



Haderslev

# Forslag til kommuneplantillæg 12-2021 - Centerområder ved Nordhavnsvej, Haderslev

## KLAGEVEJLEDNING til afgørelse om, at der ikke gennemføres en miljøvurdering

### Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/>. 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 Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/vejledning/> 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 videresendes. 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.

### Klageberettiget

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 Planklageklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på planklagenævnets hjemmeside via dette link: <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenævnet/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.

## **Baggrund og formål**

Formålet med forslag til kommuneplantillæg 12-2021 er at muliggøre en delvis omdannelse af to centerområder. Og dermed muliggøre omdannelsen af et delvist henlagt areal til et samlet bynært centerområde med forskellige erhvervstyper og butikker, dette under hensyn til omgivelserne.

Planlægningen er igangsat på baggrund af et projekt fra en privat grundejer om opførelse af 2-3 boksbutikker, herunder udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Det fremsendte projekt rummer en boksbutik samt befæstede parkeringsarealer og beplantning på et hidtil ubebygget areal, og bibeholdelse af områdets eksisterende bebyggelse, dog med mulighed for på et senere tidspunkt at erstatte det eksisterende byggeri med ny bebyggelse.

## **Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold**

Planområdet er beliggende indenfor byzonen, i den østlige del af Haderslev bymidte. Planområdet omfatter matriklerne 1362, 3412 og 3394 samt en del af vejmatrikel 7000cø, Haderslev Ejerlav.

Arealet grænser op til Lindedal i vest, Nordhavnsvej i nord, Vinkelvej i øst, samt supercykelstien og de almene boliger i Sølslangen i syd. Vest for området ligger tre beboelsesejendomme, og ved siden af dem det tidligere posthus.

Planområdet omfatter hele rammeområde 10.10.CE.19 Centerområde Vinkelvej samt en del af rammeområde 10.10.CE.05 Centerområde Nordhavnsvej Vest. Planområdets 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**

Planområdet har et areal på cirka 11.300 m<sup>2</sup>.

Nærværende kommuneplantillæg 12-2021 har til formål:

- at aflyse 10.10.CE.05 Centerområde Nordhavnsvej Vest
- at aflyse 10.10.CE.19 Centerområde Vinkelvej
- at vedtage 10.10.CE.21 Centerområde Nordhavnsvej Vest, gældende bestemmelser for 10.10.CE.05 videreføres uændret, under en ny rammeafgrænsning.
- at vedtage 10.10.CE.22 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev

Med nærværende kommuneplantillæg etableres et 10.10.CE.22 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev med et samlet maksimalt etageareal på 4500 m<sup>2</sup>. Endvidere fastsættes en samlet arealramme for boksbutikker inden for planområdet på 4000 m<sup>2</sup>. Det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker i området er 2000 m<sup>2</sup> pr. butik. Minimum bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker i området er 750 m<sup>2</sup> pr. butik.

Vedtagelsen af rammeområde 10.10.CE.22 Centerområde ved Nordhavnsvej, Haderslev har følgende virkninger:

- Ændrer delvist anvendelsen af området, så det i sin fulde udstrækning muliggør butikker til detailhandel. Gældende planlægning muliggør ikke butikker inden for rammeområde 10.10.CE.19 - Centerområde Vinkelvej.
- Ændrer restrummeligheden til et samlet maksimalt etageareal på 4500 m<sup>2</sup> for hele planområdet. Gældende planlægning muliggør de to eksisterende bygninger i 10.10.CE.19 samt en udbygningsramme på 1.000 m<sup>2</sup> i 10.10.CE.05.
- Ændrer den maksimale højde for nybyggeri til 8,5 meter. Gældende planlægning muliggør en maksimal bygningshøjde på hhv. 12 meter i 10.10.CE.05 og 13 meter i 10.10.CE.19.

## Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune

### Hovedstruktur og retningslinjer

Planområdet ligger indenfor følgende udpegninger:

- Kystnærhedszonen
- Klimatilpasning
- Bymidten

### Den kystnære del af byzonen

Planområdet er beliggende i byzone ca. 110 m fra kysten i form af Haderslev Fjord, der munder ud i Lillebælt. Søslangen ligger foran planområdet ud mod fjorden i ca. 16 meters højde, med almene etageboliger, og der er derfor ikke visuel kontakt med fjorden fra planområdet, se bilag 5 og 7. Kommende byggeri på Honnørkajen vil indskrænke yderligere for visuel kontakt med fjorden.

Planområdet ligger inden for den bynære kystnærhedszone og er omfattet af Kommuneplan 2021 for Haderslev Kommunens retningslinje 3.5.4, samt planlovens §§ 5 a, stk. 4 og 16, stk. 5, som fastsætter at der for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal oplyses om påvirkningen. Såfremt bebyggelsen eller anlægget afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

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 m<sup>2</sup> fordelt med 4.255 m<sup>2</sup> på dagligvarer og 2.500 m<sup>2</sup> på udvalgsvarer. Der er allerede etableret detailhandel i området, og den resterende udbygningsramme for udvalgswarebutikker er derfor begrænset til 1.000 m<sup>2</sup>. Rammeområdet ligger nær andre områder ved Nordhavnsvej og Jomfrustien, hvor der tilsammen er en udbygningsramme for udvalgswarebutikker på i alt ca. 10.000 m<sup>2</sup> og med en minimumsstørrelse på 500 m<sup>2</sup>.

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 markedsmæssige 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 m<sup>2</sup> til udvalgswarebutikker. Det er i dag ikke muligt at opføre butikker inden for rammeområde 10.10.CE.19, og rammen på 8.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 forslag til 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.

Forslag til 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:**

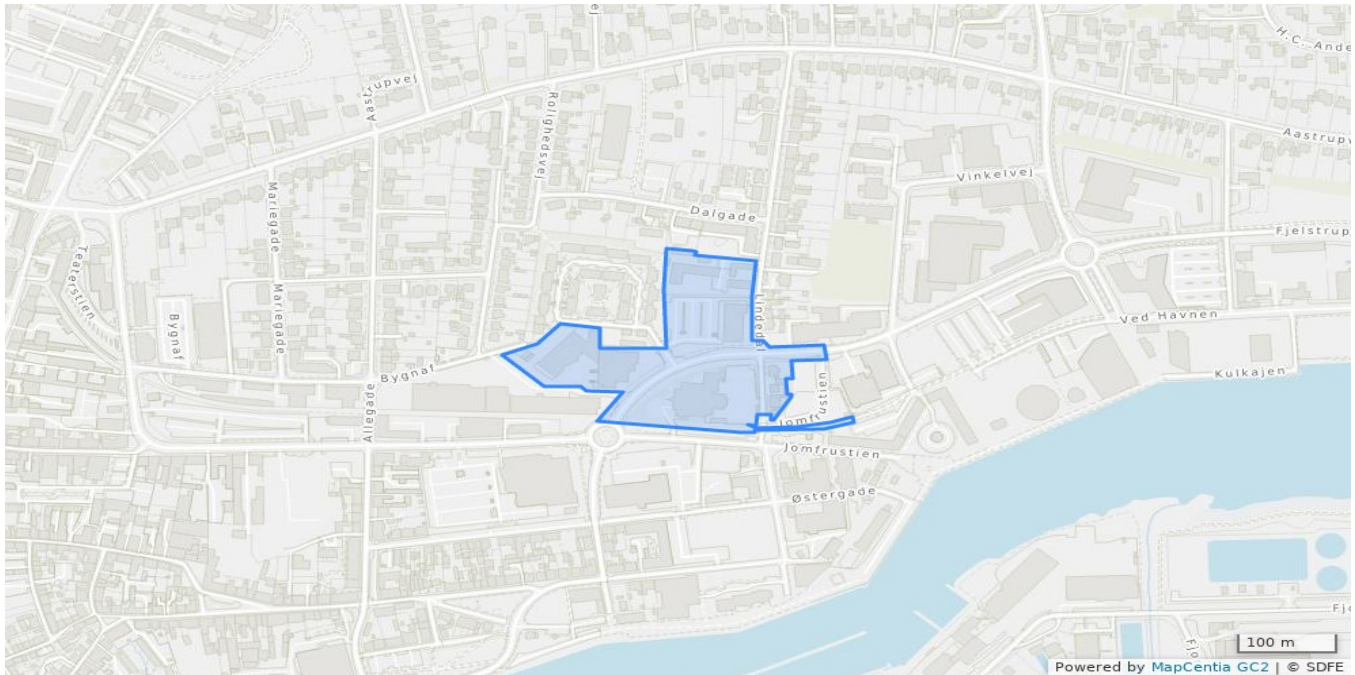
10.10.CE.05 - Centerområde Nordhavnsvej Vest

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<br>Åben-lav boligbebyggelse<br>Tæt-lav boligbebyggelse<br>Etageboligbebyggelse<br>Erhvervsområde<br>Kontor- og serviceerhverv<br>Butikker<br>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 <sup>2</sup> fordelt med 4.255 m <sup>2</sup> på dagligvarer og 2.500 m <sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m <sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 2.000 m <sup>2</sup> . Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er 500 m <sup>2</sup> . 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

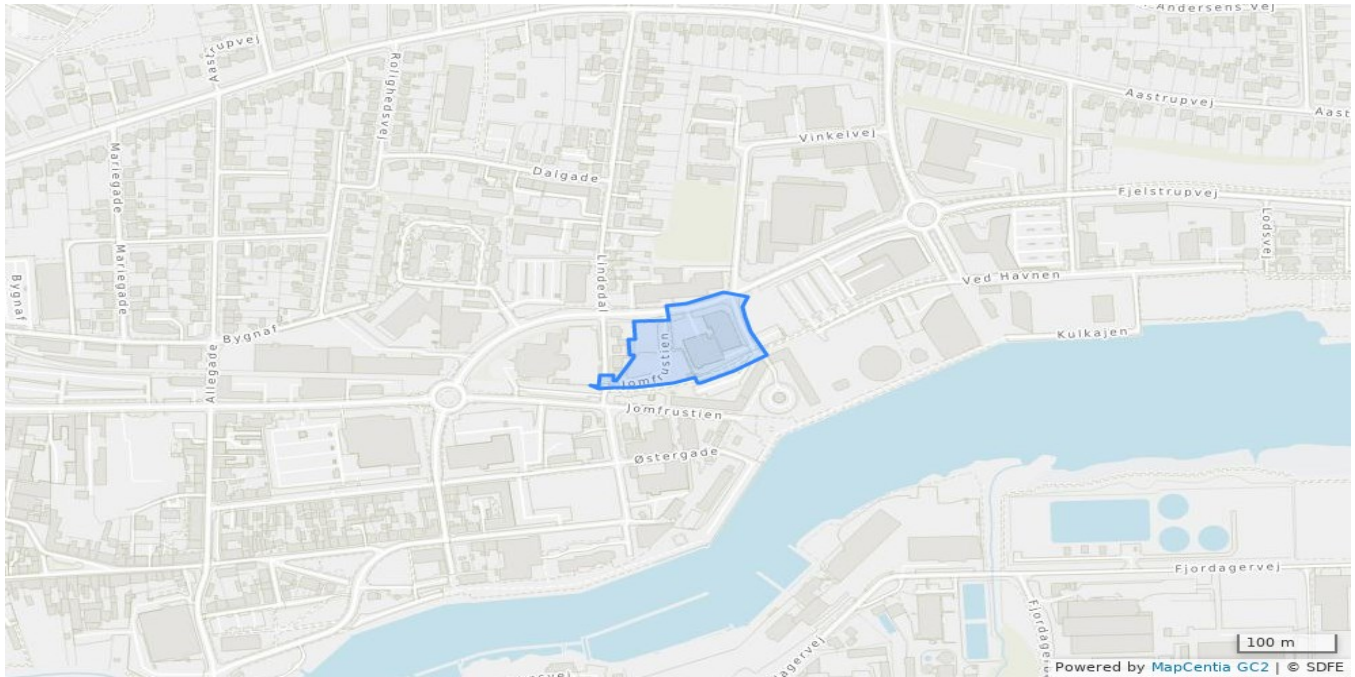
vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden byrådets tilladelse.

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 trafikktunge 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

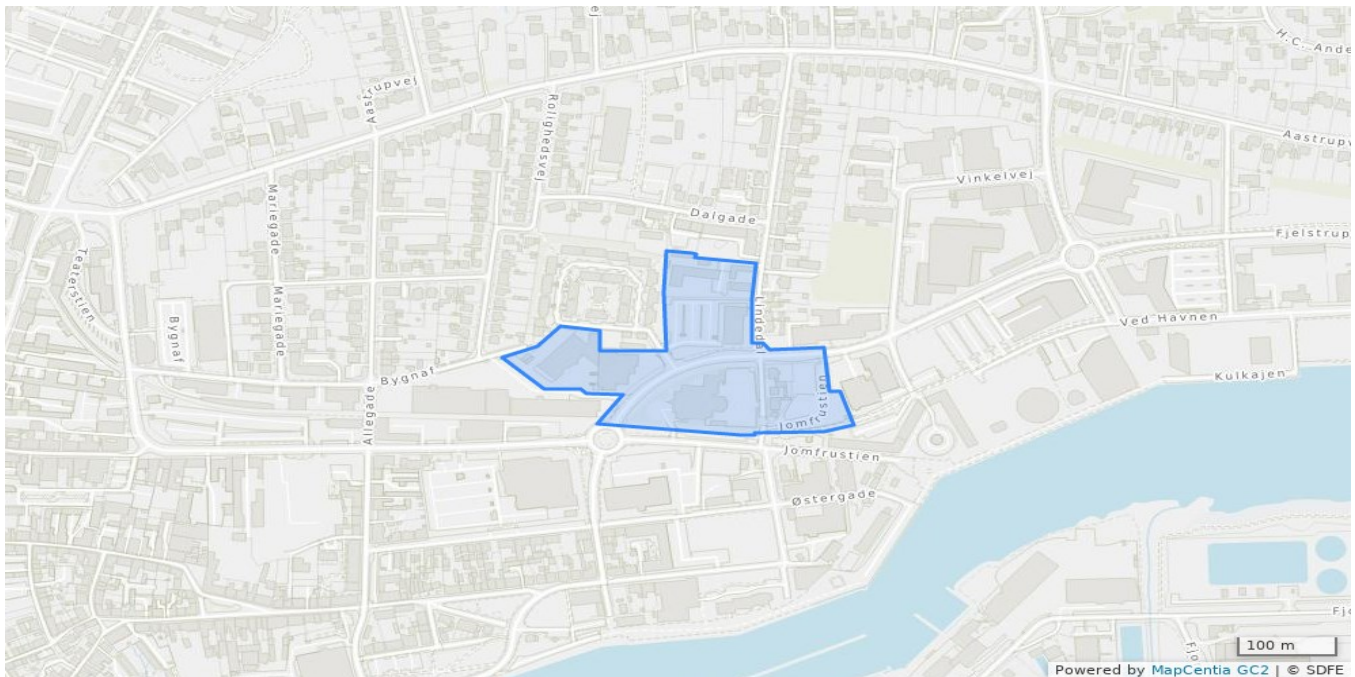


|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Plannavn                          | Centerområde ved Nordhavnsvej  |
| Plannummer                        | 10.10.CE.22  |
| Anvendelse generelt               | Centerområde   |
| Specifik anvendelse               | <p>Boligområde</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 m<sup>2</sup>. Arealrammen til detailhandel i form af udvalgswarebutikker er et bruttoetageareal på 4000 m<sup>2</sup>. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal 2.000 m<sup>2</sup>. Minimalstørrelse pr. udvalgswarebutik er et bruttoetageareal på 750 m<sup>2</sup>. 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.<br>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 trafikunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. |

## **Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:**

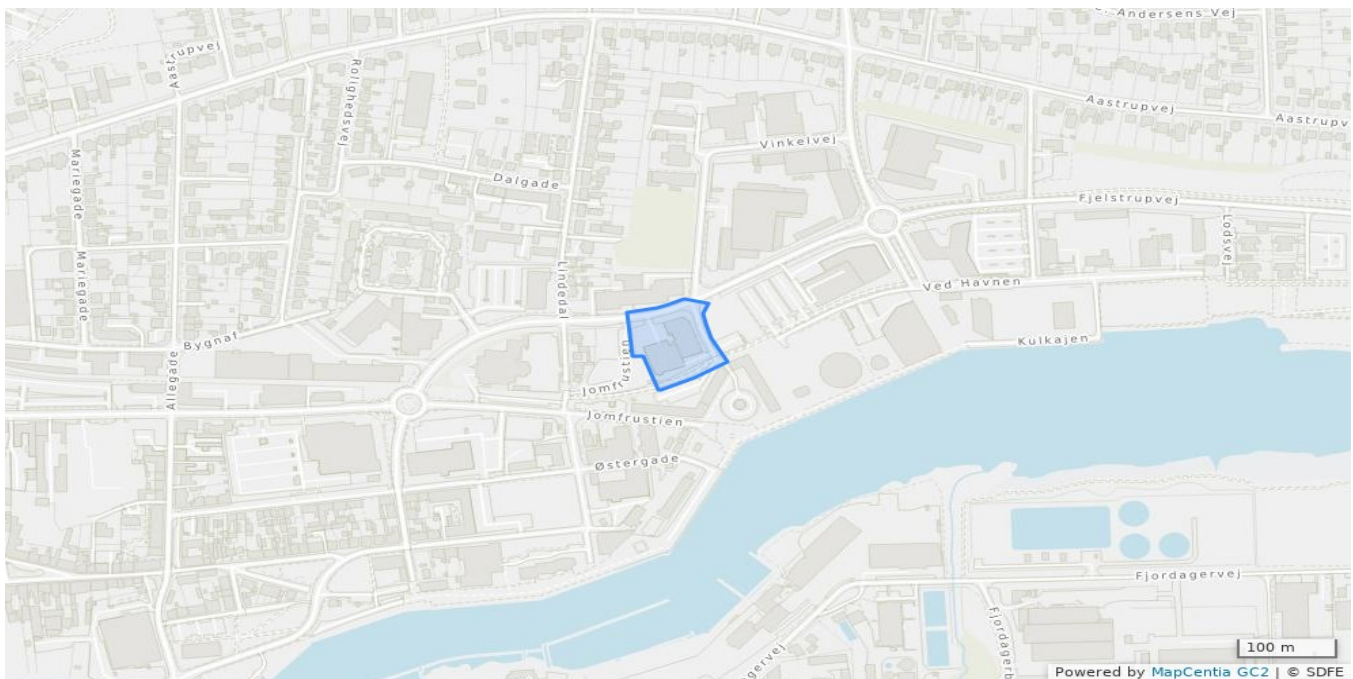
# 10.10.CE.05 - Centerområde Nordhavnsvej Vest



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Plannavn                          | Centerområde Nordhavnsvej Vest   |
| Plannummer                        | 10.10.CE.05  |
| Anvendelse generelt               | Centerområde   |
| Specifik anvendelse               | Boligområde<br>Åben-lav boligbebyggelse<br>Tæt-lav boligbebyggelse<br>Etageboligbebyggelse<br>Erhvervsområde<br>Kontor- og serviceerhverv<br>Butikker<br>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 <sup>2</sup> fordelt med 4.255 m <sup>2</sup> på dagligvarer og 2.500 m <sup>2</sup> på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m <sup>2</sup> og for udvalgsvarebutikker 2.000 m <sup>2</sup> . Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er 500 m <sup>2</sup> . 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 |

|                        |  |
|------------------------|--|
|                        | <p>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.</p>  |
| Opholds- og friarealer | <p>Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.</p>   |
| Særlige bestemmelser   | <p>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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien</p> |

## 10.10.CE.19 - Centerområde Vinkelvej



|                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| Plannavn                          | Centerområde Vinkelvej   |
| Plannummer                        | 10.10.CE.19  |
| Anvendelse generelt               | Centerområde   |
| Specifik anvendelse               | Boligområde<br>Åben-lav boligbebyggelse<br>Tæt-lav boligbebyggelse<br>Etageboligbebyggelse<br>Erhvervsområde<br>Kontor- og serviceerhverv<br>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 trafikunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.