



Haderslev Kommune

# Centerområde ved Bygnaf og Nordhavnsvej

## Baggrund og formål

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med forslag til lokalplan nr. 10-69 "Centerområde ved Nordhavnsvej og Bygnaf", og har til formål at muliggøre, at der inden for planområdet kan etableres ny bebyggelse til centerformål, herunder detailhandel i form af udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, service- og oplevelseserhverv.

Kommuneplantillægget har konkret til formål at muliggøre, at der inden for planområdet kan etableres udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på over 2.000 m<sup>2</sup>, som er det maksimale bruttoetageareal for udvalgswarebutikker med de nuværende rammebestemmelser.

Kommuneplantillægget har således ligeledes til formål at sikre, at der inden for området kan etableres udvalgswarebutikker, herunder butikker med særligt pladskrævende varer, med et samlet bruttoetageareal på op til 3.500 m<sup>2</sup>.

## Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er i dag udlagt til centerområde i form af butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig serviceerhverv, som naturligt hører til det centrale byområde. I denne ramme gælder, at der er et minimums bruttoareal på 500 m<sup>2</sup> og et maksimums bruttoareal 2.000 m<sup>2</sup> til udvalgsvarer.

Planområdet ligger ved Nordhavnsvej og Bygnaf, i den nordøstlige del af Haderslev bymidte. Bymidte afgrænsningen for Haderslev dækker dele af planområdet. Planområdet grænser op til Bygnaf mod vest og Nordhavnsvej mod øst. Mod nord ligger boliger på Remisen, og mod syd Davidsen. Planområdet består af tre matrikler, matr.nr. 2834, 3375 og 3377, samt dele af matr. nr. 7000cø, 7000dc, 2516 og 876 alle ejerlav Haderslev, samt dele af vejmatr. nr. 7000cø. De to første matrikler har tidligere været omfattet af centerrammen, og matr. nr. 3375, en boligramme. Matr. nr. 3377, på knap 46 m<sup>2</sup>, er sammenbygget med bebyggelsen på matr. nr. 3375, der er beliggende i en centerramme.

Planområdet indeholder et stykke af Nordhavnsvej for at sikre eventuelle ændringer til vejen i forbindelse med den øgede mængde trafik der vil komme med udviklingen af området. Inden for området findes en tidligere ostefabrik og en udvalgswarebutik der henstår tom. Denne bygning har tidligere været brugt til bl.a. bilforhandler og tæppehandler. Planområdet er ca. 7.900 m<sup>2</sup> eksklusiv vejmatr. nr. 7000cø.

I den eksisterende centerramme er der i Kommuneplan 2021 ikke afsat kvadratmetre til udvalgsvarer.

## Indhold

Med vedtagelsen af dette kommuneplantillæg, vil følgende ændringer træde i kraft:

Bruttoareal for udvalgswarebutikker er minimum 750 m<sup>2</sup> og maksimalt 3.500 m<sup>2</sup>

Matrikel 3377 overføres fra boligramme til centerramme

Afgrænsningen af Haderslev Midtby udvides til at omfatte hele planområdet

Der tilføres 3.500 m<sup>2</sup> bruttoareal til udvalgsvarer i kommuneplanrammen

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde 10.10.CE.24 "Centerområde Bygnaf og Nordhavnsvej" til centerformål i form af kontor- og serviceerhverv, butikker, herunder udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, samt publikumsorienterede serviceerhverv.

Det nye rammeområde udlægges inden for dele af rammeområde 10.10.CE.21 "Centerområde Nordhavnsvej vest", hvorfor 10.10.CE.21 også får en ny geografisk afgrænsning.

## Kommuneplan 2021

### Detailhandel

Haderslev bymidte omfatter de mest centrale dele af Haderslev og er derfor i kraft af dens placering kendetegnet ved en god tilgængelighed for alle trafikarter. Med planlægningen ønskes konkret at muliggøre nye store udvalgswarebutikker i et område nord for Jomfrustien. Området ved Nordhavnsvej og Bygnaf er kendetegnet ved især god biltilgængelighed, og årsdøgnstrafiktal indikerer, at mange borgere dagligt passerer området. Busforbindelserne i området er gode, da busser stopper direkte ved eller nær området, og da busstationen ligger i gangafstand til området. Området er tilgængeligt for gående og cyklister i kraft af dets centrale beliggenhed samt i kraft af fortove og afmærkninger. Samlet set bærer områdets tilgængelighed præg af, at det er et blandet område, med boliger, boksbutikker og dagligvarebutik. Området henvender sig i dag til både bilister og bløde trafikanter.

Detailhandelsbestemmelserne i Kommuneplan 2021 bygger hovedsageligt på en detailhandelsanalyse fra 2016. Der var 248 butikker i Haderslev Kommune i 2016. Heraf var ca. 60 % udvalgswarebutikker, svarende til 145 butikker. Butikkerne i Haderslev bymidte udgjorde ca. 47 % af det samlede antal butikker i Haderslev Kommune. I bymidten fandtes 117 butikker, heraf udgjorde udvalgswarebutikker 75 %. Der var ca. 148.900 m<sup>2</sup> bruttoetageareal detailhandel i Haderslev Kommune i 2016. Heraf var ca. 37 %, svarende til ca. 55.700 m<sup>2</sup>, udvalgswarebutikker. Den samlede omsætning i Haderslev Kommune udgjorde godt 2,25 mia. kr. inkl. moms i 2015 (i 2015-priser). Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen knap 46 %. I Haderslev bymidte var omsætningen knap 1,2 mia. kr. i 2015 (i 2015-priser), heraf udgjorde udvalgswareomsætningen ca. 52 %, svarende til 628 mio. kr. (i 2015-priser). Omsætningen i Haderslev by i øvrigt udgjorde 383 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser). Heraf udgjorde udvalgswareomsætningen 52 %. Omsætningen i Vojens bymidte lå på 293 mio. kr. i 2015 (i

2015-priser), heraf udgjorde udvalgsvareomsætningen knap 24 %. Omsætningen i Gram bymidte lå på 50 mio. kr. i 2015 (i 2015-priser).

Kommuneplan 2021 bygger på "Haderslev Kommune, Detailhandelsanalyse, 30. juni 2016" der er udarbejdet af ICP A/S.

I 2022 udarbejdede COWI en ny detailhandelsanalyse for Haderslev Kommune, hvori der bl.a. er foretaget en ny analyse af Haderslev by; "Haderslev Kommune, Analyse af detailhandlen, 21. september 2022". Denne analyse vil danne grundlag for Kommuneplan 2025. Kommuneplan 2025 forventes vedtaget i juni 2025. I detailhandelsanalysen fra september 2022 er der en række anbefalinger for detailhandelsudviklingen i Haderslev by:

#### *"4.2 Udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer*

*Udvalgsvarebutikker og butikker med SPV bør generelt placeres indenfor den eksisterende centerstruktur, hvor der er eller kan skabes attraktive rammer for etablering, og hvor de trafikale udfordringer adresseres.*

*Generelt er det især etablering af beklædningsbutikker udenfor bymidterne, der kan være med til yderligere at udtømme bymidterne. Omvendt kan etablering af f.eks. elektronikbutikker i storbutiksområdet ved Vinkelvej/Nordhavnsvej også være med til at sikre, at kunderne ikke kører til f.eks. Kolding.*

*Som eksempler på nye butikker kan nævnes My Home og Dollarstore."*

En stadig større del af befolkningen ønsker at bo og færdes i levende bymiljøer med et varieret og sammensat byliv. Haderslev er del af Trekantområdet, og attraktive bymiljøer er en vigtig drivkraft for, at vi i Trekantområdet kan få yderligere vækst i indbyggertal og arbejdspladser, og en række byudviklingsprojekter, herunder Jomfrusti-projektet, er igangsat.

I Trekantområdet vil vi satse på en byudvikling, hvor specielt de store byer i området skal fungere som drivkraft for væksten. Med planlægningen for forøgelsen af arealrammen sikres fortsatte udbygningsmuligheder i den centrale del af Haderslev, der er godt tilgængelig for borgere i Haderslev Kommune såvel som borgere i en større del af Trekantområdet. Med planlægningen fastholdes den overordnede centerstruktur, og der er således ikke tale om, at den nuværende centerstruktur forrykkes. Det vurderes, at der er god sammenhæng mellem planlægningen for bymidten og hovedstrukturen. Planlægningen understøtter kommuneplanens mål om, at Trekantområdet rummer et varieret og regionalt orienteret handelsliv, som matcher områdets status som storby, som sikrer mulighed for etablering af nye butikskoncepter, og at borgerne tilbydes alle former for butikstyper og -størrelser.

Realiseringen af projektet vil betyde et større udbud af store udvalgsvarebutikker i Haderslev. Særligt de store udvalgsvarebutikker har en oplandseffekt og tiltrækker kunder fra større områder. Det vurderes, at butiksområdet som helhed vil betjene et opland, der i sin udstrækning svarer til Haderslev Kommune. Influensområdet vurderes at ville svare til et område, der foruden Haderslev Kommune også omfatter Kolding og Aabenraa.

Der er som grundlag for planlægningen har Haderslev Kommune udarbejdet et detailhandelsnotat.

Ifølge Haderslev Kommunes kortlægning er planområdet i risiko for at blive oversvømmet som følge af skybrud. Det planlagte byggeri vil ikke påvirke oversvømmelsesrisikoen inden for området, og planerne vurderes derfor ikke at påvirke forebyggelsen for oversvømmelse og erosion.

## Forholdet til anden planlægning

### Den kystnære del af byzonen

Planområdet ligger i den kystnære del af byzonen i et bebygget område, hvor der ikke er visuel kontakt til kysten. Med dette kommuneplantillæg fastlægges bestemmelser for højde og omfang for ny bebyggelse, således at den ikke afviger væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området. Da ny bebyggelse inden for planområdet vil ske bag eksisterende bebyggelsesområder og da bebyggelsens højde ikke vil afvige væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i området, vurderes planerne ikke at påvirke oplevelsen af kysten.

### Grundvand

Planområdet er omfattet Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn, og er beliggende inden for hovedvandopland 1.11 "Lillebælt/Jylland".

Planområdet ligger ikke i et område med drikkevandsinteresser, og er ikke omfattet af indvindingsoplande, indsatsområder eller boringsnære beskyttelsesområder. Planlægningen vurderes ikke at udgøre en øget risiko i forhold til grundvandet.

### Natura 2000

Nærmeste Natura 2000-område er område nr. 92 "Pamhule Skov og Stevning Dam", som ligger ca. 5,5 km vest for planområdet, i fugleflugt. På grund af afstanden og projektets karakter vurderes det, at planerne ikke vil have påvirkning på Natura 2000-området.

Der er tale om et bebygget område i bymæssig bebyggelse. Der er foretaget lytninger i forbindelse med udarbejdelse af en flagermusrapport, og det vurderes, at planområdet ikke er et oplagt levested for bilag IV-arter.

Det er således kommunens vurdering, at det ansøgte i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter ikke vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt eller medføre beskadigelse/ødelæggelse af plantearter eller yngle- og rasteområder for de dyrearter, der fremgår af habitatdirektivets bilag IV.

## Miljøvurdering

I henhold til § 8, stk. 1 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) skal der udarbejdes en miljøvurdering af:

1. Planforslag, som fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 1 og 2 (§ 8, stk. 1, nr. 1).

2. Planforslag, som medfører krav om en vurdering af virkningen på et internationalt naturbeskyttelsesområde under hensyntagen til områdets bevaringsmålsætninger (§ 8, stk. 1, nr. 2).
3. Planforslag, som i øvrigt fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter og kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet (§ 8, stk. 2, nr. 2 jf. § 8, stk. 1, nr. 3).

Forslag til lokalplan nr. 10-69 "Centerområde ved Nordhavnsvej og Bygnafl" og kommuneplantillæg nr. 29-2021 "Centerområde ved Bygnafl og Nordhavnsvej" er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10 b "Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg" (jf. pkt. 1 ovenfor). Planforslagene påvirker ikke internationale naturbeskyttelsesområder (jf. pkt. 2 ovenfor).

Vurderingen af planforslagene i henhold til pkt. 3 er foretaget på baggrund af en screening gennemført af Haderslev Kommune.

Planforslagene 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.

De punkter der er blevet undersøgt yderligere er:

Flagermus

De trafikale forbindelser

Afstand til boliger

Resultatet af flagermusrapporten er, at der ikke yngler flagermus i de eksisterende bygninger, og der derfor ikke er restriktioner på nedrivning af disse. Derimod skal man være opmærksomme på hvordan og hvornår der nedrives evt. træer.

I forbindelse med de trafikale forbindelser, er der redegjort for de ændringer der skal foretages i nærområdet, for at trafikken i området ikke påvirkes negativt.

I udformningen af lokalplanen for planområdet, er der arbejdet med overgangen mellem boksbutikken og boligerne i området, bl.a. med begrønning.

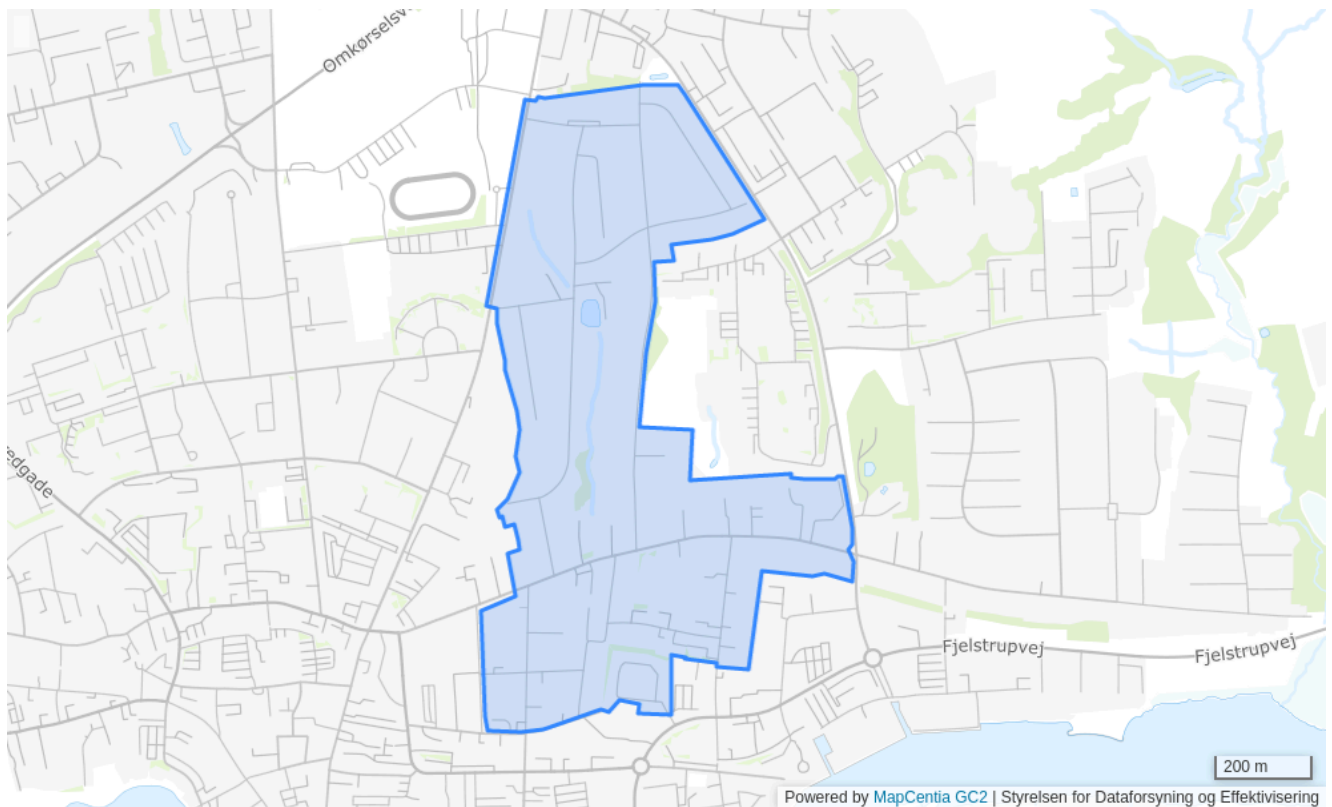
# Rammer

# Nye rammer

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.



# Boligområde Kongevej



## Plannavn

Boligområde Kongevej

## Plannummer

10.13.BO.06

## Anvendelse generelt

Boligområde

## Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

## Fremtidig zonestatus

Byzone

## Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

## Max. antal etager

2.5

#### Max. bygningshøjde (m)

8.5

#### Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

#### Områdets anvendelse

Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker - samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

#### Bebyggelsens omfang og udformning

Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav og anden bebyggelse maks 40. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det.

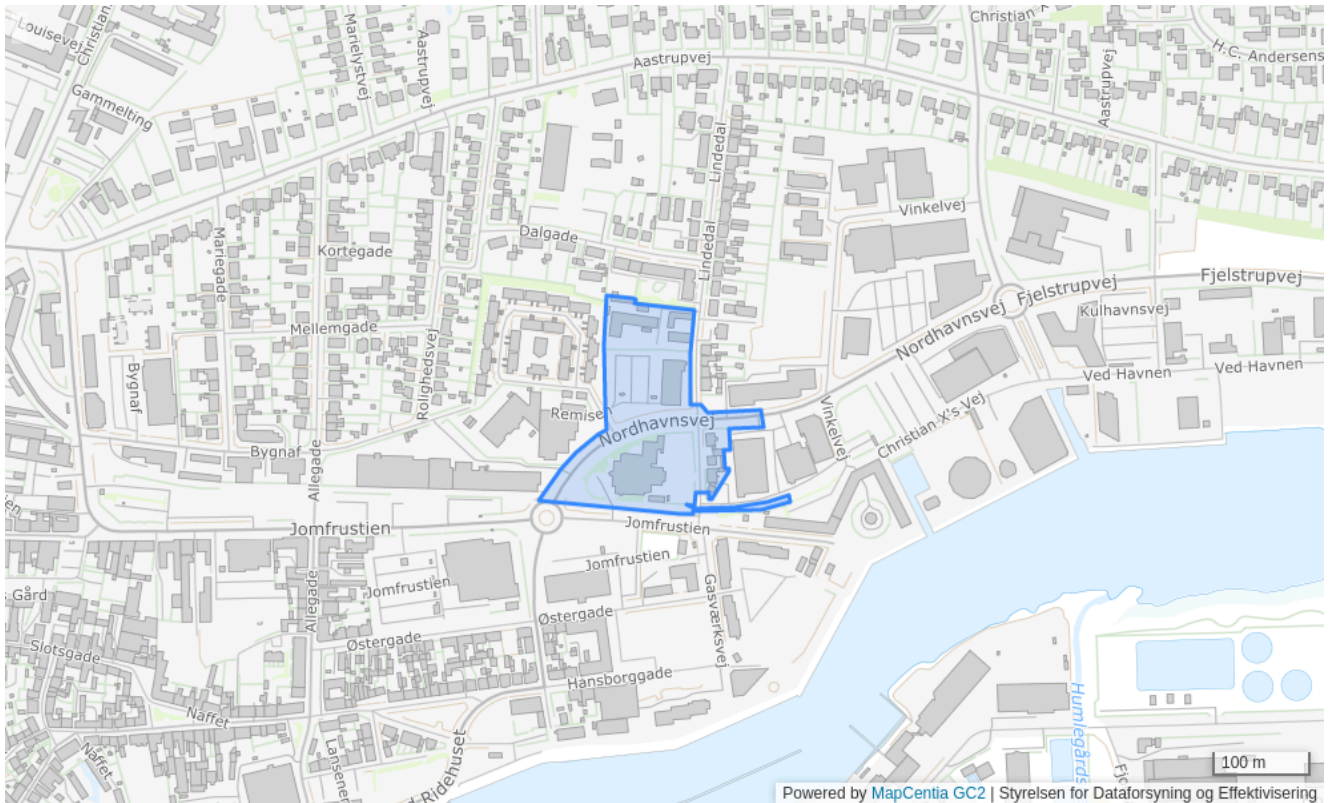
#### Opholds- og friarealer

Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til boligetagearealet og 50% af etagearealet for bebyggelse i øvrigt.

#### Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

# 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

## Bebyggelsesprocent

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

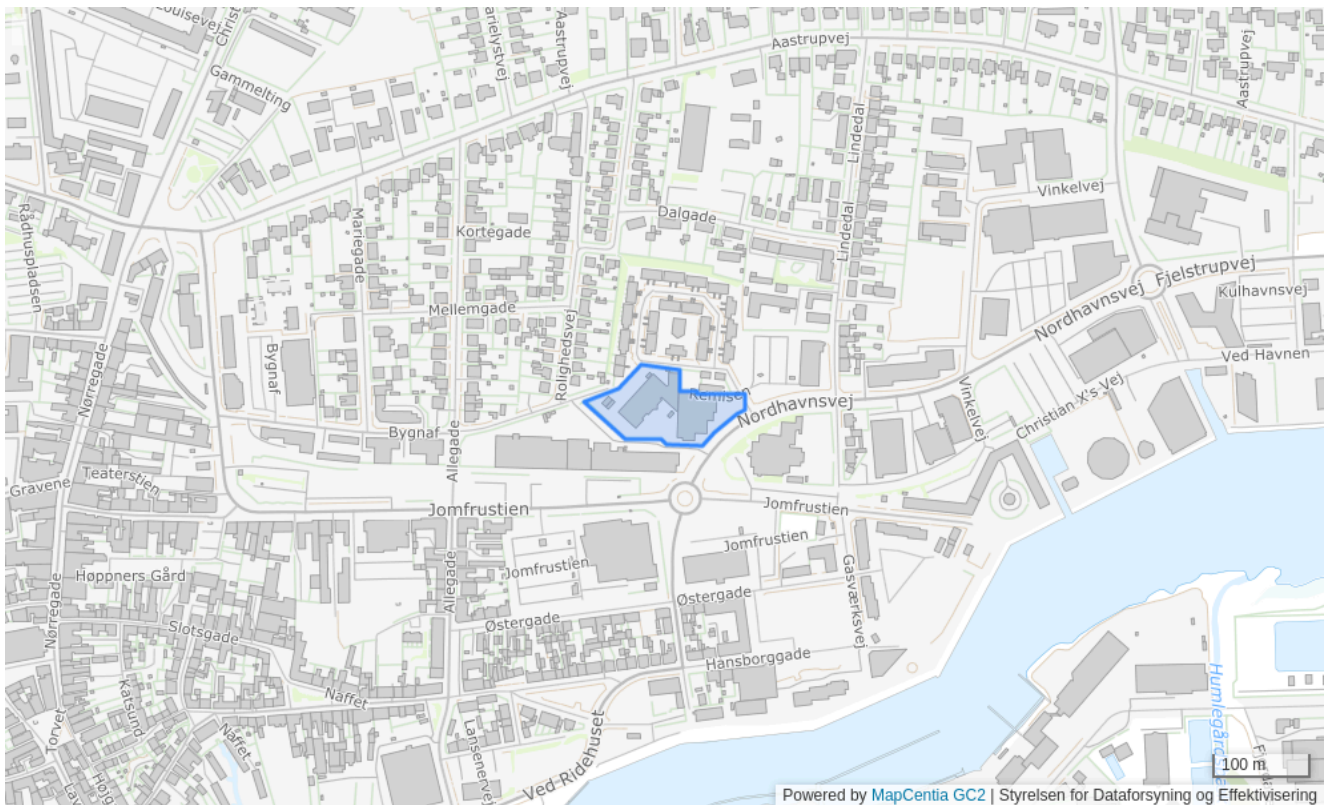
### Opholds- og friarealer

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. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien

# 10.10.CE.24



Plannavn

Centerområde Bygnaf og Nordhavnsvej

Plannummer

10.10.CE.24

Anvendelse generelt

Centerområde

## Specifik anvendelse

Kontor- og serviceerhverv

### Bymidte

Maksimalt etageareal, der må opføres

3500 m<sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed

Max. bygningshøjde

8.5 m

### Butikker

Maksimalt etageareal, der må opføres

3500 m<sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed

Max. bygningshøjde

8.5 m

Publikumsorienterede serviceerhverv

Butikker med særligt pladskrævende varer

Maksimalt etageareal, der må opføres

3500 m<sup>2</sup> beregnet ud fra området som helhed

## Fremtidig zonestatus

Byzone

Maksimalt etageareal, der må opføres

3500 m<sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom

Max. bygningshøjde (m)

8.5

Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

## Anvendelse

Centerområde til kontor- og serviceerhverv, butikker, herunder udvalgswarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, samt publikumsorienterede serviceerhverv.

#### Områdets anvendelse

Udvalgswarebutikker

#### Bebyggelsens omfang og udformning

Udvalgswarebutikkerne skal være min. 750 m<sup>2</sup> og max. 3.500 m<sup>2</sup>

#### Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen

Lokalplan 10-69 Centerområde ved Bygnaf og Nordhavnsvej

#### Særlige bestemmelser

Der skal plantes 1 træ per. 3 parkeringspladser

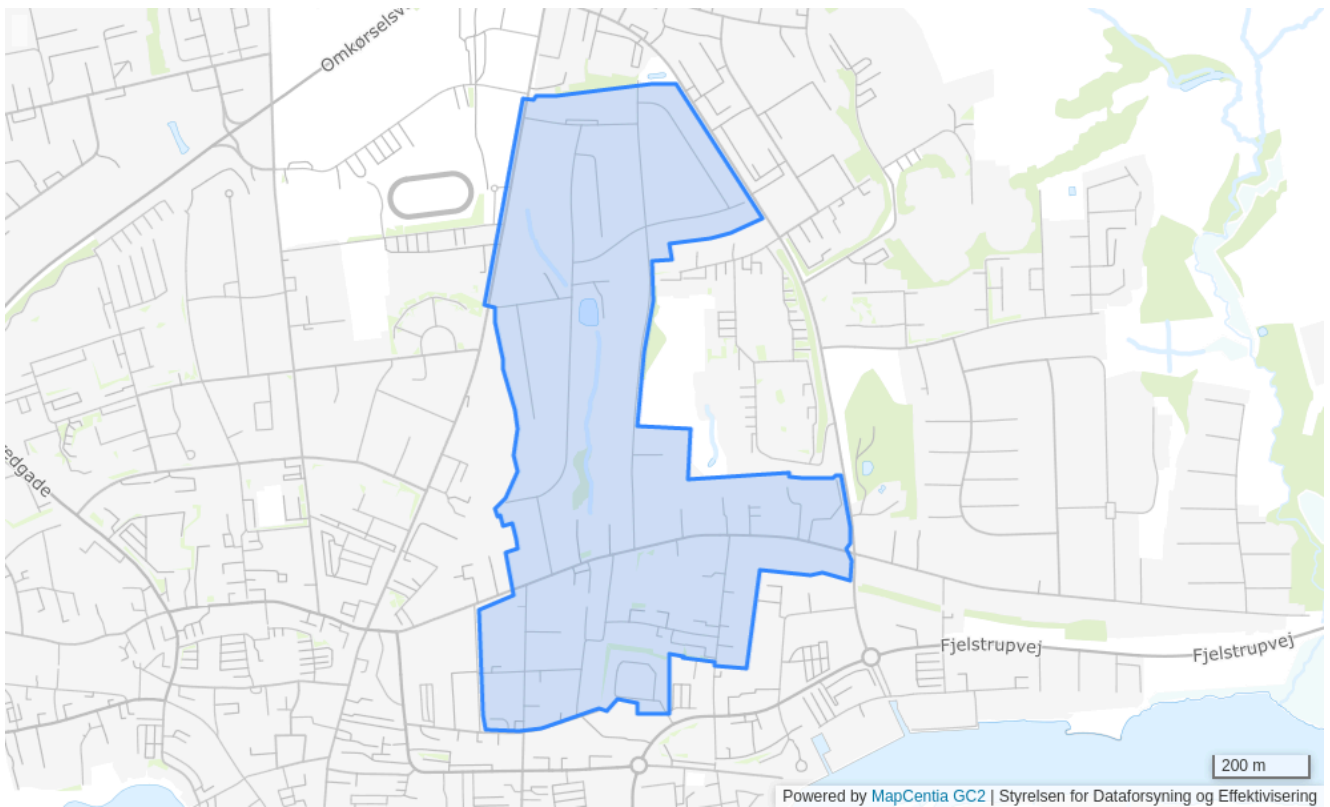
#### Særlige forhold

Butikker – Enkelt areal for butikker: 750 [m<sup>2</sup>] – Samlede areal for butikker: 3500 [m<sup>2</sup>]

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:



# 10.13.BO.06 - Boligområde Kongevej



## Plannavn

Boligområde Kongevej

## Plannummer

10.13.BO.06

## Anvendelse generelt

Boligområde

## Specifik anvendelse

Åben-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse

Etageboligbebyggelse

Erhvervsområde

Kontor- og serviceerhverv

## Fremtidig zonestatus

Byzone

## Bebyggelsesprocent

40% beregnet ud fra den enkelte ejendom

## Max. antal etager

2.5

#### Max. bygningshøjde (m)

8.5

#### Udstykningsforbud

Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

#### Områdets anvendelse

Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker - samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.

#### Bebyggelsens omfang og udformning

Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav og anden bebyggelse maks 40. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det.

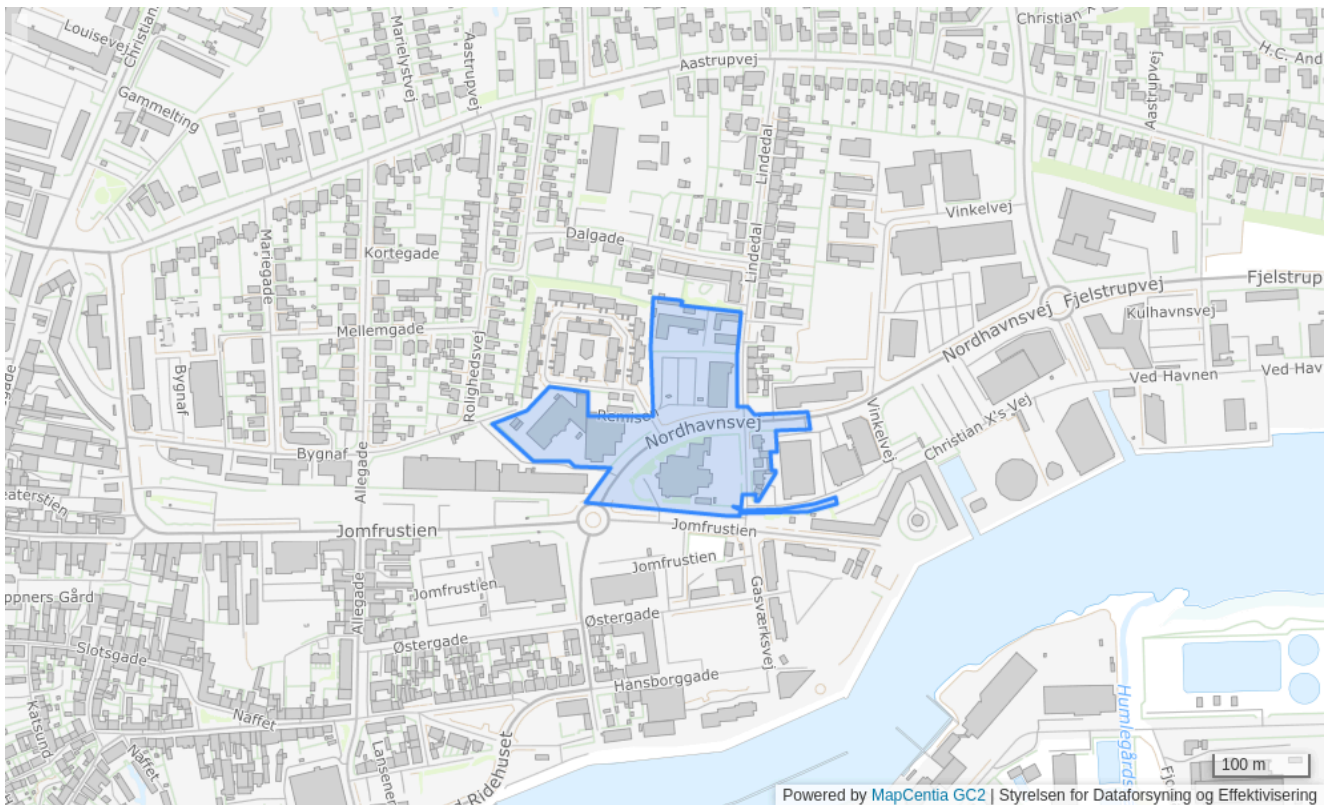
#### Opholds- og friarealer

Opholdsarealet til den enkelte ejendom skal mindst svare til boligetagearealet og 50% af etagearealet for bebyggelse i øvrigt.

#### Særlige bestemmelser

Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

# 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

## Bebyggelsesprocent

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, 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 trafikktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien