

# Lokalplan nr. 600

For dagligvarebutik ved Høng Centret, Høng





---

# Indholdsfortegnelse

Lokalplanens baggrund	4
Lokalplanens indhold og formål	7
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	11
Tilladelse fra andre myndigheder	16
Miljøvurdering	17
Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger	18
Bestemmelser	19
Vedtagelsespåtegning	28
Kortbilag	29
Bilag 1 - Matrikelkort	30
Bilag 2 - Administrationskort	31
Bilag 3 - Illustrationsskitse	32
Bilag 4 - Facader	33
Bilag 5 - Pylon	34

# Lokalplanens baggrund

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af at Rema 1000 har overtaget flere af Aldis tidligere ejendomme, efter at detailhandelskæden har trukket sig fra det danske marked. Dagligvarebutikkens størrelse er ikke tidssvarende for hvordan en moderne dagligvarebutik indrettes, hvorfor Rema 1000 har anmodet om en ny lokalplan for området, som giver mulighed for en butik på 1.300 m<sup>2</sup>. Lokalplan 600 viderefører den eksisterende anvendelse, som centerformål, i området, hvor der også gives mulighed for at udvide parkeringspladsen vest for butikken.

I tilknytning til lokalplanen er der udarbejdet en udbygningsaftale, som har til formål at forbedre trafikafviklingen ved Slagelsevej. Aftalen rummer en ændring af busstoppested og cykelsti, ny overkørsel til Høng Centret fra Slagelsevej og en ny venstresvingsbane til Centret.

## Lokalplanområdet

Området ligger i byzone, har et areal på ca. 6.150 m<sup>2</sup> og er omfattet af matrikel 7dp, 75a, 81 og 7000aq, alle i Høng By, FINDERUP. Området består af den eksisterende, men nu lukkede, dagligvarebutik med tilknyttet parkeringsplads. Området ligger i Høng Bymidte og grænser op til Høng Centret mod øst. Mod vest ligger et grønt græsareal, der grænser op til Slagelsevej og busstoppestedet. Nord for ligger det tværgående stisystem som går bagom centerområdet.



Lokalplanens afgrænsning markeret med blåt.

Området er omfattet af en lokalplan 71 for Høng Centret. Lokalplanen fastlægger specifikke krav til bygningers omfang og placering, hvorfor den nuværende dagligvarebutik ikke kan udvides yderligere. Området er derudover omfattet af kommuneplanramme H1.C02, der udlægger området til centerformål, herunder boligområde, kontor- og serviceerhverv og butikker.



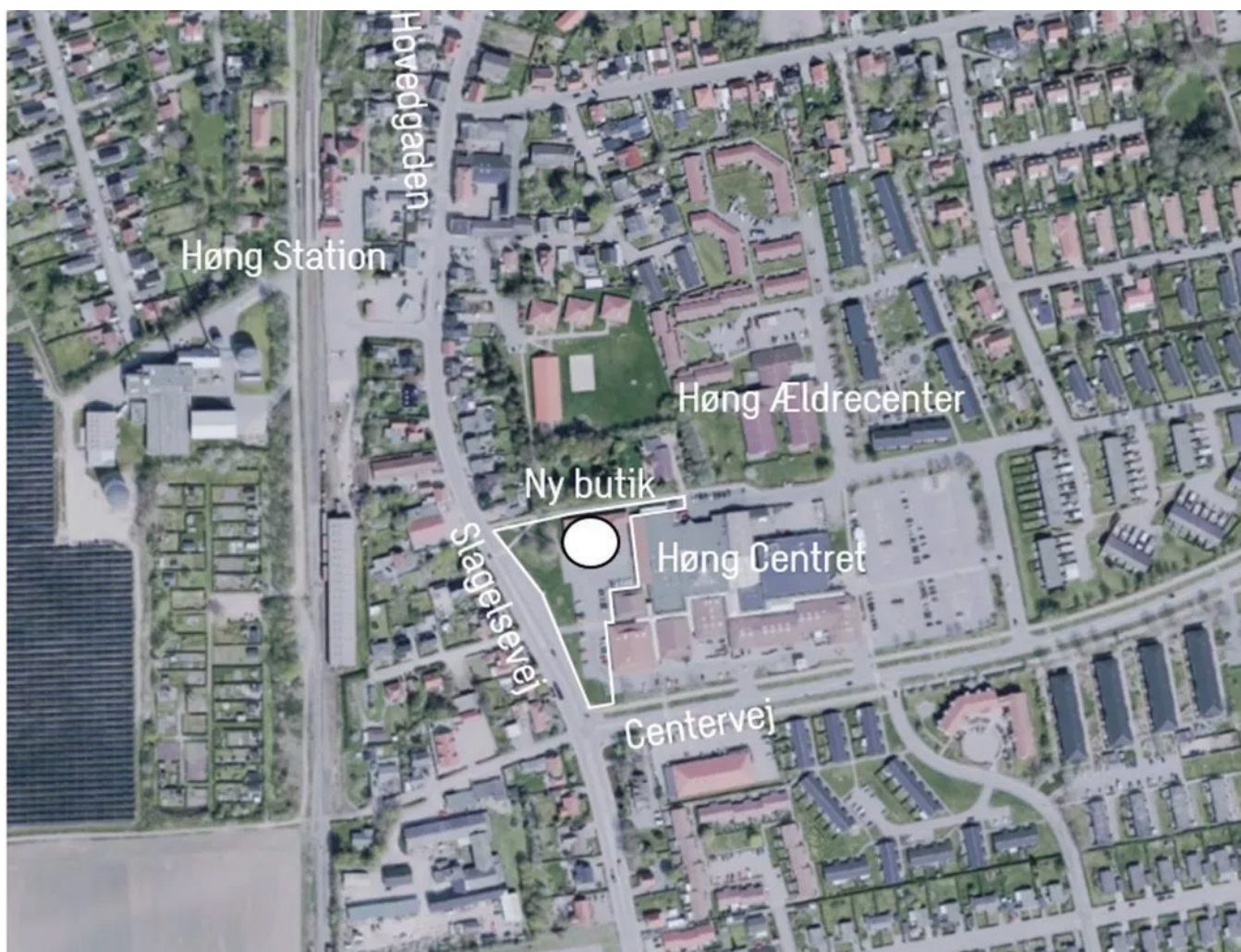
*Foto af området fra Slagelsevej i 2023 med eksisterende dagligvarebutik og busstoppested. Bagved ses Høng Centret.*



*Høng Centret i 2023 set fra Hjørnet af Slagelsevej og Centervej.*

## Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Høng. Selve lokalplanområdet er afgrænset mod nord af den eksisterende tværgående sti med bagvedliggende beplantning og beboelse, mod øst og syd af Høng Centret og dens parkeringsplads, og mod vest af Slagelsevej og beboelse på den anden side af vejen.



Lokalplanens omgivelser med udvalgte byfunktioner.

# Lokalplanens indhold og formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at kunne etablere en ny og større butik end eksisterende ved Høng Centret, hvor parkering og adgangsforhold til butikken udvides og forbedres. Butikken må have et samlet bruttoetageareal på op til 1.300 m<sup>2</sup>.

## Zoneforhold

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

## Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål, herunder dagligvare- og udvalgsvarebutikker med tilknyttede faciliteter og funktioner.

## Udstykning

Da Lokalplanområdet består af flere mindre matrikler, giver lokalplanen mulighed for at ændre på de matrikulære forhold inden for området. Dette gælder f.eks. for det grønne ubebyggede område som skal erhverves ifm. udvidelse af parkeringspladsen.

## Bebyggelsen

Lokalplan nr. 600 fastlægger bestemmelser om bl.a. bebyggelsens udseende, højde og placering.

Butiksbyggeriet skal fremstå med murede facader i rød/rødbrune teglsten, evt. kombineret med træ. Teglfacader skal fremstå med mønstre i relief, standerskifte eller skiftende fugefarve, så murværket fremstår med en variation i facaden. Hensigten er at byggeriet med sin fremtræden skal fremstå forbundet til Høng Centret, der har røde teglfacader med hvid gesims og frise på tværs af byggeriet.

På nordfacaden mod stien skal der etableres vinduer eller glasdør i facaden. Vinduer kan, af hensyn til indretning, placeres højtsiddende på facaden.

Tag på butikken skal fremstå som fladt tag og udføres med tagbelægning, tagpap/dug eller grønt tag som sedum, mosser eller græsser.

Tekniske installationer på tage og facader skal være afskærmede og gives samme arkitektoniske udtryk som den øvrige bebyggelse. Der kan etableres solpaneler på tagfladen. Solpaneler skal placeres tilbagetrukket fra facadelinje i en maksimal højde på 0,75 m. over murkrone. Kondensator og andre tekniske anlæg planlægges placeret i en mindre aflukket gård på den østlige side, der ligger placeret mellem butikken og Høng Centret.

Mindre sekundær bebyggelse, herunder overdækninger til kundevogne, må opføres i stål, glas, træ, tegl eller plademateriale.

Skiltning på facader skal integreres i bygningens arkitektur, for at området og bebyggelsen fremstår sammenhængende og tilpasser sig den omkringliggende bygningsskala ved Høng Centret. Af denne årsag må skiltes bogstaver og skilteplade maks. have en højde på 1 m. I tilknytning til dagligvarebutikken kan der også opføres en pylon ved overkørslen til området. Pylonen må maks. være 4 m i højden og 1 m i bredden.

Al skiltning skal enten være indvendigt belyst eller have bagudrettet belysning for at minimere lysgener.



*Eksempel på facadeudtryk mod slagelsevej (øverst), mod parkeringspladsen (i midten) og mod stien (nederst).*

## Trafik

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en ny overkørsel via Slagelsevej med direkte adgang til parkeringspladsen foran butikken og den vestlige del af Høng Centret.

På baggrund af udbygningsaftalen omlægges Slagelsevej og det eksisterende busstoppested, så cykelsti adskilles fra vejen og etableres langs med fortovet. Fra stoppestedet etableres der til lokalplanområdet en ny tværgående sti til butikken. Derved opnås der bedre rammer for bløde trafikanter der skal besøge Høng centeret og dagligvarebutikken.

Udbygningsaftalen rummer også en ny overkørsel og en ny venstresvingsbane fra den nordlige del af Slagelsevej til Høng centeret. Dette betyder at kunder, der skal til dagligvarebutikken eller andre butikker i den vestlige del af centeret, får lettere adgang fra Slagelsevej til området, i det man tidligere skulle køre ad Centervej og rundt om centeret.

Omlægning og etablering af ny overkørsel af blevet undersøgt i et trafiknotat, der konkluderer, at trafikken ved Slagelsevej og centerområdet kan afvikles tilfredsstillende med små ventetider.

Samlet vil de planlagte tiltag forbedre de trafikale rammer for busstoppestedet og cyklister langs Slagelsevej. Derudover sikrer den tværgående sti gode adgangsforhold for bløde trafikanter til butikken. Den nye overkørsel vil give en lettere og mere direkte adgang til den vestlige del af Høng Centret og den nye butik.

## Parkering



Jf. kommuneplanen er parkeringsnormen for butikker følgende:

- 1 p-plads pr. 40 m<sup>2</sup> bruttoetageareal dagligvarebutik
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal special- og udvalgsvarerforretning (herunder til butikker med særligt pladskrævende varer)

Ved etablering af nye p-pladser skal der etableres handicappladser og pladser til elbiler i overensstemmelse med gældende bekendtgørelser. Der er udlagt tre parkeringspladser til handicapparkering, herunder én til handicapbus. Lokalplanen fastlægger bestemmelser om, at der skal etableres parkeringspladser svarende som min. til ovenstående parkeringsnorm.

Parkeringsareal indrettes med handicaparkeringspladser, passager for gående, herunder hævet belægning fra Slagelsevej til dagligvarebutikken. Cykelparkering etableres ved indgangen til butikkerne og ved busstoppestedet. Parkeringspladsen kan belægges med græsarmeringssten for at give en grønnere fremtræden og forbedre nedsvivning af regnvand.

### Disponering af lokalplanområdet

Det grønne ubebyggede areal vest for butikken omdannes til en parkeringsplads som forbindes med eksisterende parkeringsarealer syd for. Den nye dagligvarebutik etableres med samme placering som eksisterende, dog med et større areal. Stien mellem butikken og Høng Centret nedlægges, da udvidelsen af butikken medvirker til en usammenhængende forbindelse.

Vareindlevering flyttes om på bagsiden af Høng centeret og adskilles derved fra biler og bløde trafikanter ved parkeringsarealet på den vestlige side af Høng Centret. Eksisterende kundevognsskur langs stisystemet til Høng Centret flyttes om på den modsatte side af stien.



*Vejledende illustrationsplan med eksempel på områdets udnyttelse. Der henvises til kortbilag 3 for en komplet situationsplan.*

## **Ubebyggede arealer**

Lokalplanområdets ubebyggede arealer består hovedsageligt af parkeringspladsen og vejareal med et grønt bælte langs Slagelsevej. I områdets nordvestlige hjørne står i dag tre store markante træer, som giver en særlig karakter til området. Derfor lægger lokalplanen vægt på at mindst to af de store træer bevares ved udvidelse af parkeringspladsen. Det skal sikres at drypzonen er af tilstrækkelig størrelse, for at sikre de bedst mulige vækstvilkår. Langs Slagelsevej plantes 9 nye træer, så området får en grønnere fremtræden. Ved den østlige del af parkeringspladsen etableres en grøn kantzone med tre træer. Alle træer skal være af hjemhørende arter.

Den sydlige del af lokalplanområdet fastholdes til parkering, men tilpasses så de trafikale forhold forbedres. Det betyder bl.a. at det eksisterende kundevoognsskur flyttes om på den modsatte side af den eksisterende sti og adgang til centret som angivet i princippet på kortbilag 3.

## **Håndtering af overfladevand**

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

## **Affaldshåndtering**

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

## **Tekniske anlæg**

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

Der må opsættes solpaneler, teknisk udstyr mv. på taget. Tekniske anlæg skal placeres tilbagetrukket fra facadelinjen på vandret tagflade, med en højde på maksimalt 0,75 m. over overkant af murkrone. Støjende tekniske anlæg skal orienteres væk fra støjfølsom nabobebyggelse eller afskærmes, så det kan overholde vejledende grænsværdier.

Regnvand skal håndteres og forsinkes lokalt, hvorfor der i lokalplanområdet kan anlægges underjordiske kassetter til håndtering af forurenede overfladevand fra veje og parkeringsarealer som kan forsinke overfladevandet inden det ledes til regnvandskloakken.

Kassetterne skal være tilstrækkelig dimensioneret til at håndtere ekstreme regnhændelser og forsinke regnvand i henhold til spildevandsplanens dimensionsgivende forudsætninger

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

# Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

## Kommuneplanen

Lokalplan nr. 600 er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Området er omfattet af kommuneplanramme H1.C02, der gælder for hele Høng Centret. Rammen fastlægger områdets anvendelse til centerformål, herunder boligområde, kontor- og serviceerhverv og butikker. H1.C02 giver mulighed for, at der kan omdannes/ bygges nyt butiksareal inden for en ramme på 3.000 bruttoetagemeter, hvor maks. butikstørrelse er 3.500 bruttoetagemeter for dagligvarer. Maks. bebyggelsesprocent er på 70, maks. Det ønskede projekt er i overensstemmelse med Kalundborg kommuneplan.

## Detailhandel

I henhold til planlovens § 16, stk. 6 skal der for lokalplaner, der muliggør etablering af butikker, redegøres for bebyggelsens påvirkning af bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold.

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres en dagligvare- eller udvalgsvarebutik på 1.300 m<sup>2</sup> med et større byggefelt end eksisterende lokalplan.

Jf. Kommuneplanen og kommuneplanramme H1.C02, kan der bygges nyt butiksareal inden for en ramme på 3.000 bruttoetagemeter. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m<sup>2</sup>, og bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m<sup>2</sup>.

Ved forøgelse af restrummeligheden, dvs. udbygningsrammen, er der krav om redegørelse for arealbehovet. Den eksisterende dagligvarebutik har et areal på 655 m<sup>2</sup>. Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres en butik på 1.300 m<sup>2</sup>. Der er skabt mulighed for, at der kan etableres yderligere 3.000 bruttoetagemeter butiksareal i området. Denne ramme reduceres med 645 m<sup>2</sup>. Derudover er dagligvarebutikken ved Centervej 2 opført inden for samme ramme. Denne butik har et areal på 1095 m<sup>2</sup>. Ved etablering af en ny og større butik ved Høng centret, vil restrammen i området være på 1.260 m<sup>2</sup>.

### *Butikkers påvirkning af bymiljøet*

Høng er kommunens andenstørste by med ca. 4.300 indbyggere. Byen ligger ca. 19 km fra Kalundborg mod nord og ca. 8,5 km fra Slagelse mod syd. Detailhandlen i Høng består af Høng centeret og butikker langs Hovedgaden. I området ved Høng Centret ligger der tre større dagligvarebutikker. Aldi lukkede i løbet af 2023, som er placeringen hvor Rema 1000 ønsker at opføre en ny og større butik. I Høng Centret ligger derudover flere mindre udvalgsvarebutikker.

Butikkerne ved Hovedgaden er primært koncentreret i den nordlige del fra Strandvejen og op til en fritliggende dagligvarebutik. Der er flere butikker som over de sidste år har lukket langs hovedgaden. På trods af dette er Høng forsat en stærk Centerby med et væsentligt handelsliv og et stort opland.

### *Butikkers påvirkning af eksisterende bebyggelse*

Lokalplanområdet består af de eksisterende tomme butikslokaler og parkeringspladsen mod syd. Mod nord afgrænses området af den tværgående sti og et bagvedliggende grønt areal. Mod øst ligger Høng Centret. Mod vest ligger et mindre grønt område med træer, som planlægges omdannet til parkeringsplads, hvor to af træerne bevares.

Da den nye butik opføres med samme placering som eksisterende, vurderes det ikke at den nye butik vil have en væsentlig påvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse ved Høng centret.

## Trafikforhold

Lokalplanområdet består af de eksisterende tomme butikslokaler og parkeringspladsen mod syd. Mod nord afgrænses området af den tværgående sti og et bagvedliggende grønt areal. Mod øst ligger Høng Centret. Mod vest ligger et mindre grønt område med træer, som planlægges omdannet til parkeringsplads, hvor to af træerne bevares.

I tilknytning til projektet og udenfor lokalplanområdet, etableres der en ny overkørsel fra Slagelsevej til centeret og dagligvarebutikken. Overkørslen etableres overfor Birkevej med en ny venstresvingsbane fra Slagelsevej. Området kommer fremadrettet til at fremstå som et 4-benet kryds.

Med behovet for ændringer i vejforløbet, har Rema 1000 forslået en udbygningsaftale for ombygning af vejforløbet, der også inkluderer ombygning af eksisterende busstoppested og cykelsti. Ombygningen adskiller cykelsti, og vejbane fra stoppestedet. Ved busstoppestedet etableres cykelparkering og et nyt stisystem til dagligvarebutikken, der føres videre til centeret. Derudover etableres der også cykelparkering ved torvet foran butikken. Vareindlevering føres om på bagsiden af centeret, hvorved lastbiltrafik adskilles for parkeringsområdet og bløde trafikanter.

Da den nye butik opføres med samme placering som eksisterende, vurderes det ikke at den nye butik vil have en væsentlig påvirkning i forhold til eksisterende bebyggelse ved Høng centret.

## Kulturmiljø

Lokalplanområdet grænser op til området ved Høng Stationsby, der er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen. Udpegningen er bl.a. karakteriseret af landsbyen, stationsbyen og Vilhelm Pedersens Maskinfabrik.

Byen udgør som helhed et kulturmiljø med mange velbevarede elementer, der på fin vis formidler områdets udvikling fra landsby til stationsby. De mange karakteristiske bygningselementer indeholder desuden stærke arkitektoniske kvaliteter, både i form af landsbyens lave, tætte bebyggelse samt stationsbyens 2-3 etagers bebyggelse langs Hovedgaden og industriens funktionalistiske bygningsvolumener og ensartede arbejderboliger. Byen indeholder generelt en homogen arkitektur med flere fine eksempler på nationalromantisk byggestil.

## Museumsloven

Ved påbegyndelse af bygge- og anlægsarbejder i lokalplanområdet kan bygherren eller den, for hvis regning et jordarbejde udføres, i henhold til Museumslovens § 25 anmode det lokalt ansvarlige museum om at tage stilling til, hvorvidt arbejdet vil berøre væsentlige fortidsminder. Museet skal herpå inden for en frist på 4 uger komme med en udtalelse, der eventuelt vil blive baseret på en arkæologisk forundersøgelse.

Det lokalt ansvarlige museum: Museum Vestsjælland, Arkæologisk afdeling: [plan@vestmuseum.dk](mailto:plan@vestmuseum.dk).  
([www.vestmuseum.dk](http://www.vestmuseum.dk))

Har bygherre eller entreprenør ikke indhentet en sådan udtalelse vil udgifter til standsning af arbejdet (i op til ét år) og til arkæologiske undersøgelser påhvile bygherren. Gældende regler og vejledninger kan findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside [www.slks.dk](http://www.slks.dk).

## Naturmiljø

Lokalplanen er ikke omfattet af Natura 2000. Nærmeste Natura 2000 områder er Åmose, Tissø, Halleby Å og Flasken ca. 1,8 km væk mod nordvest.



Lokalplanområdet ligger i byzone og har været udlagt centerområder med, nærmere angivet til boligområde, kontor- og serviceerhverv, butikker. Med denne lokalplan ændres der ikke på kommuneplanrammen og områdets anvendelse.

## Miljøforhold

### Jordforurening

Området ligger i byzone og dermed i et områdeklassificeret område. Det betyder, at området som udgangspunkt er klassificeret som et lettere forurenet område og dermed et område, der er omfattet af anmeldpligten for flytning af jord mv.

### Støj

Vareindlevering flyttes fra Centervej om på bagsiden og samles med eksisterende vareindlevering ved Vibevej. Kommende aktiviteter i lokalplanområdet skal dog til en hver tid overholde de af Miljøstyrelsen vejledende støjgrænser.

Vejledende støjgrænser	Hverdage kl. 07-18, lørdag kl. 07-14	Hverdage kl. 18-22, lørdag kl. 14-22, søn- og helligdag kl. 07-22	Alle dage kl. 22-07
Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45 dB	40 dB	30 dB

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

Der er udarbejdet en støjredegørelse for området, som konkluderer, at butikkerne vil kunne overholde de vejledende støjgrænser, målt ved den nærmeste og mest støjbelastede nabo ved etablering af et støjskærm med en højde på 3 meter over terræn og en topkote på 32 meter. Støjskærmen skal anlægges med en total skærm længde på ca. 56 meter langs med området, hvor der foregår vareindlevering. For at fungere som en støjskærm, skal den være tæt og veje mere end 10 kg/m<sup>2</sup>. Støjskærmen skal opføres i træ, plademateriale eller som lydhegn i en kombination af metal og stenuld. Mellem sti og støjskærmen etableres et grønt bælte bestående af buske.

Vareleveringer må i henhold til støjregdegrørelsen afsnit 6.3, tabel 4 som udgangspunkt kun ske i dag- og aftenperioden, og ikke i natperioden, samt ved højst 3 vareleveringer om søndagen og ingen varelevering lørdag eftermiddag.

Det er et krav at stationære støjkluder som f.eks. tørkøler og ventilationsanlæg maksimalt har en kildestyrke på 60 dB.

## Spildevand

Området er omfattet af kommunens Spildevandsplan 2023-2027. Området er separatkløkeret (spildevand og overfladevand løber i hver sin ledning).

Da områdets anvendelse fastholdes, ændres der ikke på afløbskoefficienten som er sat til 60 %. Der skal tages nødvendige forholdsregler for afledning af regnvand pga. høj belægningsgrad på området. Dette kan f.eks. være at overskydende regnvand fra arealet forsinkes, inden det ledes til regnvandssystemet.

<b>Arealanvendelse jf. kommuneplanen</b>	<b>Maksimalt tilladelig afløbskoefficient</b>
Boligområder, åben og tæt/lav	30 %
Boligområder, etage, center og blandet bolig og erhverv	50 %
Erhverv	60 %
Offentligeformål	40 %
Rekreative områder	0 %

Uddrag af Kommunens Spildevandsplan 2023-2027.

## Varmeforsyning

Området forsynes med Fjernvarme fra Høng Varmeværk.

## Vandforsyning

Vandforsyningen af lokalplanområdet vil finde sted fra Høng vandværk.

## 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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Dele af Lokalplan nr. 71, for et område til centerformål i Høng by (Høng Centeret), Offentlig bekendtgjort d. 21-02-2006, aflyses for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 600.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen, er der foretaget en servitutredegørelse af matr. nr. 81 og 7dp, Høng By, Finderup. Der er bl.a. registeret to tinglyste ledningsanlæg på tværs af lokalplanområdet, som skal iagttages i forbindelse med opførelse af butikken.

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

### **Gældende lokalplan**

Ved den endelige vedtagelse og offentlig bekendtgørelse af lokalplan nr. 600 ophæves lokalplan nr. 71 For et område til centerformål i Høng by (Høng Centeret), Offentlig bekendtgjort d. 21-02-2006, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 600.

Lokalplanen fastlægger rammerne for dele Høng Centret. Den resterende del af Høng Centret er forsat omfattet af Lokalplan 71 ved den endelige vedtagelse af Lokalplan 600.

# Tilladelse fra andre myndigheder

## Politiet

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

## Ledningsejere

Ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan fx dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og TV-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger.

Ved transport og arbejder nær lav-/højspændingsluftsledninger og jordkabelanlæg skal man være opmærksom på respektafstande hertil.



# Miljøvurdering

## Lovkrav

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) (LBK. nr. 4 af 3. januar 2023) er kommunen forpligtet til at gennemføre en miljøvurdering, hvis en given plan må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Screening

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

På baggrund af screeningen vurderer Kalundborg Kommune, at en realisering af lokalplanen og tilhørende kommuneplantillæg, ikke vil føre til væsentlig indvirkning på miljøet.

Kalundborg Kommune vurderer derfor at planforslagenes indhold og karakter ikke kræver, at der gennemføres en miljøvurdering.

- at lokalplanen omhandler udvidelse af rammerne for en dagligvarebutik i et eksisterende centerområde,
- at lokalplanen fastlægger rammerne for et mindre område på et lokalt plan,
- 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.

Området ligger indenfor kommuneplanens rammeområde H1.C02, der udlægger området til centerformål, herunder butikker, og er derudover omfattet Lokalplan nr. 71, der giver mulighed for detailhandel. Lokalplanforslaget erstatter lokalplan nr. 71 og fastholder anvendelsen til detailhandel og giver mulighed for en større butik end den nuværende, der etableres på den samme placering. I tilknytning til butikken etableres en ny parkeringsplads, ny vejadgang fra Slagelsevej og der anlægges en ny stiforbindelse til butikken. Der er således tale om begrænsede ændringer i eksisterende miljø.

# Høringsfrist og midlertidige retsvirkninger

## Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

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

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

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

## Høringsfrist

Planforslaget er fremlagt i perioden fra den 19. december 2024 til og med den 31. januar 2025. I høringsperioden er der mulighed for at fremsætte ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget. Høringssvar skal være Plan, Byg og Miljø i hænde senest den 31. januar 2025. Indkomne bemærkninger og forslag vil indgå i Kommunalbestyrelsens videre behandling af planforslaget.

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

# Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (LBK nr. 287 af 16. april 2018) fastsættes følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og indberettes på Plandata.dk.

## § 1 Lokalplanens formål

### 1.1

Lokalplanens formål er at sikre:

#### 1.1

At områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder dagligvare- og udvalgswarebutikker.

#### 1.2

At fastlægge til- og frakørsel fra Slagelsevej, samt parkeringsforhold.

#### 1.3

At ny bebyggelse tilpasses området med respekt for omgivelserne.

#### 1.4

At to af de eksisterende træer i området skal bevares.

## § 2 Lokalplanens område og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 75a, 81, del af 7dp og del af 7000aq, Høng By, Finderup, samt alle parceller, der efter lokalplanens offentlige bekendtgørelse, udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2

Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone efter lokalplanens endelige vedtagelse.

## § 3 Områdets anvendelse

3.1

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål, herunder dagligvare- og udvalgswarebutikker.

## **§ 4 Udstykning**

4.1

Der kan ske udstykning inden for lokalplanområdet.

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

### **Vejadgang**

5.1

Området har vejadgang fra Slagelsevej. Der kan etableres en overkørsel til området som vist på kortbilag 2.

5.2

Vveje skal være befæstet med asfalt, cementfliser eller brosten.

### **Stier**

5.3

Eksisterende stiforbindelse fra Slagelsevej til Vibevej fastholdes og forbindes med en ny sti langs butikkens vestlige og sydlige facade som vist i princippet på kortbilag 3. Stien skal have en bredde på minimum 1,8 m.

5.4

Der skal etableres en ny tværgående stiforbindelse fra Slagelsevej til butikken som vist i princippet på kortbilag 2. Stien skal have en bredde på min. 2 m og skal etableres med hævet belægning.

5.5

Stiforbindelser og torveareal ved butikken skal fremstå med en belægning, der adskiller sig fra vej- og parkeringsarealer.

### **Parkering**

5.6

Der skal etableres minimum 60 p-pladser, som vist på kortbilag 3. Parkering kan belægges med græsarmeringssten.

## 5.7

Tre af parkeringspladserne skal dimensioneres til personer med bevægelsehandicap. Handicapparkering skal placeres nær butikkens indgangsparti og skal etableres på fast og jævn belægning og med synlig skiltning.

## 5.8

Mindst to parkeringspladser skal etableres med ladestandere til elbiler.

## 5.9

Der skal etableres minimum 18 cykel p-pladser fordelt ved butikken og busstoppestedet som vist i princippet på kortbilag 3.

## 5.10

Belysning må maks. have en lyspunktshøjde på 4 m og skal kunne afskærmes, så blændingsgener til naboejendomme undgås.

# § 6 Bebyggelsens omfang og placering

## 6.1

Eksisterende bebyggelse må nedrives.

## 6.2

Det samlede bruttoetageareal til butikksformål inden for lokalplanområdet må ikke overstige 1.300 m<sup>2</sup>.

Den enkelte butik må have et bruttoetageareal på op til 1.300 m<sup>2</sup> og skal placeres inden for byggefeltet, som er vist på kortbilag 2. Mindre sekundære bygninger indgår ikke i bruttoetagearealet.

## 6.3

Bygningshøjden må ikke overstige 6,5 m.

## 6.4

Der kan etableres solpaneler, teknisk udstyr mv. med placering tilbagetrukket fra facadelinjen på vandret tagflade, med en højde på maksimalt 0,75 m. over overkant af murkrone.

## 6.5

Mindre sekundære bygninger, der er nødvendige for butikkens drift, så som kundevognsskure, affaldsskure, tekniske anlæg o.l., må placeres udenfor byggefeltet.

## 6.6

Mindre sekundære bygninger så som kundevognshuse og affaldsskure må være maks. 3,5 m høje.

## 6.7

Der skal langs med areal for vareindlevering etableres en støjafskærmning i form af støjhegn med en højde på 3 m med en placering som vist på kortbilag 2. Støjhegn skal opføres i træ, plademateriale eller som lydhegn i en kombination af metal og stenuld.

## **§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### 7.1

Butiksbyggeriet skal fremstå med murede facader i rød/rødbrun teglsten, evt. kombineret med træ. Omkring byggeriets kundeindgange skal facaden brydes med glaspartier. Teglstensfacader opføres med mønstre i relief, standerskifte eller skiftende fugefarve, så der opstår en variation i murværket, som vist på facade- og snittegning, bilag 4.

### 7.2

Tag skal etableres som fladt tag eller med ensidig taghældning og være belagt med tagpap eller tagvegetation som sedum, mosser eller græsser.

### 7.3

Der må etableres udhæng ved butiksbyggeriets vindfang/kundeindgange, som definerer ankomstområder og kan fungere som overdækning af torvearealer.

### 7.4

Mindre sekundære bygninger så som skure til kundevogne må opføres i stål, træ, tegl, glas eller plademateriale af metal.

### 7.5

Tekniske installationer må ikke virke skæmmende på bygningen som helhed og skal afskærmes så det er tilpasset bygningens stil.

## 7.6

Der kan opsættes solpaneler på tagflader jf. pkt. 6.5, så de ikke skæmmer omgivelserne.

## 7.7

På nordfacaden mod stien skal der etableres vinduer eller glasdør i facaden. Vinduer kan, af hensyn til indretning, placeres højsiddende på facaden.

## **Skiltning**

### 7.8

Der må opsættes facadeskilte med butikkens navn på den sydlige og på den vestlige facade ved indgangen, som vist på facade- og snittegning, bilag 5. Facadeskilte skal udføres som bogstaver uden bagvedliggende skilteplade og må have en maksimal højde på 1 m

### 7.9

Der må etableres en pylon ved overkørslen til planområdet som vist i princippet på bilag 6. Pylonen må maks. være 4 m i højden og 1 m i bredden

### 7.10

Der må opsættes et mindre antal oplysningsskilte, der markerer en funktion (f.eks. flaskeindlevering, to go osv.). Skilte placeres over døre eller vinduer, og bogstavhøjden skal tilpasses arkitekturen og være mindre end de primære facadeskilte.

### 7.11

Skiltning og pylon skal enten være indvendigt belyst eller med bagudrettet belysning mod facaden.

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

### 8.1

Der skal etableres 9 træer på det grønne areal langs Slagelsevej i princippet som vist på kortbilag 2. Træer skal være af hjemmehørende arter.

### 8.2

Mindst to af de eksisterende store træer i det nordvestlige hjørne af parkeringspladsen skal bevares som angivet i princippet på kortbilag 2. Træernes drypzone (trækronernes udbredelse) skal friholdes for fast belægning.

### 8.3

De grønne arealer langs Slagelsevej skal beplantes med spredt beplantning bestående af græs, bunddække og buske af hjemhørende arter.

### 8.4

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

### 8.5

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

### 8.6

Ved indgangsparti til butik som vist på kortbilag 3, må der etableres et areal til udstilling af varer. Udstillingsarealet må overdækkes, men må ikke tildækkes og skal være tydeligt adskilt fra køre-parkerings- og manøvrearealer, f.eks. ved hjælp af farve- og/eller materialeskift.

### 8.7

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

### 8.8

Støjhegn mod villakvarteret nord for lokalplanområdet skal beplantes ved vedbend eller tilsvarende, så hegnet opnår et grønt udtryk mod sti/ naboskel.

### 8.9

Der kan etableres tre fleksible parkeringspladser til brug ved torvedannelse, som angivet i princippet på kortbilag 3.

## **§ 9 Tekniske anlæg**

### 9.1

Eksisterende ledninger skal respekteres eller omlægges efter aftale med ledningsejer.

### 9.2



Ledninger til el, telefon, antenner og lignende skal fremføres under terræn.

### 9.3

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

### 9.4

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

### 9.5

Der skal opsættes støjskærme med en højde på 3 m mod naboejendomme mod nord som vist på kortbilag 2. Støjskærme skal være tætte og have en vægt på over 10 kg/m<sup>2</sup>.

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

### 10.1

Ved den endelige vedtagelse og offentligt bekendtgørelse af lokalplan nr. 600 ophæves dele af lokalplan nr. 71 For et område til centerformål i Høng by (Høng Centeret), Offentlig bekendtgjort d. 21-02-2006, for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 600.

### 10.2

Lokalplanen er ligeledes tinglyst som servitut på matr.nr. 81 med dato og løbenr: 24.03.2006- 9815-23 Akt\_23\_S\_759. Denne servitut ophæves med vedtagelsen af Lokalplan 600.

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

### 11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før, der er sket tilslutning til offentlig kloak.

### 11.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt overkørsel og parkering som anført under lokalplanens § 5.

### 11.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før ejendommens ubebyggede arealer er anlagt i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplanens § 8.

#### 11.4

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning iht. § 6.

## Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

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

# Vedtagelsespåtegning

Vedtaget og godkendt til offentlig fremlæggelse, jf. § 24 i Lov om planlægning, på Kalundborg Kommunalbestyrelses møde den 18. december 2024.

Martin Damm

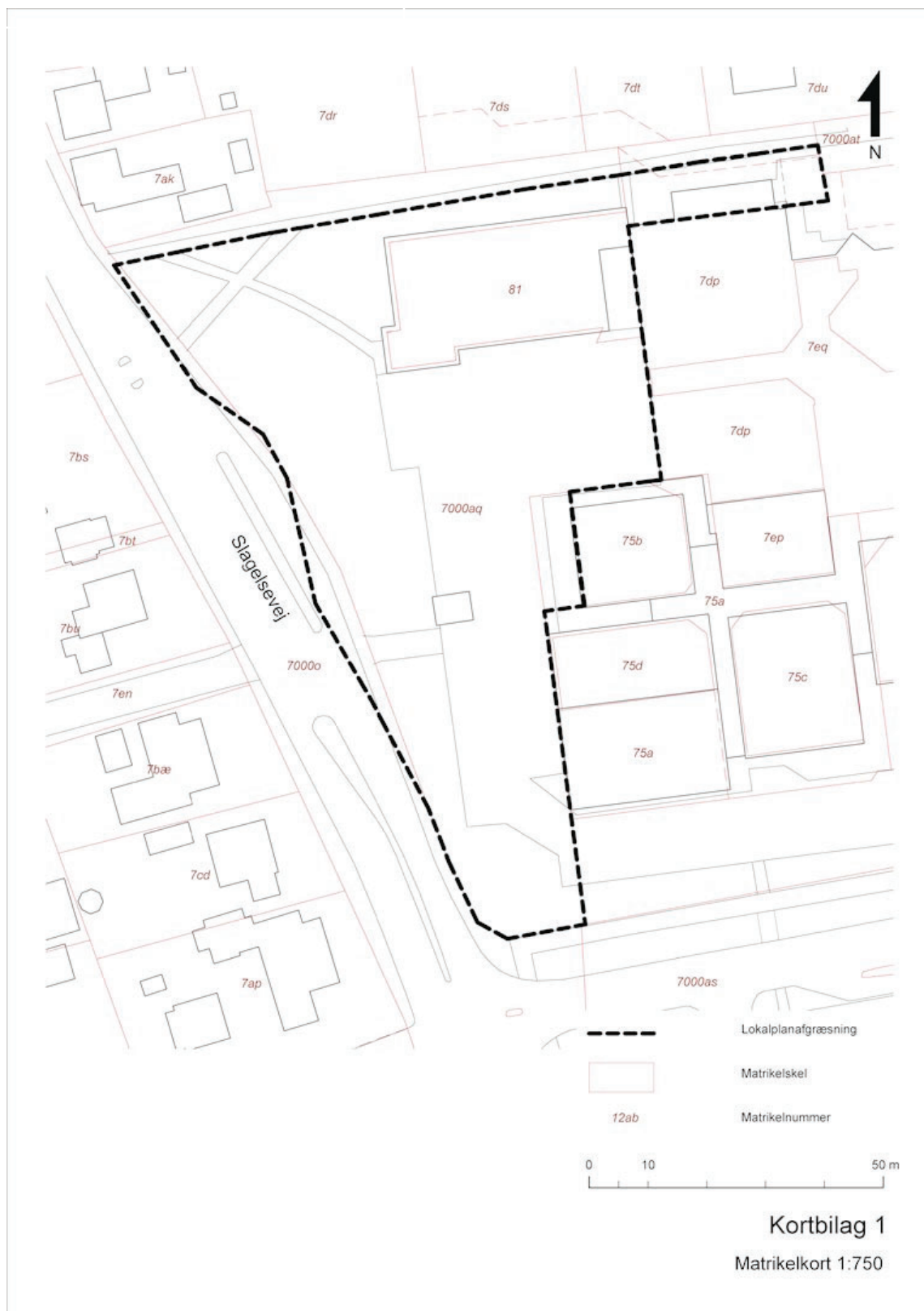
Borgmester

Jan Lysgaard Thomsen

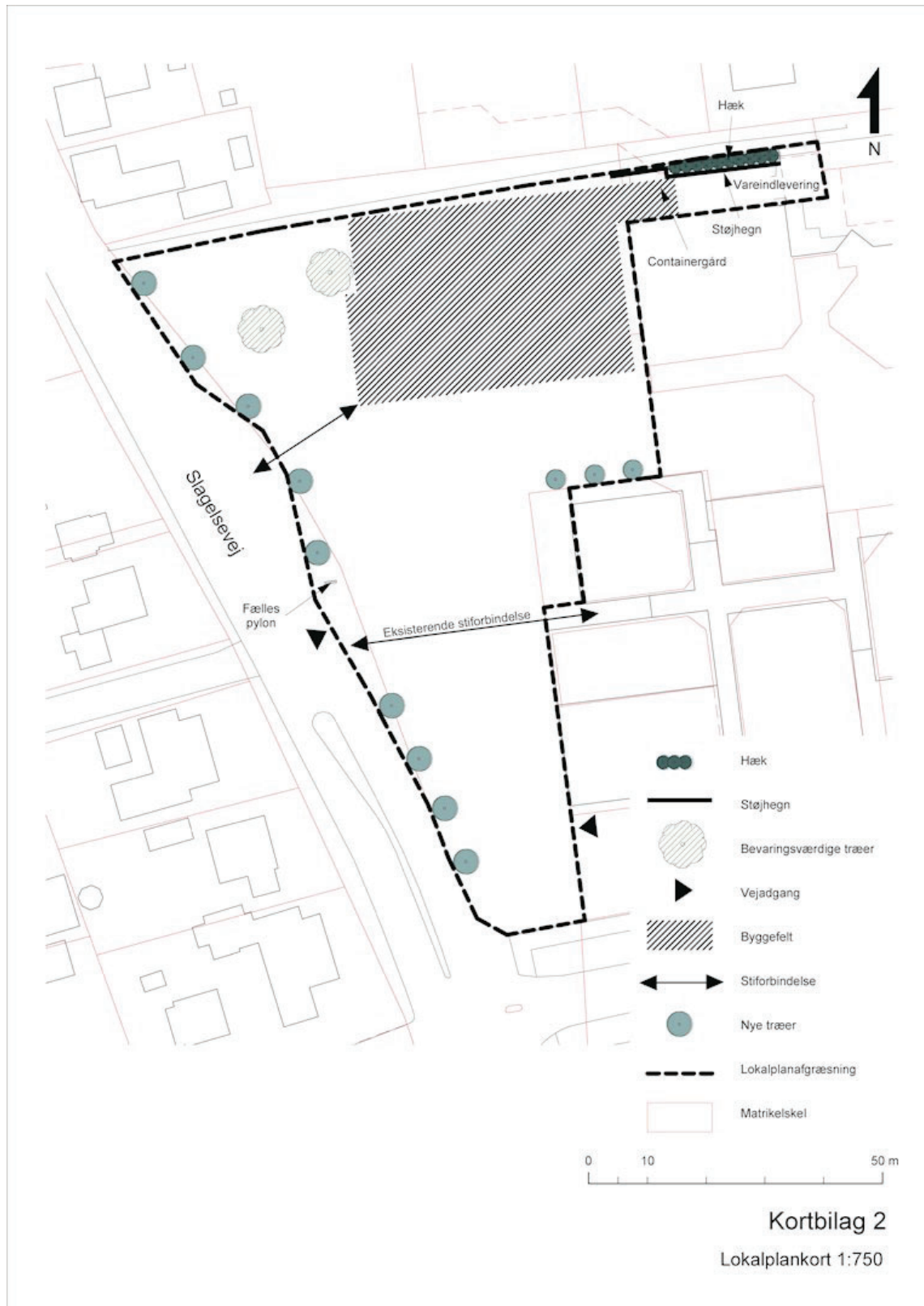
Kommunaldirektør

## Kortbilag

# Bilag 1 - Matrikelkort



## Bilag 2 – Administrationskort



# Bilag 3 - Illustrationsskitse





# Bilag 4 - Facader



## Bilag 5 - Pylon

### Bilag 5 – pylon



#### Pylon

Skiltefronter i 2mm alu-plade med ombukket kant, monteret med rustfaste skruer. Logo udfræset negativt og bagved monteres bagvedliggende akryl, evt. dekoreret med folie. Indvendigt i skiltet monteres LED til belysning af skiltefronter/tekst/logo.

Den bærende konstruktion opbygges i rørprofiler og har skjulte stænderben med fodplade svejset på. Nederst i pylonen laves EL-tilslutningspanel bag sokkelpladen. "HÆNG CENTRET" og "BUTIKKER" udfræses negativt i skiltefronten og der monteres bagvedliggende akryl.

"R" udfræses negativt i skiltefronten og der monteres bagvedliggende akryl. Med folie-deko. Folie er i Rød m3 3630-33 og blå 3m 3630-137.

Åbningstider og butiksnavne er i folie hvid avery 700. Akryl tykkelse er i 3mm

**PLAN, BYG OG MILJØ**



**KALUNDBORG  
KOMMUNE**

Plan, Byg og Miljø  
Holbækvej 141B  
4400 Kalundborg

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