

Kommuneplan 2013-2024

By og landskab

Hovedstruktur og Politikker
Bind 4.1 – Hovedpolitik og Områdetyper

Indholdsfortegnelse

Hovedpolitik og Områdetyper

<i>-By og landskab</i>	<i>1</i>
<i>-Hovedpolitik for By og landskab</i>	<i>2</i>
<i>-Baggrund</i>	<i>4</i>
<i>-Områdetyper</i>	<i>5</i>
<i>-Byområde</i>	<i>7</i>
<i>-Redegørelse</i>	<i>10</i>
<i>-Sommerhusområde</i>	<i>12</i>
<i>-Redegørelse</i>	<i>14</i>
<i>-Landsbyer</i>	<i>16</i>
<i>-Redegørelse</i>	<i>18</i>
<i>-Landområde</i>	<i>20</i>
<i>-Redegørelse</i>	<i>23</i>



By og landskab



Fra højder og skov til den flade kyst

Kalundborg kommune rækker fra højder og skovområder ved Bjergsted og øst for Tissø til de flade kyster ved Saltbæk Vig og Reersø og rummer varierede landskabelige og rekreative kvaliteter. Samtidig er det åbne land mange steder præget af landbrugserhvervets store driftsanlæg og intensive landbrugsdrift, af råstofudvinding og tekniske anlæg som veje, vindmøller og højspændingsledninger – nødvendigheder for at et moderne samfund kan fungere.

Alsidig natur og lang kyststrækning

Store naturområder er omfattet af særlige beskyttelsesregler (fx internationale naturbeskyttelsesområder, økologiske forbindelser og større uforstyrrede landskaber) og grundvand- og vandindvinding stiller også særlige krav. Med 160 km kyststrækning er der fra alle dele af kommunen korte afstande til kysten og havet. Den generøse og alsidige natur tiltrækker mange turister til både sommerhusområderne ved Kaldred, Røsnæs og Storebæltskysten og til lystbådehavne i Havnsø, Røsnæs og Mullerup.

Skyline med lys fra industrien

Kalundborg by's skyline med bl.a. Asnæsværkets skorstene signalerer et aktivt erhvervsliv med store industrielle produktionsanlæg. Som Sjællands største industriby udenfor København og med Kalundborg Havn som den næststørste industrihavn på Sjælland giver de store virksomheder økonomi og beskæftigelse til Kalundborg kommune, men deres aktivitet stiller også store krav til infrastrukturen som veje, forsyning, affaldshåndtering og spildevand.

Sidst opdateret 24/05-2013



Hovedpolitik for By og landskab



Nedenstående mål er de overordnede mål for emner under By- og Landskab. Der henvises i øvrigt til mål for Bo og leve, Virksomhed og job samt for Klima, Sundhed og Uddannelse.

Mål for kultur- og naturværdier

Det er Kommunalbestyrelsen mål at:

- beskytte og forøge kvaliteten af natur- og landskabsværdierne ved at fastholde og fremme mangfoldigheden i kommunens natur og landskaber
- sikre adgang og information om kultur, landskabs - og naturværdier
- sikre hensyntagen til beskyttelse af kulturhistorisk interessante enkeltheder og værdifulde kulturmiljøer i byerne såvel som i det åbne land
- etablere spredningsveje for dyr og planter mellem naturområderne, så den biologiske mangfoldighed fremmes

Mål for bæredygtighed og miljøbeskyttelse

Det er Kommunalbestyrelsen mål at:

- planlægningen bidrager til at mindske energiforbruget og miljøbelastningen
- fastholde og forbedre indsatsen for at beskytte miljøet (luft, jord og vand)
- sikre at viden og ideer om bæredygtige løsninger formidles
- Kalundborg Kommune er i tæt dialog med borgere og virksomheder om natur- og miljøforhold
- fremme dialog og vidensdeling om bæredygtighed, både internt i kommunen som virksomhed, samt med borgere og foreninger, derudover virksomhedsunderstøtte og fremme netværk samt partnerskaber med virksomheder, foreninger og organisationer om borgerrettede opgaver, aktiviteter og tiltag
- understøtte indsatsen for at nedbringe energiforbruget, øge energieffektiviteten og omstille til vedvarende energikilder gennem strategisk energiplanlægning for kommunen som geografisk enhed
- fremme energibesparelser hos borgere og virksomheder
- der gennemføres en aktiv indsats for at begrænse ressourceforbruget og affaldsmængden
- fastholde og øge genanvendelsen af dagrenovation, storskrald samt affald fra genbrugspladserne
- sikre rent drikkevand af god kvalitet til borgerne
- der ikke bruges mere vand end nødvendigt
- medvirke til at forebygge konflikter mellem støjende aktiviteter og støjfølsom arealanvendelse (fx boligformål)

- understøtte aktiviteter inden for bæredygtig turisme

Mål for by og -lokalområdeudvikling

Det er Kommunalbestyrelsen mål at:

- indtænke bæredygtighed i den strategiske og fysiske planlægning
- der i Kalundborg kommune er rammer, som giver mulighed for at leve et sundt liv
- begrænse inddragelsen af åbent land ved at arbejde målrettet med byfortætning og –omdannelse hvor muligt
- fastholde en tydelig adskillelse mellem bymæssig bebyggelse og det åbne land og sikre at bymæssig bebyggelse tilpasses og integreres i landskabet
- muliggøre bosætning og revitalisering af udvalgte landsbyer under hensyntagen til, at adgangen til og beskyttelsen af natur, miljø, landskaber og kystområder sikres
- de rekreative udfoldelsesmuligheder i boligområderne bevares og udbygges
- der skabes mulighed for at etablere nye fysiske miljøer for aktiv udfoldelse - såvel organiserede som uorganiserede friluftaktiviteter
- sammentænke miljø og rekreative tiltag
- gøre det nemt og sikkert at færdes til fods og på cykel i kommunen
- gøre en særlig indsats for at forbedre, udbygge og vedligeholde stinettet i kommunen
- forebygge skadevirkningerne af øgede nedbørsmængder og stigende havvandstand
- arbejde for at sikre den nødvendige infrastruktur for såvel borgere som erhvervsliv
- forbedre borgernes adgang til naturen ved sammenhængende stisystemer i byområder, landsbyer og det åbne land

Sidst opdateret 06/02-2014



Baggrund

Kommunalbestyrelsen ønsker en helhedsorienteret og bæredygtig udformning af de fysiske omgivelser i Kalundborg kommune indenfor rammerne af de overordnede, statslige og regionale udmeldinger og bestemmelser.

Udvikling i balance

Det skal fortsat være attraktivt at bo, leve, arbejde og drive virksomhed i Kalundborg Kommune. Det betyder at vi vil tænke de kommende generationers livsvilkår ind i de beslutninger, der træffes i dag for at sikre den fremtidige udvikling.

Kommunalbestyrelsen vægter en helhedsorienteret og bæredygtig udvikling højt. Kalundborg Kommune ønsker et blive et positivt eksempel på at industri, landbrug, bosætning, natur og miljø kan fungere side om side – gennem stadig fokus på bæredygtige løsninger bl.a. med inspiration fra den industrielle symbiose og ambitionen om at udbrede symbiosetankegangen til andre områder gennem innovativt og kompetent samspil mellem mange forskellige aktører.

Med udgangspunkt i [Kalundborg Kommunes Planstrategi 2011](#) ønsker Kommunalbestyrelsen at hensynet til miljømæssig, økonomisk og social bæredygtighed sætter dagsordenen, når de mange forskelligrettede interesser og hensyn skal afvejes.

Statslige interesser i planlægningen

Den kommunale planlægning skal ske inden for rammerne af de overordnede interesser og hensyn, som angives i statslige beslutninger i form af lovgivning, handlingsplaner, sektorplaner, landsplandirektiver samt aftaler indgået mellem staten, regioner og kommuner. Det kan fx være aftaler om arealreservationer til overordnede veje og tekniske anlæg.

Kommuneplanens afsnit 'By og Landskab' rummer mål og regler for arealanvendelse. Samtidig er det her, at kommuneplanen skal redegøre for sammenhængen til den statslige sektorplanlægning. [Læs kommuneplanens afsnit om forhold til andre planer.](#)



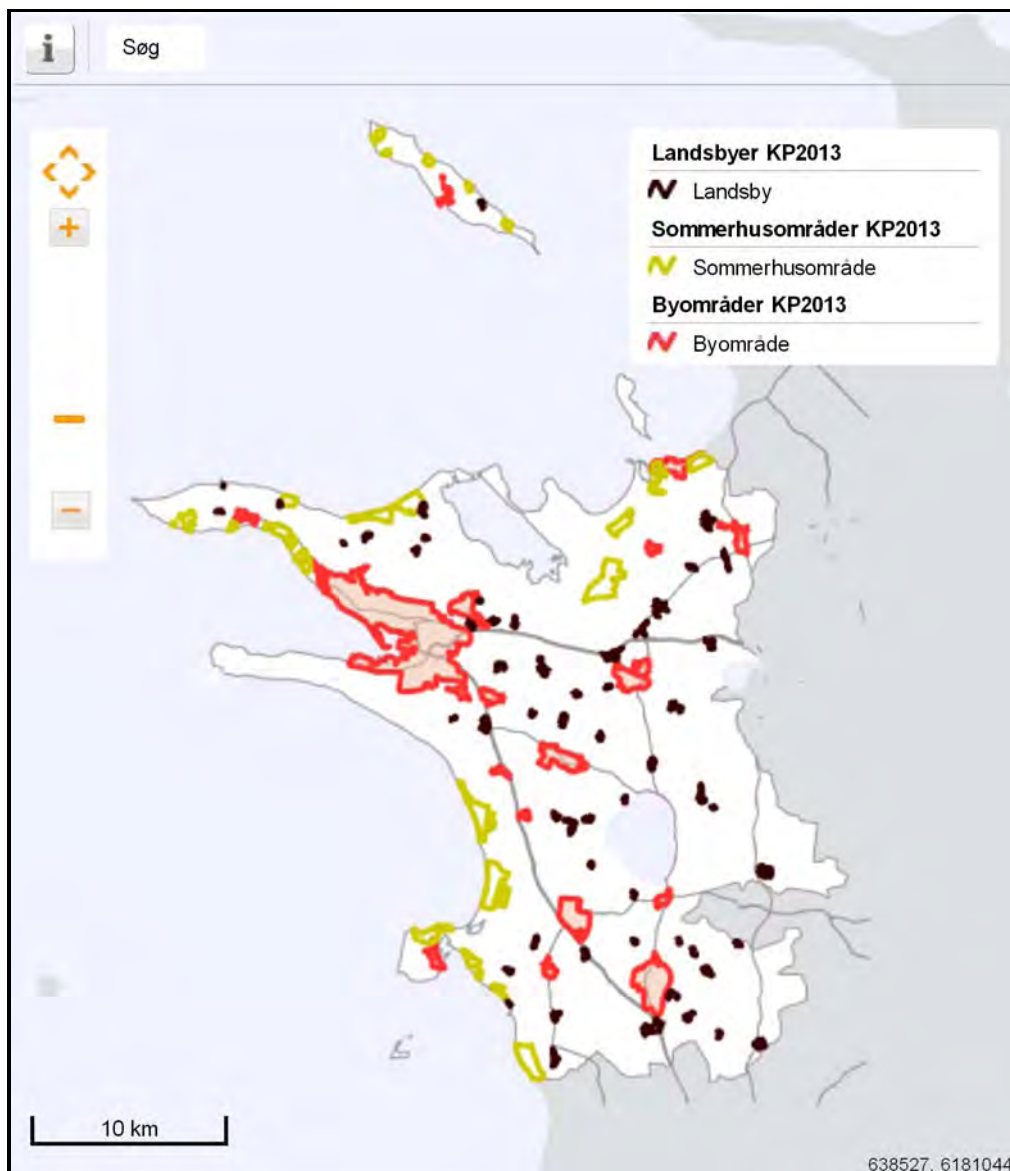
Områdetyper



Afsnittet omhandler de arealdækkende områdetyper. De overordnede retningslinjer behandles her. Retningslinjerne for de enkelte områdetyper behandles på niveauet under.

Retningslinjer

5.0.1 Kommunen er opdelt i følgende områdetyper: BYOMRÅDE, SOMMERHUSOMRÅDE og LANDOMRÅDE. Disse fremgår af kort 5.0.a. LANDOMRÅDE er arealet uden for BY- og SOMMERHUSOMRÅDER.



Kort 5.0.a. Områdetyper

5.0.2 Retningslinjerne for de enkelte områdetyper definerer de overordnede rammer for arealanvendelsen i de forskellige områdetyper.

Sidst opdateret 28/05-2013



Byområde



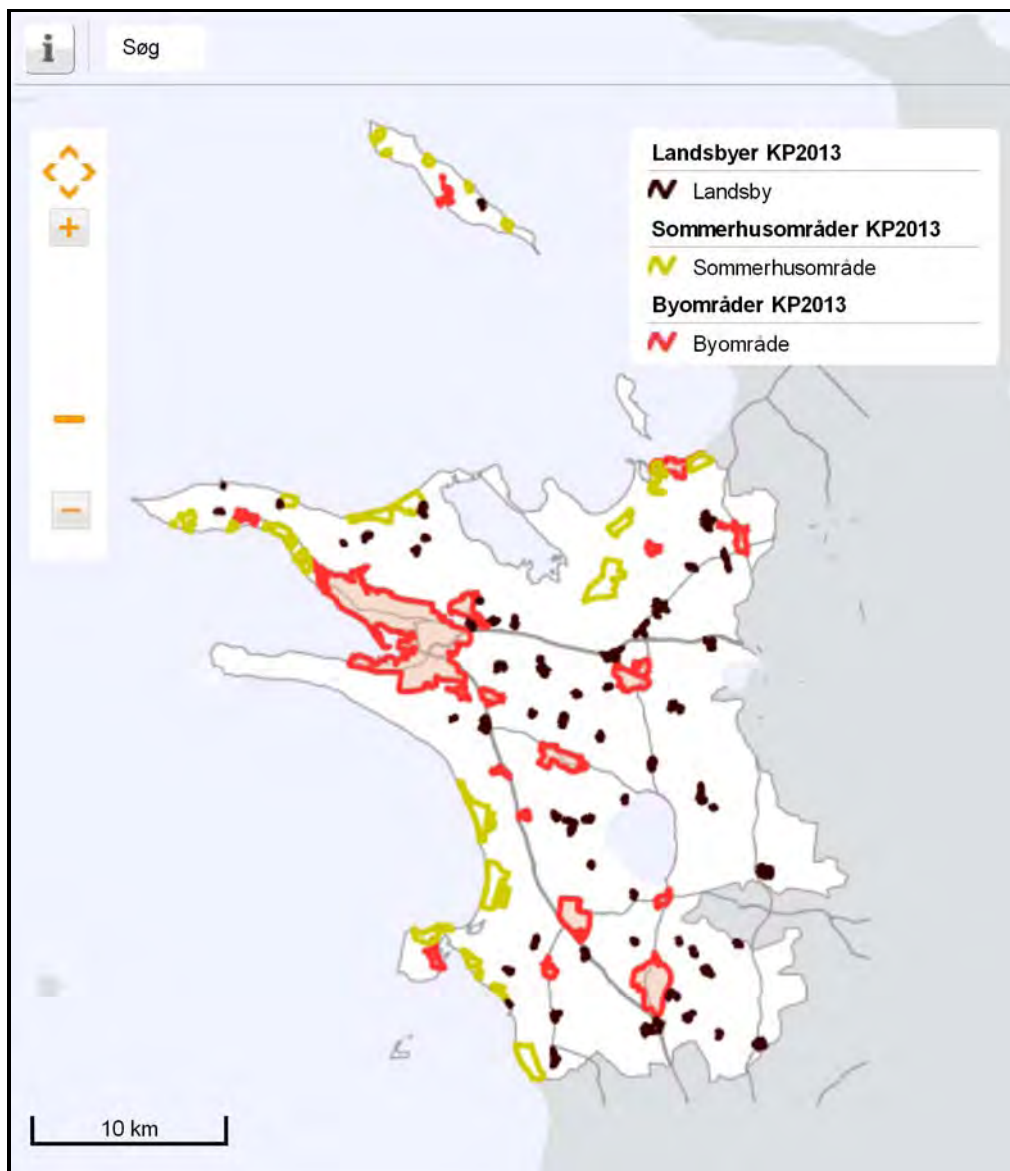
BYOMRÅDER omfatter byzone, rammelagt byudvikling og bynære rekreative områder. BYOMRÅDER er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrekreative funktioner, såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Mål

For mål se [bosætning](#), [landdistrikter](#) og [boligudbygning](#).

Retningslinjer

5.1.1 BYOMRÅDE er byzone, rammelagt byudvikling og bynære rekreative områder. BYOMRÅDE vises under temaet Byområde på kortet 5.1.a.



Kort 5.1.a. BYOMRÅDER, SOMMERHUSOMRÅDER og AFGRÆNSEDE LANDSBYER

5.1.2 BYOMRÅDE er udlagt til bolig- og erhvervsformål, privat og offentlig service samt nærrecreative funktioner såsom idrætspladser, kolonihaver og andre fritidsfaciliteter.

Byudvikling

5.1.3 Egentlig byudvikling kan kun finde sted i BYOMRÅDE og skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone og tages i brug indefra, medmindre særlige landskabelige, kultur- eller naturmæssige forhold taler for andet.

5.1.4 Egentlig byudvikling skal planlægges under hensyntagen til udnyttelse af infrastrukturen, herunder mulighederne for kollektiv trafikbetjening.

Nyudlæg

5.1.5 Eksisterende byzonearealer skal søges anvendt, før nye arealer inddrages til byzone. Der kan kun udlægges nye arealer til byformål på baggrund af en dokumentation af behovet i planperioden. Dokumentationen skal indeholde en opgørelse over rummeligheden i allerede kommuneplanlagte områder til byformål, herunder områder med mulighed for byomdannelse, samt en opgørelse over det forventede arealforbrug i planperioden, herunder arealforbruget pr. bolig i de fremtidige boligområder.

5.1.6 Ved planlægning af byudvikling skal det dokumenteres, at der er sket en afvejning i forhold til natur- og miljømæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier samt grundvands- og jordbrugsinteresser. Muligheden for at forøge de førnævnte værdier skal ligeledes inddrages i planlægningen.

5.1.7 Byudvikling samt placering af trafik- og forsyningsanlæg o.l. bør ikke ske på arealer af høj

naturmæssig, landskabelig eller rekreativ værdi.

5.1.8 Områder med betydning for drikkevandsforsyningen som områder med særlige drikkevandsinteresser, indvindingsoplande, nitratfølsomme indvindingsoplande og boringsnære beskyttelsesområder bør friholdes for byudvikling og ændret arealanvendelse.

5.1.9 Arealer, der endnu ikke er inddraget til byudvikling, skal administreres i overensstemmelse med retningslinjerne for de tilgrænsende områder i det åbne land.

Grænser mod det åbne land

5.1.10 Varige bygrænser mod det åbne land og mod større indfaldsveje skal normalt markeres med beplantning.

Hensyn til veje

5.1.11 Ved planlægning af byudvikling skal der tages hensyn til statsvejenes og gennemfartsvejenes funktion som sikre færdselsårer.

5.1.12 Nye arealudlæg til BYOMRÅDE kan som hovedregel ikke ske i en beskyttelseszone langs statsveje og gennemfartsveje. Beskyttelseszonen omfatter arealerne i en afstand af mindst 300 m fra vejmidte af eksisterende eller planlagte motorveje og mindst 150 m fra vejmidte af øvrige eksisterende eller planlagte statsveje og gennemfartsveje. Inden for BYOMRÅDE nedsættes beskyttelseszonen til 30 m fra vejmidte.

Forurenede arealer

5.1.13 På arealer, hvor der tidligere har været losseplads, deponering af farligt affald, erhvervsmæssige aktiviteter mv., som har forurennet jorden, må der kun indrettes forureningsfølsom bebyggelse eller aktiviteter, såfremt det er dokumenteret, at dette kan anses for sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Lokalisering

5.1.14 Der kan kun planlægges for husbåde til helårsbeboelse i byzonehavne.

5.1.15 Nye fremstillingsvirksomheder kan som hovedregel kun etableres i BYOMRÅDE ved større byer.

Lokale forhold

5.1.16 Området ved Dyssevej og Gl. Nyrupvej (Hellelosegård) udgør den endelige afgrænsning mod det åbne land. Der skal etableres et beplantningsbælte mod syd og vest, og vejadgangen til området må ikke gennemskære den grønne kile, der er tilbage.

5.1.17 Området ved Raklev Skillevej udgør den endelige afgrænsning mod det åbne land, og den grønne struktur mod vest langs Nyrupvej skal sikres.

Arealer i BYOMRÅDER, der er beliggende i landzone, administreres efter samme lovgivning og retningslinjer som andre landszonearealer.

Sidst opdateret 27/05-2013



Redegørelse for byområder

Kommuneplanens BYOMRÅDER er interesseområder for byudvikling. BYOMRÅDENE omfatter byzonearealer samt områder rammelagt til byudvikling. Mulig byudvikling ud over planperioden er vist under [Lokale forhold](#) i afsnittet der behandler de enkelte planområder.

Byudvikling

BYOMRÅDER uden for byzone kan først byudvikles, når området gennem lokalplanlægning er overført til byzone.

Arealer til byudvikling skal udlægges under hensyntagen til natur-, miljø- og kulturværdier, og bebyggelse skal tilpasses og integreres i landskabet. At arealerne skal tages i brug indefra, hindrer ikke landskabelig tilpasning og bevaring af grønne kiler mod åbent land.

Af hensyn til bymiljøet er det vigtigt at bevare og sikre en grøn struktur i byerne, herunder bevaring af grønne kiler ud mod det åbne land.

Et areal kan kun udlægges til byudvikling, hvis det kan dokumenteres, at arealet er egnet til byudvikling, og at der er behov herfor. Bl.a. skal der sikres en passende afstand mellem eksisterende landbrug og ny bebyggelse m.v., således at nabogener så vidt muligt undgås, jf. også [retningslinjer om jordbrug](#).

Nyudlæg

Staten stiller krav om, at kommuneplanen angiver retningslinjer for de arealer, der forventes anvendt til byvækst inden for planperioden på 12 år. Af hensyn til arealressourcerne lægges der vægt på, at arealer til ny byvækst udlægges med omtanke. Derfor kan udlæg af nye arealer til byformål kun ske på baggrund af en dokumentation af behovet. Som det fremgår af retningslinjen, stilles der krav til dokumentationens indhold.

Af betydning for vurderingen af behovet lægges der bl.a. vægt på:

- ændringer i byggeriet i årene forud for den aktuelle planperiode
- muligheder for fortætning og byomdannelse
- behovet for en vis rummelighed i alle kommunens BYOMRÅDER
- behovet for en vis fleksibilitet, da arealer udlagt til byformål ikke altid kan tages i brug i den ønskede rækkefølge bl.a. på grund af ejerforhold
- andelen af arealer til nærrekreative formål
- den forventede boligtaethed i de enkelte områder
- terrænmæssige forhold

Boligudbygning og redegørelse for boligbehovet findes under [boligudbygning](#).

Erhvervsudbygning og redegørelsen for erhvervsbehovet findes under [erhvervsudbygning](#).

Hensyn ved udlæg

Mange byer ligger på og ved god landbrugsjord. For at begrænse forbruget af landbrugsjord og for at forbedre grundlaget for kollektiv trafik skal der i gennemsnit bygges mindst otte boliger pr. ha. Denne norm inkluderer også areal til fællesformål som veje, offentlig og privat nærservice og fritidsareal. Alle uudnyttede BYOMRÅDER skal så vidt muligt udnyttes landbrugsmæssigt, indtil de overgår til byudvikling.

Planlægningen skal sikre, at flest mulige af områdets naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige og rekreative værdier bevares for at give befolkningen adgang til nærrekreative oplevelser.

Hensyn til veje

Et velfungerende overordnet vejnet er af stor betydning. Det skal knytte byerne sammen og give adgang til de øvrige dele af landet. Arealanvendelsen i kommunen skal ske under hensyntagen til de overordnede veje:

statsvejene og gennemfartsvejene. [Se i øvrigt retningslinjer for veje.](#)

Byudvikling på begge sider af en overordnet vej vil medføre lokal trafik på langs og tværs af vejen. Det vil nedsætte fremkommeligheden for den overordnede trafik og forringe trafiksikkerheden for specielt de bløde trafikanter. Samtidig kan der opstå unødige og betydelige miljøgener og barrierevirkninger i den omkringliggende bebyggelse.

Ved ansøgninger om bygge- og anlægsarbejder i landzone skal hensynet til en nærliggende overordnet vejs funktion indgå med betydelig vægt.

Der er medtaget en retningslinje for en beskyttelseszone omkring motorveje og andre statsveje samt omkring gennemfartsveje. Hensigten er at sikre en klar afgrænsning mellem by og land samt værne om landskabelige værdier og bykvaliteter.

For at imødegå byspredning og for at sikre byernes tætte og let opfattede struktur i landskabet og samtidig bibeholde den overordnede infrastrukturens enkle udtryk i både landskab og forbindelsesfunktion ønskes det, at den fremtidige byudvikling sker i tilknytning til eksisterende bebyggelse og på afstand af de overordnede veje. Dermed imødegås desuden mange potentielle miljøkonflikter med en vis afstand mellem vejene og miljøfølsomme funktioner, fx boliger.

Det er ikke ønsket at forhindre almindelig udvidelse af byerne langs gennemfartsveje inden for BYOMRÅDE-grænserne, hvis dette i øvrigt opfylder kravene til en tæt og sammenhængende bystruktur.

Inden for BYOMRÅDE gælder retningslinjen om de 30 m fra vejmidte som udgangspunkt for alle arealer, der ikke er byzone, uanset om de er omfattet af kommuneplanrammer. Hvor en kommune imidlertid har foretaget væsentlige økonomiske dispositioner med henblik på kommende udnyttelse af kommuneplanrammerne, kan der efter konkret vurdering fastlægges en mindre beskyttelseszone.

Inden for BYOMRÅDE skal beskyttelseszonerne udformes som beplantningsbælter, hvis tæthed afhænger af arealanvendelsen på de tilstødende arealer. Ved skæmmende arealanvendelse, fx oplag, skal der etableres tætte beplantningsbælter.

Det er endvidere hensigten at bremse en tiltagende visuel forurening som følge af, at forretninger og virksomheder placerer byggeri og reklameskiltning orienteret mod vejen. Det ødelægger oplevelsen af de landskabelige værdier, som der ofte er taget betydelige hensyn til ved planlægningen af vejenes forløb.

Reklameskiltning er ikke omfattet af retningslinjen, men naturbeskyttelseslovens generelle forbud mod reklamer i det åbne land vil blive administreret med respekt for de landskabelige værdier. Det gælder også opstilling af store og dominerende reklamer i BYOMRÅDER. Den type reklamer anses for at være i strid med naturbeskyttelsesloven, hvis de er synlige over lange afstande. Begrebet reklameskiltning kan også omfatte flag, produkter, vartegn, lyseffekter m.m.

Forurenede byarealer

Ved inddragelse og anvendelse af grunde, der kan være forurenede som følge af (tidligere) virksomhed, samt nedlagte lossepladser, depoter for farligt affald m.m. til byudviklingsformål, herunder især til forureningsfølsomme bebyggelser eller aktiviteter, må det ved undersøgelser godtgøres, at dette er sundheds- og miljømæssigt forsvarligt.

Hvis forurening konstateres, foretages der kortlægning i medfør af jordforureningsloven, som derefter kan få betydning for arealanvendelsen. For at undgå bekostelige løsninger af miljøproblemer som følge af etablering af fx boliger eller børneinstitutioner på grunde, der efterfølgende viser sig at være forurenede, bør det, jf. ovennævnte kategorier, så tidligt som muligt vurderes, om det pågældende areal er forurenat.

Sidst opdateret 13/05-2013



Sommerhusområde



SOMMERHUSOMRÅDER er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. SOMMERHUSOMRÅDERNE ligger næsten udelukkende i kystnærhedszonen og er allerede bebygget med sommerhuse. Der bør etableres muligheder for kvalitetsløft af SOMMERHUSOMRÅDERNE m.h.t. veje, offentlige arealer, adgang til strand og kontakt med det omkringliggende landskab via rekreative stier.

Mål

Det er Kommunalbestyrelsens mål at:

- regulere SOMMERHUSOMRÅDERNE i forhold til natur og landskab og udvikle de eksisterende SOMMERHUSOMRÅDER i samklang med det omkringliggende landskab
- sikre, at så mange som muligt – også lånere og lejere af feriehusene, endagsturister og kommunens egne indbyggere – får glæde af SOMMERHUSOMRÅDERNES kvaliteter
- stimulere til kvalitetsforbedring af eksisterende SOMMERHUSOMRÅDER
- SOMMERHUSOMRÅDER overvejende skal anvendes til sommerhusformål, og at SOMMERHUSOMRÅDER ikke må få karakter af at være boligområder.
- skabe forudsætninger for større udlejning af kommunens sommerhuse

Retningslinjer

SOMMERHUSOMRÅDER

7.2.1 SOMMERHUSOMRÅDER fremgår af temaet Sommerhusområde på kortet 5.2.a. og består af rammelagte sommerhusområder og nærliggende rekreative områder.

7.2.2 SOMMERHUSOMRÅDER er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse.

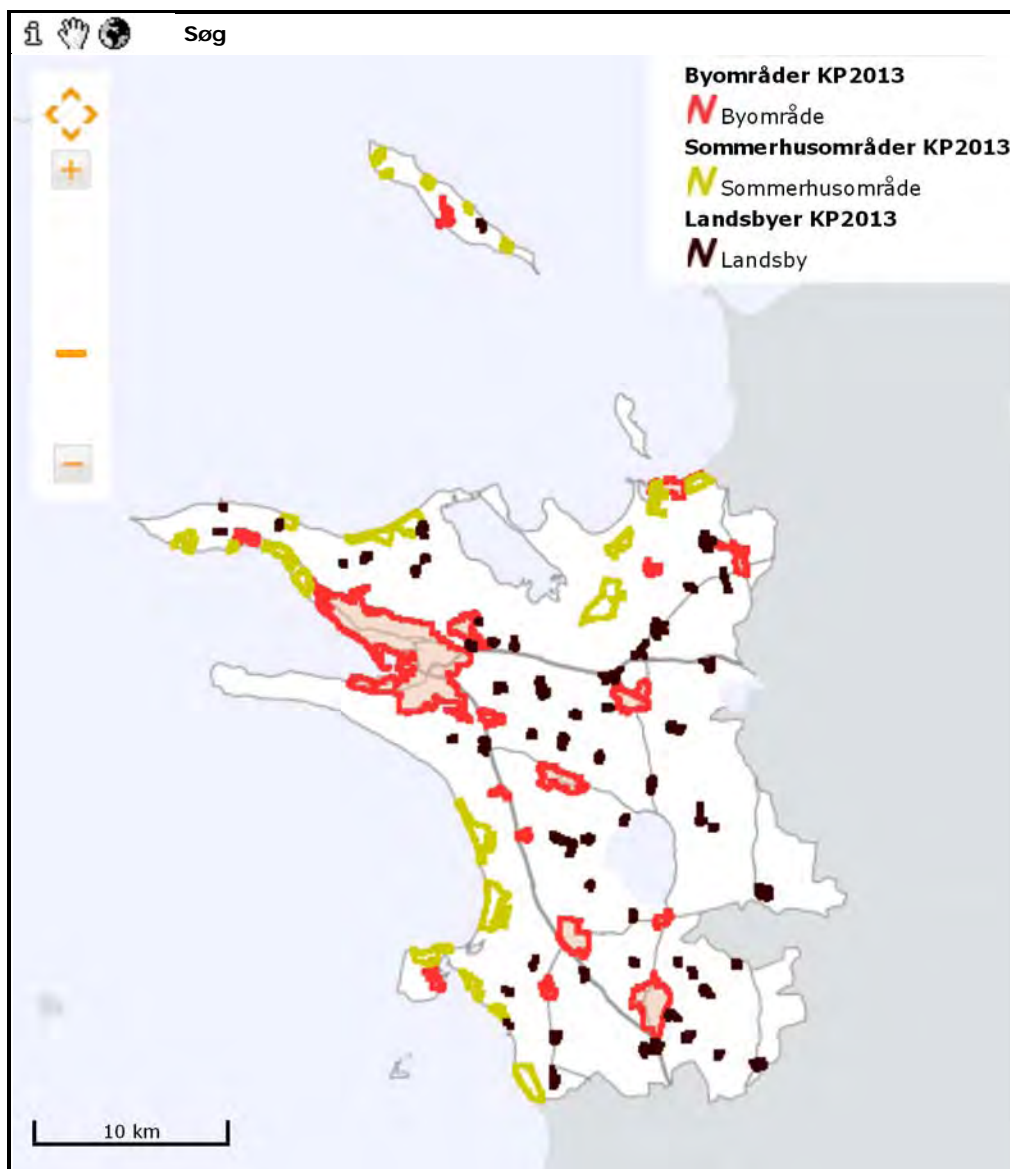
SOMMERHUSOMRÅDER i kystnærhedszonen

7.2.3 Der kan kun udlægges nye arealer til individuel sommerhusbebyggelse i kystnærhedszonen gennem et landsplandirektiv.

Lokalisering

7.2.4 Nye fritidsboliger kan etableres inden for rammelagte sommerhusområder.

7.2.5 Der kan ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i SOMMERHUSOMRÅDER. Etablering af servicefunktioner bør kun tillades efter forudgående vurdering af, om servicebetjeningen kan ske fra et nærliggende bysamfund.



Kort 5.2.a BYOMRÅDER; SOMMERHUSOMRÅDER og AFGRÆNSEDE LANDSBYER

De rammelagte rekreative områder i SOMMERHUSOMRÅDER er beliggende i landzone og administreres efter samme lovgivning og retningslinjer som andre landszonearealer.

Sidst opdateret 27/05-2013



Redegørelse for sommerhusområde

SOMMERHUSOMRÅDER er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. SOMMERHUSOMRÅDERNE ligger næsten udelukkende i kystnærhedszonen og er allerede bebygget med sommerhuse. Der er dog stadig en del ubebyggede og udstykkede arealer i SOMMERHUSOMRÅDER. SOMMERHUSOMRÅDER udgør 2,2 % af kommunens samlede areal (1.268 ha mod fx 3.203 ha udlagt til byzone).

Der kan ikke udlægges nye områder til sommerhusbebyggelse i kystnærhedszonen, medmindre de bliver omfattet af et landsplandirektiv. Derimod kan der, efter udarbejdelse af lokalplan og kommuneplantillæg, der tager fornødne hensyn til natur, landskab, omkringliggende lokalsamfund og muligheder for trafikbetjening mv., etableres nye sommer- og feriehusområder inde i landet, bag kystnærhedszonen.

Kalundborg Kommune ansøgte staten om to nye sommerhusudstykningsområder i kystnærhedszonen i forbindelse med tredje runde af udlægning af sommerhusområder i udkantsområder. Et område øst for Bjerge Nordstrand med mulighed for udstykning af op til 110 grunde er imødekommet i "Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm, oktober 2010". Landsplandirektivet er fulgt op af en nærmere planlægning, der udlægger nyt rammeområde [U4.S02](#).

Af Kalundborg Kommunes [turistpolitiske Redegørelse](#) fremgår det, at der er mange feriehus (ca. 8.000) beliggende i kommunen, men at disse kun i meget begrænset udstrækning udlejes. Kommunens samlede overnatningskapacitet er begrænset, og et af de vigtigste mål i kommunens turismestrategi er at udvide overnatningskapaciteten. Derfor er en af de højst prioriterede handlingsmuligheder i strategien at søge at forøge udlejningen af feriehus i kommunen.

Mange SOMMERHUSOMRÅDER har nogle år på bagen og trænger til et kvalitetsløft mht. veje, offentlige arealer, fællesfaciliteter og kontakt med det omkringliggende landskab via rekreative stier. Hertil kommer, at SOMMERHUSOMRÅDER flere steder ligger ved nogle af kommunens bedste publikumsstrande, uden at offentligheden er sikret lige så god adgang til disse som sommerhusejerne. Der er behov for at forbedre adgangsmuligheder og publikumsfaciliteter, således at de udefrakommende kan få lige så stor glæde af – og føle sig lige så velkomne – på disse strande som sommerhusejerne. For at øge udlejningen, kvalitetsforbedre SOMMERHUSOMRÅDERNE og gøre dem tilgængelige for brugere udefra er det derfor kommunens sigte, at SOMMERHUSOMRÅDERNE – som et led i de kommende års kommuneplanlægning – vil blive underkastet en vurdering af eventuelle problemer og forbedringsbehov, eventuelt fulgt op af udarbejdelse af idéplaner, nye lokalplaner eller andre kvalitetsforbedrende foranstaltninger i SOMMERHUSOMRÅDER, hvor dette skønnes relevant.

Ny bebyggelse til helårsformål samt ændret anvendelse af eksisterende sommerhuse fra sommer- og ferieboliger til helårsboliger kan normalt ikke tillades. Planloven åbner dog mulighed for, at pensionister kan bo i sommerhuse hele året. Kompetencen med hensyn til helårsanvendelse af ejendomme, der i henhold til planloven ligger i SOMMERHUSOMRÅDE, ligger hos Kommunalbestyrelsen.

På større ubebyggede arealer inden for SOMMERHUSOMRÅDER kan, for så vidt områderne ikke er udlagt som grønne kiler og fællesarealer, overvejes en anden anvendelse end den, der følger af traditionelt sommerhusbyggeri. Her kan eksempelvis etableres nye campingpladser mv., såfremt den fastlagte ramme herfor tillader det. Ligeledes kan der laves fællesanlæg, som kan benyttes af sommerhusene i et helt område. Sådanne anlæg vil være med til at gøre SOMMERHUSOMRÅDERNE mere attraktive og dermed intensivere benyttelsen. Det vil også øge muligheden for at udleje de eksisterende sommerhuse. Det er en forudsætning for placering af koncentrerede ferieanlæg, at de beskyttelsesmæssige interesser ikke tilsidesættes, og at nabohensyn, adgangsforhold mv. kan løses på en tilfredsstillende måde.

Lokale forhold

Folketinget vedtog i sommeren 2004 en ændring af planloven, der giver mulighed for at udvide de eksisterende sommerhusområder. Kalundborg Kommune tog i forlængelse heraf initiativ til at ansøge om to nye sommerhusområder i kommunen, hvoraf området ved Bjerge Nordstrand er imødekommet i

"Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm, oktober 2010".

Det nye sommerhusområde [U4.S02](#) ligger på bakkedraget øst for det eksisterende sommerhusområde, Bjerger Nordstrand, adskilt af ubebyggede lavbundsarealer med vandløb, eng og mose, der således danner en grøn kile mellem de to områder. Området er beliggende inden for kystnærhedszonen, i landzone og anvendes i dag til landbrugsformål. Arealet er på ca. 20 ha og der kan planlægges for op til 110 sommerhusgrunde.

Eksisterende ikke (fuldt) udbyggede SOMMERHUSOMRÅDER fastholdes. Det drejer sig om Drøsselbjerg Strand, område [G4.S07](#) og [K12.S06](#), der er lokalplanlagt, samt Drøsselbjerg Strand, område [G4.S08](#), der er udlagt med Regionplan 2005, men endnu ikke lokalplanlagt.

Et SOMMERHUSOMRÅDE [G4.S03](#) på Reersø Nordstrand fastholdes. Kommuneplanen angiver, at området skal overføres til SOMMERHUSOMRÅDE ved lokalplan. Området er delvist udbygget med ejendomme, der anvendes som sommerhusbeboelse. Det skal i detailplanlægning og sagsbehandling efter strandbeskyttelseslinjen sikres, at bygninger indplaceres og tilpasses under hensyntagen til kystlandskabet.

Baggrund for mål

Målene er udarbejdet på baggrund af de statslige interesser, Kalundborg Kommunes Planstrategi samt Kalundborg Kommunes turistpolitiske redegørelse.

Sidst opdateret 23/04-2013



Landsbyer



I tyndt befolkede områder kan nye boliger i udvalgte AFGRÆNSEDE LANDSBYER være af vital betydning for landsbyen og landområdets institutioner, private service og sociale liv.

Mål

For mål se [bosætning](#), [landdistrikter](#) og [boligudbygning](#).

Retningslinjer

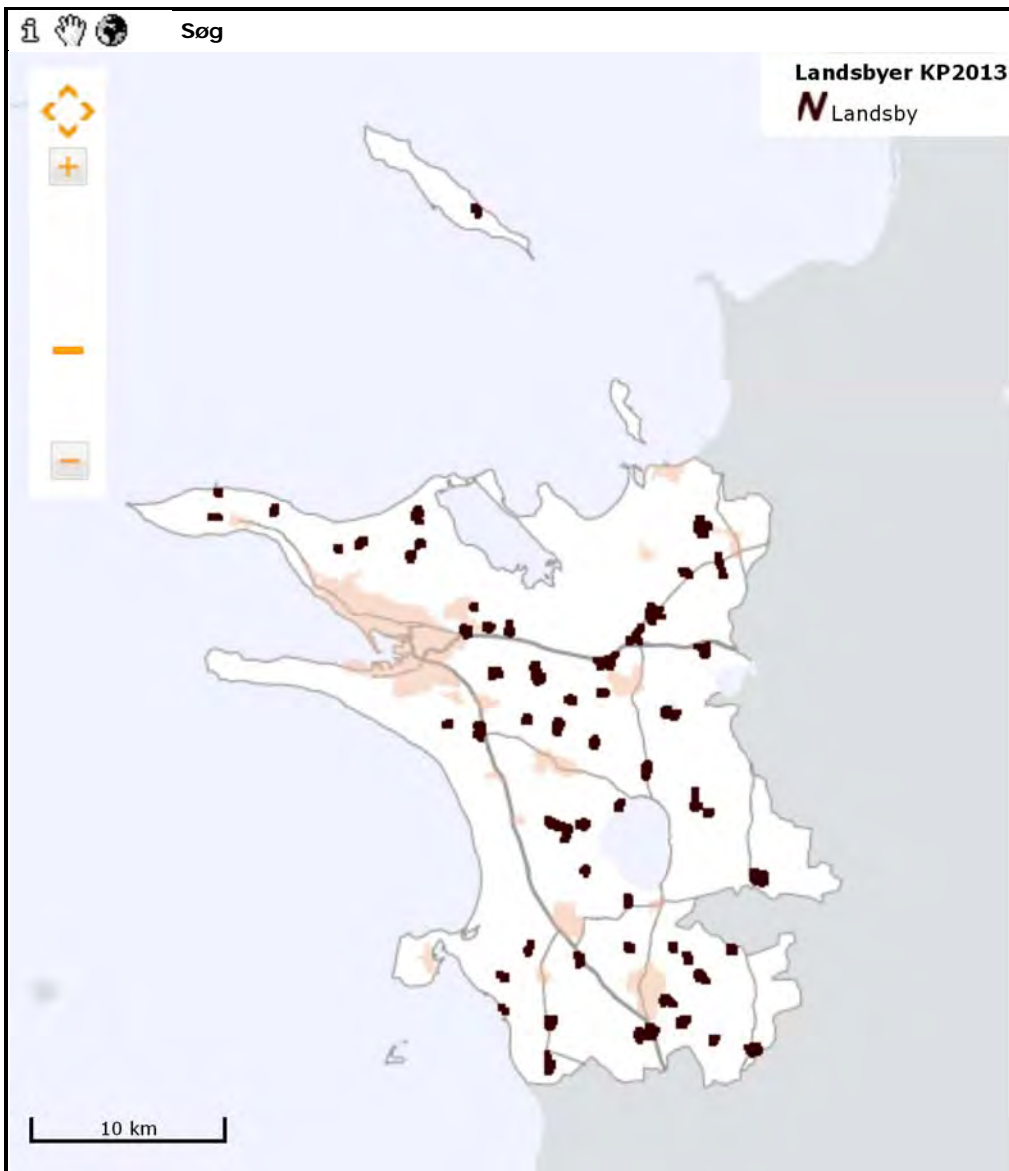
5.3.1 AFGRÆNSEDE LANDSBYER fremgår under temaet Landsby på kortet 5.3.a.

5.3.2 Landsbyernes afgrænsninger skal sikre, at bebyggelsen opfattes som en sluttet helhed med naturlige grænser mod det åbne land og under hensyntagen til de omkringliggende landskabsværdier.

5.3.3 I AFGRÆNSEDE LANDSBYER kan der under respekt for kulturmiljøinteresser, KIRKEOMGIVELSER, øvrige bevaringsinteresser mv. planlægges for et begrænset helårsbyggeri, der understøtter livet i landsbyen, og som medvirker til en hensigtsmæssig udfyldning og afrunding af landsbyen.

5.3.4 Ny bebyggelse skal indordnes landsbyens fysiske struktur og landområdets byggeskik. Landsbyhuse skal som udgangspunkt opføres med en taghældning på 40-50 grader og udføres som lænehuse. Opførelse af mere end 5-6 landsbyhuse vil forudsætte lokalplanlægning, der sikrer den nødvendige tilpasning til omgivelserne.

5.3.5 I AFGRÆNSEDE LANDSBYER skal det vurderes om ubebyggede grunde bør bevares på grund af deres kulturhistoriske eller landskabelige interesse.



Kort 5.3.a AFGRÆNSEDE LANDSBYER

Sidst opdateret 27/05-2013



Redegørelse for landsbyer

I tyndt befolkede områder kan nye boliger i udvalgte landsbyer være af vital betydning for landsbyen og landområdets institutioner, private service og sociale liv. I forbindelse med kommuneplanrevisionen er yderligere fire landsbyer afgrænset med henblik på at sikre en hensigtsmæssig udvikling, under respekt for områdets bevaringsinteresser. I vurderingen er særligt indgået landsbyernes størrelse og sårbarhed i forhold til muligheder for udstykning.

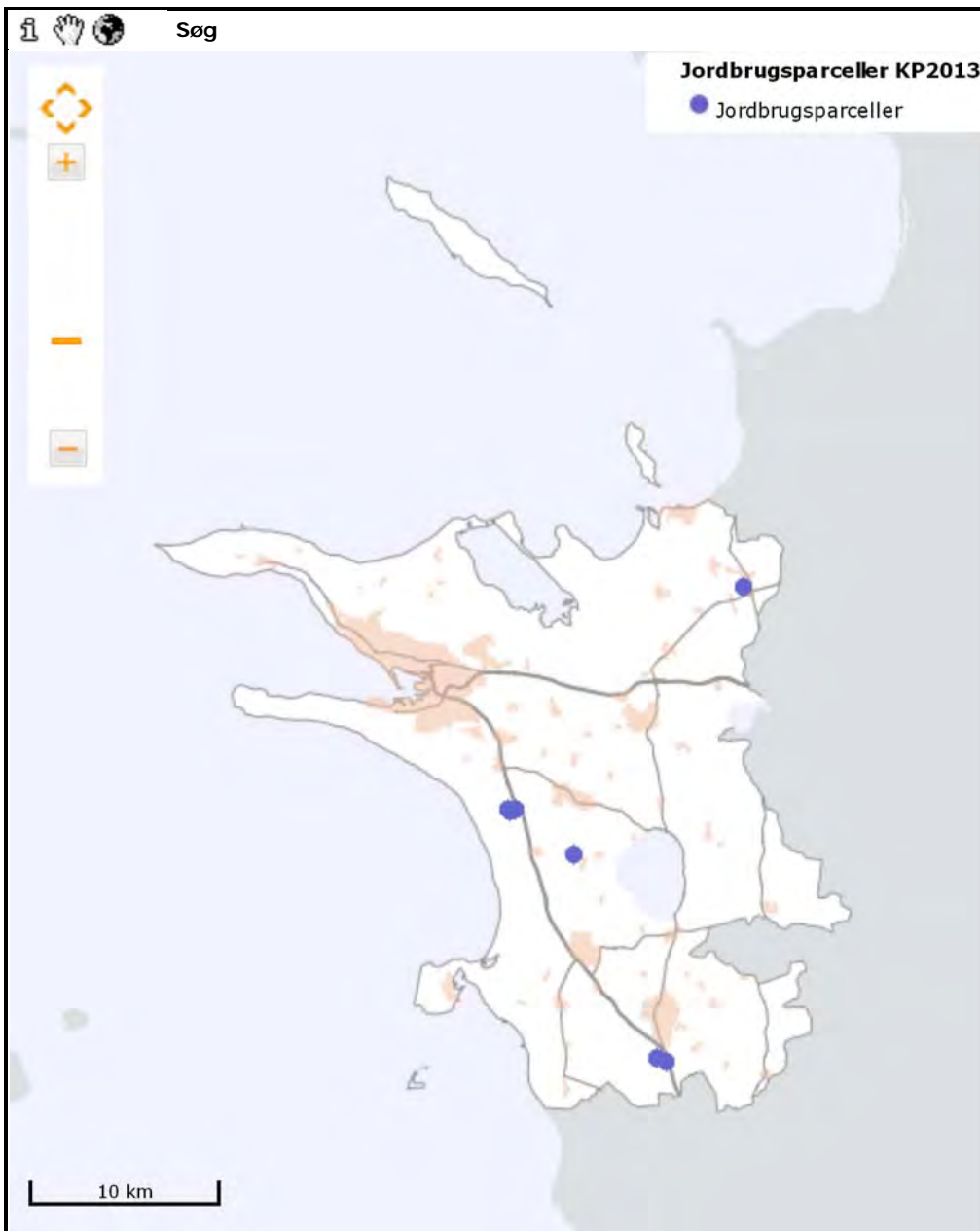
Følgende landsbyer er afgrænset i forbindelse med Kommuneplan 2013-2024:

- Kongstrup
- Højsted
- Finderup
- Fiskerleje ved Kirke Helsing Strandvej

For at beskytte landsbyernes særlige identitet, er det afgørende, at der i en eventuel udbygning tages hensyn til kulturhistoriske elementer i landsbyen. Den eksisterende struktur og de nuværende bygninger skal derfor danne grundlag for den fremtidige udvikling.

Jordbrugsparcer

I Kalundborg Kommuneplan 2009-2021 var der udlagt arealer til jordbrugsparcer. Jordbrugsparcer var en mulighed for at styrke bosætningen i de tyndere befolkede områder. De planmæssige forudsætninger for jordbrugsparcer var, at en jordbrugsparcel skulle være en stor grund på op til én ha, der kunne anvendes til fritids- eller hobbylandbrug. På parcellen skulle der foruden boligen være plads til at dyrke afgrøder, og til at holde et begrænset, ikke-erhvervsmæssigt dyrehold. Med cirkulære nr. 9174 af 19. marts 2010 blev muligheden for at udlægge jordbrugsparcer imidlertid ophævet. Der er derfor ikke udlagt arealer til jordbrugsparcer i denne kommuneplan, men allerede udstykkede parceller kan ses på nedenstående kort.



Kort 5.3.b. Jordbrugspareller

Sidst opdateret 08/05-2013



Forside / By og landskab / Områdetyper / Landområde

Landområde



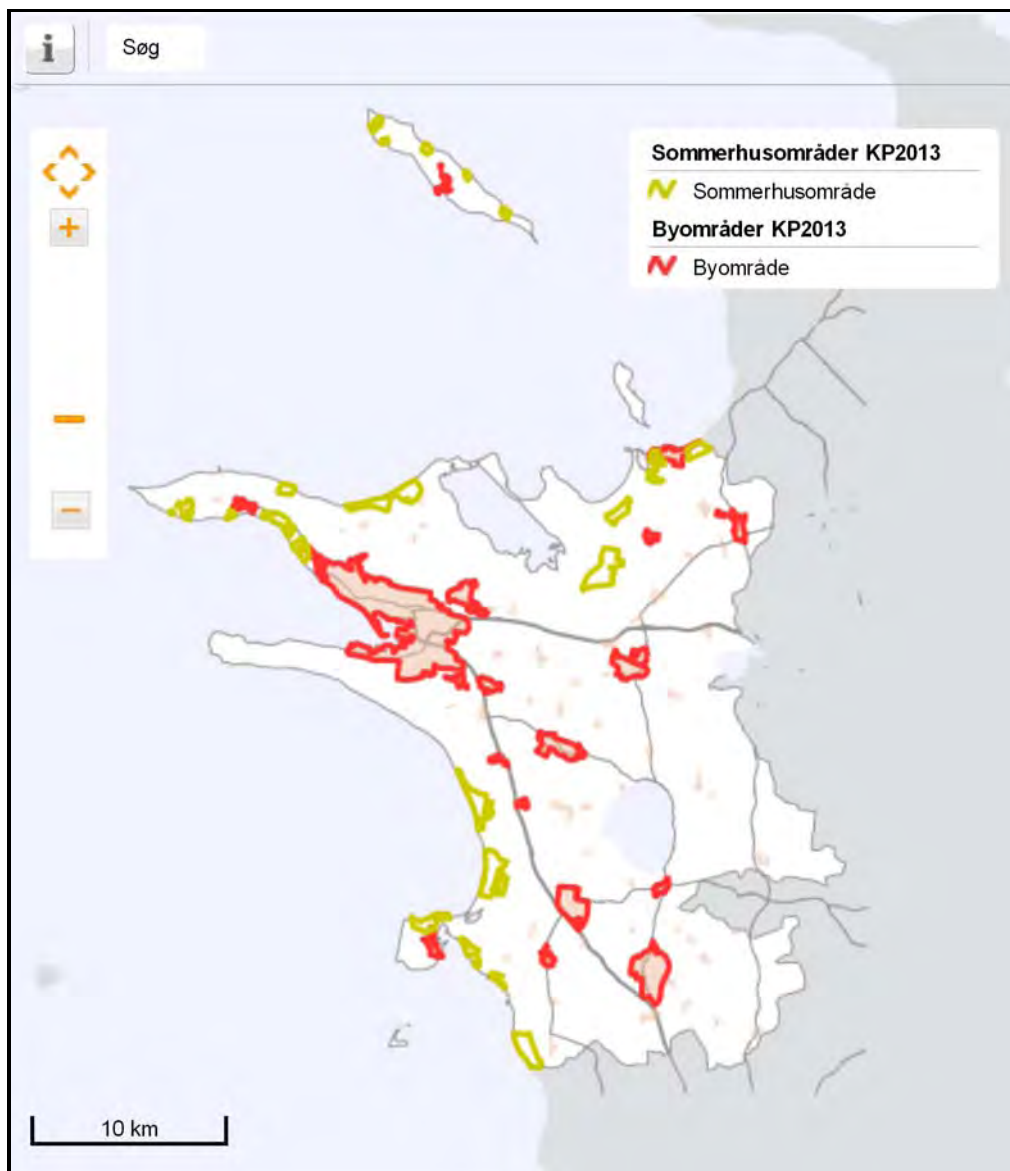
LANDOMRÅDE er kommunens samlede areal udenfor BY- og SOMMERHUSOMRÅDER.

Mål

For mål se [Landdistrikter](#), [Landskab](#) og [Jordbrug](#).

Retningslinjer

5.4.1 LANDOMRÅDE er vist på kortet 5.4.a. LANDOMRÅDE beliggende i landzone er arealet uden for BY- og SOMMERHUSOMRÅDER.



Kort 5.4.a. BYOMRÅDER og SOMMERHUSOMRÅDER. Landområde er arealet uden for BY- og SOMMERHUSOMRÅDER

5.4.2 LANDOMRÅDE er uden for landsbyerne primært forbeholdt jordbrugserhvervene og friholdes som hovedregel for anden anvendelse.

5.4.3 Anlæg, som af hensyn til miljøgener mv. bør placeres i det åbne land, skal, efter en konkret vurdering, placeres under hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser.

5.4.4 Nye tekniske anlæg og bebyggelser, der ikke tjener det lokale jordbrugserhverv, kan kun placeres i det åbne land, såfremt det efter en konkret vurdering placeres under hensyn til naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser.

Boliger

5.4.5 I landsbyer og landsbylignende bebyggelse bør om-, til- og nybyggeri sigte mod indpasning i det stedlige miljø, herunder skala og den lokale byggeskik, således at der opnås en god helhedsvirkning.

5.4.6 I landsbyer og landsbylignende bebyggelse bør nyt byggeri sigte mod afrunding og udfyldning af bebyggelsen.

5.4.7 I landsbyer og landsbylignende bebyggelse skal det vurderes om ubebyggede grunde bør bevares på grund af deres kulturhistoriske eller landskabelige interesse.

5.4.8 I det åbne land bør om-, til- og nybyggeri sigte mod indpasning i det stedlige miljø, herunder skala og den lokale byggeskik, således at der opnås en god helhedsvirkning.

Erhverv

5.4.9 Der skal være mulighed for at inddrage eksisterende ledige bygninger som fx industribygninger, mejerier og landbrugsbygninger til erhvervsvirksomhed, såfremt bebyggelsen ikke skal gennemgå en større udvidelse, og dette kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der bør endvidere tages hensyn til infrastrukturen.

5.4.10 Mindre virksomheder samt virksomheder og servicefunktioner, der betjener jordbrugserhvervet eller den lokale befolkning, skal i begrænset omfang kunne etablere sig i nye bygninger eller udvide eksisterende bygninger, såfremt det kan ske uden at væsentlige naturmæssige, kulturhistoriske, landskabelige, rekreative, miljømæssige eller landbrugsmæssige interesser tilsidesættes. Der bør endvidere tages hensyn til infrastrukturen.

Sidst opdateret 28/05-2013



Redegørelse for landområde

Planlægningen af det åbne land er en afvejning mellem benyttelse og beskyttelse. De primære benyttelsesinteresser i det åbne land er jordbrug og skovbrug. Disse interesser skal afvejes i forhold til beskyttelsesinteresserne og de rekreative interesser. Derudover er det åbne land under pres fra byudvikling og infrastrukturanlæg.

Bolig

Det åbne land er primært forbeholdt jordbrugserhvervet, som uanset retningslinjer i kommuneplanen har ret til at opføre erhvervmæssigt nødvendig byggeri. Det åbne land skal som hovedregel friholdes for ny boligbebyggelse, men der kan ske en vis udbygning i udkanten af landsbyer eller landsbylignende bebyggelse eller huludfyldning indenfor bebyggelsen. Der skal dog altid tages hensyn til det stedlige miljø og det lokale landbrugserhverv. Der kan herudover opføres ny bebyggelse, hvis boligen skal benyttes i forbindelse med generationsskifte eller til en medhjælper, eller hvor en bolig genopføres efter f.eks. brand, storm eller hærværk samt hvor boligens tilstand rimeliggør en nedrivning og genopførelse i stedet for renovering.

Erhverv

Ved afgørelsen af en sag om bygningsmæssig etablering eller udvidelse af en virksomhed i det åbne land skal sagen vurderes i forhold til de interesser, som er nævnt i retningslinjerne, og der kan stilles betingelser i forbindelse med en eventuel tilladelse. Virksomheders etablering i nybyggeri og/eller udvidelse af eksisterende bygninger vil normalt kunne tillades i begrænset omfang, når der er tale om mindre virksomheder eller virksomheder med lokalt tilhørsforhold.

En række virksomheder uden for **BYOMRÅDE** har allerede inden 1. januar 1985 investeret i etablering af et større anlæg eller i væsentlige udvidelser af de bygningsmæssige rammer, som de oprindeligt flyttede ind i. Ofte er etableringen og udvidelsen sket i tillid til, at der heller ikke fremover ville ske en begrænsning af de videre udvidelsesmuligheder.

Der kan være særlige tilfælde, hvor bygningsmæssige udvidelser af sådanne virksomheder kan tillades. Dette kan fx være tilfældet, hvis der er tale om renovering/udskiftning af bygninger, som oprindeligt har tjent til den aktuelle produktion, hvis der er tale om mindre virksomheder, der gennem en årrække har opbygget en lokal kundekreds, og som vil miste denne ved en eventuel flytning, eller hvis der er tale om virksomheder, som vanskeligt kan indpasses i BYOMRÅDE.

Landskab

I forbindelse med revisionen af denne kommuneplan er der udarbejdet en landskabskarakterkortlægning. Kortlægningen og værdisætningen af landskabet afløser den amtslige inddeling af landzonen i Bekyttelses-, Landskabs- og Jordbrugsområder. Landzonen er således inddelt i **SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDSKABER** og LANDSKABER MED GENERELLE BESKYTTELSESINTERESSER. I **SÆRLIGT VÆRDIFULDE LANDSKABER** vil der være øget krav til indpasning i landskabet af bebyggelse og anlæg.

Sidst opdateret 19/04-2013