



Haderslev



Haderslev Kommune
Teknik og Klima - Plan
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 23435534
sikr@haderslev.dk

9. januar 2023 • Sagsbehandler: Silja Juul Krüger

Endelig vedtagelse af kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev

Haderslev Kommunalbestyrelse har den 20. december 2022 vedtaget kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev.

Område

Planområdet er beliggende i byzone, i den østlige del af Haderslev bymidte.

Lokalplanarealet grænser op til Lindedal i vest, Nordhavnsvej i nord, Vinkelvej i øst, samt supercykelstien og de almenboliger i Søslangen i syd. Vest for lokalplanområdet ligger tre beboelsesejendomme, og ved siden af dem det tidligere posthus. Lokalplanområdets østlige del fremstår delvist bebygget med to erhvervsbygninger med befæstede parkeringsarealer og den vestlige del er et ubebygget areal, der primært henligger i naturtilstand.

Indhold

Kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 skal muliggøre realiseringen af et projekt fra en privat grundejer. Planlægningen muliggør en omdannelse af et område fra et delvist henlagt areal til et bynært centerområde med forskellige erhvervstyper og butikker, dette under hensyn til omgivelserne.

Kommuneplantillæg 12-2021 medfører at planområdet i sin fulde udstrækning muliggør butikker til detailhandel, herunder udvalgsvarerbutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det muliggør et samlet etageareal på 4500 m² for hele planområdet, med en maksimal højde for nybyggeri på 8,5 meter.

Formålet med lokalplan 10-58 er at realisere det konkrete detailhandelsprojekt. Lokalplanens bestemmelser er derfor tilpasset det konkrete projekt og sikrer derudover et råderum til opførelse af flere projekter. Lokalplan 10-58 udlægger et byggefelt til opførelse af maksimalt tre boksbutikker.

Offentlighedsperiode

Forslag til kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev har været fremlagt til offentlig debat fra og med den 26. september 2022 til og med den 24. oktober 2022.

I høringsfasen er der indkommet et høringssvar med bekymring for mængden af lettilgængelig parkering til eksisterende erhverv, både i byggefasen og efter endt nybyggeri. Høringssvaret giver ikke anledning til ændringer.

Fremlæggelse af planen

Kommuneplantillæg 12-2021 og lokalplan 10-58 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev finder du på www.bliv-hoerthaderslev.dk.

Derudover kan planen ses på Erhvervsstyrelsens hjemmeside for plandata: <https://planinfo.dk/>



KLAGEVEJLEDNING TIL ENDELIG VEDTAGELSE, DISPENSATIONER MV.

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du skal bruge NemID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævneshuset om planklagenævnet via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/klagevejledning/> finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den, om sagen skal genbehandles eller videregives. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, jf. planlovens § 58 stk. 1 nr. 3, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.



Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af,
 - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/klagevejledning/>.

Domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.

Venlig hilsen

Silja Juul Krüger
Byplantægger

Kommende rammeområde 10.10.CE.22 fastsætter højden for ny bebyggelse til maksimalt 8,5 m. Dermed vil den maksimale udnyttelse af byggefeltet og bestemmelserne om højde resultere i en lavere højde end fx Søslangens højde på ca. 16 meter. Bebyggelsen i planområdet vil derfor ikke afvige fra den eksisterende bebyggelse i området. Samtidig vil bebyggelsen i planområdet kun i meget ringe omfang kunne opleves fra kysten og omvendt mellem StreetDome, siloerne og Søslangen. Dermed påvirker ny bebyggelse i planområdet ikke kysten visuelt.

Klimatilpasning

Da planområdet er beliggende nær Haderslev Fjord, og matr.nr. 3412 og 1362 er i risici for oversvømmelse med havvand fra fjorden, er der i retningslinje 7.1.4 til kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune fastsat bestemmelser om, at nyt byggeri og anlæg skal sikres mod oversvømmelse op til kote 2.40 m DVR90 langs fjorden. Dette skal sikres i den efterfølgende detailplanlægning

Bymidten for detailhandel

Planområdet, hvori der ønskes nye udvalgswarebutikker, ligger som en del af et centerområde, der består af den tidligere postterminal samt flere andre tidligere erhvervsbygninger, og infrastrukturen i området er derfor god. Desuden ligger planområdet 700 m fra de centrale handeleggader i Haderslev bymidte og i umiddelbar forbindelse til Supercykelstien, der løber langs det tidligere jernbanelegeme, og forbinder havnen med midtbyen. Der ligger kun få store udvalgswarebutikker i Haderslev, hvoraf de fleste ligger i aflastningsområdet i den nordvestlige del af byen. Ønsket om at etablere store udvalgswarebutikker i området ved Nordhavnsvej og Jomfrustien udspringer af en konkret interesse fra flere kæder, der ikke findes i Haderslev i dag. Harald Nyborg, Elgiganten og Jysk er alle på vej til det nye butiksområde ved Vinkelvej umiddelbart nordøst for området, der allerede i 2023 vil være fuldt udbygget.

Planlovens krav til redegørelse for etablering af butikker

Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune og placering af detailhandel i Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune fremgår af redegørelsen for afsnittet om byer i hovedstrukturen at:

- Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt orienteret handelsliv, som kan matche områdets intention om at være funktionel storby. Kvaliteten i et varieret udbud af butikker skal fremme byernes attraktion som leve- og bosted, og tilbyde borgerne alle former for butikstyper, -størrelser og -koncepter.
- Detailhandlen skal først og fremmest koncentreres i bymidterne for at udnytte den eksisterende infrastruktur og den kollektive trafik bedst muligt, samt skabe et livligt bymiljø.
- Aflastningsområderne, lokalcentrene og områder til butikker med særligt pladskrævende varer kan supplere bymidterne.

Der er i Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune anført et sæt af overordnede retningslinjer (2.5.1 og 2.5.2) for planlægning for detailhandel:

- Butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsware, skal som udgangspunkt placeres i de afgrænsede butiksområder, der ligger i bymidter, bydelscentre og lokalcentre.
- Butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, skal som udgangspunkt placeres i udvalgte områder i Haderslev, Vojens, Gram, Nustrup og Sommersted.
- Placering af butikker uden for de udpegede områder, kan kun ske under forudsætning af, at planejer som

- minimum redegør for butikkens omsætningsmæssige opland samt hvilken påvirkning negativ/positiv der kan forventes på den eksisterende detailhandel.

Med planlægningen for udvidelsen af bymidten med flere store udvalgswarebutikker ved Nordhavnsvej forøges arealrammen og de fortsatte udbygningsmuligheder i den centrale del af Haderslev sikres. Dermed vil udviklingen sikre god tilgængelig til store butikskoncepter, som ellers typisk ville placeres i aflastningsområder i udkanten af byen. Med planlægningen fastholdes den overordnede centerstruktur, og der er således ikke tale om, at den nuværende centerstruktur forrykkes.

Det vurderes samlet set, at der er god sammenhæng mellem planlægningen for bymidten og Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommune.

Planområdet ligger delvist i rammeområde 10.10.CE.05, der er den del af Haderslev bymidte for detailhandel. Ifølge Kommuneplan 2021 kan der i rammeområdet etableres detailhandel med en samlet arealramme på 6.775 m² fordelt med 4.255 m² på dagligvarer og 2.500 m² på udvalgsvarer. Der er allerede etableret detailhandel i området, og den resterende udbygningsramme for udvalgswarebutikker er derfor begrænset til 1.000 m². Rammeområdet ligger nær andre områder ved Nordhavnsvej og Jomfrustien, hvor der tilsammen er en udbygningsramme for udvalgswarebutikker på i alt ca. 10.000 m² og med en minimumsstørrelse på 500 m².

Planområdet ligger også delvist i rammeområde 10.10.CE.19, der indtil marts 2022 har været en del af Haderslev bymidte for detailhandel. Området blev imidlertid taget ud for at indskrænke bymidten, men den markeds-mæssige efterspørgsel har senere vist, at området er attraktivt for særligt store udvalgswarebutikker.

Med de nuværende arealrammer for rammeområde 10.10.CE.05 er der en udbygningsramme på 1.000 m² til udvalgswarebutikker. Det er i dag ikke muligt at opføre butikker inden for rammeområde 10.10.CE.19, og rammen på 8.000 m² for rammeområde 10.10.CE.20, der ligger nordøst for planområdet, er stort set fuldt udnyttet af de kommende butikker til særligt pladskrævende varer, såsom Harald Nyborg, Elgiganten og Jysk.

For at understøtte udviklingen med store udvalgswarebutikker nær Haderslev bymidte, for at imødekomme en konkret efterspørgsel og for at leve op til planlovens formål om udvikling af detailhandlen i byerne, anbefales det i detailhandelsredegørelsen at udvide rammerne for udvalgswareareal i rammeområde 10.10.CE.05 og 10.10.CE.19 med 4.000-5.000 m² til udvalgswarebutikker.

Anvendelse og rammer for lokalplanlægningen

Planrådets vestlige omfatter en del af 10.10.CE.05 Centerområde Nordhavnsvej Vest, der er udlagt til centerområde med mulighed for boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, butikker, bymidte. Den østlige del er omfattet af 10.10.CE.19 Centerområde Vinkelvej, der er udlagt til centerområde med mulighed for boligområde, åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, erhvervsområde, kontor- og serviceerhverv, bymidte.

Miljøvurdering

Der er gennemført en screening for miljøvurdering iht. bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), lovbekendtgørelse nr. 973 af 25.06.2020, § 8 pkt. 3, jævnfør stk. 2 og det er vurderet, at planen ikke medfører væsentlige indvirkninger på miljøet.

Screeningsresultat

Screening for miljøvurdering af kommuneplantillæg 12-2021.

Haderslev Kommune har i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer gennemført en screening for, om planens påvirkning af miljøet har en karakter og et omfang, der kræver en miljøvurdering.

Planen er screenet i forhold til den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, flora, fauna, jordbund, jordarealer, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, landskab, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser og arkitektonisk og arkæologisk arv, større menneske- og naturskabte katastroferisici og ulykker og ressourceeffektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

Her beskrives meget kort de emner der er påvirkning på, og hvorfor de ikke påvirker miljøet væsentligt:

Detailhandel

Planen vil ikke medføre mærkbar påvirkning på den regionale detailhandel, men bidrage til at øge omsætningen i kommunen og dermed forbedre handelsbalancen. Planen vil ikke medføre væsentlig påvirkning på den regionale turisme. Større udbud af udvalgsvarer vil ikke medføre en regional påvirkning, men kan være et aktiv for den lokale turisme.

Støj

Planen vil medføre en ikke væsentlig påvirkning med støj og vibrationer samt emission fra trafik, kørsel og parkering. Det vurderes, at omfanget ikke vil øge støj og vibrationer væsentligt i omgivelserne, og at de vejledende støjgrænser kan overholdes ved naboer.

Planen medfører en mindre støjpåvirkning fra virksomheder og andet. Det forudsættes, at der i den videre detailplanlægning kræves en støjvæg mod boliger mod sydvest.

Klimasikring

Området er i risiko for at blive oversvømmet som følge af havvandsstigninger.

Den efterfølgende detailplanlægning skal muliggøre tiltag for at hindre dette.

Kystnærhedszone

Planen påvirker ikke kystnærhedszonen i Kommuneplan 2021. Planområdet er beliggende inden for zonen, men vil ikke ændre oplevelsen, da tilladte højde er maks. 8,5 m.

Kommuneplantillæg 12-2021 er desuden screenet ud fra en række yderligere emner, der vurderes ikke at være relevante herfor. De fremgår af "Screeningsnotat af 16.06.2022".

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[10.10.CE.21 - Centerområde Nordhavnsvej Vest](#)

10.10.CE.22 - Centerområde ved Nordhavnsvej

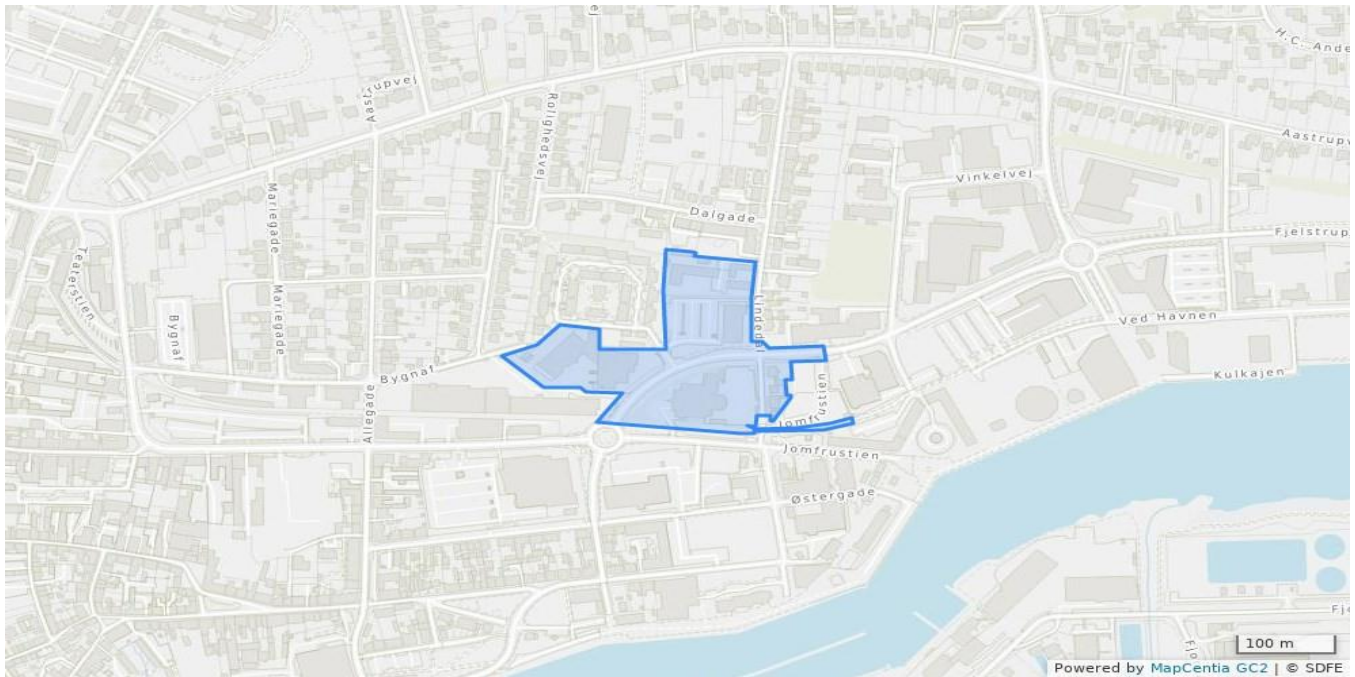
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.10.CE.05 - Centerområde Nordhavnsvej Vest

10.10.CE.19 - Centerområde Vinkelvej

Rammer

10.10.CE.21 - Centerområde Nordhavnsvej Vest



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej Vest
Plannummer	10.10.CE.21
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	55% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 6.775 m ² fordelt med 4.255 m ² på dagligvarer og 2.500 m ² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m ² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m ² . Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er 500 m ² . Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 12 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling,

Opholds- og friarealer

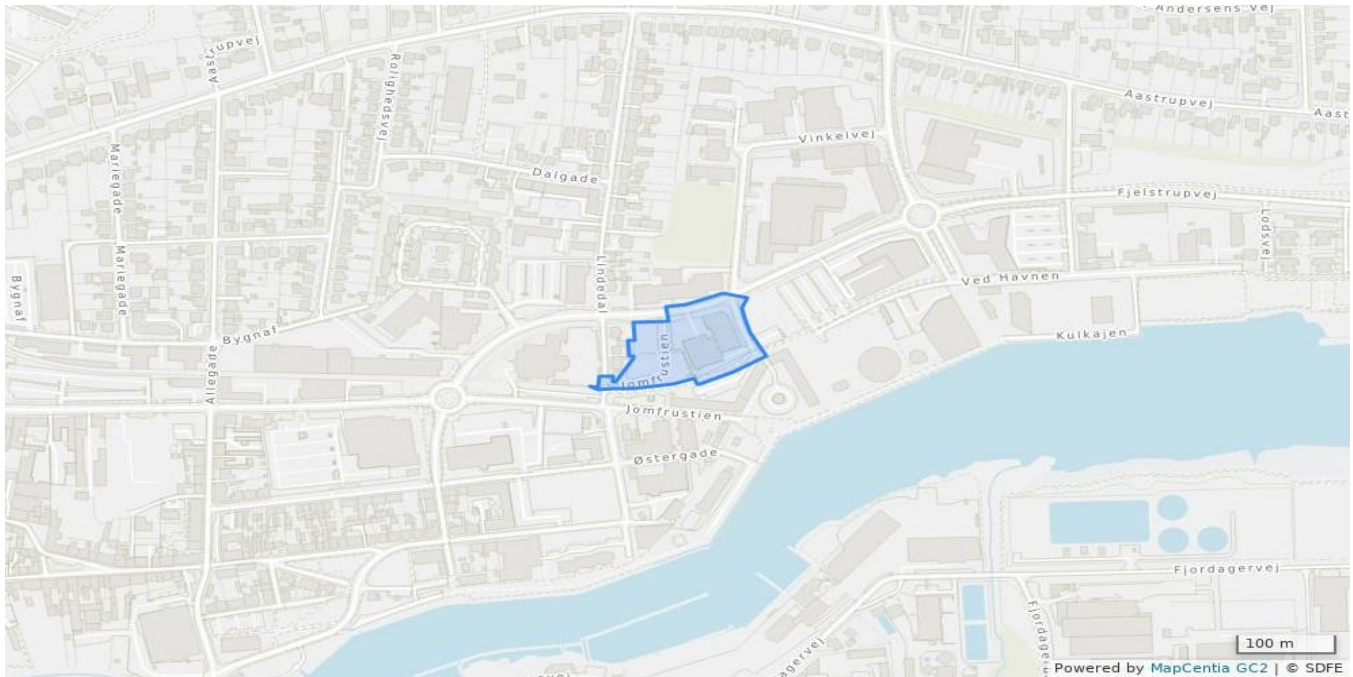
vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikfugte egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien

10.10.CE.22 - Centerområde ved Nordhavnsvej



Plannavn	Centerområde ved Nordhavnsvej
Plannummer	10.10.CE.22
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Erhvervsområde</p> <p>Kontor- og serviceerhverv</p> <p>Bymidte</p> <p>Butikker</p> <p>Publikumsorienterede serviceerhverv</p> <p>Butikker med særligt pladskrævende varer</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	55% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	<p>Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Der må maksimalt opføres et etageareal på 4500 m². Arealrammen til detailhandel i form af udvalgswarebutikker er et bruttoetageareal på 4000 m². For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal 2.000 m². Minimalstørrelse pr. udvalgswarebutik er et bruttoetageareal på 750 m². Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 8,5 meter. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end</p>

Opholds- og friarealer

facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

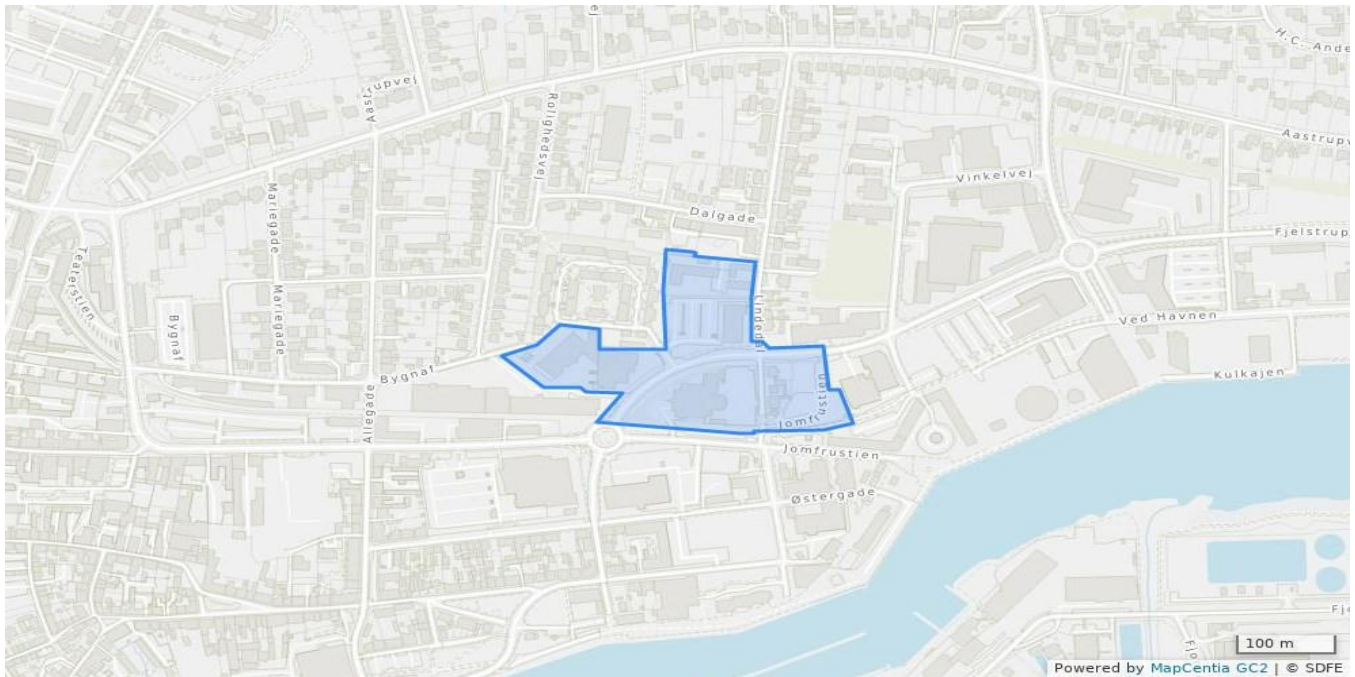
Særlige bestemmelser

Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikfugte egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.10.CE.05 - Centerområde Nordhavnsvej Vest



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej Vest
Plannummer	10.10.CE.05
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<p>Boligområde</p> <p>Åben-lav boligbebyggelse</p> <p>Tæt-lav boligbebyggelse</p> <p>Etageboligbebyggelse</p> <p>Erhvervsområde</p> <p>Kontor- og serviceerhverv</p> <p>Butikker</p> <p>Bymidte</p>
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	55% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 6.775 m ² fordelt med 4.255 m ² på dagligvarer og 2.500 m ² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m ² og for udvalgsvarebutikker 2.000 m ² . Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er 500 m ² . Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 12 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor

Opholds- og friarealer

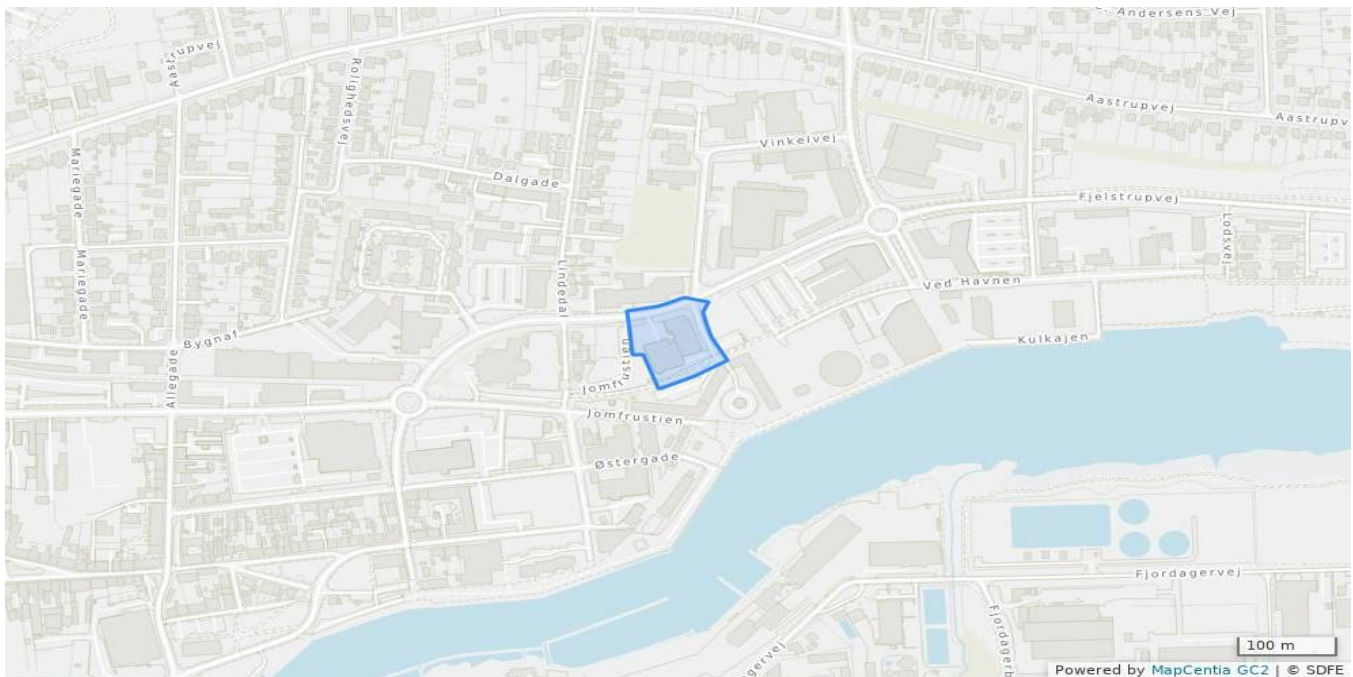
helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

Særlige bestemmelser

Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien

10.10.CE.19 - Centerområde Vinkelvej



Plannavn	Centerområde Vinkelvej
Plannummer	10.10.CE.19
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	55% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav etagebebyggelse og fritliggende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 m. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

Opholds- og friarealer

Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Antallet af boliger skal søges fastholdt. Store og trafikfugte egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.