



Haderslev Kommune

# 19-2021 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej

## Baggrund og formål

Området ved Fuglsang Bryggeri udgør i dag et aktivt kulturmiljø med erhverv og industri. Bryggeriet blev grundlagt af Søren Christian Fuglsang i 1865, og udvidet med egen maltproduktion i 1879. Fuglsangs omfattende produktionsanlæg består af bygninger fra 1881 til i dag. I forbindelse med adskillelsen af bryggeri og malteri i 1893 blev der især opført en række nye bygninger. Blandt de nyere dele af anlægget er der en stor silo fra 1961 samt en høj produktionsbygning fra 1988. På mange af bygningerne er opførelsesåret angivet, hvilket giver gode muligheder for at følge den tekniske og arkitektoniske udvikling igennem 100 år.

Bryggeriet har i 2022 valgt at flytte produktionen, og afvikle sin bryggerivirksomhed ved fabriksområdet. Dette åbner en mulighed for at konvertere den sydlige del af det bynære erhvervsområde, der på nuværende tidspunkt rummer kontorer og direktørbolig. Fuglsang og Haderslev Kommune ønsker i samarbejde at konvertere den sydlige del af erhvervsområdet fra erhvervsformål til blandet bolig og erhvervsformål.

I forbindelse med kommuneplantillægget udarbejdes der en SAVE-registrering for hele erhvervsområdet. Området er registreret som et regionalt bevaringsværdigt kulturmiljø, af Slots- og Kulturstyrelsen og vil med kommuneplantillægget registreres som et af de bevaringsværdige kulturmiljøer i Haderslev Kommune. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi 1-4, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i fremtidige lokalplaner.

## Planområdets beliggenhed og eksisterende forhold

Planområdet ligger placeret nord for Ribe Landevej, mellem Ved Postgården og Ved Banen. Området er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø tilknyttet Fuglsang Bryggeri, og Schaumanns fabrik, der begge er udpeget af Slots- og Kulturstyrelsen, sammen med 160 andre, som to af Danmarks vigtigste regionale industrimiljøer.

Planområdet omfatter et areal på ca. 4737 m<sup>2</sup>.

Planområdet har hidtil hovedsageligt været anvendt til erhvervsformål herunder administration og kontor. Den gamle direktørbolig tilknyttet bryggeriet ligger også i området. Mod nord grænser område til Fuglsang Bryggeri og erhvervsområdet. Mod syd grænser det til et eksisterende boligområde og Haderslev Dam.



Planområdet markerer indkørslen til bryggerigrunden. Områdets åbne karakter og eksisterende bebyggelse er et væsentligt element i oplevelsen af kulturmiljøet ved Fuglsang. Der er i dag tre eksisterende bygninger indenfor området. I øst ligger det oprindelige forvaltningskontor, der blev opført i 1923. Bygningen blev anvendt til kontor, samt boliger for arbejdere på fabrikken. Bygningen står, med sine røde teglsten, i kontrast til resten af bryggeriet der er karakteriseret af gule teglsten og pudsede facader. Bygningen anvendes i dag fortsat som kontor. Nordvest i området er arkivbygningen, der blev opført i 1907 som driftskontor. Den anvendes i dag til arkiv og repræsentative formål. Længst vest i området ligger direktørboligen, der blev opført i 1904. Bygningen anvendes stadig som bolig i dag.

## Indhold

Kommuneplantillægget ændrer planområdets anvendelse fra erhvervsformål til blandet bolig og erhvervsformål. Rammebestemmelserne ændres også, hvilket fremgår af tillæggets rammedel. I forbindelse med kommuneplantillægget er der udarbejdet en SAVE-registrering af industrimiljøet ved Fuglsang og Schaumanns, hvor 26 bygninger er udpeget som bevaringsværdige. Udpegelsen skal medvirke til at bebyggelses arkitektur samt det eksisterende kulturmiljø ikke forringes. Industriområdet udpeges med denne registrering som et bevaringsværdigt kulturmiljø i Haderslev Kommune. Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.



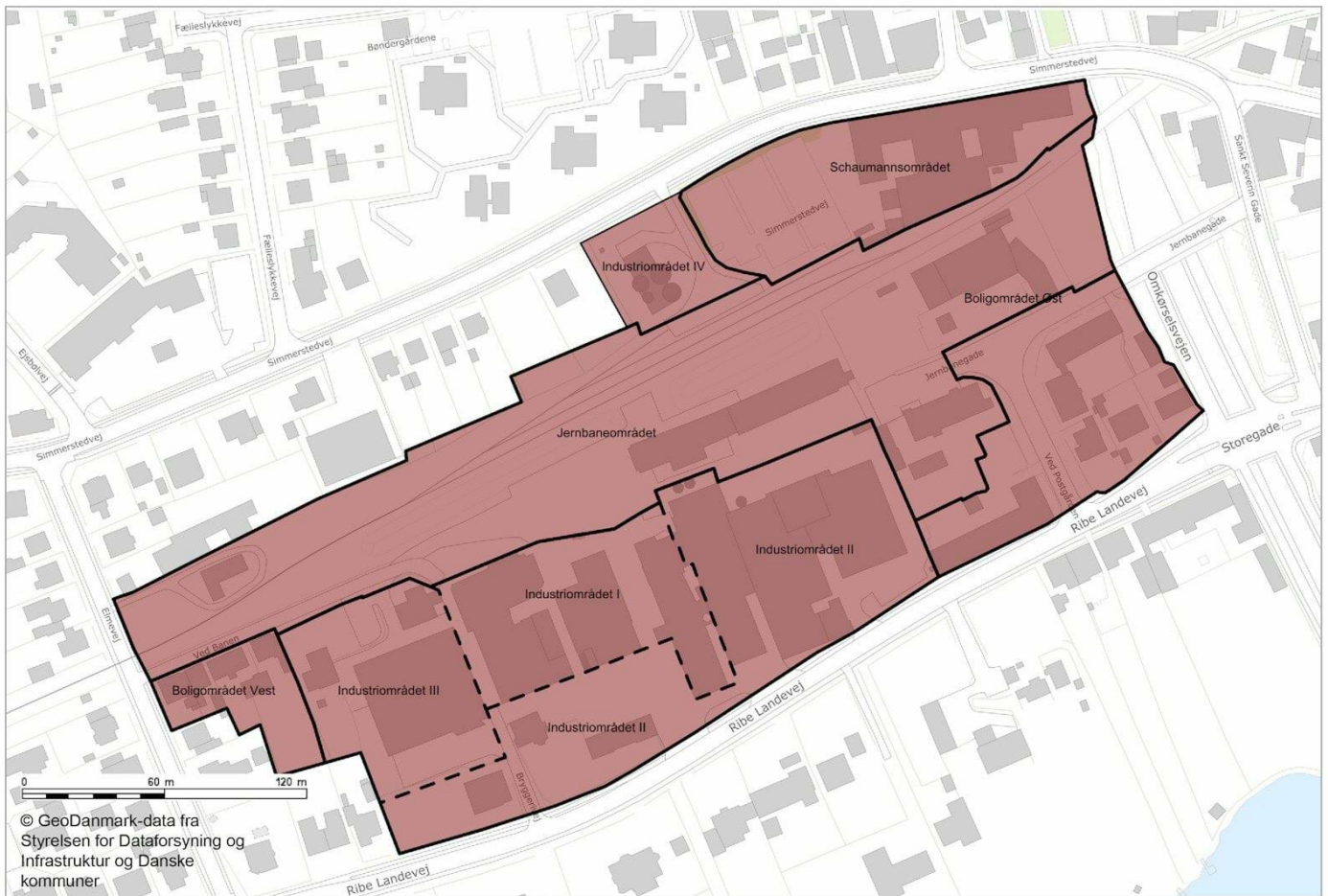
#### Signaturforklaring

- Kommuneplantillæg Planområdet
- Kulturmiljøscreening

## SAVE-registrering

Bygninger, registreret efter SAVE-metoden, med bevaringsværdi 1 til og med 4 skal som udgangspunkt bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration. En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og byrådet har meddelt ejeren, om der efter planlovens § 14 vil blive nedlagt forbud mod nedrivning. Bygninger, som tildeles en bevaringsværdi 1-4, vil herefter blive udpeget som bevaringsværdige i fremtidige lokalplaner. Hvis en bygning også er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller byplanvedtægt kan der være særlige bestemmelser der gør sig gældende.

Nedenfor følger en vurderingsnøgle, for de forskellige områder, der fortæller hvilke særlige forhold, der er lagt til grund for vurdering af bevaringsværdierne.



### **Boligområde Vest**

Boligområde Vest omfatter de historiske boliger til arbejdere og funktionærer ved jernbanen og Fuglsang. Boligerne er tydeligt orienteret mod banetracéet og har tidstypiske arkitektoniske kvaliteter. De bærende værdier, er de miljømæssige, med beliggenheden langs med banetracéet, og det kulturhistoriske element i industriområdet.

### **Jernbaneområdet**

Jernbaneområdet omfatter det tidligere baneterræn med banetracé, godsterminal med perroner, den lille remise, samt området rundt om det gamle posthus. Området omfatter også industribygningerne øst for Fuglsang. Posthuset, der blev afviklet i 1926, har oprindeligt haft en direkte tilknytning til baneterrænet, som i dag er udvisket af den omkringliggende bebyggelse. Industribygningerne umiddelbart syd for banetracéet, har en miljømæssig værdi i indramningen af banetracéet, men meget begrænset arkitektonisk og kulturhistorisk værdi. De bærende værdier i området er den lange uafbrudte afgrænsning af banen, frem til broen, som bygningerne orienterer sig imod. Videre ligger de bærende værdier i de kulturhistoriske værdier, med den tydelige aflæsning af området historie.

### **Schaumanns området**

Schaumanns området omfatter selve fabriksområdet med tilhørende parkeringsareal. Klædefabrikken blev grundlagt i 1872 af Mads Schaumann, og lå oprindeligt i centrum af Haderslev. I 1909 flyttede fabrikken ind i det nedlagte savværk på Simmerstedvej. Fabrikken, der består af flere store bygninger i jernbeton, har en stor volumen, samt den lange uafbrudte facade, op mod Simmersted vej. Mod syd er fabriksområdet med til at indramme banetracéet. De bærende værdierne er de arkitektoniske værdier, med bygningsvolumen og den uafbrudte facade, samt de kulturhistoriske og miljømæssige med placering og orientering mod banen.

**Boligområde Øst**

Boligområde Øst omfatter boligbebyggelsen omkring Ved Postgården. Boligbebyggelsen er med til at understrege områdets kulturhistoriske betydning som industriområde, og er med til at introducere moderne bebyggelse. De bærende værdier er de miljømæssige værdier med indramning af banetracéet, samt bebyggelseslinjen mod Ribe Landevej.

**Fuglsang Industriområdet**

Industriområde Fuglsang deles ind i 4 forskellige tidsperioder. De kulturhistoriske værdier ligger i den tydelige aflæsning af udviklingen der har været for bryggeriet, og det samlede kulturmiljø der er velbevaret gennem tiden. De arkitektoniske værdier ligger i de store volumener, der skaber et sammenbygget kompleks, med knopskydning over tid. Videre ligger de arkitektoniske værdier i den tidstypiske arkitektur, der er tydelig aflæselig. De miljømæssige værdier ligger i det samlede industrikompleks, med de store industribygninger, der står i kontrast til de åbne pladser rundt om bygningen samt de smalle tracéer, der dannes mellem bygningerne. De tekniske maskiner og installationer, der forbinder bygningerne på tværs, er også et vigtigt element i de miljømæssige værdier. De bærende værdier er de kulturhistoriske, med det samlede industrikompleks, hvor de forskellige tidsepoker er tydelig aflæselige i arkitekturen. De arkitektoniske med den tidstypiske arkitektur, samt det miljømæssige med det velbevarede industrimiljø, der stadig er i drift.

**Området I: 1865 – 1895:** Den første udviklingsperiode, hvor Fuglsang etableres. De bærende værdier er den tidstypiske tyske arkitektur, med hvidpudsede eller gule mursten, massive facader, samt buede jernvinduer med murstik.

**Område II: 1895 – 1986:** Den anden udviklingsperiode. De bærende værdier er sammenbygningen med eksisterende bebyggelse og knopskydninger i den tidstypiske arkitektur som går fra tysk til senere dansk. Der blev i 2015 opført en nyere tilbygning med kantine og personalefaciliteter.

**Område III: 1986 – 1991:** Den tredje udviklingsperiode. De bærende værdier er bygningernes rumskabende element, samt den tidstypisk arkitektur med et tydeligt skifte i materialet.

**Område IV: 2005:** Den nyere udviklingsperiode. Bygningsmassen er ikke væsentlig i forhold til opfattelsen af industrianlægget.

Kommuneplantillægget muliggør, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv i de eksisterende bevaringsværdige bygninger. Formålet med SAVE-registreringen er at sikre, at ombygning og ændringer sker i overensstemmelse med bygningens arkitektoniske kvalitet og bevaringsværdi. Kommuneplantillægget indeholder også bestemmelser, som skal sikre, at der etableres opholdsarealer ved boligerne. Fremtidig detailplanlægning skal tage særlig hensyn til bygningsværdierne, også for så vidt angår tilgængelighedstiltag.




**SAVE-nummerering**






BFE nr.	Bygnings nr.	Adresse	Foto	SAVE værdi
---------	--------------	---------	------	------------

5761305	1	Elmevej 8		3
5761305	2	Elmevej 8	Ingen foto (garage)	7
5761308	1	Ved Banen 7		4
5761308	2	Ved Banen 7	Ingen foto (udhus)	4
5761301	1	Ved Banen 6		4
5761299	1	Ved Banen 5		4
9702922	12	Bryggerivej 4		4
9702922	11	Bryggerivej 4	Ingen foto (drivhus)	8






9702922	8			9
9702922	4	Bryggerivej 3		4
9002458	1	Bryggerivej 1		3
9702922	1			2
9702922	3			2
9702922	2	Bryggerivej 2		4
9702922	9		Ingen foto (vejerbod)	6



9702922	13			2
9702922	10		Ingen foto (knopskydning)	2
9118481	4	Ribe Landevej 12		2
9118481	3	Ribe Landevej 12		2
9118481	2	Ribe Landevej 12		2
9118481	6	Ribe Landevej 12		5
9118481	5	Ribe Landevej 12		2

9118481	1	Ribe Landevej 12		4
9118481	8	Simmerstedvej 15		3
9118481	9	Ribe Landevej 12		6
9118481	7	Ribe Landevej 12		3
10210994	4	Ved Postgården 1	(Ingen foto, garagebygning)	4
10210994	5	Ved Postgården 1	(Ingen foto, garagebygning)	4
10210994	3	Ved Postgården 1		3

100199534	1	Simmerstedvej 15		9
9657669	1	Simmerstedvej 1		2
9657669	2	Simmerstedvej 1	Ingen foto (knopskydning)	3
7309499	1	Jernbanegade 4		9
7309499	2	Jernbanegade 4	Ingen foto (tilbyg forretning)	9
7309499	5	Jernbanegade 4	Ingen foto (tilbyg forretning)	9
10210994	1	Ribe Landevej 8		4

5763726	1	Jernbanegade 1		6
5761199	1	Ved Postgården 2		4
5761274	1	Ribe Landevej 6		4
5761273	1	Ribe Landevej 4		4
5763478	1	Ribe Landevej 2		5

## Kommuneplanen 2021

### 2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszonen

I den kystnære zone kan der kun planlægges for byudvikling, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal kommunerne endvidere sikre, at der ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten. Samtidig bør der skabes udvidet adgang til kysten for offentligheden.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen.

#### **4.3.1 Kulturhistoriske værdier**

Kulturhistoriske værdier – Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres.

Kirkeomgivelser – Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

#### **4.3.2 Bevaringsværdige bygninger**

For bygninger registreret efter SAVE-metoden med bevaringsværdi 1 til og med 4 gælder at de som udgangspunkt skal bevares og beskyttes gennem formidling, planlægning og administration.

#### **Bygningsfredningsloven**

Det fremgår af kapitel 5 i bygningsfredningsloven, at en bygning er bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må i henhold til loven ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort og byrådet har meddelt ejeren, om der efter planlovens § 14 vil blive nedlagt forbud mod nedrivning.

Hvis en bygning også er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller byplanvedtægt kan der være særlige bestemmelser der gør sig gældende.

#### **Bevaringsværdige bygninger**

Kommunen står for registreringen af bygningernes bevaringsværdi og for udpegningen af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen og i lokalplaner.

Der er foretaget en registrering af bygningers bevaringsværdi i tre af de gamle kommuner, som nu - helt eller delvis - er en del af Haderslev Kommune. Det er Christiansfeld Kommune (1992), Haderslev Kommune (1990) og Vojens Kommune (2003). I Gram og omgivende landdistrikter er der ikke udarbejdet registreringer.

Registreringerne er udført efter den såkaldte SAVE-metode, der er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- Arkitektonisk værdi

- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen:

- 1-3 er høj bevaringsværdi
- 4-6 er middel bevaringsværdi
- 7-9 er lav bevaringsværdi

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Herunder om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk, og endeligt om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

I de tidligere Haderslev- og Christiansfeld Kommuner er alle bygninger, der er opført før 1940, registreret og vurderet. Registreringerne i disse kommuner er indberettet i Kulturstyrelsens database: Fredede og Bevaringsværdige Bygninger (FBB). Registreringerne er endvidere vist i kommuneatlas, som er omtalt senere i dette afsnit.

I den tidligere Vojens Kommune er alle bygninger, der er opført før 1950 registreret, men der er kun foretaget en vurdering af bygninger med karakteren 1-4. Registreringen i den tidligere Vojens Kommune er ikke indberettet i Slots- og Kulturstyrelsens database, men den er samlet i kommunens egen database.

I Haderslev Kommuneplan 2021 er alle bygninger, der har opnået bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i en SAVE-registrering, udpeget som bevaringsværdige. Dvs. at alle bygninger med høj bevaringsværdi og bygninger med den højeste karakter i gruppen middel bevaringsværdi regnes som bevaringsværdige.

Planområdet får ved vedtagelsen af kommuneplantillægget, registreret det bevaringsværdige kulturmiljø, og indberettet SAVE værdierne til Slots- og Kulturstyrelsen. Udpegelsen skal sørge for at bebyggelsens arkitektur, samt det eksisterende kulturmiljø, ikke forringes. Retningslinjen vil være gældende for 10.12.EH.04 Erhvervsområde Simmerstedvej og 10.10.BE.02 Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang.

### **6.1.1 Støjkonsekvenszone**

Støjbelastede områder må ikke udlægges til støjfølsom anvendelse. Omkring anlæg eller aktiviteter, der kan give væsentlige støjgener for omgivelserne, udlægges støjkonsekvenszoner, hvor der kan forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszoner kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

### **6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse**

Ved udlæg af nye områder til støjfølsom anvendelse (boliger, rekreative områder mv.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte støjende anlæg (erhvervsområder, infrastruktur, støjende fritidsaktiviteter m.v.). Hvis de vejledende støjgrænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen.

## 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 ressource effektivitet og det indbyrdes forhold mellem disse faktorer.

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

Planområdet får ved vedtagelsen af kommuneplantillægget, registreret det bevaringsværdige kulturmiljø, og indberettet SAVE værdierne til Slots- og Kulturstyrelsen. Udpegelsen skal sørge for at bebyggelsens arkitektur, samt det eksisterende kulturmiljø, ikke forringes.

Planområdet ligger indenfor den 3 km brede kystnærhedszone langs Haderslev Fjord. Grundet den allerede høje bebyggelsesprocent i området, åbner ikke kommuneplantillægget for et større omfang af ny bebyggelse. Eventuelt ny bebyggelse vil ikke være væsentlig forstyrrende for kystlandskabet pga. afstand, eksisterende bebyggelse og krav om udformning og placering af bebyggelsen.

Planområdet er delvist udpeget som støjbelastende arealer. Arealet er delvist støjbelastet med trafikstøj fra Ribe Landevej, samt industriområdet. Der tages hensyn hertil ved, at det i forbindelse med bygningernes ibrugtagningstilladelse skal dokumenteres, at den udendørs støjbelastning på primære opholdsarealer, herunder terrasser, tagterrasser, altaner og lignende, ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier.

Det er på den baggrund vurderet, at de nye kommuneplanrammer, ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

## Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej](#)

[10.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang](#)

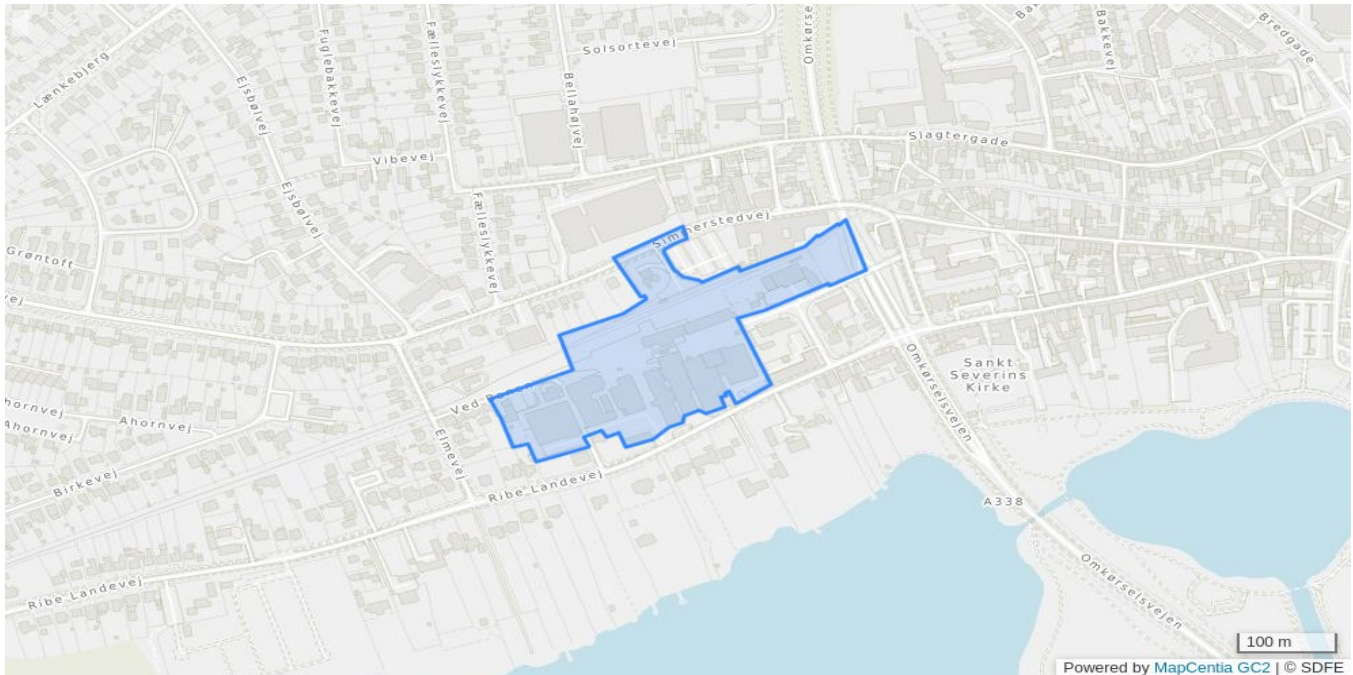
## Følgende rammeområder bliver afløst ved tillæggets endelige vedtagelse:

10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej

# Rammer



# Erhvervsområde Simmerstedvej

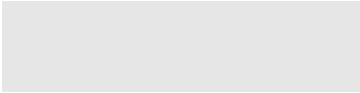


Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med byrådets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Afstand til skel skal minimum være 4 m. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal, dog mindst 15 m <sup>2</sup> opholdsareal pr. 100 m <sup>2</sup> kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

# Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang

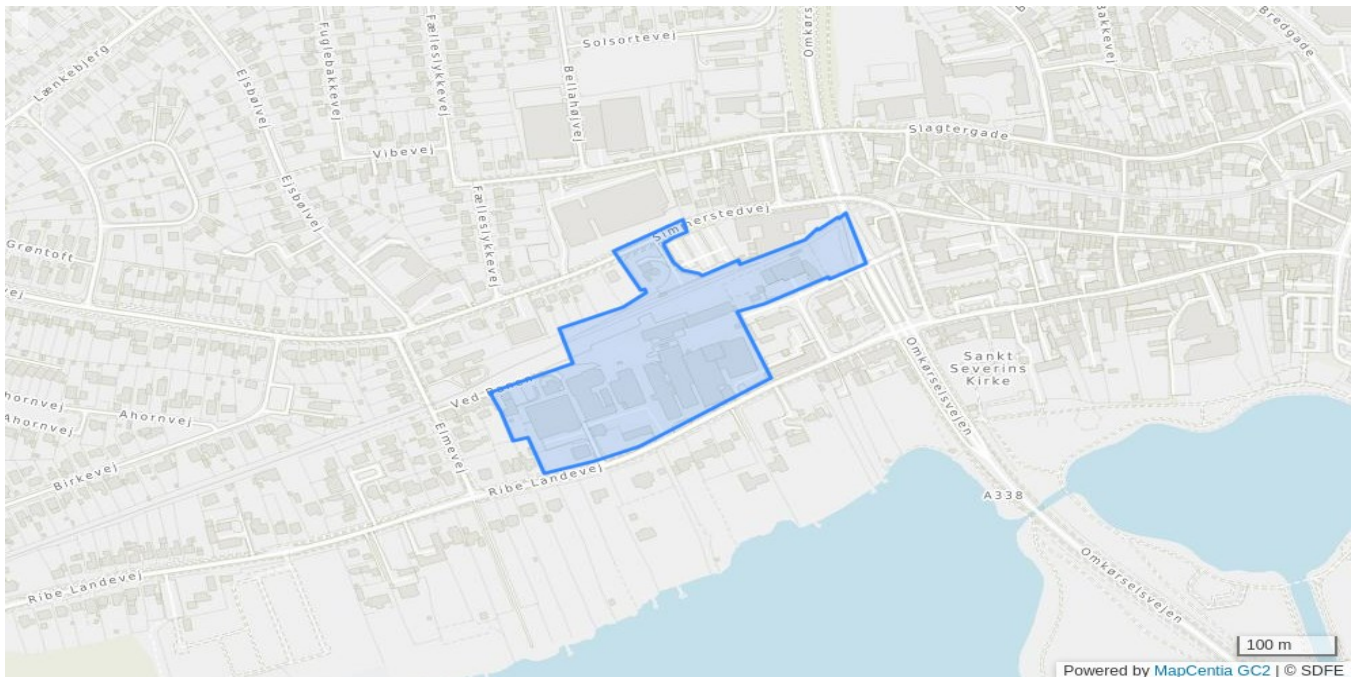


Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang
Plannummer	10.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Område med offentlig og privat service. Herudover boliger og erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. 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. Ny bebyggelse skal forholde sig til den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af et bevaringsværdigt industrimiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk

 beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

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

# 10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej



Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelseprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m <sup>3</sup> pr. m <sup>2</sup>	4 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed samt administration. Der kan etableres én bolig i tilknytning til den enkelte virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med byrådets særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Afstand til skel skal minimum være 4 m. Bebyggelsen skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til gene eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m <sup>2</sup> pr. 100 m <sup>2</sup> etageareal, dog mindst 15 m <sup>2</sup> opholdsareal pr. 100 m <sup>2</sup> kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

