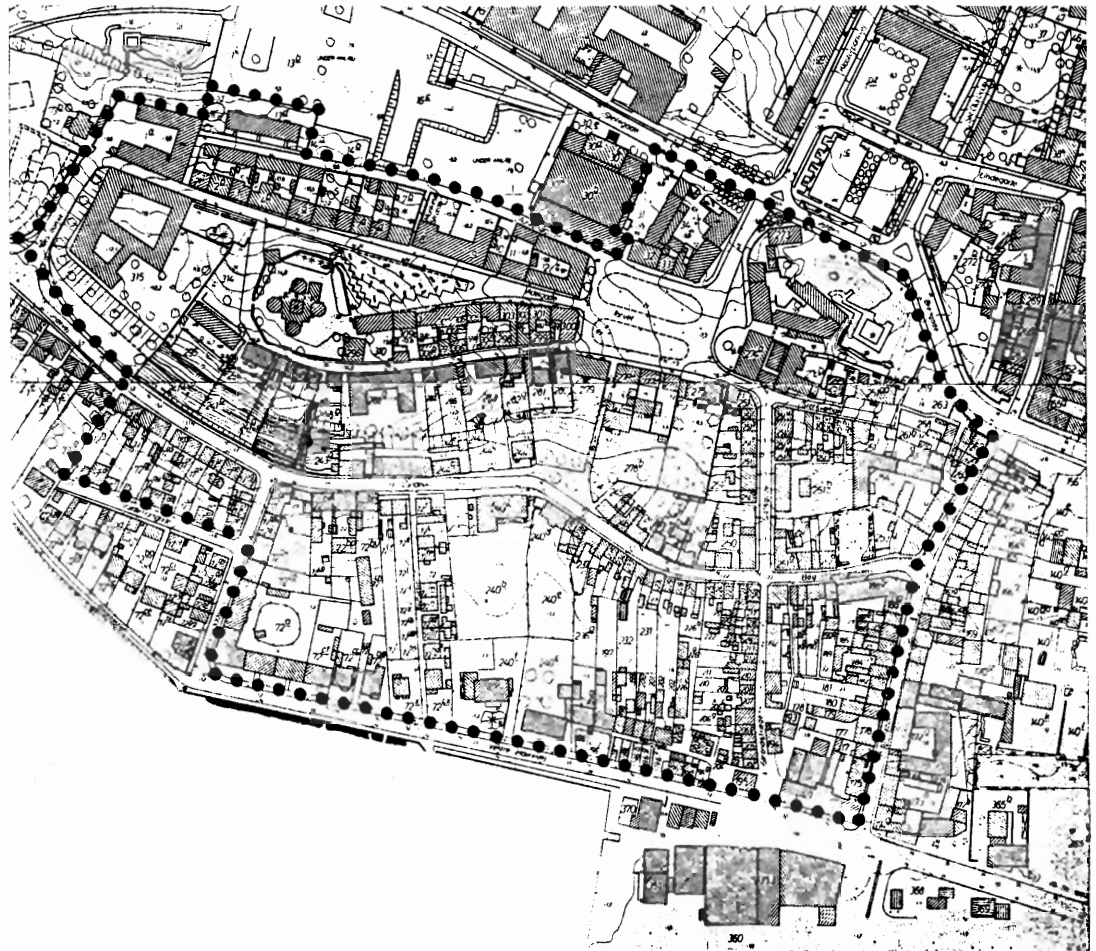


# KALUNDBORG KOMMUNE



## LOKALPLAN NR. 47A

FOR ET OMRÅDE AF  
DEN GAMLE BYKERNE.

INDHOLDSFORTEGNELSE:

1. Indledning
2. Redegørelse for lokalplanens forhold til anden planlægning
3. Lokalplan nr. 47 A

- Afsnit 1: Lokalplanens formål
- " 2: Lokalplanens område
- " 3: Områdets anvendelse
- " 4: Veje, stier og byggelinier
- " 5: Bebyggelsens omfang og placering
- " 6: Bebyggelsens ydre fremtræden
- " 7: Dispensationer

4. Bilag
  - Bilag 1: F 47 A - 1 oversigtskort, (Delområder)  
1:1000
  - " 2: F 47 A - 2 Byggefelter.
  - " 3: Lokalplanens retsvirkninger
  - " 4: Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

18. august 1980.

Revideret 25. august 1980.

Revideret 17. september 1980.

## Indledning

### Lokalplan for et område af den gamle bykerne

Det af lokalplanen omfattede område er i den foreløbige kommuneplan (§ 15-rammerne, område 47) angivet til boligbebyggelse, butikker, kontorer og offentlige formål.

Området omfatter Højbyen og kvartererne syd for ned mod havnen og Houget. Det indeholder den gamle bykerne og den ældste bebyggelse i Kalundborg.

Den gamle bykerne omfatter forskellige kvarterer - bebyggelser - der hver især ved bygningernes størrelse, indbyrdes placering og særlige arkitektoniske helhed og samhørighed, udgør selvstændige eksempler på tidligere tiders byggeskik, boligform og samfundsmæssige indbyrdes afhængighed. Kulturhistorisk er byområdet af høj værdi og værd at bevare.

Bebyggelsen i området er karakteristisk ved små eet- og toetages gadehuse, som danner kæde og løber tæt sammen til smalle gyder med brolægning fra facade til facade eller udvider sig til bredere forløb af gader, pladser og torv. Bag ved gadehusenes kæder ligger nyttehaver, gamle oplagspladser og små værksteder.

Borgerhusene i Højbyen er samlet omkring Vor Frue Kirke. Det var der, man boede, når man var velhavende og havde indflydelse.

Nedad mod havnen ligger mindre prangende fiskerhuse og huse for småhandlende og håndværkere.

Det gælder for den ældre bebyggelse indenfor lokalplanområdet, at bygningerne alle er opført i skel mod vej og ofte bygget helt sammen gavl mod gavl. Herved bliver gaden til et fælles uderum - og dette karaktertræk er det meget vigtigt at fastholde indenfor området.

Senere opførte bygninger, som ikke følger denne byggeskik, virker fremmed for den eksisterende bebyggelse på grund af deres placeringsmåde.

Bebyggelsen i Højbyen omfatter enkelte svære stenhuse eller gadeforløb med bindingsværkshuse, ofte med stokværk og udsmykning. Mange er fredede i klasse A og B. Hermed har man fra offentlig side tilstræbt at bevare den gamle bykerne i erkendelse af dens miljømæssige værdi.

Anderledes er det med den øvrige bebyggelse i området fra Højbyen ned imod havnen. Også her er der bevaringsværdige kvarterer med bygninger, der trænger til restaurering. Det drejer sig om strækningerne Lundevej - Bag Slotsgraven og Strandstræde - Slotsgade, Skibbrogade, men næsten halvdelen af bebyggelsen har fået de gamle tegltage udskiftet med bølgeplader af kunststofprodukter, ligesom vinduespartierne for en meget stor dels vedkommende er istandsatte med nye, tophængte vinduer i stedet for to-rammede eller fire-rammede vinduer med sprosser. Også dørpartierne har ved istandsættelse flere steder fået nye standardhoveddøre fabrikeret til parcelhuse.

For restaureringer i Højbyen er der en tilskudsordning (gennem et fond), som har haft stor værdi for istandsættelserne i Højbyen. Man kunne nu med rimelighed sigte imod at få istandsat de øvrige bevaringsværdige kvarterer indenfor lokalplanområdet efter samme princip.

Bevaringen af den gamle bykerne består ikke alene i restaurering af værdifulde enkeltbygninger. Bevaringen må også omfatte bygninger og bypartier, som måske i sig selv ikke umiddelbart indeholder noget bevaringsværdigt, men som - set i en helhed - indgår i bybilledet og er medvirkende til at give Kalundborg bykerne sin specielle karakter.

Byrådet vil bevare, supplere og forbedre de karakteristiske gadebelægninger og tværprofiler for også derigennem at fastholde områdets karakter.

Lokalplan 47 A er overordnet rammeplan for en mere indgående lokalplanlægning af de enkelte kvarterer. Den tager sigte imod en styring af byfornyelsen, og den skal tilsikre, at bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden byrådets skriftlige tilladelse.

oo0oo

Lokalplanens forhold til den øvrige planlægning i området

Lokalplanområdet er ifølge § 15-rammerne omfattet af følgende bestemmelser:

- a. at området anvendes til boligbebyggelse, butikker, kontorer og offentlige formål,
- b. at bebyggelsesprocenten for et delområde, beregnet udfra hele delområdets areal, ikke overstiger 50,
- c. at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 m og at bygninger ikke må opføres med mere end 2 1/2 etage,
- d. at den eksisterende bebyggelse i nærmere af byrådet udpegede dele af området skal bevares, således at bebyggelsen kun efter byrådets godkendelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, og
- e. at bygninger i de for veje i området fastlagte vej- eller udvidelseslinier skal opføres som sluttet bebyggelse, bortset fra Valdemarsgade.

Gennemførelsen af lokalplanen medfører et tillæg til § 15-rammerne, idet afgrænsningen af lokalplanen 47 A er udvidet mod nord og øst i forhold til rammeområde 47.

Den endelige vedtagelse af lokalplanen forudsætter regionplanmyndighedens godkendelse af tillægget til § 15-rammerne.

Lokalplan nr. 47 er indarbejdet i nærværende lokalplan. Det er byrådets hensigt senere at udarbejde saneringsplan(er) for lokalplanområdet.

Lokalplanens område er omfattet af kommunens spildevandsplan (§ 21-planen).

oo0oo

Kalundborg kommune

Lokalplan nr. 47 A.

for et område af den gamle bykerne.

I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni 1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

#### Afsnit 1 Lokalplanens formål

1.1. Lokalplanen skal sikre:

at de ældste samlede bydannelser i Kalundborg bykerne beskyttes og bevares i sammenhængende helhed,

at de af planen omfattede arealer anvendes til boligformål, offentlige formål samt enkelte butikker og efter nærmere godkendelse fra byrådet mindre håndværksvirksomheder,

at ingen bygning nedrives, ombygges eller nybygges uden byrådets skriftlige tilladelse,

at den eksisterende bebyggelse vedligeholdes og ombygges ud fra byggetekniske principper og ved hjælp af materialer, som tilpasser sig de gamle bygningers særlige arkitektoniske karakter og identitet.

Eventuelle større byggerier, vejændringer o.lign. kan kun ske efter udarbejdelse af en supplerende lokalplan for det kvarter, hvori byggeriet påtænkes opført.

#### Afsnit 2 Lokalplanens område

2.1. Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort F-47A-1 Volden, Bredgade, Skibbrogade, Vestre Havnevej, Hærvigsgade, Valdemarsgade, vestskellet af matr. nr. 72-h, Kalundborg markjorder, Lundevej, Råes Banke, skellet mellem bygrunde og Kalundborg markjorder, Munke søgade med matr. nr. 1-d og 13-d Kalundborg bygrunde, Kalundborghallens østskel og Skolegade.

Lokalplanen omfatter nedennævnte matr. nr.

72-bm, 72-bo, 72-bt, 72-bv, 72-cb, 72-a, 72-bx, 72-co,  
72-bp, 72-bn, 72-bu, 72-ch, 72-bø, 72-cd, 72-cc, 72-cf,  
72-cy, 72-f, 72-e, 72-t, 72-u, 72-v, 72-ac, 72-aæ,  
72-bs, 72-x, 72-s, 72-br, 72-az, 72-ab, 72-r, 72-q,  
72-p, 72-bl, 72-d, 72-z, 72-y, 72-c, 72-bk, 72-l, 72-m,  
72-n, 72-aa, 72-ay, 72-bq, 72-cx, 72-o, 72-h, 72-i,  
72-k, 72-cp, 72-cz, 72-æ, 72-at, 72-au, 72-as, 72-am,  
72-ar, 72-aq, 72-al, 72-ap, 72-ak, 72-ai., 72-ao, 72-ah,  
72-an, 72-cr, 72-ag, af Kalundborg markjorder, og matr.  
nr. 30-h, 33, 34, 12, 11, 10, 9, 8, 7-b, 7-d, 7-a, 6, 5,  
4-a, 4-b, 3, 2-b, 2-a, 1-a, 315, 314, 313, 296, 310,  
309, 308-a, 308-b, 307, 297, 306-b, 306-a, 305, 304,  
303, 298, 302, 299, 301, 300, 295, 294, 293, 292, 291-a,  
290, 289, 242, 241-a, 241-b, 288-b, 288-a, 287, 286,  
285, 283, 282-a, 281, 280, 279, 244-a, 244-c, 244-f,  
244-e, 243-a, 243-b, 244-b, 237, 236-a, 236-b, 196-m,  
235, 234, 233, 197, 196-l, 232, 231, 198, 199, 200, 201,  
196-k, 196-i, 196-h, 196-g, 230, 229, 228, 202-a, 202-b,  
196-f, 196-e, 196-d, 196-c, 196-b, 196-a, 195, 204-a,  
204-b, 205, 203-b, 203-a, 226-d, 226-c, 206-b, 206-a,  
206-c, 208, 207, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216,  
217, 220, 219, 221, 223, 222, 224, 225, 227, 226-b, 194,  
192, 250, 249, 248-a, 248-b, 247, 246, 245, 278-b, 276,  
275, 251-g, 251-i, 251-h, 251-k, 251-s, 251-r, 251-f,  
277-b, 277-a, 278-a, 251-u, 251-ø, 251-æ, 251-n, 251-o,  
252-a, 251-m, 251-v, 251-x, 251-q, 251-p, 251-l, 226-a,  
252-b, 252-c, 240-a, 240-b, 240-f, 240-c, 240-e, 240-d,  
239, 238, 251-t

bygrunde

273, 251-b, 251-c, 251-ad, 274-a, 274-b, 251-ac, 251-aa,  
258, 261-b, 261-a, 262, 261-c, 260, 254, 253-b, 253-a,  
191-a, 191-b, 190-a, 190-b, 189, 188-b, 188-a, 187-b,  
187-a, 186, 185, 184, 182, 181, 180, 178, 179, 177, 193,  
176, 175-b, 175-a, 1-d, 13-d, 30-a af Kalundborg by-  
grunde, samt alle parceller der efter den 1. august 1980  
udstykket fra de nævnte ejendomme.

### Afsnit 3. Områdets anvendelse.

- 3.1. Området må anvendes til boligformål, butikker, kontorer og offentlige formål og - efter byrådets nærmere godkendelse - mindre håndværksvirksomheder.
- 3.2. På ejendommene må ikke drives vognmandsvirksomhed, fabrik eller indrettes oplagsplads eller opstillingsplads for erhvervskøretøjer. Der må således ikke drives nogen art af virksomhed, som ved støv, røg, lugt eller ved sit udseende eller på anden måde efter byrådets skøn er til gene for de omboende eller den omliggende bebyggelse, eller som efter byrådets skøn strider mod områdets karakter og særpræg.
- 3.3. De på kort F-47A-2 viste grønne områder skal henligge som ubebyggede arealer, og de eksisterende større træer skal bevares og om fornødent nyplantes.

### Afsnit 4. Veje, stier og byggefelter

- 4.1. Kortbilag F-47A-2 viser veje, stier og stræder i området. Kortet viser byggefelter.
- 4.2. Med lokalplanen stadfæstes byggefelterne og områdets vej- og stianlæg. Arealer uden for byggefelterne må ikke anvendes til nogen form for bebyggelse.

### Afsnit 5. Bebyggelsens omfang og placering

- 5.1. Bebyggelsesprocenten for et delområde, beregnet udfra hele delområdets areal, må ikke overstige 50, Bebyggelsesprocenten må for ingen ejendom ved om- eller tilbygning bringes til at overstige 50, med mindre dette sker efter en af byrådet godkendt fælles bebyggelsesplan for et større område.
- 5.2. Bygningshøjden i området må ikke overstige 8,5 m målt fra færdigt terræn. Ved færdigt terræn forstås en efter byrådets skøn naturlig regulering af det eksisterende terræn.

- 5.3. Bygninger må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage.
- 5.4. Ved ombygning eller nybygning skal tagene gives en taghældning på mellem 35<sup>0</sup> og 50<sup>0</sup>. Tagene skal være saddeltage med symmetrisk fald til begge sider fra tagryggen. Ved ombygning kan byrådet tillade, at eksisterende tagformer bibeholdes.
- 5.5. I bygninger med udnyttet tagetage må der ikke placeres tagaltaner og terrasser.
- 5.6. Ved nybygning eller ombygning skal der bygges i skel med vej. Kort F-47A-2 viser byggefelter for området.
- 5.7. Ved nybygning eller ombygning kan der bygges i skel mod nabo, dog højst i en længde af 8 m. For bebyggelse i naboskel, og bebyggelse nærmere end 2,5 m fra naboskel gælder bygningsreglementets bestemmelser (kap. 6.4.). Bebyggelsen skal opføres som sluttet bebyggelse, bortset fra Valdemarsgade.

#### Afsnit 6. Bebyggelsens ydre fremtræden

- 6.1. Den eksisterende bebyggelse i området skal bevares og vedligeholdes. Bebyggelse i området må kun nedrives, ombygges eller på anden måde ændres efter byrådets tilladelse. Bestemmelsen gælder også ændringer af vinduer, døre, facadebeklædning og -behandling, farveændring, skiltning og andre reklamer.
- 6.2. Ved nybygninger, såvel som ved om- og tilbygning eller reparation, må der ikke benyttes en byggeteknik eller anvendes materialer til døre, vinduer, tage, facader og skorsten, som kan virke fremmed i forhold til det materialevalg og den byggemåde, som oprindeligt er benyttet i den gamle bebyggelse på ejendommen og på naboejendommene.

- 6.3. Ved istandsættelse må vinduespartier kun udskiftes med to-rammede eller fire-rammede vinduespartier med sprosser eller fornys, så de er i overensstemmelse med bygningens oprindelige vinduesudformning.
- 6.4. Ved istandsættelse skal udvendige dørpartier udformes efter de oprindelige, og facader skal så vidt muligt gives en overfladebehandling og farve, som passer til den øvrige bebyggelse.
- 6.5. Tage på nye bebyggelser skal være af røde teglsten. Ved omlægning af tage på eks. bebyggelse skal godkendelse indhentes hos byrådet.
- 6.6. Såfremt der etableres fælles antenneanlæg for TV og radio i området, må udvendige antenner ikke opsættes på ejendomme, som har mulighed for tilslutning til fællesantennen, og allerede opsatte udvendige antenner skal være nedtaget fra alle ejendomme, der kan tilsluttes, senest et år efter, at tilslutningsmuligheden er meddelt ejeren.

Afsnit 7. Dispensationer, servitutter, påtaleret m.m.

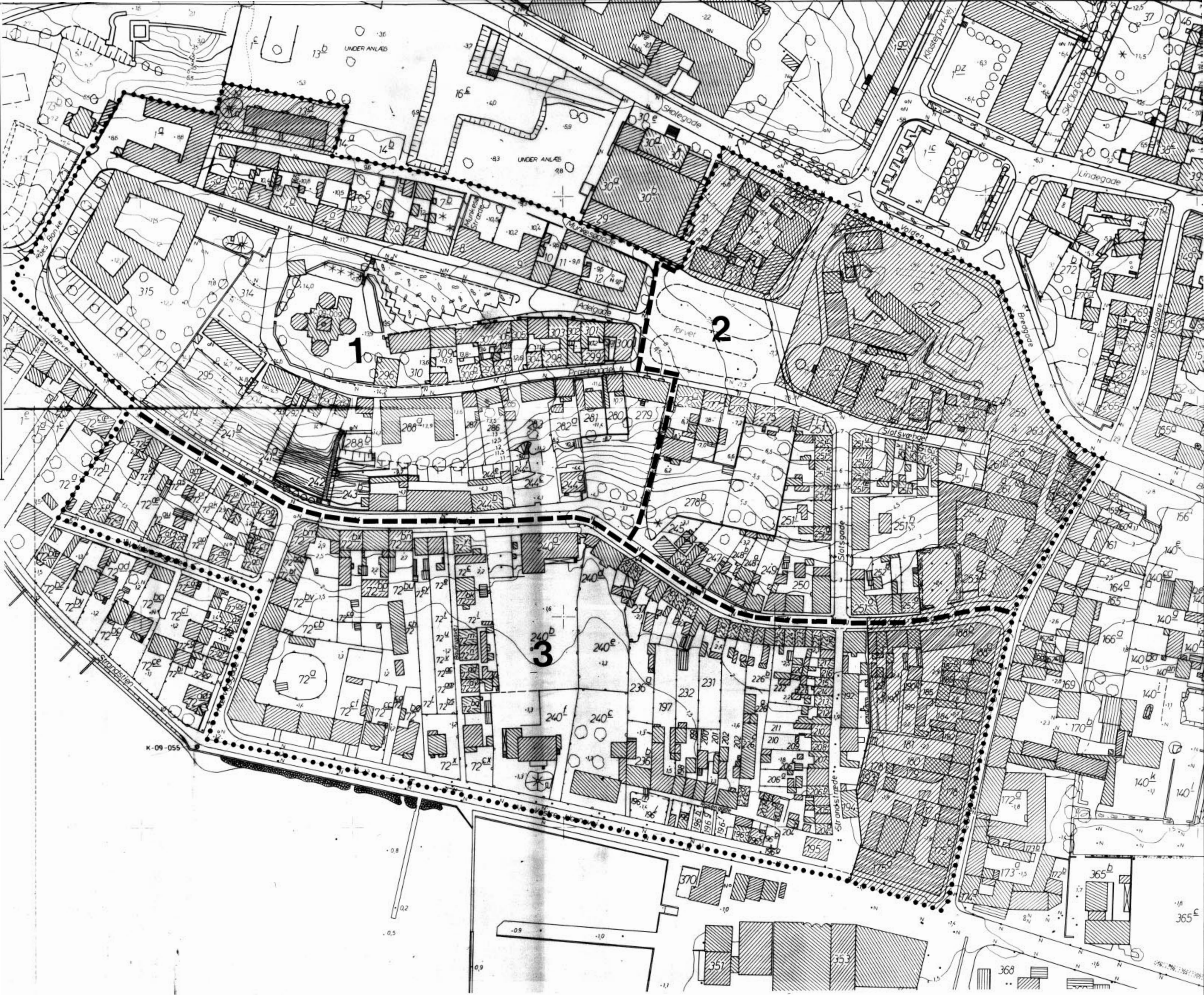
- 7.1. Byrådet kan tillade mindre betydende lempelser i indholdet af nærværende lokalplan, jf. kommuneplanlovens § 47, stk. 3.
- 7.2. Alle angivne tilstandsservitutter ophæves, for så vidt servitutternes opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutterne ikke bortfalder som følge af § 31 i kommuneplanloven.
- 7.3. Påtaleberettiget (ifølge kommuneplanlovens § 46) af nærværende lokalplan er alene Kalundborg byråd.

oo0oo

Godkendt til fremlæggelse jf. § 21 i lov om kommuneplanlægning på Kalundborg byråds møde den 30. september 1980.

*Aage Brejnrod*  
Aage Brejnrod  
Borgmester

*A. Villadsen*  
A. Villadsen  
Kommunaldirektør



K-09-055

- OMRÅDER DER INDDRAGES UNDER RAMMEOMR. 47 VED TILLÆG TIL §15-RAMMERNE
- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDER

	<b>KALUNDBORG KOMMUNE</b>	<b>STADS- OG HAVNEINGENIØREN</b>
	TEGN. VEDR. LOKALPLAN 47A	
DATO: 14.8.80	SIGN. GS-LJ	MÅL 1:1000
		ARKIV: F.1.B1-1



Kalundborg kommune

Lokalplan nr. 47 A.

for et område af den gamle bykerne.

Lokalplanens retsvirkninger.

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Et areal, der er udlagt til offentlige formål, kan ejeren efter kommuneplanlovens § 32 under visse forudsætninger kræve overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til kommuneplanlovens § 34 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Kalundborg kommune

Lokalplan nr. 47 A.

for et område af den gamle bykerne.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter kommuneplanlovens § 22 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommene kan fortsætte som hidtil.

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

---

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