

RAMMER FOR LOKALPLANER

Kommuneplanens hovedstruktur skal virkeliggøres. Rammerne for lokalplanlægning er derfor udarbejdet i overensstemmelse med de retningslinjer, der er fastlagt i kommuneplanens hovedstruktur, for den samlede arealanvendelse, trafikbetjening og serviceforsyning i kommunen.

Rammerne for lokalplanlægning omfatter dels en række generelle rammer, dels specifikke rammer for alle enkeltområder i kommunen. Disse rammer uddyber og supplerer kommuneplanens hovedstruktur ligesom de gennem lokalplaner eller ved forbud efter Planlovens §12, stk. 3 regulerer bygge- og anvendelsesmulighederne i kommunen.

Rammerne angiver grænser for indholdet af lokalplaner, som Byrådet kan vedtage, men rammerne skaber ikke direkte ret for den enkelte grundejer til at anvende og bebygge sin ejendom som anført i rammerne.

Rammerne er ikke mere detaljerede end, at der fortsat er rimelig fleksibilitet i grundlaget for lokalplanlægningen. Der er således sikret mulighed for justering og detaljering i forbindelse med fastlæggelse af lokalplanernes bestemmelser, som i mange tilfælde vil være skærpede i forhold til rammerne.

Før der udarbejdes lokalplaner for eksempelvis landsbyer, hvor der kan bygges enkelte nye boliger og for lokalcentre, hvor der udlægges nye boligområder mv. vil Byrådet i hvert enkelt tilfælde overveje, hvorledes der kan skabes en tidlig dialog om planlægningen med borgerne i lokalområderne. Målet er at skabe størst muligt ejerskab til planerne for den enkelte by/det enkelte lokalsamfund.

Kommunen er opdelt i 6 planområder. Byer og bydele i hvert af planområderne er hver for sig opdelt i en række enkeltområder som vist på rammekortene. Opdelingen i enkeltområder er foretaget ud fra, hvad områderne anvendes til - fx til overvejende boligformål, erhvervsformål, offentlige formål osv. Hvor offentlige funktioner alene betjener det lokalområde, hvori de ligger, er disse ikke altid udskilt som selvstændige områder. Det gælder børnehaver, mindre sociale institutioner, parkeringspladser og lignende.

Påtænkte større udstykninger og større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger, skal drøftes med Næstved Kommune inden egentligt projekteringsarbejde sættes i gang, idet det som regel vil være nødvendigt at udarbejde lokalplaner samt foretage eventuelle heraf følgende tilpasninger af projekterne.

For arealer, som omfattes af en gældende byplanvedtægt/en lokalplan, godkendt i henhold til tidligere byplanlove, eller en tinglyst deklaration, gælder disse bestemmelser, indtil de eventuelt ændres ved en lokalplan.

Gældende servitutbestemmelser berøres ikke af lokalplanrammerne. Servitutbestemmelser kan ophæves ved lokalplanlægning, for så vidt der er tale om forhold, hvorom der kan optages bestemmelser i en lokalplan, jf. planloven.

Kommuneplanens generelle rammer for lokalplanlægning er inddelt i:

- Generelle rammer for hele kommunen
- Generelle rammer for enkeltområder

Generelle rammer for hele kommunen

Kommuneplanens rammer indeholder foruden de bestemmelser, som er specifikke for de enkelte rammeområder, også en række bestemmelser, som er generelle for hele kommunen eller for større geografiske områder. Der er fastsat generelle bestemmelser for følgende emner:

Bevaringsværdig bebyggelse -----

Bygninger med særlig vigtig arkitektonisk og/eller kulturhistorisk betydning skal bevares. Renovering skal ske ved begrænsede indgreb. For istandsættelse og vedligehold henvises til Slots- og kulturstyrelsens anvisninger. Herunder genanvendelse af bygningsdele, i det omfang det er muligt.

I byområder og kulturmiljøer med særligt mange bevaringsværdige bygninger skal der gennem lokalplanlægning arbejdes for at sikre og udvikle helheder og sammenhænge, med det mål at fastholde væsentlige træk af byernes

historie.

Bygninger, der i Kulturstyrelsens database er tildelt en bevaringsværdi fra 1 til og med 3, udpeges som bevaringsværdige, og må ikke ændres eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Bygninger, der i Kulturstyrelsens database er tildelt bevaringsværdi 4, og som er beliggende i udpegede kulturmiljøer og/eller i områder med bymiljøinteresser må ikke ændres eller nedrives uden særlig tilladelse fra Byrådet.

Ændringer af eksisterende forhold, herunder bebyggelsesforhold, facadeudformning, udskiftning af tagbelægning, vindues- og altanudskiftning, skiltning, tilbygninger m.m., kan kun ske efter Byrådets godkendelse.

Ændringer af eksisterende forhold vedrørende de fredede bygninger kræver tillige godkendelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Kulturmiljøer -----

For udpegede kulturmiljøer gælder:

- At udformning af de fysiske omgivelser i og omkring udpegede kulturmiljøer skal tage afsæt i det kulturhistoriske, karakteristiske og værdifulde ved det enkelte kulturmiljø. Markante rumlige træk og historiske elementer skal understreges og fortsat udgøre visuelle højdepunkter i områderne.
- At historiske spor skal bevares, og forandringer skal udformes med udgangspunkt i det udpegede Kulturmiljøes karakter og byggeskik. Ligeledes skal den stedlige byggetradition og det karakteristiske arkitektoniske udtryk styrkes.
- Inden igangsættelse af byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil påvirke oplevelsen eller kvaliteten af de udpegede kulturmiljøer, skal der foretages en konkret vurdering af hensynet til de kulturhistoriske interesser gennem en kulturmiljøvurdering.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Bymiljøinteresser -----

For eksisterende byområder der i de supplerende rammer er udpeget med bymiljøinteresser gælder følgende:

- Ny bebyggelse skal som hovedregel opføres efter en facadelinje, der respekterer det oprindelige gadeforløb. Det kan dreje sig om en fast facadelinje med sluttet bebyggelse mod gaden, eller om enkeltstående bygninger med en variabel afstand til gaden, men hvor det overordnede indtryk er at hovedhuset er placeret således at det udgør en del af gadebilledet i området.
- Bygningshøjder skal afstemmes efter nabobygninger og gadens helhedsindtryk, men på en sådan måde at der sikres en variation i facadeforløbet. Husdybderne skal svare til hvad der er almindeligt for bebyggelsen i området. I egentlige karréområder kan stueetagen gives en større husdybde, end selve randbebyggelsen mod gaderne. Gennem lokalplanlægningen kan der fastsættes andre retningslinjer for husdybderne i et område.
- Ved renovering og omlægning af eksisterende tegl eller skifertage skal der anvendes det oprindelige tagmateriale. Tagformer skal tilpasses den omgivne bebyggelse og gadebilledet i helhed. Solcelleanlæg og lignende skal placeres, så det ikke er synligt fra offentligt tilgængelige veje, stier og byrum. Der kan indpasses ny arkitektur, som i form, farver og materialer tilføjer gadebilledet nye værdier med respekt for den eksisterende bebyggelse.
- Den enkelte facade skal fremtræde som en harmonisk helhed. Som hovedregel skal der anvendes blank teglsten-smur og/eller pudset/vandskuret murværk der farvebehandles. Murværk skal gives liv og karakter eksempelvis ved profileringer. Gennem lokalplanlægningen kan der fastsættes retningslinjer for anvendelse af andre facade-materialer, der tilfører bybilledet arkitektoniske kvaliteter.
- Der gives som hovedregel ikke tilladelse til facadebeklædning af eksisterende bebyggelse.
- Vinduer og døre skal udføres med materialer, formater, placering, fag- og sprosseinddeling i overensstemmelse med den enkelte bygnings proportioner og byggetradition.
- Skilte må ikke dække gesimsbånd og andre facadedetaljer. Skilte skal udformes og placeres under hensyntagen til facadens hovedopdeling og farver. Der må ikke opsættes faste baldakiner.

Parkeringsnorm -----

På den enkelte ejendom, eller som fælles parkering for et større område, skal der reserveres plads til arealer i overensstemmelse med vejledende parkeringsnorm:

BEBYGGELSENS ANVENDELSE	NÆSTVED BYMIDTE	STANDARD
Boligbyggeri		
Fritliggende enfamiliehuse (åben-lav)	½ P-plads pr. bolig	2 P-pladser pr. bolig
Rækkehuse, dobbelthuse og lign. (tæt-lav)	½ P-plads pr. bolig	1½ P-plads pr. hus/lejlighed.
P-pladser kan etableres i fælles P-anlæg		
Etagehuse (Etage)	½ P-plads pr. bolig	1½ P-plads pr. bolig
Ungdomsboliger, kollegier, enkeltværelser og ældreboliger. Bemærk at boligtyperne er omfattet af særlige regler mht. anvisningsret mv.	1 P-plads pr. 4 boligenheder	1 P-plads pr. 4 boligenheder
Erhvervsbyggeri		
Kontor-, fabriks- og værkstedsbygninger (excl. garageareal)	1 P-plads pr. 100 m2	1 P-plads pr. 50 m2 etageareal
Lagerbygninger	1 P-plads pr. 100 m2	1 P-plads pr. 100 m2
Servicestationer	10 P-pladser	10 P-pladser
Hoteller	1 P-plads pr. 4 værelser	1 P-plads pr. 2 værelser
Restaurationer og lignende	1 P-plads pr. 20 siddepladser	1 P-plads pr. 10 siddepladser
Dagligvarebutikker	1 P-plads pr. 50 m2 etageareal	1 P-plads pr. 50 m2 etageareal
Udvalgswarebutikker	1 P-plads pr. 100 m2 etageareal	1 P-plads pr. 50 m2 etageareal
Særligt arealkrævende udvalgswarebutikker	1 P-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal	1 P-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal
Kontor og liberalt erhverv	1 P-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal	1 P-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal
Engroshandel	1 P-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal	1 P-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal
Andet byggeri:		
Biografer/teater mv.	1 P-plads pr. 16 siddepladser	1 P-plads pr. 8 siddepladser
Idrætshaller	1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme	1 P-plads pr. 10 personer som hallen må rumme (dog mindst 20 pladser)
Sportsanlæg	1 P-plads pr. 5 siddepladser	1 P-plads pr. 5 siddepladser
Sygehuse	1 P-plads pr. 125 m2 etageareal	1 P-plads pr. 125 m2 etageareal
Skoler	1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 8 elever over 18 år	1 P-plads pr. 2 ansatte samt 1 P-plads pr. 4 elever over 18 år
Daginstitutioner	2 P-pladser pr. 20 normerede pladser	4 P-pladser pr. 20 normerede pladser
Plejehjem, døgninstitutioner og lign.	1 P-plads pr. 8 normerede institutionspladser samt 1 P-plads pr. 8 ansatte	1 P-plads pr. 4 normerede institutionspladser samt 1 P-plads pr. 8 ansatte

Trafikstøj -----

For områder udlagt til boligformål, offentlig og privat administration, liberale erhverv og lignende støjfølsom anvendelse skal det sikres, at områdets primære opholdsarealer ikke belastes med et støjniveau, der ligger over Miljøstyrelsens gældende vejledninger.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Skorstene og ventilationskanaler, tekniske anlæg m.v. -----

Ved etablering af tekniske anlæg så som varmecentraler m.v., kan de dertil knyttede skorstene, luftafkast og lignende

etableres i den højde, som gældende forskrifter kræver, uanset de i rammer for enkeltområder anførte maksimale bygningshøjder.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Naturgas- og kraftvarmeforsyning -----

Hovedfordelingsledninger og regulatorstationer til naturgas, og transmissionsledninger, vekslersstationer og spidslastcentraler til kraftvarme kan anlægges og vedligeholdes i overensstemmelse med gældende bestemmelser.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Master og synligt sendeudstyr -----

Ansøgninger om opsætning af master og synligt sendeudstyr, som er en del af det informationsteknologiske netværk vurderes efter følgende prioritering:

1. Antenner skal som udgangspunkt placeres i byområder på eksisterende master, konstruktioner eller bygningsanlæg. Hvis det er nødvendigt af tekniske årsager, kan de monteres på et forlængerrør som skal gøres lavest muligt. Der skal tages stilling til de visuelle forhold, så antennerne bliver så lidt synlige som muligt.
2. Såfremt en placering efter punkt 1 ikke kan lade sig gøre kan der gives tilladelse til at opsætte nye master i byområder, hvis masteloven er overholdt. Ved vurderingen lægges der vægt på at:
 - o Mastehøjden afstemmes med de omkringliggende bygninger i højde og omfang. Masten skal være så lav som muligt, uden at mulighederne for fællesudnyttelse tilsidesættes.
 - o At der anvendes den teknologi, der giver det mest diskrete udtryk.
3. Ud fra de kriterier, der er beskrevet i hovedstrukturen, kan der ikke i landzone tillades opsætning af nye master og synligt sendeudstyr i Bevaringsværdige landskaber, større uforstyrret landskab, kirkeomgivelser, kulturmiljøer og i fredede områder.
4. I byzone skal nye masteanlæg og synligt sendeudstyr søges placeret i følgende prioriterede rækkefølge:
 - o Erhvervsområderne.
 - o Områder til tekniske anlæg.
 - o Områder til centerformål
 - o Øvrige områder til offentlige formål.
 - o Områder med etageboliger.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Affaldshåndtering -----

Affaldshåndtering skal ske efter de til en hver tid gældende regler. I forbindelse med samlede bebyggelser bør affaldshåndteringen så vidt muligt integreres i bebyggelsen, med henblik på at skæmme omgivelserne mindst muligt. Såfremt dette ikke er muligt, stilles der krav om afskærmning af udendørs arealer til affaldshåndtering med plankeværk, mur og/eller beplantning.

Der skal ved erhvervs- og forretningsejendomme afsættes tilstrækkelige arealer til håndtering af erhvervsaffaldet. Der kan stilles krav om afskærmning af udendørs arealer til affaldshåndtering med plankeværk, mur og eller beplantning.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Spillehaller til gevinstgivende spilleautomater -----

Generelle rammer for Spillehaller til gevinstgivende spilleautomater:

En spillehal med gevinstgivende spilleautomater er en forlystelsesvirksomhed og skal derfor placeres hensigtsmæssigt i forhold til kommunens centerstruktur. Spillehaller med gevinstgivende spilleautomater skal derfor placeres indenfor områder, der udtrykkeligt er udpeget til centerformål, og herunder at der tillades spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

I Næstved kommune tillades der kun etablering af spillehaller med gevinstgivende spilleautomater af begrænset størrelse (Spillehallens areal må ikke overstige 30 m², svarende til op til 10 gevinstgivende spilleautomater), hvor anvendelsen i publikumstiltrækning svarer til almindelige butikker og hvor belastningen på omgivelserne i form af støj, parkeringskrav m.v. er ubetydelig. Der skal udlægges en p-plads pr. 2 spilleautomater.

Nye spillehaller kan kun placeres i de udpegede centerområder i kommuncenteret og i udviklingscentrene, samt i de udpegede bydelscentre i Næstved by. Spillehaller til gevinstgivende spilleautomater kan i medfør heraf kun lokaliseres indenfor følgende udpegede centerområder:

- Planområde 1: 1.1.C1.1 -1.1.C29.1 i Hovedcenter Bymidten, 1.5.C5.1 i hovedcenter Næstved Nord, 1.3.C9.1 i Næstved syd, 1.2.C10.1 i Markkvarteret, 1.4.C11.1 i Ll.Næstved.
- Planområde 2: 2.1.C.1 i Brøderup-Tappernøje
- Planområde 3: 3.1.C1 i Fensmark
- Planområde 4: 4.1.1C.1 i Glumsø
- Planområde 5: 5.1.C1 i Fuglebjerg by.

Hvis et udpeget centerområde kan anvendes til butiksformål, kan der ikke tillades spillehaller i gadeplan og i kælderlokaler med direkte adgang fra gaden. Der tillades ikke spillehaller til gevinstgivende spilleautomater i øvrige centerområder, øvrige dele af kommunens bysamfund, bydele, landsbyer og bebyggelse i det åbne land i øvrigt.

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

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Arealer grænsende mod landzone -----

Ved planlægning for arealer grænsende mod landzone skal det sikres, at de landskabelige værdier udenfor områderne, påvirkes mindst muligt. Eksempelvis ved etablering af levende hegn, eller en grønning med spredt bevoksning, som kan medvirke til at styrke områdernes grønne træk og skabe en harmonisk overgang, til det omgivende landskab.

Det skal sikres, at der ikke etableres anlæg i områdernes randzone, som ved støj eller lignende, kan være til gene for omkringliggende naturbeskyttelsesområder. Muligheder for at forbedre nærområdets rekreative muligheder gennem stiplanlægning og grønne kiler m. v skal overvejes.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Naturbeskyttelse -----

Arealer der er udlagt til byudvikling, parker, fælles friarealer, ubebyggede arealer i landsbyer m.v., kan rumme naturtyper, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. De beskyttede naturtyper er dynamiske og der bør derfor i forbindelse med lokalplanlægningen foretages en vurdering af den aktuelle beskyttelsesstatus på arealet.

Beskyttede naturtyper skal sikres gennem planlægningen. Beskyttede naturtyper kan eksempelvis indarbejdes som en del af lokalplanområdets grønne struktur.

Udlagte rammeområder kan rumme arter som er omfattet af EF- habitatdirektivet. Det skal gennem planlægningen sikres at der ikke sker beskadigelse eller ødelæggelse af yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, og at de dyre- og plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV i alle livsstadier ikke ødelægges.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Vandløb -----

Ved planlægning for ny bebyggelse skal der tages hensyn til såvel åbne som rørlagte vandløb og muligheden for at udføre vandløbsrestaureringer skal overvejes.

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

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

Vandløbsmyndigheden kan tillade at overfladevand nedsives eller samles i åbne render og vandhuller med henblik på at give et område særlige naturmæssige kvaliteter.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Håndtering af overfladevand -----

I områder med sandsynlighed for oversvømmelser skal der ske en konkret vurdering af forebyggende tiltag. Fx krav om minimum på sokkelkoter, forbud mod kælder, særligt materialevalg, maksimale befæstelsesgrader og lokal afledning af regnvand. Særligt for de fælleskloakerede byområder skal det vurderes om overfladevand kan håndteres på anden vis end ved afledning til kloaknettet. Tiltag skal være i overensstemmelse med gældende spildevandsplan og skal samtidig søge at skabe merværdi til området.

Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Drikkevandsbeskyttelse -----

Ved planlægning af bebyggelse eller anlæg indenfor områder med særlige drikkevandsinteresser, samt i indvindingsoplande til almene vandværker, udenfor disse områder, skal der tages særlige hensyn til beskyttelsen af grundvandet. Andre bestemmelser

Foruden kommuneplanens rammebestemmelser findes der andre bestemmelser, der er fastsat ved anden lovgivning og planlægning, f.eks. jordforureningsloven, fredskovspligt, fredninger og beskyttelseszoner ifølge Naturbeskyttelsesloven samt vejbyggelinjer.

Generelle rammer for enkeltområder

kommunens byer og bydele er hver for sig opdelt i en række enkeltområder som vist på rammekortene for de enkelte byer og bydele. Opdelingen i enkeltområder er foretaget ud fra, hvad områderne hovedsagligt anvendes til – fx til overvejende boligformål, erhvervsformål, offentlige formål, rekreativt formål osv.

Der er tilstræbt en opdeling med nogenlunde ensartet bebyggelse og anvendelse inden for hvert enkeltområde. Grænserne følger i princippet ejendomsskel og markante fysiske træk. Offentlige funktioner, der alene betjener det kvarter, hvori de ligger, er ikke altid udskilt som selvstændige områder. Det gælder eksempelvis børnehaver, mindre sociale institutioner, bofællesskaber, parkeringspladser.

(B) Boligområde -----

Ved planlægning for større ny boligområder, med mere end 30 grunde, kan Byrådet stille krav om, at der for centrale dele af den nye bebyggelse fastsættes særlige bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning med henblik på at der på udvalgte steder i bebyggelsen bliver skabt sammenhængende gaderum, der giver området en særlig karakter. For øvrige dele af bebyggelsen stilles der som hovedregel ikke særlige krav til bebyggelsens udformning.

Med denne kommuneplan åbnes der generelt op for, at bebyggelsesprocenter, der indgår i gældende bygningsreglement skal kunne benyttes, år der laves nye lokalplaner for eksisterende boligområder. Med hensyn til bestemmelser for bygningshøjder i eksisterende boligområder skal det enkelte områdes karakter søges bevaret. Det vil sige at boligområder, hvor hovedparten af bebyggelsen består af bebyggelse i henholdsvis 1 og 1½ etage som hovedregel skal fastholdes, som områder med denne etagehøjde.

Gennem lokalplanlægningen kan der åbnes mulighed for bebyggelse i to etager i eksisterende boligområder, i det omfang det ikke er i strid med by- og kulturmiljøinteresser. Grønne områder, fællesarealer, legepladser m. v i eksisterende boligområder skal fastholdes. Der kan dog tillades opførelse af fælles funktioner for bebyggelsen/lokalområdet, efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde. Ligeledes vil der kunne tillades etablering af tekniske anlæg til lokalområdets forsyning.

Åben/lav (villaer, parcelhuse)

Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål svarende til den for området gældende bebyggelsesprocent.

På en villagrund må der kun opføres eller indrettes én beboelsesbygning.

Grunde til villabebyggelse må ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 700 m² til enfamiliehuse, og der må ikke opføres eller indrettes tofamiliehuse (med vandret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m² og dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.200 m². Eventuelle adgangsarealer (koteletben mv.) medregnes ikke i grundarealet.

Ved udstykning af grunde til bebyggelse med dobbelthuse, jfr. byggelovens § 10 A, kan Byrådet tillade grundstørrelser på under 700 m², såfremt det sker på grundlag af en fælles bebyggelsesplan, og det samlede grundareal til begge boliger er mindst 1.200 m². Boligerne skal kunne udstykkes selvstændigt.

Tagbeklædning og andre bygningsdele som tagvinduer, kviste, solfangere/solpaneler og overdækninger m.m. må ikke ved refleksion være til gene for naboerne.

Der kan etableres liberalt erhverv under forudsætning af:

- at erhvervet drives af beboerne af boligen (gælder ikke for områder, hvor kommuneplanen giver mulighed for erhverv i 50 % af boligen),
- at erhvervet etableres i et enfamiliehus,
- at erhvervslokalerne etableres i direkte forbindelse med en bolig, dog kun i rum, der i henhold til byggeloven kan godkendes til beboelsesrum,
- at det areal, der indrettes og udnyttes til liberalt erhverv eller lignende, normalt ikke er større end 50 m² og normalt ikke er større end 25 % af den enkelte boligs etageareal (gælder ikke for områder, hvor kommuneplanen giver mulighed for erhverv i 50 % af boligen),
- at udnyttelsen til liberalt erhverv eller lignende ikke ved skiltning, parkering eller på anden måde ændrer ejendommens karakter af beboelsesejendom og/eller områdets karakter af boligområde.

Eksisterende lovlige bygninger kan genopføres med samme omfang, placering og arkitektur i form af nybyggeri til erstatning for bygninger, som på grund af skader efter brand, eksplosion eller lignende særlige tilfælde ikke kan istandsættes. I bygninger, der er genopført i overensstemmelse hermed, vil eksisterende lovlige anvendelse kunne fortsætte.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Tæt/lav

I områder til tæt/lav boligbebyggelse kan der opføres helt eller delvist sammenbyggede énfamiliehuse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse, klyngehuse, gruppehuse og lignende) med lodrette lejlighedsskel i op til 1,5 etager.

Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse skal for hver boligenhed have et grundareal på min. 400 m² excl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Grunde udlagt til tæt-lav bebyggelse med henblik på ældre- og handicapboliger kan dog have et grundareal på min. 200 m² pr. boligenhed excl. eventuel adgangsvej og inkl. eventuel andel af fællesareal.

Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til fælles formål for bebyggelsen, institutioner og boliger til offentlige formål.

Bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål skal have en maksimal bebyggelsesprocent svarende til den for området i øvrigt gældende bebyggelsesprocent.

Ved planlægning af bebyggelser med mere end 10 boliger skal der udlægges et fælles friareal for bebyggelsen svarende til mindst 5% af det samlede grundareal i lokalplanområdet.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen

Etagebolig

Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse. Byrådet kan tillade at der indrettes liberale erhverv og mindre butikker til områdets daglige forsyning, i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur. Der kan opføres eller indrettes bebyggelse til institutioner og boliger til offentlige formål samt fælles funktioner for bebyggelsen.

Nyindretning af beboelse i eksisterende, udnyttelige tagetager kan tillades i tilknytning til underliggende lejligheder. Nyindretning af selvstændige boliger i eksisterende, udnyttelige tagetager kan tillades, såfremt krav til friarealer og parkering kan opfyldes.

Etablering af nye tagetager med selvstændige boliger i større eksisterende etageboligbebyggelser kan kun tillades gennem udarbejdelse af lokalplan, der redegør for bevarings- og kulturmiljøforhold, parkeringsforhold og opholdsmuligheder for den eksisterende og nye bebyggelse under et. Bebyggelsesprocenten, for området kan tillades øget og friareal- og parkeringskrav kan reduceres, såfremt der kan opnås en tilfredsstillende kvalitet af såvel bebyggelsen og friarealerne.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

(C) Centerområde -----

Hovedcenter Bymidten

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration, forlystelsesvirksomhed, herunder spillehal med gevinstgivende spilleautomater, og boliger.

Butikker skal etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur. Etagearealet i bebyggelsens stueetage i strøggadeorienteret bebyggelse må kun anvendes til butikker eller publikumsorienteret service, som café og restauration.

I bymidten kan der som hovedregel placeres restaurationsvirksomhed med alkoholbevillinger, når intet er til hinder af ædruelighedsmæssige, sociale eller politimæssige hensyn.

Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed, spillehal med gevinstgivende spilleautomater i stueetager og i kælderlokaler med direkte adgang fra gaden i bymidten. Øvrige etagearealer må kun anvendes til boliger, liberalt erhverv og offentlige formål. Dog kan der indrettes mindre spillehaller svarende til op til 10 gevinstgivende spilleautomater. Spillehallens areal må ikke overstige 30 m².

Det kan i særlige tilfælde (enkeltejendomme og -bygninger) tillades, at samtlige etagearealer anvendes til liberale erhverv og/eller offentlig og privat service.

Antallet af boliger i bymidten søges forøget eksempelvis ved nyindretning af beboelse i eksisterende, udnyttelige tagetager, som kan tillades i tilknytning til underliggende lejligheder. Nyindretning af selvstændige boliger i eksisterende, udnyttelige tagetager kan tillades, såfremt krav til friarealer (ophold og parkering) kan opfyldes.

Facade- og tagudformning, vindues- og altanudskiftning m.v., samt skiltning, belysning og opsætning af markiser, baldakiner og lignende, skal godkendes af Byrådet, jf. den til enhver tid gældende bymidtelokalplan.

Opholdsarealernes størrelse skal udgøre mindst 25 % af etagearealet eller 50 % af boligetagearealet og 10 % af øvrige etagearealer.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen (se Generelle rammer for hele kommunen).

Hvor parkering ikke uden væsentlige gener kan finde sted i tilknytning til den enkelte bebyggelse, kan der fastlægges samlede løsninger for flere ejendomme under et.

Hovedcenter Næstved Nord

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker, særligt arealkrævende butikker, kontorer, uddannelser, liberale erhverv, offentlig og privat service, restauration og forlystelsesvirksomhed, herunder spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

Butikker skal etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur. Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed, spillehal med gevinstgivende spilleautomater i stueetager.

I øvrige etager kan der indrettes mindre spillehaller svarende til op til 10 gevinstgivende spilleautomater.

Spillehallens areal må ikke overstige 30 m².

Centerområder i udviklingscentre og bydelscentre i Næstved by

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service, restauration, forlystelsesvirksomhed, herunder spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

Butikker skal etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur. Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed, spillehal med gevinstgivende spilleautomater i stueetager.

I øvrige etager kan der indrettes mindre spillehaller svarende til op til 10 gevinstgivende spilleautomater.

Spillehallens areal må ikke overstige 30 m².

Opholdsarealernes størrelse skal udgøre mindst 25 % af etagearealet eller 50 % af boligetagearealet og 10 % af øvrige etagearealer.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen. (se Generelle rammer for hele kommunen).

Hvor parkering ikke uden væsentlige gener kan finde sted i tilknytning til den enkelte bebyggelse, kan der fastlægges samlede løsninger for flere ejendomme under et.

Øvrige centerområder

Bebyggelsen må anvendes til centerformål. Det vil sige butikker med tilhørende ikke generende fremstillingsvirksomhed, kontorer, liberale erhverv, boliger, offentlig og privat service, restauration. Der kan ikke indrettes forlystelsesvirk-

somhed, spillehal med gevinstgivende spilleautomater.

Butikker skal etableres i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i afsnit 1.1.6 i kommuneplanens hovedstruktur.

Opholdsarealernes størrelse skal udgøre mindst 25 % af etagearealet eller 50 % af boligetagearealet og 10 % af øvrige etagearealer.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Hvor parkering ikke uden væsentlige gener kan finde sted i tilknytning til den enkelte bebyggelse, kan der fastlægges samlede løsninger for flere ejendomme under et.

(BE) Blandet bolig- og erhvervsområde -----

Blandet bolig/erhvervsområde ligner boligområderne, men rummer også bebyggelse, der ønskes anvendt til eller oprindeligt er opført til erhvervsformål. Der kan derfor i disse områder indpasses offentlige institutioner, mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur, service og liberale erhverv herunder café og restauration, når det ikke medfører trafikale og miljømæssige gener.

Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed, som eksempelvis spillehaller med gevinstgivende spilleautomater og lignende trafikskabende funktioner.

Etablering af nye butikker over 200 m² bruttoetageareal til lokalforsyning med dagligvarer og udvalgsvarer kræver, som hovedregel udarbejdelse af lokalplan med evt. tilhørende kommuneplantillæg.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst:

- 50 % af boligarealet
- 10 % af erhvervsarealet

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

(BE) Landsbyer -----

Landsbyerne består af blandet bolig/landbrugsformål og rummer i mange tilfælde ældre bebyggelse, der oprindeligt er opført til landbrugsformål, men som ikke i dag anvendes til landbrugsformål. Området udlægges til bolig- og landbrugsformål. Inden for området må boligerne kun benyttes til helårsbeboelse.

Der kan efter en nærmere vurdering indpasses institutioner, mindre butikker til lokalområdets daglige forsyning, i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel i kommuneplanens hovedstruktur, service og liberale erhverv, når det ikke medfører genevirkninger.

Der kan ikke indrettes forlystelsesvirksomhed, som eksempelvis spillehaller med gevinstgivende spilleautomater og lignende trafikskabende funktioner. Efter en nærmere vurdering vil der kunne tillades indrettet boliger i egnede driftsbygninger. Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Der kan i de afgrænsede landsbyer åbnes mulighed for et begrænset antal nye helårsboliger, der understøtter livet i landsbyen og sigter på en afrunding og udfyldning af landsbyen. Der skal tages hensyn til eksisterende erhvervsvirksomheder, herunder jordbrugserhvervets mulighed for fortsat drift. I visse landsbyer kan der i overensstemmelse med retningslinjerne for landsbyer i kommuneplanens hovedstruktur afsnit planlægges for maksimalt 2-3 jordbrugsparceller pr. landsby.

Der må højst opføres eller indrettes én beboelsesbygning for én familie pr. grund ved udlæg af nye boliggrunde. Grunde til ny boligbebyggelse må ikke udstykkes med et grundareal på mindre end 1.000 m². Der kan ikke tillades dobbelthuse (med lodret lejlighedsskel) på grunde mindre end 1.500 m².

Planlægning for nybyggeri i landsbyer skal ske med respekt for kulturmiljøer, kirkeomgivelser, øvrige bevaringsinteresser mv. Endvidere skal der tages hensyn til de særligt værdifulde landbrugsområder og til det omgivende landskab. Af hensyn til bevarelsen af det stedlige by- og bygningsmiljø, skal det vurderes, om der skal stilles særlige vilkår til

udformningen af byggeriet, og om ubebyggede grunde, arealer omkring gadekær, forter og grønne træk m.v. bør bevares på grund af deres historiske fortælle værdi.

I landsbyer i beskyttelsesområde udgør landsbyerne et element i en større landskabelig sammenhæng. jf. kommuneplanens hovedstruktur forudsætter planlægningen i disse landsbyer særlige overvejelser, om ubebyggede arealer skal bevares f.eks. af kulturhistoriske og landskabelige hensyn eller af hensyn til landsbymiljøet, ligesom der skal gøres særlige overvejelser omkring omfang, placering, udformning, orientering og placering af bebyggelse i relation til såvel bymiljøet, som det omgivende landskab.

I landsbyer, der er udpeget som kulturmiljø skal ny bebyggelse som hovedregel udformes og placeres under hensyntagen til den enkelte landsbys kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. Der vil som hovedregel kunne gives tilladelse at udforme nye boliger, som smalle længehuse i en etage med udnyttelig tagetage med symmetriske saddeltage med en taghældning på 40 – 50 grader. Der må ikke oplægges blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Tage må ikke udføres med halvalm. Halvvalm eller kvartvalm kan tillades hvis, den stedlige byggetradition taler herfor. Vinduer i tagflader skal placeres regelmæssigt og udformes som enkeltstående tagvinduer eller kviste. Den samlede bredde for tagvinduer og kviste må ikke overstige 1/3 af tagfladens længde.

(E) Erhvervsområde -----

Lokale erhvervsområder

Området må anvendes til erhvervsformål, mindre virksomheder som byintegrerbare virksomheder, liberale erhverv, og anden vidensservice, privat service, ejendomsadministration ol samt forskning og udvikling. Byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr. Lettere miljøbelastende som mindre virksomheder til industri og fremstilling, forsyning, renseanlæg, renovation og genbrug, bilværksteder. Transporttunge virksomheder som engroshandel, transport- og logistikvirksomheder.

Der kan, hvor det er anført, indrettes en bestyrer- eller portnerbolig, ligesom der kan indrettes kontorvirksomhed i tilknytning til den enkelte virksomhed.

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

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges et velindrettet opholdsareal for personalet efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Kontor og serviceerhverv

Der er 3 typer af erhvervsområder til kontor og serviceerhverv:

A:

Området må anvendes til kontor og serviceerhverv i form af byintegrerbare virksomheder som hotel og restaurant, liberale erhverv og anden vidensservice, privat service, ejendomsadministration ol., forskning og udvikling, offentlig administration, forsvar, politi og retsvæsen, undervisning, sundhed, offentlige og private institutioner, kulturelle institutioner, sport, forlystelsesparker og andre fritidsanlæg samt organisationer og foreninger.

B:

Området må anvendes til byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr. I det enkelte område kan der, hvis det fremgår af rammerne etableres tankstationer og/eller dyrlæger.

C:

Området må anvendes byservicevirksomheder og lettere miljøbelastende virksomheder. Byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr. I det enkelte område kan der, hvis det fremgår af rammerne etableres tankstationer og/eller dyrlæger. Lettere miljøbelastende som mindre virksomheder til industri og fremstilling, forsyning, renseanlæg, renovation og genbrug, bilværksteder.(områdetyperne B og C kan både placeres i områder til kontor- og serviceerhverv og i områder til lettere industri).

GENERELT:

For områder til kontor og serviceerhverv gælder, at de specifikke anvendelsesbestemmelser fremgår af rammerne for det enkelte område. Der kan i mindre udstrækning etableres boliger til helårsbeboelse og offentlige formål.

Der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper, såfremt det er muligt i henhold til de specifikke rammer for det enkelte område.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges et velindrettet opholdsareal for personalet efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Lettere industri

Der er 3 typer af områder til lettere industri :

B:

Området må anvendes til byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr. I det enkelte område kan der, hvis det fremgår af rammerne etableres tankstationer og/eller dyrlæger.

C:

Området må anvendes byservicevirksomheder og lettere miljøbelastende virksomheder. Byservicevirksomheder som håndværk og værksteder, bygge- og anlægsvirksomhed, trykkerier, fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr, reparation og udlejning af maskiner og udstyr. I det enkelte område kan der, hvis det fremgår af rammerne etableres tankstationer og/eller dyrlæger. Lettere miljøbelastende som mindre virksomheder til industri og fremstilling, forsyning, renseanlæg, renovation og genbrug, bilværksteder.

D:

Område med byservicevirksomheder, lettere miljøbelastende virksomheder og transporttunge virksomheder (jf C og F)

Områdetyperne B og C kan både placeres i områder til kontor- og serviceerhverv og i områder til lettere industri.

GENERELT:

For områder til lettere industri gælder, at de specifikke anvendelsesbestemmelser fremgår af rammerne for det enkelte område.

Der kan indrettes en bestyrer- eller portnerbolig i tilknytning til den enkelte virksomhed i de områder, hvor det specifikt fremgår af rammebestemmelserne.

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

Der kan etableres butikker til særligt pladskrævende varegrupper, såfremt det er muligt i henhold til de specifikke rammer for det enkelte område.

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges et velindrettet opholdsareal for personalet efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Tungere industri

Der er 2 typer af erhvervsområder til tungere industri:

E:

Miljøbelastende og transporttunge virksomheder. Miljøbelastende som industri og fremstilling, forsyningsvirksomhed, renseanlæg, renovation og genbrug, bilværksteder og miljøfølsomme virksomheder som fødevarerindustri og vandforsyning. Transporttunge virksomheder som bilforhandlere, engroshandel, transport- og logistikvirksomheder.

F:

Transporttunge virksomheder som bilforhandlere, engroshandel, transport- og logistikvirksomheder.

GENERELT:

For områder til tungere industri gælder, at de specifikke anvendelsesbestemmelser fremgår af rammerne for det enkelte område.

Der tillades ikke bestyrer- eller portnerboliger.

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

Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges et velindrettet opholdsareal for personalet efter en nærmere vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

Byintegrerbare virksomheder

- Hotel og restaurant
- Liberale erhverv og anden vidensservice, som bl.a. indeholder ejendomsmæglere, revisorer, translatører og tolke, advokat og arkitekt, reklame og analysebureauer, anden vidensservice (design, indretningsarkitekt, fotografi, landbrugskonsulent), virksomheds- og IT-konsulenter, produktion og reparation af software mv. samt massemedier (dagspresse, film, radio, tv, ugepresse mv.).
- Privat service, som bl.a. indeholder forretnings- og husholdningsservice, privat undervisning og sundhed, kulturelle aktiviteter, finansielle virksomheder (Bank, forsikring, pension, realkredit mv), arbejdsformidling og vikarbureauer, rejsebureauer samt post- og kurertjeneste (kan også være transporttug).
- Ejendomsadministration ol., som bl. indeholder boligudlejning og udlejning af erhvervsejendomme.
- Forskning og udvikling
- Offentlig administration
- Forsvar, politi og retsvæsen
- Undervisning
- Sundhed
- Offentlige og private institutter til pasning og pleje
- Kulturelle institutioner
- Sport som bl.a. indeholder sportsklubber, sportsanlæg, fitness ol.
- Forlystelsesparker og andre fritidsanlæg
- Organisationer og foreninger

Byservicevirksomheder

(kan også være byintegrerbare afhængig af hvad de laver og transporttug)

- Håndværk og værksteder
- Bygge- og anlægsvirksomhed
- Trykkerier
- Fremstilling af kommunikationsudstyr og elektronisk udstyr
- Reparation og udlejning af maskiner og udstyr
- Tankstationer(evt.)
- Dyrlæger (evt.)
- Transporttunge virksomheder
- Bilforhandlere
- Engroshandel
- Transport- og logistikvirksomheder
- Miljøtunge virksomheder
- Industri og fremstilling
- Forsyningsvirksomhed
- Renseanlæg
- Renovation og genbrug
- Bilværksteder (bør være under byservice men er ofte klasse 4)

Miljøfølsomme virksomheder

- Fødevarerindustri
- Forsyning (vand)

Havneområde

Området skal som hovedregel anvendes til havnerelaterede erhvervsvirksomheder. Byrådet kan dog gennem lokalplanlægning tillade, at der indpasses boliger, rekreative formål og publikumsorienterede centerformål, når det gennem planlægningen sikres at aktiviteterne ikke hindrer den fortsatte drift af erhvervshavnen.

Der kan ikke planlægges for nye industri-, produktions, værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomheder, som ikke er afhængige af en beliggenhed på havnen, idet sådanne virksomheder henvises til erhvervsområder for lettere og tungere erhverv.

(D) Offentlige formål

Områder til offentlige formål omfatter uddannelsesinstitutioner som skoler, gymnasier, anden videregående uddannelsessteder, sundhedsinstitutioner, som hospitaler, større klinikker, sociale institutioner som daginstitutioner, institutioner for børn og unge, ældrecenter, ældre boliger og andre sociale institutioner, administration, kulturelle institutioner som teater museum, bibliotek eller anden kulturel institution samt kirker og kirkegårde.

I områder til offentlige formål kan der placeres institutioner m.v. af almennyttig karakter. Der åbnes mulighed for at der i tilknytning til institutioner eller anden bebyggelse til offentlige formål, kan indrettes boliger, serviceerhverv, liberale erhverv, servicearealer og mindre tekniske anlæg.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

(F) Rekreativt område

Rekreative områder omfatter alle fritids- og turistanlæg, kolonihaver og rekreative grønne områder i og uden for byerne.

I rekreative områder må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion. Der er mulighed for bebyggelse til kulturelle formål, museum, kursusvirksomhed, restaurationsvirksomhed, offentlige - og private institutioner af almennyttig karakter, særlige erhvervsformål og administration af særlig karakter, kioskfunktioner, boligformål af særlig karakter, særlige overnatningsfaciliteter samt klublokaler til fritidsaktiviteter. Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Fritids- og turistanlæg omfatter idrætsanlæg som fodboldbaner, tennisbaner, skydebaner, svømmehal, ridebaneanlæg og andre idrætsanlæg m.v. Inden for den enkelte ejendom skal der være dækning af eget parkeringsbehov.

Rekreative grønne områder

Rekreative grønne områder omfatter parker, skove, naturområder, og andre grønne områder. (shelter, primitiv overnatning, legepladser jf. skovrejsning).

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

(G) Rekreativt område

Rekreative områder i kategori G omfatter rekreative grønne områder i og uden for byerne, som ikke rummer støjfølsomme aktiviteter.

I rekreative områder med kategori G må der ikke opføres og indrettes støjfølsomme funktioner, som eksempelvis overnatning. Der må der kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion.

Rekreative grønne områder omfatter parker, skove, naturområder, og andre grønne områder.

Der skal udlægges det antal parkeringspladser der er angivet i parkeringsnormen.

(S) Sommerhusområde

Områderne kan anvendes til sommerhusbebyggelse. I områderne der er fastlagt som sommerhusområder må der ikke finde overnatning sted i perioden fra 1. oktober til 1. marts bortset fra kortvarige ferie- og weekendophold.

For sommerhusområderne gælder at såfremt intet andet er nævnt i de supplerende rammer må grunde kun tillades udstykket, når grundstørrelsen er 1.200 m² eller derover.

Der skal være mulighed for at etablere fællesanlæg og mindre butikker til lokalforsyning i overensstemmelse med hovedstrukturens retningslinjer for detailhandel samt nødvendige tekniske anlæg til områdets forsyning.

I sommerhusområderne er bygningshøjden fastsat således at intet punkt af en bygning må være mere end 5 meter over terræn. Herudover må bebyggelsen ikke gives en større højde end 3 meter fra terræn til den linje hvor ydervæg og tagflade mødes.

Hvor det er angivet i de supplerende rammer er der, som vist med prik signatur udlagt fælles grønne områder, som ikke må bebygges.

Parkering holdes på egen grund. Ved samlede bebyggelser kan parkeringen samordnes for flere ejendomme.

(T) Teknisk anlæg -----

Reguleringen af områder der udlægges til trafik anlæg og forsyningsanlæg, fremgår af de specifikke rammer for enkelttområder. Inden for området skal der være dækning af eget parkeringsbehov.