

Tillæg nr. 7 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

For byomdannelse Møllegårdsvej i Høng



KALUNDBORG
KOMMUNE

Tillæg nr. 7 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 for byomdannelse ved Møllegårdsvej i Høng

Tillæg nr. 7 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032. Udarbejdet i forbindelse med Lokalplan nr. 587 for Byomdannelse ved Møllegårdsvej i Høng

1. Indledning

Baggrund

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. Dette indeholder både boliger og lettere erhverv, adskilt i to underområder.

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.

Møllegårdsvej 3 har tidligere huset Høng Stolefabrik, men produktionsbygningerne har stået tomme hen igennem en længere årrække. Ejer af ejendommen ønsker at omdanne den tidligere fabrik til ca. 13 lejligheder. De tidligere fabriksbygninger er gennem en SAVE-registrering vurderet bevaringsværdige, og der indgår i lokalplanen for området, en række bestemmelser, som sikrer at det arkitektoniske udtryk bevares.

Den øvrige del af erhvervsområdet er ekstensivt udnyttet og huser en række virksomhedsbygninger, som lejes ud til mindre håndværksvirksomheder og lagervirksomhed. Med grundens centrale placering i Høng, er det oplagt, for udvikling af byen, at neddrole erhvervsaktiviteterne yderligere og skabe grundlag for boligudvikling.

Området opdeles i lokalplanen i en boligdel og en erhvervsdel.

Erhvervsdelen placeres som en bufferzone mellem det tilstødende erhvervsområde ved Slagelsevej og de kommende boliger ved Møllegårdsvej. De to områder skal adskilles med, hegn og port, og mur som skal omkranse de nye boligernes gårdhave.

Formål

Formålet med kommuneplantillægget er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for, at den tidligere stolefabrik gennem lokalplanlægning kan omdannes til boliger. Det er en forudsætning, at det pågældende rammeområde er udlagt til byomdannelsesområde med blandet bolig og erhverv.

Dette tillæg til Kommuneplan 2021-2032, ændrer anvendelsen af dele af rammeområdet H1.E02. og erstatter det med et nyt rammeområde, H1.BL05. Dette ændrer anvendelsen af området fra erhvervsområde til område med blandet bolig og erhverv. Der udtages desuden en lille del af H1.BL02 i overensstemmelse med matrikelopdeling og ejerskab. Dette areal bliver ligeledes en del af rammeområde H1.BL05.

Området

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som Lokalplan nr. 587. Jf. kortbilag med afgrænsning.

Området omfatter matrikel 7cf og 7eg, Høng by, Finderup.



Eksisterende rammeområde H1.E02 (lyseblå), med afgrænsning af lokalplan angivet.



Ny ramme H1.BL05. Afgrænsning er identisk med lokalplan

Kobling til Kommunalbestyrelsens mål

Fortætning og byomdannelse (Kommuneplanen 2021-2032)

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11 b, pkt. 5. 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.

Ideer og Forslag

I november og december 2021 indkaldte Kalundborg Kommune ideer og forslag til planlægningen vedrørende udvikling af ejendommen med boliger og erhverv. Der indkom en enkelt bemærkning, som er taget til efterretning.

2. Redegørelse

Kommuneplantillægget nr. 7 følger Lokalplan nr. 587 for Byomdannelse ved Møllegårdsvej i Høng

Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2021-2032, ændrer anvendelsen af dele af rammeområdet H1.E02. og erstatter det med et nyt rammeområde, H1.BL05. Dette ændrer anvendelsen af området fra erhvervsområde til område med blandet bolig og erhverv. Der udtages desuden en lille del af H1.BL02 i overensstemmelse med matrikelopdeling og ejerskab. Dette areal bliver ligeledes en del af rammeområde H1.BL05.

Formålet med kommuneplantillægget er at tilvejebringe det planmæssige grundlag for, at den tidligere stolofabrik gennem lokalplanlægning kan omdannes til boliger. Det er en forudsætning, at det pågældende rammeområde er udlagt til blandet bolig og erhverv.

For at sikre at boliger og erhverv kan sameksistere, er der udarbejdet rammebestemmelser for området, som i en overgangsperiode på 8 år fra den dato, hvor lokalplanen vedtages, lempes de vejledende grænseværdier i omdannelsesområder med 5 dB. Efter de 8 år skal aktiviteterne kunne overholde almindelige normkrav. Dette for at sikre det omgivende boligmiljø mod støj og vibrationer

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

Omdannelsen af området er lokalplanpligtigt og dette Kommuneplantillæg ledsages af Lokalplan nr. 587 for Byomdannelse ved Møllegårdsvej i Høng. Området for kommuneplantillæg og lokalplan er identisk.

Miljøscreening

I forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillægget er der foretaget en screening efter lov om miljøvurdering af planer og programmer. Konklusionen på screeningen er, at planforslaget på baggrund af screeningen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

Eftersom der er tale om en ændring af områdets anvendelse vil der naturligt være påvirkninger i forhold til status quo. Det vurderes dog, at der er tale om mindre væsentlige påvirkninger, som er afhjulpet gennem planlægning og relevante tilladelser fra andre myndigheder er indhentet. Screeningen udpeger følgende særlige fokuspunkter i planlægningen:

- Jordforurening
- Støj

-
- Sikker trafik i ankomstområdet

Forhold til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032

Området ligger inden for rammeområde H1.E02 (Erhvervsområde) i Kalundborg Kommuneplan 2021-2032. Anvendelsen er i rammebestemmelsen nærmere beskrevet som " Let industri og håndværk, Transport- og logistikvirksomheder, Butikker med særligt pladskrævende varer."

Med kommuneplantillægget udskilles en del af den nuværende ramme H1.E02 i en ny ramme, H1.BL05, med visse præciseringer til bestemmelserne, som skal sikre at boliger og erhverv kan sameksistere.

Den resterende del af rammeområde H1.E02 fastholdes som oprindeligt.

3. Retningslinjer

Med Tillæg nr. 7 til Kalundborg Kommuneplan 2021-2032 foretages der ikke ændringer i kommuneplanens retningslinjer.

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.

Følgende nyt rammeområde bliver udlagt i tillægget:

H1.E02 - Høng by

H1.BL02 - Høng by

H1.BL05 - Høng By

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

H1.BL02 - Høng by

H1.E02 - Høng by

Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig bekendtgørelse, jf. § 27 i Lov om planlægning, på Teknik- og Miljøudvalgsmøde den 10. august 2023.

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 7 har været offentligt fremlagt den 12. juni 2023 med frist for bemærkninger den 13. juli 2023

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort den 18. august 2023.

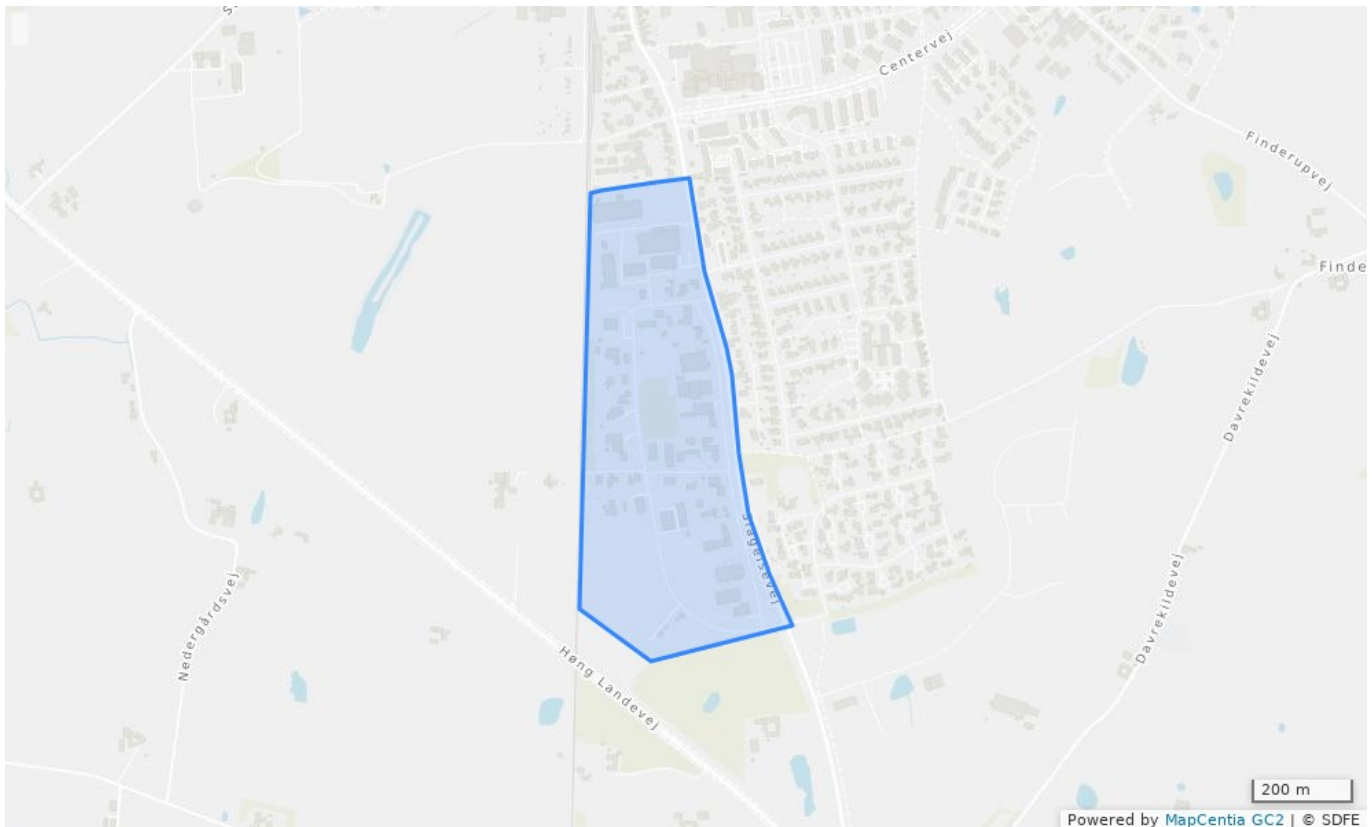
Jakob Beck Jensen

Formand for Teknik- og Miljøudvalget

Christian Sabber

Chef for Plan, Byg og Miljø

H1.E02 - Høng by



| | |
|--|---|
| 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 ³ pr. m ² | 3 m ³ /m ² 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 ² med varer der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Der kan ikke etableres |

Bebyggelsesforhold i
øvrigt

Friarealer og beplantning

Miljøforhold

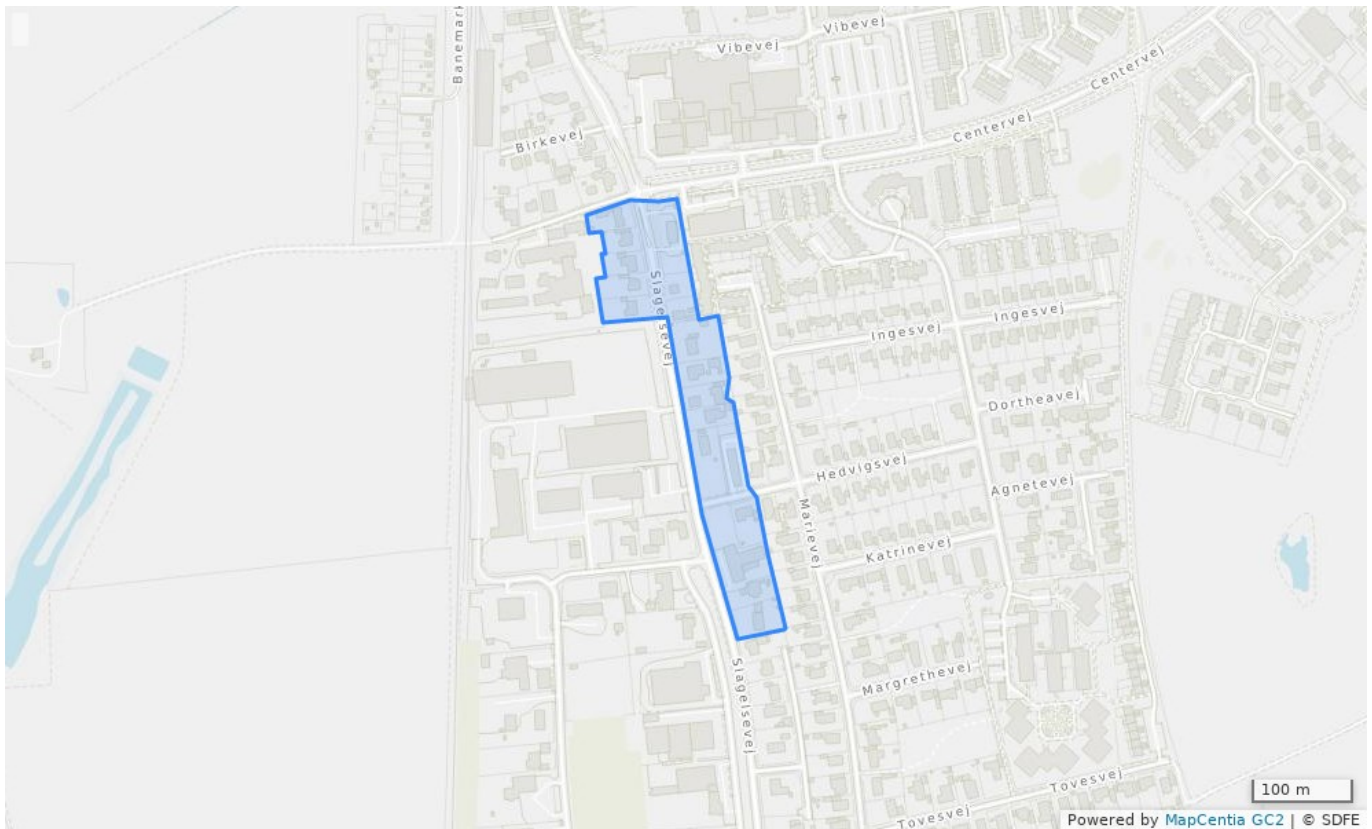
dagligvarebutikker inden for erhvervsområdet.

Mulighed for tilladelse til bygningshøjde over 8.5, hvis produktionsforhold taler for det.

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

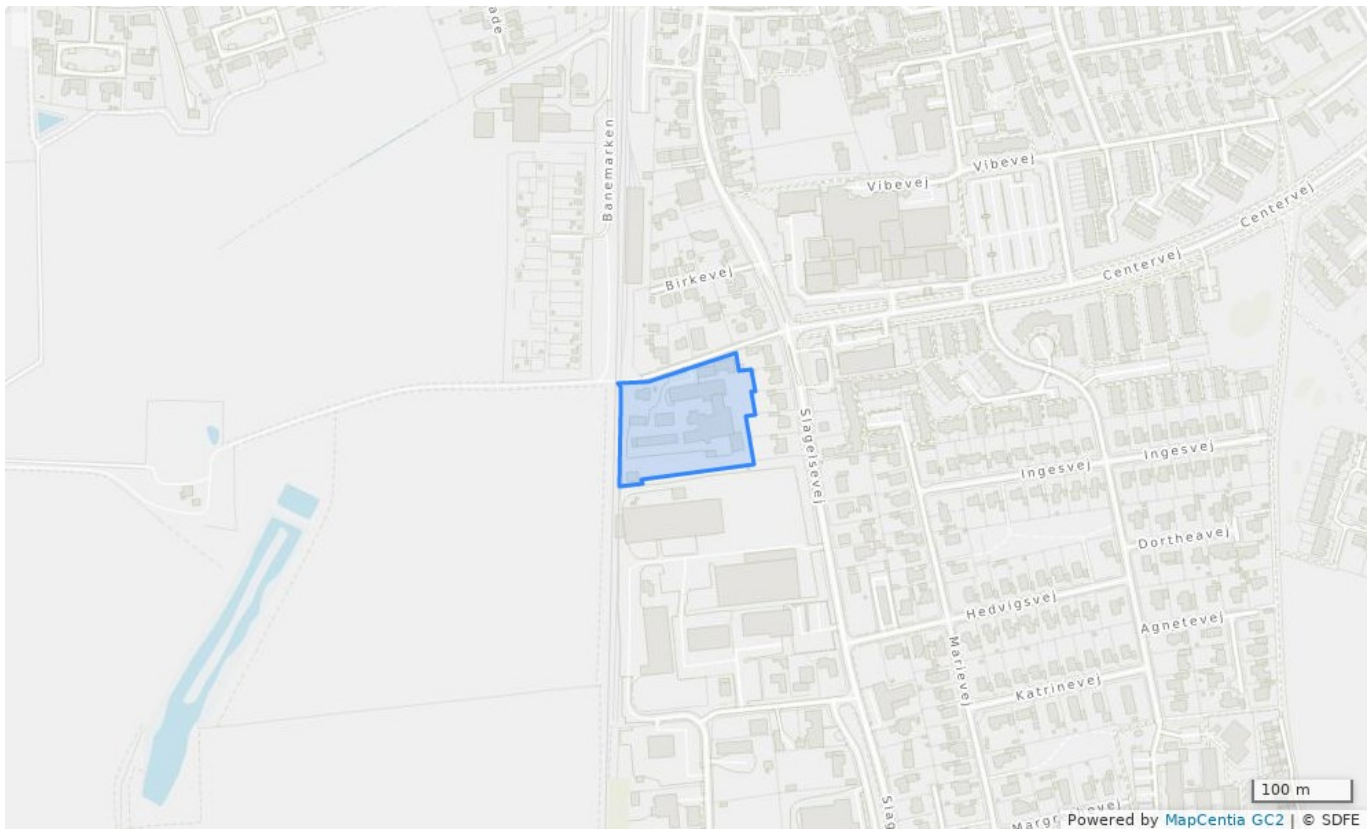
Miljøklasse 1 - 4

H1.BL02 - Høng by



| | |
|--|---|
| Rammeområde | H1.BL02 |
| Plannavn | Høng by |
| Anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Specifik anvendelse | Boligområde, Erhvervsområde |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Max. bebyggelsesprocent for området | 50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max. tilladte miljøklasse | 3 |
| Max. antal etager | 2 |
| Max. bygningshøjde (m) | 8.5 |
| Områdets anvendelse | Lav bebyggelse overvejende med boliger. |
| Miljøforhold | Miljøklasse 1-3 |
| Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) | Så vidt muligt fælles overkørsler langs Slagelsevej |

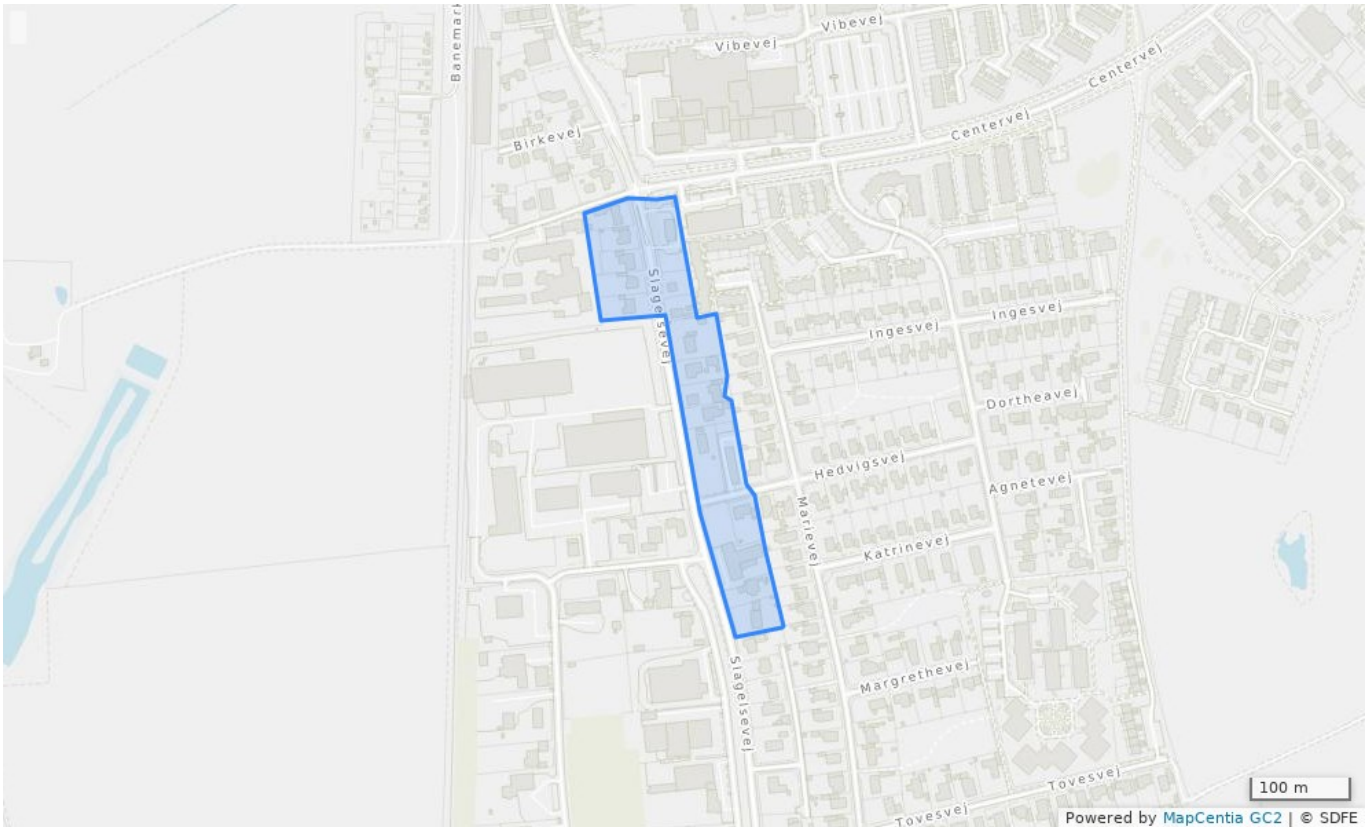
H1.BL05 - Høng By



| | |
|-------------------------------------|--|
| Rammeområde | H1.BL05 |
| Plannavn | Høng By |
| Anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Specifik anvendelse | Boligområde, Erhvervsområde |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Max. bebyggelsesprocent for området | 50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max. tilladte miljøklasse | 3 |
| Max. antal etager | 2 |
| Max. bygningshøjde (m) | 8.5 |
| Anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Områdets anvendelse | Boligområde, Erhvervsområde |
| Friarealer og beplantning | Der skal etableres grønne fællesarealer for beboerne indrettet til ophold |
| Miljøforhold | Byomdannelsesområde Miljøklasse 1-3. I en overgangsperiode på 8 år fra den dato, hvor lokalplanen vedtages, lempes de vejledende grænseværdier i omdannelsesområder med 5 dB. Efter de 8 år skal aktiviteterne kunne overholde almindelige normkrav. |
| Infrastruktur (veje, stier) | To overkørsler over Møllegårdsvej |

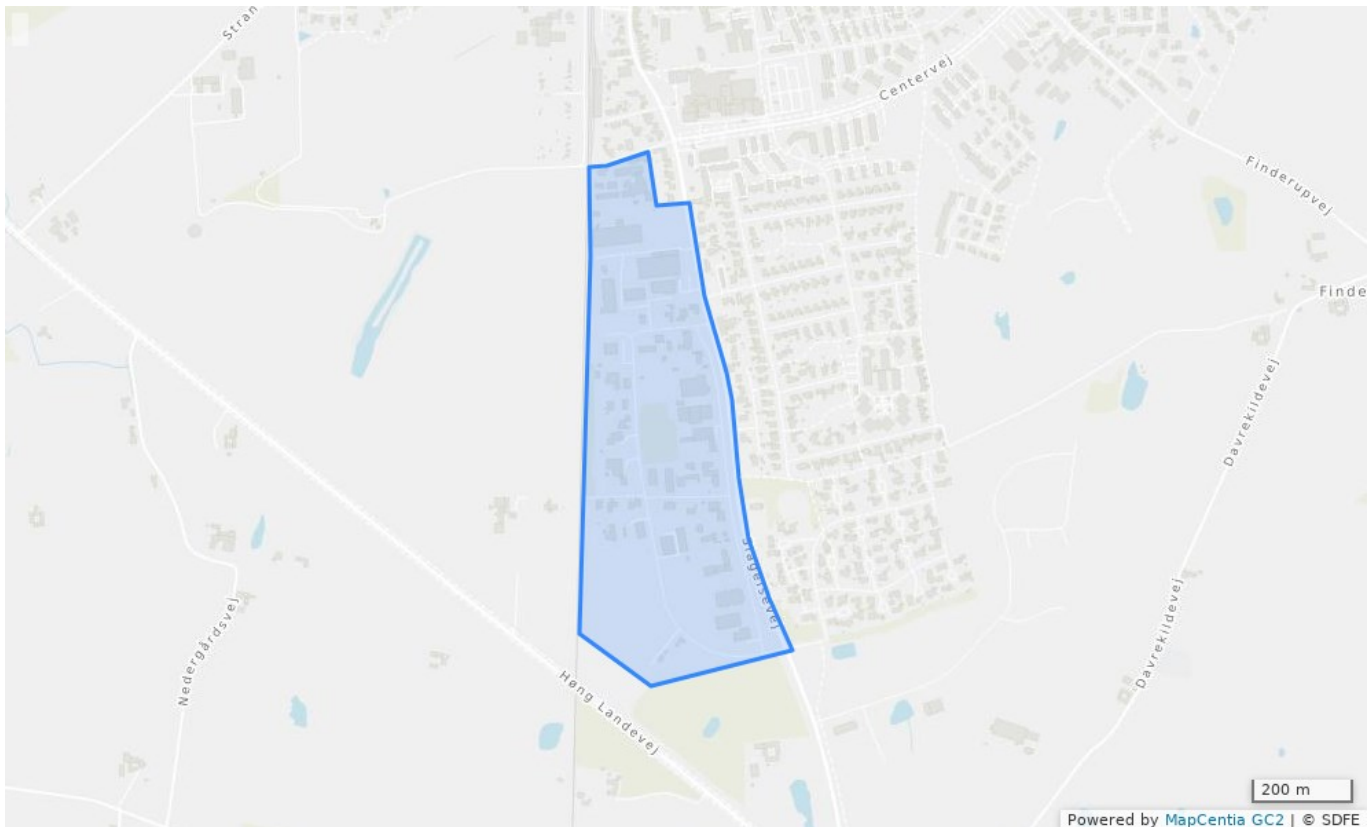
og trafikforhold)

H1.BL02 - Høng by



| | |
|--|---|
| Rammeområde | H1.BL02 |
| Plannavn | Høng by |
| Anvendelse | Blandet bolig og erhverv |
| Specifik anvendelse | Boligområde, Erhvervsområde |
| Fremtidig zonestatus | Byzone |
| Max. bebyggelsesprocent for området | 50% beregnet ud fra det enkelte jordstykke |
| Min. tilladte miljøklasse | 1 |
| Max. tilladte miljøklasse | 3 |
| Max. antal etager | 2 |
| Max. bygningshøjde (m) | 8.5 |
| Områdets anvendelse | Lav bebyggelse overvejende med boliger. |
| Miljøforhold | Miljøklasse 1-3 |
| Infrastruktur (veje, stier og trafikforhold) | Så vidt muligt fælles overkørsler langs Slagelsevej |

H1.E02 - Høng by



| | |
|--|---|
| 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 ³ pr. m ² | 3 m ³ /m ² 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 ² med varer der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Der kan ikke etableres |

Bebyggelsesforhold i
øvrigt

Friarealer og beplantning

Miljøforhold

dagligvarebutikker inden for erhvervsområdet.

Mulighed for tilladelse til bygningshøjde over 8.5, hvis produktionsforhold taler for det.

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

Miljøklasse 1 - 4

PLAN, BYG OG MILJØ

Team Plan og Byg
Kalundborg Rådhus
Holbækvej 141B
4400 Kalundborg

www.kalundborg.dk



KALUNDBORG
KOMMUNE