

Kommuneplanrammer

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægning er bindeleddet til lokalplanlægningen og er afgørende for kommunalbestyrelsens kompetence til at udarbejde lokalplaner. I rammerne beskrives, hvad der kan og bør bestemmes i en lokalplan for det enkelte område for at sikre den sammenhængende bystruktur og de overordnede mål. Rammerne danner også grundlag for administration af områder, der ikke er omfattet af byplanvedtægt eller lokalplan. Læs evt. mere under afsnittet [Hvad er en kommuneplan?](#)

Bygger på typologier

Kommuneplanrammerne bygger på en række typologier, f.eks. findes der [seks erhvervstyper](#). E1 er serviceerhverv, E2 er let/lokkalt erhverv, E3 erhverv op til miljøklasse 5, E4 tungt erhverv op til miljøklasse 6, E5 er havneerhverv og E6 er hotell, kursusl og konferencevirksomhed.

For hver type gælder de samme rammebestemmelser, f.eks. max. bygningshøjde og bebyggelsesprocent, overalt i kommunen. Der er dog naturligvis enkelte undtagelser, hvor meget stedsspecifikke forhold taler herfor. Du kan se mere om de enkelte typologier under dette afsnit.

Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



Bolig

Der er seks forskellige boligtypologier i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
B1	"Gamle" haveboliger
B2	"Nye" haveboliger
B3	Tæt-lav boligbebyggelse
B4	Villaer
B5	Etageboliger (2,5 etager)
B6	Etageboliger (op til 4 etager)

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne ligner hinanden i vid udstrækning, men varierer på bebyggelsesprocent, max. højde, max. etageantal og grundstørrelse. Derudover skal hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning vægtes særlig højt i B1- og B4-områder.

B2-typologien er klart den mest brugte, efterfuldt af B3-typologien.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



B1

Følgende gælder for B1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af fritliggende énbolighuse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	25 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 1,5 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE B1-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

I B1-områder skal hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning vægtes særlig højt, og således være bestemmende for hvilken husdybde, materialevalg og placering, der kan tillades på den enkelte ejendom. Som udgangspunkt skal bebyggelse svare til den fremherskende i området.

Grundstørrelser

I forbindelse med yderligere udstykning af allerede bebyggede områder eller i forbindelse med lokalplanlægning af nye boligområder skal det sikres, at grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m², og at der kun må opføres eller indrettes én bolig på hver grund.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før

1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangs døren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder,



således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).



B2

Følgende gælder for B2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af overvejende fritliggende énbolighuse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	30 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE B2-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Grundstørrelser

I forbindelse med yderligere udstykning af allerede bebyggede områder eller i forbindelse med lokalplanlægning af nye boligområder skal det sikres, at grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m², og dobbelthuse min. 1.000 m² i alt. Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed i gennemsnit have et grundareal på min. 250 m² excl. eventuel adgangsvej.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.



Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blanding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for området's beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og området's størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af området's karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis området's udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles



regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

B3

Følgende gælder for B3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af overvejende tæt-lav boligbebyggelse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	45 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE B3-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Grundstørrelser

I forbindelse med yderligere udstykning af allerede bebyggede områder eller i forbindelse med lokalplanlægning af nye boligområder skal det sikres, at grunde udlagt til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) skal have et grundareal på min. 700 m², og dobbelthuse min. 1.000 m² i alt. Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed i gennemsnit have et grundareal på min. 250 m² excl. eventuel adgangsvej.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Affaldssortering

Ved lokalplanlægning skal der sikres et areal til brug for overdækket affaldssortering for samlede bebyggelser.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangs døren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegne og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder,



således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).



B4

Følgende gælder for B4-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af fritliggende énbolighuse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	45 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2,5 Max højde: 11,5 m

Følgende gælder for ALLE B4-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

I B4-områder skal hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning vægtes særlig højt, og således være bestemmende for hvilken husdybde, materialevalg og placering, der kan tillades på den enkelte ejendom. Som udgangspunkt skal bebyggelse svare til den fremherskende i området.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.



Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).



B5

Følgende gælder for B5-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af etagebebyggelse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	50 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2,5 Max højde: 11,5 m

Følgende gælder for ALLE B5-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Affaldssortering

Ved lokalplanlægning skal der sikres et areal til brug for overdækket affaldssortering for samlede bebyggelser.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver

opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangs døren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for området's beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og området's størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelser

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af området's karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis området's udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder



naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

B6

Følgende gælder for B6-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Boligformål i form af etagebebyggelse
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	70 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 4 Max højde: 14,5 m

Følgende gælder for ALLE B6-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til boligformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Indehavers udøvelse af liberalt erhverv er tilladt i forbindelse med egen bolig, jf. [Bygningsrelementet](#).

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning og en tilpasning til omgivelserne skal være bestemmende for bygningsstørrelse, udformning, bebyggelse ydre fremtræden, parkering og adgangsforhold, således området får/fortsat har karakter af et boligområde.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Affaldssortering

Ved lokalplanlægning skal der sikres et areal til brug for overdækket affaldssortering for samlede bebyggelser.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver

opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blanding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for området's beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og området's størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelser

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af området's karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere.

Hvis området's udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder



naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).



Blandet bolig- og erhverv

Der er fire forskellige typologier for blandet bolig- og erhvervsområder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
C1	Blandede områder med lav tæthed (typisk i kommunens mindre byer)
C2	Blandede områder ofte med mulighed for fortætning (typisk i centrale dele af kommunens mindre byer)
C3	Blandede områder med relativ høj tæthed (typisk i Svendborg By)
C4	Centrale blandede områder med stor tæthed (i Svendborg Bymidte)

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne for C1, C2 og C3 ligner hinanden i vid udstrækning, men varierer på bebyggelsesprocent, max. højde, max. etageantal, mulighed for etablering af erhverv og krav til facade- og randbebyggelse. C4-typologien er målrettet de centrale dele af Svendborg Bymidte og opererer med kvalitative bygningsregulerende bestemmelser fremfor maksimale grænser.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



C1

Følgende gælder for C1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	30 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE C1-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. I lokalplaner skal den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme. Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder ([se temaet om detailhandel](#)) skal der som udgangspunkt være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og de afgrænsede centerområder.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

I områder, der grænser op til erhvervsområder eller det åbne land, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Langs større veje skal bebyggelsen fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de

ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til

national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til

kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



C2

Følgende gælder for C2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	50 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE C2-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. I lokalplaner skal den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme. Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder ([se temaet om detailhandel](#)) skal der som udgangspunkt være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og de afgrænsede centerområder.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

I områder, der grænser op til erhvervsområder eller det åbne land, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende).

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Langs større veje skal bebyggelsen fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de

ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til

national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafikanlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til

kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



C3

Følgende gælder for C3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	75 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2,5 Max højde: 11 m

Følgende gælder for ALLE C3-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. I lokalplaner skal den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme. Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder ([se temaet om detailhandel](#)) skal der som udgangspunkt være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og de afgrænsede centerområder.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Langs stærkt trafikerede veje og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner.

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Langs større veje skal bebyggelsen fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Huludfyldning

Ved en udfyldning af hul i en randbebyggelse kan der ske overskridelse af bestemmelsen om maksimalt bebyggelsesprocent og fravigelse af bestemmelsen om opholdsarealprocent, såfremt det er begrundet i arkitektoniske forhold, og såfremt de

ubebyggede arealer blandt andet under hensyn hertil vurderes at være tilfredsstillende.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blanding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til

national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til

kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).

C4

Følgende gælder for C4-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	(Kvalitativ beskrivelse. Se nedenfor under "Arkitektur og ydre fremtræden")
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 4

Følgende gælder for ALLE C4-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og serviceerhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, hoteller, undervisning og værksted. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. I lokalplaner skal den nærmere erhvervsanvendelse specificeres.

Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme. Udenfor de afgrænsede bymidter, bydelscentre, lokalcentre, områder til særlig pladskrævende varer og aflastningsområder ([se temaet om detailhandel](#)) skal der som udgangspunkt være mindst 500 m mellem enkeltstående butikker og de afgrænsede centerområder.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 meter til boliger og lignende).

Langs stærkt trafikerede veje og i områder, der grænser op til erhvervsområder, kan der på nærmere vilkår tillades virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og lignende).

Erhverv, institutioner og lignende må ikke indrettes over etager med beboelse.

I lokalplaner kan det bestemmes, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg. Fordelingen af grund- og/eller etageareal til bolig- og erhvervsanvendelse kan fastsættes i lokalplaner.

For C4-områder skal det i lokalplanlægningen tilstræbes, at boligandelen udgør mindst 40 %.

For C4-områder skal stueetagen i randbebyggelse så vidt muligt anvendes til butikker og publikumsorienteret serviceerhverv

Bygningsregulerende bestemmelser

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Bebyggelse skal fortrinsvis opføres som sluttet bebyggelse og i facadeflugt. I C4-områder skal der i randbebyggelse være en lodret opdeling af facaden for mindst hver 15 m.

Hensynet til den arkitektoniske helhedsvirkning skal være bestemmende for hvilket etageareal og hvilken husdybde, der konkret kan tillades på den enkelte ejendom. Som udgangspunkt kan hushøjde og husdybde på tilstødende randbebyggelse ikke overskrides. Såfremt nabobebyggelserne ikke har samme højde eller husdybde, skal den konkrete bygningshøjde og husdybde fastlægges på baggrund af en vurdering af områdets generelle træk. I forbindelse med byfornyelse kan der punktvis tillades en mindre overskridelse af husdybden. For publikumsorienterede kulturelle formål og idrætsformål kan bestemmelserne om hushøjde og husdybde som på tilstødende bebyggelse overskrides på den pågældende ejendom.

Porte, åbne passager og facadedøre skal som udgangspunkt bevares med adgang fra gadeniveau.

Bag- og sidehuse tillades i det omfang, at følgende er opfyldt:

- Kravene til opholdsarealet er opfyldt. (I praksis vil dette være begrænsningen for hvor meget, der kan bebygges.)
- Ødelægger ikke strukturen i gårdrummet.
- Er minimum 1½ etage og maksimalt ½ etage lavere end forhuset.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingstavler eller

standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)



Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



Erhverv

Der er seks forskellige typologier for erhvervsområder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
E1	Erhvervsformål i form af serviceerhverv (miljøklasse 1-2)
E2	Erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv (miljøklasse 1-3)
E3	Erhvervsformål i form af mellemtungt erhverv (miljøklasse 3-5)
E4	Erhvervsformål i form af tungt erhverv (miljøklasse 4-6)
E5	Erhvervsformål i form af havneerhverv (miljøklasse 1-5)
E6	Erhvervsformål i form af hotel-, kursus- eller konferencefaciliteter

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne ligner hinanden i vid udstrækning, men varierer på bebyggelsesprocent, max. højde og mulighed for etablering af erhverv. Typologierne bygger på opdelingen af erhverv i [miljøklasser, som du kan læse mere om her](#).

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



E1

Følgende gælder for E1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af serviceerhverv
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	75 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 15 m

Følgende gælder for ALLE E1-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til serviceerhverv, såsom administration, forsknings- og udviklingsvirksomhed, liberale erhverv, undervisning samt privat og offentlig service. Der kan ikke etableres butikker i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og anden følsom anvendelse).

I lokalplaner kan det sikres, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger, institutioner og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig

eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i 4,0 meters højde målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må almindeligvis kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima



Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



E2

Følgende gælder for E2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af let/lokalt erhverv
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	40 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 9 m

Følgende gælder for ALLE E2-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til lettere industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros- og transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration. Endvidere kan områderne anvendes til virksomheder og anlæg af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler og lignende, der er forenelige med den specifikke miljøklasse.

Detailhandel tillades kun i begrænset omfang. I tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m². Der kan ikke etableres boliger i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man

bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver virksomhed. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Der kan tillades ét fritstående skilt udformet som galgeskilt eller logomast/pylon i op til 5,0 m i vejskel målt fra terræn til skiltets overkant – stigende til 8,0 m med 1,0 m i højden per 1,5 m i afstand fra vejskel. Afstanden til naboskel skal mindst være 2,5 m. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang til national-, gæste- eller firmaflag på egen grund i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel og i en maksimal højde på 12 meter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der

henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand.](#)



E3

Følgende gælder for E3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af mellemtungt erhverv
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	60 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 12 m

Følgende gælder for ALLE E3-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan områderne anvendes til virksomheder og anlæg af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler og lignende, der er forenelige med den specifikke miljøklasse.

Detailhandel tillades kun i begrænset omfang. I tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m². Der kan ikke etableres boliger i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed fra [miljøklasse 3](#) (uvæsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og anden følsom anvendelse) til [miljøklasse 5](#) (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og anden følsom anvendelse), begge inklusiv.

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver virksomhed. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Der kan tillades ét fritstående skilt udformet som galgeskilt eller logomast/pylon i op til 5,0 m i vejskel målt fra terræn til skiltets overkant – stigende til 8,0 m med 1,0 m i højden per 1,5 m i afstand fra vejskel. Afstanden til naboskel skal mindst være 2,5 m. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Flagningsidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang til national-, gæste- eller firmaflag på egen grund i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel og i en maksimal højde på 12 meter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der

henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



E4

Følgende gælder for E4-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af tungt erhverv
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	60 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 12 m

Følgende gælder for ALLE E4-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, en gros-, transport- og oplagsvirksomhed med dertil hørende administration og lignende. Endvidere kan områderne anvendes til virksomheder og anlæg af offentlig/almen karakter såsom tekniske anlæg, værkstedsskoler og lignende, der er forenelige med den specifikke miljøklasse.

Detailhandel tillades kun i begrænset omfang. I tilknytning til en virksomhed tillades en mindre butik til salg af virksomhedens produkter. Arealet til butiksformål må maksimalt omfatte 20 % af virksomhedens samlede etageareal og maksimalt 500 m². Der kan ikke etableres boliger i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed fra [miljøklasse 4](#) (forurening som påvirker omgivelserne i nogen grad - vejledende afstandskrav på 100 m til boliger og anden følsom anvendelse) til [miljøklasse 6](#) (betydelig forurening med vejledende afstandskrav på 300 m til boliger og anden følsom anvendelse), begge inklusiv.

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver virksomhed. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Der kan tillades ét fritstående skilt udformet som galgeskilt eller logomast/pylon i op til 5,0 m i vejskel målt fra terræn til skiltets overkant – stigende til 8,0 m med 1,0 m i højden per 1,5 m i afstand fra vejskel. Afstanden til naboskel skal mindst være 2,5 m. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang til national-, gæste- eller firmaflag på egen grund i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel og i en maksimal højde på 12 meter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdseguede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der

henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).

E5

Følgende gælder for E5-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af havneerhverv
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	125 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 25 m

Følgende gælder for ALLE E5-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til havneformål, herunder sådanne handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industrivirksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen som følge af særligt behov for skibstransport eller relation til anden maritim virksomhed. Endvidere kan der tillades kollektive anlæg og offentlige funktioner, der er forenelige med anvendelsen til havneformål.

Der kan ikke etableres boliger i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 5](#) (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver virksomhed. Skiltning for

forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Der kan tillades ét fritstående skilt udformet som galgeskilt eller logomast/pylon i op til 5,0 m i vejskel målt fra terræn til skiltets overkant – stigende til 8,0 m med 1,0 m i højden per 1,5 m i afstand fra vejskel. Afstanden til naboskel skal mindst være 2,5 m. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang til national-, gæste- eller firmaflag på egen grund i en afstand af mindst 5 meter fra vejskel og i en maksimal højde på 12 meter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand.](#)



E6

Følgende gælder for E6-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Erhvervsformål i form af hotel-, kursus- eller konferencefaciliteter
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	Stedsspecifik
Etageantal og bygningshøjde	Stedsspecifik

Følgende gælder for ALLE E6-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til erhvervsformål i form af hotel-, kursus- eller konferencefaciliteter. Der kan ikke etableres butikker i området.

Der må normalt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og anden følsom anvendelse).

I lokalplaner kan det sikres, at særskilte områder, bygninger eller bygningsdele anvendes til boliger og fællesanlæg, herunder parkeringsanlæg.

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig

eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i 4,0 meters højde målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må almindeligvis kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima



Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Ændring ift. Kommuneplan 2009

Afsnittet er justeret, herunder dele af retningslinjerne.

Retningslinjer i Kommuneplan 2013 er skrevet ud fra et ønske om at supplere de statslige vandplaners bestemmelser med kommunale bestemmelser, der sigter på at beskytte grundvandet så godt som muligt.

Svendborg Kommunes administration af tilladelser til vanding har hidtil taget udgangspunkt i bestemmelserne i Fyns Amts regionplan 2005. De opgørelser Fyns Amt tog udgangspunkt i, bliver erstattet af bestemmelser i de statslige vandplaner, når de bliver vedtaget.



Detailhandel

Der er to typologier for detailhandel i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
D1	Dagligvare- og udvalgsvarebutikker (i center eller enkelte butikker)
D2	Butikker der forhandler pladskrævende varer

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



D1

Følgende gælder for D1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Detailhandelsformål
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	50 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE D1-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til detailhandel, såsom dagligvare- og udvalgswarebutikker. Der tillades boliger og serviceerhverv i sammenhæng med detailhandel og i det omfang det er foreneligt med hovedanvendelsen.

Der må som udgangspunkt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (forurening som påvirker omgivelserne i mindre grad - vejledende afstandskrav på 50 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

Som udgangspunkt skal det primære bygningsvolumen danne facade mod trafikvejen.

I lokalplaner fastsættes i yderligere omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegne og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.



For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i 4,0 meters højde målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må almindeligvis kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der

henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima



Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



D2

Følgende gælder for D2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Detailhandelsformål i form af butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper (jf. Planlovens definition)
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	75 %
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 11,5 m

Følgende gælder for ALLE D2-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varegrupper (jf. [Planlovens definition](#)).

Der må som udgangspunkt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 4](#) (forurening som påvirker omgivelserne i nogen grad - vejledende afstandskrav på 100 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

Som udgangspunkt skal det primære bygningsvolumen danne facade mod trafikvejen.

I lokalplaner fastsættes i yderligere omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur samt om bygningsvolumen.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimal bygningshøjde overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig

eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i 4,0 meters højde målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må almindeligvis kun opsættes ét element.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnede og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for byomdannelse (erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Regnvandsbassiner

I planlægningen skal tilstræbes, at regnvandsbassiner laves for et eller flere delområder, således at de helt små bassiner for ét enkelt lokalplanområde så vidt muligt undgås. Regnvandsbassiner vil ofte kunne placeres mest hensigtsmæssigt i lavbundsområder tæt på vandløbene, som de afleder til. Såfremt der ikke er udpeget arealer til fælles regnvandsbassiner for bydelen eller rammeområdet, skal der forud for lokalplanlægningen udarbejdes en samlet plan for placering af regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner skal så vidt muligt udformes som naturlige småsøer, så de falder naturligt ind i terrænet og tilfører området naturmæssige eller rekreative kvaliteter. Der henvises i øvrigt til [kommunens spildevandplan](#).

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima



Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



Offentlige formål

Der er fem forskellige typologier for offentlige formål i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
O1	Kirker og kirkegårde
O2	Skoler, børne- og uddannelsesinstitutioner
O3	Kulturelle institutioner (biblioteker o.lign.)
O4	Sociale og sundhedsmæssige institutioner (plejecentre o.lign.)
O5	Byrum

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Rammebestemmelserne ligner hinanden i vid udstrækning, bortset fra anvendelse.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



O1

Følgende gælder for O1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af kirke og kirkegårde
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE O1-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til kirker og kirkegårde med dertilhørende funktioner. Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.

Det kan tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger til portner eller andre personer med lignende tilknytning til kirken/kirkegården.

Der skal sikres offentlig stiadgang gennem området.

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for området anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret



anvendelse afhængig af forureningsgraden.



O2

Følgende gælder for O2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af skoler, børne- og uddannelsesinstitutioner
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	40 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 11 m

Følgende gælder for ALLE O2-områder:

Anvendelse

Områderne skal anvendes til offentlige formål i form af skoler, børne- og uddannelsesinstitutioner og private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Boliger tilknyttet institutionen/anlægget kan ikke udstykket til selvstændige boliger.

Der må som udgangspunkt kun udføres virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)



Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



O3

Følgende gælder for O3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af kulturelle institutioner
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE O3-områder:

Anvendelse

Områderne skal anvendes til offentlige formål i form af kulturelle institutioner og private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Boliger tilknyttet institutionen/anlægget kan ikke udstykkes til selvstændige boliger.

Der må som udgangspunkt kun udføres virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i



randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



O4

Følgende gælder for O4-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner samt administration
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	40 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 11 m

Følgende gælder for ALLE O4-områder:

Anvendelse

Områderne skal anvendes til offentlige formål i form af sociale og sundhedsmæssige institutioner samt administration og private institutioner mv. af almen karakter, som naturligt kan indpasses i det pågældende område.

Det kan tillades, at der til hver institution/anlæg opføres eller indrettes enkelte boliger til portner eller andre personer med lignende tilknytning til institutionen/anlægget. Boliger tilknyttet institutionen/anlægget kan ikke udstykket til selvstændige boliger.

Der må som udgangspunkt kun udføres virksomhed til og med [miljøklasse 2](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 20 m til boliger og lignende).

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)



Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



O5

Følgende gælder for O5-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Offentlige formål i form af byrum
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE O5-områder:

Anvendelse

Områderne skal anvendes til blandede byrum, såsom torve, pladser, parkering, promenade, og andet som er beregnet til gående, stående eller siddende ophold.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



Rekreative formål

Der er otte forskellige typologier for rekreative områder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
R1	Rekreative områder i byen
R2	Grønne kiler, naturområder o.lign. (ikke i byzone)
R3	Lystbådehavn
R4	Idrætsanlæg (haller, boldbaner mv.)
R5	Støjende fritidsanlæg (motorcross-, skydebaner mv.)
R6	Ferieområde (hotel, feriecentre o.lign.)
R7	Campingplads
R8	Golfbane

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Bortset fra hovedanvendelse er rammebestemmelserne for de enkelte typologier ens.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



R1

Følgende gælder for R1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af bypark, legeplads, skov eller grønt område
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R1-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



R2

Følgende gælder for R2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af grøn kile og jordbrugsformål
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R2-områder:

Anvendelse

Med mindre særlige forhold gør sig gældende, må der i området kun opføres eller indrettes bebyggelse, som er nødvendig for landbruget, skovbruget og gartnerierhvervet.

Bebyggelse til eller i forbindelse med rekreative eller offentlige formål kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for anvendelsen af området til grøn kile, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Bygningsregulerende bestemmelser

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg.



R3

Følgende gælder for R3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af lystbådehavn
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R3-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

R4

Følgende gælder for R4-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af idrætsanlæg
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R4-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



R5

Følgende gælder for R5-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af støjende fritidsanlæg
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R5-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafikanlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



R6

Følgende gælder for R6-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af feriecentre
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R6-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



R7

Følgende gælder for R7-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af campingplads
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R7-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Der skal i fornødent omfang etableres afskærmende beplantning bestående af egnskarakteristiske arter.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



R8

Følgende gælder for R8-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af golfbane eller jordbrugsformål
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE R8-områder:

Anvendelse

Andre arealanvendelser kan tillades placeret i området, såfremt de er af uvæsentlig betydning for den primære anvendelse, og de i øvrigt efter en samlet vurdering af placeringsmulighederne mest hensigtsmæssigt kan placeres her.

Områderne skal så vidt muligt friholdes for bebyggelse. Dog kan der i nødvendigt omfang opføres de for arealets anvendelse fornødne bygninger og anlæg, såfremt det er i overensstemmelse med områdets rekreative, landskabelige og evt. fredningsmæssige interesser.

Der skal sikres offentlig adgang gennem området.

Der kan etableres midlertidig overnatning i forbindelse med større arrangementer, stævner, festivaler o.lign. (Kræver særskilt tilladelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

I lokalplaner fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, opholdsarealers størrelse og om parkeringsforhold.

Som udgangspunkt skal bygninger og anlæg tilpasses omgivelserne med hensyn til skala, placering og materiale- og farvevalg. Placering af nybyggeri og ombygning skal tage størst muligt hensyn til områdets landskabelige og kulturhistoriske værdier.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafikanlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



Kolonihaver

Der er kun én typologi for kolonihaveområder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
K1	Kolonihaver

Klik på typologien for at se rammebestemmelserne.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



K1

Følgende gælder for K1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Rekreative formål i form af kolonihaver
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	Max højde: 4 m

Følgende gælder for ALLE K1-områder:

Anvendelse

Områderne skal anvendes til varige kolonihaver med tilhørende fællesanlæg med offentlig adgang til stier og fællesarealer. Overnatning er kun tilladt i perioden 1. april - 31. oktober.

Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning. Se også kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

Der skal sikres offentlig stiadgang gennem området.

Bygningsregulerende bestemmelser

Inget havelod må være mere end 400 m².

Bebyggelsen på hver enkelt lod på ikke overstige 50 m² og overdækkede arealer 15 m².

Bebyggelse må maksimalt være i en etage med mulighed for tårne, spir, kupler m.v. indenfor den maksimale bygningshøjde.

Fællesbebyggelse må maksimalt have et bebygget areal på 100 m².

Afstanden fra bygninger og overdækkede arealer til havens afgrænsning mod naboer og til skel skal være mindst 2,5 m.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)



Tekniske anlæg

Der er tre forskellige typologier for tekniske anlæg i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
T1	Trafikanlæg (stationer, terminaler, spor mv.)
T2	Tekniske anlæg (rensningsanlæg, affaldsbehandlingsanlæg mv.)
T3	Vindmøller

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



T1

Følgende gælder for T1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Tekniske anlæg i form af trafik anlæg
Zonestatus	Fremtidig: Byzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE T1-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til trafik anlæg, såsom spor anlæg, tog- og busstationer, godsterminaler, værksteds- og klargørings anlæg med dertil hørende administration og lignende.

På stationer og busterminaler kan der tillades indrettet publikumsorienterede servicefunktioner, som har naturlig tilknytning til de enkelte typer stationer og terminaler. Butikker tillades i overensstemmelse med kommuneplanens [retningslinjer for detailhandel](#).

Der må som udgangspunkt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 4](#) (forurening med vejledende afstandskrav på 100 m til boliger og anden følsom anvendelse).

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for området anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Parkering (herunder cykelparkering)

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvægede eller placeret



under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



T2

Følgende gælder for T2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Tekniske anlæg i form af forsynings- og rensningsanlæg, affaldsdeponerings- og affaldsbehandlingsanlæg og oplagspladser
Zonestatus	Fremtidig: Landzone (typisk)
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE T2-områder:

Anvendelse

Områderne anvendes til tekniske anlæg af offentlige/almen karakter, såsom forsynings-, miljø- og andre tekniske driftsanlæg med detaljerende administration og lignende.

Hvis det er miljømæssigt forsvarligt, kan det tillades, at der opføres eller indrettes enkelte boliger for bestyrer, portner eller andre personer med lignende tilknytning til det tekniske anlæg.

Der må som udgangspunkt kun udøves virksomhed til og med [miljøklasse 5](#) (væsentlig forurening med vejledende afstandskrav på 150 m til boliger og anden følsom anvendelse). Der kan dog være eksisterende virksomheder, der kræver større afstandskrav.

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesstruktur og bygningsvolumen under hensyn til de for områdets anvendelse nødvendige bygninger og anlæg. Der fastsættes endvidere i fornødent omfang bestemmelser om bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjde, opholdsarealers størrelse og parkering.

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlings-sump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største



opbevaringsenhed i området.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).



T3

Følgende gælder for T3-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Tekniske anlæg i form af vindmøller eller jordbrugsformål
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	
Etageantal og bygningshøjde	

Følgende gælder for ALLE T3-områder:

Bygningsregulerende bestemmelser

Ved lokalplanlægning fastsættes i fornødent omfang bestemmelser om vindmølleplacering, -højder mv. i overensstemmelse med kommuneplanens [retningslinjer for vindmøller](#).

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima](#).

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Miljøhensyn kan sætte grænser for omfanget og arten af den aktivitet, som kan foregå i randområder, der grænser op til forurenings- og støjfølsom anvendelse. Derfor kan der i lokalplaner kunne blive tale om, at områderne fastlægges med en differentieret anvendelse afhængig af forureningsgraden.



Landsbyområder

Der er to forskellige typologier for landsbyområder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
L1	Landsbyområde ("gammelt")
L2	Landsbyområde ("nyt")

Klik på de enkelte typologier for at se rammebestemmelserne.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

L1

Følgende gælder for L1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål i form af landsbyområde
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	25 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 1,5 Max højde: 8,5 m

Følgende gælder for ALLE L1-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, undervisning og mindre værksted-, håndværks-, lager-, og oplagsvirksomhed. Området kan desuden anvendes til jordbrugsformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges væsentligt. Derudover skal området tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold således, at områdets præg af landsbyområde ikke ændres væsentligt.

Ved bebyggelse i landsbyer skal tages hensyn til husdyrbrug, som drives fra gårde i eller omkring landsbyen. Udnyttelse af byggemuligheder kan ske, når det sandsynliggøres, at dette ikke vil medføre miljøkonflikter. Udnyttelse af byggemuligheder vil således i visse tilfælde skulle afvente husdyrbrugets nedlæggelse eller forbedret teknologi til nedbringelse af nabogener.

Behandling af enkeltsager i afgrænsede landsbyer - fortolkningsbidrag

Byggeprojekter i landzone, som ikke er nødvendige for erhvervsmæssig landbrugsdrift, kan som hovedregel kun realiseres, hvis der opnås en landzonetilladelse. Dette gælder eksempelvis også for opførelse af et enfamiliehus.

Uden for landsbyafgrænsningerne gives der kun under særlige omstændigheder landzonetilladelse til byggeprojekter, herunder opførelse af enfamiliehuse. Bebyggelse kan således som hovedregel kun opføres, hvis det er til landbrugs- eller skovbrugsformål. Praksis er meget restriktiv. Inden for landsbyafgrænsningerne er praksis mere lempelig, men også her er en landzonetilladelse nødvendig, hvis f.eks. et enfamiliehus ønskes opført.

Rammebestemmelserne for de afgrænsede landsbyer har to primære funktioner. Dels udgør de anvisninger på, hvad en eventuel lokalplan skal indeholde af bebyggelsesregulerende bestemmelser. Dels udgør de retningslinier, som anvendes ved behandling af enkeltsager.

At rammebestemmelserne anvendes ved behandling af enkeltsager, indebærer ikke, at landzonetilladelse automatisk kan forventes givet, hvis et projekt stemmer overens med rammebestemmelserne. Hver enkelt sag skal behandles og vurderes særskilt, og naboorientering og/eller partshøring skal oftest gennemføres. Under sagsbehandlingen vil det blive vurderet, om der er forhold, som kan begrunde, at landzonetilladelse eventuelt ikke gives. Som eksempler på sådanne forhold kan nævnes negativ indvirkning på natur- og landskabsmæssige forhold eller kulturhistoriske værdier, nærhed til husdyrbrug, geologiske bevaringsinteresser og væsentlige genevirkninger for omboende.

Bygningsregulerende bestemmelser

Nybyggeri skal så vidt muligt undgås, hvor der er særlige bevaringsværdige miljøer og landskabskiler.

Der kan kun opføres én fritliggende bolig på max. 250 m² etageareal pr. grund.

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Karakteren af landsbybebyggelsen, herunder beplantning, skal bevares og ved nyanlæg videreføres. Nye bygningers arkitektoniske udformning, placering, materiale- og farvevalg skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af det eksisterende miljø og den stedlige byggetradition, f.eks. med hensyn til bygningernes placering i forhold til vej, skel, længde, bredde, facadehøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre, vinduer, skorstene mv.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt karakteristiske veje, landskabskik og -kiler, stier og beplantninger så vidt muligt bevares. For bygninger, der er registreret som bevaringsværdige, skal det ud over bevaring af bygningerne sikres, at de fastholdes i de karakteristiske bebyggelsesmæssige, beplantningsmæssige og belægningsmæssige omgivelser, de indgår i. Bygninger der vurderes at have væsentlig betydning af landsbyens helhed, skal enten omdannes til andet formål i deres eksisterende udformning eller ved eventuel nedrivning i princippet opføres som på sokkelgrunden på det eksisterende byggeris fundament.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn

på højest 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Opsætning af reklameflag og bannere på bygninger og terræn tillades inden for en periode på 14 dage ved særlige, større kulturelle arrangementer af almen offentlig interesse.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henvisningstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for området beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for bydannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte

ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj](#).

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingsbassin skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand](#).

L2

Følgende gælder for L2-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsformål i form af landsbyområde
Zonestatus	Fremtidig: Landzone
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	30 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 2 Max højde: 8.5 m

Følgende gælder for ALLE L2-områder:

Anvendelse

Områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsformål, såsom privat og offentlig service, administration, butikker, liberale erhverv, undervisning og mindre værksted-, håndværks-, lager-, og oplagsvirksomhed. Området kan desuden anvendes til jordbrugsformål. Boligerne skal anvendes til helårsboliger. Herudover kan der tillades kollektive anlæg, institutioner og kulturfunktioner, som er forenelige med anvendelsen som blandet bolig og erhverv. Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme.

For samtlige områder gælder, at der kun må udøves virksomhed til og med [miljøklasse 3](#) (ubetydelig forurening med vejledende afstandskrav på 50 meter til boliger og lignende). For erhverv og institutioner gælder ved etablering, udvidelse eller ændret anvendelse, at belastningen af det lokale vejnet ikke må forøges væsentligt. Derudover skal området tilpasses omgivelserne med særlig hensyn til bygningsstørrelse, udformning, parkering og adgangsforhold således, at områdets præg af landsbyområde ikke ændres væsentligt.

Ved bebyggelse i landsbyer skal tages hensyn til husdyrbrug, som drives fra gårde i eller omkring landsbyen. Udnyttelse af byggemuligheder kan ske, når det sandsynliggøres, at dette ikke vil medføre miljøkonflikter. Udnyttelse af byggemuligheder vil således i visse tilfælde skulle afvente husdyrbrugets nedlæggelse eller forbedret teknologi til nedbringelse af nabogener.

Behandling af enkeltsager i afgrænsede landsbyer - fortolkningsbidrag

Byggeprojekter i landzone, som ikke er nødvendige for erhvervsmæssig landbrugsdrift, kan som hovedregel kun realiseres, hvis der opnås en landzonetilladelse. Dette gælder eksempelvis også for opførelse af et enfamiliehus.

Uden for landsbyafgrænsningerne gives der kun under særlige omstændigheder landzonetilladelse til byggeprojekter, herunder opførelse af enfamiliehuse. Bebyggelse kan således som hovedregel kun opføres, hvis det er til landbrugs- eller skovbrugsformål. Praksis er meget restriktiv. Inden for landsbyafgrænsningerne er praksis mere lempelig, men også her er en landzonetilladelse nødvendig, hvis f.eks. et enfamiliehus ønskes opført.

Rammebestemmelserne for de afgrænsede landsbyer har to primære funktioner. Dels udgør de anvisninger på, hvad en eventuel lokalplan skal indeholde af bebyggelsesregulerende bestemmelser. Dels udgør de retningslinier, som anvendes ved behandling af enkeltsager.

At rammebestemmelserne anvendes ved behandling af enkeltsager, indebærer ikke, at landzonetilladelse automatisk kan forventes givet, hvis et projekt stemmer overens med rammebestemmelserne. Hver enkelt sag skal behandles og vurderes særskilt, og naboorientering og/eller partshøring skal oftest gennemføres. Under sagsbehandlingen vil det blive vurderet, om der er forhold, som kan begrunde, at landzonetilladelse eventuelt ikke gives. Som eksempler på sådanne forhold kan nævnes negativ indvirkning på natur- og landskabsmæssige forhold eller kulturhistoriske værdier, nærhed til husdyrbrug, geologiske bevaringsinteresser og væsentlige genevirkninger for omboende.



Bygningsregulerende bestemmelser

Nybyggeri skal så vidt muligt undgås, hvor der er særlige bevaringsværdige miljøer og landskabskiler.

Der kan kun opføres én fritliggende bolig på max. 250 m² etageareal pr. grund.

Etageantal

Det maksimalt tilladelige etageantal er inklusiv tagetage. For det fastlagte maksimale etageantal skal en ½ etage betragtes som en udnyttet tagetage. På et byggeri med udnyttet tagetage, svarende til ½ etage, må trempelhøjden ikke overstige 1,25 m, og kviste må ikke udgøre mere end 50 % af taglængden.

Arkitektur og ydre fremtræden

Karakteren af landsbybebyggelsen, herunder beplantning, skal bevares og ved nyanlæg videreføres. Nye bygningers arkitektoniske udformning, placering, materiale- og farvevalg skal medvirke til at opretholde og videreføre karakteren af det eksisterende miljø og den stedlige byggetradition, f.eks. med hensyn til bygningernes placering i forhold til vej, skel, længde, bredde, facadehøjde, taghældning, udhæng, bygningsmaterialer, døre, vinduer, skorstene mv.

I lokalplanlægningen skal der stilles krav om, at blanke og reflekterende tagmaterialer, som f.eks. glaserede tagsten, som udgangspunkt ikke tillades. På ældre byggeri, hvor f.eks. glaserede tegltag har været at finde på den oprindelige bygning, kan der tillades blanke og reflekterende tagmaterialer.

Eksisterende bebyggelse af særlig arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt karakteristiske veje, landskabskik og -kiler, stier og beplantninger så vidt muligt bevares. For bygninger, der er registreret som bevaringsværdige, skal det ud over bevaring af bygningerne sikres, at de fastholdes i de karakteristiske bebyggelsesmæssige, beplantningsmæssige og belægningsmæssige omgivelser, de indgår i. Bygninger der vurderes at have væsentlig betydning af landsbyens helhed, skal enten omdannes til andet formål i deres eksisterende udformning eller ved eventuel nedrivning i princippet opføres som på sokkelgrunden på det eksisterende byggeris fundament.

Specielle bygningsdele

I lokalplaner kan bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal overskrides med den del, der medgår til enkelte angivne bygningsdele, der er begrundet i særlige arkitektoniske, miljømæssige, rekreative, energimæssige eller funktionsmæssige hensyn.

Tagetager

Bestemmelserne om maksimal bebyggelsesprocent og maksimalt etageantal kan overskrides ved nyindretning af beboelse i eksisterende udnyttelige tagetager (opført før 1/1 2009), ligesom der kan ses bort fra de heraf affødte opholdsarealkrav, såfremt forholdene betragtes som tilfredsstillende.

Energirigtigt byggeri

Nye bygninger

I lokalplaner skal der stilles krav om, at nye bygninger, der efter deres anvendelse kræver opvarmning, jf. [Bygningsreglementets](#) bestemmelser, skal opføres som lavenergibygninger.

Kun i særlige tilfælde kan dette krav fraviges, og kun hvor det ud fra en miljømæssig og samfundsøkonomisk betragtning kan forsvares.

For nye produktionsbygninger stilles ikke særlige krav om lavenergibyggeri.

Ændret anvendelse og tilbygninger

For ændret anvendelse og tilbygninger af eksisterende byggeri gælder [Bygningsreglementets](#) almindelige krav om overholdelse af energiforbrug.

Skilte

Som udgangspunkt gælder følgende bestemmelser for skiltning:

For erhverv i forbindelse med bolig

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning som f.eks. signboards (elektronisk lystavle) og billboards, eller tilklæbning eller blænding af vinduer. Gavlreklamer og flagning sidestilles med skiltning.

Skiltning for erhverv i forbindelse med en bolig placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen. Der må opsættes et skilt ved



adgangsdøren på højst 0,2 m². Derudover må der placeres et oplysningsskilt på terræn på højst 0,4 m².

Der må opsættes én flagstang til erhverv på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 meter. Opsætning af reklameflag og bannere på bygninger og terræn tillades inden for en periode på 14 dage ved særlige, større kulturelle arrangementer af almen offentlig interesse.

For anden erhverv

Skiltning skal fremtræde enkel, informativ og i et omfang, udformning og farve tilpasset bygningsens størrelse og fagdeling. Skiltning må ikke få karakter af facadebeklædning. Udstillingsvinduer skal have karakter af udstillingsarealer og må ikke tilklistres eller blændes med reklame- eller afdækningsfolie. Reklametavler som signboards, billboards og elektroniske lystavler tillades ikke.

Facadeskiltning skal begrænses til forretningens hovedfacade og begrænses til stueetagen og holdes fri af gesimser og anden facadeudsmykning.

Der må kun placeres ét facade- og/eller udhængsskilt for hver forretning. Skiltning for forskellige virksomheder på samme facade eller ejendom skal samordnes. Lysskilte og belyste skilte skal være afdæmpede og afstemt efter forholdene og må ikke blænde eller blinke. Gavlskiltning godkendes kun som logo, og hvor skiltning på facade ikke er mulig eller, hvor det kan være et godt supplement til en enkel facadeskiltning og have en dekorativ effekt.

Parametre som bygningsproportioner, betragtningsafstand og den hastighed man bevæger sig med skal indgå i vurderingen af skiltningens omfang. Som hovedregel må skiltebogstaver på facade i centrale byområder maksimalt være 35 cm høje og arealet på udhængsskilte ikke overstige 1,0 kvadratmeter.

Der kan tillades opsat ét fritstående skilt udformet som galgeskilte eller logomast/pylon i maksimal højde på 4,0 meter målt fra terræn til skiltets overkant. Skiltebredden skal i proportion tilpasses skiltehøjden i forholdet ca. 10:3. Henviingstavler eller standerprisskilte må maksimalt være 1,5 m høje. Der må kun opsættes ét element.

Gavlreklamer skal afpasses efter omgivelserne, indgå som en integreret del af arkitekturen og motivet have selvstændige æstetiske, idémæssige og kunstneriske kvaliteter.

Flagning sidestilles med skiltning. Der må opsættes én flagstang på eget areal til national-, gæste- eller firmaflag i maksimal højde på 5 eller 7 meter afhængig af områdets bymæssige karakter.

Reklameduge tillades kun ophængt på stilladser, der er nødvendige i forbindelse med nybyggeri eller renovering og ombygning af facader og tag, men tillades generelt ikke på fritstående stilladser opstillet direkte i reklameøjemed.

Midlertidig ophængning af bannere godkendes i nærmere afgrænsede perioder (maksimalt 14 dage) i forbindelse med arrangementer af almen offentlig interesse. Der må ikke skiltes med slogans med kommercielt islæt.

Opholdsarealer

Opholdsarealer skal være regulære arealer, opholdsegnete og have rekreativ karakter, der gør dem anvendelige til ophold, leg og andre rekreative aktiviteter. Opholdsarealer og adgangen til disse skal indrettes således, at de kan benyttes af personer med handicap, og indrettes under hensyntagen til tilfredsstillende lys- og læforhold. Parkeringsarealer, adgangs- og tilkørselsarealer, og tekniske anlæg kan ikke regnes med i arealerne. Opholdsarealer indrettet på dæk i gårdrum, på større, fælles tagterrasser eller individuelle altaner større end 4,5 m² kan medtages i opholdsarealet.

Lokalplanlægning for nye boligområder

I lokalplaner skal udlægges areal til fælles opholdsarealer svarende til mindst 80 m² pr. bolig. De fælles opholdsarealer skal være fælles for områdets beboere i form af grønne områder, legepladser og lignende fælles fritidsformål. Arealernes udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplanlægning for byomdannelse (bolig og erhverv)

Ved nybyggeri og ombygninger fastlægges det udendørs opholdsareal på grundlag af en konkret vurdering af områdets karakter og tæthed i hver enkelt lokalplan. Der kan både være tale om fælles opholdsarealer og private opholdsarealer.

For udbyggede byområder (bolig og erhverv)

Der skal som udgangspunkt sikres privat opholdsareal svarende til mindst 10 % af

etagearealet. De private opholdsarealer kan både være i forbindelse med den enkelte ejendom, f.eks. individuelle altaner og haver, eller i umiddelbar nærhed af den, f.eks. gårdrum, fælles haver eller større, fælles tagterrasser. Hvis opholdsarealet ligger helt eller delvist uden for ejendommen, skal det sikres til brug for ejendommens beboere eller personale.

Hvis områdets udnyttelse vanskeliggør tilvejebringelse af de krævede opholdsarealer, kan det være nødvendigt at etablere hele eller dele af parkering i konstruktion, eller alternativt umuligt at udnytte bebyggelsesprocenten fuldt ud. Opholdsarealer etableres forud for parkeringspladser.

Parkering

[Se de generelle bestemmelser for parkering.](#)

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)

Beskyttelse af grundvand

I [områder med særlige drikkevandsinteresser \(OSD\) og vandværkers indvindingsoplande](#) gælder følgende:

Potentielt grundvandstruende virksomheders p-pladser, kørearealer samt områder hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal befæstes tæt. Afledning skal ske kontrolleret.

Olie og kemikalier skal opbevares i beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag. Oplags-pladsen skal være med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og beholderne sikres mod påkørsel. Spild skal kunne 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.

Særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg kan ikke etableres i OSD-områder og indvindingsoplande. Dog kan allerede eksisterende særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg i OSD og indvindingsoplande udvides, hvis argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for tekniske tiltag, der skal iværksættes for at beskytte grundvandet. I allerede kommuneplanlagte uudnyttede områder, der er udlagt til særligt grundvandstruende virksomheder og anlæg, kan dette virkeliggøres såfremt argumentationen i redegørelsen er vægtig, og der er redegjort for de tekniske tiltag, der skal beskytte grundvandet. Ved disse undtagelser, skal ovenstående krav til potentielt grundvandstruende virksomheder følges.

Se også kommuneplanens retningslinjer om [Byvækst og byomdannelse](#) og [Grundvand.](#)



Sommerhusområder

Der er kun én typologi for sommerhusområder i kommuneplanrammerne, som dækker over følgende betegnelser:

Typologi	Dækker typisk
S1	Sommerhusområder

Klik på typologien for at se rammebestemmelserne.

Status

Vedtaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



S1

Følgende gælder for S1-områder MED MINDRE andet er nævnt under den enkelte ramme:

Områdets anvendelse	Sommerhusområde
Zonestatus	Fremtidig: Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent (beregnet for den enkelte ejendom)	15 %
Etageantal og bygningshøjde	Max etager: 1 Max højde: 5 m

Følgende gælder for ALLE S1-områder:

Anvendelse

Områderne må kun anvendes til sommerhusbebyggelser til overnatning i tidsrummet 1. april - 30. september og uden for dette tidsrum kun til kortvarige ophold. For pensionister der har ejet sommerhuset i mere end 8 år, er der mulighed for helårsbeboelse efter nærmere fastsatte regler i Sommerhusloven.

Der må ikke udøves virksomhed i områderne, bortset fra enkelte mindre butikker i fællesbebyggelsen til områdernes forsyning. Butikker tillades i det omfang, der er angivet for den enkelte kommuneplanramme.

Eksisterende ubebyggede fællesområder skal fastholdes som fælles friarealer og samtidig skal offentligheden sikres adgang til strandarealerne.

Bygningsregulerende bestemmelser

Området skal bevare/have præg af sommerhusområde og friholdes for gadelys, faste belægnings og lign., der kan ændre området karakter i retning af parcelhusområde.

Fællesbebyggelse må maksimalt have et bebygget areal på 100 m².

Klima

Planlægning for oversvømmelsestruede arealer skal indeholde bestemmelser om, hvordan denne trussel imødegås. [Se afsnittet om klima.](#)

Miljøforhold

I lokalplaner skal det sikres, at bebyggelse og primære opholdsarealer efter nærmere godkendelse i overensstemmelse med miljømyndighedernes krav placeres, udføres og indrettes således, at beboerne og brugerne i fornødent omfang skærmes mod støj og anden forurening fra trafik anlæg, virksomheder, tekniske anlæg mv. Der henvises til kommuneplanens [generelle bestemmelser om støj.](#)



Generelle bestemmelser

Langt de fleste bestemmelser for kommuneplanrammerne ligger i de enkelte typologier, f.eks. B1. Parkering, miljøklasser og støj gælder dog alle rammer.

Status

Vedttaget den 17.
december 2013.

[Se byrådets referat.](#)

Parkering

Bilparkering

Parkering skal som udgangspunkt placeres på egen grund. Dog kun når kravene til opholdsarealet er opfyldt. Hvis ikke dette er muligt, kan Byrådet dispensere fra kravet, mod at der indbetales til kommunens parkeringsfond og indenfor bymidten vil der kunne dispenseres mod at der etableres større samlede parkeringsløsninger. De nærmere regler for parkeringsfonden findes i [Vedtægter for parkeringsfond](#) (link i højre side).

Byrådet kan i lokalplaner efter en konkret vurdering godkende parkeringsarealer af mindre omfang end de i kommuneplanen P-normers fastslåede, f.eks. såfremt der anlægges bygninger med meget store arealer kontra få ansatte. Byrådet kan ligeledes i lokalplaner stille ændrede krav til parkeringsarealer på ejendomme, såfremt de pågældende ejendomme skifter anvendelse og herved kommer i en anden kategori med øgede/mindre krav til parkeringsanlægget. I lokalplaner kan parkeringsmuligheder på private fællesveje i særlige tilfælde, eksempelvis i nye og større byudviklingsområder, indgå i parkeringsdækningen.

Parkeringsarealer på mere end 10 parkeringspladser skal begrønnes. De nærmere krav stilles i forbindelse med lokalplanlægningen på grundlag af en konkret vurdering.

Såfremt en type byggeri, der ikke er nævnt i kommuneplanen P-normer, ønskes opført, fastsætter Byrådet i hvert enkelt tilfælde kravet til antal parkeringspladser under hensyntagen til den konkrete anvendelse.

Bebyggelsens art	P-normer
Boligbyggeri:	
Fritliggende enfamiliehuse	2 p-pladser pr. bolig
Række- og dobbelthuse o.l.	1½ p-pladser pr. hus/lejlighed
Etageboliger	1 p-plads pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser	1 p-plads pr. 4 boligenheder
Plejehjem, ældreboliger m.v.	Såfremt indretning og benyttelse kan sidestilles med almindelige boliger, er det de almindelige krav til boliger, der er gældende. I andre tilfælde beregnes 1 P-plads for hver fjerde bolig samt de nødvendige pladser til personale og gæster.
Erhvervsbyggeri:	
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 100 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 75 m ² etageareal
Lagerbygninger	Vurderes i hvert enkelt tilfælde
Hoteller og vandrehjem	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 4 værelser For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 2 værelser
Restauranter, caféer mm.*	1 p-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	1 p-plads pr. 25 m ² etageareal
Udvalgswarebutikker	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 75 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal
Klinikker og liberale erhverv mm.	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 75 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal
Butikker der forhandler særlig pladskrævende varegrupper, jf. Planlovens definition	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Andre erhvervsjendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte
Blandet bolig og erhverv:	Fastsættes som summen af kravet til de enkelte funktioner.
Andet byggeri:	
Teatre, biografer og lignende	1 p-plads pr. 8 siddepladser
Idrætshaller, sportsanlæg, spillehaller mm.	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.
Forsamlingslokaler, mødelokaler, biblioteker mm.	1 p-plads pr. 75 m ² etageareal
Sygehuse	1 p-plads pr. 125 m ² etageareal
Skoler	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 150 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 100 m ² etageareal
Ungdoms- og videregående uddannelser	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 75 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal
Daginstitutioner	For Svendborg Bymidte : 1 p-plads pr. 75 m ² etageareal For øvrig del af kommune: 1 p-plads pr. 50 m ² etageareal

* Såfremt pågældende ejendom har udeservering vil det største antal siddepladser

Status

Vedtaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



enten ude eller inde blive lagt til grund for det stillede krav til P-pladser.

Cykelparkering

I forbindelse med nybyggeri skal der som udgangspunkt etableres cykelparkering i tilknytning til bebyggelsen. Antal, placering og udformning fastsættes i forbindelse med lokalplanlægningen eller byggesagsbehandlingen og vil tage udgangspunkt i følgende normer:

Bebyggelsens art	P-normer	Overdækning
Boligbyggeri:		
Række- og dobbelthuse, etageboliger, ungdomsboliger, kollegier og enkeltværelser	3 stativer/100 m ² etageareal	Ja, når der er mere end 2 boligenheder på ejendommen
Erhvervsbyggeri:		
Dagligvarebutikker	4 stativer/100 m ² etageareal	Ja, når der er mere end 8 stativer
Udvalgswarebutikker	2 stativer/100 m ² etageareal	Ja, når der er mere end 8 stativer
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger	2 stativer/100 m ² etageareal	Ja, når der er mere end 8 stativer
Andre erhvervsjendomme	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde på baggrund af antallet af ansatte	Ja, når der er mere end 8 stativer
Andet byggeri:		
Skoler, uddannelsesinstitutioner o.l.	60 stativer/100 elever	Ja
Institutioner	3 stativer/100 m ² etageareal	Ja, når der er mere end 8 stativer
Teatre, biografer og lignende	1 stativ/4 siddepladser	Ja, når der er mere end 8 stativer
Andre funktioner	Fastsættes efter kommunens vurdering i det enkelte tilfælde efter antal af brugere, kunder og gæster.	Ja, når der er mere end 8 stativer



Miljøklasser

Miljøklasserne er udarbejdet med udgangspunkt i Miljøstyrelsens og Skov- og Naturstyrelsens [Håndbog om Miljø og Planlægning](#).

Formålet med miljøklasserne er at forebygge mod miljøproblemer ved en hensigtsmæssig placering af virksomheder, fritidsanlæg, institutioner og andet, som erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne med bl.a. støj, røg, lugt, rystelser eller trafik.

Miljøklasserne bruges til en indledende vurdering af, hvilke typer virksomheder mv. der kan være plads til i et område forud for en nærmere miljøvurdering af den aktuelle virksomhed.

Hver type virksomhed mv. har en miljøklasse ud fra, hvor meget den erfaringsmæssigt påvirker omgivelserne. Der er betydelig variation i påvirkningerne fra virksomheder indenfor en enkelt virksomhedstype. Derfor er miljøklassen ofte fastsat som et interval, og der er mulighed for op- og nedklassificering ud fra en konkret vurdering af f.eks. virksomhedens indførelse af renere teknologi.

Miljøklasser

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af omgivelserne og som således kan integreres med boliger og anden forureningsfølsom anvendelse. Hovedparten af virksomhederne er forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Klassen omfatter f.eks. bogbinderier, trykkerier, elektronik- og metalværksteder og laboratorier.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som påvirker omgivelserne i mindre grad, herunder fra udendørs aktiviteter og som bør placeres i erhvervsområder, evt. i randzonen mod forureningsfølsomme naboer. Klassen omfatter håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klassen omfatter blandt andet autoværksteder, vognmandsvirksomheder, papirvareindustri, visse levnedsmiddelindustrier og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Klassen omfatter blandt andet visse maskinfabrikker, byggeindustri, møbelindustri og farve- og lakindustri.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som kan belaste omgivelserne i betydelig grad, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Klassen omfatter blandt andet savværker, slagterier og større maskin- og betonfabrikker.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som kan give anledning til omfattende belastning af omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed, eller eventuelt i midten af meget store erhvervsområder. Klassen omfatter blandt andet medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker

Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særligt risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.

Vejledende afstandskrav

Der opereres med følgende vejledende afstande i forhold til boliger og anden forureningsfølsom anvendelse:

- Klasse 1** 0 meter
- Klasse 2** 20 meter
- Klasse 3** 50 meter
- Klasse 4** 100 meter

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



Klasse 5 150 meter

Klasse 6 300 meter

Klasse 7 500 meter

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har dels til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål for tæt på miljøfølsom anvendelse - eller omvendt. Ud over at angivelsen af miljøklasser for et område således sender et signal om hvilke hensyn, der skal tages i en planlægningssituation, så er det også samtidig et signal til virksomheder, der ønsker at etablere sig i området.

Der er ikke tale om afstandskrav, der altid skal overholdes. Hvis afstanden skal tillades kortere end den, der fremgår af skemaet, må det ske ud fra en konkret vurdering af den enkelte virksomheds forureningsbelastning både på kort og lang sigt.

Skema

I kommuneplanens rammebestemmelser fastlægges bl.a. anvendelsen af de enkelte områder og typisk hvilke miljøklasser, der tillades. Til det formål bruges nedenstående skema, som giver en oversigt over hvilke anvendelseskategorier, der arbejdes med, og hvilke typer virksomheder og anlæg, der hører til hver enkelt anvendelseskategori.

Hovedgruppe	Anvendelse	Miljøklasse
Butikker	Daglig- eller udvalgs varebutik, kiosk	1-3
	Supermarked	1-3
	Lavprisvarehus	1-4
Butikker til særlig pladskrævende varegrupper	Biler, campingvogne, lystbåde	1-4
	Planter, havebrugsvare, grus, sten- og betonvarer, tømmer, byggematerialer o.l.	1-4
	Møbler (kun i særlige tilfælde)	1-4
Butikker med værksted	Guld- og sølvsmed, urmager, møbelpolstrer, pottemager, skomager, skrædder, rep. af elektronik o.l.	1-3
Engroshandel o.l.	Aftapning, pakning, oplag	3-6
	Engroshandel	2-6
	Lagervirksomhed	2-6
	Postordrevirksomhed	2-6
	E-handel o.l.	2-4
	Catering	2-5
Benzinsalg	Benzinsalg (evt. med tilhørende kiosk og vaskeanlæg, men ikke værksted)	3
Hotel, restauration o.l.	Diskotek, bar o.l.	1-4
	Restaurant, fastfood o.l.,	1-4
	Hotel, vandrerhjem o.l.	1-3
Klinikker m.v.	Læge, tandlæge, kiropraktor, terapi o.l.	1
	Sygehus o.l.	3-4
	Dyreklinik	1-3
	Dyrehospital o.l.	1-4
	Hundekennel, hundepension o.l.	1-4
Kontorer	Administration	1
	Advokat, revisor, arkitekt, ingeniør o.l.	1
Service	Bedemand, ejendomsmægler, forsikring, reklame- og marketing, reklame/medievirksomhed, pengeinstitut, postkontor, rejse-, turist- og billetbureau o.l.	1
	Frisør o.l.	1-3
	Små vaskerier/reenserier	2-3
	Solcenter	1-2
Trykkerier	Bogbinderi	2-3
	Fotografisk virksomhed	2-3
	Trykkerivirksomhed o.l.	2-5
Kulturelle formål	Bibliotek, biograf, kirke, menighedshus, kirkegård, kulturformidling, forsamlings- og medborgerhus, museum, udstilling, galleri, musiklokale, teater o.l.	1-3
Ferieformål	Camping o.l.	2-5
	Ferieby, feriecenter	2-5
Fritidsanlæg	Forlystelse, underholdning, klub, forening, lystbådehavn, sport	1-7
Undervisning	Forskning, udvikling, gymnasium, mellem- og videregående uddannelsessted, kursus- og konferencested, skole	1-3
	Børneinstitution	1-3
	Døgncenter, forsorg	1-2



Institutioner	Kollegier	1-2
	Ungdomsbolig, ældrebolig	1-2
	Ældreinstitution	1-2
Tekniske anlæg	Kraftvarmeværk	3-6
	Parkeringshus	1-4
	Parkeringsplads	1-3
	Pumpestation	1-4
Transport o.l.	Biludlejning	2-3
	Busterminal o.l.	4-5
	Flytteforretning	3-5
	Fragtmand/budcentral	3-5
	Hyrevogne	3-4
	Redningsstation	2-5
	Vognmand	3-5
Oplagsvirksomhed o.l.	Affaldssortering	4-5
	Containerplads	4-5
	Entreprenør o.l.	4-5
	Fyldplads	5-7
	Garageanlæg	3-5
	Kompostering	4-6
	Kontrolleret losseplads	6-7
	Omlastestation	5-6
	Oplag	5-6
	Plads til kørende materiel	4-5
	Træløst (uden byggemarked o.l.)	3-5
Værksteder o.l.	Autoværksted	3-5
	Bådeværft (træbåde)	3-5
	Elinstallatør	2-3
	Elektronik	2-3
	Fødevarefremstilling	3-4
	Glarmester	2-3
	Lakering/overfladebehandling	4-5
	Maskinværksted	2-6
	Smedie/VVS	2-6
	Snedker	3-5
	Stenhugger	3-5
	Tekstil/tøjproduktion	2-4
	Undervognsbehandling	4-5
	Vaskeri/renseri/farveri	3-4
	Vulkanisering	3-4
Mindre industri	Akkumulator-/kabelproduktion	4-5
	Betonblanding/-støbning	4-6
	Bygningselementer	4-5
	Drikkevarerfremstilling	4-5
	Elektronik	2-4
	Fødevarefremstilling	3-6
	Galvanisering/forsinkning o.l.	4-6
	Garveri	4-6
	Glas, pøcelæn, lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-5
	Kabelskrot	3-6
	Kartoffelmelsfabrik o.l.	4-5
	Lakering/overfladebehandling	4-6
	Maskinfabrik	2-5
	Møbelfabrikation o.l.	4-5
	Ophugning/nedknusning	4-5
	Plast-/skumfremstilling	4-5
Protein-/enzymfremstilling	3-6	



	Rengørings-/hygiejnemidler	4-5
	Tagpapfremstilling	4-5
	Tekniske installationer	2-6
	Tekstil-/tøjproduktion	3-5
	Træimprægnering	4-5
	Vaskeri/renseri/farveri	3-5
	Vulkanisering	3-5
Større industri	Akkumulator-/kabelproduktion	5-6
	Asfaltfremstilling	6-7
	Betonblanding/-støbning	4-6
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningsselementer	4-7
	Drikkevarefremstilling	5-6
	Elektronik	3-5
	Farve/lak/lim/cellulose	6-7
	Foderstoffer/kornforarbejdning	4-6
	Fødevarerfremstilling	3-6
	Galvanisering/forsinkning o.l.	4-6
	Garveri	5-6
	Glas, porcelæn, lervareproduktion	5-6
	Gummiproduktion	4-6
	Kabelskrot	5-6
	Kartoffelmelsfabrik	5-6
	Kemisk/genetisk produktion	6-7
	Lakering/overfladebehandling	4-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	3-6
	Metalfremstilling/forarbejdning/støbning	5-6
	Møbelfabrikation o.l.	5-6
	Olie- og benzindepoter	6-7
	Ophugning/nedknusning	5-6
	Papir-/papfremstilling	4-7
	Plast-/skumfremstilling	4-6
	Protein-/enzymfremstilling	3-6
	Rengøring-/hygiejnemidler	5-6
	Savværk	5-6
	Skibsværft	5-6
	Slakteri	5-6
	Tagpapfremstilling	5-6
	Teglværk	5-6
Tekniske installationer	2-6	
Tekstil-/tøjproduktion	3-6	
Træimprægnering	5-6	
Vaskeri/renseri/farveri	4-6	
Vulkanisering	3-6	
	Asfaltfremstilling	6-7
	Bekæmpelsesmidler/kunstgødning	6-7
	Biogasanlæg	6-7
	Bygningsselementer	4-7
	Cementfabrik	7
	Farve/lak/lim/cellulose	6-7
	Fiskemel, benmel, blodplasma	7
	Foderstoffer/kornforarbejdning	6-7
	Gas-/benzindepot	6-7
	Grus, kalk- og mørtelværker	6-7
	Kabelskrot	6-7
	Kemikalie- og oliebehandlingsanlæg	6-7



Særlig industri	Kemisk/genetisk produktion	6-7
	Lægemiddelfremstilling	6-7
	Maskinfabrik	6-7
	Metalfremstilling/forarbejdning/støbning	6-7
	Olie- og benzindepot	6-7
	Olie-/fedtraffinerer	7
	Ophugning/nedknusning	5-7
	Papir-/papfremstilling	6-7
	Skibsværft	6-7
	Stålvalseværk	7
	Talg-/fedtsmelteri	6-7
	Teglværk	6-7
	Tekniske installationer	2-7

Støj

Hvad er støj?

Støj er uønsket lyd. Mange mennesker i Danmark er udsat for generende støj, som for eksempel kan stamme fra vejtrafik, flytrafik, jernbaner, virksomheder, støjende fritidsaktiviteter eller naboer.

Styrken af støj måles og anføres i decibel, forkortet dB. Det menneskelige øre kan netop opfatte en ændring af lydets styrke på ca. 2 dB.

Der findes mange forskellige støjkloder, bl.a. trafikstøj, d.v.s. støj fra veje, jernbaner og fly, støj fra industrivirksomheder, landbrug, vindmøller og støjende fritidsaktiviteter som forlystelsesparker, skydebaner, motorsportsbaner. Naboer kan også give anledning til støjgener.

Retningslinjer for støj

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for støj, som skal overholdes, for følgende emner:

- [Støj fra veje](#)
- [Støj fra jernbaner](#)
- [Støj fra flyvepladser](#)
- [Støj fra virksomheder](#)
- [Støj fra støjende fritidsanlæg](#)
- [Støj fra vindmøller](#)

Vejledende støjgrænser

Kommuneplanen følger [Miljøstyrelsens vejledende grænser for støj](#). Du kan læse mere om disse på Miljøstyrelsens hjemmeside, eller på kommuneplanen:

- [Vejledende støjgrænser for vejtrafikstøj](#)
- [Vejledende støjgrænser for jernbanestøj](#)
- [Vejledende støjgrænser for virksomheder](#)

Virksomheden af støj

Støjen er den miljøfaktor, som påvirker flest mennesker. Mange mennesker føler sig generede af støj, og siden den første miljøbeskyttelseslov trådte i kraft i 1974, har der været arbejdet med at bekæmpe støjen i miljøet.

Støj i det eksterne miljø er normalt ikke så kraftig, at den frembringer høreskader. Støjen kan imidlertid være generende, hvilket ifølge Verdenssundhedsorganisationen (WHO) kan medføre kommunikationsbesvær, hovedpine, søvnforstyrrelser, forhøjet blodtryk, forøget risiko for hjerte-karsygdomme og være medvirkende årsag til mentale sygdomme og indlæringsproblemer.

Støj kan under nogle omstændigheder virke generende selv ved et meget svagt niveau (som for eksempel lyden af en myg i soveværelset). Forskellige former for støj har således ikke samme genevirkning, og det er desuden individuelt forskelligt hvor meget støj, der skal til, før man føler sig generet - mennesker har forskellig støjfølsomhed eller støjtolerance. Oplevelsen af støj som en gene er ikke alene afhængig af støjens styrke, men en lang række både objektive og subjektive faktorer har også indflydelse på støjopfattelsen. Blandt de objektive faktorer kan nævnes støjens karakter og dens variation med tiden. De subjektive faktorer har især tilknytning til den enkelte persons holdning til støjkloden, muligheden for kontrol over støjkloden, og personens evne til problemløsning.

Regulering af støj

For en række støjtyper er der udgivet vejledninger eller anvisninger, som blandt andet indeholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for de pågældende former for støj. De vejledende støjgrænser er almindeligvis fastlagt ud fra undersøgelser af store befolkningsgruppers opfattelse af støjen. Det belyses ved interviews, hvor mange procent af en befolkningsgruppe, der oplever et bestemt støjniveau som generende eller stærkt generende. Forskellige typer støj er ikke lige generende, derfor undersøges hver støjtype for sig. De vejledende støjgrænser er beregnet på at sikre, at størstedelen af en befolkningsgruppe ikke vil føle sig stærkt generet af den pågældende støjtype ved et

Status

Vedttaget den 17. december 2013.

[Se byrådets referat.](#)



niveau svagere end grænseværdien.

Forskellige områdetyper har forskellige støjgrænseværdier, afhængigt af, hvor støjfølsom områdetypen er.

De vejledende støjgrænser er udtryk for en støjbelastning, som, efter Miljøstyrelsens vurdering, er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Der er tale om en afvejning mellem de virkninger støjen har på mennesker, og samfundsøkonomiske hensyn. Typisk vil de vejledende grænseværdier svare til et støjniveau hvor omkring 10-15 % angiver at være stærkt generet af støjen. Hvis støjen er lavere end de vejledende grænseværdier, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have helbredseffekter.

EU har udarbejdet støjdirektiv. På baggrund heraf er der udsendt Bekendtgørelse om støjkortlægning og handlingsplaner. Det fremgår heraf, at støjen fra større veje og jernbaner, fra større flyvepladser og lufthavne skal kortlægges. Desuden skal støjen fra disse anlæg samt fra større industrivirksomheder kortlægges i større sammenhængende byområder. Der skal derefter udarbejdes støjhandlingsplaner.

Enkelte veje i Svendborg Kommune skal, inden den 30. juni 2012, kortlægges efter denne bekendtgørelse.