

# Lokalplan nr. 603

For boligområdet Florvænget i Gørlev



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE



# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold og formål	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	12
Tilladelse fra andre myndigheder	20
Miljøvurdering	21
Bestemmelser	22
Vedtagelsespåtegning	31
Bilag 1 - Matrikelkort	32
Bilag 2 – Administrationskort	33
Bilag 3 - Illustrationsskitse	34

# Lokalplanens baggrund

## Lokalplanens baggrund



En projektudvikler har på vegne af ejer af ejendommen Flurvænget 1 i Gørlev anmodet Kalundborg Kommune om at igangsætte planlægning af 5df, 5co samt del af 3cg, Gørlev By.

Planlægningen skal give grundlag for udvikling af et område til en attraktiv rækkehusbebyggelse med ca. 70 boliger.

Lokalplan nr. 603 for et tæt-lav boligområde, Flurvænget i Gørlev erstatter Lokalplan nr. 567 for dette område som består af to delområder til hhv. regnvandsbassin og åben-lav boligbebyggelse.

Den nye rækkehusbebyggelse disponeres med stokke, som placeres med en beliggenhed syd og nord for en bugtet stamvej, der forløber fra Slagelsevej mod vest. Der anlægges grønne rekreative kiler mellem stokkene i de nord/sydvendte rækkehuse. Stien beliggende i den østligste kile samler op på den eksisterende stiforbindelse til Korsbækvej. De grønne kiler har adgang til det større rekreative areal beliggende nord vest for lokalplanområdet. Kilerne tænkes beplantningsmæssigt anlagt efter "vild med vilje" princippet.

Udstykningen opererer med synlig afledning af regnvand, en såkaldt LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) såfremt de hydrologiske forhold gør det muligt. Hensigten med løsningen er, at forsinke afledning af vandet i længere tid. LAR-grøfterne udformes så de fremstår som rekreative elementer i såvel tør som våd tilstand. Grøfterne bliver således en

del af de biologiske spredningskorridorer i området og kan sammen med de grønne kiler og regnvandsbassin bidrage til at øge biodiversiteten i området.

Den eksisterende beplantning mod Korsbækvej erstattes af et nyt 5 meter bredt plantebælte, dog med en mere styret beplantning, som via vegetationstæthed sikrer mod indblik i haverne mod Korsbækvej.

Den vestlige del af lokalplanområdet er lavtliggende og vandlidende. En del af dette areal, ca. 5.000 m<sup>2</sup>, udlægges til støjvold og sø/regnvandsbassin, i tilknytning til Kalundborg Forsynings eksisterende regnvandsbassin, og dels i tilknytning til de vandlidende og naturbeskyttede mosearealer nord for disse områder. Samlet vil de vandlidende arealer fungere som biologisk spredningskorridor.

Lokalplanområdet udvides tilsvarende med ca. 5.000 m<sup>2</sup> ind i området, som i kommuneplanen i dag er udlagt til rekreativt område for de omkringliggende bebyggelser. Udvidelsen giver mulighed for at skabe en mere varieret udstykning med flere boliger beliggende ind mod det rekreative areal. Fra lokalplanområdet etableres stiforbindelser ind til det rekreative område.

## Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 5df, samt mindre del af 3cg, Gørlev By, Gørlev, og har et areal på ca. 57.000 m<sup>2</sup>.

Området ligger inden for kommuneplanens rammeområde G1.B15, der er udlagt som boligområde – udviklingsområde til åben-lav bebyggelse. Lokalplanen skal derfor medfølges af et tillæg til kommuneplanen, som giver mulighed for at etablere en tæt-lav boligbebyggelse på arealet.



*Den gamle sukkerfabrik*

Området omfatter en del af de arealer, der tidligere tilhørte den gamle sukkerfabrik. I forlængelse af fabrikkens ophør i slutningen af 1990'erne er bebyggelsen vest for Slagelsevej, som især bestod af bestyrerbolig og siloer/tanke, nedrevet, og bassiner til afvanding af roejord og kalkslambassiner er fjernet. Det er især mindre dele af den nordlige del af lokalplanområdet, der har været berørt af bebyggelse. Den sydlige del af området er tidligere landbrugsareal, der sammen med det eksisterende plantebælte har fungeret som støj- og miljømæssig buffer mod boligbebyggelsen Korsbækvej i syd.

Lokalplanområdet fremstår som græs- og kratbevokset. Især i den vand- og næringsrige del mod syd har arealet udviklet sig til en såkaldt successionsnatur bestående af pil, poppel og birk.



*Eksempel på beplantning i lokalplanområdet.*

Terrænet i området falder fra kote ca. 11 DVR90 mod Slagelsevej ned til kote ca. 5 mod vest til det eksisterende regnvandsbassin. På arealet er anlagt nord/syd og øst/vestgående grøfter til afledning af overfladevandet. Det øvre grundvandsspejl er højtliggende specielt i den vestlige del af området.

Området vejbetjenes fra Slagelsevej. Slagelsevej er i kommunens vejplanlægning udlagt som trafikvej, og der ligger et stoppested til kollektiv trafik på Slagelsevej umiddelbart vest for lokalplanområdet. Op mod Slagelsevej og i den sydlige del af området har forsyningsselskabet SEAS placeret en 10 kV transformerstation.

## **Lokalplanområdets omgivelser**

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens intention om, at sukkerfabrikkens tidligere arealer skal omdannes til bymæssige funktioner.

Mod syd grænser området op til det eksisterende parcelhusområde på Korsbækvej. Mod nord grænser området op til et ubebygget grønt område – nord for dette område har Gørlev idrætsefterskole sine idræts- og fritidsanlæg, og længere mod nord ligger skolens bygningsanlæg.

Nordøst for lokalplanområdet ligger et område, der i den eksisterende Lokalplan nr. 94 er udlagt til tæt-lav bebyggelse. Arealet er endnu ikke bebygget.

Nord for lokalplanområdet ligger et område (G1.R02) der i kommuneplanen er udlagt til rekreativt område. Det fremgår af kommuneplanens rammer, at der sigtes mod, at der i

dette område sker en forbedring af de landskabelige kvaliteter for at udvikle områdets rekreative værdi og biologiske mangfoldighed, bl.a. ved at anlægge en egentlig sø.

I dette område findes der umiddelbart nord for lokalplanområdet en større bevoksning med havtorn. Havtorn gror normalt spredt i kalkholdige og næringsfattige landskaber. Det formodes, at havtornbevoksningen har baggrund i, at området af den tidligere sukkerfabrik har været benyttet til deponi af næringsfattigt og afvasket røejord. Havtornekolonien bør søges fastholdt i en fremtidig planlægning og udnyttelse af det rekreative område.



*Eksempel på den havtorn der kan findes i området.*

Vest for lokalplanområdet ligger et område, som er udlagt til tekniske anlæg (G1.T03). Området anvendes til et opstuvnings- og forsinkelsesbassin til regnvand for Kalundborg Forsyning.

Der er ikke registrerede vandløb på Florvænget 1 i Gørlev.

Størstedelen af det lokalplanlagte område har været i landbrugsmæssig drift og er vandlidende især mod vest. Der foreligger ikke drænkort, men det antages at arealet har været drænet fra det højtliggende terræn i øst ned mod det lavtliggende terræn i vest, hvor et eksisterende forsinkelsesbassin tilhørende Kalundborg Forsyning er beliggende.

# Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen opdeles i 3 delområder og skaber grundlag for at opføre en varieret rækkehusbebyggelse med ca. 70 boliger.

I Delområde B1 skal boligbyggeri opføres i en etage med mulighed for udnyttelig tagetage og samme taghældning på mellem 25 og 45 grader.

I Delområde B2 kan hele boligbebyggelsen opføres med taghældninger mellem 25 og 45 grader med mulighed for at udnytte tagetagen. I dette område er der ikke krav om ens taghældning i hele delområdet, men det vil dog være hensigtsmæssigt at de enkelte boligveje opføres med samme taghældning.

Delområde B3 udlægges til rekreativt friareal og forsinkelsesbassin for regnvand.

Bebyggelsesplanen er udformet med mindre boliggrupper i stokke, beliggende omkring en intern bugtet stamvej. Boligerne i de enkelte stokke har vejadgang til de interne boligveje og har friarealer og stiforbindelser, som giver adgang til det større rekreative friareal beliggende nord for bebyggelsen.

Boligerne opføres som en stokbebyggelse med bygningsforskydninger, der varierer i længde. De opføres alle med en bredde på ca. 9 meter og med en variation af længder og antal boliger. Variationen giver mulighed for boliger i forskellige størrelser samt sikrer, at det bebyggede miljø opleves med små forskelligheder uden at miste et samlet helhedsindtryk.

Boligerne har en mindre privat forhave hvor carport og udhus skal placeres, samt baghave hvor der kan opføres et drivhus.

Området vejbetjenes fra Slagelsevej. Den bugtede stamvej er adgangsvej til de interne boligveje. Ved stamvejen anlægges der renovationspladser til de enkelte boliggrupper, som afskærmes gennem beplantning, hegn eller en mindre bebyggelse.

Bebyggelsen er baseret på, at regnvand fra veje, tage og belægningsflader afledes og nedsives lokalt i et regnvandssystem, som i princippet er åbent – lokal afledning af regnvand (LAR). Det vil sige, at regnvandet afledes fra den enkelte grund og de belagte veje til de åbne grøfter og er dermed en synlig del af områdets funktion. I det nye boligområde etableres der således ikke underjordiske regnvandsledninger, som man kan koble tagnedløb eller omfangsdræn til. Af hensyn til adgangen til boligvejene og de enkelte parceller vil det være nødvendigt, at en del af grøfterne lægges som rør. LAR-grøfterne har overløb til et nyt forsinkelsesbassin, som anlægges mod vest.

I lokalplanen fastsættes der ikke krav om en maksimal bebyggelsesprocent, idet det vurderes, at bebyggelsen er reguleret tilstrækkeligt gennem krav om byggefelter, etageantal, maksimal facadehøjde og taghældning.

Hvis bygherre ønsker at udnytte tagetagen vil taghældningen typisk være på mellem 40 og 45 grader. Det nye byggeri vil herved få en tilsvarende taghældning, som meget af den eksisterende bebyggelse i Gørlev.

## Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres solitære træer og anden beplantning af hjemmehørende arter, som giver kvalitet til det bebyggede miljø.

Derudover skal der etableres et beplantningsbælte ind mod de eksisterende boliger på Korsbækvej. Plantebæltet skal have en vis vegetationstæthed, som sikrer mod indblik til haverne ved Korsbækvej, men skal i udvokset stand ikke være så højt, at der skabes skyggegener for de sydligste af rækkehusene.

Plan, Byg og Miljø har i 2016 foretaget en vurdering jf. § 7 i daværende bekendtgørelse nr. 1383 af 26. november 2016, for at klarlægge om planlægningen kan påvirke bilag IV arter i området i væsentlig grad. Det blev på daværende tidspunkt vurderet at lokalplanområdets nuværende bevoksning kunne fungere som ledelinjer for flagermus og konklusionen var at: "Arter omfattet af EU-Habitatdirektivet ikke vil blive påvirket negativt ved lokalplanens og dens virkeliggørelse, såfremt det sikres at ledelinjer opretholder deres funktion i forbindelse med indskrænkninger/ændringer af de nuværende løvhegn og beplantningsbælter". Som følge heraf er der krav om opretholdelse af ledelinjer i lokalplanens bestemmelser § 8.5.

Mellem stokkene udlægges rekreative kiler, som fælles friarealer til ophold og andre aktiviteter. Kilerne har via stiforbindelser adgang til det større rekreative areal beliggende nord for lokalplanområdet.



*Eksempel på grønne rekreative kiler fra anden bebyggelse*

De private for-og baghaver skal ud mod de fælles friarealer og interne boligveje afgrænses af hække eller levende hegn.

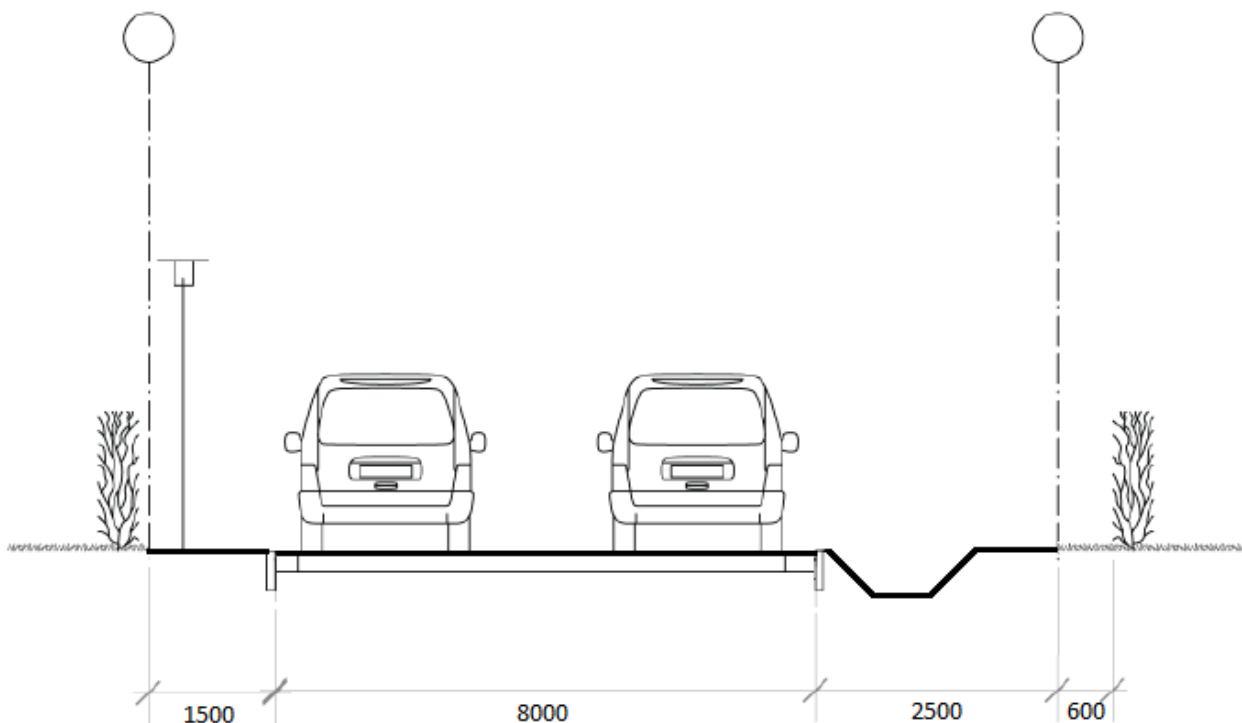
Mod vest anlægges evt. en beplantet støjvold, som skal dæmpe trafikstøjen fra Gørlev Landevej. Jordvolden skal gives en landskabelig udformning, der understøtter det rekreative friareal med forsinkelsesbassin vest for boligbebyggelsen.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Boligområdet vejbetjenes fra Slagelsevej via en bugtet stamvej. Udmundningen i Slagelsevej er anlagt umiddelbart syd for ejendommen Slagelsevej 2, dog afskærmet fra ejendommen af en træække.

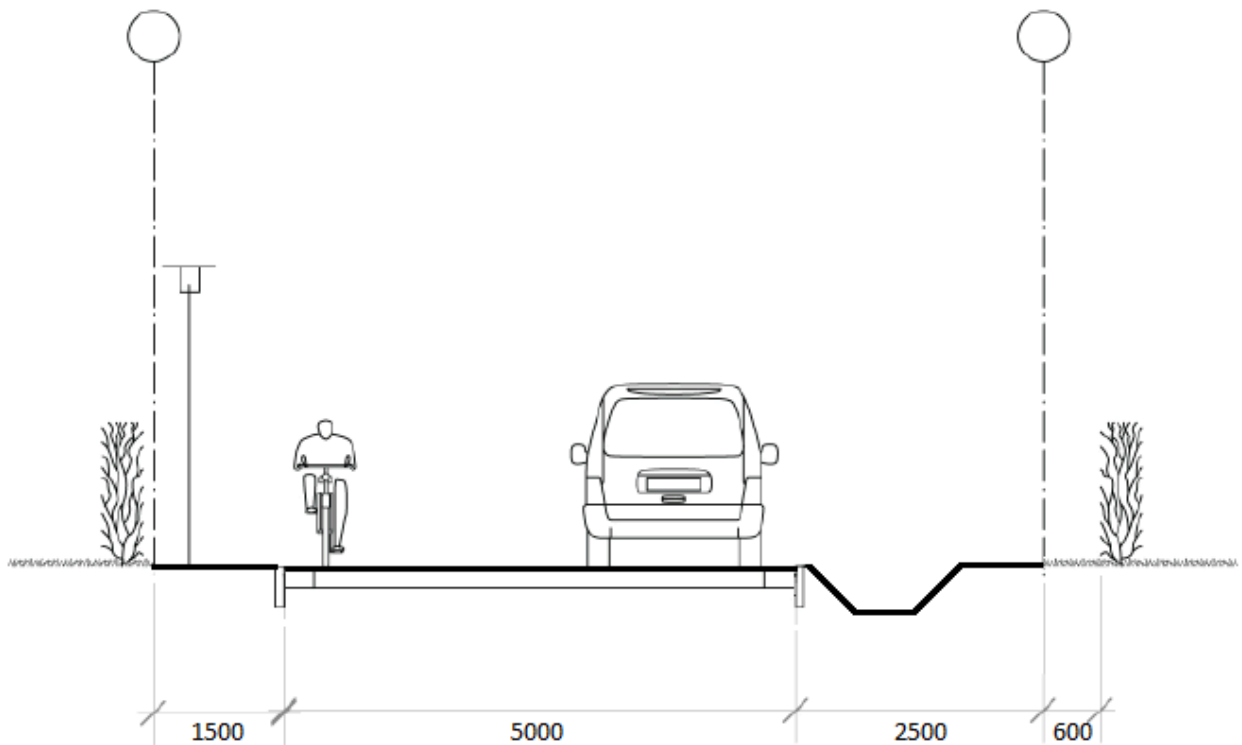
Adgangvejen er lagt nordligt på arealet, så der sikres gode oversigtsforhold ved udkørsel til Slagelsevej. Med henblik på at skabe sikre forhold for fodgængere og cyklister på Slagelsevej etableres en chaussestensbelægning, som en hævet flade ved udmundningen af stamvejen i Slagelsevej - denne belægning vil fungere som en advarsel til biltrafikken i forhold til cykelstierne på Slagelsevej. Der er ubetinget vigepligt ved udkørsel til Slagelsevej.

Stamvejen har incl. LAR-grøfter og fortove en udlægsbredde på 12 meter.



### Tværsnit stamvej

Boligvejene udlægges i 10 meters bredde med et befæstet areal på ca. 6,0 meter, LAR-grøft på 2,5 meter samt et 1,5 meter bredt fortov i modsatte side.



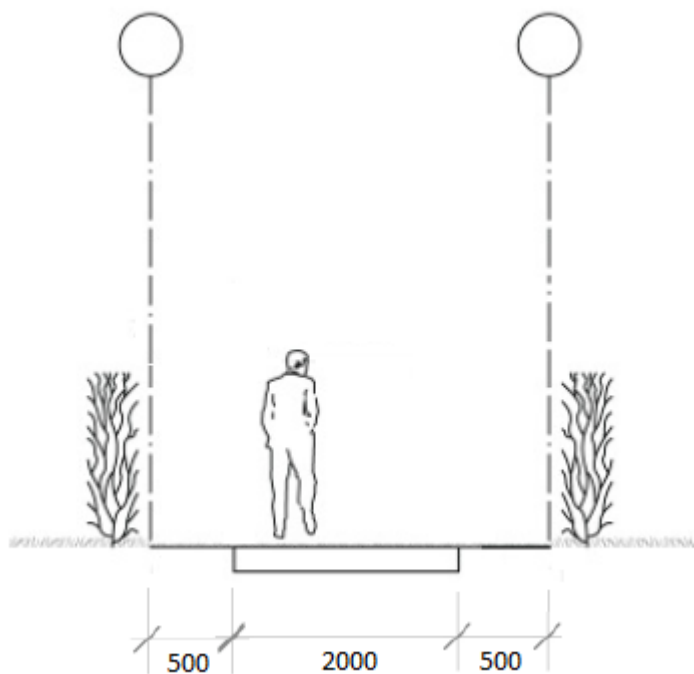
### Tværsnit boligvej

Fortov på modsatte side af LAR-grøften skal benyttes til nedgravning af ledninger til vandværksvand, el- og øvrige kabler.

Fra de enkelte parceller afledes regnvandet fra hustage, garage/carport og befæstede arealer ud i LAR-grøfterne.

For huse, som ligger ud mod vej, afledes regnvandet først til vejen og derefter LAR-grøft. Vejprofilet skal have fald mod LAR-grøften for at vandet afledes korrekt.

Stier anlægges som vist herunder.



Tværsnit sti

## Zoneforhold

Lokalplanområdet omfatter matr. Nr. 5df og del af 5cg, Gørlev By. Matr.nr. 5co, Gørlev By. Et eksisterende parcelhus indgår ikke i lokalplanen.

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

## Områdets anvendelse

Området skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Der ønskes opført en tæt-lav rækkehusbebyggelse.

## Udstykning

Rækkehusbebyggelsen er disponeret og opført således, at de enkelte boligenheder med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig enheder.

Hvis området udstykkes til individuelle rækkehuse skal der oprettes en grundejerforening.

## Tekniske anlæg

Gørlev er omfattet af Strategisk Varmeplan for Kalundborg Kommune. Planen har til hensigt af udfase gas til boligopvarmning frem mod 2028.

Såfremt fjernvarmeforsyning af Gørlev gennemføres sker det etapevis og det forventes at varmeleverance til de første kunder kan ske i 2025. Rækkehusbebyggelsen forventes tilsluttet fjernvarme såfremt projektet gennemføres. Alternativt vil rækkehusbebyggelsen blive opvarmet med varmepumper.

## **Grundejerforening**

Såfremt rækkehusbebyggelsen gennemføres som individuelle rækkehuse skal der etableres en grundejerforening, til at varetage områdets vedligeholdelse af blandt andet private fællesveje, stier og rekreative friarealer og anlæg til regnvandshåndtering.

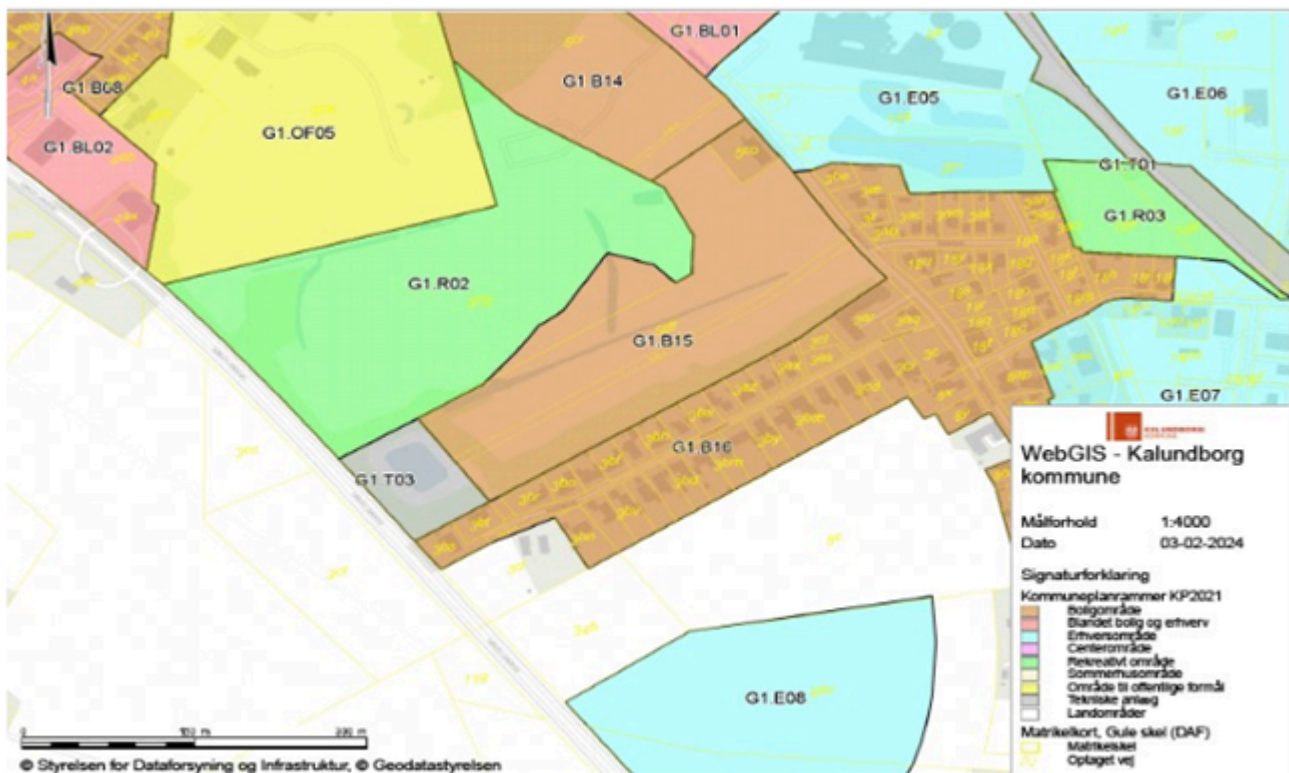
Grundejerforeningen kan oprettes når 20% af rækkehusene er solgt. Den jordejer, der udstykker lokalplanområdet, varetager drift og vedligehold indtil en fælles grundejerforening er oprettet.

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen

Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde G1.B15, som udlægger området som boligområde – udviklingsområde til åben-lav bebyggelse.

En mindre del af lokalplanområdet ca. 5.000 m<sup>2</sup> har tidligere været inddraget i kommuneplanens rammeområde G1.R02 – rekreativt område, som kan anvendes til grønt område og mindre fritidsanlæg.



Kort 1. Lokalplanområdet er beliggende indenfor kommuneplanens rammeområde G.1.B15, som udlægger området til åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde G1.B15.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet eksisterende Lokalplan nr. 567 udlægger området til parcelhuse (åben-lav)

Derfor er der udarbejdet et kommuneplantillæg som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Med kommuneplantillæg nr. 18 ændres anvendelsen fra åben-lav til tæt-lav boligbebyggelse.

Støj: Området er belastet af støj fra Gørlev Landevej. I forbindelse med en lokalplanlægning for nye boliger i området skal der fastsættes bestemmelser om etablering af støjafskærmning, der sikrer, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse for boliger kan overholdes (med 10-årig planlægningshorisont), og at der ikke kan gives

ibrugtagningstilladelse til støjfølsom anvendelse (boliger) før nødvendig støjafskærmning er etableret.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen, dog indgår ejendommen Slagelsevej 2, Gørlev (matr. Nr 5co, Gørlev By) et eksisterende parcelhus ikke i kommuneplantillægget.

Der har i overensstemmelse med planlovens §23c været indkaldt ideer og forslag, med henblik på at udarbejde tillæg til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032, som ændrer anvendelsen til tæt-lav bebyggelse. Vejdirektoratet bemærkede, at en del af området vil blive påvirket af støj fra Gørlev Landevej.

Kommuneplantillæg nr. 18 er offentliggjort samtidig med lokalplanen.

## **Gældende lokalplan nr. 567**

Ejendommen Florvænget 1, Gørlev, matr. nr. 5df, og del af 3cg Gørlev By er omfattet af eksisterende Lokalplan nr. 567 for et boligområde ved Florvænget, Gørlev. Den eksisterende lokalplan nr. 567 ophæves for det område, som bliver omfattet af denne lokalplan ved kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse.

## **Kystnærhedszonen**

Kystnærhedszonen er beliggende mellem Jammerland Bugt og arealet vest for Gørlev Landevej og berører derfor ikke nærværende lokalplan.

## **Kulturmiljø**

Lokalplanens område er i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 udpeget som et kulturhistorisk bevaringsområde, hvor der skal tages hensyn til kirkeomgivelserne af Gørlev kirke, jf. kommuneplanens retningslinje nr. 6.9 og 6.10. Da det omkringliggende område mod nord er afgrænset af Gørlev bymidte (med bygninger op til 2 ½ etage) og mod syd af et eksisterende boligområde, vurderes den nye boligbebyggelse ikke at ville forringe oplevelsen af Gørlev Kirke.

## **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](mailto:plan@vestmuseum.dk). ([www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk))

Bygherre har fra Museum Vestsjælland indhentet en arkæologisk § 25 udtalelse. Museet har udtalt, at da veje og bebyggelse sker på areal, der har deponeret jord, og at der

opereres med afledning af regnvand i LAR-grøfter, vurderes det, at anlægsarbejdet stort set kan gennemføres, uden der bliver gravet ned under de dækkende jordlag.

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

## Tryghed og sikkerhed

Områdets boligveje og den øst-vestgående stamvej er forsynet med fortove og belyses med parkarmaturer. Det nye tæt-lave boligområde vil derfor opleves som et sikkert og trygt sted at færdes i forhold til at mindske kriminalitet i de mørke timer.

## Naturbeskyttelsesinteresser

Lokalplanområdet er bevokset med selvsåede pile- og poppeltræer. Dette mindre skovområde fungerer d.d. som en økologisk forbindelse og udgør en skovkorridor, hvilket vild med vilje beplantning ikke kan kompensere for.

Ifølge Kalundborgs retningslinjer inden for naturbeskyttelse (se [Naturbeskyttelse](#) – punkt 4.9.13) må der ikke ske byudvikling eller anlægges veje, hvis dyr og planters spredningsmuligheder forringes i økologiske forbindelser. Er det ikke muligt at placere projektet uden for økologiske forbindelser, skal der indtænkes anlæg som faunapassager og/eller erstatningsbiotoper i projektet for at sikre dyr og planters spredningsmuligheder.

Projektets placering falder også under "Potentielle naturområder" (se [Naturbeskyttelse](#) – punkt 4.9.11 og 4.9.10). Inden for potentielle naturområder skal der skabes forbedringer i de eksisterede og nye naturarealer, som kan forbedre dyr og planters spredning og frie bevægelse.

I tråd med den eksisterende lokalplan for området, er det afgørende at der bevares (og udbygges) et sammenhængende beplantningsbælte langs grænsen til ejendommene på Korsbækvej. Beplantningsbæltet skal have en bredde på mindst 5 meter og skal bestå af hjemmehørende arter. Beplantningsbæltet skal agere ledelinje for flagermus, og udgør samtidigt en grøn korridor/skovbælte.

For at sikre at denne grønne korridor er forbundet med det grønne område på den modsatte side af den kommende udbygning (bevaring af den økologisk forbindelse mellem de to områder), skal der på tværs af grunden, for eksempel som afslutning på det grønne område til forsinkelsesbassin, etableres et bælte af træer som kan binde de to områder sammen.

## Miljøforhold

### Jordforurening

Dele af lokalplanområdet er i 1999 og 2004 undersøgt for jordforurening.

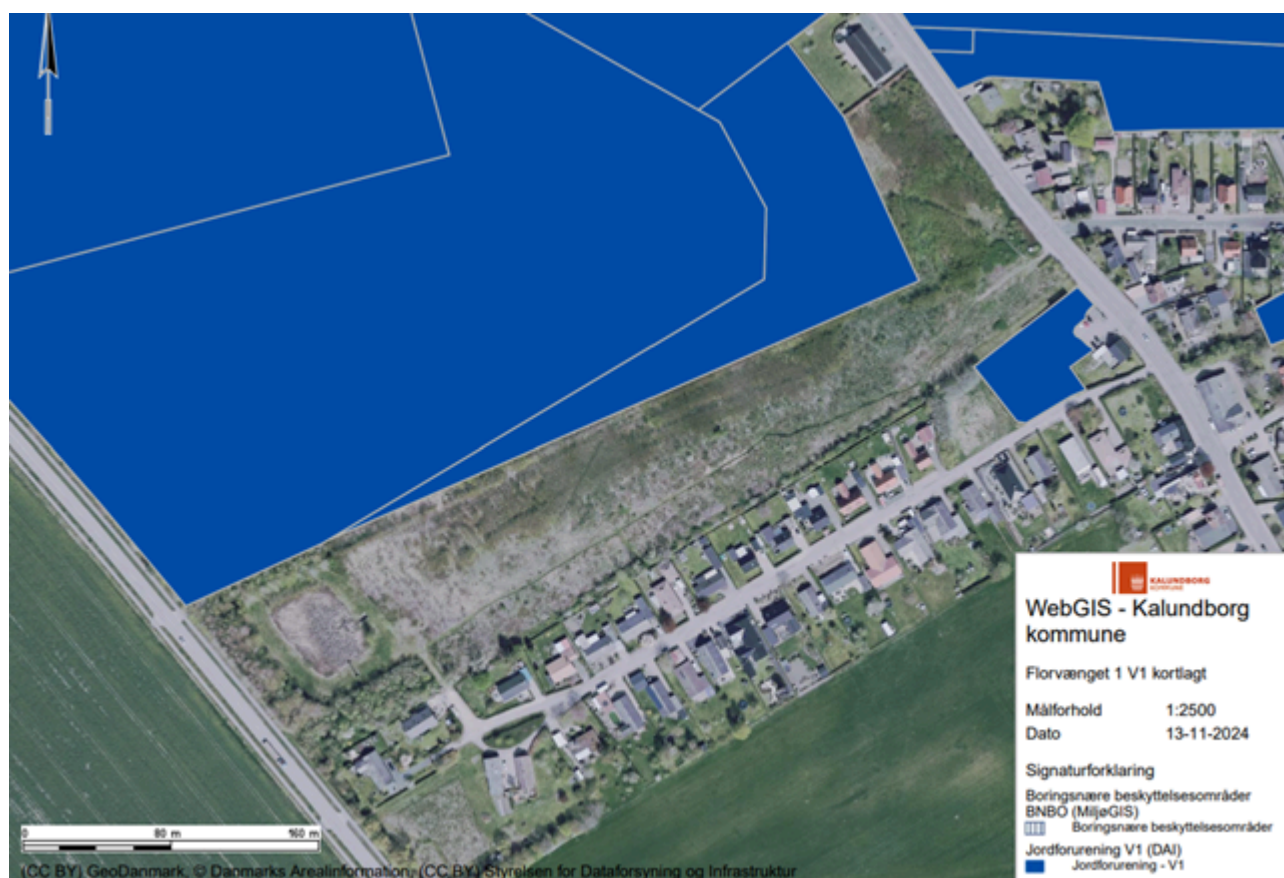
I 1999 er der i en enkelt prøve, udtaget 1,7 meter under terræn i den nordlige del af lokalplanområdet, påvist indhold af total kulbrinter identificeret som tjære i koncentrationer

3.300 mg/kg, hvilket svarer til klasse 4 jord (mest forurenede). I de øvrige analyserede jordprøver er der ikke påvist indhold af tungmetaller, pesticider eller olieprodukter.

I 2004 er der udført 3 analyser for indhold af olieprodukter og 2 analyser for indhold af tjærestoffer (PAH). Ved analyserne blev påvist indhold af olie identificeret som højt-kogende i en af de analyserede jordprøver. Indholdet overskred dog ikke Miljøstyrelsens jordkvalitetskriterium.

Som en konsekvens heraf blev ejendommen Florvænget 1 i Gørlev på daværende tidspunkt ikke kortlagt som forurenede af Region Sjælland (V2 kortlagt).

Region Sjælland har i marts 2021 truffet en ny afgørelse, som har afsæt i gennemgang af blandt andet ortofoto produceret i 1999. Her ses at mindre dele af Florvænget 1 beliggende nordøstligt på ejendommen har været anvendt til kalkslambassiner til Gørlev Sukkerfabrik.



### Områder med V1 forurenede jord

Skønsmæssigt ca. 20 boliger, overvejende placeret i de 2 boliggrupper beliggende nord for den planlagte stamvej kan være berørt af mulig jordforurening.

Anlægsarbejde på arealer der kan være berørt af jordforurening vil blive håndteret i overensstemmelse med: "Vejledning i håndtering af forurenede jord på Sjælland".

### **Klasse 2 - Lettere forurennet jord**

Jord tilhørende klasse 2 defineres som lettere forurennet. Jorden skal så vidt muligt genanvendes i for eksempel bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at genanvendelse kræver tilladelse/godkendelse efter miljøbeskyttelsesloven (§ 19 eller § 33), medmindre jorden kan håndteres efter genanvendelsesbekendtgørelsen.

*(Region Sjælland)*

### **Trafikstøj**

Vejdirektoratet har fremført, at dele af det vestlige lokalplanområde er påvirket af støj over 58 db. Det fremgår endvidere, at store dele af området er påvirket af støj mellem 53-58 db.

Vejdirektoratet oplyser endvidere, at der på den baggrund skal udarbejdes en støjredegørelse for planområdet med trafiktal for Gørlev Landevej, som er fremskrevet med 10 år.

### **VVM**

Projektet er ikke omfattet af kravet om en VVM-redegørelse jf. VVM-bekendtgørelsen.

### **Forsyning**

#### **Spildevand**

Florvænget er omfattet af Spildevandsplan for Kalundborg Forsyning 2017-2027. Når et område skal byggemodnes gælder derfor de i spildevandsplanen fastsatte: "Principper for kloakering ved byggemodning".

KALFOR har optaget en separatkloakering af Florvænget i Investeringsoversigten frem til 2027.

#### **Regnvand**

I spildevandsplanen opfordres der til, at der anvendes rekreative løsninger for afledning af regnvand. Den nye rækkehusbebyggelse er derfor i planlægningen baseret på en såkaldt LAR-løsning (Lokal Afledning af Regnvand) med åbne grøfter som alle leder til det projekterede regnvandsbassin mod vest.

Det forudsættes, at der kan laves en aftale mellem bygherre og Kalundborg Forsyning, sådan at overløb/overfladevand fra områdets LAR-grøfter ledes via nedsivningsbassin til regnvandsbassin tilhørende KALFOR. Dette kræver en udledningstilladelse fra Kalundborg Kommune. Der skal meddeles en nedsivningstilladelse til regnvandshåndtering efter miljøbeskyttelsesloven. Det skal oplyses, at en nedsivningstilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens §19, til enhver tid og uden erstatning kan ændres eller tilbagekaldes via § 20, hvis nedsivningsløsningen ikke fungerer efter hensigten. Løsningerne til håndtering af regn- og spildevand skal driftes og vedligeholdes af

jordejerne af lokalplanområdet eller indtil der oprettes en fælles grundejerforening/regnvandslaug, som kan overtage opgaven.

Der skal etableres en støjvold mod vest. Støjvolden er placeret umiddelbart op til det eksisterende regnvandsbassin tilhørende KALFOR. Dette med afsæt i at dette regnvandsbassin er af en mere teknisk karakter.

Herfra ledes eventuelt overløb til det nærmeste vandløb, som vil være det rørlagte vandløb Rye vandløb (se vedhæftede kort), hvorefter det vil ende i henholdsvis Helsingør Pump kanal, Helsingør Å og Nedre Halleby Å. som har udløb i Jammerland Bugt. Det skal i forbindelse med projekteringen dokumenteres ved supplerende jordbundsanalyser, at jordbunden er egnet til nedsivning – samt at en LAR-løsning derved kan overholde den i spildevandsplanen fastsatte tilladelige afløbskoefficient på 30%.



Placering af Rye Vandløb

## Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Gørlev Vandværk.

## Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af Kalundborg kommunes Strategiske Energiplan 2035 fra 2018. Lokalplanområdet forventes udlagt til individuel varmforsyning ved

efterfølgende gennemførelse af projektforslag efter varmforsyningslovens bestemmelser.

## 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](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

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

På matr. nr. 5df, Gørlev By er tinglyst følgende servitutter:

6.07.1914: dokument om brønd mv.

04.04.1953: dokument om koblingsstation mv.

20.03.1975: dokument om højspænding mv.

22.11.2012: dokument om bassinanlæg og vejret mv.

På matr. nr. 5co, Gørlev By er tinglyst følgende servitutter:

20.03.1972: dokument om højspænding mv.

På matr. nr. 3cg, Gørlev By er tinglyst følgende servitutter:

31.03.1887: dokument om overenskomst om passage til søparterne

27.06.1959: dokument om vandforsyning mv.

27.06.1959: dokument om højbegrænsning mv.

23.09.1969: dokument om adgangsbegrænsning mv.

04.11.1969: dokument om hegn- og hegnsmur mv.

9.11.1974: dokument om forsyning- og afløbsledninger mv.

30.10.1975: dokument om byggelinjer mv.

20.11.1979: dokument om højspænding mv.

10.02.1982: dokument om oversigtsforhold mv.

06.02.1991: dokument om forsyning- og afløbsledninger mv.

22.11.2012: dokument om bassinanlæg og vejret mv.

Ingen af ovenstående servitutter er til hinder for lokalplanens realisering.

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

# Tilladelse fra andre myndigheder

## Jordforurening

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

## 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. SEAS har transformerstation og ledningsanlæg til 10 kV beliggende i den sydøstlige del af Florvænget 1, Gørlev beliggende op til og med vejadgang fra Slagelsevej. Der er respektafstand på 1 meter fra såvel kabler som transformerstation. Transformerstationen vil blive indmålt.

# Miljøvurdering

## Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBKG 2023-01-03 nr. 4) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en "screening", dvs. en indledende vurdering af, om der skal gennemføres en egentlig miljøvurdering.

På baggrund af screeningen har Kalundborg Kommune vurderet, at en miljøvurdering ikke er nødvendig. Begrundelsen er:

- at lokalplanen ikke giver mulighed for anlægsprojekter, der er omfattet af lovens bilag 3 og 4,
- at lokalplanen ikke ses at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet
- at det vurderes, at der kan findes en robust løsning på regnvandshåndteringen
- at den potentielle, økologiske forbindelse opretholdes eller styrkes
- at eksisterende og nye stier binder lokalplanområdet sammen med den eksisterende bystruktur

## 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.

Overfladeafvandingen fra områdets LAR-grøfter og forsinkelsesbassin kan medføre en belastning på det rørlagte Rye Vandløb.

# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBKG 2024-05-09 nr. 572) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

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

## § 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at sikre

### 1.1

at området kan anvendes til en tæt-lav boligbebyggelse i op til 1½ etage.

### 1.2

at skabe en by- og miljømæssigt attraktiv udstykning og bebyggelse.

### 1.3

at fastlægge et område med regnvandsbassin udformet som en naturlig sø til håndtering af regnvand, samt en støjvold udformet som del af rekreative arealer.

### 1.4

at der skabes et sammenhængende stisystem i lokalplanområdet, der giver forbindelser til omgivelserne.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 5df samt dele af matr. nr. 3cg, Gørlev By, Gørlev Ejerlav, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

## 2.2

Området er beliggende i byzone, og forbliver i byzone ved offentlig bekendtgørelse af denne plan.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Området må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i én etage med mulighed for udnyttelig tagetage samt udhusbebyggelse.

### 3.2

Området opdeles i 3 delområder. (jf. Kortbilag 2):

Delområde B1 Fastlægges til 1 etage tæt-lav boligbebyggelse med samme taghældning og mulighed for udnyttelig tagetage.

Delområde B2 Fastlægges til 1 etage tæt-lav boligbebyggelse med mulighed for udnyttelig tagetage.

Delområde B3 Fastlægges til rekreativ støjvold, regnvandsbassin samt rekreativt område.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Ingen grund må udstykkes med et areal på mindre end 150 m<sup>2</sup> eller større end 500 m<sup>2</sup>. Området skal kunne udstykkes. Der må inden for lokalplanområdet maksimalt udstykkes 70 grunde.

### 4.2

Området må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens formål og efter illustrationsplanens principper som vist på kortbilag 3.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Der udlægges areal til den på kortbilag 2 viste adgangsvej/stamvej A-B i en bredde af 12 m, hvoraf kørebanen udgør 8 m, som vist på snittegning i afsnittet "Lokalplanens indhold

og formål".

## **5.2**

Boligveje C-H udlægges i en bredde af 10,0 m, hvoraf kørebanen udgør 6 m, som vist på snittegning i afsnittet "Lokalplanens indhold og formål".

## **5.3**

Kørebaner og fortove skal udføres med fast belægning som f.eks. asfalt. Vendepladser eller dele af disse kan desuden udføres som græsarmering.

## **5.4**

Der skal anlægges hævede vejflader på stamvejen ud for boligveje og hvor stier krydser vejbaner.

## **5.5**

Der skal til hver tæt-lav bolig anlægges 1,25 p-plads.

## **5.6**

Der udlægges sti mellem Korsbækvej og stamvejen i princippet som angivet på kortbilag 2. Der må anlægges flere stier ud over ovennævnte. Alle stier skal anlægges med en jævn, fast belægning og i minimum 1,5 m bredde.

## **5.7**

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

## **5.8**

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal udføres med armaturer tilpasset bymiljøet. Belysning skal max udføres med 4 m's lyspunkthøjde.

## **5.9**

Belysning af veje må kun udføres efter en belysningsplan for hele lokalplanområdet, der er godkendt af kommunalbestyrelsen, og som i øvrigt følger retningslinjerne i Vejdirektoratets vejledning: Vejregler for vejbelysning (marts 1999).

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

### **6.1**

Boligbebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 vejledende byggefelter. Ingen samlet bygning i bebyggelsen må være længere end 50 m og skal opføres med horisontale forskydning for hver 2. eller hver 3 bolig. Ingen bygning må have en husdybe på mere end 9,5 m.

### **6.2**

Delområde B1.

Boligbebyggelse skal opføres med max. 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

Taghældning skal være 25-45 grader.

Boligbebyggelse skal udformes med saddeltage uden valm og have samme taghældning i delområdet.

### **6.3**

Delområde B2:

Boligbebyggelse skal opføres med max. 1 etage med mulighed for udnyttelig tagetage.

Taghældning skal være 25-45 grader.

Boligbebyggelse skal udformes med saddeltage uden valm.

### **6.4**

På hver bolig må der kun opføres et udhus/carport på i alt 15 m<sup>2</sup>. Udhuse/carporte i lokalplanområdet skal sammenbygges i samme bredde og højde og skal placeres mod boligvej vinkelret på boligens facade. På haveside må opføres et drivhus på maks. 10 m<sup>2</sup>. Udhuse/carporte må kun udføres med fladt tag, med ensidig taghældning op til 5° eller som boligens tagform og hældning.

### **6.5**

Delområde B3. Etableres som rekreativt område med regnvandsbassin og støjvold.

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

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **7.1**

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

### **7.2**

Tagdækning på beboelsesbygninger skal udføres som teglrøde tagsten af tegl eller beton.

### **7.3**

Udvendige bygningssider på udhuse skal udføres med samme materiale og farve som boliger, eller af træ i træets naturlige farve eller malet i sorte eller grå nuancer.

### **7.4**

Tage på udhuse skal udføres med tagpap i sort farve eller med glatte stålplader eller stålplader med pandeplade-profil i sort farve eller i samme materiale og farve som beboelsesbygningers tage.

### **7.5**

Der kan opsættes solpaneler på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri.

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

### **8.1**

Terrænregulering på den enkelte grund skal ske med afsæt i at regn-og overfladevand afledes til vejanlæg og LAR-anlæg jf. regnvandshåndteringsplan. De enkelte ejendommers terræn vil således falde ned mod LAR-anlæg.

### **8.2**

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til terræn efter endt byggemodning, medmindre det er i forbindelse med anlæg såsom regnvandsbassin og andre løsninger til regnvandshåndtering.

### **8.3**

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

### **8.4**

Området skal som minimum beplantes som vist retningsgivende på kortbilag 2.

### **8.5**

At der langs området sydlige skel mod Korsbækvej skal plantes et plantebælte på mindst 5 meters bredde. Plantebæltet skal sammensættes af hjemmehørende buske og træer med en maks. væksthøjde på 6 meter. Ved nyetablering af plantebæltet skal der opretholdes en ledelinje for flagermus i den eksisterende bevoksning og under hele nyetableringsfasen indtil nyplantningen har nået en højde af ca. 6 meter.

### **8.6**

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

### **8.7**

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

### **8.8**

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

### **8.9**

Inden for delområde B3 i lokalplanområdet vestligste del, jf. Kortbilag 2, skal der etableres et regnvandsbassin, som skal fremstå som en naturlig sø. Regnvandsbassinets skråninger skal have en hældning på mindst 1:5 eller fladere.

### **8.10**

Inden for delområde B3 skal der etableres en støjvold. Støjvolden skal sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener fra Gørlev Landevej. Der stilles krav om, at

afskærmningsforanstaltningerne skal være etableret før ibrugtagning af bebyggelsen jf. lokalplanens § 11.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

### **9.1**

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

### **9.2**

Ledninger til vandværksvand, kloak, el og andet skal primært lægges i de grønne rabatter.

### **9.3**

Der må i området opstilles transformerstationer, pumpestationer, og teleskabe til områdets forsyning.

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

### **10.1**

Eksisterende lokalplan 567 erstattes af denne lokalplan.

### **10.2**

Tilstandsservitutter, der er uforenelige med denne lokalplan aflyses.

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

### **11.1**

Vej- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.

### **11.2**

Friarealerne og beplantningen er anlagt i overensstemmelser med § 8.

### **11.3**

Der er etableret en støjvold vest for bebyggelsen – samt udarbejdet en støjanalyse, som dokumenterer, at ingen af de planlagte boliger påvirkes med en støj over de vejledende støjgrænser for boliger.

## **11.4**

Spilde- og regnvand er etableret efter Kalundborg Kommunes anvisning.

## **§ 12 Grundejerforening**

### **12.1**

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

### **12.2**

Grundejerforeningen kan oprettes , når 20% af grundene er solgt, og skal oprettes senest, når 50% af grundene er er solgt, eller når Kommunalbestyrelsen kræver det. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af kommunen.

### **12.3**

Grundejerforeningen, der også virker som spildevandslaug, skal varetage indretning, drift og vedligeholdelse af fælles friarealer (herunder legepladser), beplantninger, samtlige veje, stier, parkeringsanlæg, samt hele systemet for regnvandshåndtering, herunder LAR-grøfter og regnvandsbassin i delområde 3.

Indtil der er oprettet en grundejerforening/spildevandslaug har bygherren ansvaret for drift og vedligeholdelse af ovenstående.

Hvis bygherren eller grundejerforeningen/spildevandslauget, når denne er oprettet, indgår en aftale med Kalundborg Forsyning A/S, om, at forsyningen anlægger og drifter systemet for regnvandshåndtering, vil kommunalbestyrelsen kunne tillade dette.

## **Retsvirkninger**

Efter Kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser (jf. Lov om planlægning, § 18).

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Planen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Kommunalbestyrelsen kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af planens bestemmelser, under forudsætning af, at det ikke er i strid med principperne i planen.

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

I henhold til Lov om planlægning, § 47, kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Privatretlige servitutter og øvrige tilstandsservitutter, der måtte være uforenelige med planens bestemmelser, fortrænges af lokalplanen, når Kommunalbestyrelsen har foretaget offentlig bekendtgørelse om planens endelige vedtagelse.

# Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på møde i Teknik-, Natur- og Miljøudvalget den 9. april 2026.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 2. december 2025 til og med den 27. januar 2026.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 16. april 2026.

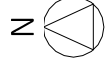
Martin Damm

Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

Kommunaldirektør





- Lokalplan afgrænsning
- Delområde afgrænsning B1-B3
- ▭ Vejledende byggefelt
- ▭ Vejledende byggefelt for carport/skur
- ▭ Vejledende byggefelt for drivhus
- ▭ Starvej
- ▭ Boligvej
- ▭ Fortov
- ▭ Sti - stemmel
- ▭ Evt. vendeplads
- ▭ Grøft til regnvand
- ▭ Regnvandsbassin
- ▭ Beplantning
- ▭ Størvold
- ▭ Miljøstation

Inkørsel

B1

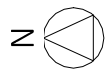
Grøn kile

B2

Grøn kile

B3

Miljøstation



Kortbilag 3 -  
Illustrationskort

Format A4  
Mål 1:2000  
Lokalplan nr. 603

**PLAN, BYG OG MILJØ**



**KALUNDBORG  
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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