

# Lokalplan nr. 587

For byomdannelse Møllegårdsvej i Høng



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE



---

# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	12
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	18
Tilladelse fra andre myndigheder	27
Miljøvurdering	29
Bestemmelser	31
Vedtagelsespåtegning	40
Kortbilag	41
Bilag 1 - Matrikelkort	42
Bilag 2 - Administrationskort	43
Bilag 3 - Illustrationsskitse	44
Øvrige bilag	45
Bilag 4 - SAVE-vurdering Møllegårdsvej 3 i Høng	45
Bilag 5 - §8 tilladelse	45

# Lokalplanens baggrund

## Redegørelse

### Lokalplanens baggrund



Luffoto af lokalplanområdet og dets omgivelser.

### Baggrund

Lokalplanen 587 skal danne grundlag for at udvikle erhvervsområdet Møllegårdsvej 1, 3 og 5 til et omdannelsesområde, der indeholder boliger og erhverv adskilt i to underområder.

På anmodning fra ejer af ejendommen Møllegårdsvej 1 og 3 i Høng, har Kalundborg Kommune igangsat planlægning, der giver grundlag for at udvikle erhvervsområdet Møllegårdsvej 1, 3 og 5 til et byomdannelsesområde efter Planlovens § 11 b, pkt. 5.

Et byomdannelsesområde er ifølge planloven et område, som er udpeget i en kommuneplan, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål. Byomdannelsesområdet skal afgrænses således, at det kun omfatter et område, hvor anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling. Der er typisk tale om arealer, der har været brugt til industri, transport eller havneformål eller til offentlig anvendelse, fx kaserne. Områderne er ofte centralt placeret og attraktive for byudviklingen.

Erhvervsgrunden Møllegårdsvej 1 og 3 har tidligere huset Høng Stolefabrik. Med grundens centrale placering i Høng, er det oplagt, for udvikling af byen, at neddrogse erhvervsaktiviteterne til lettere virksomhedsdrift og etablere boliger i hovedbygningerne fra 1947.

---

Ved at udlægge området til byomdannelsesområde i kommuneplanen, vil der gælde særlige regler for erhverv i området, dog ikke for trafikstøj, hvorved omdannelsen med boliger bedre kan praktiseres under hensyn til erhvervsaktiviteterne. Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier lempes med 5 dB i en overgangsperiode på 8 år. Planen vil være at erhvervsaktiviteterne i omdannelsesområdet skal afvikles eller i det mindste nedrosles i overgangsperioden, så de overholder de almindelige vejledende regler for støj efter miljøbeskyttelsesloven.

Lokalplanen skal gennem konkrete bestemmelser sikre de bedst mulige boligforhold for kommende beboere og de bedst mulige forhold for at boliger og erhverv kan sameksistere. Desuden skal bestemmelserne sikre, at de oprindelige erhvervsbygninger Møllegårdsvej 3, bevarer deres arkitektoniske udtryk også efter omdannelse til boliger.

## Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet, støder mod vest op til jernbanen, mod syd op til et erhvervsområde, som ligeledes løber langs med togbanen. Dette erhvervsområde på nabomatriklen har selvstændig adgangsvej fra Slagelsevej og husede tidligere oplagring af korn og foderstoffer, i dag oplagres gødning. De to erhvervsområder er adskilt af levende hegn. Vest for togbanen er der marker. Lokalplanområdet er delvist afskærmet mod banen af træer.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Møllegårdsvej, som også er adgangsvej til lokalplanområdet. Møllegårdsvej og lokalplanområdet er afgrænset af en bøgehæk samt af træer nærmest boligen i nr.5.

På modsatte side af Møllegårdsvej er der et boligområde. Mod øst støder lokalplanområdet op til fem individuelt beliggende villaer, som har adgang fra Slagelsevej. Disse ejendomme har hver adskilt fra udearealerne tilhørende Møllegårdsvej 1 og 3 af levende hegn.

Møllegårdsvej er lukket for gennemgang, da banen krydser, hvor vejen ender. På modsatte side af banen løber en grusvej som leder mod vest med marker til den ene side og kolonihaver og marker med solcelleanlæg på den anden side. Der løber ligeledes en sti nordover langs banens vestlige side.



*Matrikler fremgår med gult*

### **Eksisterende forhold**

Lokalplanområdet indeholder Den tidligere Høng Stolefabrik beliggende Møllegårdsvej 3. Derudover er der i området; Møllegårdsvej 5, en selvstændig matrikel afgrænset af træer, anden beplantning og hegn med et fritliggende helårshus, samt Møllegårdsvej 1, der fungerer som delvis helårsbolig, delvis erhverv (kontor og frokoststue).

Lokalplanområdet anvendes mere ekstensivt i dag end tidligere, da der var aktivitet på stolefabrikken. Fabrikkenes hovedbygninger står tomme, bortset fra genstande til opmagasinering, hvilket giver området en efterladt karakter.

Længere tilbage på grunden forefindes flere bygninger, der stadig benyttes til erhvervsaktiviteter som mindre håndværks- og værkstedsaktiviteter samt lagerfaciliteter. Disse erhvervs bygninger fungerer med en skærmende virkning imellem det kommende boligområde og erhvervsaktiviteterne på nabogrunden ved Slagelsevej.

Gennemgang af områdets erhvervsaktiviteter.

Der er 7 virksomheder, der har faciliteter i området i dag. Heraf er der tale om 5 virksomheder, der har mindre lager eller depot, det drejer sig om et depot for en malermester, depot for tømrermester, lager for køkkenforretning, lager med materiel til mindre entreprenørservice-opgaver samt depot for murermesteren, der er ejer ejendommen af Møllegårdsvej 1-3. Derudover findes et mindre pladeværksted, som ejer af ejendommen har truffet aftale med, om at virksomheden opsiges samt et maskinværksted, hvor en pensioneret mand arbejder et par gange om ugen. Begge virksomheder vil være ophørt indenfor overgangsperioden på 8 år ifølge ejer af ejendommen.

Ud fra den driftsmæssige situation april 2021 på nabovirksomhed i erhvervsområdet ved Slagelsevej syd for Møllegårdsvej 3, ser støjbilledet fornuftigt ud, men det kan blive nødvendigt, at ejer af

---

Møllegårdsvej 3 etablerer en jordvold mod skel, når støjgrænser ændres for erhvervsområdet i lokalplanens blandede bolig- og erhvervsområde ved overgangsperiodens udløb, hvilket deklareres på ejendommen, jf. afsnit om støj under Miljøforhold.

### *Trafik og parkering*

Lokalplanområdet har ingen gennemkørende trafik. Indkørsel og udkørsel til erhvervsområdet sker fra Møllegårdsvej 1, og løber mellem Bygningerne Møllegårdsvej 3 og 5. Ejer oplyser, at der kører 8-12 biler i hverdagene til erhvervsområdet.

Parkering for området finder sted foran hækken mod Møllegårdsvej og spredt i området. Møllegårdsvej har ikke væsentlig trafik i dag efter stolefabrikken er lukket, men der er naturligvis en vis kørsel til parcelhusene og de mindre værksteder og lagerfaciliteter i erhvervsområdet syd for stolefabrikkens tidligere hovedbygninger.

### *Bevaringsværdier, fabrikkens hovedbygninger*

Bebyggelsen er opført i gule teglsten og samlet omkring et gårdrum med to produktionsbygninger, der udgør et vinkelanlæg i to plan (inkl. høj kælder) samt en lidt tungere bygning i ét plan og med større husdybde, der sandsynligvis har været benyttet til lagerformål mv. Mod gården er der opført en nærmest kubisk kedelbygning med høj skorsten, hvortil der er blevet tilføjet et par mindre værkstedsbygninger med hvidpudsede facader.

Bortset fra kedelbygningen er gulstens-bygningerne opført med sadeltage med en forholdsvis lav rejsning og et mindre udhæng. Tagene er dækket med mørke plader af fibercement. De to produktionsbygninger udskiller sig ved deres høje facade og stramme profil, der underbygger opfattelsen af grundmuret soliditet.

Vindueshullerne i facaderne er store og tætstillede, hvilket giver et godt lys i lokalerne, og de mange vinduer bidrager til et levende facadeudtryk. Vinduerne er bevaret sprossede med 9 ens felter, hvor ruderne er målsat som vinduets proportioner. Det bidrager til opfattelsen af en harmonisk facadeløb.

Bygningerne skaber gennem deres samhørighed en interessant helhed, hvor de to produktionsbygninger er de arkitektonisk stærkeste, mens kedelbygningen inkl. skorsten og bygningstilføjelserne fremtræder som en skulpturel enhed.

Bygningernes formidler gennem deres arkitektoniske udtryk et stykke industrihistorie, og derfor er der udarbejdet en SAVE -vurdering Jf. Bilag 5, hvor igennem fabrikskomplekset vurderes bevaringsværdigt. En SAVE vurdering udarbejdes på grundlag af en beskrivelse, der omfatter arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, originalitet, miljømæssig værdi samt vurdering af bygningens tilstand. For hvert emne gives en vurdering på en skala fra 1-9. En samlet bevaringsværdig på 1-4 medfører, at bygningen boniteres som "bevaringsværdig", hvor karakteren 1 gives som fredningsværdig. Den samlede bevaringsværdighed for hovedbygningerne

---

på Møllegårdsvej 3 er vurderet til 4 point.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser, som sikrer at bygningerne fortsat vil kunne formidle historien, også efter ombygning til boliger.



*Kedelbygningen med skorsten og tilbygninger udgør en skulpturel enhed*



*Facade mod Møllegårdsvej*

*Ubebyggede arealer, beplantning og hegning*

Lokalplanområdet fremstår i dag som nedslidt erhvervsareal med hullet asfalt, lettere



---

forfaldne bygninger og efterladte byggematerialer og andet rod spredt rundt på grunden.

Bepantning bestående af træer og buske af varierende karakter danner i lokalplanområdet delvis afskærmning mod tilstødende beboelse, erhverv og togbane.



*Bagside af kedelbygning*



*Bygningen set fra haven*



*Placering for den kommende gårdhave*

# Lokalplanens indhold og formål

## Omdannelseslokalplan

Lokalplanens hovedformål er dels at skabe grundlag for at omdanne tidligere erhvervsbygninger til boliger, dels at følge op på kommuneplanens udlæg af området som byomdannelsesområde til bolig- og erhvervsformål.

Da byomdannelsesområdet skal indeholde både boliger og erhverv, er det essentielt, at disse formål kan sameksistere. Beboerne skal med lokalplanen sikres de bedst mulige boligforhold, gode boliger og gode fællesarealer udendørs og indendørs med mulighed for ophold og aktiviteter. Områdets erhvervsaktiviteter skal samtidigt sikres tid til at tilpasse sig de nye naboer. Derfor opdeles området i to delområder jf. kortbilag 2. Dette muliggør at erhvervsaktiviteter kan opretholdes på et tilpasset niveau. Samtidigt vil der gælde særlige regler for erhverv i området, som tilgodeser boligdelen.

Lokalplanområdet deles op i følgende to delområder:

Delområde B: Boliger (tæt lav bebyggelse), Møllegårdsvej 1 og 5 samt den nordlige del af Møllegårdsvej 3

Delområde E: Erhverv (lettere erhverv miljøklasse 1-3), den sydlige del af Møllegårdsvej 3.

Efter planlovens § 15a kan lokalplaner, der tilvejebringes for arealer i et område, som i kommuneplanen er fastlagt som et byomdannelsesområde, udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støj der overskrider gældende støjnormer, er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier lempes med 5 dB i den 8årige overgangsperiode, der påbegyndes med vedtagelse af lokalplanen.

For at sikre eksisterende virksomheder i erhvervsområdet ved Slagelsevej, vil der blive tinglyst en deklaration, der påbyder ejere i lokalplanens område E, indenfor perioden på 8 år, at etablere afskærmning, fx i form af en jordvold, mod det tilstødende erhvervsområde, således at de gældende støjgrænser vil kunne overholdes ved periodens udløb.

Områdets ankomstareal, parkering, affaldshåndtering og rekreative arealer, skal anlægges således at det sikrer, at beboerne kan færdes trygt, samtidigt med at erhvervsaktiviteterne skal have tilstrækkelig plads til at køre til og fra området og dermed har mulighed for at praktisere de tilladte erhvervsaktiviteter. Derfor skal der etableres fortove mellem parkeringsplads, renovation, gårdhave, have og til indgangspartier til bolig. Adgang for gangbesværede etableres i overensstemmelse med bygningsreglementets bestemmelser.

Områderne B og E vil ligge side om side og vil benytte samme adgangsvej ind i området. De to områder adskilles med en port ind til erhvervsområdet og med en muret konstruktion omkring gårdrummet til boligerne. Område E vil virke som en bufferzone mellem erhvervsområdet ved Slagelsevej og boligerne i lokalplanens Område B.

Både beboere og erhverv skal sikres adgang til tilstrækkelige parkeringsforhold.

## Fremtidige forhold på den tidligere stolefabrik

Hovedbygningerne på Møllegårdsvej 3 omdannes til boliger. Det er intentionen at disse boliger skal danne rammen om et specialpædagogisk botilbud med selvstændige boliger og med faciliteter til

personale. Den tiltænkte målgrupper til boligerne forventes at have et begrænset behov for parkering i forhold til andre målgrupper i egen bolig. Derfor er krav til antallet af anlagte parkeringspladser reduceret i lokalplanen.

Boligerne kunne som selvstændige boliger lige så vel huse andre målgrupper af borgere. For at sikre fremtidige behov for parkering kan opfyldes, udlægges der derfor yderligere et område til potentiel fremtidig etablering af parkeringspladser. Jf. Kortbilag 2 og 3.

### **Bevaringsinteresser**

Lokalplanen er en omdannelses lokalplan med bevaringsinteresser. De tidligere Erhvervsbygninger, der har huset Høng Stolefabrik har en fin tidstypisk karakter. De gamle industribygninger fortæller en historie, og denne skal fortsat kunne aflæses i bygningernes udtryk efter omdannelse, så stedets historie kan leve videre. På den baggrund er der udarbejdet en SAVE -vurdering Jf. bilag 5, hvor igennem fabrikskomplekset vurderes bevaringsværdigt. Lokalplanens bestemmelser skal sikre bevaring af bygningernes profil, materialer, farver og vinduer. For at tilføre boligerne mere naturligt lys, indeholder lokalplanen desuden retningslinjer for skylights i taget, som skal tilpasses bygningens oprindelig udtryk.

Bygning med skorsten (den gamle kedelbygning) som ligger i forlængelse af den tidligere stolefabrik skal ligeledes bevares som en del af stolefabrikkens historie og arkitektoniske udtryk. Bygningen skal indgå i fællesarealer og bruges til f.eks. fælleshus til sociale aktiviteter for beboerne, samt til opbevaringsrum.



*De gamle industribygninger fra 1947 med deres oprindelige udtryk. Bygningsmassen har efterfølgende været udbygget i samme stil.*

Bepantning bestående af træer og buske af varierende karakter danner i lokalplanområdet en delvis afskærmning mod tilstødende beboelse, erhverv og togbane. Bepantning skal i videst muligt omfang bevares eller erstattes, så området afskærmes og fremstår visuelt grønt og flot.

### **Gode boliger – gode fællesskabsarealer**

Boligerne skal indrettes med private og fælles uderum. Fællesarealer skal fremstå indbydende med udendørsmøbler og planter og indrettes således at de kan danne ramme for fællesskabsaktiviteter.

Det fremgår af bestemmelserne at alle boliger skal have direkte udgang fra boligen til rekreative fællesarealer. Fællesarealer skal ligeledes kunne tilgås fra ankomstområdet. Alle boliger skal have niveaufri adgang, så der er adgang for gangbesværede og kørestolebrugere. Undtaget herfor er i de 5 vestligst beliggende boliger i bygningen som ligger parallelt med Møllegårdsvej, grundet niveauforskel og hensynet til at bevare bygningernes skikkelse jf. SAVE vurdering bilag 5. Hvis behovet opstår, må der findes en individuel løsning, som tilgodeser bevaringshensynet bedst muligt.



*Visualisering af fælles gårdrum, Møllegårdsvej 1-3, Høng*

## **Zoneforhold**

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

## **Områdets anvendelse**

Lokalplanområdet må anvendes til blandet bolig og erhverv. Lokalplanområdet deles op i to delområder. Delområde B: Bolig, delområde E: Erhverv. Jf. Bilag 1 og 2.

Delområde B omfatter Møllegårdsvej 1-3 og 5. Denne del kan efter omdannelse til boligformål benyttes som helårsbeboelse med tilhørende infrastrukturelle anlæg som stier, vej- og parkeringsarealer samt grønne områder med mulighed for fælles ophold. Hittidig anvendelse af dele af Møllegårdsvej 1, til kontor og frokoststue for håndværksvirksomhed kan fortsætte. Møllegårdsvej 5 er en selvstændig parcel med et enfamilieshus og skal som hidtidigt benyttes til helårsbeboelse.

Den øvrige del af lokalplanområdet, delområde E, ændres fra at være Erhvervsområde i miljøklasse 1-4 til at være et lettere erhvervsområde i miljøklasse 1-3. I overgangsperioden på 8 år vil støjkravene fra erhvervsaktiviteterne være reduceret med 5db. Efter de 8 år skal erhvervsaktiviteterne være neddroset, så de kan overholde de almindelige støjkrav.

## **Udstykning**

Lokalplanområdet kan udstykkes, for så vidt det ikke er i strid med lokalplanens formål.

## Vej-, sti- og parkeringsforhold

Møllegårdsvej er lukket for gennemgang, da banen krydser, hvor vejen ender. På modsatte side af banen løber en grusvej som leder mod vest med marker til den ene side og kolonihaver og marker med solcelleanlæg på den anden side. Der løber ligeledes en sti nordover langs banens vestlige side. Det ville være en fordel, hvis der var en sikker passage over togbanen. Det ville give områdets beboere adgang til fine gåture ud i landskabet.

Lokalplanområdet har ingen gennemkørende trafik. Indkørsel og udkørsel til erhvervsområdet sker fra Møllegårdsvej 1 og løber mellem bygningerne Møllegårdsvej 3 og 5. Der skal etableres en ny overkørsel fra Møllegårdsvej, som fører trafikken direkte fra Møllegårdsvej til vejen som leder ind til erhvervsområdet langs med matrikelgrænsen til Møllegårdsvej 5. Derved undgås det at erhvervstrafikken skal passere boligernes indgangspartier. jf. bilag 2 og 3.

Trafikken til boligerne skal ligeledes benytte den nye overkørsel til Møllegårdsvej. Herfra kan man dreje til højre og tilgå parkering for delområde: B, der udgøres af skråparkering foran boligbygningen med front mod vejen. Udkørsel fra skråparkering vil foregå mellem Møllegårdsvej 1 og 3, Jf. kortbilag 2 og 3.

Parkering og vendemulighed for erhverv vil finde sted på erhvervsområdet.

Vejen skal fortsat løbe langs med matrikelgrænsen mod Møllegårdsvej 5 og adgangen til erhvervsområdet vil foregå gennem en port. Adgangsvejen skal udlægges i min. 6 meters bredde.

Beboere skal trygt kunne bevæge sig i området, uden at komme i konflikt med trafikken, derfor skal der langs endegavlen etableres hævet fortov i 1,5 meters bredde, som skal sikre at beboere og gæster trygt kan komme omkring boligen med adgang til cykelparkering, gårdhave, parkering mm. Fortov skal anlægges med kantsten.

Der skal desuden etableres fortov eller sti i 1,5 meters bredde som skaber tryk passage mellem boligernes indgangspartier, ejendommens affaldssortering, parkeringsplads, adgang til Møllegårdsvej samt fortov til gårdhave mm. Jf. kortbilag 3.

Med omdannelsen af den tidligere stolefabrik Møllegårdsvej 3, er det intentionen at disse boliger skal danne rammen om et specialpædagogisk botilbud med selvstændige boliger og med faciliteter til overnattende personale og personalerum. Den tiltænkte målgrupper til boligerne forventes at have et begrænset behov for parkering i forhold til andre målgrupper i egen bolig. Derfor er det sædvanlige krav om 1,25 parkeringspladser pr. bolig reduceret i lokalplanen. For at sikre eventuelle fremtidige behov for parkering kan opfyldes, udlægges et område til fremtidig etablering af parkeringspladser jf. kort bilag 2 og 3.

## Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang og placering for

Delområde B:

---

Lokalplanen skaber mulighed for omdannelse af eksisterende bygningsmasse, og muliggør omdannelse af tidligere erhvervsbygninger til boliger. Dette kan udelukkende suppleres af sekundær bebyggelse, der kan indpasse under hensyn til bevaringsinteresser, jf. bilag 5.

Delområde E:

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50 som i kommuneplanen. Højde på bebyggelse maks. 8,5 m.

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

I forbindelse med at området skal omdannes til blandet bolig og erhverv, skal området have et visuelt løft, så det fremstår som et attraktivt boligområde at komme hjem til.

Ejendommen Møllegårdsvej 3 ligger ud til græsareal vest for bygningen. Dette område skal være en del af boligejendommens fællesareal og skal lægges ud som grønt areal befæstet med græs eller anden beplantning, som skaber naturpræg og giver plads til ophold. Mod naboejendommene skal der skærmes med træer og hæk (der kan tages udgangspunkt i den eksisterende beplantning). Arealet skal indrettes til fællesbrug for ejendommens beboere med plads til udemøbler og eventuelt til legeplads, bede og andet rekreativt som måtte være i beboernes interesse.

I ejendommens gårdrum mellem bygningerne skal der ligeledes etableres fælles gårdrum med etablerede opholdspladser og beplantning, så gårdrummet opleves med naturpræg, når man kigger ud i det fra boligerne. Der skal bygges en mur, som afskærmer gårdrummet fra erhvervsområdet. Der skal i forbindelse med dette etableres beplantning, som kan klatre op ad muren og give naturpræg. Alle boliger skal have direkte adgang fra boligen til et eller begge fælles udearealer som hører til ejendommen.

## **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område, i fald at området opdeles i flere ejerdele. Grundejerforeningen oprettes senest ved ibrugtagning af eventuelle nye ejerdele. Grundejerforening skal varetage drift og vedligehold af private fællesveje og fælles grønne arealer, stier, beplantningsbælter, fælles hække og afskærmende foranstaltninger mv. inden for den enkelte grundejerforenings område. Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en grundejerforening er oprettet.

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kalundborg Kommune.





# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen

### Planloven

#### Byomdannelsesområde

Planlovens § 11 b, pkt. 5: Byomdannelsesområder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lign. Aktiviteter skal ændres til boligformål, institutionsformål, centerformål, rekreative formål eller erhvervsformål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

### Kommuneplanen

#### Kommuneplanens retningslinjer

I Kommuneplan 2021 indgår generelle retningslinjer for byomdannelsesområder:

3.3.1 Der skal tilstræbes mulighed for et bredt og varieret udbud af boligudbygningsmuligheder fordelt på kommunens planområder og distrikter.

3.3.2 Nye boligudbygningsområder skal udlægges i umiddelbar tilknytning til byzone efter gældende retningslinjer for nyudlæg i BYOMRÅDER.

3.3.3 Der kan udlægges byomdannelsesområder, med de særregler der gælder for disse områder, hvor anvendelsen af bebyggelse og ubebyggede arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter skal ændres til boligformål mv. Det forudsættes, at anvendelsen til miljøbelastende erhvervsformål i den langt overvejende del af området er ophørt eller under afvikling.

#### Fortætning og byomdannelse

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

Muligheder for fortætning findes i eksisterende erhvervsområder og centerområder under omdannelse, særligt i de større byer som Kalundborg og Høng, hvor der findes ældre erhvervsarealer og bygninger i de centrale byområder som fx ved Elmegade i Kalundborg med mulighed for ca. 200 boliger, samt Østergade i Høng med mulighed for ca. 50 boliger og eventuelt Møllegårdsvej i Høng. Ved omdannelse vil det være relevant at undersøge, hvorvidt de ældre bygninger kan indgå i udviklingen, så bygningsressourcen kan genanvendes og kvarterets historie ikke går tabt.

---

## Rammebestemmelser

### Rammer for lokalplaner - Generelle rammebestemmelser - Byomdannelse

Et byomdannelsesområde er et udviklingsområde, hvor den hidtidige anvendelse har været præget af erhvervsaktiviteter som industri, håndværk, værksteder, lager- og engrosvirksomhed og transportvirksomhed, men hvor der nu er en omstillingsproces i gang, og der planlægges for en mere boligorienteret anvendelse.

For at understøtte udviklingen i områderne, kan der fastlægges særlige bestemmelser i en efterfølgende lokalplan for hele eller dele af det byomdannelsesområde som kommuneplanen afgrænser. Der er tale om:

- Oprettelse af grundejerforening(er) med medlemspligt og med ret og pligt til at etablere og vedligeholde fællesarealer og fælles anlæg.
- Udformning af anlæg på vandområde indenfor eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning mv.
- Støjbelastede arealer kan udlægges til støjfølsom anvendelse, når kommunalbestyrelsen har sikkerhed for, at støjbelastningen er bragt til ophør i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år, efter at den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort.

### Kommuneplanramme H1.E02, Høng by

Der gælder følgende rammebestemmelser for området (inden vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 7):

Rammeområde: H1.E02

Plannavn: Høng by

Anvendelse: Erhvervsområde

Specifik anvendelse: Let industri og håndværk, Transport- og logistikvirksomheder, Butikker med særligt pladskrævende varer

Fremtidig zonestatus: Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området: 50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke

Min. tilladte miljøklasse:1

Max. tilladte miljøklasse:4

Max. rumfang m<sup>3</sup> pr. m<sup>2</sup>: m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte grund

Max. antal etager: 2

Max. bygningshøjde (m): 8.5

### Områdets anvendelse

Lettere erhverv herunder lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed. Der kan etableres op til 2.500 bruttoetagemeter til særligt pladskrævende varegrupper, jf.

kommuneplanens detailhandelsafsnit. Maksimal butiksstørrelse for butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 3000 bruttoetagemeter. I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer kan der etableres et særligt afsnit med et butiksareal på op til 2.000 m<sup>2</sup> med varer der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og

byggematerialer. Der kan ikke etableres dagligvarebutikker inden for erhvervsområdet.

Bebyggelsesforhold i øvrigt

Mulighed for tilladelse til bygningshøjde over 8,5, hvis produktionsforhold taler for det.

Friarealer og beplantning

Områdets visuelle miljø skal forbedres med vejtræer og krav til beplantning på de enkelte grunde

Miljøforhold: Miljøklasse 1 – 4



Kortet viser kommuneplanrammen H1.E02 (lyseblå) og markeret med rød linje angives den nye kommuneplansramme som er identisk med lokalplanområdet.

Konkluderende

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde H1.E02.

Der er udarbejdet kommuneplantillæg nr. 7, Jf. bilag 8, da det nye rammeområde, der benævnes H1.BL05 indeholder selvstændig afgrænsning og ændres til byomdannelsesområde med blandet bolig og erhverv, miljøklasse 1-3.

---

Der har i november- december 2021 været annonceret indkaldelse af ideer og forslag, jf. planlovens § 23 c, med henblik på at udarbejde tillæg til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 samt lokalplan vedrørende planlægning for byomdannelsesområde ved Møllegårdsvej 1, 3 og 5 i Høng. En enkelt nabo til lokalplanområdet har udtrykt bekymring vedrørende støj under og efter byggeriet, samt vedrørende deres skelbeplantning, hvilket er taget til efterretning.

Kommuneplantillæg nr.7 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

## Gældende lokalplan

Der er ingen gældende lokalplan for området.

## 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](http://www.vestmuseum.dk))

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

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

## Tryghed og sikkerhed

Lokalplanområdet vil blive indrettet, så erhverv- og boligområde adskilles af en mur mellem boligernes fællesarealer og det bagvedliggende erhvervsområde. Derudover vil indgangen til erhvervsområdet afspærres af hegn og port. Dette vil sikre, at uvedkommende ikke færdes i erhvervsområdet til fare for dem selv og andre.

Der vil blive etableret fortov langs husets gavl, for at sikre adskillelse af bløde og hårde trafikanter. Boligernes indgangsparti, cykel kælder, fortov som leder til fællesgård og parkeringsarealer vil blive oplyst når det er mørkt. Mere belysning vil bidrage til større overblik og øget tryghed, når man som beboer eller gæst færdes i området efter mørkets frembrud.

## Miljøforhold

### Jordforurening

Ejendommen er kortlagt som forurenede efter aktiviteterne på den tidligere stoffabrik. Derfor er der foretaget en nærmere undersøgelse af jorden, og der er indhentet § 8 Tilladelse

til følsom anvendelse. Denne tilladelse indeholder vilkår Jf. Bilag 6. Det er en forudsætning, at de krav, der fremgår af § 8 tilladelsen, overholdes.

§ 8 tilladelsen skal desuden vedlægges ved eventuel jordflytning.

Vilkår i tilladelsen har betydning for ombygningsprojektet, herunder krav til friarealerne, jf. lokalplanens § 11 om Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse.

## Støj

Tidsrum Områdetype (faktisk anv.)	Mandag – fredag Kl. 07:00 – 18:00 Lørdag Kl. 07:00 – 14:00	Mandag – fredag Kl. 18:00 – 22:00 Lørdag Kl. 14:00 – 22:00 Søn- og helligdage Kl. 07:00 – 22:00	Alle dage Kl. 22:00 – 07:00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40
4. Etageboligområder	50	45	40
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængeligt rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35

*Miljøstyrelsens vejledende retningslinjer for støjgrænser fra erhvervsaktiviteter.*

Lokalplanområdet udlægges til blandede bolig- og erhvervsaktiviteter i miljøklasse 1-3, det vil sige mindre håndværks- og lagervirksomhed mv, jf. ovenstående tabel linje 3. Det betyder, at erhvervsaktiviteterne neddrøses fra tidligere erhvervsområde med virksomheder op til miljøklasse 4.

Da området fastlægges som omdannelsesområde efter planloven vil de vejledende grænseværdier blive lempet med 5dB i en overgangsperiode på 8 år, hvorved processen med omdannelsen bedre kan praktiseres. Det betyder, at de vejledende støjgrænser i overgangsperioden vil være: 60 dB i dagtimerne, 50 dB i aftenperioden og i weekends og 45 dB i natperioden.

Der kan forekomme støj fra erhvervsaktiviteter i erhvervsområdet langs Slagelsevej, syd for lokalplanområdet. Derfor er det væsentligt, at lokalplanen fastholder bebyggelse i lokalplanens sydlige del, der netop vender mod nævnte erhvervsområde, og virker som buffer mod lokalplanområdets boligområde. Lokalplanen indeholder desuden krav om at bevare bygningerne i den sydlige del af lokalplanens erhvervsdel, da de skærmer mod erhvervsområdet.

Miljøstyrelsen anbefaler, at de vejledende grænseværdier lempes i omdannelsesområder med 5 dB i en overgangsperiode på 8 år fra den dato, hvor lokalplanen vedtages. Efter de 8 år skal

---

aktiviteterne kunne overholde almindelige normkrav. Derfor skal det efterprøves og sikres inden udløbet af 8-års perioden, at de nye boliger ved Møllegårdsvej ikke påvirkes af støj udover de gængse støjnormer for bolig og erhvervsområder, hvilket deklareres på ejendommen.

Idet lokalplanområdet ændrer anvendelse til blandet bolig og erhverv, bliver kravene til den tilstødende erhvervsgrund i erhvervsområdet ved Slagelsevej, Karinavej 46, ændret i forhold til gældende støjgrænser for erhvervsaktiviteter, Jf. ovenstående tabel. Inden udløbet af den 8 års overgangsperiode, skal ejere indenfor lokalplanens område E, derfor etablere afskærmningsforanstaltninger mod støj, som måtte være nødvendige for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, hvilket deklareres på ejendommen.

I lokalplanområdets nærhed findes en mindre privatbane. Der er bygninger imellem jernbanen og lokalplanens boligområde, og der er tale om relativt få tog, der køres i langsom fart, da Høng Station er i kort afstand fra lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at udendørs friarealer i boligområdet skærmes. I henhold til Miljøstyrelsens togstøjvejledning skal udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligerne have et støjniveau, der er lavere end 64 dB. Udformningen af boligernes facader skal ske på en måde, så der er et maksimalt støjniveau på 52 dB2 indendørs i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

På baggrund af ovenstående og gennemgangen af de eksisterende virksomheder i området og deres fremtidsudsigter under lokalplanens redegørelse, Eksisterende forhold, konkluderes det, at der er tilvejebragt sikkerhed for, at erhvervsaktiviteterne neddrøses yderligere og støjniveauet ikke vil overstige de vejledende grænser ved overgangsperiodens udløb.

## **Grundvand**

Der planlægges ikke for grundvandsforurenende aktiviteter.

## **Lugt**

Fortsat og fremtidig erhvervsaktivitet skal tilpasses så der ikke opstår lugtgener i boligområdet.

## **Bilag IV-arter -Flagermus**

Omdannelsen af den tidligere møbelfabrik til boliger indbefatter ombygning af den gamle kedelbygning samt nedrivning af tilstødende sekundære bygninger. Flagermus, som er strengt beskyttede Bilag IV-arter, kan finde på at etablere yngle- eller rasteområder i efterladte huse, og derfor er det i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen undersøgt for forekomst af flagermus og vurderet nødvendige forholdsregler ved lokalplanens realisering.

Undersøgelsen konkluderer, at der ikke forefindes spor efter flagermus i bygningerne. Såfremt der skulle blive konstateret flagermus i anlægsforløbet, vil der blive etableret elementer i

---

bygningsskonstruktionen, som understøtter den økologiske funktionalitet. Eventuelle flagermus i bygningerne vil til enhver tid blive håndteret og i givet fald udsluset efter retningslinjer udstukket af Naturstyrelsens vildtkonsulent og efter Miljøstyrelsens vejledning om individbeskyttelse."

## **VVM**

Hvordan forholder det planlagte sig VVM-bekendtgørelsen.

## **Forsyning**

### **Spildevand**

Udledning til offentlig kloak

### **Varmeforsyning**

Opvarmning sker ved fjernvarme fra Høng fjernvarmeværk.

### **Vandforsyning**

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Høng Vandværk.

### **Renovation**

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**





### Servitutredegørelse

Vedrørende ejendommen matr.nr. 7cf m.fl.  
Hertil hører bilag 1, 2, 3 og 4.

Prioritet	Dato/lobnummer Tillægstekst	Erklæring
1	14.01.1965-903533-23 Dok om forsynings-/aflobsledninger mv, Vedr 7CF	Kloakledning beliggende langs skellet mod jernbanen - se bilag 1 og rids (bilag 2). Påtaleberettiget er Kalundborg kommune.
2	02.10.1970-3717-23 Dok om færdselsret mv	Færdselsret i 6m bredt areal beliggende langs sydskellet af matr.nr. 7cf (som den ser ud i dag - se bilag 1). Bor umiddelbart kunne aflyses af påtaleberettiget, da der er udført matrikulær sag i 1998 der næsten overflodiggør servituten. Påtaleberettiget er den til enhver tid værende ejer af matr.nr. 7cp.
3	26.02.1985-4509-23 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, Vedr 7CF	Område med forbud mod bebyggelse - se bilag 1 og rids (bilag 3). Påtaleberettiget er Hong kommunalbestyrelse.
4	17.01.1991-816-23 Dok om fjernvarme/anlæg mv	Tilslutningspligt til Hong Varmeværk A.M.B.A. Påtaleberettiget er Kalundborg kommune.
5	23.09.1993-14859-23s Dok om brugsret for DSB til nærm.angivet areal i 30 år fra 11/6 1993	Brugsret af firmaspor - se bilag 1 og vedlagte rids (bilag 4). Påtaleberettiget er DSB. OBS: Servituten udløber 11/6 2023.

Samtlige servitutter er rådighedsservitutter.

29/3-23 *Lars Flemberg*  
Landinspektør  
Lars Flemberg

Ingen af ovenstående servitutter er til hindre for lokalplanens realisering.



# Tilladelse fra andre myndigheder

## Politiet

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

## Ledningsejere

### 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.

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.



# Miljøvurdering

## Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 448 af 10. maj 2017) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Screening

Til at vurdere en eventuel miljøpåvirkning har kommunen foretaget en "screening" Jf. bilag 4, 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, og
- at det vurderes, at planen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

## 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. Screeningsafgørelsen har været offentliggjort i 4 uger på Kalundborg Kommunes hjemmeside i perioden 12. juni til og med 13. juli 2023. Der indkom ikke klager til afgørelsen.

I det at lokalplanen danner grundlag for omdannelse af eksisterende erhvervsjendom til fremtidige boliger, må den samlede CO2 påvirkning forventes at vil blive mindre, end hvis de samme boliger skulle opføres af udelukkende nye materialer.

Opvarmning sker ved fjernvarme fra Høng fjernvarmeværk. Varmeværket anvender biobrændsel i form af halm. Varmeværket har foruden dette 20-25% fjernvarmeproduktion fra solvarmeanlæg.

Miljøscreeningen viser at der er særligt tre områder, som kræver opmærksomhed i planlægningen:

- Arkitekturarv. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer bevaringsværdige bygningers arkitektoniske udtryk. Eksisterende bebyggelse konverteres til nye formål.
- Støj. Området udlægges som omdannelsesområde, med lempelige overgangsbestemmelser, så områdets nuværende erhvervsaktiviteter kan fortsætte i en periode med henblik på at tilpasse sig almindelige støjkrav for blandet bolig og erhvervsområder.
- Jordforurening. Der er udarbejdet undersøgelse af den registrerede jordforurening mv. fra den tidligere erhvervsaktivitet. Der er i §8 tilladelse efter jordforureningsloven, udmeldt vilkår for

---

anvendelsesændring som lokalplanen forudsætter indfriet forud for ibrugtagning.

Projektet vurderes at have en positiv samlet indvirkning på miljøet, særligt fordi der er tale om genanvendelse af eksisterende bygningsmasse til nye formål og der tages hånd om forurening på grunden.

# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) 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:

### 1.1

at skabe grundlag for at omdanne tidligere erhvervsbygninger til boligformål i overensstemmelse med bevaringsværdierne og stedets historie

### 1.2

at følge op på kommuneplanens udlæg af området som byomdannelsesområde og opdele det i et boligområde og et erhvervsområde, således erhvervsaktiviteter kan opretholdes

### 1.3

at sikre overskuelige og trygge tilkørsels- og parkeringsforhold

### 1.4

at skabe friarealer med gode muligheder for ophold og aktiviteter

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende ejendomme: Matr. nr. 7eg og 7cf, Høng by, Finderup.

### 2.2

Området er beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

### 2.3

Området har status som byomdannelsesområde.

---

## 2.4

Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag 1 i to delområder til henholdsvis bolig- og erhvervsformål.

## § 3 Områdets anvendelse

### 3.1

Områdets udlægges til byomdannelsesområde efter planloven § 15a, stk. 2 og området fastlægges til blandet bolig og erhverv.

### 3.2

Lokalplanområdet opdeles som vist på kort 2:

Område B: Fastlægges til boligformål i form af tæt-lav bebyggelse til helårsbeboelse.

Område E: Fastlægges til lettere erhvervsformål i miljøklasse 1-3 som mindre håndværks- og værkstedsvirksomhed samt lagerfunktioner, der kan indpasses i området uden genevirkninger for beboerne i Område B.

## § 4 Udstykning

### 4.1

Lokalplanområdet kan udstykkes, for så vidt det er i overensstemmelse med lokalplanens formål.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 5.1

Lokalplanens område betjenes fra Møllegårdsvej ad fællesvej som udlægges med ny overkørsel mellem Møllegårdvej 3 og 5, som vist på kortbilag 2.

Vejadgangen leder til en adgang til boligerne og en adgang til erhvervsområdet.

Delområde B betjenes fra Møllegårdsvej ad fællesvej som udlægges mellem Møllegårdvej 3 og 5 og leder til skråparkering foran boligerne med udkørsel mellem Møllegårdsvej 1 og 3.

Delområde E betjenes fra Møllegårdsvej ad fællesvej som udlægges mellem Møllegårdvej 3 og 5 og fortsætter via en port til erhvervsområdet. Udkørsel sker af samme vej.

### 5.2

Vejen udføres med fortov og kørebane, samt rabat.



---

Fortov anlægges langs gavlen af Møllegårdsvej 3 i en bredde af 1,5 for at sikre adskillelse af fodgængere og biler, jf. kortbilag 2.

Fortov anlægges med niveauspring og kantsten.

Vejudlæg til vejbane anlægges i en bredde af 6 meter.

Rabat anlægges i min. 1 meters bredde og etableres med græs/mindre buske.

### 5.3

Der skal etableres stier/fortov mellem parkeringsplads, renovation, fælles friarealer, indgangspartier til boliger.

Stier skal etableres under hensyn til gangbesværede.

Stier skal etableres med fast belægning i form af fliser.

Stier skal etableres i 1,5 meters bredde.

### 5.4

Parkering delområde B:

Parkering for Møllegårdsvej 1 skal etableres ved denne bygning.

Der skal etableres 8 parkeringspladser til område B. Parkeringspladserne etableres som skråparkering ved hækken foran Møllegårdsvej 3. Herudover udlægges areal til 8 yderligere parkeringspladser, der skal etableres hvis behov opstår. Jf. kortbilag 2 og 3.

Indenfor delområde B skal mindst 2 parkeringspladser dimensioneres for minibusser med adgangsforhold til bevægelseshæmmede.

Parkering for Møllegårdsvej 5 skal finde sted på egen matrikel eller foran denne.

Delområde B: På veje og p-pladserne i området må der ikke foretages parkering af last- og varevogne over 3.500 kg. Langtidsparkering af campingvogne og trailere på veje og pladser må ikke finde sted.

### 5.5

Belysning delområde B:

Området skal oplyses ved ankomstområde, parkering, fortov i gavl og stier som leder til boliger og affaldscontainere.

Belysning skal udføres i form af skot lamper på lav stander ved adgangsveje og parkering og på væggene ved indgangsdøre.

Belysningen skal være tilstrækkelig

---

Plan for belysning skal godkendes af Kalundborg Kommune

Belysning delområde E:

Området skal oplyses langs veje i området, ved indgangsport og ved indgang til bygninger.

Belysningen skal være tilstrækkelig til at man kan færdes sikkert og trygt i området efter mørkets frembrud.

Plan for belysning skal godkendes af Kalundborg Kommune

## § 6 Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Delområde B

Bygninger i område B kan ombygges til boligformål. Bebyggelsen kan suppleres med mindre sekundær bebyggelse, i form af cykelskur, redskabsskur, drivhus mv. der kan indpasse under hensyn til bevaringsinteresser, Jf. bilag 5.

### 6.2

Delområde B

Der skal etableres terrassedøre mod friarealer tilpasset bygningernes arkitektur og vinduernes farve. Alle boliger skal have direkte udgang fra boligen til rekreative fællesarealer.

### 6.3

Delområde B

Alle boliger skal have niveaufri adgang til terrasse. Der skal ligeledes være niveaufri adgang til boligen fra hoveddør, så boligerne gøres tilgængelige for kørestolebrugere. Undtaget herfor er i de 5 vestligst beliggende boliger i bygningen som ligger parallelt med Møllegårdsvej, grundet niveauforskel og hensynet til at bevare bygningernes skikkelse jf. SAVE vurdering bilag 5. Hvis behovet opstår, må der findes en individuel løsning, som tilgodeser bevaringshensynet bedst muligt.

### 6.4

Delområde B

Der skal være stiadgang til de fælles friarealer.

### 6.5

Delområde E

Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 50.

---

6.6

Delområde E

Ny bebyggelse må ikke opføres med en højde over 8,5 m.

6.7

Delområde E

Erhvervsbygninger mod syd skal opretholdes for at danne en barriere mellem boligområdet og nabogrundens erhvervsaktiviteter.

*Erhvervsbygningerne i den sydlige del af lokalplanområdet, vil medvirke til at reducere støjniveauet ved de kommende boliger.*

6.8

Delområde E

Der kan være behov for at etablere afskærmning mod erhvervsområdet på nabogrunden mod syd, evt. i form af en jordvold.

## § 7 Bevaringbestemmelser

7.1

Bevaringsværdig bebyggelse Jf. kortbilag 2 og vedlagte SAVE-vurdering bilag 5, skal bevares i det oprindelige udtryk.

7.2

Bygningernes profil, det vil sige taghældning, bredde, højde og længde må ikke ændres, bortset fra at der må etableres nye trapper og reposer ved indgangsdøre, samt terrasser ved friarealer. Under hensyn til bevaring af bygningernes skikkelse, vil der ikke umiddelbart kunne etableres niveaufri adgang til de fem vestligste boliger i bygningen parallelt med Møllegårdsvej.

7.3

Vinduer skal udføres med samme udformning, materiale og farve som de eksisterende Jf. vedlagte SAVE-vurdering, bilag 5.

7.4

Udvendige vægflader skal bevares som eksisterende facader i gule tegl, bortset fra kedelbygning.

7.5

Tage skal udføres som eksisterende med sorte fibercementplader.

7.6

---

Der kan opsættes ovenlysvinduer efter kommunens godkendelse.

#### 7.7

Der kan opsættes solpaneler på tagflader tilpasset bygningens arkitektur og geometri. Udformningen skal godkendes af kommunen.

#### 7.8

Tagrender skal udføres i metal og tilpasses det oprindelige bygningsudtryk.

### § 8 Ubebyggede arealer, beplantning og hegning

#### 8.1

##### Delområde B

Gårdrummet og haven skal indrettes som fælles friareal med mulighed for fællesaktiviteter og med opholdssteder, hvor der findes mulighed for sol og læ.

#### 8.2

##### Delområde B

Der skal indrettes privat uderum til de enkelte boliger med mulighed for ophold.

#### 8.3

##### Delområde B

Gårdrummet skal afgrænses, hvor der ikke er bygninger, af en mur i ca. 1,6 meters højde, gerne med pudset overflade. Muren skal sikre mod støj- og støvgener fra erhvervsaktiviteter.

#### 8.4

##### Delområde B

Muren skal tilplantes med klatreplanter, så det medvirker til et grønt miljø i gårdrummet.

#### 8.5

##### Delområde B

Haven afgrænses med hæk mod erhvervsarealet og beplantning mod naboer bevares eller erstattes.

#### 8.6

##### Delområde B

Haven kan indrettes med en lund med frugttræer og flere mindre opholdssteder.

---

## § 9 Tekniske anlæg

### 9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

## § 10 Aflysning af lokalplan og andre servitutter

### 10.1

Der aflyses ingen lokalplaner eller servitutter.

## § 11 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

### 11.1

Bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Vej-, sti- og parkeringsarealer er anlagt i overensstemmelse med § 5.1.
- Anlæg af fælles friarealer er udført i overensstemmelse med § 8.1.
- Bebyggelsen har opfyldt forpligtigelserne med hensyn til den på ejendommen hvilende tilslutningspligt til den kollektive varmforsyning, jf. varmforsyningslovens bestemmelser, og efter Kalundborg Kommunes anvisninger.
- Bebyggelsen er tilsluttet kloak systemet efter Kalundborg Kommunes anvisning.
- Bebyggelsen opfylder betingelser i § 8 tilladelse ifølge jordforureningsloven.
- Bygherre har fået udarbejdet og tinglyst deklARATION vedr. støjvold mellem Delområde E og tilstødende erhvervsområder udenfor lokalplansområdet.

## § 12 Grundejerforening

### 12.1

Der skal etableres en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere inden for lokalplanområdet, for henholdsvis område B og E.

### 12.2

Grundejerforeningen oprettes senest ved ibrugtagning af eventuelle nye ejerdele.

### 12.3

Grundejerforening skal varetage drift og vedligehold af private veje, stier, fælles friarealer, beplantninger, fælles hække og afskærmende foranstaltninger mv. inden for den enkelte grundejerforenings område.

### 12.4

---

Det er jordejeren, der udstykker lokalplanområdet, som varetager drift og vedligeholdelse indtil en grundejerforening er oprettet.

#### 12.5

Drifts- og vedligeholdelsesplan skal godkendes af kommunen.

#### 12.6

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Kalundborg Kommune.

### 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 Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 10. august 2023.

Lokalplanforslaget har været offentligt fremlagt den 12. juni 2023 med frist for bemærkninger den 13. juli 2023

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 18. august 2023.

Jakob Beck Jensen

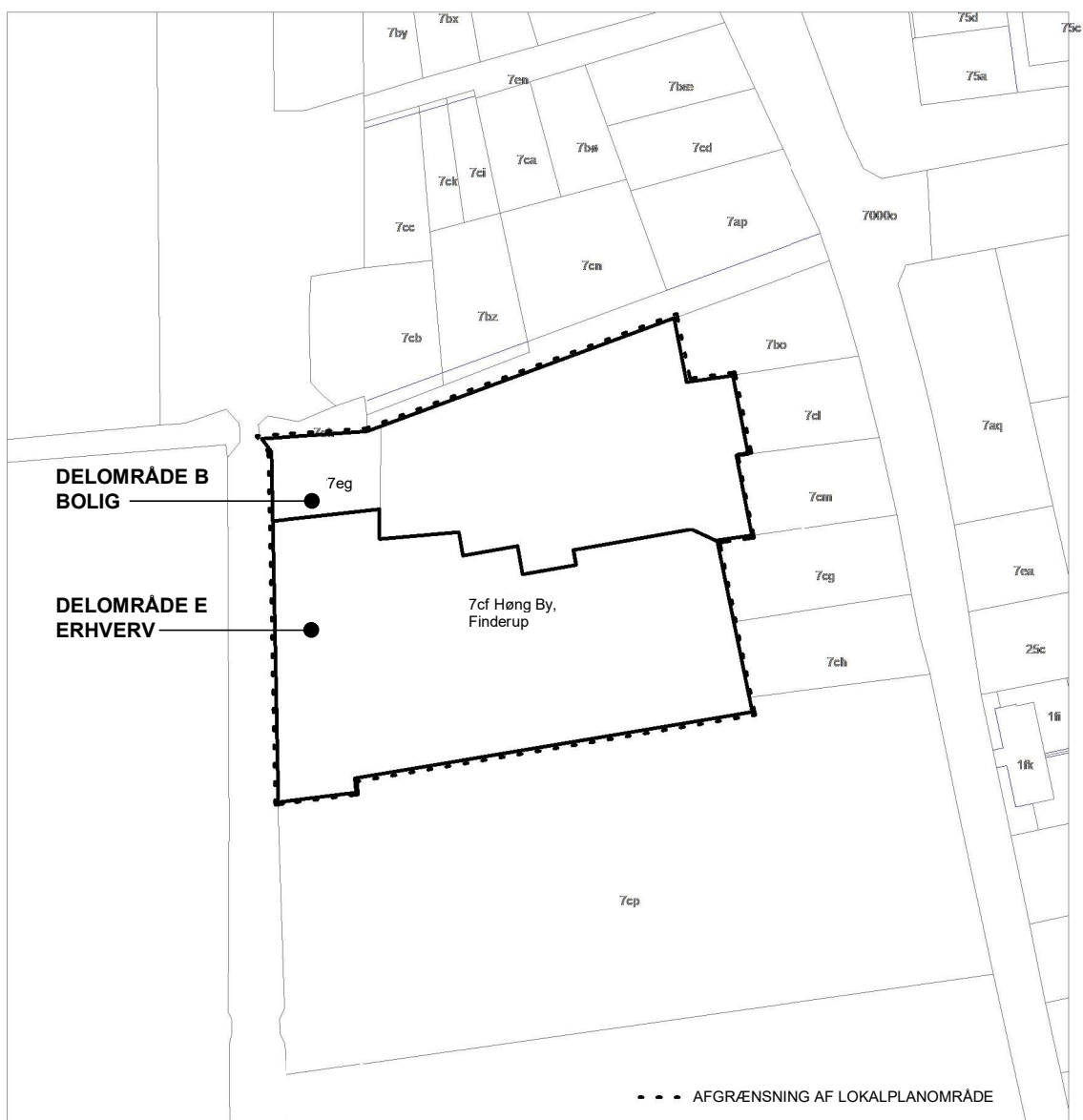
Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Christian Sabber

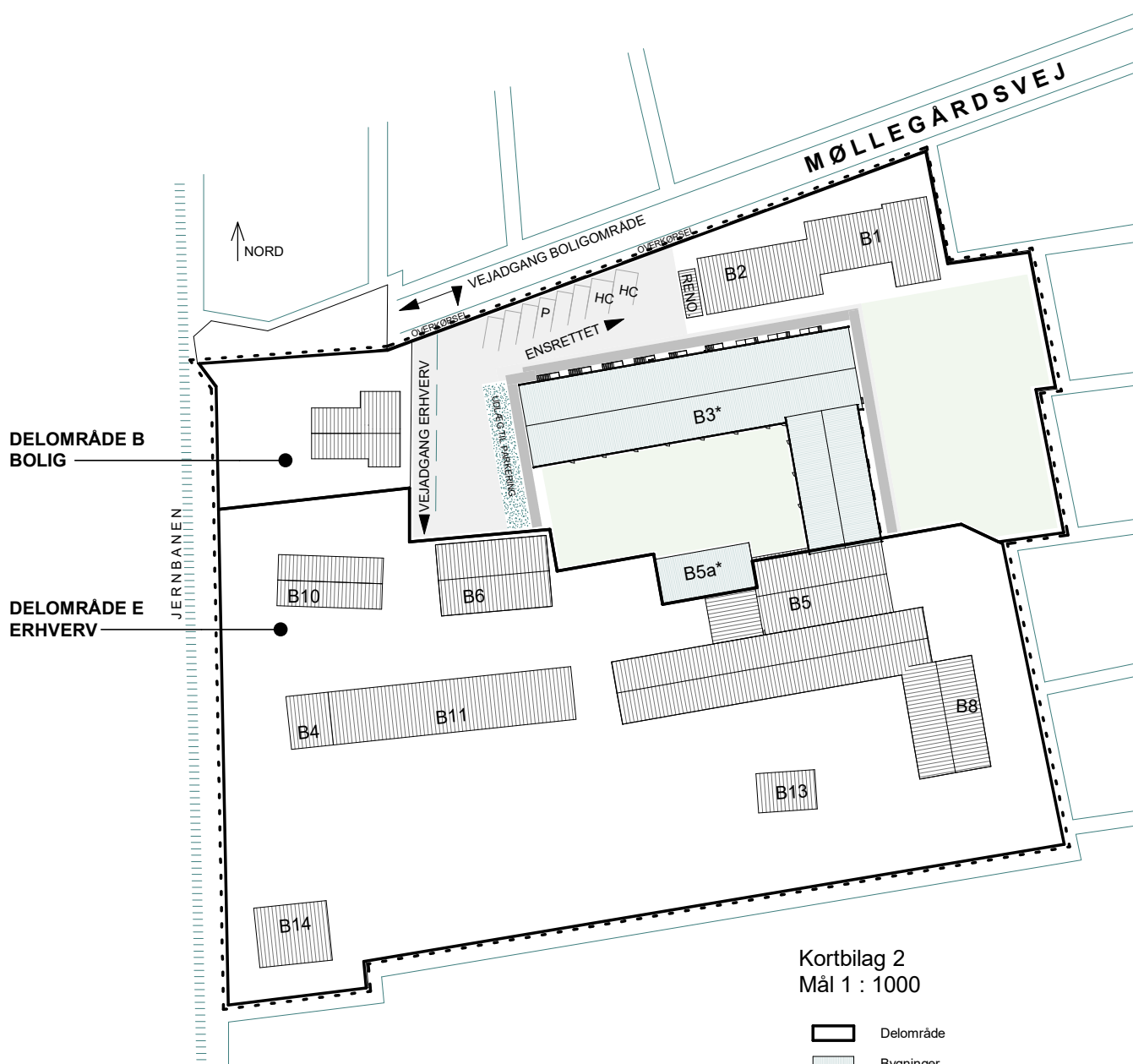
Chef for Plan, Byg og Miljø










# MATRIKELKORT (BILAG 1)



# ADMINISTRATIONSKORT (BILAG 2)



Kortbilag 2  
Mål 1 : 1000

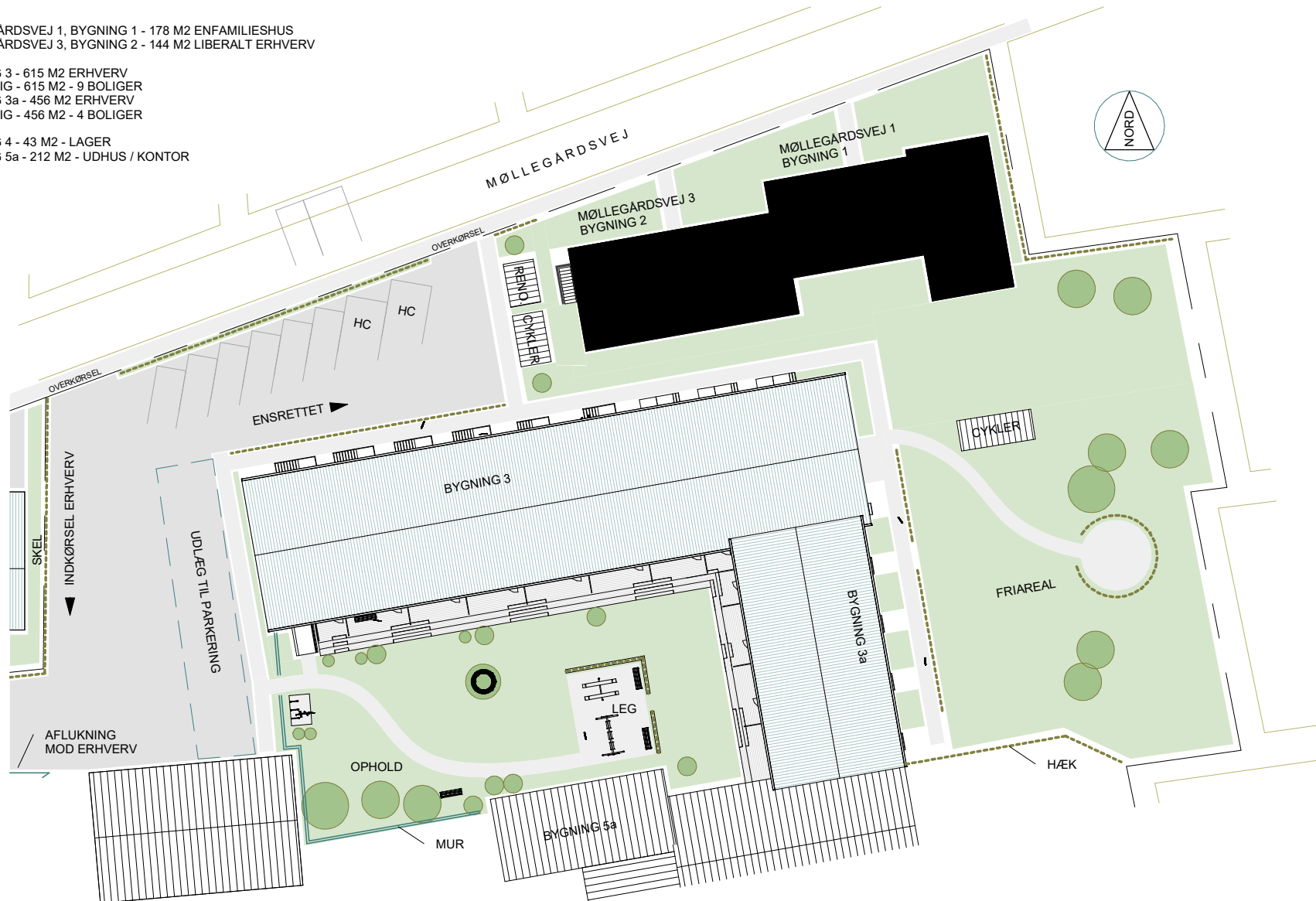
-  Delområde
-  Bygninger
-  Adgangsvej
-  Sti
-  Udlæg til parkering
-  Fælles friareal
-  Afgrænsning af lokalplanområde
- \*Bevaringsværdig bebyggelse

# ILLUSTRATIONSPLAN (BILAG 3)

MØLLEGARDSVEJ 1, BYGNING 1 - 178 M2 ENFAMILIESHUS  
MØLLEGARDSVEJ 3, BYGNING 2 - 144 M2 LIBERALT ERHVERV

BYGNING 3 - 615 M2 ERHVERV  
FREMtidig - 615 M2 - 9 BOLIGER  
BYGNING 3a - 456 M2 ERHVERV  
FREMtidig - 456 M2 - 4 BOLIGER

BYGNING 4 - 43 M2 - LAGER  
BYGNING 5a - 212 M2 - UDHUS / KONTOR



DATO  
23. marts 2023

## Vurdering af bevaringsværdi af de tidligere fabriksbygninger, Møllegårdsvej 3 i Høng.



*Blomhøjs Stolefabrik i Høng, opført 1948*

### **Den samlede bevaringsværdi 4 (4+3+3+5+5)**

Vurderingen er, at de tidligere produktionsbygninger (de to nordligst placerede) samt kedelhus er bevaringsværdige.

Vurderingen er udarbejdet på grundlag af en beskrivelse, der omfatter arkitektonisk værdi, kulturhistorisk værdi, originalitet, miljømæssig værdi samt vurdering af bygningens tilstand. For hvert emne gives en vurdering på en skala fra 1-9. En samlet bevaringsværdi på 1-4 medfører, at bygningen boniteres som "bevaringsværdig", hvor karakteren 1 gives som fredningsværdig.

#### Kontakt

Sagsansvarlig:  
Jesper Handberg  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59 53 49 26

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

#### Arkitektonisk værdi: 4

Fabrikskomplekset er opført i gule teglsten og samlet omkring et gårdrum med to produktionsbygninger, der udgør et vinkelanlæg i to plan (inkl. høj kælder) samt en lidt tungere bygning i ét plan og med større husdybde, der sandsynligvis har været benyttet til lagerformål mv. Mod gården er der opført en nærmest kubisk kedelbygning med høj skorsten, hvortil der er blevet tilføjet et par mindre værkstedsbygninger med hvidpudsede facader.

Bortset fra kedelbygningen er gulstens-bygningerne opført med sadeltage med en forholdsvis lav rejsning og et mindre udhæng. Tagene er dækket med mørke plader af fibercement. De to produktionsbygninger udskiller sig ved deres høje facade og stramme profil, der underbygger opfattelsen af grundmuret soliditet.

Vindueshullerne i facaderne er store og tætstillede, hvilket giver et godt lys i lokalerne, og de mange vinduer bidrager til et levende facadeudtryk. Vinduerne er bevaret sprossedelte med 9 ens felter, hvor ruderne er målsat som vinduets proportioner. Det bidrager til opfattelsen af en harmonisk facadeløb. Vinduernes flaskegrønne farve er godt afstemt til facadestenens gule farve.

Bygningerne skaber gennem deres samhørighed en interessant helhed, hvor de to produktionsbygninger er de arkitektonisk stærkeste, mens kedelbygningen inkl. skorsten og bygningstilføjelserne fremtræder som en skulpturel enhed.



*Kedelbygningen med skorsten og tilbygninger udgør en skulpturel enhed*



*Facade mod Møllegårdsvej*

### Originalitet 3

Bygningernes stil er bevaret. Der er sløjftet en dør eller to, der er kommet et par mindre bygninger ekstra, men facaderne inkl. vinduer er i det store og hele bevaret. Det som mangler er livet i og omkring bygningerne, men rammerne er overleveret, og man kan let forestille sig, hvordan fabrikken har fungeret med fuld aktivitet i gården.

### Kulturhistorisk værdi 3

Fabriksbygningerne vidner om en industriel epoke i Høng. Wilhelm Pedersens Maskinfabrik var byens flagskib, men Blomhøjs Stolefabrik leverede møblerne.

Høng Stolefabrik blev etableret i 1947. Byggeriet af fabrikken, tegnet af Høng arkitekten, Egon Olsen blev startet samme år. Fabrikken har produceret møbler med egen polstrerafdeling fra 1961. Møbler fra fabrikken er blevet eksporteret

til USA, Tyskland, Sverige og England. Virksomheden har haft op til 50 ansatte i flere perioder, men lukkede i 1997.

Bygningernes fortælleverdi som fabriksbygninger er væsentlige at bevare ved konvertering til andre formål.

Med jernbanen helt op til ejendommen har firmaet sandsynligvis ekspederet en del af produktionen via den nærliggende Høng Station.

#### Tilstand 5

Gulstensbygningerne fremstår rimeligt velholdte på tag og fag. Men fibercementpladerne er ved at være udtjente, flere er udskiftede.

Vinduernes tilstand fremstår udtjente.

Kedelbygningen og særligt skorstenen trænger til at blive renoveret, det er tvivlsomt om skorstenen kan redes, da den er i ringe tilstand.

#### Miljømæssig værdi 5

Fabriksbygningerne har en god tyngde for enden af Møllegårdsvej, men de ligger lidt lavt og let tilbagetrukket, så de gør sig ikke rigtigt gældende i gadebilledet. Men de udgør en bastant helhed i kvarteret og skaber et interessant opbrud i gadens forløb med stor fortælle-mæssig tyngde.

## Vurderingsmetoden

Bygningerne vurderes efter 5 værdier:

Bevaringsværdien gives en karakter på en skala fra 1 til 9, hvor 1 angiver den højeste værdi.

#### **Arkitektonisk værdi**

Der lægges vægt på bygningens proportioner, facadeopdeling og detaljer og på samspillet mellem hustypen og de anvendte materialer. Det indgår i vurderingen om bygningen fremstår som et godt eksempel for den givne hustype. Dette vurderes i forhold til bygningens oprindelige udtryk eller dens nuværende fremtræden.

#### **Kulturhistorisk værdi**

Der kan indgå forskellige forhold i fastlæggelsen af den kulturhistoriske værdi. Der vurderes om bygningen repræsenterer en bestemt stilart, om den er sjælden og om der er en særlig håndværksmæssig kvalitet. Herudover vurderes om bygningen repræsenterer en særlig konstruktion eller materialeanvendelse. Endelig kan bygningen rumme eller være en del af en særlig historie.

#### **Miljømæssig værdi**

Ved den miljømæssige værdi forstås bygningens betydning for omgivelserne. Hvordan den er placeret og om den er tilpasset, eller er betydningsfuld for oplevelsen af husrækken eller gadebilledet.

#### **Originalitet**

Vurderingen af en bygnings originalitet er baseret på om bygningen stadig fremstår med de arkitektoniske elementer og materialer som da den blev opført, og således fremstår med det oprindelige udtryk.

#### **Tilstand**

Det indgår i vurderingen om bygningen er vedligeholdt udvendigt med hensyntagen til bevaringsværdien.

#### **Bevaringsværdi**

De ovennævnte 5 vurderinger sammenfattes i en fælles bevaringsværdi. Bevaringsværdi 1-4 medfører, at bygningen boniteres som "bevaringsværdig", hvoraf 1 er fredningsværdig.

Ved istandsættelses- eller vedligeholdsarbejder kan der fjernes mere uheldige bygningselementer og tilføres elementer, der er mere i overensstemmelse med bygningens oprindelige fremtræden. Bevaringsværdien kan således blive højere. Omvendt kan en ellers værdifuld bygning blive forringet ved f.eks. isætning af vinduer, der ikke passer til huset, og dermed gå ned i bevaringsværdi.









Returadresse:  
Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141 B, 4400 Kalundborg

PMJ Enterprise v/ Poul Jensen  
Møllegårdsvej 1-3  
4270 Høng

DATO  
4. maj 2022

SAGSNR.  
21-025072K

# §8 Tilladelse til følsom anvendelse

## Møllegårdsvej 1-3, 4270 Høng

Matr. Nr. 7cf Høng By, Finderup

### Kontakt

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen  
Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

## Indhold

§8 Tilladelse til følsom anvendelse .....	1
Møllegårdsvej 1-3, 4270 Høng .....	1
§ 8 tilladelse til følsom anvendelse .....	2
Historisk redegørelse for projektområdet .....	2
Afgørelse.....	4
Tilladelsens vilkår .....	4
Generelle vilkår og tilsyn .....	4
Sikring mod kontakt .....	5
Håndtering af jord .....	5
Sikring af indeklimate.....	5
Dokumentation .....	6
Kalundborg Kommunes vurdering .....	6
Klage og søgsmål.....	6
Kopi sendt til .....	7
Bilag .....	9

### § 8 tilladelse til følsom anvendelse

Dansk Miljørådgivning A/S har den 21. januar 2022 på vegne af PMJ Enterprise v/ Poul Jensen, søgt om tilladelse til at etablere boliger/lejligheder i den nordlige og østlige længe i den tidligere stolofabrik.

Realiseringen af projektet vil medføre en ændring af arealanvendelsen fra erhverv til beboelse med udendørsmuligheder. Projektet kræver derfor tilladelse efter jordforureningslovens § 8 stk. 1. Formålet med tilladelsen er at sikre, at der ikke er risiko for indeklimate i bygningerne, kontakt med forurenede jord på udendørsarealerne samt indtrængning af forureningskomponenter indendørs.

Nedenstående historiske redegørelse beskriver aktiviteter, som har eller kunne have bidraget til forureningen og som danner grundlag for kortlægningen af området.

### Historisk redegørelse for projektområdet

Følgende er gengivet fra Kalundborg Kommunes byggesagsarkiv, samt materiale fremsendt af Kalundborg Kommune, inkl. tilsynsnotater. Der er ikke tidligere udført miljøundersøgelser på ejendommen. Historiske situationsplaner er vedlagt i bilag 4 og fotobilag fra besigtigelse er vedlagt i bilag 5.

#### Kontakt

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

1947: Ejendommen opføres som en stolefabrik.

1967: Der gives byggetilladelse til tilbygning/forlængelse af den nordlige længe (Bygning 3), mod vest. Tilbygningen har fuld kælder i forlængelse af den ældre mindre kælder. For placering af tilbygningen se bilag 4d.

1976: Der opføres en tilbygning til familiehus (Bygning 1) på matriklen. Se bilag 3 for bygningsplaceringer.

1977: Der gives tilladelse til opførelsen af 174 m<sup>2</sup> stor lukket lagerlade på den sydøstligste del af ejendommen (bygning 8).

1984: Der udføres miljøtilsyn på stolefabrikken, med dertilhørende udarbejdet miljøjournal i januar 1985. Der føres tilsyn med ventilation fra sprøjtemalestand (se placering i bilag 2 og 4a,i), træbearbejdende maskiner, samt fra limrum. Placeringen af limrummet kendes ikke. Det oplyses, at der forbruges ca. 1600 l lim indeholdende, organiske opløsningsmidler, pr. år, og ca. 600 l vandbaseret lim. Derudover bruges der rensemiddel (Bonarens), natriumhydrosid (tilrensning af kedel), fortynder og ca. 15 l lak pr. dag. Det blev noteret, at der fra sprøjtemalestanden blev emitteret xylene og alkydbenzenser, og der fra limrummet blev emitteret org. opløsningsmidler.

Af kemikalieaffald er der filtre fra sprøjtemalestand, lakstøv, brugte fortynderklude, samt smøreolieaffald. Kemikalieaffald bortskaffes via Høng Kommunes Materialeplads.

1991: Miljø- og Levnedsmiddelkontrollen foretog miljøtilsyn på Høng Stolefabrik. Her blev det observeret, at sprøjtekabinen i det nordøstligste hjørne af bygningen, havde afløb til kloak. Det blev påbudt fabrikken, at afløbet skulle sløjfes for ikke at tilføre lak, maling, kemikalieaffald mm. til kloakken ved uheld. Ved tilsynet blev det oplyst at følgende typer olie- og kemikalieaffald opsamles og afleveres til genbrugsplads: Spildolie, fortynderaffald, syreaffald, lak- og malingsrester, samt filter fra sprøjtekabinen. Et afproppet afløb blev ved besigtigelse i maj 2021 påvist i den gamle sprøjtekabine (bilag 5:#18).

1998: Den 19. marts og 30. april 1998 foretog Miljø- og Levnedsmiddelcentret miljøtilsyn af firmaet OM Vinduer og Døre, som havde overtaget bygningerne fra Stolefabrikken. Her blev det oplyst, at der kun anvendtes vandbaserede malinger. Følgende produkter blev brugt i 1997: Aquatop teknomix, Aquatop, Aquatix primer, Aqua primer og additiv. Firmaet påbydes at bortskaffe et "stort oplag af farligt affald fra den tidligere ejers tid". Det oplyses, at vandfasen af skyllevandet fra rengøring af sprøjtepistoler mm. føres til kommunens rensningsanlæg. Skyllevandet tilsættes et additiv for at maling bundfæles, for derefter at hældes vandfasen i kloakken dagen efter.

I 1998 ansøges der deslige om opførelse af spånsilo og cyklon, hvor cyklonen bliver placeret ovenpå bygning på den sydlige del af gården mellem de kommende boliger, jf. bilag 4j.

#### Kontakt

---

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

2000: Der er d. 17. oktober 2000 foretaget miljøtilsyn af firmaet OM Vinduer og Døre på ejendommen.

2001: Den 26. marts blev der foretaget miljøtilsyn af firmaet OM Vinduer og Døre på ejendommen.

Her blev det bl.a. oplyst, at virksomheden fra 2000/2001 bruger nye malinger i form af LARCO-produkter, som bl.a. indeholder mindre butyldiglycol. Yderligere blev det konstateret, at udsuget fra cyklon på matriklen ikke overholder miljøstyrelsens kriterier. Men da der ikke var tegne på støv på arealerne, fik virksomheden lov til at bruge cyklonen uændret.

Henrik Hansens Autoværksted ophørte mellem oktober 2000 og marts 2001. Umiddelbart derefter blev værkstedet brugt til oplag. Placering af værksted kendes ikke.

De omkringliggende bygninger har gennem tiden været brugt som lager til div. oplag, jf. bilag 4d,e,g,h,k. Bygning 10, jf. bilag 3, er i dag et autoværksted. Bygning 5 har også været maskinværksted/opskæringsværksted og på den nordlige side af bygning 5a, er der et tidligere kedelrum, som skal nedrives ifm. nærværende projekt, jf. bilag 4k.

### **Afgørelse**

Kalundborg Kommune, meddeler hermed tilladelse til det ansøgte i henhold til jordforureningslovens § 8 stk. 1. Tilladelsen gælder fra dagsdato, og bortfalder, hvis projektet ikke er påbegyndt inden for 1 år. Tilladelsen gives på følgende vilkår.

### **Tilladelsens vilkår**

#### **Generelle vilkår og tilsyn**

1. Det ansøgte projekt skal udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet, med de justeringer, som fremgår i nedenstående vilkår.
2. Der skal fremsendes en tidsplan for arbejdets udførelse til Team Natur og Miljø i Kalundborg Kommune, senest 1 uge før opstart.
3. Hvis projektet ændres eller hvis der konstateres andre forureningsforhold en ventet skal Kalundborg Kommune kontaktes.
4. Projektet skal udføres under miljøteknisk hensyn. Tilsynet skal foretages af et kvalificeret firma, og der skal udføres i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 6, 7 og 13, 1998 samt nr. 8, 200
  - Tilse og dokumentere udlægning af markeringsnet samt sikre tilstrækkelig slutfafdækning med uforurennet jord
  - Tilse at støbning af beton er udført som beskrevet i ansøgningen, tætning af rør og ledningsgennemførelse.

#### **Kontakt**

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

### Sikring mod kontakt

5. Arealer, hvor der etableres varig fast belægning (f.eks. Fliser, asfalt, beton), skal vedligeholdes, så belægningen altid er intakt. IFM. Afrapporteringen skal der fremsendes målfast skitse, hvor det fremgår hvilke arealer der sikret med varig fast belægning.

Kommunen kan til en hver tid kræve dokumentation for, at vilkåret er opfyldt. Dette vilkår vil blive tinglyst på ejendommen.

6. På alle arealer uden fast belægning skal der være mindst 50 cm klasse 0-1 jord jf. Sjællandsvejledningen. De 50 cm uforurenede jord kan bestå af:
  - Eksisterende jord, som er dokumenteret uforurenede
  - Tilført jord, som er dokumenteret uforurenede
7. Hvis afskæringen sker med tilført/genindbygget jord, skal der etableres en visuel adskillelse mellem laget af uforurenede jord og den underliggende udokumenterede jord i form af markeringsnet eller lignende, medmindre det er dokumenteret, at den underliggende jord ikke er forurenede. Udlægning af markeringsnet skal dokumenteres med foto.

### Håndtering af jord

8. Laget af uforurenede jord og markeringsnet skal vedligeholdes, så dette vilkår altid er opfyldt. Kommunen kan til en hver til kræve dokumentation for, at vilkåret er opfyldt.
9. Jord, som skal bortskaffes fra ejendommen, skal analyseres for relevante forureningskomponenter jf. ansøgning fra DMR A/S dateret den 2022-07-02, Hvis den opgravede jord indeholder affald, skal affaldet fra sorteres, og bortskaffes til godkendt modtager
10. Midlertidig mellemdeponering af uforurenede jord kan ske på arealer der er dokumenteret uforurenede, mens mellem deponering af forurenede jord eller udokumenteret jord enten skal ske på befæstet areal med overdækning, eller i lukkede containere, så der ikke kan se udvaskning af forurenende komponenter til den underliggende jord.
11. Ansøgningen §8 tilladelsen skal vedlægges ved eventuel jordflytning.

### Sikring af indeklime

12. Dæklaget i bygninger skal etableres som en tæt konstruktion, som beskrevet i ansøgningen med 8 cm betondække, og alle ledningsgennemføringer igennem fundamentet skal være tætte.

#### Kontakt

---

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

## Dokumentation

13. Senest 4 uger efter jordarbejdet er afsluttet og de bygningsmæssige ændringer er udført, skal det udførte jordarbejde rapporteres til Kalundborg Kommune
- A. Redegørelse for om der er sket ændringer i projektet og beskrivelse af forureningsobservationer gjort i forbindelse med anlægsarbejdet, samt eventuel fotodokumentation
  - B. Dokumentation/redegørelse og analyserapporter for de udførte supplerende undersøgelser.
  - C. Redegørelse for gravearbejde, herunder jordhåndteringen og jordmængder der er bort-og tilkørt, fx i form af vejersedler og dokumentation for afdækning med uforurennet jord, tilførsel af uforurennet jord og udlægning af markeringsnet.
  - D. Dokumentation for at bygningerne er udført som tætte konstruktioner, herunder foto af tætning af ledningsgennemføringer samt tætning af tilslutninger langs bygningsdele.
  - E. Målfaste kort med nordpil og målestok med angivelse af:
    - Gravefelter
    - Varigt befæstede og ubefæstede arealer

## Kalundborg Kommunes vurdering

Projektområdet er kortlagt som forurennet på vidensniveau 1 efter jordforureningsloven. Det fremsendte projekt skal derfor have en tilladelse efter lovens § 8, fordi der sker en ændring af arealanvendelsen fra tidligere industri til mere følsom anvendelse.

Det Kalundborg Kommunes vurdering at 8 cm betondække og tætsluttende rørgennemføringer vil sikre, at lejlighederne kan buges til ophold uden risiko for helbredet jf. de udførte beregninger og målinger udført af DMR A/S.

For at sikre mod kontakt med den forurennet jord udlægges først signalnet og dernæst en halvmeter ren jord eller fastbelægning. Kalundborg Kommune vurderer at disse tiltag sikrer mod kontakt.

## Klage og søgsmål

Tilladelse til gravearbejde og ændret arealanvendelse efter § 8 i jordforureningsloven er endelig og kan ikke påklages til anden administrativ myndighed, jf. jordforureningslovens § 16, stk. 1.

Afgørelsen kan indbringes for domstolene. Dette skal ske senest 12 måneder efter at afgørelsen er meddelt, jf. Jordforureningslovens § 87.

---

## Kontakt

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

**Kopi sendt til**

Regionsjælland [naturmiljo@regionsjaelland.dk](mailto:naturmiljo@regionsjaelland.dk)

Styrelsen for Patientsikkerhed, Tilsyn og Rådgivning Øst [seost@sst.dk](mailto:seost@sst.dk)

DMR ved Jeppe Joel Larsen [jjl@dmr.dk](mailto:jjl@dmr.dk)

PMJ Entreprise [pmj.entreprise@gmail.com](mailto:pmj.entreprise@gmail.com)

Morten Olsen [mo@ellbrecht.dk](mailto:mo@ellbrecht.dk)

Med venlig hilsen

Paula Agerlin Engell-Sørensen / Rune Jørgensen  
Geolog

---

**Kontakt**

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg



## Kontakt

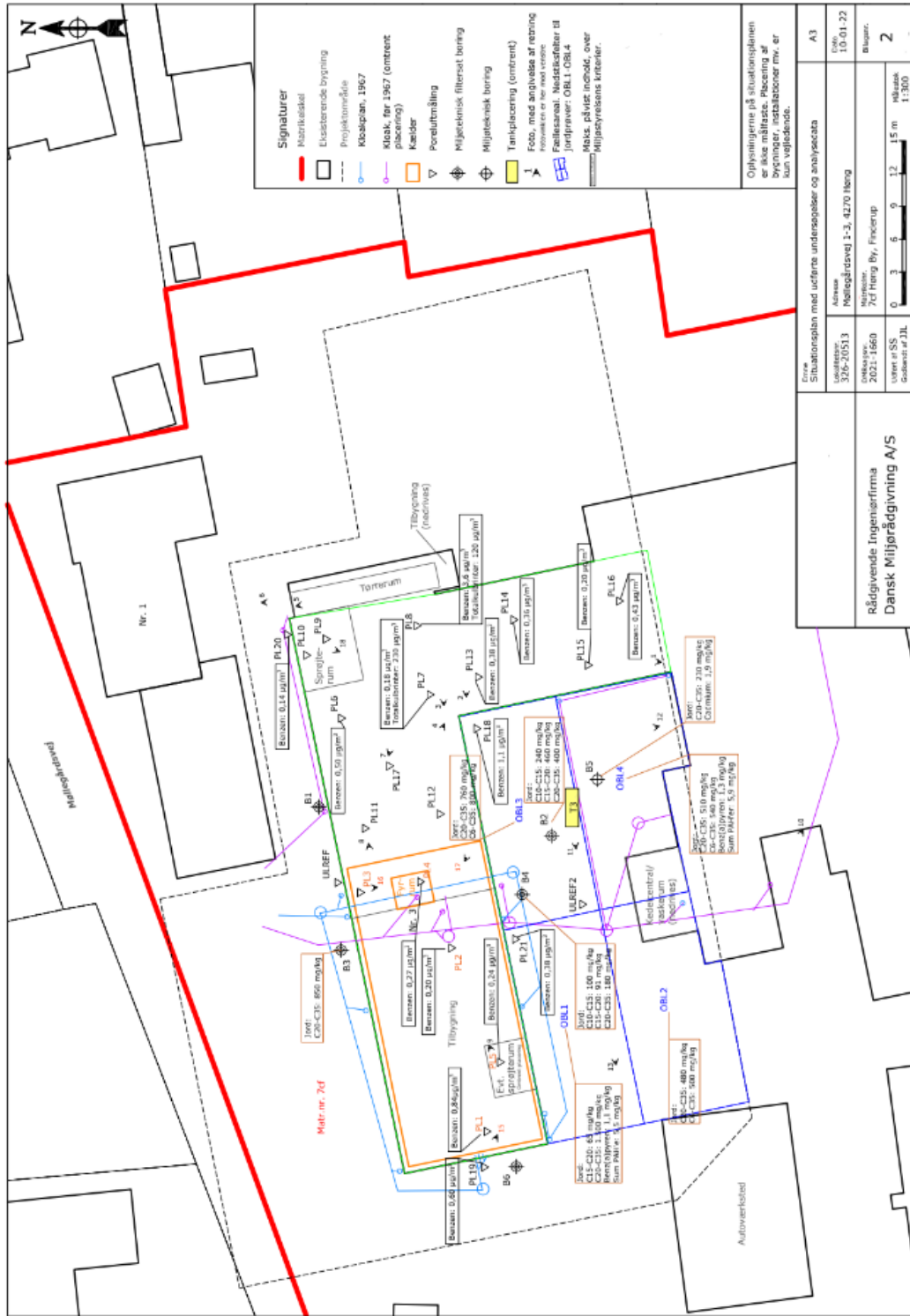
---

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

# Bilag



Erne	Situationsplan med udførte undersøgelse og analyse	A3
Projekt nr.	326-20513	Emn.
Adresse	Møllegårdsvej 1-3, 4270 Høng	Dato
Udført af	2021-1660	15-01-22
Udført af	7cf Høng By, Fivierup	Blæser
Udført af	Udført af SS	2
Udført af	Godkendt af JIL	1:300

## Kontakt

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE

## Kontakt

---

Sagsansvarlig:  
Rune Jørgensen Plan, Byg og Miljø  
Telefon, direkte: 59535221

Kalundborg Kommune  
Holbækvej 141 B  
4400 Kalundborg

**KONTAKT OS VIA DIN DIGITALE POSTKASSE**

**PLAN, BYG OG MILJØ**

Team Plan og Byg  
Kalundborg Rådhus  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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



**KALUNDBORG**  
KOMMUNE