



Kommuneplantillæg 2-2021 Lokalcenter og boligområde ved Skallebækvej, Haderslev



Haderslev Kommune

Kommuneplan 2021 Tillæg nr. 2-2021

Lokalcenter og boligområde ved Skallebækvej, Haderslev

Baggrund og formål

Formålet med kommuneplantillæg 2-2021 er at muliggøre omdannelse af området for det tidligere sygehus til blandet byområde samt at udvide rammen for boligområdet for Lænkebjerg, så afgrænsningen følger matrikelskel.

Da Haderslev Sygehus blev nedlagt i 2013, overtog statens ejendomsselskab, Freja Ejendomme arealerne. Arealet blev i 2022 solgt til en privat investor. En ny anvendelse af området ønskes til boliger, service- og erhvervsfunktioner, herunder mindre butikker i tilknytning til en primær funktion, institutioner, fritids- og forsyningsanlæg samt rekreative formål. For overskuelighedens skyld, opdeles anvendelserne på forskellige rammer: en rekreativ ramme, en erhvervsramme og et centerområde. Derudover er der tre boliggrammer der ændres/oprettes.

Udviklingen i området benytter sig af de eksisterende kvaliteter, ved at genbruge store dele af den eksisterende bygningsmasse og udnytte de fine naturområder på en hensigtsmæssig måde. Derudover udvikles et område mellem sengetårnet og Ribe Landevej, for at skabe en bedre sammenhæng med byen.

Kommuneplantillægget vil også omfatte det tidligere psykiatriområde, da der ikke længere er ønske om at bevare dette til sygehusformål. Med dette kommuneplantillæg, vil området for det tidligere psykiatri kunne udnyttes til boligformål.

Den gældende planlægning i området udlægger området til offentlige formål i form af sundhedsinstitutioner. Der er behov for et nyt plangrundlag, der kan danne baggrund for fremtidig udvikling. Derfor laves dette tillæg til Kommuneplan 2021.

Kommuneplantillægget er foranlediget af udarbejdelsen af lokalplan 10-47 Blandet byområde ved Skallebækvej, Haderslev, og ønsket om at ændre anvendelse for psykiatriområdet og justere på afgrænsningen for boligrammen for Lænkebjerg.

Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet er hovedsagelig beliggende i byzone.

Planområdet er ca. 38 ha stort, ikke medregnet 10.12.BO.14 Boligområde Skallebækvej, da denne kommuneplanramme kun ændres geografisk.

Ud over de matrikler der er indeholdt i 10.12.BO.14, indgår matriklerne 3715, 4266, 4728, 2897, 1055, 2890, 1259, 1040, 4650, 1037a, 1037c og dele af 7000s, alle Haderslev ejerlav.

Planområdet grænser op til Ribe Landevej mod nord, boligområder mod vest, rekreativt område mod øst og

Haderslev Dam mod syd.

Planområdet indeholder hele 10.12.OF.02 og 10.12.BO.01. Planområdet fremstår med det tidligere hospitals sengetårn som et vartegn når man ankommer til Haderslev via indfaldsvejen Ribe Landevej. De lavere behandlingsbygninger og vaskeriet mv. er beliggende ud til Skallebækvej. På området for den tidligere psykiatri, er den østlige del omdannet til Fripleshjem.

Indhold

Nærværende kommuneplantillæg 2-2021 har til formål:

- at aflyse 10.12.OF.02 Område til offentlige formål Skallebækvej
- at foretage en geografisk udvidelse af 10.12.BO.01 Boligområde Lænkebjerg. Gældende bestemmelser for 10.12.BO.01 videreføres uændret, under en ny rammeafgrænsning
- at vedtage rammerne: 10.12.RE.09 Rekreativt område Skallebækvej, 10.12.BO.14 Boligområde Skallebækvej Nord, 10.12.BO.15 Boligområde Skallebækvej Syd, 10.12.CE.04 Centerområde Skallebækvej og 10.12.EH.06 Erhvervsområde Skallebækvej

Vedtagelsen af dette tillæg har følgende virkninger:

- at muliggøre en trinvis omdannelse og udvikling af det tidligere sygehus til et blandet byområde med boliger, service- og erhvervsfunktioner, uddannelse, institutioner, fritids- og forsyningsanlæg samt rekreative formål og at sikre, at der ved udviklingen af området lægges vægt på bæredygtige løsninger,
- at sikre, at ny bebyggelse placeres og udformes under hensyntagen til natur- og landskabsinteresser,
- at den tidligere sengebygning efter transformation fortsat fremstår som en visuel markør for området,
- at sikre offentligt tilgængelige stiforbindelser gennem området, og
- at sikre vejadgang fra Skallebækvej

10.12.CE.04 Centerområde Skallebækvej

Området ændres til centerformål der muliggør:

- detailhandel, i tilknytning til primære funktioner, såsom salg fra gallerier, restaurant mv. på maks. 400 m² per enhed, med et samlet areal på i alt 1.000 m²
- følgende anvendelser: boligformål, liberale erhverv, private og offentlige servicefunktioner, og institutioner, kultur- og fritidsformål, gartneri, e-handel, pakkeshop, mindre lagervirksomhed, studieboliger og rekreative formål
- at der kan etableres tekniske anlæg/fællesanlæg til områdets lokale forsyning samt offentlige forsyningsanlæg

10.12.BO.14 Boligområde Skallebækvej Nord

Området ændres til boligformål der muliggør:

- boliger, institutioner, kollegie, friplejehjem, liberale erhverv, kultur- og fritidsformål samt rekreative formål
- derudover kan der etableres enheder til teknik og offentlige forsyningsanlæg

10.12.RE.09 Rekreativt område Skallebækvej

Området ændres til rekreativt formål der muliggør:

- natur- og parkområde, herunder med mindre anlæg og faciliteter, der understøtter drift og det rekreative brug

10.12.EH.06 Erhvervsområde Skallebækvej

Området ændres til erhvervsformål der muliggør:

- private og offentlige servicefunktioner, kontorer/liberale erhverv, fitness, samt kultur- og fritidsformål
- at der kan etableres tekniske anlæg/fællesanlæg til områdets lokale forsyning samt offentlige forsyningsanlæg

10.12.BO.15 Boligområde Skallebækvej Syd

Området ændres til boligformål der muliggør:

- boliger, institutioner, kollegie, friplejehjem, liberale erhverv, kultur- og fritidsformål samt rekreative formål
- derudover kan der etableres enheder til teknik og offentlige forsyningsanlæg

Hele rammen 10.12.OF.02 i den gældende kommuneplan 2021 ophæves med dette kommuneplantillæg. Rammen er udlagt til offentlige formål, specifikt til Sundhedsinstitutioner. Rammen 10.12.OF.02 dækker det tidligere somatiske hospital, det tidligere psykiatriområde og dele af matriklerne, 1040, 2890, 2897, 4266 og 3715, alle ejerlav Haderslev. Det er kun somatikkens område der er indeholdt i planområdet for den nye lokalplan, og denne del ophæves derigennem. Forvaltningen vælger dog, at kommuneplanramme 10.12.OF.02 ophæves i sin helhed, da den ikke længere er tidssvarende og forhindrer den naturlige udvikling af området.

De matrikler, nord for planområdet, der delvist er indeholdt i kommuneplanramme 10.12.OF.02 og i kommuneplanramme 10.12.BO.01 Boligområde ved Lænkebjerg, vil med dette kommuneplantillæg blive indeholdt enten i kommuneplanramme 10.12.BO.01 Boligområde ved Lænkebjerg eller i 10.12.RE.09 Rekreativt område Skallebækvej. Derfor foretages en geografisk tilpasning af 10.12.BO.01 Boligområde ved Lænkebjerg.

Den del der omfatter den tidligere psykiatri, får sin egen boligramme, 10.12.BO.15 Boligområde Skallebækvej Syd.

Kommuneplan 2021-2033 for Haderslev Kommune og nationale interesser

Hovedstruktur og retningslinje

Planområdet ligger bl.a. indenfor følgende udpegninger:

- søbeskyttelseslinje
- skovbyggelinje
- kystnærhedszone
- beskyttede naturtyper
- beskyttede vandløb
- bevaringsværdige landskaber
- specifik geologisk bevaringsværdi
- større sammenhængende landskaber
- særligt værdifulde naturområder
- økologiske forbindelser

Kommuneplantillæg 2-2021 er desuden screenet ud fra en række yderligere emner, der vurderes ikke at være relevante herfor.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende ud til Haderslev Dam og i kystnærhedszonen. Planen påvirker ikke kystnærhedszonen i Kommuneplan 2021 væsentligt, da der er planer om en evt. trappe til at give adgang til taget og nogle lavere bygninger på de eksisterende parkeringspladser. Oplevelsen ændres ikke markant, da højden på sengetårnet ikke ændres, selvom tagetagen udnyttes. De lavere bygninger ses fra dammen, men visuelt er det af mindre påvirkning. Resten af bebyggelsen er lavere og beliggende bag anden bebyggelse.

Sø- og skovbeskyttelseslinje

Al bebyggelse og beplantning indenfor søbeskyttelseslinjen er afhængig af at der opnås dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

En stor del af planområdet er omfattet af 150 m søbeskyttelseslinjen mod Haderslev Dam. Inden for søbeskyttelseslinjen må der ikke opføres bebyggelse eller foretages terrænændringer, etableres beplantning og lignende. Rammen åbner ikke mulighed for egentlig ny bebyggelse inden for søbeskyttelseslinjen, dog muliggøres faciliteter og mindre anlæg som der kan understøtte den rekreative brug af naturarealerne. Planlægningen muliggør, at det åbne græsareal foran sengetårnet indrettes med ny beplantning. Beplantningen skal indpasses under hensyn til såvel biodiversitet som udsigtsforhold.

Planområdet er omfattet af skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Miljøstyrelsen kan træffe afgørelse om reduktion af skovbyggelinjen efter ansøgning fra en kommune.

Beskyttede naturtyper, beskyttede vandløb, særligt værdifulde naturområder og økologiske forbindelser

Store dele af lokalplanområdet rummer § 3 beskyttet natur. Inden for enkelte mindre byggefelter med beskyttet natur ønskes mulighed for etablering af faciliteter til understøtning af natur- og fritidslivet ved Haderslev Dam. Realiseringen af dette forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelsesloven.

Bevaringsværdige landskaber, specifik geologisk bevaringsværdi og større sammenhængende landskaber

Området er beliggende i det bevaringsværdige landskab, Haderslev Tunneldal, i et større sammenhængende landskabstræk. Planområdet er i sin helhed udpeget med specifik geologisk bevaringsværdi, herunder bevaringsværdigt kystlandskab. De geologiske træk er derudover udpeget som national interesse.

Bebyggelse i området må ikke sløre opfattelsen af Tunneldalen, hverken de oplevelsen af de landskabelige træk, eller overgangen til tunneldalen, som beskrevet i: Særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder – beskrivelser (Baggrundsnotat til Kommuneplan 2021-2033) der forefindes på kommunens hjemmeside for Kommuneplan 2021.

Sygehusgrunden er beliggende på en holm i Haderslev Tunneldal, og nyt byggeri hovedsageligt er beliggende på den nordlige side af holmen, er størstedelen af byggeriet skjult bag det eksisterende byggeri. Dermed sløres helhedsoplevelsen af og overgangen til tunneldalen ikke. Den bebyggelse der kan ses, er i en væsentligt mindre skala end det eksisterende byggeri, og vil derfor ikke ændre oplevelsen af tunneldalen som den ses i dag.

I området er der fokus på at begrænse større terrænbearbejdninger. Ny bebyggelse søges tilpasset, så denne understreger eksisterende landskabsformationer. Kanterne mod Haderslev Dam er omfattet af søbeskyttelseslinje, hvorfor disse er friholdt for nogen form for ændringer, der kan sløre de geologiske bevaringsværdier.

Planlovens krav til butikker i forbindelse med fritliggende turistattraktioner og lignende

I området muliggøres ny detailhandel omfattet af planlovens § 5 o i form af butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter området på grund af dets primære funktioner. Det er hensigten med planlægningen at muliggøre mindre specialbutikker som f.eks. gallerier, kunsthåndværkere med butik eller showroom, specialdagligvarebutikker som f.eks. delikatessebutikker, butikker med salg af fødevarer fra lokale producenter mv., der har tilknytning til områdets primære funktioner og derved indgår i en større helhed med disse. Der er således hensigten med planlægningen at muliggøre detailhandel, der er med til at styrke området som en destination inden for bl.a. kunst, kultur og rekreation ved at skabe mulighed for samlokalisering og synergier mellem de forskellige byfunktioner i området.

Arealudlægget til detailhandel er tiltænkt butikker, der indgår i tilknytning til områdets primære funktioner. En butik i området må ikke få et omfang eller en karakter, der medfører at butikken udgør den primære funktion.

Byudvikling

Området omkring det tidligere Haderslev Sygehus er beliggende i byzone. Der er derfor tale om en fortætning af et byområde, ikke udvikling på 'bar' mark.

Området er beliggende i den vestlige del af Haderslev by. Mod vest ligger Fredsted og Fredsted Vest, der er ved at blive udbygget til byområder. Mod nord ligger golfbane og parcelhuskvarterer. En udvikling af området til bl.a. beboelse, er med til at fortætte byen og skabe en bedre bymæssig sammenhæng med byudviklingen mod vest. Der planlægges bl.a. for kompaktparceller, der i skrivende stund ikke er en boligtype der er udbudt andre steder i Haderslev Kommune. Kompaktparceller defineres som:

- Grunde til åben/lav bebyggelse skal have et mindste grundareal ned til 500 m²

Derudover kan grunde til tæt/lav bebyggelse have et grundareal ned til et grundareal på 250 m², og hvor mindst 200 m² skal ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer inden for bebyggelsen. Der planlægges studieboliger og lejligheder. Disse er beliggende i den oprindelige bygningsmasse. Fortætningen med kompaktparceller og lejligheder i det tidligere sengetårn, samt genbrugen af bygningsmassen er med til at understøtte et mindre arealforbrug til boligformål og klimatilpasning af byen.

Miljøvurdering

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.

De emner der har været særlig fokus på i forbindelse med miljøscreeningen er:

- Beskyttede natur § 3 områder samt sø-beskyttelseslinje
- Værdifulde landskaber og særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområde
- By- og arealudvikling

Beskyttede natur § 3 områder samt sø-beskyttelseslinje

En kortlægning af § 3 naturen i området er foretaget. Den beskyttede natur forbliver med kommuneplantillægget

beskyttet. Generelt skal der ved alle tiltag i beskyttede naturområder meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 ved projekter indenfor beskyttelsen. I en sådan dispensation vil der blive stillet vilkår, der sikrer, at de beskyttede naturarealers tilstand ikke forringes væsentligt.

Dele af området er omfattet af sø-beskyttelseslinje. Der skal søges om og meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 ved projekter indenfor beskyttelseslinjen. I en sådan dispensation vil der blive stillet vilkår, der sikrer, at området indenfor beskyttelseslinjen ikke påvirkes væsentligt.

Værdifulde landskaber og særligt værdifulde geologiske beskyttelsesområder

Det tidligere sygehus er beliggende i Vojens-Haderslev tunneldal samt i områder der er udpeget som særligt værdifuld geologisk beskyttelsesområde. Alt nybyggeri skal, i vides muligt omfang, tilpasses det naturlige terræn for ikke at sløre de landskabelige og geologiske træk.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

10.12.CE.04 - Centerområde Skallebækvej

10.12.BO.14 - Boligområde Skallebækvej Nord

10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

10.12.RE.09 - Rekreativt område Skallebækvej

10.12.BO.15 - Boligområde Skallebækvej Syd

10.12.EH.06 - Erhvervsområde Skallebækvej

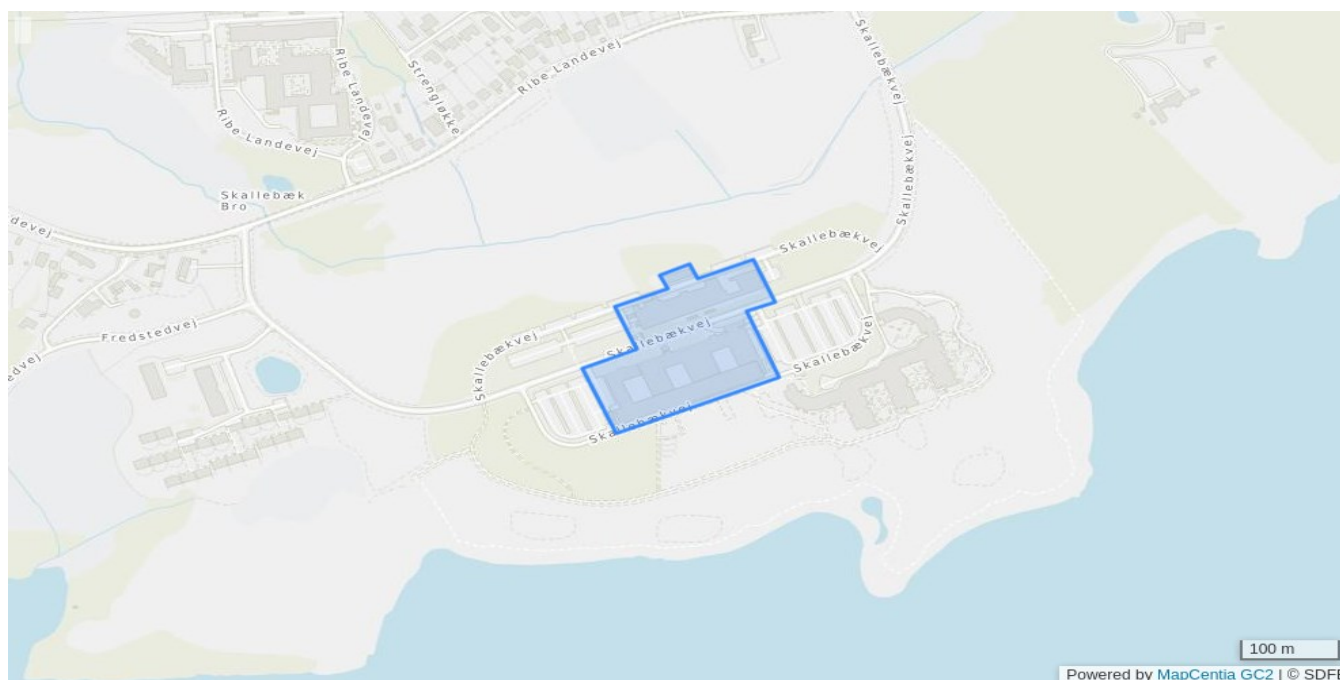
Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg

10.12.OF.02 - Område til offentlige formål Skallebækvej

Rammer

Centerområde Skallebækvej



Plannavn	Centerområde Skallebækvej
Plannummer	10.12.CE.04
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	<ul style="list-style-type: none"> Boligområde Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Bydelscenter Publikumsorienterede serviceerhverv Ferie- og kongrescenter Uddannelsesinstitutioner Daginstitutioner Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	9
Max. bygningshøjde (m)	50
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde
Områdets anvendelse	<p>Detailhandel, i tilknytning til primære funktioner, såsom salg fra gallerier, restaurant mv. på maks. 400 m² per enhed, med et samlet areal på i alt 1.000 m². Følgende anvendelser: boligformål, liberale erhverv, private og offentlige servicefunktioner, og institutioner, kultur- og fritidsformål, gartneri, e-handel, pakkeshop, mindre lagervirksomhed, studieboliger og rekreative formål. Der kan etableres tekniske anlæg/fællesanlæg til områdets lokale forsyning samt offentlige forsyningsanlæg.</p>
Bebyggelsens omfang og udformning	Den tidligere sengebygning tillades i op til 9 etager, i resten af rammen tillades der op til 4 etager

Særlige bestemmelser

Området må anvendes til detailhandel til brug for de kunder, der i øvrigt benytter området på grund af dets primære funktioner. Det samlede areal for detailhandelsbutikker i området er 1000m².

Boligområde Skallebækvej Nord

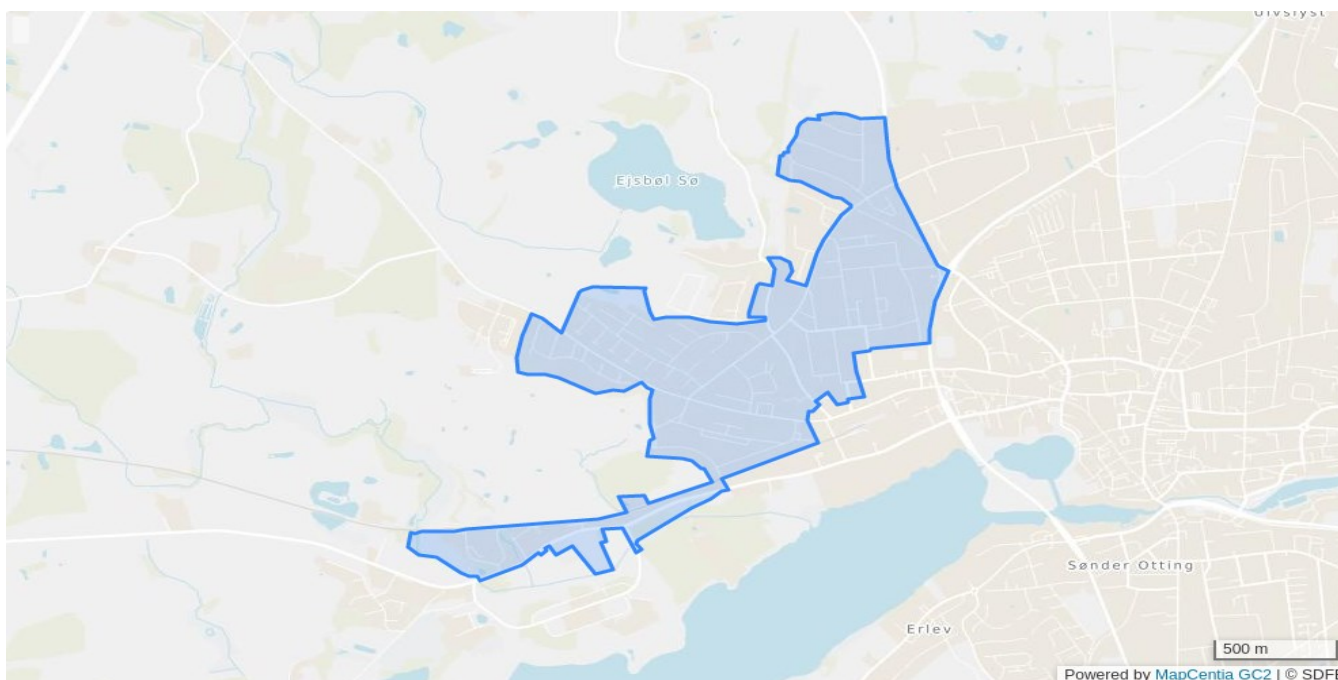


Plannavn	Boligområde Skallebækvej Nord
Plannummer	10.12.BO.14
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Nærrekreativt område Kulturelle institutioner Daginstitutioner Døgninstitutioner Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	16
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål
Områdets anvendelse	Boliger, institutioner, kollegie, friplejehjem, liberale erhverv, kultur- og fritidsformål samt rekreative formål, derudover kan der etableres enheder til teknik og offentlige forsyningsanlæg
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan bebygges op til 4 etager.
Opholds- og friarealer	Grunde til tæt/lav bebyggelse ned til et grundareal på 250 m ² , og hvor mindst 200 m ² skal ligge i direkte tilknytning til boligen, mens resten kan indgå som del af de fælles friarealer inden for bebyggelsen. Grunde til åben/lav bebyggelse skal have et mindste grundareal på 500 m ²

Særlige bestemmelser

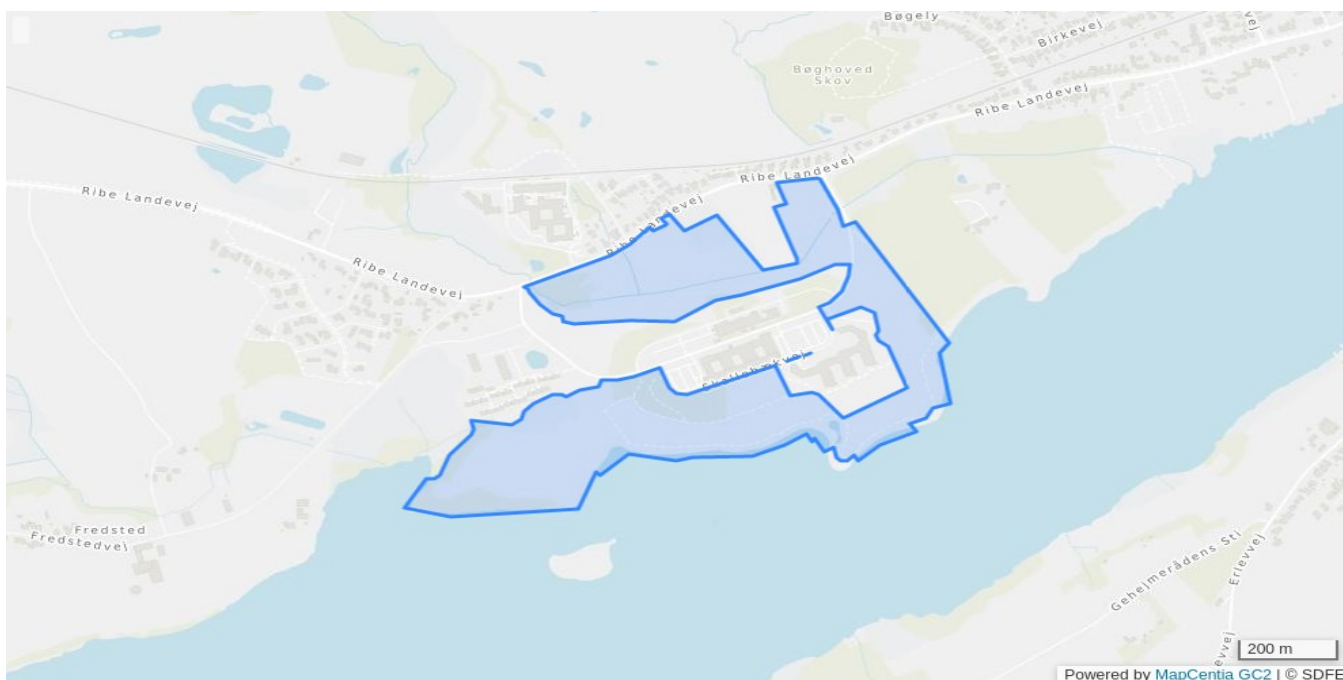
Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre byrådet giver tilladelse til fjernelse.
Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

Boligområde Lænkebjerg



Plannavn	Boligområde Lænkebjerg
Plannummer	10.12.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks.40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Rekreativt område Skallebækvej



Plannavn	Rekreativt område Skallebækvej
Plannummer	10.12.RE.09
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Rekreativt område
Områdets anvendelse	Natur- og parkområde, herunder med mindre anlæg og faciliteter, der understøtter drift og det rekreative brug
Særlige bestemmelser	Eventuel mindre anlæg og faciliteter, der understøtter drift og den rekreative brug, skal indpasses naturbeskyttelsen i området.

Boligområde Skallebækvej Syd



Plannavn	Boligområde Skallebækvej Syd
Plannummer	10.12.BO.15
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boliger, institutioner, kollegie, friplejehjem, liberale erhverv, kultur- og fritidsformål samt rekreative formål, derudover kan der etableres enheder til teknik og offentlige forsyningsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan bygges i en etage.

Erhvervsområde Skallebækvej



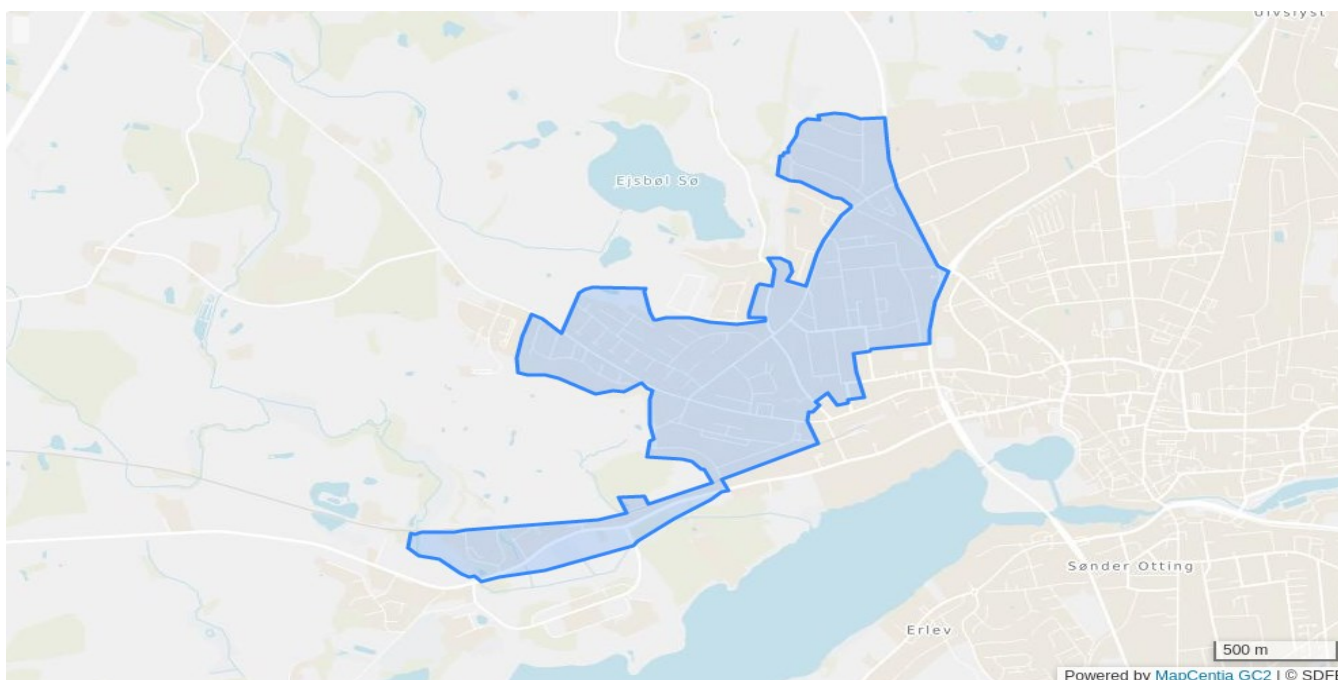
Plannavn	Erhvervsområde Skallebækvej
Plannummer	10.12.EH.06
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Tankstation Kulturelle institutioner Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsområde
Områdets anvendelse	Private og offentlige servicefunktioner, kontorer/liberale erhverv, fitness, samt kultur- og fritidsformål, der kan etableres tekniske anlæg/fællesanlæg til områdets lokale forsyning samt offentlige forsyningsanlæg
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må bygges op til 12m

Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

- 10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II
- 10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Honnørkajen

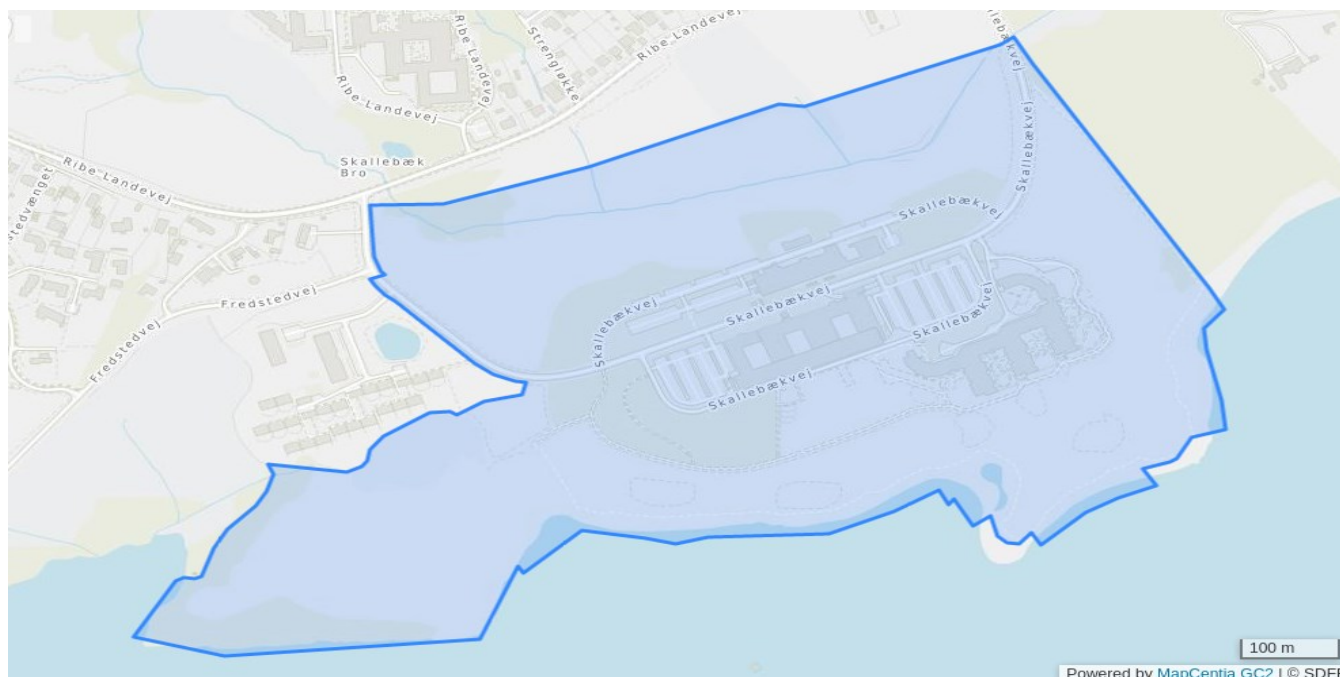
10.13.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III

10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg



Plannavn	Boligområde Lænkebjerg
Plannummer	10.12.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres offentlige og private servicefunktioner samt mindre erhvervsvirksomheder i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks.40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.12.OF.02 - Område til offentlige formål Skallebækvej



Plannavn	Område til offentlige formål Skallebækvej
Plannummer	10.12.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sundhedsinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde med mulighed for indpasning af institutioner af regional og lokal karakter, herunder kollegier, pedelbolig o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Byrådet kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig og harmonere med de mgivende bebyggelser.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Byrådet kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en større helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre byrådet giver tilladelse til fjernelse. Bepantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.