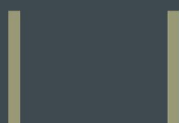


Tillæg nr. 2 til Kalundborg Kommuneplan 2025-2036

For boligområdet Florvænget i Gørlev



KALUNDBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Tillæg nr. 2 for tæt-lav boligbebyggelse i Gørlev	2
Vedtagelsespåtegning	7
Rammer	8

Tillæg nr. 2 for tæt-lav boligbebyggelse i Gørlev

Tillæg nr. 2 til Kalundborg Kommuneplan 2025-2036

Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 603 for tæt-lav boligbebyggelse på Florvænget, Gørlev.

1. Indledning (/baggrund)

Baggrund

På baggrund af henvendelse fra en projektudvikler der ønsker at opføre tæt-lav boligbebyggelse i Gørlev, har Kommunalbestyrelsen besluttet at igangsætte planarbejdet for hhv. lokalplan og kommuneplantillæg. Planarbejdet understøtter kommunens arbejde med bl.a. interessante bymiljøer med mulighed for oplevelser, ophold og rammer, som indbyder til fællesskaber

Kommuneplantillæg nr. 2 er udarbejdet i tilknytning til Lokalplan nr. 603 for en tæt-lav boligbebyggelse i Florvænget, for at sikre overensstemmelse mellem Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 og den øvrige planlægning, samt for at muliggøre lokalplanlægningen. Området har hidtil været udlagt til boligområde inden for kommuneplanens rammeområde G1.B15 - Gørlev By, som giver mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse.

At planlægge for tæt-lav boligbebyggelse kræver at kommuneplanens ramme for det aktuelle område ændres. Rammeændringen vil sammen med lokalplanen, give mulighed for at kunne opføre tæt-lav boligbebyggelse i Florvænget i Gørlev.

Formål

Formålet til kommuneplantillæg nr. 2 er at ændre anvendelsen af rammeområdet G1.B15 - Gørlev By fra åben-lav boligbebyggelse til tæt-lav boligbebyggelse.

Status for området

Kommuneplantillæggets afgrænsning er sammenfaldende med afgrænsning for Lokalplan nr. 603 og inkluderer matr.nr. 5df, samt mindre del af 3cg, Gørlev By, Gørlev.

Planområdet ligger i den sydlige del af Gørlev. Området afgrænses i nord af et rekreativt område. Mod vest grænser området til Gørlev Landevej og det åbne land. I øst og syd afgrænses området af eksisterende boligområder med primært åben-lav boligbebyggelse.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme G1.B15 - Gørlev By, med generel anvendelse til boligområde. Der er følgende eksisterende rammebetingelser:

Rammeomr. - G1.B15

Plannavn - Gørlev By

Anvendelse - Boligområde

Specifik anvendelse - Åben-lav boligbebyggelse

Fremtidige zoneforhold - Byzone

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

Maks. antal etager - 2

Maks. bygningshøjde (m) - 8,5

Områdets anvendelse - Udviklingsområde til åben-lav bebyggelse

Friarealer og beplantning

Der skal være levende hegn langs Slagelsevej.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Der skal være stier til det rekreative område G1.R01.

2. Redegørelse

Ændringer

Plantillæg nr. 2 medfører følgende ændring til Kommuneplan 2025-2036:

G1.B15, boligområde

figur 1



Rammeområde G1.B15 ændrer anvendelsen fra åben-lav boligbebyggelse med max. bebyggelsesprocent på 30% til tæt-lav boligbebyggelse med bebyggelsesprocent på 40%. Afgrænsningen af rammeområdet er uændret og ses af figur 1 herover.

Med undtagelse af nye rammebestemmelser for bebyggelsestype og bebyggelsesprocent, overføres alle øvrige rammebestemmelser.

Planlægningsmæssig begrundelse

Formålet med kommuneplantillægget er at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at lokalplanområdet kan bebygges med større tæthed og bebyggelsesprocent.

Boligområdet indeholder potentiel, økologiske forbindelse i den syd-vestlige del.

Planrammen fastsætter bestemmelser om friarealer og beplantning, som vil være med til at understøtte de potentielle økologiske forbindelser.

Derudover fastsætter planrammen bestemmelser om terrænreguleringer, som medvirker til at landskabet opleves naturligt.

Der er parallelt med Tillæg nr. 2, udarbejdet Lokalplan nr. 603 for boligområde i Florvænget.

Miljøscreening

Der har været udført en miljøscreening af plangrundlaget, Screeningen udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

Overfladevand og afledning
Støj fra Gørlev Landevej.

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

Afgørelsen begrundes med:

At lokalplanen sikrer, at der etableres erstatningsbeplantning 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 Gørlev Landevej vurderes at kunne afhjælpes så de vejledende grænseværdier kan overholdes.

3. Retningslinjer

Dette tillæg ændrer ikke på retningslinjer i gældende Kalundborg Kommuneplan 2025-2036

Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

G1.B15 ny - Gørlev by

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

G1.B15 - Gørlev by

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

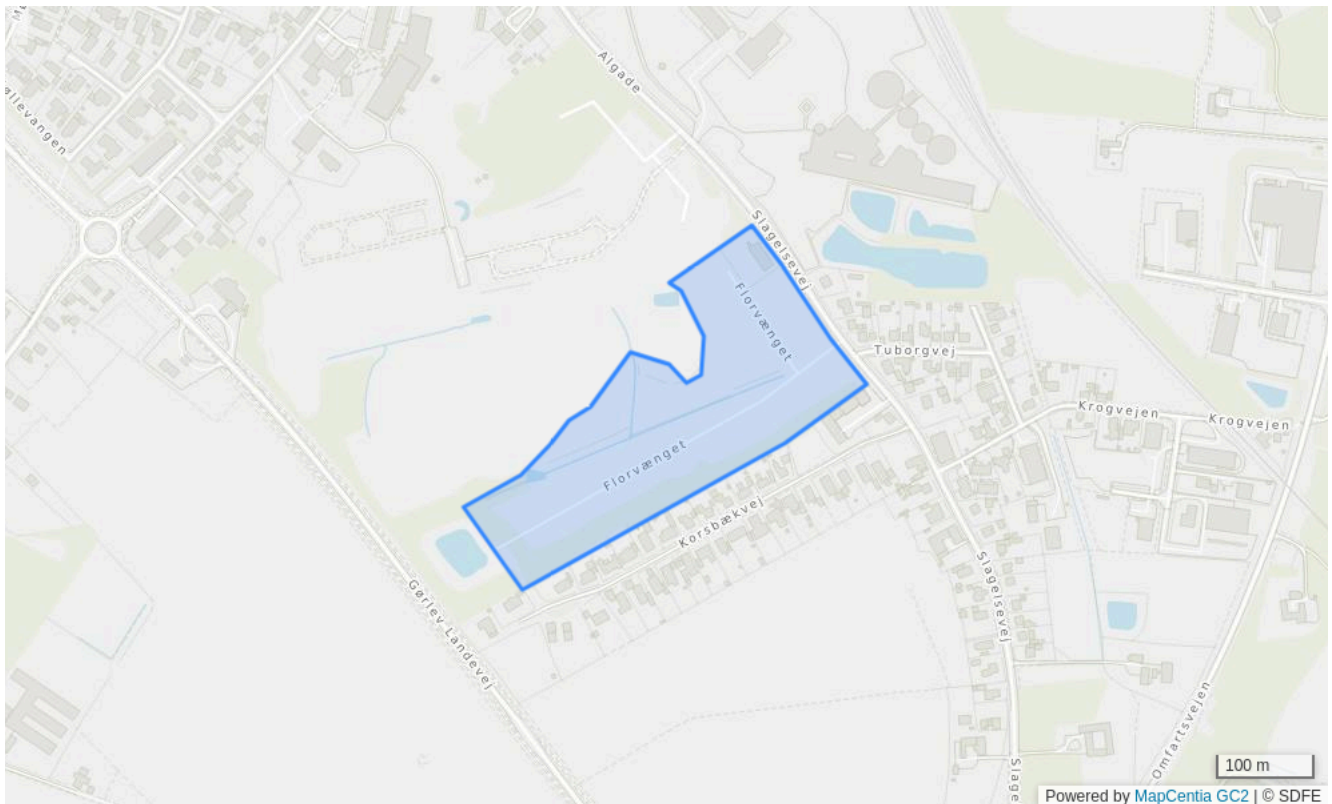
Tillæg nr. 2 til Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 har været offentligt fremlagt den 02. december 2025 med frist for bemærkninger den 27. januar 2026.

Tillæg nr. 2 til Kalundborg Kommuneplan 2025-2036 er offentligt bekendtgjort den 16. april 2026

P.k.v.

Martin Damm	/	Jan Lysgaard Thomsen
Borgmester		Kommunaldirektør

G1.B15 ny - Gørlev by



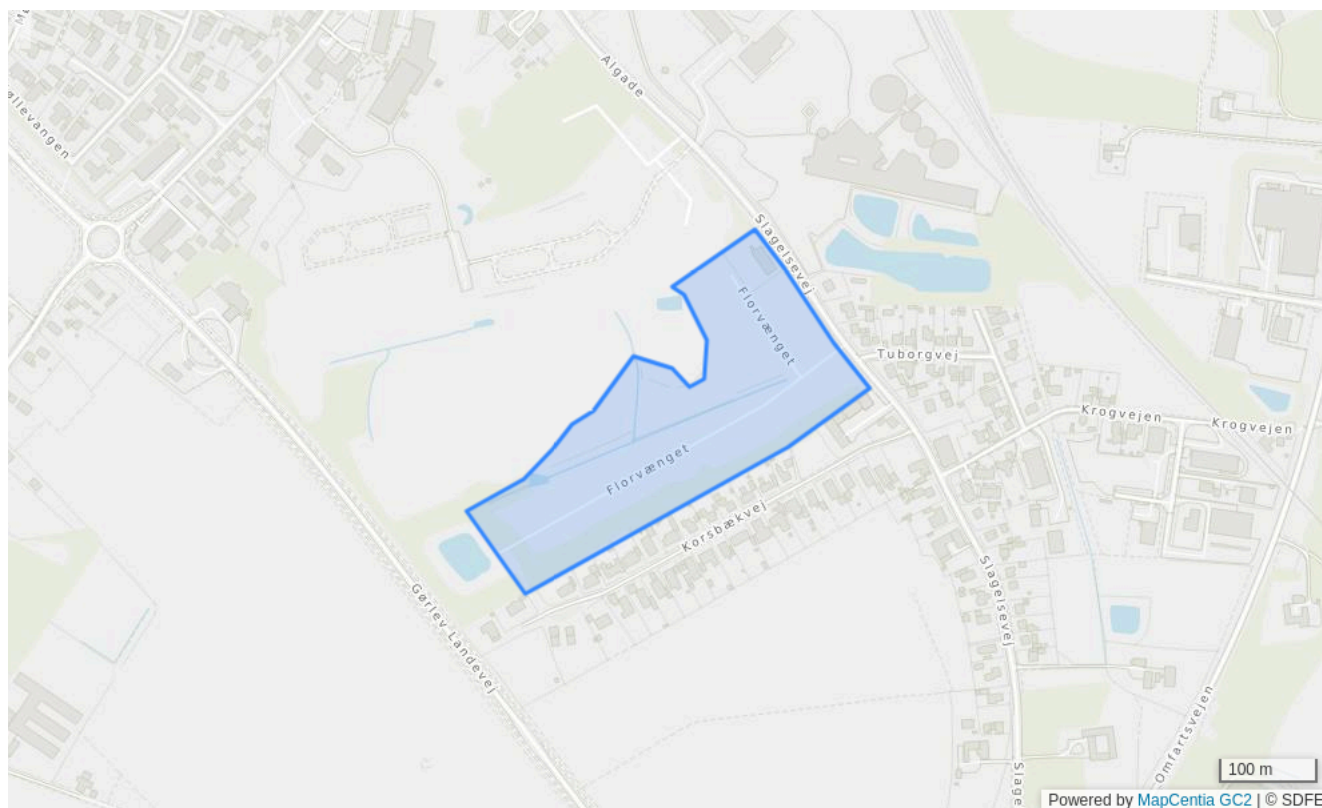
Rammeområde	G1.B15 ny
Plannavn	Gørlev by
Anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Minimums udstykningsstørrelse	150
Områdets anvendelse	Udviklingsområde til tæt-lav bebyggelse.
Friarealer og beplantning	Der skal være levende hegn langs Slagelsevej.
Miljøforhold	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.

Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)

Der skal være stier til det rekreative område G1.R01.

G1.B15 - Gørlev by



Rammeområde	G1.B15
Plannavn	Gørlev by
Anvendelse	Boligområde
Specifikke anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Områdets anvendelse	Udviklingsområde til åben lav bebyggelse.
Friarealer og beplantning	Der skal være levende hegn langs Slagelsevej.
Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold)	Der skal være stier til det rekreative område G1.R01.

Andet

Som forarbejde til lokalplanlægning skal der udarbejdes en stedsanalyse, der sikrer bebyggelsens tilpasning til lokaliteten og integration med den omgivende by/natur.

Dele af området er udpeget, som oversvømmelsestruet, jf. Kommuneplanens tema om "Oversvømmelse og klimatilpasning", hvorfor der gælder særlige retningslinjer om afværgeforanstaltninger iht. kommuneplanen for at forebygge og mindske risikoen for oversvømmelse.

PLAN, BYG OG MILJØ

Team Plan og Byg
Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk



KALUNDBORG
KOMMUNE