5.15**

Manøvrearealer skal udføres som fast belægning som fliser, belægningssten, asfaltbelægning eller lignende.

## **5.16**

De parkeringsflader, der ved parkering ikke benyttes som ud- og indstigningsareal, skal gives en grøn overflade i form af græsarmeringssten eller lignende permeabel belægning, forudsat nedsivning kan tillades. Undtaget er parkeringsarealer etableret efter § 5.11

## **§ 6 Bebyggelsens omfang og placering**

### **Omfang**

#### **6.1**

Eksisterende bebyggelse inden for planområdet, må rives ned.

#### **6.2**

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

#### **6.3**

Der må opføres op til 1.200 m<sup>2</sup> bebyggelse, eksklusiv areal til eventuelle sekundære bygninger som f.eks. varegård og kundevognskure.

#### **6.4**

Bebyggelsens højde må ikke overstige 8,5 meter.

Facadens højde må ikke overstige 4 meter.

#### **6.5**

Tage skal udføres som saddeltag på med taghældning på 30-45 grader.

Mindre sekundære bygninger må maks. opføres i 3 meters højde og kan gives anden tagform.

### **Placering**

#### **6.6**

Ny bebyggelse, herunder varegård og affaldsskure skal placeres inden for det på kortbilag 2 angivne byggefelt.

#### **6.7**

Mindre sekundære bygninger, som f.eks. kundevognsskure og lignende, der er nødvendige for butikkernes drift, kan placeres uden for byggefeltet, i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **6.8**

Arealer der ligger indenfor vejbyggelinjen fra Slagelse Landevej skal friholdes for al bebyggelse. Vejbyggelinjen måles 20 meter (plus højde og passagetillæg) fra vejmidten og løber parallelt med Slagelse Landevej, jf. kortbilag 2.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **Facader**

#### **7.1**

Bebyggelsens facade, mur omkring varegård og murværk iøvrigt skal opføres i teglsten i enten filtset eller vandskuret murværk i hvid farve.

## **7.2**

Facader kan udføres med enkle facadedetaljer, som f.eks. standerskifte i tegl, beplantning med rådhushvin, efeu eller lignende, for at skabe variation i facadeudtrykket

## **7.3**

Mindre dele af facadepartier, herunder bl.a. indgangsparti, kan opføres i sekundære materialer som træ, glas, og/eller metal.

## **7.4**

Med undtagelse af vinduespartier må der til udvendige bygningssider herunder tagflader, aftrækskanaler, tekniske anlæg m.m., ikke anvendes blanke og reflekterende materialer med en glansværdi højere end 5.

## **7.5**

Belysning på bebyggelse må kun ske omkring dør- og portåbninger samt indgangspartier. Belysningen skal være dæmpet og op- og/eller nedadrettet.

## **Tage**

## **7.6**

Tagflader skal belægges med røde teglsten uden overfladebehandling eller som beplantede tage med græs, sedum eller anden egnet vegetation.

## **Skiltning**

### **7.7**

Skiltning på bygninger skal ske på bygningens lodrette facader eller i tilknytning til bebyggelsens indgangsparti. Skiltning på facader skal tilpasses bygningens arkitektur.

### **7.8**

Facadeskilte skal udføres som enkeltbogstaver uden bagvedliggende skilteplade, med en maksimal højde på 1 meter. Ved skiltning med indvendig belysning, skal 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 skiltebelysning skal være til gene for kørende og gående trafikanter eller for naboer.

### **7.9**

Der må opsættes en skiltepylon til reklame for dagligvarebutikken, med placering som vist i princippet på kortbilag 2.

Pylonen må ikke overstige dimensioner på 4 x 1 meter (højde x bredde) og skal placeres, så den ikke hindrer oversigtforhold i krydset mellem Slagelse Landevej og Gammel Sorøvej.

Pylonen skal holdes i en afstand på mindst 1 m til skel.

### **7.10**

Foruden pylonen må der placeres et henvisningsskilt på 1,5 x 1 m, som vist i princippet på kortbilag 2.

### **7.11**

Der må ikke opsættes flagstænger, beachflag eller bannere til reklameflagning

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

### **8.1**

I forbindelse med lokalplanens realisering skal der etableres erstatningsbeplantning i tilsvarende omfang til hvad der fjernes ved rydning af området. Erstatningsbeplantning skal ske på baggrund af en beplantningsplan som skal godkendes af Kalundborg Kommune.

### **8.2**

Mod naboejendommene nord og øst for planområdet skal der etableres et beplantningsbælte som vist i princippet på kortbilag 2. Beplantningen skal bidrage til at skærme for den omkringliggende bebyggelse.

### **8.3**

Mod hhv. Slagelse Landevej og Gl. Sorøvej skal der etableres lav hæk- eller buskbeplantning. Beplantningens højde må ikke overstige 1,2 meter. Beplantningen kan evt. suppleres med lavt hegn på maks. 70 cm.

### **8.4**

Som en del af beplantningen jf. § 8.2 skal der etableres minimum 10 mellemstore til store solitære træer som vist i princip på kortbilag 2, f.eks. som lind, kastanje, navr, eller lignende løvfældende arter. Hvert træ skal sikres plads til en rodvolumen på 12-15 m<sup>3</sup> for at sikre gode vækstbetingelser.

### **8.5**

På øvrige ubefæstede områder skal der etableres lav beplantning i en højde på 0,2-0,8 m., for at give området et grønt udtryk. Beplantningen kan bestå af vilde blomster og urter, samt varierede arter af buske for at bidrage til øget biodiversitet.

### **8.6**

Den eksisterende trægruppe i områdets sydlige del skal fastholdes som et beplantningsbælte på minimum 10 meter målt fra skel som vist i princip på kortbilag 2.

### **8.7**

Ny beplantning der etableres inden for planområdet skal være af egnstypiske hjemmehørende arter.

### **8.8**

Regnvand skal håndteres og forsinkes lokalt indenfor lokalplanområdet jf. forskrifterne i den til enhver tid gældende spildevandsplan.

### **8.9**

Ubefæstede dele af parkerings- og manøvrearealet samt øvrige beplantede arealer kan udnyttes til opsamling og nedsivning af overfladevand.

### **8.10**

Terrænregulering i forbindelse med byggemodning skal ske på baggrund af en landskabsplan, som skal godkendes af Kalundborg Kommune. Landskabsplanen skal sikre håndtering af overfladevand (jf. § 8.8), at eksisterende terræn imellem bygning og østskel bevares og, at terrænregulering mod øvrige skel tilpasses det omgivende terræn.

### **8.11**

Efter ibrugtagning af bebyggelsen må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

### **8.12**

Ved terrænregulering skal det sikres, at ændringerne ikke giver anledning til opstuvning eller afstrømning af regnvand til veje og nabomatrikler.

### **8.13**

Ved indgangspartier til dagligvarebutikker som vist på kortbilag, må der etableres et areal til udstilling af varer. Udstillingsarealet må overdækkes, men må ikke tildækkes og skal være tydeligt adskilt fra køre-parkerings- og manøvrearealer, f.eks. ved hjælp af farve- og/eller materialeskift.

### **8.14**

Det skal etableres fast støjhegn på maks. 2,5 meter omkring varegården og langs planområdets nordlige skel som vist i princip på kortbilag 2.

### **8.15**

Støjskærme skal være tætte og have en vægt på over 10 kg/m<sup>2</sup>.

### **8.16**

Støjskærme skal gives et grønt udseende med beplantning på espalier

### **8.17**

Større affaldsbeholdere, containere og lign. skal placeres samlet ved varegård og afskærmes således, at de ikke virker skæmmende for området.

### **8.18**

Udendørs oplagring i øvrigt må kun finde sted i varegården.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

### **9.1**

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

### **9.2**

Nye ledninger til el, telefon, antenner osv. skal fremføres som jordkabler.

### **9.3**

Der må opsættes elladestandere enten på bygningens facade eller som piedestal/ladestolpe ved områdets parkeringspladser.

### **9.4**

Tekniske installationer skal være indbygget i bygningen og kun luftindtag og afkast må være synlige og skal være tilpasset bygningens stil.

### **9.5**

Støjende installationer skal orienteres væk fra støjfølsom nabobebyggelse, eller indbygges i isolerede konstruktioner, der sikrer, at støjpåvirkningerne på omgivelserne ikke overskrider Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj.

## **9.6**

Der kan anlægges underjordiske kassetter til håndtering af forurenede overfladevand fra veje og parkeringsarealer. Kassetterne skal være tilstrækkelig dimensioneret til at håndtere ekstreme regnhændelser.

## **9.7**

Solpaneler og lignende kan opsættes på bebyggelse under forudsætning af, at de tilpasses bygningen og nedfældes i tag til plan med tagflade.

# **§ 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter**

## **10.1**

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

# **§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse**

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer må ikke tages i brug uden Kalundborg Kommunes tilladelse, før nedennævnte anlæg er udført for den del af området, som tages i brug.

## **11.1**

Bebyggelsen er separatkloakeret og tilsluttet kloaksystemet efter Kalundborg Kommunes anvisning.

## **11.2**

Der er etableret vej, sti og parkeringsanlæg i overensstemmelse med § 5.

## **11.3**

Bepantning er etableret i overensstemmelse med § 8.

## **11.4**

Terrænregulering er foretaget i overensstemmelse med § 8.

## **11.5**

Støjafskærmning er etableret i overensstemmelse med § 8.

## **§ 12 Grundejerforening**

### **12.1**

Ingen 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.



# Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 9. januar 2025.

Martin Damm

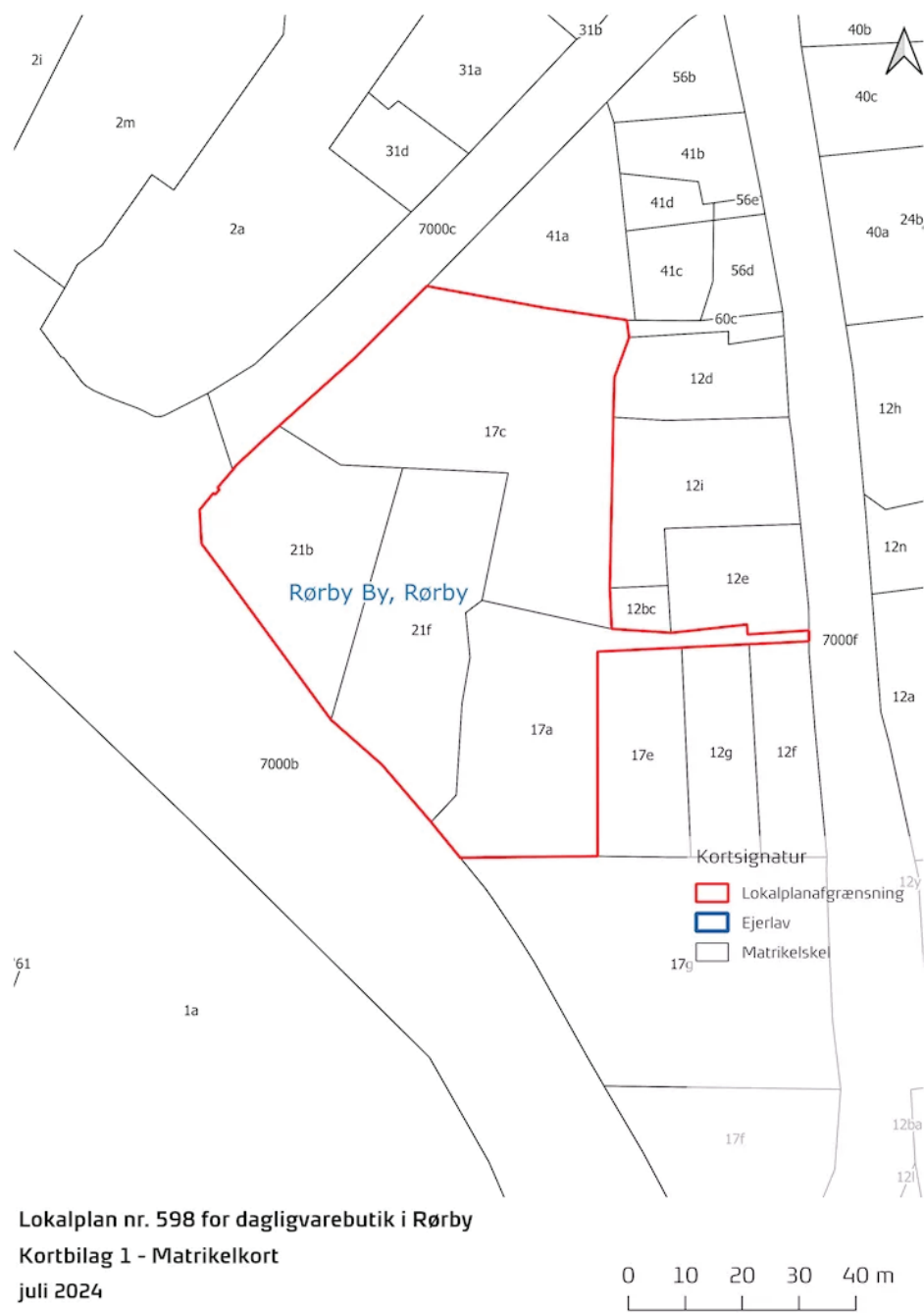
Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør



# Bilag 1 - Matrikelkort



## Bilag 2 – Administrationskort



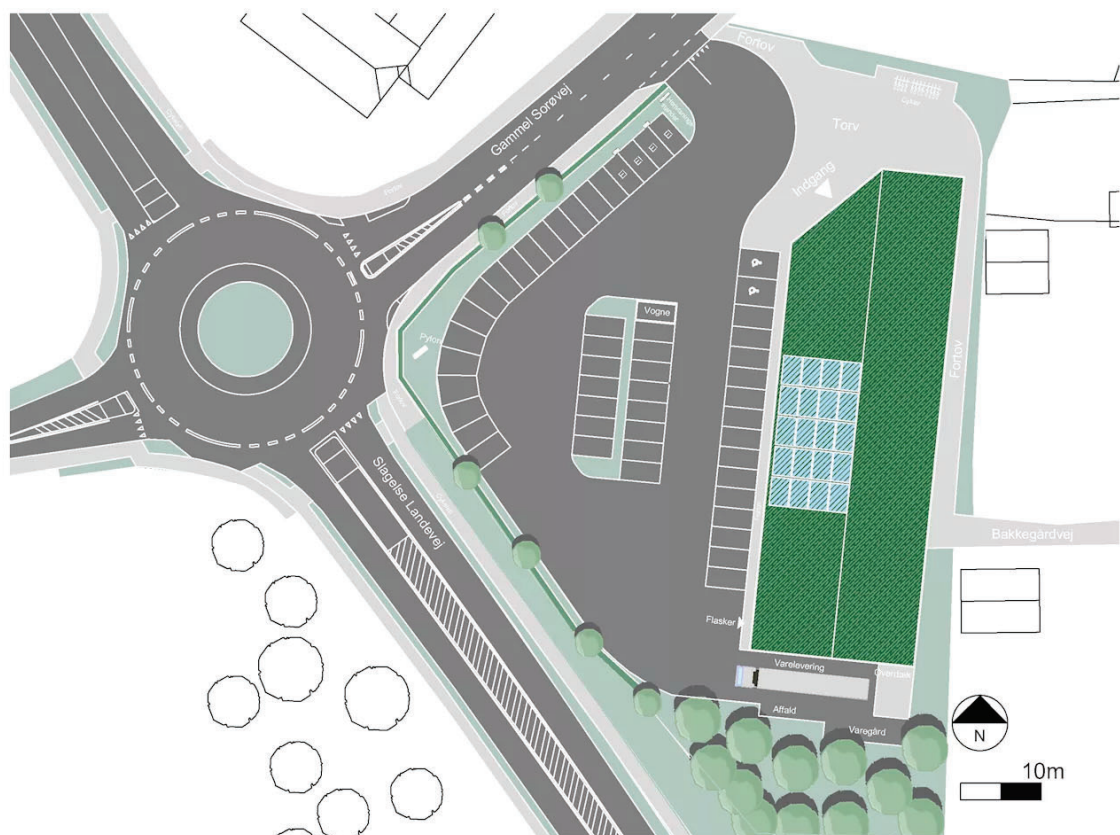
Lokalplan nr. 598 for dagligvarebutik i Rørby

Kortbilag 2 - Administrationskort  
juli 2024

0 10 20 30 40 m



# Bilag 3 - Illustrationsskitse



Matrikel areal ( 21<sup>b</sup> 21<sup>f</sup> 17<sup>c</sup> 17<sup>a</sup> ) i alt ca.5137m<sup>2</sup>  
Bygningsareal ca.1200m<sup>2</sup>  
Bebyggelsesprocent ca.23,36%  
Parkeringspladser i alt ca.51 stk.

Netto GI Sorøvej 2,4,6 og Bakkegårdsvej 14 - Kalundborg 4400  
Plan + farve Matrikel 21<sup>b</sup> 21<sup>f</sup> 17<sup>a</sup> 17<sup>c</sup>  
Situationsplan  
Format: 420x297 (A3) Mål: 1:400 Dato: 2024.03.04  
Note: Alle mål er relative og derfor opfattes som vejledende og kontrolleres på stedet.

**PLAN, BYG OG MILJØ**



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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