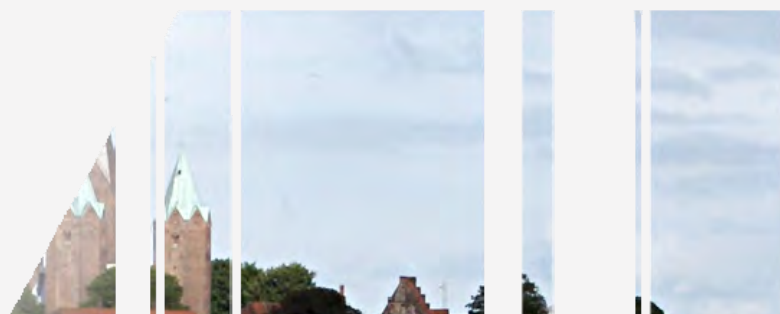


Kommuneplan 2013-2024



Generelle rammebestemmelser



Rammer
Bind 5

Indholdsfortegnelse

Generelle rammebestemmelser

Rammer for lokalplanlægning	1
-Generelle rammebestemmelser	4
-Arealanvendelser	5
-Boligområde	6
-Blandet bolig og erhverv	7
-Erhvervsområde	8
-Centerområde	10
-Offentlige formål	11
-Rekreativt område	12
-Tekniske anlæg	13
-Sommerhusområde	14
-Tværgående emner	15
-Affaldshåndtering	16
-Beskyttelsesinteresser	17
-Afgrænsede landsbyer	18
-Afstand til risikovirkomheder	19
-Beskyttelseslinjer	21
-Andre bindinger	23
-Arealforbrug	24
-Bevaringsværdige bygninger	25
-Bebyggelsens omfang og karakter	26
-Beplantning	27
-Butiksformål	28
-Støjhensyn	30
-Bymiljøinteresser	31
-Bynære områder	32
-Kulturmiljøer og kirkeomgivelser	33
-Byomdannelse	36
-Grundvand	37
-Kystnærhedszonen	39
-Jernbaner	40
-Klima og bæredygtighed	41
-Opholds- og legearealer	43
-Kystnære byzoner	44
-Master og synligt sendeudstyr	45
-Parkeringsarealer	48
-Natur- og fredningshensyn	50
-Sundhed	51
-Rækkefølge for boligudbygning	52
-Skilte og facader i byzone	53
-Tekniske anlæg	55
-Spillehaller	58
-Tryghed og overskuelighed	59
-Vandløb	61
-Veje og stier	62
-Zoneforhold	63



Rammer for Lokalplanlægning

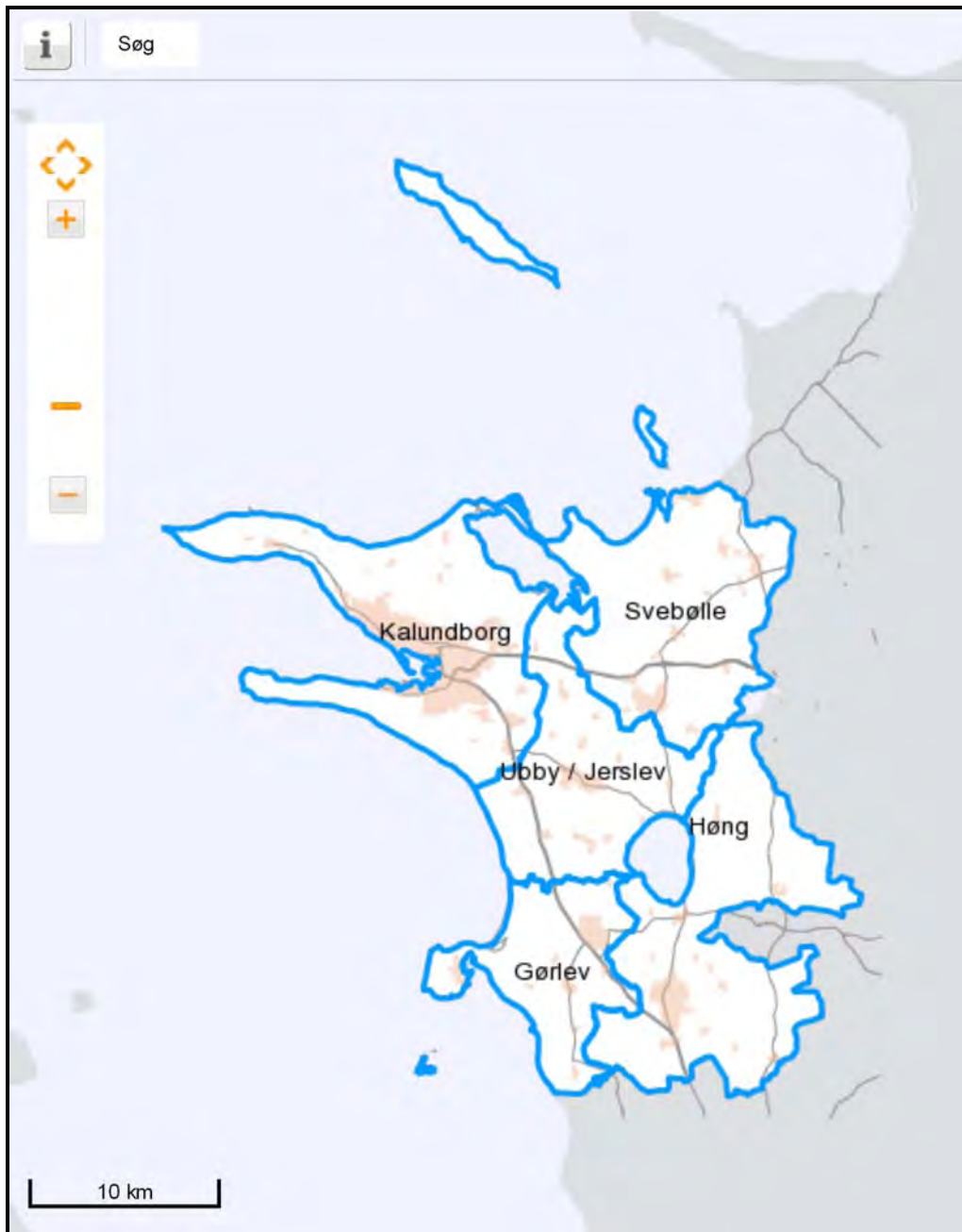
Rammer for lokalplanlægning fastlægger bygge- og anvendelsesmulighederne i de enkelte dele af kommunen.

Rammerne er bindeled mellem hovedstrukturens mål og retningslinjer og den mere detaljerede lokalplanlægning. Bestemmelserne fastlægger anvendelses- og byggemulighederne i de enkelte dele af kommunen. De er grundlaget for den fremtidige lokalplanlægning, men er også vejledende for kommunens øvrige administration af områder og enkeltsager.

Rammebestemmelser

Kommunen er opdelt i en række enkeltområder, der typisk vil indeholde bebyggelse og arealer, som har eller ønskes at få ensartet træk. De enkelte rammeområder er inddelt i distrikter under planområderne [Kalundborg](#), [Svebølle](#), [Ubby-Jerslev](#), [Gørlev](#) og [Høng](#). Rammeområderne er kategoriseret efter deres arealanvendelse.

Der er fastsat [generelle bestemmelser](#) for de enkelte rammeområders [arealanvendelse](#) samt for en række [tværgående emner](#). De generelle rammebestemmelser er gældende, hvor intet andet er nævnt særskilt under det enkelte rammeområdes bestemmelser.



Kort 10.1.a. Plandistrikter

Revision af rammerne

I forbindelse med revisionen af kommuneplanen er en række rammeområders geografiske afgrænsning og rammebestemmelser revideret under hensyn til de statslige interesser i kommuneplanlægningen og kommunalbestyrelsens mål for planlægningen. Derudover er der udlagt nye områder til byudvikling. I Gørlev er der udlagt et areal til erhvervsområde og arealer i Svebølle og Høng er udlagt til solcelle- og/eller solfangeranlæg. Læs kommuneplanens afsnit om [Boligudbygning](#), [Erhvervsudbygning](#) og [Større solcelle- og solfangeranlæg](#). Der henvises i øvrigt til kommuneplanens afsnit om [Lokale forhold](#).

Bestemmelserne er udarbejdet rummelige og fleksible, af hensyn til et vist spillerum ved detailplanlægningen.

Retsvirkninger mv.

Retsvirkninger

Rammerne består af overordnede retningsgivende bestemmelser for de enkelte områders anvendelse,

bebyggelsestæthed m.m. Den egentlige detailregulering og udformning af nærmiljøet finder sted i lokalplanlægningen, og først når rammerne er indarbejdet i lokalplaner, er de retligt bindende for de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Det betyder også, at eksisterende lovlig brug af en ejendom - uanset rammebestemmelserne - kan fortsætte uændret.

Rammerne er således ikke byggeforskrifter og giver i sig selv ikke byggeret og lignende.

[Læs mere om retsvirkninger og planlovens krav i øvrigt.](#)

Ændringer

Rammebestemmelserne er ikke fastlagt én gang for alle. De kan ændres ved de tilbagevendende revisioner af kommuneplaner, eller de kan ændres ved, at der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen, for eksempel i forbindelse med udarbejdelse af en lokalplan.

Hvis der er tale om mindre ændringer i rammedelen, der ikke strider mod planens hovedprincipper, kan kommunalbestyrelsen offentliggøre et forslag til kommuneplantillæg uden videre, eventuelt i forbindelse med selve lokalplanforslaget. Ved større ændringer og nye større planlægningstiltag, som påvirker kommuneplanens hovedstruktur, skal kommunalbestyrelsen før udarbejdelsen indkalde ideer og forslag med henblik på planlægningsarbejdet - en såkaldt forudgående offentlig høring (planloven § 23 c).

Andre bindinger

Foruden kommuneplanens bestemmelser skal lokalplanlægningen og anlægsarbejder respektere – eller sikres dispensation fra – andre bindinger. Det kan fx være tinglyste byggelinjer langs veje og ledningsanlæg samt fredninger ved skove, fortidsminder og kirker.

Gældende byplanvedtægter og lokalplaner vil fortsat være gyldige efter vedtagelsen af kommuneplanen, og vil kun kunne ophæves eller ændres, såfremt der vedtages en ny lokalplan for det pågældende område. Gældende servitutbestemmelser kan kun ophæves gennem vedtagelse af en lokalplan, og kun for så vidt der er tale om forhold, der kan optages bestemmelser for i en lokalplan.

Mulighed for at nedlægge forbud

Efter planloven kan kommunalbestyrelsen inden for byzoner og sommerhusområder nedlægge forbud mod opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med rammebestemmelserne (Planloven § 12, stk. 3).

Kommunalbestyrelsen har også mulighed for at nedlægge forbud mod, at der etableres en anvendelse på en ejendom, selv om den er i overensstemmelse med rammerne. Et sådant forbud kan dog højst nedlægges for et år og skal tinglyses på ejendommen. Desuden skal kommunalbestyrelsen agte at udarbejde en lokalplan, der regulerer den detaljerede brug af området (planloven § 14).

Sidst opdateret 06/02-2014



Generelle rammebestemmelser



Rammerne er bindeled mellem hovedstrukturens mål og retningslinjer og den mere detaljerede lokalplanlægning. De er grundlaget for den fremtidige lokalplanlægning, men er også vejledende for kommunens øvrige administration af områder og enkeltsager.

De generelle rammebestemmelser omfatter bestemmelser for de enkelte rammeområders [arealanvendelse](#) samt for en række [tværgående emner](#). De generelle rammebestemmelser er gældende, hvor intet andet er nævnt om det pågældende emne under det enkelte rammeområdes bestemmelser.

De generelle rammebestemmelser er revurderet under hensyn til gældende lovgivning, de statslige interesser i kommuneplanlægningen og kommunalbestyrelsens mål for planlægningen.

For hvert enkelte rammeområde er fastsat specifikke rammebestemmelser. De specifikke rammebestemmelser er maksimale rammer. Kommunalbestyrelsen kan derfor godt fastlægge strammere bestemmelser, når der udarbejdes lokalplaner.

De specifikke rammebestemmelser findes under de enkelte planområder:

- [Kalundborg planområde](#)
- [Svebølle planområde](#)
- [Ubby-Jerslev planområde](#)
- [Gørlev planområde](#)
- [Høng planområde](#)



Arealanvendelse

I dette afsnit kan du læse om de generelle rammebestemmelser for arealanvendelsen.

De enkelte planområder i kommunen er inddelt i en række hovedgrupper for arealanvendelsen, som fremgår af listen nedenfor. Du kan læse nærmere om, hvilke generelle rammebestemmelser der gælder for de enkelte arealanvendelser, ved at vælge fra listen.

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 25/04-2013



Boligområde (B)

Boligområder skal anvendes til helårs boligformål med de bebyggelsesformer, der er nævnt i de specifikke rammebestemmelser for det enkelte område.

Der skelnes imellem:

- åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse
- tæt-lav bebyggelse med tilhørende fællesarealer. Det kan være dobbelt-, række-, kæde- og klyngehuse i op til to etager og med lodret lejlighedsskel
- etagebebyggelse defineret som bygninger i to eller flere etager med vandret lejlighedsskel

Som hovedregel kan boligområder også indeholde børneinstitutioner, fællesanlæg for områdets beboere og faciliteter til fritids- og kulturformål, som kan indpasses naturligt. Det kan i forbindelse med den enkelte bolig tillades, at der drives virksomhed inden for miljøklasse 1, når virksomheden ikke forårsager støj, trafik eller gener, som overskrider det normale for et boligområde. Det er en forudsætning:

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom uden fremmed medhjælp
- at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter som boligområde ikke brydes (herunder ved skiltning eller lignende)
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)



Blandet bolig og erhverv (BL)

Blandede bolig- og erhvervsområder skal anvendes til helårs boligformål (med tilhørende kollektive anlæg) samt mindre erhvervsvirksomhed. Erhverv kan omfatte håndværks- og servicevirksomheder inden for fremstilling, byggeri og anlæg, engroshandel, transport og lignende inden for miljøklasse 1-3. Der kan også etableres offentlige funktioner, der vedrørende skala, funktion og miljømæssige forhold kan forliges med den øvrige virksomhed i området. Der må indrettes et mindre salgslokale i tilknytning til den enkelte virksomhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.

Der henvises i øvrigt til [retningslinjer om detailhandel](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 18/04-2013



Erhvervsområde (E)

Områderne skal anvendes til erhvervsformål af forskellige kategorier som beskrevet nedenfor.

Der kan som hovedregel ikke tillades nye boliger i erhvervsområder. Med henblik på at fremtidssikre områderne som erhvervsområder og forebygge nabokonflikter er der i de specifikke rammebestemmelser for de enkelte erhvervsområder angivet hvilke miljøklasser og dermed hvilke typer af virksomheder, der kan planlægges for i det pågældende område jf. [Miljøministeriets Håndbog om Miljø og Planlægning](#).

Der kan også etableres offentlige funktioner, der vedrørende skala, funktion og miljømæssige forhold kan forliges med den øvrige virksomhed i området.

For de maksimale bygningshøjder, der er angivet i de konkrete rammebestemmelser, gælder, at en større højde kan tillades, hvis særlige hensyn til virksomhedens indretning eller drift nødvendiggør det.

I visse udpegede erhvervsområder kan der være [butikker til særligt pladskrævende varegrupper](#).

Kontor og serviceerhverv, herunder hotel og restauration

Områderne skal anvendes til kontor og serviceerhverv i form af bl.a. administration og liberale erhverv, og i mindre udstrækning til helårsbeboelse og offentlige formål. Anvendelsen kan også omfatte hotel-, restaurations- og konferencevirksomhed. Arealanvendelsen er som hovedregel til virksomheder indenfor miljøklasse 1-3.

Lettere erhverv

Områderne skal anvendes til serviceerhverv og erhverv i form af lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomhed med tilhørende administration. Arealanvendelsen er som hovedregel til virksomheder indenfor miljøklasse 2-4.

Der kan som hovedregel indrettes en bestyrer- eller portnerbolig, ligesom der kan indrettes kontorvirksomhed i tilknytning til den enkelte virksomhed. Bestyrer- og portnerboliger tillades kun opretholdt, så længe de fungerer som sådanne.

Der kan indrettes et mindre salgslokale i tilknytning til den enkelte virksomhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.

Tungere erhverv

Områderne skal anvendes til erhverv i form af industri- og produktionsvirksomheder samt transportvirksomheder, som hovedregel inden for miljøklasse 5-7. Der tillades ikke bestyrer- eller portnerbolig.

Der kan indrettes et mindre salgslokale i tilknytning til den enkelte virksomhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.

Havneområde

Havneområder udlagt til erhverv skal som hovedregel anvendes til havnerelateret erhverv, defineret som erhverv, der af driftsmæssige årsager skal ligge i nærheden af en kaj.

Det kan være virksomheder, der forarbejder store mængder råprodukter, eller virksomheder, der forarbejder

meget store emner, der transporteres med skib. Det kan også være mindre skibsreparationsværksteder og leverandørvirksomheder til skibe. Derudover betragtes kontorfaciliteter for skibsmæglere, rederier og lignende erhverv, der arbejder med skibsfarten, som havnerelaterede.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 28/01-2014



Centerområde (C)

Centerområder skal anvendes til butikker med tilhørende, ikke generende fremstillingsvirksomhed, private og offentlige kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, undervisning, institutioner, kulturelle aktiviteter, café og restauration, hotel- og konferencevirksomhed og lignende inden for miljøklasse 1-3, som foretages ved en konkret vurdering. Områderne kan endvidere anvendes til boliger, pladser og grønne områder samt parkeringsanlæg. Visse steder kan der etableres [spillehal med gevinstgivende spilleautomater](#).

Bebyggelsens udformning, tæthed og funktion skal være med til at skabe attraktive bymiljøer.

Der henvises i øvrigt til [retningslinjer om detailhandel](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 25/04-2013



Offentlige formål (OF)

Områderne skal anvendes til offentlige formål af såvel offentlig, almen og privat karakter. Anvendelsen omfatter uddannelsesinstitutioner, sundhedsinstitutioner, sociale institutioner, administration, kulturelle institutioner, idrætsanlæg samt kirker og kirkegårde.

I tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål kan der indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 27/02-2013



Rekreativt område (R)

Områderne skal anvendes til rekreative formål, hvilket omfatter alle fritids- og turistanlæg, kolonihaver og rekreative grønne områder.

Fritidsanlæg kan omfatte idrætsanlæg som fodboldbaner, tennisbaner, golfbaner, svømmehal og ridebaneanlæg, der ikke indgår naturligt i offentlige områder, samt skydebaner og andre støjende fritidsanlæg.

Turistanlæg omfatter lystbådehavne, feriecentre, campingpladser og forlystelsesanlæg.

Rekreative grønne områder omfatter nærrekreative funktioner som eksempelvis parker og bynær skov.

I rekreative områder må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion. Det kan være til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed og kioskfunktioner samt til særlige overnatningsfaciliteter og klublokaler til fritidsaktiviteter.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 27/02-2013



Tekniske anlæg (T)

Områderne skal anvendes til tekniske anlæg, som omfatter forsynings-, deponerings-, rensnings-, trafik-, og vindmøleanlæg samt andre tekniske anlæg, fx kommunikationsanlæg.

Der skal gennem lokalplanlægning for nye vindmøller åbnes mulighed for, at der kan opsættes antenner på den enkelte mølle. Der henvises i øvrigt til [retningslinjer for vindmøller og husstandsmøller](#) og [VVM-pligtige enkeltanlæg](#) i kommuneplanens hovedstruktur samt de specifikke rammebestemmelser for de enkelte områder.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 25/04-2013



Sommerhusområde (S)

Sommerhusområder skal anvendes til sommerhusbebyggelse og koncentrerede feriebebyggelser med dertil knyttede rekreative funktioner.

I områderne må der ikke finde overnatning sted i perioden fra 1. oktober til 1. marts bortset fra kortvarige ferie- og weekendophold.

Endagsturisme skal så vidt muligt tilgodeses gennem arealer til parkering og ophold samt sti- og vejforbindelser til strandarealer og det overordnede stisystem.

I nogle sommerhusområder er der udlagt fælles grønne områder, der ikke må bebygges. Dette fremgår af de specifikke rammebestemmelser for de enkelte områder.

Eksisterende grønne kiler, stier, offentlige parkeringspladser og rekreative anlæg skal fastholdes.

Der skal tages sigte på, at sommerhusområder med generelle rekreative kvaliteter om muligt forbedres som attraktive ferie- og fritidsområder i den videre planlægning og administration.

Øvrige arealanvendelser

Du kan læse om de øvrige arealanvendelser her:

- [Boligområde \(B\)](#)
- [Blandet bolig og erhverv \(BL\)](#)
- [Erhvervsområde \(E\)](#)
- [Centerområde \(C\)](#)
- [Offentlige formål \(OF\)](#)
- [Rekreativt område \(R\)](#)
- [Tekniske anlæg \(T\)](#)
- [Sommerhusområde \(S\)](#)

Sidst opdateret 27/02-2013



Tværgående emner

I dette afsnit kan du læse om de generelle rammebestemmelser for tværgående emner.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 23/04-2013



Affaldshåndtering

Affaldshåndtering skal ske efter gældende regler. I samlede bebyggelser bør affaldshåndteringen integreres i bebyggelsen, så denne skæmmes mindst muligt.

Ved erhvervs- og forretningsejendomme skal der afsættes tilstrækkelige arealer til håndtering af erhvervsaffaldet.

Der kan stilles krav til afskærmning med plankeværk, mur og/eller beplantning.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 27/02-2013



Beskyttelsesinteresser

Beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3, herunder enge, heder, strandenge og overdrev i byzone og sommerhusområder, skal så vidt muligt sikres. Det samme gælder for udpegede økologiske korridorer.

Det skal sikres, at der på arealer tilgrænsende grønne områder, skov og landskabeligt værdifulde arealer, tages særlige hensyn ved udformning af bebyggelse. Herunder bør der stilles krav til områdernes afskærmning med beplantning, byggeriets udformning samt skiltning og belysning.

Lokalplaner for arealer, der er omfattet af fredninger, naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer og kirkeomgivelsesfredninger mv., skal respektere disse bestemmelser.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Afgrænsede landsbyer

I landsbyer kan der under respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser, øvrige bevaringsinteresser mv. planlægges for begrænset byggeri til helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen.

Landsbyhuse skal udføres med en taghældning på 40-50 grader. I øvrigt skal byggeriets indpasning i den øvrige bebyggelse sikres.

For de enkelte afgrænsede landsbyer er der fastlagt rammebestemmelser med henblik på at sikre den pågældende landsbys kvaliteter. For alle landsbyer gælder i øvrigt, at planlægning og administration skal varetage hensynet til det omgivende landområde gennem de relevante retningslinjer og rammebestemmelser for jordbrugsområde, landskabsområde og beskyttelsesområde.

Landsbyer, der ikke er afgrænsede, er omfattet af de generelle regler om byggeri i det åbne land, jf. kommunens grundlag for landzoneadministration, se boksen til højre.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

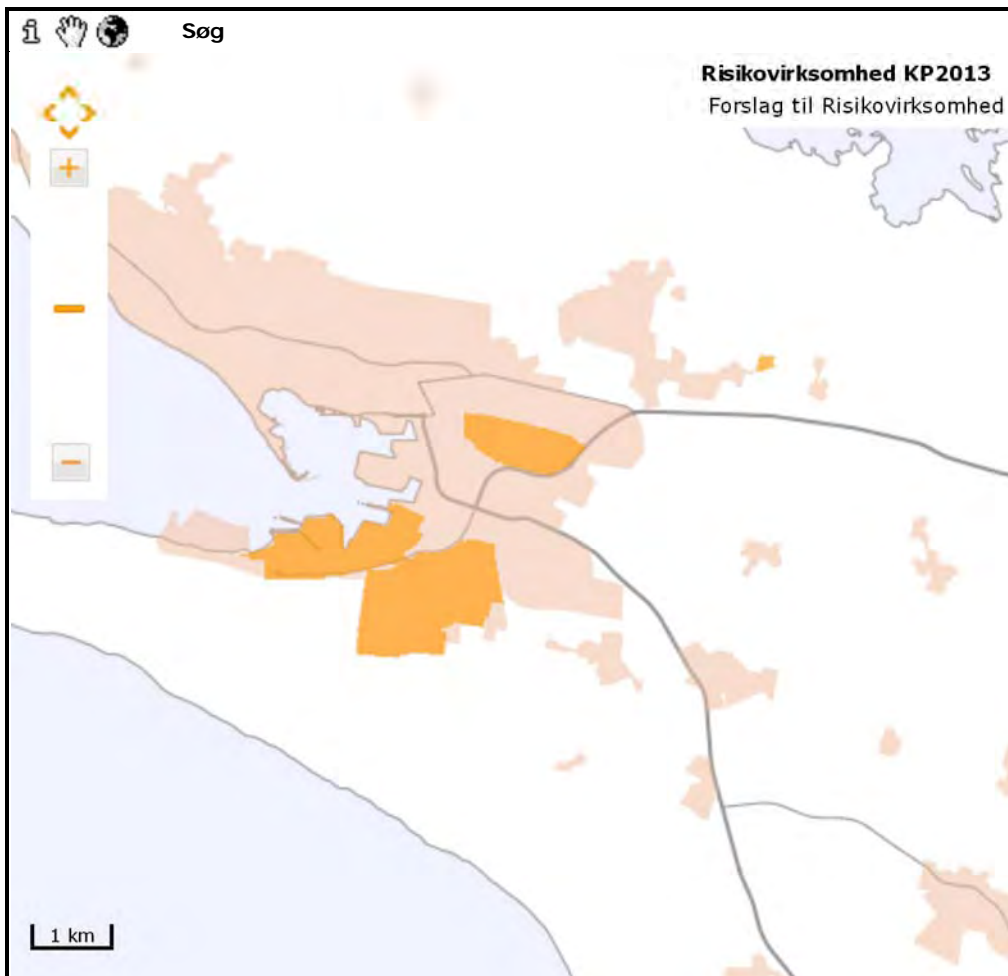
Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 06/02-2014



Afstand til risikovirksomheder

For arealer, der ligger nærmere end 500 m fra en virksomhed, som er omfattet af bekendtgørelse nr. 1666 af 14. november 2006 om kontrol med risikoen for større uheld med farlige stoffer, skal hensynet til risikoen for større uheld inddrages i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen.



Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg

Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Beskyttelseslinjer

I henhold til naturbeskyttelsesloven gælder der følgende bygge- og beskyttelseslinjer fra strande, søer og åer, skove, fortidsminder og kirker:

- Inden for en afstand af 300 m fra strande (fra begyndelsen af den sammenhængende landvegetation) må der generelt ikke, uden Naturstyrelsens tilladelse, foretages ændringer i tilstanden af kyststrækninger. Dette indebærer, at der ikke må placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.), foretages ændringer i terrænet, beplantning o.lign. samt hegning. Endvidere må der ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførelse, hvorved der fastsættes skel.
- Inden for en afstand af 150 m fra søer (med vandflade på mindst 3 ha) og vandløb (der er registreret med en beskyttelseslinje i henhold til tidligere lovgivning) må der ikke, uden kommunens tilladelse, placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.), foretages ændringer i terrænet, beplantning o.lign.
- Inden for en afstand af 300 m fra skove, må der ikke, uden kommunens tilladelse, placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.). For privatejede skove gælder det kun, hvis arealet udgør mindst 20 ha sammenhængende skov.
- Inden for en afstand af 100 m fra fortidsminder må der ikke, uden kommunens tilladelse, foretages ændringer i tilstanden af arealet, etableres levende hegn, placeres bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master m.v.) eller etableres anlæg, der har sine grundlæggende bestanddele udenfor beskyttelseslinjen, men som påvirker landskabsbilledet indenfor linjen, fx. højspændingsledninger. Endvidere kræves dispensation til tilplantning med juletræer, frugttræer o.lign.
- Inden for en afstand af 300 m fra kirker må der ikke, uden kommunens tilladelse, opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m, med mindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen.

For kommunalt ejede skove i Kalundborg Kommune er skovbyggelinjen helt eller delvist ophævet, hvor den fx. har omfattet udbyggede sommerhusområder eller lokalplanlagte boligområder.

Der henvises i øvrigt til afsnit om [natur- og fredningshensyn](#).

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg

Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Andre bindinger

Foruden kommuneplanens bestemmelser skal lokalplanlægning og anlægsarbejder respektere – eller sikre dispensation fra – andre bindinger. Det kan fx være tinglyste byggelinjer langs veje og ledningsanlæg samt fredninger ved skove, fortidsminder og kirker.

Desuden findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, fx jordforureningsloven, fredsskovspligt samt fredninger og beskyttelseszoner ifølge Lov om naturbeskyttelse.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksfornål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 27/02-2013



Arealforbrug

Hvis ikke særlige forhold gør sig gældende, skal det sikres, at der i nye større boligområder kan opføres mindst otte boliger pr. ha. Som udgangspunkt kan der lokalplanlægges for åben-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på 700-1.200 m² og for tæt-lav boligbebyggelse med grundstørrelser på 250-500 m², dobbelthuse dog mindst 500 m² pr. grund, medmindre disse indgår i en samlet tæt-lav bebyggelse med fælles friarealer.

For begge bebyggelsestyper skal der som udgangspunkt være fællesareal på mindst 10 % af åben-lav-område og 20 % af tæt-lav-område, medmindre andet er nævnt i rammebestemmelserne for det enkelte område. Se i øvrigt afsnit om [opholds- og legearealer](#).

Der kan ske byfortætning efter kommuneplanen på grundlag af lokalplanlægning.

I sommerhusområder skal grundstørrelsen være minimum 1.200 m², medmindre andet er nævnt i bestemmelserne for det enkelte rammeområde.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksmål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Bevaringsværdige bygninger

Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelige arkitektur og materialevalg. Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende og områdets særlige karakter.

Ved lokalplanlægning skal der sikres bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bygninger. Det kan også omfatte bygninger, som ikke i sig selv er bevaringsværdige.

Kommunen fastsætter i den konkrete sag en bygnings bevaringsværdi.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Bebyggelsens omfang og karakter

Bebyggelsesprocenten beregnes som fastsat i Bygningsreglementet. Bebyggelsesprocenten udtrykker bruttoetagearealets procentvise andel af grundens areal. Vejareal, eller areal, der skal holdes ubebygget som følge af hjørneafskæring eller byggelinje til sikring af vej anlæg skal tælles med til grundens areal, når de i matriklen er angivet som en del af den samlede faste ejendom. I de tilfælde hvor vejareal er udskilt til en selvstændig ejendom, skal vejarealet ikke tælles med ved beregning af bebyggelsesprocenten. I byzone kan der til bebyggelsesprocenten ikke medregnes areal, der ligger i landzone eller sommerhusområde.

En lokalplan, byplanvedtægt eller deklARATION kan endvidere fastsætte en anden bebyggelsesprocent eller bebyggelsesgrad end den i Bygningsreglementet angivne, bl.a. afhængig af områdets karakter og den konkrete bebyggelsesform. I disse tilfælde udregnes bebyggelsesprocenten/bebyggelsesgraden ud fra det Bygningsreglement, som var gældende da lokalplanen, byplanvedtægten eller deklARATION blev vedtaget.

De for rammeområderne anførte bebyggelsesprocenter og højdegrænser vil normalt ikke kunne overskrides. Kommunalbestyrelsen kan dog – uden kommuneplantillæg – vedtage lokalplaner med overskridelser heraf, hvis der i lokalplanen redegøres herfor. Desuden kan der tillades afvigelser fra kommuneplanen i henhold til en konkret vurdering og nabohøring.

For så vidt angår bestemmelser for bygningshøjder og bebyggelsens karakter i eksisterende boligområder, skal det enkelte områdes karakter søges bevaret. Det vil eksempelvis sige, at boligområder, hvor hovedparten af bebyggelsen består af huse i én etage, som hovedregel skal fastholdes eller suppleres med bebyggelse svarende til dette karaktertræk. Dette skal således defineres i en lokalplan, idet byggeretten skærpes i henhold til byggeretten i Bygningsreglementet.

Hvor intet andet er nævnt kan bebyggelse opføres i op til 2 etager i byområde (uden for landsbyer) og i op til 1½ etage (med saddeltag) i landsbyer og landområder.

Der henvises i øvrigt til afsnit om [klima og bæredygtighed](#).

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Beplantning

Det skal i forbindelse med lokalplanlægning vurderes i hvilket omfang, den eksisterende beplantning bør bevares. Ny beplantning skal som hovedregel udføres i overensstemmelse med stedets/egnens karakteristiske beplantning. Der skal som hovedregel anvendes naturligt hjemmehørende danske arter.

Beplantning skal, for at skabe sammenhængende grønne linjer i byen, så vidt muligt placeres i sammenhæng med beplantningen i omkringliggende områder. Alternativt skal det forsøges at skabe støttepunkter i byens grønne struktur.

Se også grøn plan for henholdsvis [Kalundborg](#), [Svebølle](#) og [Høng](#).

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Butiksformål

Butikker skal etableres efter [retningslinjerne om detailhandel](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Butikker dækker over dagligvarer, udvalgsvarer og særligt pladskrævende udvalgsvarer.

En butik er iht. planlovens definition et sted, hvorfra der sælges og udleveres varer direkte til privatkunder. Det gælder også diverse showrooms, outlets, lagersalg, engroshandel, permanente boder og stadepladser, hvorfra der er salg til private. Det afgørende er, om der er fysisk kundekontakt mellem køber og sælger. Hvis aktiviteten skaber kundestrømme, så er det at betragte som en butik i planlægningsmæssig forstand.

Butikker udelukkende med internethandel og postordre, hvor kunden køber varen på fx nettet, og hvor varerne bringes ud til køberen, er ikke en butik/detailhandel i planlægningsmæssig forstand og kan således placeres i erhvervsområder eller områder til blandet bolig og erhverv.

Butikker der sælger serviceydelser som frisører, skræddere, renserier og klinikker skal ikke lokaliseres efter reglerne om placering af detailhandel og kan således i nogle tilfælde placeres i områder udlagt til hhv. blandet bolig og erhverv, erhvervsområder samt boligområder.

En engrosvirksomhed der alene har andre erhvervsdrivende som kunder fx detailhandelsbutikker, fremstillingsvirksomheder og professionelle brugere, fx håndværkere betragtes som udgangspunkt ikke som detailhandel og kan således placeres i erhvervsområder. Engrosvirksomheder der har et mere end ubetydeligt salg til private skal lokaliseres i overensstemmelse med planlovens regler om planlægning til butiksformål.

De specifikke rammeområder kan udlægge rammer for hvilke butikstyper der kan etableres i området dvs. hhv. dagligvarer, udvalgsvarer og/eller særligt pladskrævende varegrupper. De specifikke rammebestemmelser vil også indeholde rammer for de maksimale butiksstørrelser.

Bruttoetagearealet af en butik omfatter salgsareal, gang- og adgangsarealer, lager, overdækket varegård, teknikrum, kølerum m.m. Bruttoetagearealet beregnes efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsers etageareal. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fraregnes arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum/pauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb

Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 04/04-2013



Støjhensyn

Lokalplaner skal sikre, at både støjende anlæg, støjfølsom bebyggelse og opholdsarealer placeres, udføres, indrettes og om nødvendigt afskærmes, så [Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser](#) kan overholdes.

Der henvises i øvrigt til [retningslinjer for støj](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 14/03-2013



Bymiljøinteresser

Nogle byområder, som regel de ældre bykerner, indeholder særlige kvaliteter, der skal varetages.

Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres med en facadelinje, der respekterer det oprindelige gadeforløb. Det kan være en fast facadelinje med sluttet bebyggelse langs gaden, eller enkeltstående bygninger med variabel afstand til gaden, men hvor det overordnede indtryk er, at hovedhuset vil indgå som et naturligt led i gadebilledet.

Bygningshøjder skal afstemmes efter nabobygninger og gadens helhed. Husdybderne skal som hovedregel svare til, hvad der er almindeligt for bebyggelsen i området. I egentlige karréområder kan stueetagen gives en større dybde end selve randbebyggelsen mod gaden. En lokalplan kan fastsætte andre retningslinjer for husdybderne.

Ved renovering og fornyelse af tegl eller skifertage skal der som hovedregel anvendes det originale tagmateriale. Tagformer skal tilpasses den omgivende bebyggelse og det karakteristiske præg i gadebilledet.

Der kan indpasses ny arkitektur, som i form, farver og materialer tilføjer gadebilledet nye værdier med respekt for den eksisterende bebyggelse og byøkologiske hensyn, som fx ønske om grønne tage.

Den enkelte facade skal fremtræde harmonisk. Som hovedregel skal der anvendes blank teglstensmur og/eller pudset/vandskuret murværk, der farvebehandles. Murværk skal gives liv og karakter, eksempelvis ved profileringer. Gennem lokalplanlægningen kan der tillades facadematerialer, der tilfører arkitektoniske kvaliteter. Der gives som hovedregel ikke tilladelse til facadebeklædning af eksisterende bebyggelse.

Vinduer og døre skal udføres med materialer, formater, placering samt fag- og sprosseinddeling i overensstemmelse med den enkelte bygnings proportioner og byggetradition.

Skilte må som hovedregel ikke dække gesimbsbånd og andre facadedetaljer. Skilte skal udformes og placeres under hensyntagen til facadens hovedopdeling og farver. Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zonforhold



Bynære områder

Det åbne land, der grænser op til byområde, skal så vidt muligt bevares som jordbrug eller naturområde.

For rammeområder, der støder op til det åbne land eller rekreative områder skal tilgængeligheden sikres bedst muligt. Dette kan eksempelvis ske ved sammenbinding af stier i byen og stier/biveje i det åbne land samt indtænkning af grønne kiler. Desuden skal der foretages en visuel vurdering af byens placering i landskabet. Det kan føre til, at der stilles særlige krav til bebyggelse og beplantning i randzonen, så der opnås en harmonisk overgang til det omgivende landskab.

Der må i områdernes rand ikke være anlæg som ved støj eller lignende kan være til gene for tilgrænsende naturområde.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksførmål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Forside / Rammer for lokalplanlægning / Generelle rammebestemmelser / Tværgående emner / Kulturmiljøer og kirkeomgivelser

Kulturmiljøer og kirkeomgivelser

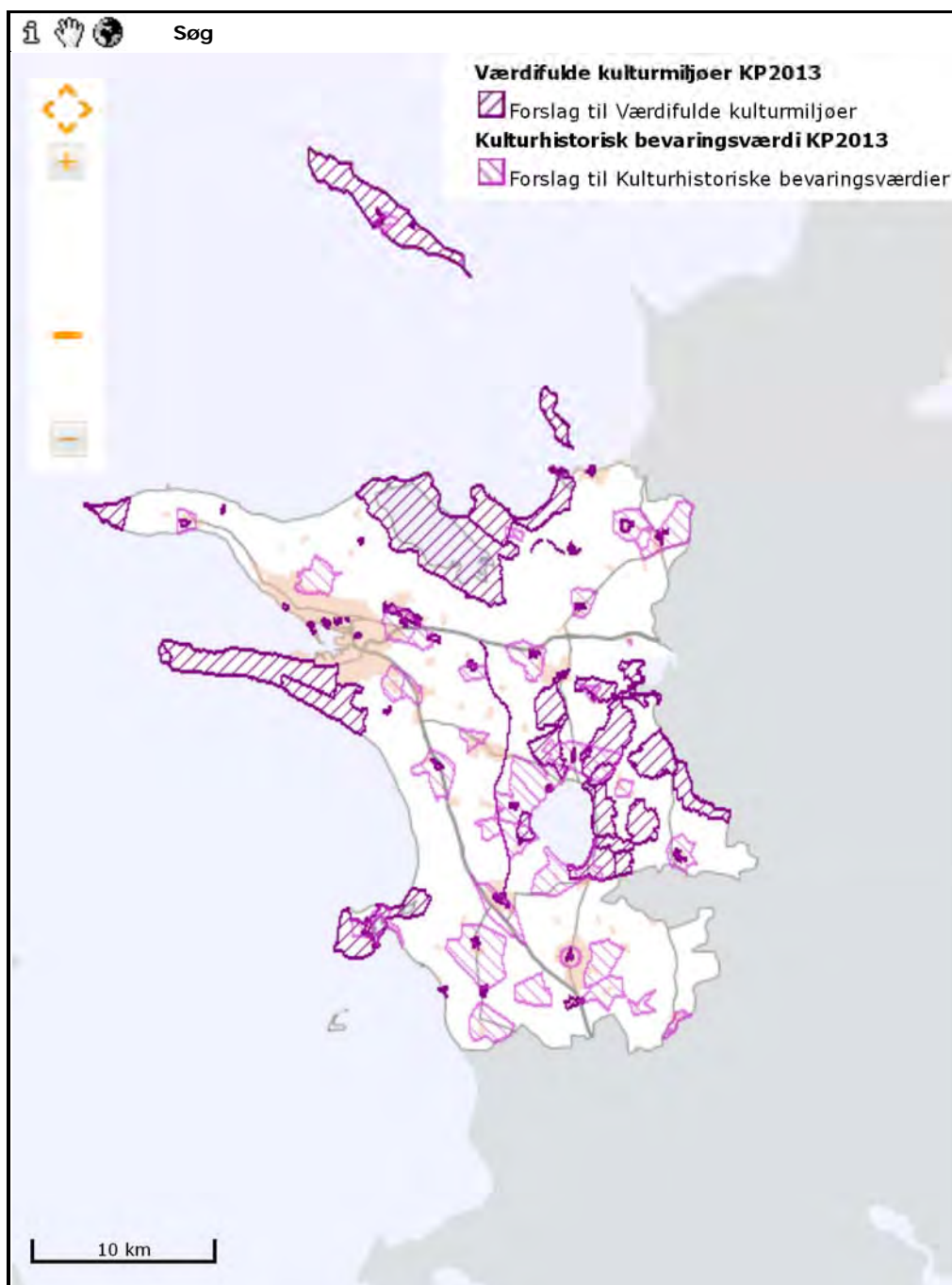
I kommunen er udpeget en række kulturmiljøer, se kortet nedenfor. I kulturmiljøer skal der tages særlige hensyn til bevaringsværdier og sammenhænge, så der undgås forandringer i strid med områdets kvaliteter.

Det fremgår af bestemmelserne for de enkelte rammeområder, hvor der er udpeget kulturmiljøer.

Inden der udføres byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad kan påvirke et kulturmiljø, skal der foretages en konkret vurdering af hensynet til de kulturhistoriske interesser gennem en kulturmiljøvurdering. Denne baseres på de konkrete kulturmiljøbeskrivelser. Beskrivelserne kan findes via nedenstående kort.

Omkring alle kirker i kommunen er udpeget kirkeomgivelser, se nedenstående kort. Ved lokalplanlægning skal det sikres, at kirkeomgivelserne ikke forringes. En række kirker er desuden omfattet af kirkeomgivelsesfredninger, jf. de specifikke rammebestemmelser under hvert enkelt planområde.

Der henvises i øvrigt til afsnit om [kulturmiljøer](#) og [kirkeomgivelser](#) i kommuneplanens hovedstruktur.



Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed

Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 15/03-2013



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.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Grundvand

Af hensyn til beskyttelsen af grundvandet skal der ved lokalplanlægning tages hensyn til Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD), Indvindingsoplande, NitratFølsomme Indvindingsoplande (NFI), BoringsNære BeskyttelsesOmråder (BNBO) og indsatsplaner for grundvandsbeskyttelse.

I henhold til [Statslig udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 i forhold til byudvikling og anden ændret arealanvendelse i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser \(OSD og indvindingsoplande\)](#) gælder nedenstående bestemmelser:

Byudvikling

OSD, Indvindingsoplande og NFI bør friholdes for byudvikling og ændret arealanvendelse.

Ved ændret arealanvendelse og opførsel af liste 1* virksomheder og anlæg i NFI gælder følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand pga. overudnyttelse ved vandindvinding samt grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand pga. manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

Ved ændret arealanvendelse og opførsel af liste 2** virksomheder og anlæg i NFI samt ændret arealanvendelse og opførsel af liste 2** og 3*** virksomheder og anlæg i OSD gælder følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse, jf. overudnyttelse af grundvandsressourcen i vandplanen. Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

*Liste 1	Boliger, mindre grundvandstruende virksomheder og anlæg som kan placeres i OSD og indvindingsoplande samt i særlige tilfælde i NFI.
**Liste 2	Potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg som ikke kan placeres i NFI. Dog kan eksisterende anlæg muligvis udvides. Potentielt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan placeres i OSD og indvindingsoplande i særlige tilfælde.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendestyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butikformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Kystnærhedszonen

Kystnærhedszonen er et udpeget bælte på op til 3 km langs kysten. Eksisterende byzoner indgår ikke heri. I forbindelse med planlægning for areal i kystnærhedszone skal det sikres, at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed. Der skal tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen, til naturinteresser på de omgivende arealer og nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne.

I forbindelse med planlægningen skal der gives en planlægningsmæssig begrundelse for arealudlægget, og der skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Ved højder over 8,5 m skal den større højde særlig begrundes.

Der henvises i øvrigt til [retningslinjer for kystnærhedszonen](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 13/02-2014



Jernbaner

Dobbeltspor

Ifølge DSB er der eksproprieret arealer til anlæg af dobbeltspor mellem Kalundborg og Værslev. Anlæg af dobbeltspor vil formentlig kunne overholdes inden for de eksisterende banegrænser. Såfremt et dobbeltspor anlæg på grund af ændrede banetekniske krav til tracéet eller mulige kurvedretninger vil forudsætte, at banearialet udvides, kan der i givet fald højst blive tale om at ekspropriere et areal langs banen i en bredde af 2-5 m fra nuværende banegrænse.

Elektrificering

Banestrækningen Roskilde-Kalundborg er omfattet af lov om elektrificering af DSB's hovedstrækninger, hvilket betyder, at området langs skel mod banen pålægges servitut om eldrift.

Ejendomme langs skel mod jernbanen pålægges servitut om el-drift, således at der sikres fritrumsprofiler til køreledningsanlæggene svarende til de i servitutten nævnte afstandskrav. I medfør af servitutten pålægges bl.a. en byggegrænse på 10 m fra nærmeste spormidte.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendestyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Klima og bæredygtighed

Klimatilpasning

Klimatilpasning er nu et forhold der kan benyttes som planlægningsmæssig begrundelse i lokalplanlægningen. Lokalplanlægningen vil derfor være et vigtigt værktøj i den løbende klimasikring af kommunen.

Ved lokalplanlægning skal Kalundborg Kommunes kort over konsekvenserne af ændret havvandsstand benyttes til en vurdering af, om lokalplanlægningen kan bidrage til at mindske risikoen for oversvømmelse. Når kortlægningen af oversvømmelse som følge af ekstremnedbørshændelser i byområderne foreligger (løbende frem mod udgangen af 2013), skal disse også inddrages som vurderingsparameter.

Når Klimatilpasningsplanen foreligger, vil denne indeholde udpegede risikoområder og handleplaner for disse, som skal lægges til grund for lokalplanlægningen.

De emner og krav, der lovligt kan lokalplanlægges for (§15, stk. 2 "lokalplankataloget") bliver ikke ændret, men med klimatilpasning som lovlig begrundelse kan emnerne i kataloget benyttes på en ny måde.

Byggeri

Ny bebyggelse skal placeres uden for lavbundsområde og minimum i sokkelkote 2m, ved udsatte steder evt. højere.

Ved nybyggeri og byomdannelse skal bæredygtighed indtænkes i forhold til placering, materialer, vand- og energiforbrug (jf. [Hovedpolitik for by og landskab, by- og landområdeudvikling](#)). Bebyggelse skal opføres under hensyn til at begrænse energiforbruget. I overvejelserne skal indgå bebyggelsens udformning, placering på grunden i forhold til vindpåvirkning og orientering i forhold til solindstråling.

Planlægningen skal fremme en hensigtsmæssig byfortætning med kvaliteter forud for inddragelse af nye byudlæg. Det er væsentligt, at grønne arealer prioriteres højt af hensyn til at nedbør som udgangspunkt kan nedsive hvor det falder og at den øgede varmepåvirkning af omgivelserne pga. bygningsmassen reduceres mest muligt. Det kan være i form af græsareal, beplantning og grønne tage.

Ved planlægning for nye, større områder skal en grøn struktur indtænkes, og omfanget af tæt befæstede arealer skal kun være det absolut nødvendige. Planlægningen skal tage hensyn til kommunens grønne planer og stiplan, hvor relevant. Terrænændringer skal begrænses og fastsættes gennem lokalplanlægning i forhold til eksisterende terræn før byggemodning.

Uden for det kollektive forsyningsområde kan der med lokalplaner stilles krav til, at ny bebyggelse opføres som lavenergiklasse 2015 (stort set svarende til den gamle energiklasse 1). I 2015 bliver lavenergiklasse 2015 et minimumskrav. Undtaget er dog sommerhusbebyggelse og erhvervsbebyggelse til produktion (jf. bygningsreglementet).

Regnvandshåndtering

Regnvandshåndtering bør foregå i tre trin:

1. Begræns
2. Udnyt
3. Afled

Begræns

I forbindelse med lokalplanlægning skal det undersøges, om jordbundsforholdene muliggør nedsivning på de enkelte ejendomme, og om nedsivning vil være i konflikt med vandindvindingsinteresser ([se generelle rammebestemmelser for grundvand](#)). Hvor nedsivning er muligt, er det vigtigt, at lokalplanlægningen vurderer muligheden for at fastholde flest mulige af de grønne arealer.

På befæstede arealer kan vandmængden der skal håndteres begrænses ved, hvor det er muligt, at etablere permeable overflader fx i forbindelse med stier, veje og parkeringsarealer. På bygninger kan fx. muligheden for grønne tage vurderes.

Udnyt

Hvis ikke vandet kan nedsive kan det udnyttes lokalt. Dette kan være i bygningsløsninger så som til toiletskyl eller i vaskemaskiner eller lignende. Eller det kan afledes til forsinkelsesbassiner eller andre overflader, hvor der kan stå vand i perioder.

Regnvandsbassiner skal i videst muligt omfang indrettes, så de kan indgå som et naturmæssigt og rekreativt element i bebyggelser og erhvervsområder. Bassiner skal - ud fra et sikkerhedssyn - udformes med flade brinker med svagt skrånende anlæg (maksimalt 1:5), også ud i vandet ved normalt vandspejl. Ved en hensigtsmæssig udformning kan hegning undgås.

Andre muligheder for udnyttelse af regnvand kan være etablering af vandelementer så som mindre kanaler eller bassiner, eller rekreative elementer så som stier, boldbaner mv. kan indrettes så de kan tilbageholde vand i perioder med store mængder nedbør.

Afled

I visse tilfælde kan det være nødvendigt at aflede vandet til afløbssystemet. Dette bør i videst muligt omfang undgås.

Varmeforsyning

I lokalplanlægningen bør det tilstræbes, at ny bebyggelse kan tilsluttes den kollektive varmforsyning i henhold til varmforsyningslovens bestemmelser og efter kommunens anvisninger.

Kommunalbestyrelsen meddeler dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger i henhold til det til enhver tid gældende bygningsreglement.

I områder udlagt til kollektiv varmforsyning (fjernvarme/naturgas) er der forbud mod elopvarmning.

I områder med kollektiv varmforsyning såvel som i områder med individuel opvarmning – dvs. at den enkelte bygning har egen varmeinstallation i form af olie- eller naturgasfyr eller lignende – kan der etableres anlæg til alternative, miljøvenlige opvarmningskilder (fx varmepumper, solvarmeanlæg m.m).

Solcelle- og solvarmeanlæg på tag

Som udgangspunkt kan der opsættes solceller/solfangeranlæg på tag overalt i kommunen. Dog kan visse lokalplaner sætte begrænsninger for dette af arkitektoniske hensyn og af hensyn til kulturmiljøet.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Vej og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Opholds- og legearealer

Størrelse og placering af opholds- og legearealer skal fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen og/eller byggesagsbehandlingen.

I nye boligområder skal der udlægges samlede fælles friarealer af en rimelig størrelse til ophold og leg, når der opføres flere end fire etage- eller tæt-lave boliger eller flere end otte åben-lave boliger. Ved indretning af boliger i eksisterende bygninger skal der udlægges opholds- og legearealer efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

I centerområder skal der udlægges opholdsarealer til eventuelle beboere samt ansatte i butikker, kontorer og øvrige virksomheder efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Opholds- og legearealerne skal være af en god kvalitet med mulighed for ophold på et areal af privat/halvprivat karakter, hvor der er sol i eftermiddagstimerne og beplantning, fx i form af træer. Altaner over 4,5 m² og tagterrasser kan indgå i beregningen af opholdsarealer. Opholds- og legearealer kan etableres fælles for flere ejendomme.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Kystnære byzoner

I forbindelse med lokalplanlægning for kystnær byzone skal visualiseringer og beskrivelser af bygninger og anlæg redegøre for den påvirkning, fornyelserne medfører på omgivelserne. Det skal sikres, at ny bebyggelse indpasses godt i kystlandskabet. Der skal tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer og nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne. Ved højder, der afviger væsentligt fra den omgivende bebyggelse i området, skal den større højde særligt begrundes.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Master og synligt sendeudstyr

Udover nedenstående henvises til [kommunens administrationsgrundlag for opsætning af mobilantennemaster](#).

Generelt om opsætning af antenneudstyr og –master

Antenneudstyr omfatter det tekniske udstyr til mobiltelefoni og radiotransmission, der kan monteres på en antennemast eller på eksisterende konstruktioner samt eventuelle kabineanlæg på terræn.

De generelle rammebestemmelser for master og antennesystemer er udformet med henblik på – i overensstemmelse med mastelovgivningen - at imødekomme behovet for optimal radiokommunikation samtidig med, at det samlede antal master og disses påvirkning af omgivelserne begrænses mest muligt.

Ejere af master til radiokommunikationsformål har pligt til at imødekomme alle anmodninger om fælles udnyttelse af den pågældende mast fra andre, der er tildelt radiofrekvenser, og som har behov for at sætte antennesystemer op, hvis dette er teknisk muligt (jf. masteloven).

Antenneudstyr og -master i byområder og sommerhusområder

Nye antennesystemer skal som udgangspunkt placeres i bymæssig bebyggelse på eksisterende master, konstruktioner eller andre høje bygningselementer (fx industriskorstene, siloer, fabriksbygninger, højspændingsmaster og andre tekniske anlæg).

Hvis det ikke er muligt at anbringe antennesystemer på et eksisterende anlæg, kan der efter en konkret vurdering gives tilladelse til nye antennemaster i byområder. I vurderingen lægges der vægt på:

- at mastehøjden afstemmes med de omkringliggende bygninger i højde og omfang. Masten skal være så lav som muligt, uden at mulighederne for fællesudnyttelse tilsidesættes,
- at der anvendes den teknologi der giver det mest diskrete udtryk.

Nye master skal udføres i et enkelt og veldefineret design. Mast og sendeenheder skal gives ens farve, om muligt indbygges i masten, eller enhederne skal placeres harmonisk på masten og tæt ind til denne.

I byzone skal masteanlæg og synligt sendeudstyr søges placeret i følgende prioriterede rækkefølge:

- a. Erhvervsområder,
- b. Områder til tekniske anlæg,
- c. Centerområder
- d. Øvrige områder til offentlige formål
- e. Områder med etageboliger

Antenneudstyr og -master i landzone

I landzone skal nye antennemaster fortrinsvis placeres i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så de ikke optræder som selvstændige, fritstående elementer i landskabet.

I yderområderne skal der ske en koordinering på tværs af kommunegrænserne, så eksisterende master udnyttes optimalt.

Ved landskabeligt skæmmende masteplaceringer, skal ansøgeren kunne godtgøre – om nødvendigt ved uvildig dokumentation fra Erhvervsstyrelsen – at det ikke er muligt at opnå tilnærmelsesvis samme kommunikationsdækning ved en mindre skæmmende placering.

Vilkår

I en landzonetilladelse til fritstående antennemaster stilles der vilkår om:

- at antennemasten ved lejemål skal stilles til rådighed for andre antenneformål og udbydere

- at den sammen med eventuelle kabineanlæg skal afskærms med beplantning, og
- at den skal nedtages senest et år efter endt brug til det tilladte formål. Dette skal ske uden omkostninger for kommunen.

Herudover kan der til en tilladelse til at opføre en ny mast knyttes bestemte vilkår om fx afdæmpede farver og størrelse. Sidstnævnte er for at fremtidssikre masten, så den senere kan anvendes til fælles udnyttelse. Det kan således kræves, at masten bliver større, end ansøgeren umiddelbart har brug for.

Landskaber

Der kan kun undtagelsesvis opstilles antennemaster i de større uforstyrrede landskaber, og kun hvis det er begrundet i en samfundsmæssig interesse, der ikke kan tilgodeses på anden måde.

Kyst- og besøgsområder

Der kan kun undtagelsesvist meddeles tilladelse til at opstille antennemaster i kystnærhedszonen og i besøgsområder.

Ansøgninger om opstilling af antennemaster tættere end 500 m fra kysten skal godkendes af Søfartsstyrelsen.

Naturbeskyttelse

Der må ikke opstilles antennemaster på arealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven (moser, heder, enge, overdrev, diger m.m.) samt inden for beskyttelseslinjerne om fortidsminder, skove, strande, søer, åer og kirker.

Antennemaster i nærheden af internationale naturbeskyttelsesområder skal vurderes under hensyn til de interesser, der skal varetages her.

Kulturmiljøer og kirker

Der kan ikke opstilles antennemaster inden for de udpegede VÆRDIFULDE KULTURMILJØER og KIRKEOMGIVELSER.

Kulturhistoriske anlæg

Antennemaster skal overalt opstilles, så de ikke forstyrrer fredede bygninger, fortidsminder og øvrige kulturhistoriske anlæg.

Er der fredning gældende for området, enten for bygninger eller landskab, skal ansøgningen først forelægges Fredningsnævnet/Kulturstyrelsen til behandling.

Radiokæder

I områder, hvor der er overordnede radiokædeforbindelser, eller hvor maritime radioanlæg er placeret, vil tilladelse til opstilling af antennemaster bero på en konkret vurdering af, om antennemasten kan forstyrre forbindelsen.

Flyvepladser

Antennemaster må ikke opstilles, så de frembyder risiko for beflyvningen af flyvepladserne eller medfører gener for de radionavigationsanlæg, der betjener luftfarten.

Antennemaster som led i system

Såfremt en antennemast ønskes opstillet som led i et system, der på sigt omfatter flere antennemaster, kan kommunen forlange en samlet plan for systemet forelagt, før man tager stilling til den ansøgte antennemast.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn

Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støj hensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Parkeringsarealer

På hver ejendom skal der være det nødvendige antal p-pladser til dækning af ejendommens parkeringsbehov. I lokalplanen kan det fastlægges, at parkeringsbehovet for flere ejendomme løses ved etablering af fælles parkering eller gennem nærmere fastsatte helhedsløsninger.

Ved opførelse eller indretning af bebyggelse til særlige formål kan Kommunalbestyrelsen tillade, at kravene til parkeringsdækningen reduceres. Det gælder også, hvor bebyggelsen har en særlig beliggenhed, som kan begrunde en reduktion.

Ved etablering af nye p-pladser bør det overvejes, om et vist antal pladser kan forsynes med elstik med henblik på at tilgodese elbiler.

Det skal så vidt muligt tilstræbes at etablere grønne parkeringspladser.

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning af bebyggelse skal der sikres et tilstrækkeligt antal parkeringsmuligheder på ejendommen, som fastlægges i en evt. byggetilladelse. Der skal som hovedregel opnås minimum følgende antal p-pladser på egen grund:

Boliger

1. 2 p-pladser pr. åben-lav bolig
2. 1½ p-plads pr. tæt-lav bolig
3. 1 p-plads pr. etagebolig
4. 1 p-plads pr. ungdoms- og ældrebolig

For punkt 2-4 gælder, at et passende antal p-pladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap og af bevægelseshæmmede.

Butikker

1. 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal dagligvarebutik
2. 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal special- og udvalgsvarerforretning (herunder til butikker med særligt pladskrævende varer)

Erhverv

1. 1 p-plads pr. 65 m² bruttoetageareal administrations- og servicepræget virksomhed
2. 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal engros- og oplagsvirksomhed, lager, værksted m.m.

Hoteller

- 1 p-plads per 50m² bruttoetageareal

Andre bygninger

- 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal for institution, udstilling og kulturformål

Se i øvrigt [rammebestemmelser for grundvand](#).

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen

Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zonerforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Natur- og fredningshensyn

Beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 skal respekteres, herunder skal enge, heder, strandenge og overdrev i byzone og sommerhusområder, så vidt muligt sikres. Det samme gælder for udpegede ØKOLOGISKE FORBINDELSER og POTENTIELLE ØKOLOGISKE FORBINDELSER.

Natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 bør i videst muligt omfang bevares som grønne elementer med høj naturkvalitet i de udbyggede rammeområder.

Se i øvrigt [retningslinjer for naturbeskyttelse](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Sundhed

De fysiske omgivelser har stor betydning for sundhed og velbefindende. Borgernes sundhed skal fremmes fx gennem gode friarealer, stiforbindelser og mulighed for organiserede og uorganiserede friluftaktiviteter i nærområderne. Se endvidere [redegørelse om sundhed](#) under Vision og udvikling.

Når der opføres ny bebyggelse skal der lægges vægt på arkitekturen og tænkes i orientering af bebyggelsen i forhold til udsigtsforhold og lys- og skyggepåvirkninger. Endvidere skal der tages stilling til, hvordan gener fra trafikstøj begrænses og reduceres.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksførmål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Rækkefølge for boligudbygning

Generelt gælder det, at byudvikling skal foregå indefra og ud, dvs at i princippet skal større boligudbygningsområder indenfor pågældende byområde være disponerede og byggemodning påbegyndt inden der lokalplanlægges for nye områder udenfor byområdet. Desuden skal arealer nærmest eksisterende byområde gå forud arealer beliggende fjernere, dog under hensyntagen til behovet for arealernes størrelse og anvendelse. Denne regel har særlig betydning i forbindelse med byudvikling indenfor samme bydel.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksførmål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Skilte og facader i byzone

Som hovedregel må der alene skiltes på den ejendom, hvorfra erhvervet, eller den aktivitet skiltningen omhandler, udøves.

Skiltning, udhængsskabe, belysning, markiser og andet facadeudstyr skal tage hensyn til bygningens arkitektur og omgivelserne og skal respektere facadernes proportioner, opdeling med døre og vinduer, materialer og farvesætning.

Sokler, gesimser og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning.

Facadeskilte skal som hovedregel begrænses til stueetagen og skal så vidt muligt samordnes med eventuel anden skiltning på facaden. Facadeskilte skal, hvor særlige forhold ikke gør sig gældende, udføres som løse bogstaver uden bagvedliggende plade.

Lysstyrken i lysskilte eller på belyste skilte skal være afdæmpet og afstemt efter forholdene og må ikke blænde, pulsere eller blinke.

Gavludsmykning/gavlmalerier kan kun tillades efter en vurdering af den kunstneriske værdi i hvert enkelt tilfælde. Gavlreklamer kan tillades som kunstnerisk udførte helheder.

Stilladsreklamer må kun opsættes i kortere perioder i forbindelse med renoveringer og lignende tidsbegrænsede aktiviteter.

Når intet andet er nævnt, må vej- og stiarealer ikke – hverken varigt eller midlertidigt – anvendes til opstilling af udstillinger eller reklameskilte.

I erhvervsområder kan der, efter en af Kommunalbestyrelsen vedtaget samlet model for det pågældende område, opstilles ensartede henvisningsskilte på udvalgte steder. Fælles henvisningsskilte må kun indeholde firmanavn og -logoer. Skiltene må ikke indeholde reklame for enkeltprodukter og må ikke udformes som lysskilte. Herudover kan der være skiltning ved den enkelte virksomhed i rimeligt omfang ved indkørsel og facade tilpasset bygningernes proportioner og opdelinger.

Reklameflag og -bannere kan kun tillades i erhvervsområder og kun i begrænset omfang efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb

Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013



Tekniske anlæg

Gennem lokalplanlægning skal det sikres, at der er mulighed for at etablere nødvendige tekniske anlæg samt eventuelle anlæg til civilforsvarsmæssige formål.

Uanset rammebestemmelserne i øvrigt kan der i en lokalplan gives mulighed for anlæg, som er nødvendige til områdets forsyning. Det er en forudsætning, at anlæggene placeres, udføres og anvendes under størst mulig hensyntagen til det område, hvor de placeres.

Regnvandsbassiner

Bassiner til opsamling af regnvand indrettes, så de kan indgå som et rekreativt element i bebyggelser eller erhvervsområder. Der henvises til afsnittet om [klima og bæredygtighed](#) og [grundvand](#) under de tværgående emner.

Vejledende afstand til højspændingsanlæg

Forvaltning af forsigtighedsprincip ved planlægning og udstykning af arealer til boliger/børneinstitutioner i nærheden af højspændingsanlæg eller ved bygning/ombygning af højspændingsanlæg nær boliger/børneinstitutioner.

Hvis afstanden fra højspændingsanlæg (målt fra tracémidte) til boliger/børneinstitutioner er større end nedenstående afstande vurderes forsigtighedsprincippet at være opfyldt:

Afstandsvurdering

400 kV luftledning: 100 m
132 kV luftledning: 50 m
50 kV luftledning: 25 m
400 kV kabel: 20 m
132-150 kV kabel: 10 m
30-60 kV kabel: 4 m

Hvis afstand fra højspændingsanlæg til boliger/børneinstitutioner er mindre end ovenstående afstande, undersøges forholdene nærmere, idet der på baggrund af anlægstype (mastetype/ kabelforlægning mv.) konkret vurderes om projektet kan tillades.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for sikkerhedsafstande til [vindmøller](#).

Tiltag for nedbringelse af magnetfelter

For nye boliger og institutioner vil det almindeligste tiltag være at øge afstanden til ledningen/højspændingsanlægget. I planlægningsfasen kan dette ske ved at placere veje, parkeringspladser og garageanlæg, depotrum m.v. nærmest anlægget.

Se i øvrigt retningslinjer for [højspænding](#).

Vindmøller

Vindmøller inden for samme VINDMØLLEOMRÅDE skal være ens med hensyn til størrelse, udseende, materialevalg, omløbsretning og omdrejningstal samt være 3-bladet. Der må ikke være reklamer eller logo på vindmøllerne.

Vindmøller inden for det samme VINDMØLLEOMRÅDE skal have samme rotordiameter og opstilles med samme indbyrdes afstand.

Den enkelte vindmølles totalhøjde skal være mindst 118 meter og må ikke overstige 150 meter. Forholdet mellem navhøjde og rotordiameter skal være mellem 1:1 og 1:1,35.

Møllernes nav skal ligge på linje, således at vindmøllerne afspejler de overordnede linjer i terrænet. Den indbyrdes afstand skal være 3-5 gange rotordiameteren, medmindre en VVM kan dokumentere, at en anden indbyrdes afstand er nødvendig og hensigtsmæssig.

Mølletårne og vinger skal farvesættes med samme lysegrå farve og udføres med ikke-reflekterende overflader.

Skyggetid og belysning

Vindmøller må ikke påføre nærtliggende beboelse mere end 10 timers reel skyggetid om året. Store vindmøller skal udføres med teknik og software, der gør det muligt at begrænse den reelle skyggetid, hvis det viser sig nødvendigt.

Luftfartsvæsenet skal vurdere om vindmøller med en totalhøjde på mellem 100 og 150 meter skal afmærkes med belysning af hensyn til lufttrafikkens sikkerhed.

Vejadgang og omformerstationer

Anlæg af veje til opstilling og servicering af vindmøllerne skal ske under hensyntagen til områdets jordbrugsmæssige anvendelse. Vejene skal så vidt muligt anlægges langs naturlige skel i landskabet.

Omformerstationer til vindmøllerne skal så vidt muligt placeres i tilknytning til anden bebyggelse i området eller alternativt, så de indpasses i landskabet.

Der skal gennem lokalplanlægning for nye vindmøller åbnes mulighed for, at der kan opsættes antenner på den enkelte mølle.

Se i øvrigt retningslinjer for [vindmøller](#).

Biogasanlæg

Anlæg skal udformes under størst mulig hensyntagen til det omkringliggende landskab og naboer med hensyn til placering af anlæggets elementer, farve- og byggematerialevalg, samt dimensioner på bebyggelsen. Anlæg etableres eventuelt med afskærmede beplantning.

Biogasanlæg i det åbne land skal indpasses landskabs karakter og oplevelsesmuligheder.

Der henvises i øvrigt til retningslinjer og tilhørende redegørelse for [større fælles biogasanlæg](#).

Større solcelle- og solfangeranlæg

Solcelle- og solfangeranlæg på over 1,2 ha betragtes som større solcelle- og solfangeranlæg, der som udgangspunkt forudsætter lokalplanlægning.

Placering af solcelle- og solfangeranlæg skal tilpasses landskabets strukturer og følge de stedlige terrænforhold. Anlægget skal opstilles på en sådan måde, at der kan opfattes et mønster og skal så vidt muligt opdeles i sektioner. Solcelle- og solfangeranlæg skal afskærmes af beplantning mod omgivelserne. Beplantning skal tilpasses eksisterende plantning i området. De enkelte elementer skal være ensfarvede og refleksionsgener skal minimeres af hensyn til naboer og de nære omgivelser. Solcelle- og solfangeranlæg skal gives en ensartet mørk farve, med mindre særlige forhold taler for en anden løsning.

Eventuelle akkumuleringstanke og teknikbygninger skal så vidt muligt placeres i tilknytning til anden bebyggelse i området eller alternativt, så de indpasses i landskabet.

Der henvises i øvrigt til retningslinjer og tilhørende redegørelse for [større solcelle- og solfangeranlæg](#).

Mindre VE-anlæg

Solcelle- og solfangeranlæg

Ved planlægning for områder, hvor visuelle og arkitektoniske hensyn eller hensynet til kulturmiljøet særligt skal varetages, kan der formuleres bestemmelser for opsætning af solcelle/solfangeranlæg på tag.

Vindmøller

Ved planlægning for områder, hvor visuelle og arkitektoniske hensyn eller hensynet til kulturmiljøet særligt skal varetages, kan der formuleres bestemmelser for opsætning af mini- og mikro møller, vindturbiner mv..

Møllerne skal overholde de til enhver tid gældende støjgrænser og placeres fortrinsvis i erhvervsområder.

Se i øvrigt afsnittet om [klima](#)

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 20/02-2014



Spillehaller

Spillehaller med gevinstgivende spilleautomater skal placeres i områder til centerformål.

I Kalundborg kommune kan der kun tillades spillehaller med gevinstgivende spilleautomater i Kalundborg centerområde. Undtaget er dog Højbyen, hvor der ikke kan etableres spillehaller.

Der tillades ikke spillehaller i øvrige centerområder og øvrige dele af kommunens bysamfund, bydele, landsbyer og bebyggelse i det åbne land i øvrigt.

Der kan tillades spillehaller med op til ti gevinstgivende spilleautomater. Publikumstiltrækning skal svare til almindelige butikker, og belastningen på omgivelserne i form af støj, parkeringskrav m.v. skal være ubetydelig.

Uanset ovenstående må spillehaller ikke ligge tæt på skoler og areal med andre offentlige formål, herunder kirker og kirkegårde. Spillehaller med gevinstgivende spilleautomater kan ikke etableres i områder med kommunale fritidsanlæg som eksempelvis parker, sports- og idrætsområder, idrætshaller, kolonihaver eller på campingpladser.

Det forudsætter en tilladelse fra spilmyndigheden at etablere nye spillehaller.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold



Tryghed og overskuelighed

Ved planlægning af områder til boliger, erhverv, rekreative- og offentlige formål mv. skal tryghedsfremmende foranstaltninger så vidt muligt søges indarbejdet. Trygge og overskuelige miljøer har betydning for den enkelte borger, giver kvalitet i byens rum og medvirker til at forebygge kriminalitet - dels ved at gøre det svært at begå kriminalitet, dels ved at påvirke adfærd hos den enkelte eller grupper af personer.

Tryghed er i bund og grund en individuel følelse og for at skabe trygge og overskuelige miljøer bør der derfor være fokus på både den fysiske tryghed, den visuelle oplevelse af tryghed og den psykiske oplevelse af tryghed.

Mange forhold medvirker til at skabe tryghed i de enkelte miljøer. Disse kan samles under følgende overskrifter:

Øjne i byens rum

En væsentlig faktor er, at der er så mange "beskyttende øjne" som muligt, hvor folk færdes. Det vil fx sige hjemmевærende beboere (overskuelighed og synlighed), trafik på stier samt befolkede arealer det meste af døgnet.

Øjne i byens rum kan i planlægningen tilskyndes ved at:

- sikre oversigt fra boliger over udearealer, legepladser og p-pladser, også fra gavlsider
- sikre synlighed ved opgange
- minimere muligheden for skjulesteder/undgå skumle steder
- skabe indbydende mødesteder, gerne med gode udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper
- hvor muligt at skabe mere liv ved samlokalisering af forskellige funktioner
- skabe grobund for godt naboskab

Kvalitet i byens rum

Byrum og nærmiljøer af god kvalitet påvirker adfærd. Overskuelige, vedligeholdte og rengjorte miljøer indbyder til færdsel og ophold, ligesom det giver indtryk af ansvar og klare tilhørsforhold. Attraktive byrum, hvor folk holder til og holder øje med omgivelserne og hinanden giver således tryghed og medvirker til at reducere risikoen for kriminalitet.

Kvalitet i byens rum kan i planlægningen tilskyndes ved at:

- sikre tilstrækkelig belysning
- anvende beplantning til at fremme/hæmme kontakt i et område (fx sikre synlighed i stiforløb/hindre uønsket indblik til bolig). Både højde og tæthed af beplantning skal indtænkes.
- sikre velafgrænsede stiforløb med udsyn og overblik, jf. herunder belysning
- sikre overskuelige parkeringsforhold
- minimere muligheden for skjulesteder/undgå skumle steder
- skabe indbydende mødesteder, gerne med gode udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper

Nærmiljø og medansvar

Et rart nærmiljø i et boligkvarter medvirker til at øge beboernes glæde ved deres område, skaber tilknytning og giver medansvar for bebyggelsen.

Nærmiljø og medansvar kan i planlægningen tilskyndes ved at:

- skabe forskelligartet boligbebyggelse, der bl.a. kan give afsæt til blandet beboersammensætning
- tænke i mindre enheder, der gør det nemmere for beboerne at få større tilknytning til kvarteret

- hvor muligt at skabe mere liv ved samlokalisering af forskellige funktioner
- angive klare tilhørsforhold
- indtænke belysning og beplantning
- have fokus på for- og friarealer, parkeringsfaciliteter mv.
- skabe indbydende mødesteder, gerne med gode udfoldelsesmuligheder for alle aldersgrupper
- minimere muligheden for skjulesteder/undgå skumle steder

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 13/05-2013



Vandløb

Ved planlægning for ny bebyggelse skal der tages hensyn til åbne såvel som rørlagte vandløb, og muligheden for at udføre vandløbsrestaureringer skal overvejes, idet målet jf. EU's Vandrammedirektiv er at opnå god tilstand for alle vandforekomster.

Der må ikke bygges hen over vandløb, rørledninger og dræn. Der må ikke plantes træer så tæt på rørledninger, at rødderne kan skade rørledningerne. Enhver ændring af eksisterende forhold, eksempelvis omlægning eller tilslutning til vandløb, rørledninger, dræn, søer m.v. kræver vandløbsmyndighedens godkendelse.

Der må ikke ske ændringer af de eksisterende vandløbsoplande eller i den naturlige afstrømningshastighed uden vandløbsmyndighedens godkendelse.

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 25/04-2013



Veje og stier

Veje

Ved nyanlæg af veje skal hensynet til kollektiv trafik altid vurderes, specielt ved anlæg eller ændring af trafik- og fordelingsveje. Samtidig bør muligheden for etablering af cykelsti altid indtænkes. Der henvises i øvrigt til [retningslinjer og redegørelse for veje](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Veje skal udlægges med en bredde, som tager hensyn til en sikker og funktionel afvikling af nuværende og fremtidig trafik. I nye bolig- og erhvervsområder skal der sikres fornuftige adgangs- og tilkørselsforhold samt interne veje og vendepladser dimensioneret under hensyn til renovationsvognes arbejdsradius og med redningsmuligheder for brandvæsenet.

Stier

Trafikstier skal gennem hensigtsmæssig udformning og forløb søges anlagt, så der opnås tilstrækkelig sikkerhed og tryghed for de bløde trafikanter. Rekreative stier skal etableres, så de så vidt muligt tager udgangspunkt i de eksisterende net af private fællesveje, markveje, skovveje og eksisterende stier. Der henvises i øvrigt til [retningslinjer og redegørelse for stier](#) i kommuneplanens hovedstruktur.

Stier skal anlægges i overensstemmelse med kommunens stiplan, men linjeføringen heri skal opfattes som retningsgivende, jf. ligeledes retningslinjer og redegørelse for stier.

I lokalplaner skal det belyses, hvordan der kan opnås adgang til det overordnede stinet. Hvis det kræver arealudlæg til stier inden for lokalplanområdet, skal dette sikres i lokalplanen – bl.a. for at skabe sikre skoleveje og et godt rekreativt stinet. I kystnære områder skal der sikres stiadgang til kysten.

Adgang for bevægelseshæmmede

Veje og stier skal af hensyn til handicappede og bevægelseshæmmede brugere så vidt muligt udformes efter anvisningerne i DS-håndbogen "Udearealer for alle" samt "Færdselsarealer for alle" (Vejdirektoratet).

Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrænsede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed

Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zonforhold

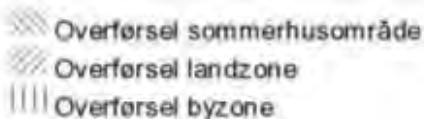
Sidst opdateret 25/04-2013



Zoneforhold

I kommuneplanen er angivet en række arealer, der ved lokalplaner skal overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, samt arealer der skal overføres fra byzone til landzone.

De omhandlende arealer er på kommunens digitale kortside (se under Planbestemmelser) angivet med følgende signaturer:



Generelle rammebestemmelser for tværgående emner

Se indholdet i emnerne ved at vælge dem i tabellen nedenunder.

Affaldshåndtering	Kulturmiljøer og kirkeomgivelser
Afgrensede landsbyer	Kystnærhedszonen
Afstand til risikovirkksomheder	Kystnære byzoner
Andre bindinger	Master og synligt sendeudstyr
Arealforbrug	Natur- og fredningshensyn
Bebyggelsens omfang og karakter	Opholds- og legearealer
Beplantning	Parkeringsarealer
Beskyttelsesinteresser	Rækkefølge for boligudbygning
Beskyttelseslinjer	Skilte og facader i byzone
Bevaringsværdige bygninger	Spillehaller
Butiksformål	Støjhensyn
Bymiljøinteresser	Sundhed
Bynære områder	Tekniske anlæg
Byomdannelse	Tryghed og overskuelighed
Grundvand	Vandløb
Jernbaner	Veje og stier
Klima og bæredygtighed	Zoneforhold

Sidst opdateret 09/03-2013