Indholdsfortegnelse

Kommuneplan 2025-2037 1
Hovedstruktur og retningslinjer 2
Forord 3
Om kommuneplanen 4
Haderslev Kommunes Vision 5
1. Trekantområdet er Danmarks åbne grønne storby 6
1.1 Trekantområdets hovedstruktur 7
1.1.1 Bymønstret - Haderslev Kommune 8
2. Byerne - drivkraften for udviklingen 9
2.1 Arealer til byudvikling 10
2.1.1 Arealer til byudvikling 11
2.1.2 Byudvikling og naturområder 12
2.1.3 Byudvikling og overordnede veje 13
2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszone 14
2.2 Erhverv 15
2.2.1 Erhvervslokalisering 16
2.2.2 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav 17
2.2.3 Risikovirksomheder 18
2.2.3.1 Risikovirksomheder - Haderslev Kommune 19
2.2.4 Områder forbeholdt produktionserhverv 20
2.2.5 Konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv 21
2.3 Detailhandel - Haderslev Kommune 22
2.3.1 Detailhandelsområder 23
2.3.2 Bymidter 24
2.3.3 Bydelscentre 25
2.3.4 Aflastningsområder 26
2.3.5 Områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper 27
2.3.6. Lokalcentre 28
2.4 Strategisk planlægning for bymidter - Haderslev Kommune 29
2.5 Strategisk planlægning for landsbyer - Haderslev Kommune 30
3. Det åbne land - sammenhæng og balance 31
3.1 Landbrug 32
3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder 33
3.1.2 Lokalisering af store husdyrbrug 34
3.1.3 Udflytning af driftsbygninger - Haderslev Kommune 35
3.2 Skovrejsning 36
3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder 37

3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket 38
3.3 Lavbundsarealer 39
3.3.1 Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder 40
3.4 Naturområder 41
3.4.1 Grønt Danmarkskort 42
3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder 43
3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder 44
3.4.4 Internationale naturbeskyttelsesområder 45
3.5 Landskaber og geologiske bevaringsværdier 46
3.5.1 Bevaringsværdige landskaber 47
3.5.1.1 Krav om visualiseringer indenfor kystlandskabet - Haderslev Kommune 48
3.5.2 Større sammenhængende landskaber 49
3.5.3 Geologiske bevaringsværdier 50
3.5.4 Kystnærhedszonen 51
3.5.5 Offentlighedens adgang 52
3.6 Anvendelse af vandløb, søer og kystvande 53
3.6.1 Badevandsområder 54
3.6.2 Vandløb - Haderslev Kommune 55
3.6.3 Broer og bygværker i vandløb - Haderslev Kommune 56
3.6.4 Bade- og bådebroer langs kyststrækninger - Haderslev Kommune 57
3.6.5 Søer - Haderslev Kommune 58
4. Turisme, kultur og friluftsliv 59
4.1 Turisme 60
4.1.1 Ferie- og fritidsanlæg 61
4.1.2 Campingpladser 62
4.1.3 Sommerhusområder 63
4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune 64
4.2 Friluftsliv og idræt 65
4.2.1 Større fritids- og idrætsanlæg 66
4.2.2 Rekreative stier og friluftsområder 67
4.2.3 Lystbådehavne 68
4.2.4 Sejlads - Haderslev Kommune 69
4.3 Kultur 70
4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune 71
4.3.2 Bevaringsværdige bygninger - Haderslev Kommune 72
4.3.3 Kulturinstitutioner - Haderslev Kommune 73
5. Sammenhængende mobilitet og bæredygtig energiforsyning 74
5.1 Veje 75
5.1.1 De overordnede veje 76

5.1.2 Veje- Haderslev Kommune 77
5.1.3 Stier- Haderslev Kommune 78
5.2 Kollektiv trafik 79
5.2.1 Den kollektive trafik 80
5.3 Lufthavne 81
5.3.1 Billund Lufthavn 82
5.3.2 Flyvestation Skrydstrup 83
5.4 Vindmøller 84
5.4.1 Opstilling af vindmøller 85
5.4.2 Husstandsmøller 86
5.5 Solenergianlæg 87
5.5.1 Lokalisering af store, fritstående solenergianlæg 88
5.6 Biogasanlæg 89
5.7 Olie-og gasanlæg 90
5.7.1 Olie- og gasanlæg 91
5.7.2 Olie- og naturgasledninger - Haderslev Kommune 92
5.8 Højspændingsanlæg og antennemaster 93
5.8.1 Højspændingsanlæg 94
5.8.2 Master og antenner 95
5.9 Forsvarsanlæg - Haderslev Kommune 96
5.9.1 Omfang og placering af Forsvarets anlæg - Haderslev Kommune 97
5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune 98
5.10 Råstoffer - Haderslev Kommune 99
6. Miljøforhold 100
6.1 Støjforhold 101
6.1.1 Støjkonsekvenszone 102
6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse 103
6.1.3 Støjende fritidsaktiviteter - Haderslev Kommune 104
6.1.4 Stilleområder - Haderslev Kommune 105
6.2 Luftforurening 106
6.2.1 Arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening 107
7. Klima 108
7.1 Klimatilpasning 109
7.1.1 Klimatilpasning og risikoområder for oversvømmelsestruede arealer 110
7.1.2 Oversvømmelse og erosion 111
7.1.3 Håndtering af tag- og overfladevand 112
7.1.4 Fokusområder - Haderslev Kommune 113
8. Forhold til anden planlægning 114
Appendix 115
Rammer for lokalplanlægning 116

Generelle rammer 117
Områder med samme anvendelse 118
Trafikbetjening og parkering 119
Øvrige rammebestemmelser 120
Om lokalområder 121

Plan for kommunens fysiske udvikling de kommende 12 år

Forslag til Kommuneplan 2025-2037 understøtter kommunalbestyrelsens Vision og ambitioner for Vækst og Velfærd. Kommuneplanen angiver retningen for den fysiske planlægning, og

- beskriver hvordan vi beskytter og bevarer vores natur og landskaber, samtidig med at områderne også udvikles og bruges
- beskriver hvordan kommunen kan være et attraktivt sted at bosætte sig, drive virksomhed og besøge
- Skaber sikkerhed for investeringer, nye muligheder og planer for fremtiden.

Læsevejledning

- Kommuneplanen 2025-2037 fungerer som et opslagsværk opdelt i temaer. Den består af en fælles del for Trekantområdet og en lokal del. Du kan søge efter ord og emner eller bruge menupunkterne i øverste bjælke, og i den lokale del er '- Haderslev Kommune' tilføjet efter hver titel for at gøre det nemmere at identificere afsnittene. Hvis du kun vil læse de dele, der vedrører Haderslev Kommune, kan du søge på '- Haderslev Kommune' I øverste bjælke finder du tre menupunkter:
- Hovedstruktur og retningslinjer: Til det enkelte emne i hovedstrukturen er der knyttet retningslinjer. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser, eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages igennem administrationen. Det er retningslinjernes specifikke ordlyd, der er bindende for administrationen. Til hver retningslinje er der knyttet en redegørelse, der uddyber og forklarer baggrunden for retningslinjen, og præciserer, hvordan retningslinjen skal anvendes. En retningslinje må ikke opfattes som et forbud..
- Rammer for lokalplanlægning: fungerer som bindeled mellem kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer på den ene side og lokalplanlægningen på den anden. Klik på et område i menuen til venstre for at få information om de generelle rammebestemmelser, der gælder for hele kommunen, eller vælg et lokalområde med konkrete rammer. Der vises et kort over rammerne i det valgte lokalområde, hvor du kan zoome ind og vælge en specifik ramme for at få mere information.
- 'Hvad gælder for mig' - mulighed for kortsøgning: Hvis du har brug for at søge et specifikt sted og gerne vil se alle kortudpegninger, der gælder for et område, kan du finde et link til vores digitale kort under det sidste menupunkt: 'Hvad gælder for mig'. I det digitale kort kan du se forskellige temaer i menuen til venstre. For at vise et tema på kortet skal du blot tænde det ved at klikke på ikonet. Det er også muligt at søge efter adresser eller matrikler i søgefeltet i højre side.

Hovedstruktur og retningslinjer

En kommuneplan består af en hovedstruktur, retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen. En hovedstruktur afspejler det overordnede fokus for udvikling og arealanvendelse for en kommune. Hovedstrukturen og retningslinjerne for Kommuneplan 2025-2037 omhandler både en fælles del for Trekantområdet og en del, der alene omhandler Haderslev Kommune.

Den overordnede grundfortælling beskriver Trekantområdets mål for byernes udvikling og udviklingen i det åbne land, og indeholder retningslinjer for planlægningen. Til de enkelte emner kan der være knyttet arealudpegninger, som er vist på kort.

For Haderslev Kommune er der udarbejdet retningslinjer for planlægning og administration af udvalgte emner eller afgrænsede geografiske områder.

I menuen til venstre kan du se emnerne i kommuneplanens hovedstruktur og retningslinje.



Haderslev havnefront med Rådhuset, Streedome, silo og boliger

Forord

Verden omkring os er i konstant forandring. Den grønne omstilling er en af de største udfordringer og muligheder, vi står overfor i Trekantområdet. Vores fælles mål er at sikre en bæredygtig udvikling, hvor vi viser i praksis, hvordan bæredygtighed, vækst og livskvalitet kan gå hånd i hånd. Trekantområdet har derfor sat kursen mod at blive Danmarks åbne, grønne storby – et område, hvor grønne landskaber omgiver byerne, og hvor livet leves tæt på naturen med byens muligheder inden for rækkevidde.

Trekantområdet har gennem årene markeret sig som et af Danmarks mest dynamiske og attraktive vækstområder, hvilket skyldes dets strategiske placering og evnen til at udnytte mulighederne i både konkurrence og samarbejde. I lighed med København og Aarhus er Trekantområdet i dag en af landets førende metropolregioner. Ved at arbejde sammen om en fælles kommuneplan styrker vi områdets samlede vækst og attraktivitet, samtidig med at vi skaber flere udviklingsmuligheder, end vores kommuner har hver for sig. Mange af de udfordringer, vi står overfor, såsom den grønne omstilling, kan kun løses i fællesskab.

Kommuneplan 2025-2037 sætter retning for Trekantområdets arealanvendelse og fungerer som den bærende plan, hvori borgere og virksomheder kan orientere sig om regler. Planen omfatter bl.a. planlægning for erhverv, infrastruktur, nye vand- og naturindsatser samt andre aktiviteter i det åbne land såsom placering af vindmøller, solenergianlæg og biogasanlæg.

Med Kommuneplan 2025-2037 skaber vi et solidt fundament for, at Trekantområdets særlige kvaliteter og muligheder fortsat kan udvikles og udnyttes optimalt i fremtiden. Lad os sammen arbejde for et endnu stærkere, mere bæredygtigt og attraktivt Trekantområde, der skaber værdi for både nuværende og kommende generationer.

Med venlig hilsen

Borgmestrene i Trekantområdets syv kommuner

Billund Kommune, Fredericia Kommune, Haderslev Kommune, Kolding Kommune, Middelfart Kommune, Vejen Kommune og Vejle Kommune

Om kommuneplanen

Haderslev Kommune har siden 2016 været en del af Trekantområdet, der udgøres af kommunerne Billund, Fredericia, Haderslev, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejle. Kommunerne i Trekantområdet har et fælles plansamarbejde om planstrategi og kommuneplan. Hensigten med at udarbejde en fælles kommuneplan er, at Trekantområdet med udgangspunkt i de 7 kommuners styrker, sammen skaber flere udviklingsmuligheder end kommunerne kan hver for sig. Den fælles del af kommuneplanen for Trekantområdets 7 kommuner omfatter hovedstruktur og fælles retningslinjer. Mens de lokale dele af kommuneplanen omfatter retningslinjer, der alene har interesse for den enkelte kommune samt rammer for lokalplanlægningen. Kommuneplanen tager udgangspunkt i den gældende Planlov, med særlig reference til lovens § 11a, der indeholder en fortegnelse over de emner, kommuneplanen skal fastsætte retningslinjer og arealudpegninger for. Kommuneplanen sammenfatter og konkretiserer de overordnede politiske mål for udviklingen i kommunen. Her fastlægger kommunalbestyrelsen politikken for byernes udvikling og for det åbne land. Kommuneplanen er en plan for hele kommunen og giver et sammenhængende overblik over den fremtidige udvikling i et helhedsperspektiv.

Af dette notat fremgår en oversigt over de samlede ændringer i forslag til Kommuneplan 2025 i forhold til den gældende kommuneplan 2021.

Den fælles og den lokale del af kommuneplanen er integreret i vores digitale kommuneplan. Alle de lokale afsnit vil altid i overskriften slutte med "- Haderslev Kommune. Kommuneplanen for trekantområdet er primært webbaseret og kan tilgås fra både Trekantområdets og de enkelte kommuners hjemmesider. PDF med samlet tekst fremgår her.

Hvad er en kommuneplan ?

Kommuneplanen består af strategiske overvejelser og afvejninger af, hvilken udvikling kommunalbestyrelsen ønsker, og hvad der skal gøres for, at dette kan ske.

Derudover handler kommuneplanen også om arealregulering, hvilke arealer må man bruge til hvad og på hvilke vilkår og hvornår.

En kommuneplan består overordnet af:

- en hovedstruktur, herunder vision og mål
- retningslinjer for arealanvendelsen for en række emner
- rammer for lokalplanernes indhold for de enkelte dele af kommunen

Hovedstruktur, retningslinjer og kortudpegninger

Til det enkelte emne i hovedstrukturen er der knyttet retningslinjer. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser, eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder,

der skal varetages igennem administrationen. Det er retningslinjernes specifikke ordlyd, der er bindende for administrationen. Til hver retningslinje er der knyttet en redegørelse, der uddyber og forklarer baggrunden for retningslinjen, og præciserer, hvordan retningslinjen skal anvendes. En retningslinje må ikke opfattes som et forbud.

Retningslinjerne skal administreres i forhold til planlovens "virke for"-bestemmelse. Det vil sige at mål, retningslinjer, redegørelse og arealudpegninger er udgangspunkt for en konkret vurdering i forbindelse med sagsbehandling og planlægning – en vurdering, der baserer sig på faglighed og sund fornuft.

Rammer for lokalplanlægning

Rammerne er bindeleddet mellem på den ene side kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer og på den anden side lokalplanlægningen. Rammerne konkretiserer planlægningsintentionerne i forhold til arealplanlægningen og fastsætter bl.a. bestemmelser for, hvad de enkelte områder i kommunen må anvendes til, og hvad der må bygges. Disse er alene gældende for Haderslev Kommune.

Rammer for lokalplanlægning er opdelt i:

- Generelle rammer
- Rammer for 14 lokalområder

De generelle rammer indeholder en orientering om lokalplanrammernes indhold og formål, en beskrivelse af rammebestemmelsernes forhold til anden planlægning og oplysninger om rammebestemmelsernes retsvirkninger. Herunder er der et afsnit om rammebestemmelser, der gælder for hele kommunen, og et afsnit om rammebestemmelser, der gælder for områder med samme anvendelse. Rammerne for lokalområder er opdelt i en generel orientering om lokalområderne og deres opdeling i delområder og rammeområder. Fra hvert lokalområde linkes til en særskilt tekst for det enkelte lokalområde.

Revision med baggrund i Planstrategi 2023

Haderslev Kommunalbestyrelse besluttede med Planstrategi 2023 , hvilke revisionstemaer der skal fokuseres på i kommuneplanen.

Revisionen tager udgangspunkt i fem strategiske fokusområder:

- Erhverv - vi vil sikre flere arbejdspladser i Haderslev Kommune
- Bosætning – vi vil være flere i Haderslev Kommune
- Uddannelse – vi vil have flere i uddannelse i Haderslev Kommune

- Klima og Natur - vores vækstambitioner skal gå hånd i hånd med en grøn omstilling og naturmangfoldighed.
- Kultur og turisme - vi vil være en stærk destination med afsæt i stedbundne kvaliteter.

Kommuneplanens retsvirkninger

Kommunen har pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse og efterleve retningslinjerne.

Retningslinjerne er bindende for kommunens planlægning, administration og anlægsvirksomhed.

Kommuneplanen har ingen direkte retsvirkninger over for kommunens borgere. Planen i sig selv kan hverken forbyde eller give lov til bestemte ting. Det kan først ske via den konkrete sagsbehandling.

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen angiver grænser for, hvilket indhold en lokalplan kan have. Rammene giver ikke den enkelte grundejer ret til at anvende eller bebygge sin ejendom i overensstemmelse med rammebestemmelserne.

Rammerne er maksimalgrænser. De er ikke mere detaljerede, end at der ved lokalplanlægningen kan ske en nøjere planlægning og detaljering af et område. En lokalplan vil derfor ofte på grund af den mere detaljerede planlægning være skærpende i forhold til rammernes bestemmelser om bebyggelsesprocenter, antal etager med videre.

Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og tinglyste servitutter er fortsat gældende, uanset hvad der står i kommuneplanens rammebestemmelser. De kan kun ændres gennem en ny lokalplan eller ved at byrådet ophæver forældede lokalplaner. Når kommuneplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort, har byrådet mulighed for at regulere anvendelsen af de enkelte ejendomme i overensstemmelse med kommuneplanen.

Miljøvurdering

Jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer skal kommuneplanrevisionens ændringer vurderes nærmere. Der er udarbejdet en vurdering og miljørapport for den fælles kommuneplan for Trekantområdet.

Der er herudover udarbejdet en miljøscreening for den lokale del af kommuneplanen for Haderslev Kommune. Rapporten omfatter de ændringer, som ikke allerede er varetaget i den miljørapport, der følger Kommuneplan 2021-2033 for Trekantområdet.

Miljøscreeningen konkluderer, at der ikke skal udarbejdes en egentlig miljøvurdering for denne del. Denne afgørelse har været fremlagt offentligt sideløbende med offentliggørelsen af forslag til kommuneplanen.

Miljøvurdering af forslag til kommuneplan 2025-2037 for Trekantområdet ses her

Miljøscreening af forslag til Kommuneplan 2025-2037 - lokal del gældende for Haderslev Kommune ses her

Som bilag til politisk behandling, endelig vedtagelse af kommuneplanen er der udarbejdet en sammenfattende redegørelse i henhold til § 13 stk. 2 i lov om miljøvurdering.

Den sammenfattende redegørelse ses her.

Beskyttelse af persondata (GDPR)

Teknik og Klima i Haderslev Kommune behandler oplysninger om dig, som led i behandlingen af indkomne høringssvar til kommuneplanen, som du måtte være en del af. I den forbindelse skal vi oplyse dig om at du kan læse mere information om databeskyttelse på kommunens hjemmeside, Haderslev.dk/databeskyttelse

Haderslev Kommunes Vision

I Haderslev Kommune lykkes vi gennem det løsningsorienterede samarbejde mellem borgere, erhvervsliv og uddannelser. Her samarbejder vi, fordi gode nabo- og partnerskaber gør os stærkere, end vi kan være hver for sig. FN's verdensmål og det aktive medborgerskab er det grundlag for innovation og bæredygtig udvikling, der løfter vores kommune til mere end en geografisk fællesnævner. Vi er aktive med hjerte og vilje, fordi det at stå sammen om noget større end os selv er lige så meget vores lokale historie, som det er vores globale fremtid.

En kommune i vækst med flere indbyggere er vejen til nye muligheder, flere job og højere velfærd. Kommunalbestyrelsen i Haderslev Kommune har udpeget tre vækstspor, hvor fremtidig vækst bliver afgørende for en fortsat udvikling af kommunen:

- uddannelse
- bosætning
- arbejdspladser

Det skal være let at starte og udvikle sin virksomhed, der skal være gode muligheder for at få en uddannelse og flere mennesker skal bo i Haderslev Kommune, for at vi kan udvikle velfærden med kommunens borgere.

Læs mere om Kommunens udvikling her.



1. Trekantområdet er Danmarks åbne grønne storby

Trekantområdet skal spille en førende rolle i Vestdanmark. Trekantområdet er i dag en funktionel byregion – et område, som opfattes som vores naturlige nærområde og som vi frit bevæger os i for blandt andet at arbejde, shoppe og bruge kultur- og friluftstilbud.

Sammen udgør området en åben, grøn storby med vækst i såvel erhverv som bosætning. Området rummer et netværk af dynamiske byer, levende natur og lokale fællesskaber.

I den løbende udvikling af Trekantområdet skal der være et målrettet fokus på FN´s Verdensmål og bæredygtighed i bred forstand.

Det er ambitionen, at Trekantområdet skal blive en europæisk hub for grønne brændstoffer. Udviklingen af en europæisk hub for grønne brændstoffer skal markere Trekantområdet som et fyrtårn for grøn omstilling og bæredygtig vækst inden for energi og transport.

Den åbne, grønne storby

Danmark har to stærke vækstområder koncentreret i og omkring Hovedstadsområdet og i Østjylland. I Østjylland fremstår storbyregionerne Aarhus og Trekantområdet som de to hovedcentre for vækst.

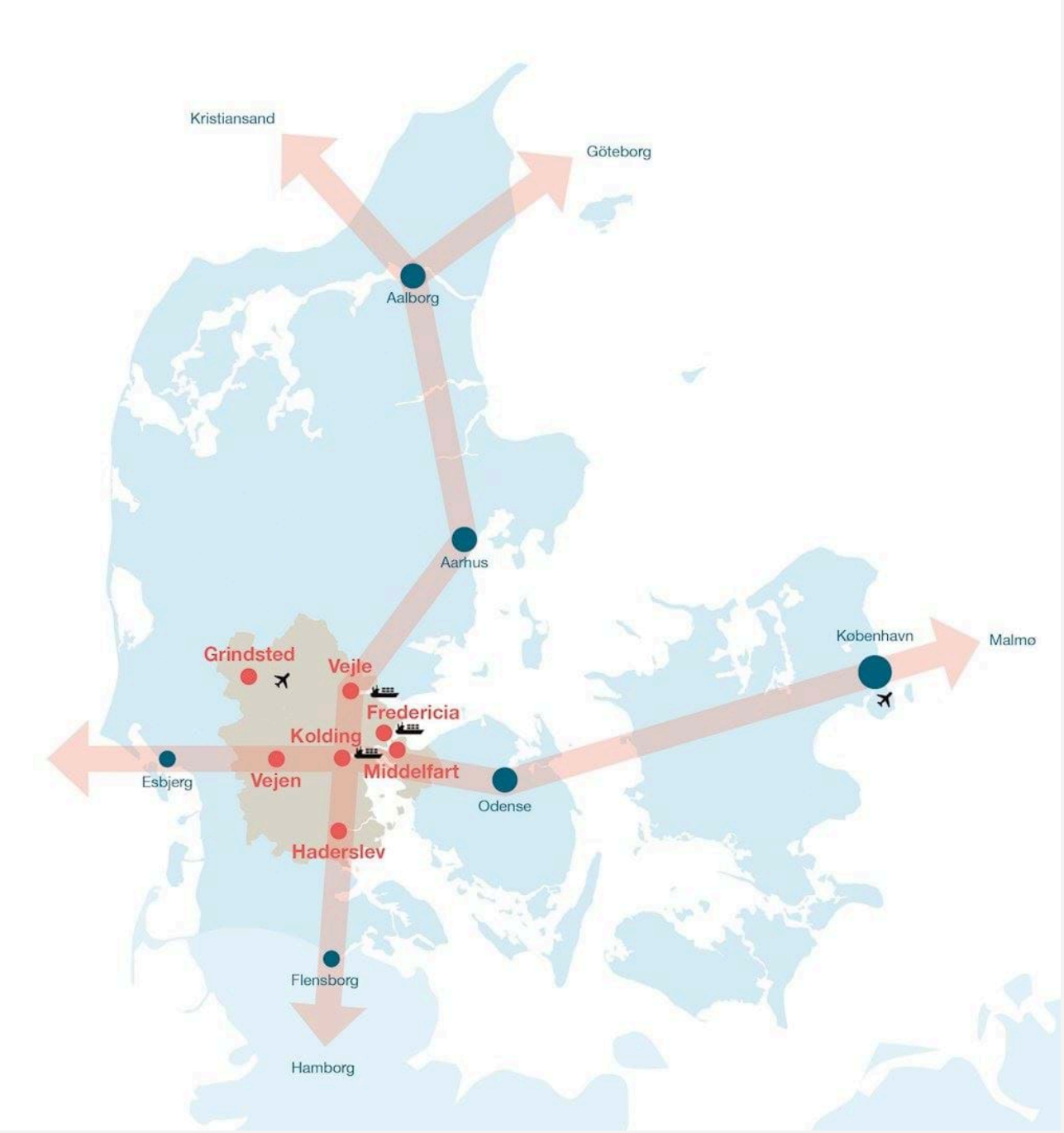
Trekantområdet ligger midt i Danmark, med stærke forbindelser til hele Skandinavien og Europa. Trekantområdet er Danmarks absolutte trafikale knudepunkt for både person- og godstrafik. Området er hjemsted for en af landets største godshavne ved Fredericia, den internationale lufthavn herunder cargocenter i Billund og to af landets største transportcentre. Det er her, at både jernbanerne og motorvejene mødes.

Den gode infrastruktur, den centrale beliggenhed i Danmark og den stærke innovative tilgang er Trekantområdets største fordel og er et vigtigt konkurrenceparameter i forhold til omgivelserne.

Den smukke natur og landskabet er vigtig i forhold til bosætning, erhvervslokalisering og turisme i området. Derfor er det vigtigt at værne om de store landskabstræk mellem byerne og naturkvaliteterne i området.

Selv de stærkeste danske byregioner er små i en global sammenhæng. Derfor er det vigtigt at styrke samspillet med de nærliggende byregioner. Trekantområdet vil udbygge samarbejdet med byregion Aarhus og skabe tættere bånd til metropolen Hamburg og det nordtyske opland. Trekantområdet vil også styrke samarbejdet med andre aktører, herunder Odense og Esbjerg.

Trekantområdet ønsker at udbygge sin førende position i Vestdanmark og være en dynamo for vækst både nationalt og internationalt ved blandt andet fortsat at have fokus på at udvikle den åbne, grønne storby.



Figur 1 viser Trekantområdets placering i forhold til andre store byer.

Bæredygtighed, grøn omstilling og verdensmål

I Trekantområdet vil vi fortsætte en bæredygtig udvikling, hvor der skabes vækst samtidig med, at ressourceforbruget mindskes. Derfor skal planlægningen blandt andet understøtte en bystruktur, hvor der kan opretholdes en god mobilitet samtidig med, at forbruget af fossile brændsler til transport reduceres.

Den bæredygtige udvikling opnås også ved at spare på arealerne til byudvikling og fokusere på kvalitet. Det betyder, at der kun i mindre grad udlægges nye arealer, og at der i stedet fokuseres på byfortætning og byomdannelse med mulighed for at blande byfunktioner, bolig og erhverv, genanvende eksisterende byområder og så vidt muligt bygninger samt udnytte kollektiv trafik og kollektiv forsyning bedre. Det betyder også, at den del af byudviklingen, som foregår i endnu ubebyggede områder, skal foregå med ressourcebevidsthed og tage hensyn til vandmiljøet og klimaforandringerne. Det gælder særligt i byers randområder, hvor såkaldt ”bar marks”-byudvikling skal ske afvejet og balanceret i forhold til alternative anvendelser af de pågældende arealer. Det skal overvejes, hvorvidt de enkelte arealer er bedst egnet til at understøtte udbredelsen af biodiversitet, vedvarende energi, CO_2-binding eller byudvikling. Samlet set skal arealanvendelsen være miljø- og klimamæssigt bæredygtig, samt understøtte samfundsøkonomien og den menneskelige trivsel.

Ved byudvikling vil der derfor være fokus på at minimere arealforbruget, og f.eks. ved udvikling, udbygning og udformning af byen understøtte en trafikal infrastruktur, der kan fremme valg af aktive og kollektive transportformer.

Vi vil skabe gode rammer for et sundt hverdagsliv præget af høj livskvalitet. I den fysiske planlægning vil vi fortsat have fokus på at etablere nem adgang til naturen og byrum, hvor borgerne har mulighed for motion, bevægelse, leg, samvær og rekreation. Vi vil i samspil med borgerne tage konkrete initiativer, der er målrettet forskellige aldersgrupper og fællesskaber. De unikke værdier i naturen er et stort aktiv for Trekantområdet, som vi vil synliggøre og opmuntre borgerne til at bruge.

I Trekantområdet ser vi bæredygtighedsbegrebet, der omfavner såvel FN’s Verdensmål som grøn omstilling, som et bærende fundament for den videre udvikling, og styrkelse af Trekantområdet som en funktionel byregion i vækst.

Grøn omstilling

Grøn omstilling er et begreb, der dækker over alle de tiltag, der har til formål at begrænse global opvarmning. Fokus ligger primært på at reducere mængden af kuldioxid og drivhusgasser til atmosfæren – både ved at mindske udledningen, samt ved at optage og binde den. Grøn omstilling dækker på den måde alt, der reducerer udledningen af drivhusgasser, lige fra nationale, regionale og lokale strategiske indsatser til adfærdsændringer hos den enkelte.

Kommunerne i Trekantområdet arbejder med grøn omstilling, og alle kommuner har vedtaget lokale klimaplaner (under DK2020 projektet), som lever op til Parisaftalen og viser vejen til netto nul-udledning for kommunerne senest i 2050. Samarbejdet mellem kommunerne fortsætter i Klimaalliancen omkring implementering af klimaplanerne og udvikling af klimaarbejdet i kommunerne.

I Trekantområdet er den samlede klimaindsats delt i to spor. Det første spor omhandler at integrere grøn omstilling i den fælles planlægning med fokus på helhedsorienteret arealplanlægning i byerne og i det åbne land. Det andet spor omhandler samarbejde om konkrete omstillingsprojekter, som det

giver særlig gevinst at være fælles om. Her bygger vi blandt andet videre på det historiske samarbejde i Trekantområdet på varme- og energiområdet. Det nyeste eksempel herpå er energipartnerskabet TEA, som baserer sig på omfattende viden på området og Trekantområdets forsyningsmæssige infrastruktur.

Grøn omstilling sker gennem omlægning af energiproduktionen fra fossile brændsler til vedvarende energikilder. Samtidig er gennemførelsen af energieffektivisering og energibesparelser meget væsentlig i forhold til at reducere udgifterne til den grønne omstilling - det er billigere slet ikke at bruge energien end at producere energi, selvom den er grøn. Grøn omstilling indebærer altså en omfattende omlægning af hele måden, der produceres og forbruges energi på – til el, varme, transport osv. Planlægning for anlæg for produktion af vedvarende energi som solenergi og biogas samt Power-to-X anlæg er vigtige i den sammenhæng.

Udledningen af drivhusgasser fra landbruget sker primært i forbindelse med produktion af husdyr, og i forbindelse med dyrkning af afgrøder. Ændret arealanvendelse og en helhedsorienteret arealplanlægning, er nogle af de planlægningsmæssige virkemidler, der benyttes.

En del af vores klimaaftryk er forbundet med aktiviteter, som resulterer i en CO_2-emission uden for vores egen geografi. Det gælder f.eks. vores forbrug af varer produceret andre steder. Den grønne omstilling vil derfor også forudsætte en mere cirkulær økonomi med nye forbrugsmønstre, der f.eks. gør det lettere at reparere og genbruge produkter og at udvikle mere miljøvenlige og ressourceeffektive produkter. Det kan også betyde nye forretningsmodeller, som gør det nemmere for virksomheder at producere energineutralt eller at udleje deres varer i stedet for at sælge dem.

Flere af ovenstående omstillingselementer er ikke direkte noget, som en kommuneplan kan påvirke. Dog arbejder kommunerne med området, eksempelvis gennem kommunernes engagement i Klimaalliancen.

Kommuneplanen rummer dog retningslinjer for byudvikling og arealregulering, og indretningen af vores byer spiller en væsentlig rolle i den grønne omstilling. Med planlægning har vi en række redskaber til at skabe nogle gode fysiske rammer omkring livet i byen samtidig med, at vi planlægger ressourcebevidst og understøtter en mere bæredygtig livsstil. Det samme gælder, når vi gennem en helhedsorienteret arealplanlægning uden for byerne indtænker virkemidler til reduktion af drivhusgasudledning.

FN’s Verdensmål

Kommunerne i Trekantområdet vil med den fælles kommuneplan arbejde for at realisere FN’s Verdensmål.

De 17 verdensmål og 169 delmål forpligter FN’s 193 medlemslande til helt at afskaffe fattigdom og sult i verden, reducere ulighed, sikre god uddannelse og bedre sundhed til alle, anstændige jobs og mere bæredygtig økonomisk vækst. Målene skal frem mod 2030 sætte kursen mod en mere bæredygtig udvikling - både for mennesker og for den planet, vi bor på.

En række af målene relaterer sig til nationale målsætninger, mens andre kræver handling på et kommunalt niveau. Kommunerne vil i udmøntningen af kommuneplanen skærpe og målrette initiativer og indsatser i forhold til, hvordan de kan medvirke til at realisere relevante verdensmål. De verdensmål, der naturligt berøres af kommuneplanlægningen, indgår derfor på tværs af den fælles kommuneplans temaer.

1.1 Trekantområdets hovedstruktur

Hovedstruktur

De syv hovedbyer – Fredericia, Grindsted, Haderslev, Kolding, Middelfart, Vejen og Vejle – skal være drivkraften for hele områdets udvikling. Byerne skal rumme det alsidige og kreative byliv, der gør dem til en samlet attraktion.

Hovedbyerne rummer en stor koncentration af arbejdspladser, detailhandel, uddannelses- og kulturinstitutioner, kommunal administration, trafikknudepunkter for den kollektive trafik, havn med mere.

Vejle, Kolding og Fredericia har Trekantområdets største befolkningskoncentrationer og har både stærke erhvervsliv og kulturliv. Haderslev er en mellemstor by med en stærk historisk bystruktur. Middelfart, Vejen og Grindsted har overordnet set mere karakter af bosætningsbyer, men samtidig med et stærkt erhvervsliv. Billund er områdets hovedstad for familieturisme.

Vejle er desuden hovedsæde for Region Syddanmark, mens Kolding er hjemsted for en campus af Syddansk Universitet og et supersygehus.

Ud over hovedbyerne består bymønsteret af centerbyer, lokalbyer og landsbyer. Centerbyerne har en bred vifte af privat og offentlig service, arbejdspladser, detailhandel, god kollektiv trafikbetjening med videre.



Figur 2 viser de overordnede strukturer i Trekantområdet: bymønstret, jernbaneforbindelserne, erhvervshavnene, vejene, de sammenhængende grønne områder samt landbrugsområder.

Byerne i Trekantområdet skal udgøre et bynetværk i den åbne grønne storby, der tilsammen rummer storbyens funktioner og muligheder. Trekantområdet skal have velfungerende by- og lokalsamfund og skal bygge videre på deres individuelle styrker, identitet og særpræg.

Udviklingen af nye byområder skal både ske i områdets hovedbyer, centerbyer og lokalbyer. Den åbne, grønne storby kendetegnes ved en god sammenhæng mellem by, land, natur og vand, hvor kvalitet og bæredygtighed er de overordnede kodeord.

Trekantområdet skal således være stedet, hvor der er mange forskellige muligheder for at bosætte sig – geografisk og i forhold til boligtyper og -størrelser, ejer- eller lejerform med videre. Mangfoldigheden i forhold til arbejdspladser, uddannelse og fritid m.v. er stor. Det drejer sig om udfoldelsesmuligheder på alle niveauer - privat, på arbejde, i fritiden og for alle aldre.

Ud over byerne og de åbne landskaber defineres Trekantområdets hovedstruktur også af en trafikal infrastruktur i form af veje, jernbaner, havne og lufthavne. Alle emner, som har betydning for og relation til bosætning, arbejdspladser og rekreative udfoldelser.

Trekantområdet udgør dog ikke en traditionel storby, men en storbyregion. Som navnet siger, er den åbne, grønne storby ikke en tæt og kompakt by som f.eks. København, hvor kollektive transportmidler med hyppige afgange binder byen sammen. I Trekantområdet går der tog mellem de største byer. Vejene er den vigtigste sammenbindingskraft i forhold til den stigende integration mellem byerne i området. Det hænger blandt andet sammen med den stigende pendling, men også stigende erhvervs- og fritidskørsel på kryds og tværs af området med stigende trængsel til følge. Der er derfor stor fokus i Trekantområdet på at sikre, at området fremadrettet har en robust vej- og baneinfrastruktur, der imødegår trængsel og giver optimal tilgængelighed og høj mobilitet.

Det åbne land udgør en vigtig del af Trekantområdets byregion med skov, natur og landskaber, som indgår i en sammenhængende struktur. Forskellige interesser knytter sig til udnyttelsen af landområderne, hvoraf de mest væsentlige er landbrugs-, natur- og friluftsinteresserne. Her er landbrugserhvervet en central aktør i arealforvaltningen, og anvendelsen af det åbne land skal ske i et samspil, hvor såvel landbruget som de rekreative interesser og udviklingen af landsbyerne sker, så der er balance mellem benyttelse og beskyttelse. Der skal således værnes om natur, miljø og landskab, og i samarbejde med landbruget vil vi fremme et levedygtigt landbrugserhverv og et livsgrundlag på landet.

Grønt Danmarkskort udgør et samlet naturnetværk, hvor der skal sikres en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder – også på tværs af kommunerne. I Trekantområdet er udbygningen af Grønt Danmarkskort et væsentligt element i den fortløbende udvikling af den grønne åbne storby. Derfor er det vigtigt at sikre en koordinering med indsatser indenfor især grøn omstilling og friluftsliv.

Land er en knap ressource, og Trekantområdets kommuner vil arbejde med at afstemme den aktuelle arealanvendelse med potentialer for fremtidig multifunktionel anvendelse af arealer. Kommunerne vil tage et aktivt valg i forhold til at prioritere arealernes anvendelse og arbejde for at sikre en god balance i forhold til at præge en udvikling, der er nænsom mod brug af jordens knappe ressourcer. Vi har endnu ikke fundet de endegyldige prioriteter og målsætninger, men vi vil stræbe efter at opnå en god balance og bruge den nyeste viden om en påtænkt udviklings afledte konsekvenser. Kort sagt vil vi arbejde for til stadighed at blive klogere på at træffe valg med blik for de helhedsorienterede perspektiver.

1.1.1 Bymønstret - Haderslev Kommune

Retningslinje Haderslev Kommune

Arealudlæg til byudvikling skal ske i henhold til bymønstret, der er angivet på ovenstående kort, og arealerne overføres til byzone i forbindelse med lokalplanlægningen.

Redegørelse Haderslev Kommune

For at gøre byerne mangfoldige og levende skal bosætning og byudviklingen hovedsagligt ske i tilknytning til hovedbyerne, hvor der i forvejen er mange funktioner, der skaber byliv. Men byudvikling kan også ske i centerbyer eller lokalbyer. Der lægges vægt på, at der i den kommende planperiode er sikret arealudlæg til byerne, som svarer til det forventede behov med hensyn til rummelighed og beliggenhed.

Planlægningen skal ske under hensyntagen til naturområder, landskabsinteresser, rekreative, klimatilpasnings- og kulturhistoriske interesser, drikkevandsinteresser og under hensyntagen til i øvrigt at forebygge klima- og miljøkonflikter. Der skal således være en klar adskillelse af miljøbelastende og miljøfølsom anvendelse.

Udviklingen på landet skal ske ved at styrke de kvaliteter, som karakteriserer det enkelte område eller den enkelte landsby. Udviklingen skal ske med henblik på at undgå affolkning og funktionstømning og i samarbejde med lokale kræfter såsom lokalråd, LAG (Landdistrikternes AktionsGrupper) med flere. Landdistrikterne har flere funktioner som f.eks. bosætning, industrilandbrug, produktionsvirksomheder, naturlandskab, småturisme, rekreativt fritidslandskab med videre. Det er muligt at tage overflødiggjorte landbrugsbygninger i brug til f.eks. erhvervsformål. Først bør der dog tages stilling til, om virksomheden har en karakter, der vil være uhensigtsmæssig i en overflødiggjort landbrugsbygning, hvis virksomheden på sigt får behov for at udvide. Denne type virksomheder bør henvises til en placering i et egentligt erhvervsområde.

Haderslev Kommunes bymønster følger Trekantområdets strukturen i Trekantområdet med niveauerne Hovedby, centerbyer, lokalbyer og landsbyer. Haderslev er som hovedby på niveau med de største byer i Trekantområdet. Vojens og Gram er centerbyer. Det samlede bymønster ser således ud:

Hovedby: Haderslev
Centerbyer: Vojens og Gram
Lokalbyer: Over Jerstal, Sommersted, Hammelev, Bevtoft, Marstrup, Hoptrup, Arnum, Nustrup, Fjelstrup, Øsby og Sønder Vilstrup

2. Byerne - drivkraften for udviklingen

Byerne er drivkraften for den positive udvikling i Trekantområdet. Både de store og mindre byer, skal være kendetegnet ved attraktive områder for bosætning og varierede bomuligheder. Byudviklingen skal være kendetegnet ved en god sammenhæng mellem by, land, natur og vand, og ved at klimatilpasning udnyttes til at tilføre byen arkitektoniske og rekreative kvaliteter. Bykvaliteten skal være høj, og indretningen af byerne skal indbyde til samvær og fysisk aktivitet. Udvikling af byer og boliger skal fremmes gennem fokus på klima, bæredygtighed og helhedsorienteret planlægning.

Trekantområdet skal være et attraktivt område at drive mange forskellige virksomheder i. Erhvervsudviklingen koncentreres især i de større byer. Bymidterne skal fortsat være kendetegnet ved aktivt byliv og handelsliv. Trekantområdet skal fortsat være Danmarks produktionscentrum og derfor er velplacerede og attraktive erhvervsgrunde en central del af byudviklingen, sammen med en god infrastruktur.

Byudvikling og bosætning

Trekantområdet er i konstant udvikling. En stadig større del af befolkningen ønsker at bo i byerne, og der er fortsat brug for erhvervsarealer til virksomhedernes udvikling. Samtidigt har kommunerne i Trekantområdet fokus på at styrke landbrugets muligheder på at øge arealerne til natur og til biodiversitet, samt styrke mulighederne for at imødegå klimaforandringerne gennem tiltag for vedvarende energiproduktion samt anlæg og byrumsdesign til håndtering af vand. Denne udvikling skaber et stort pres på Trekantområdets arealanvendelse, hvor fremtidig anvendelse skal ske i tråd med grøn omstilling og bæredygtig udvikling jf. FN' s Verdensmål.

I byplanlægningen sættes fokus på at fremme kvalitet i det bebyggede miljø og sikre udviklingen af bæredygtige bymiljøer i hovedbyer, centerbyer og lokalbyer. Trekantområdet skal være med til at fremme attraktive og varierede bosætningsmuligheder.

I Trekantområdet skal der arbejdes målrettet med byfortætning af hensyn til den samlede arealanvendelse, bæredygtighed og byudvikling. Der vil desuden blive lagt vægt på balancen af forskellige boligtyper og det areal, den enkelte bolig optager. Samtidig vil der blive foretaget en afvejning mellem den generelle samfundsudvikling i boligmarkedet og præferencer samt adfærd og investeringer i kollektive rekreative arealer og byrum.

I byernes udvikling skal der arbejdes for synergi mellem fortætning, blanding af byfunktioner, byrum og trafikale knudepunkter. Det vil fremme kollektive og ressourcebesparende løsninger, i forhold til f.eks. kollektive trafik, varmeforsyning, affaldshåndtering og genbrug. Byfortætning vil primært omhandle de større byer. Byernes udvikling skal tage hensyn til hvilken bykategori, der er tale om.

Udgangspunktet er, at byudvikling sker i og i direkte tilknytning til de eksisterende bysamfund. Det har stor betydning, at hver by har sin egen karakter, og at et områdes identitetsskabende kvaliteter

bevares og styrkes. Desuden er det vigtigt, at der er let adgang til byfunktioner som skole, butikker med videre.

Levende bymiljøer handler om at skabe rammer for et varieret og sammensat byliv, hvor rekreative og sociale aktiviteter blandes, med plads til forskelligheder i livsstil og til at deltage i byens liv. Foreninger, ildsjæle, urbane fællesskaber m.fl. skal involveres i nye samarbejder om udvikling og anvendelse af bydele og byrum, med henblik på at understøtte borgernes tilknytning til lokalområdet og skabe grundlag for fastholdelse og tiltrækning af nye borgere.

Trekantområdet skal rumme et varieret og regionalt-orienteret handelsliv, som kan formå at matche områdets intention, om at være en 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, lokalcentre og områder til butikker med særligt pladskrævende varer supplerer bymidterne.

Infrastrukturen har en stor rolle i forhold til at fremtidssikre Trekantområdet, så den åbne grønne storby kan fungere som et samlet hele. God infrastruktur er også vigtig, når nye bolig- og erhvervsområder udlægges, så de er lette at tilslutte til de overordnede veje og den kollektive trafik. For at sikre høj bykvalitet og gøre byerne gode at bo og leve i skal forebyggelse af støj indgå i planlægningen.

Byernes udvikling skal forholde sig til de landskabelige og kulturhistoriske træk. Der arbejdes for, at tilgængeligheden øges til grønne områder og naturmiljøer. Disse kvaliteter bliver stadig vigtigere, i konkurrencen med andre byer, bl.a. fordi vores mentale sundhed påvirkes positivt af, at der er natur tæt ved. De blå og grønne omgivelser aktiveres, ved samtænkning af varierede muligheder for udfoldelse og rekreative oplevelser. Endvidere tilstræbes gode stiforbindelser mellem områderne, så det er motiverende at gå eller cykle. Mere fysisk bevægelse skal opnås gennem sammenhængende planlægning og tilgængelighed for alle borgergrupper.

Det forandrede klima betyder risiko for flere og længerevarende hedebølger, stigende grundvandsspejl og havstand, kraftigere stormfloder samt mildere vintre, med flere ekstreme regnskyl. Dette er en vigtig faktor i forhold til planlægningen, som skal forsøge at sikre en naturlig håndtering, af vejrets indvirkning på bymiljøet bl.a. ved at nytænke byernes landskab, afstrømning af vand, etablering af lokal natur og biodiversitet.

Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsopland til almene vandforsyninger, skal så vidt muligt friholdes, for udlæg af nye arealer til erhvervsformål eller nye anlæg, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet. Ligeledes må arealanvendelsen i eksisterende kommuneplanlagte områder ikke ændres til formål, der medfører en øget fare for forurening af grundvandet.

De hensyn, der er defineret i ovenstående, er særligt med til at understøtte verdensmålene om at gøre byer og lokalsamfund inkluderende, robuste og bæredygtige. Trekantområdet understøtter også verdensmålene i vores planlægning, ved at fremme fysisk aktivitet og trivsel, gennem varetagelse af de grønne og blå kvaliteter samt ved planlægning, der styrker modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici.

Erhverv

Trekantområdet skal fortsat være Vestdanmarks vigtigste vækstcenter. Samspillet mellem bosætning, arbejdspladser og uddannelsesmuligheder skal øges via en stærk lokaliseringspolitik, som skal gøre det attraktivt for virksomheder og borgere at komme til området. Der er plads til alle typer virksomheder, men særligt industrien er en stærk driver i Trekantområdet. Her er flere industriarbejdspladser end i Danmarks tre største byer tilsammen, og virksomhederne klarer sig bedre end produktionsvirksomheder andre steder i landet. En af hovedforklaringerne er, at produktionsvirksomhederne har fokus på specialiserede produkter i høj kvalitet.

Trekantområdets velstand og udvikling hænger også sammen med vidensniveau og menneskelige kompetencer. I videnøkonomien er kreativitet og evnen til at omsætte viden til produkter og ydelser, blandt de væsentligste konkurrenceparametre.

Forskellige typer virksomheder betyder, at kommunerne skal kunne tilbyde forskellige typer af områder til erhvervsvirksomheder. Planlægningen af erhvervsområderne og deres omgivelser skal tilpasses, så de lever op til virksomhedernes lokaliseringsbehov og er i god sammenhæng med resten af byen. Planlægningen skal sikre, at der både er plads til bl.a. service- og kontorerhverv i bymidterne nær bylivet og i de særlige udlagte erhvervsområder i periferien af byen. Kommunerne vil fremme bæredygtigt erhvervsbyggeri med integrering af grønne, rekreative områder, samt energi- og miljørigtigt byggeri i god arkitektur.

Trekantområdet har også en styrkeposition inden for virksomheder, der arbejder med transport og logistik. Tilgængelighed i forhold til det overordnede vejnet er derfor en vigtig lokaliseringsfaktor. Tilgængelighed vægtes dog højt for alle virksomhedstyper, eftersom dette er vigtigt for virksomhedernes varetransport og for personalet, som i stadig højere grad pendler langvejs fra.

Uddannelse, innovation og forskning skal være bærende elementer i den fremtidige erhvervsudvikling, og tiltrækningen af højtuddannet arbejdskraft vil have høj prioritet, ligesom tiltrækning og uddannelse af dygtig faglært arbejdskraft er vigtig for virksomhedernes fortsatte vækst.

I byerne vil kommunerne arbejde med at omdanne udtjente erhvervsområder til nye blandede byfunktioner, boliger og erhverv, hvor disse kan indpasses uden at skabe miljømæssige gener.

Trekantområdet bidrager til FN’s Verdensmål ved at fremme en innovativ og vedvarende bæredygtig vækst.

2.1 Arealer til byudvikling



Visualisering af Jomfruparken i Haderslev

2.1.1 Arealer til byudvikling

Retningslinje

Der skal skabes sammenhængende byområder med klare grænser mellem by og land. Nye arealudlæg skal udlægges i umiddelbar tilknytning til eksisterende byer og tages i brug indefra og udefter. Der skal ved valg af konkrete byvækstområder tages hensyn til landbrugsejendommenes arronderingsforhold, så der i videst muligt omfang undgås indgreb i en i forvejen hensigtsmæssig arrondering af landbrugsejendomme.

Afgrænsning af landsbyer skal finde sted på baggrund af samlede overvejelser om landsbyens karakter, landsbyens struktur og mulige udvikling.

Arealudlæg til fremtidig byzone, afgrænsning af landsbyer samt eventuelle perspektivområder er vist på kort.

Redegørelse

Arealudlæg til nye byområder skal fastsættes ud fra nærmere overvejelser om omfanget af den forventede byudvikling i den kommende planperiode på 12 år. Da Trekantområdet har stor rummelighed til både boliger og erhverv, er den samlede rummelighed til byudvikling som udgangspunktet fastholdt.

Ved udlæg af nye arealer til byudvikling skal der bl.a. redegøres for afvejningen mellem byvækstinteresser, jordbrugsinteresser, grundvandsinteresser og klimatilpasningsinteresser. For at nå klimamålene, vil Trekantområdets virkemidler til grøn omstilling vægte højt i den planmæssige afvejning, herunder f.eks. fortætning og genbrug af eksisterende bygningsmasse. Arealer, der er udpeget til råstofgraveområde og råstofinteresseområde efter gældende råstofplan, kan ikke bruges før råstofressourcen er udnyttet, eller der er truffet anden afgørelse efter råstofplanen.

For at styrke lokalsamfundene og de mindre landsbyer, gives der mulighed for en begrænset tilvækst i boliger, hvor placering af enkelte nye boliger sker som huludfyldning eller på en måde, der understøtter strukturen. Der skal sikres en klar grænse mellem land og by, og spredt bebyggelse i det åbne land skal undgås.

Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser skal sikre, at byvæksten sker inde fra eksisterende by og udad. Helhedsplanlægning skal sikre, at byerne til stadighed fremtræder som sammenhængende enheder.

Kommunerne vil i nogle sammenhænge have brug for at pege på perspektivområder, der angiver, i hvilken retning byudviklingen forventes at ske på længere sigt end 12 år. Det kan være til bolig- og erhvervsformål eller til ferie- og fritidsanlæg.

Redegørelse Haderslev Kommune

Frem mod 2030 sætter Kommunalbestyrelsen for Haderslev Kommune vækst og velfærd – og sammenhængen mellem de to, højt på dagsordenen. Der arbejdes med tre sammenhængende vækstspor: Uddannelse, bosætning og arbejdspladser. Ambitionen er, at der i 2030 skal være 250 flere i uddannelse, 500 flere indbyggere og 1.000 flere arbejdspladser. Allerede i 2025 skal der være +100 borgere.

Som afsæt for denne del af kommuneplanrevisionen, er der udarbejdet en boliganalyse, (maj 2024)

Baggrunden er ønsket om at kvalificere indholdet af kommuneplanen, så planlægningen strategisk kan understøtte Kommunalbestyrelsens vækstambition. Med afsæt i boliganalysens anbefalinger er der udarbejdet et forslag til nye arealudlæg til boligformål samt en række ændringer af gældende rammeområder i forslag til Kommuneplan 2025-2037. Disse ændringer beskrives for hver enkelt by i baggrundsnotatet (Redegørelse for byvækst)

Haderslev, Vojens og Gram er forskellige når det kommer til boligsammensætning og de kvaliteter, som byerne hver især kan tilbyde.

Vojens

Vojens er hverdagsbyen centralt beliggende i kommunen og kommunens stationsby. En bosætnings by som tilbyder skole, indkøbsmuligheder, fritidsfaciliteter mv. Den fremtidige udvikling af Vojens har afsæt i Den strategiske udviklingsplan for Vojens

Planlægningen skal understøtte udvikling af de tre byområder Rådhuscenteret, Stationsområdet og Hal-område, smat Østergade/Vestergade som forbindelsen imellem disse. Byen. Herudover er det et fokus at give mulighed for fortætning og byomdannelse langs Vestergade og Østergade.

Med det nye forsvarsforlig forventes flere arbejdspladser på Flyvestation Skrydstrup, hvilket kan argumentere for et øget boligpotentiale i byen, som ligger udover den fremskrivning der alene baseres på den bagudrettede byggeaktivitet.

Der udlægges derfor et nyt rammeområde til boligformål på 20,5 ha (11.10.BO.28). Området er tidligere kommuneplanlagt og omfattet af gældende lokalplan Nr. 21, Haderslev, Boligområde Billund VI. Arealet er i kraft af lokalplanen overført til byzone, hvorved der ikke er tale om egentligt udlæg af nye byzonearealer.

Gram

Gram er den nære, naturskønne slotsby, med et initiativrigt lokalsamfund, der på få år har formået at vende byens identitet og give byen et attraktivt omdømme.

Den velbevarede historiske bygningsmasse og struktur i Gram udgør et væsentligt potentiale, og byudviklingen skal derfor knyttes tæt til Grams kvaliteter indenfor den byggede kulturarv og omgivende landskaber. Derfor er et vigtigt fokus, at ny byvækst placeres på arealer, der ud fra disse parametre er bedst egnede,

Der er potentiale for at tiltrække nye borgere til Gram via udstykningsmuligheder til nye boliger, evt. suppleret med rækkehuse med en attraktiv beliggenhed i forhold til både byen, slottet og naturen.

Den forventede boligudbygning og befolkningsprognosen kan ikke begrunde ny udlæg i Gram. Nye arealer til boliger bør derfor udlægges via en omfordeling af eksisterende uudnyttede boligrammeområder eller igennem byomdannelse.

Der er potentiale for omdannelse af eksisterende, ældre parcelhusområder og arbejde med en strategisk fortætning.

Med kommuneplan 2025-2037 foretages en omfordeling indenfor de gældende rammeområder 12.10.BO.01 og 12.10.BO.03, så der reelt bliver mulighed for boligudbygning de steder i byen, hvor der er efterspørgsel og konkrete henvendelser. Herudover fastlægges et perspektivområde omkring Lundekobbel, som angiver at byens fremtidige udviklingsretning vil ske i den nordøstlige del af byen.

Haderslev

Haderslev er kommunens hovedby, og vækstbyen i kommunen. Byen tilbyder både handelsliv og kultur- og fritidsoplevelser. Der er flere igangværende byomdannelsesprojekter nær den historiske bymidte (f.eks. Jomfrustien, sygehuset og havnen), som er med til at løfte byen og bidrager med nye, attraktivt beliggende etageboliger.

I perioden 2016-2024 har befolkningstallet i Haderslev og Starup tilsammen været stigende. I den kommunale befolkningsprognose forventes en stigning frem mod 2035. Der vurderes plads til nye udlæg. I Haderslev by og det er hensigten at give byen en afrunding i forhold til nye barmarksprojekter, tilpasset landskabets karakter.

Som led i en langsigtet planlægning, der rækker ud over den 12-årige planperiode, er der udpeget perspektivarealer til fremtidig boligudvikling. Herudover udlægges perspektivområde på i alt 44,7 ha, som omfatter den langsigtede omdannelse af Erhverv Øst til Blandet byområde samt en fremtidig helhedsplanlægning for Favrdalen

Redegørelse for nye arealudlæg til fremtidig byzone i kystnærhedszonen

Landskabet omkring Haderslev og Starup har potentiale for at udvikle sig med nye skov- og naturområder, der kan starte nye rekreative sammenhænge mellem de to byer, og binde landskabet sammen på tværs.

Landskabets struktur og elementer skal medvirke til at definere afgrænsninger og skabe en naturlig overgang mellem byområder og det omkringliggende landskab.

Som en del af forudsætningen for kommuneplanrevisionen er der udarbejdet en strategisk boliganalyse (maj 2024), der konkluderer at den største vækst og efterspørgsel på boliger er i Haderslev by, herunder især Starup som et attraktivt lokalsamfund. Det er her behovet for boligarealer er størst, og det er vanskeligt at udvikle byerne uden at inddrage arealer i kystnærhedszonen.

Byomdannelse og byfortætning er et fokus i kommunens største udviklingsprojekter, som realiseringen af masterplanen for Jomfrustien, den fortsatte udvikling af havnearealerne samt nye boligprojekter ved omdannelse af det tidligere rådhus, den tidligere Hertug Hans skole og ikke mindst det tidligere sygehus.

Det vurderes dog fortsat et behov for at supplere kommuneplanens nuværende restrummelighed.

I overensstemmelse med princippet om at udbygge byerne indefra og ud, i tilknytning til eksisterende bysamfund indeholder kommuneplanen forslag til nye arealudlæg til fremtidig byzone i Starup. Byen er som forstad til Haderslev et attraktivt bysamfund i vækst, og med afsæt i strategisk boliganalyse for Haderlsev Kommune (maj 2024) vurderes der fortsat et potentiale for boligudbygning og behov for nye arealudlæg.

Byudvikling i Starup er begrænsede, idet bydelen er omgivet med arealer af betydelig natur- og landskabsmæssige værdier.

Som en del af kommuneplanens forudsætning, er der lavet en analyse af de bynære landskaber omkring Haderslev tunneldal, herunder Haderslev og Starup.

Landskabet omkring Starup er kendetegnet ved et bølget terræn der flere steder brydes af gennemgående dalstrukturer, ligesom der findes flere små søer og vådområder i terrænlavningerne, der lokalt skaber store terrænvariationer. Særligt i den nordlige del af området, omkring Starup Hede og Humlegårdsbæk samt omkring den markante erosionsdal øst for Starup er landskabet kendetegnet ved naturområder i form af enge og overdrev. Mod syd er landskabet generelt kendetegnet ved dyrkede marker på den bølgede moræneflade. Landskabets værdier knytter sig især til dalstrukturerne øst og vest for Starup, samt til fjordstrækningen, der rummer flere naturkvaliteter i form af brede strandenge, små vige og mindre hedeområder. Landskabet vurderes at være særligt sårbart over for tiltag, der slører relationen til kysten mod nord, både visuelt og fysisk. Derudover vurderes landskabet af være sårbart over for tiltag, som slører fornemmelsen af byerne som selvstændige enheder, og der bør således være opmærksomhed på at både Haderslev, Starup og Vandling fortsat kan opleves som selvstændige enheder.

Omkring Starup er der potentiale for at indkapsle byen i natur, og herved skabe en sammenhængende grøn korridor omkring byen. Det vurderes, at de nye udlæg af arealer til byzone

er i overensstemmelse med principperne for planlægningen i kystnærhedszonen. Herudover udlægges et nyt rammeområde indenfor eksisterende byzone, i den nordlige del af Vojens.

For de arealer, hvor der er drikkevandsinteresser, er der redegjort nærmere for grundvandsforholdene i denne redegørelse

Nyt boligområde - Lunding Møllevej



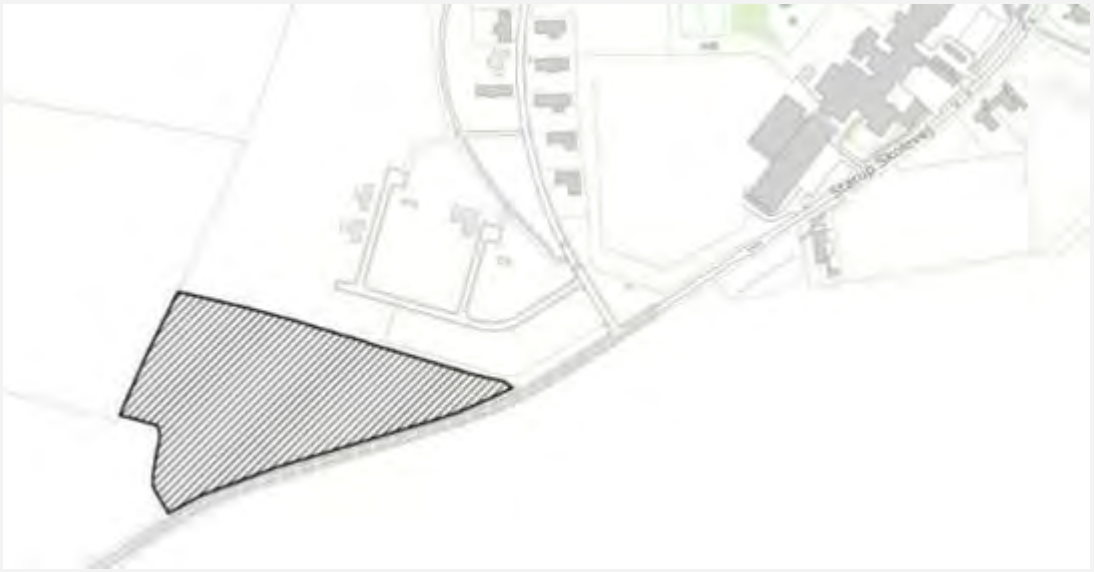
I overensstemmelse med princippet om at udbygge byerne indefra og ud, i tilknytning til eksisterende bysamfund, idet der tages udgangspunkt i at en del af det nye arealudlæg er omfattet af gældende rammeområde 10.15.BO.04.

Det vurderes muligt at indpasse et nyt boligområde i den østlige del af Starup på den højtliggende moræneflade, der naturligt afgrænses afLunding Møllevej mod øst, af byen mod vest og sydvrst samt af det markante terrænfald mod nord, hvor der også findes beskyttede naturtyper. Det vurderes, at der med denne afgrænsning skabes en naturlig afrunding af byen mod det åbne land.

Området er beliggende indenfor bevaringsværdige landskaber På grund af terrænforhold og den tilbagetrukne placering, syd for Aarøsund landevej, hvor der er eksisterende bevoksning, vurderes den visuelle påvirkning af kystlandskabet at være begrænset.

I rammeområdet fastlægges bestemmelser om, at nye anlæg bør etableres med hensyn til landskabets karakter, og der skal ske en landskabelig tilpasning af ønskede projekter, så som ny bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

Nyt boligområde - Starup Skolevej



I forhold til kystnærhedszonen vurderes der ikke at være en påvirkning af kystlandskabet at være begrænset, idet arealet ligger landværts eksisterende bebyggelse i den sydlige del af Starup og der ikke er visuel kontakt til Haderslev Fjord.

I forbindelse med efterfølgende lokalplanlægning og kommende skovrejsningsprojekter bør der være et særligt fokus på at få skabt en naturlig afrunding af byen mod vest, ed enten at benytte de eksisterende strukturer i form af læhegn eller tilføre nye, grønne strukturer i landskabet ved F.eks. Skovrejsning.

Arealet omfatter ikke bevaringsværdige landskaber.
I rammeområdets bestemmelser fastlægges samme bestemmelser for omfang af ny bebyggelse som svarer til byggeriet i nabobebyggelsen, herunder en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Udvidelse af eksisterende rammeområde til offentlige formål



Starup Idrætsforening har ønsker om at udvide det eksisterende anlæg med nye boldbaner. Der foreslås derfor en udvidelse af det eksisterende rammeområde 10.15.OF.01 Område til offentlige formål Starup Skolevej. I forhold til kystnærhedszonen vurderes der ikke at være en påvirkning af kystlandskabet at være begrænset, idet arealet ligger landværts eksisterende bebyggelse i den sydlige del af Starup, og der ikke er visuel kontakt til Haderslev Fjord. Arealet omfatter ikke bevaringsværdige landskaber.

Baggrundsnotatet redegør for byvækst, herunder vurdering af tendenser og arealbehov til boligformål.

Grundvandsredegørelse for byudviklingsarealerne findes her

Supplerende grundvandsredegørelse findes her

Notat med redegørelse for skovrejsning, byudvikling og landskabsinteresser

2.1.2 Byudvikling og naturområder

Retningslinje

Naturområder i byudviklingsområder skal bevares med henblik på at fastholde et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Lokalplaner for områder, som indeholder økologiske forbindelser eller områder for potentiel natur, skal sikre, at sådanne områder friholdes for bebyggelse, og at der skabes en sammenhængende natur.

Naturområder og andre beskyttede områder kan som hovedregel ikke inddrages som fælles friarealer.

Redegørelse

Inddragelse af bynære områder med natur- og landskabsinteresser til byudvikling skal ske på en måde, så værdierne indarbejdes som en kvalitet i planlægningen og dermed bliver en kvalitet i bymiljøerne. Skabelsen af sammenhængende natur i forbindelse med byudvikling kan bidrage til at bibeholde og genskabe spredningsveje for dyr og planter. Det er dog en forudsætning, at det sammenhængende naturområde friholdes for barrierer i form af f.eks. tværgående hegn, oplyste områder, områder med stor aktivitet og lignende.

Der vil ofte være et større eller mindre indslag af naturområder i arealer, som inddrages til byudvikling. Disse naturområder søges bevaret med henblik på at sikre et varieret dyre- og planteliv. Dette af hensyn til såvel naturområdets indhold af dyr og planter som til det kommende byområdes kvalitet. Naturområder og andre beskyttede områder kan som hovedregel ikke inddrages som fælles friarealer.

I nogle af de nye byudviklingsområder er dele af arealerne omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer. I forbindelse med lokalplanlægningen skal hensynet til beskyttelsesinteressen afvejes med udnyttelsen, og det er vigtigt, at der tages hensyn til de interesser, beskyttelseslinjerne skal varetage. I visse situationer kan en ophævelse eller en reduktion af bygge- og beskyttelseslinjerne forsvares.

Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den nye bebyggelse. Zonens bredde tilpasses de lokale forhold, men bør normalt være 10-25 meter. Zonen kan f.eks. anvendes til rekreative stier.

For byudviklingsområder, hvor der samtidig er udpeget til økologiske forbindelser og potentiel natur, gælder, at formålet både er at skabe sammenhængende natur og kvalitet i byområderne. I byområderne er kun de overordnede økologiske forbindelser udpeget.

Udpegningen betyder, at der i forbindelse med byomdannelse og nye byområder skal sikres økologiske forbindelser og faunapassager. Afgrænsningen mellem bebyggelse og de nye naturområder fastlægges i forbindelse med lokalplanlægningen.

2.1.3 Byudvikling og overordnede veje

Retningslinje

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Som hovedregel kan byudvikling kun foregå på den bynære side af eksisterende og planlagte overordnede veje.

Der skal sikres plads til etablering af fremtidens kollektive trafik såsom busser og tog. De nære landskaber til motorveje og øvrige fjerntrafik-veje kan kun bebygges på baggrund af en kvalitativ helhedstænkning. Mellem byerne skal der fortsat bevares åbne landskaber langs motorvejene.

Redegørelse

Nye områder til byudvikling skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til det eksisterende og planlagte overordnede vejnet. Udviklingen af større byudviklingsområder skal ske på baggrund af en kvalitativ helhedsplanlægning.

Vejnettet udgør ofte en naturlig afgrænsning mellem byen på den ene side og natur og landskab på den anden side. Ved udpegning af nye områder til byudvikling er det vigtigt at sikre god fremkommelighed og en trafiksikkerhedsmæssig forsvarlig sammenhæng mellem bydele på hver side af vejnettet.

Ved planlægning af nye vejanlæg skal det sikres, at de ikke udgør en barriere for fremtidig byudvikling.

Motorvejene, og erhvervsarealer i tilknytning hertil, udgør et dominerende element i landskabet. Der skal i motorvejenes nære landskaber være enkelte områder, afhængig af landskabets karakter, hvor natur og landskab er det bærende element. Det er i nogle tilfælde hensigtsmæssigt at beplante.

Der kan godt bygges langs motorvejene i forbindelse med eksisterende byområder, hvis samspillet mellem by, motorvej og landskab er præget af kvalitet og helhedstænkning. I den forbindelse anses 300 meter på hver side af motorvejene som det nære landskab. Ved nyere vejanlæg, skal byggeri udformes sådan, at landskabstypernes særkender respekteres. På grund af den fremtrædende placering skal sådant byggeri være præget af arkitektonisk kvalitet, og det bør f.eks. sikres, at virksomheder med udendørs oplag får en mindre synlig placering.

For at sikre, at området er godt at leve i, skal forebyggelse af støj og lysforurening indgå i planlægningen. Med lysforurening menes blænding og lysindtrængen uden for det område, lyset var tiltænkt.

2.1.4 Byudvikling i kystnærhedszone

Retningslinje

I den kystnære zone kan der kun planlægges for byudvikling, hvis 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.

Kystnærhedszonen er vist på kort.

Redegørelse

Inden for kystnærhedszonen må der kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig og funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Bortset fra trafikanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kan der kun i ganske særlige tilfælde planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse. I forbindelse med planlægning ved kysten skal der ske en sikring mod oversvømmelser og erosion som følge af havvandsstigninger.

Nye byzoneudlæg til beboelse må kun anvendes til helårsbeboelse. Der må ikke udlægges nye sommerhusområder, medmindre de er en del af et landsplandirektiv om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Eksisterende sommerhusområder fastholdes til fritidsformål. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

Det skal sikres, at der uden for byzonen ikke opstår en ny bebyggelsesfront mod kysten medmindre, der er en særlig planlægningsmæssig begrundelse for byudvikling langs kysten. Den planmæssige begrundelse for nyudlæg i kystzonen fremgår af kommuneplanens rammedel for de kommuner, som har udlagt nye arealer her.

Der er indenfor kystnærhedszonen mulighed for at udpege udviklingsområder. Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen uden særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer og for anlæg i landzone. Udviklingsområder udpeges gennem et landsplandirektiv, der udstedes af erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra kommunalbestyrelserne.

2.2 Erhverv



Billede af biogasanlæg i Bevtoft

2.2.1 Erhvervslokalisering

Retningslinje

Nye erhvervsarealer skal udlægges på baggrund af samlede overvejelser om den fremtidige erhvervsstruktur.

Bymidterne skal fastholdes som attraktive erhvervsområder for service- og kontorerhverv.

Erhvervsarealer i umiddelbar tilknytning til motorveje og det øvrige overordnede vejnet skal primært forbeholdes transporttunge virksomheder. Ved lokalisering skal der tages hensyn til omgivelserne miljømæssigt og visuelt.

Redegørelse

Et bærende princip for den fremtidige erhvervsudvikling er: Rette virksomhed på rette sted. Anvendelsen af virksomhedsklassificering er et godt pejlemærke i forbindelse med lokalisering af virksomheder, jf. Miljøministeriets ”Håndbog om miljø og planlægning”.

Det overordnede princip for udlæg af nye erhvervsområder er - som for udlæg af nye boligområder – at arealerne udlægges og udnyttes ”indefra og ud”. Det vil sige, at nye erhvervsudlæg skal placeres i tilknytning til den eksisterende byzone. Allerede udlagte områder langs motorvejsnettet kan udnyttes i overensstemmelse med den planlagte anvendelse. For flere af byerne i Trekantområdet er mulighederne for placering af nye erhvervsområder i tilknytning til den eksisterende byzone begrænsede, og nye erhvervsarealer, der placeres i byranden, vil uvægerligt samtidig blive placeret tæt på overordnede veje og motorvejsnettet. Anvendelsen af disse arealer vil være til flere erhvervstyper end blot de transporttunge. Den arkitektoniske kvalitet af byggeriet og hensynet til landskabet skal i disse områder prioriteres højt, da områderne har en stor synlighed. I forbindelse med udlæg af nye erhvervsarealer skal der etableres de nødvendige bufferzoner mellem følsom anvendelse og erhverv differentieret efter de forskellige virksomhedsklasser. Ved udlæg skal det sikres, at området kan håndtere de øgede vandmængder, som klimaændringerne medfører, ligesom det er vigtigt, at en klimavenlig energiforsyning tænkes ind.

Efterspørgslen efter erhvervsarealer langs motorvejene er stor. Udgangspunktet er dog fortsat, at en spredning af erhvervsarealer langs motorvejene og en sammenvoksning af byerne skal undgås. Erhvervsområder, der udlægges umiddelbart op til tilslutningsanlæg til det overordnede vejnet, skal som udgangspunkt forbeholdes transporttunge erhverv. Det vil sige virksomheder, som genererer meget trafik i form af tunge lastbiler med gods og varer.

Trekantområdet tiltrækker også kontordomiciler. Disse hovedkontorer er så store og akkumulerer så megen trafik, at det er svært at få dem indpasset i bymidten. De kan derfor med fordel lokaliseres samlet ved indfaldsvejene, så de kan forsynes med kollektiv trafik og har let adgang til det overordnede vejnet.

Der er stor efterspørgsel på erhvervsarealer, hvor synligheden er stor, og der bygges enorme bygninger og haller enten som produktionsvirksomheder eller som vare- og distributionshoteller. Ønsket om en synlig placering må dog ikke ske på bekostning af målet om at fastholde natur og åbne landskaber mellem byerne. Fastholdelse af natur og det åbne landskab er en af kommunernes måde at understøtte verdensmålet om at gøre byer robuste og bæredygtige.

Bymidterne er stadig attraktive erhvervsområder for service og kontorerhverv, og derfor er det vigtigt at fastholde disse erhvervsområder og understøtte dem. Det er endvidere målet ved fortætning og byomdannelse at skabe et samspil med uddannelsesinstitutionerne. I udtjente erhvervsområder fastlægges rammer for omdannelse af de ældre bynære erhvervsområder, så det er muligt at blande flere funktioner.

For at landområderne fortsat kan være attraktive for bosætning og investering, er det relevant med beskæftigelsesmuligheder i landområderne. Derfor skal der arbejdes for erhverv i mindre omfang i tilknytning til landsbyerne og i det åbne land. Der skal primært tages udgangspunkt i udnyttelse af eksisterende bygninger og udvidelse i forbindelse hermed. Erhverv i det åbne land skal som hovedregel etableres og udvides efter planlovens landzonebestemmelser. Denne udvikling skal ske i samspil med de eksisterende kvaliteter og ressourcer i landsbyerne og i det åbne land, herunder de naturmæssige værdier. Nye og flere arbejdspladser skal primært være i form af f.eks. ikke-forurenende servicevirksomheder, håndværksvirksomheder og specialiseret fødevareproduktion.

Afstandsklasser

Der opereres med 7 klasser og disse klassers anbefalede afstand til boligområder:

Klasse 1	0 meter	Forretninger, liberale erhverv, kontorer og småværksteder med butik.
Klasse 2	20 meter	Bogbinderier, elektronikværksteder og f.eks. laboratorier.
Klasse 3	50 meter	Håndværksprægede virksomheder og visse servicevirksomheder.
Klasse 4	100 meter	Levnedsmiddelfabrikker og mindre, overfladebehandlende virksomheder, herunder autolakkerier.
Klasse 5	150 meter	Maskinfabrikker, betonfabrikker og farve- og lakindustrivirksomheder.
Klasse 6	300 meter	Asfaltfabrikker, slagterier, større maskin- og betonfabrikker samt jernstøberier
Klasse 7	500 meter	Medicinal- og pesticidproduktion og kraft- og stålvalseværker.

Udsnit fra "Håndbog om miljø og planlægning" - Miljøstyrelsen

Tabel 1 Udsnit fra "Håndbog om miljø og planlægning" – Miljøstyrelsen

Redegørelse Haderslev Kommune

Haderslev er Danmarks Forsvarskommune nr. 1 Idet Haderslev Kommune er hjemsted for en stor koncentration af forsvarsenheder, er det naturligt at prioritere det tætte samarbejde om rekruttering og gode forhold for medarbejdere, relateret erhvervsudvikling samt formidling af forsvarets særlige rolle og tilstedeværelse. Foruden arbejdspladser der appellerer til en bred gruppe af medarbejdere, skal der skabes nye uddannelses- og formidlingsformer, der relaterer sig hertil. Ligesom konkrete udviklingsmuligheder omkring Flyvestation Skrydstrup understøttes.

Med afsæt i Erhvervspolitikken "Erhverv i vækst" (2023) og kommunens erhvervsprofil skal en helhedsorienteret planlægning for erhvervsområder understøtte kommunens ambitioner for erhvervsvækst. Samtidig skal planlægningen forholde sig til den grønne omstilling, energieffektivisering og overgangen til vedvarende energi. I 2024 er der af ISIS Group udarbejdet en Erhvervs- og Uddannelsesanalyse for Haderslev Kommune, der beskriver kommunens erhvervsprofil. Analysen baseret på en kombination af registerdata, interviews og deskresearch.

Haderslev Kommune er en robust og mangfoldig erhvervskommune. Der ses en stabil vækst i den private beskæftigelse, der dog ligger under regions- og landsgennemsnittet. Der er få store virksomheder, men stor mangfoldighed af veldrevne SMV'er inden for industri, transport, fødevarer. handel, bygge & anlæg. Herudover er der førende/specialiserede inden for metal- og maskinindustrien (fx Danitech, XYachts, Gram Clean Air). Der er potentiale i det fortsatte fokus på erhvervsudvikling når det gælder klynge- og værdikæderelationer samt iværksætteri.

Det samlede billede er robusthed og stabilitet, hvor erhvervsudviklingen ikke er afhængighed af enkeltvirksomheder og specifikke brancher. Generelt tilbyder kommunen gode rammevilkår på flere parametre så som den geografiske beliggenhed med god adgang til motorvejsnettet samt nærhed til det danske og nordeuropæiske marked, adgang til ledige erhvervsarealer samt lave driftsomkostninger.



Kilde: ISIS GROUP

Analysen peger på, at der er store fordele ved en tættere kobling mellem erhvervs- og uddannelsesindsatser. Samlet peges på en række overordnede indsatsområder og anbefalinger:

- Bedre match mellem udbud/optag på uddannelser og kompetencebehov

- Styrket samspil mellem virksomheder og uddannelsesinstitutioner
- Tiltrækning af virksomheder og investeringer til Haderslev
- Attraktive rammer for bosætning og tiltrækning af arbejdskraft
- Styrket iværksætteri
- Understøt SMV'ernes arbejde med grøn omstilling

Fysisk kan virksomhederne både opnå forretningsstrategiske fordele af motorvej E45, en jernbane-forbindelse og en lufthavn. Linjeføringen for ny midtjysk motorvej er fastlagt, og skaber grundlag for udvikling af motorvejsnære arealer med fokus på logistik/transporttunge erhverv.

En høj prioriteret indsats er derfor videreudvikling af erhvervsområderne ved Haderslev Nord og Hammelev Vest, hvor der i kraft af kommuneplantillæg arbejdes på et plangrundlag, der sikrer den efterspørgsel der er på erhvervsarealer.

Herudover er der stigende interesse for erhvervsarealer i Langkjær, i den sydlige del af Haderslev by, hvor Haderslev Kommune har solgt arealer og løbende er i dialog med interessenter.

Det er væsentligt, at der fortsat sikres et varieret udbud, med forskellige typer af erhvervsgrunde og i tilknytning hertil gives mulighed for at der på tilstødende arealer kan produceres strøm til primært egen forsyning. Herudover vil understøttelse af eksisterende virksomheders udviklingsmuligheder fortsat være et fokus i den fremadrettede planlægning.



Haderslev Kommune tilbyder en stærk og konkurrencedygtig placering for nye og etablerede virksomheder. Mod nord er Haderslev Kommune en del af Trekantområdet - ét af Danmarks største vækstcentre. Cirka 30 minutter mod syd ligger Danmarks største eksportmarked og porten til Europa. Sidst, men ikke mindst, er Haderslev Kommune en del af Sønderjylland. Motorvej E45, en jernbaneforbindelse og tilmed en lufthavn er væsentlige elementer i erhvervsudviklingen. Hærvejsmotorvejen vil få tilslutning mellem afkørsel 67 Haderslev N, og afkørsel 68 Haderslev V, når denne del finder finansiering. Videreudvikling af erhvervsområderne ved Haderslev Nord og Hammelev Vest (blå cirkler på kort) har derfor høj prioritet.

Se nærmere redegørelse for arealbehovet til erhvervsformål her

Supplerende grundvandsredegørelse

2.2.2 Virksomheder med særlige beliggenhedskrav

Retningslinje

Virksomheder, anlæg og indretninger, der kan forventes at belaste de nære omgivelser på trods af forureningsbegrænsende foranstaltninger, skal placeres i særlige erhvervsområder.

Omkring de særlige erhvervsområder skal der udlægges et konsekvensområde på 500 meter fra grænsen af området. Konsekvensområdet skal friholdes for forureningsfølsom anvendelse, indtil der er foretaget undersøgelser, som dokumenterer, at miljøforholdene er acceptable i området. Kan det nødvendige konsekvensområde ikke udlægges i forhold til eksisterende og planlagte områder for forureningsfølsom anvendelse, skal afstanden på mindst 500 meter tilvejebringes ved differentiering i det planlagte erhvervsområde.

Områderne for virksomheder med særlige beliggenhedskrav er vist på kort.

Redegørelse

Ifølge Planloven skal kommuneplanen indeholde retningslinjer for beliggenheden af områder til virksomheder, hvortil der af hensyn til forebyggelse af forurening må stilles særlige beliggenhedskrav. Begrebet ”virksomheder, der stiller særlige beliggenhedskrav” skal ses i sammenhæng med Miljøbeskyttelseslovens kap. 5. Ud over særligt forurenende industrivirksomheder er det anlæg som f.eks. rensningsanlæg (vandforurening), affaldsanlæg (luft, støj, jord, vand), lufthavne (støj). Der er forskellige kriterier for udpegning af de særlige erhvervsområder. Derfor er ikke alle områder anvendelige til de samme typer virksomheder. Udpegningen er sket på baggrund af støj-, luft-, spildevands- og grundvandsforhold.

Omkring flere af de udlagte områder findes der allerede i dag forureningsfølsomme områder (boligområder) inden for 500 meter. For disse områder gælder, at hele området ikke umiddelbart kan anvendes til alle typer virksomheder. Konsekvenszonen på 500 meter omkring de særlige erhvervsområder svarer til planlægningsafstanden mellem boliger og erhvervsvirksomheder med et støjkrav på 70 dB(A) i skel.

Nogle virksomheder belaster omgivelserne eller udgør en risiko for de nære omgivelser på trods af foranstaltninger til at imødegå dette. Disse virksomheder placeres bedst i særlige erhvervsområder, hvor der er god afstand til beboelsesområder og rekreative områder.

Virksomheder, der genererer meget godstrafik, påvirker omgivelserne med støj og luftforurening, samt øger risikoen for ulykker i trafikken, placeres bedst nær det overordnede vejnet og evt. med adgang til jernbane.

2.2.3 Risikovirksomheder

Retningslinje

For alle risikovirksomheder (nye som eksisterende) fastlægges sikkerhedszoner og planlægningszoner.

De vedtagne lokale retningslinjer for den enkelte risikovirksomhed skal fremgå af kommuneplanen. Inden for sikkerhedszonerne må der som udgangspunkt ikke etableres ny følsom arealanvendelse, som f.eks. boliger, institutioner, forretninger, hoteller eller steder hvor der opholder sig mange mennesker.

Inden for planlægningszonen kan der planlægges for boliger, erhverv mv., såfremt det ved en vurdering af risikoforholdene kan godtgøres, at den samfundsmæssige risiko og/eller risikoen for individer ligger inden for risikomyndighedernes acceptkriterium.

Inden for planlægningszonen må der som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, der er væsentlige i en beredskabssituation f.eks. sygehuse og bygninger, som huser redningsberedskabet.

Risikomyndighedernes acceptkriterium for den samfundsmæssige risiko fastlægges i henhold til Miljøprojekt 112 jf. Miljøstyrelsens anvisninger.

Nye anlæg må ikke medføre øget risiko for dominoeffekt.

Sikkerhedszoner og planlægningszoner omkring risikovirksomhederne er vist på kort.

Redegørelse

I det følgende beskrives definitionerne på:

- Sikkerhedszone
- Planlægningszone og samfundsmæssig risiko
- Generel planlægningsafstand på 500 meter jf. bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016

Sikkerhedszone

Sikkerhedszonen udgør det areal omkring virksomheden, hvor konkrete risikoberegninger har vist, at sandsynligheden for at dø som følge af et uheld på virksomheden, er større end et dødsfald pr. 1 mio. år.

Som udgangspunkt må der ikke være eksisterende eller planlagt følsom anvendelse inden for sikkerhedszonen.

Efter en konkret vurdering kan der accepteres andre virksomheder end risikovirksomheden inden for sikkerhedszonen. Kriteriet for dette er, at sandsynligheden for et dødsfald er mindre end 1 gang pr. 100.000 år.

Planlægningszone og samfundsmæssig risikovurdering

Planlægningszonen udgør det areal omkring virksomheden, der potentielt kan blive påvirket af et uheld.

Planlægningszonen fastsættes ud fra den maksimale konsekvensafstand for det værst mulige uheld, hvor sandsynligheden for et uheld er større end 1 gang pr. 1 mia. år.

Inden for planlægningszonen skal planmyndigheden altid inddrage risikoforholdene i overvejelserne, når der planlægges for en mere følsom arealanvendelse, herunder flere boliger og andre aktiviteter, som medfører en væsentlig stigning i antallet af mennesker, der varigt opholder sig i denne zone.

Er der følsomme aktiviteter inden for planlægningszonen, skal det som udgangspunkt dokumenteres ved beregninger, at den samfundsmæssige risiko er acceptabel. Hvis det ud fra de foreliggende oplysninger er åbenlyst, at acceptkriterier for samfundsrisiko er overholdt, er det ikke nødvendigt med beregninger.

Inden for planlægningszonen skal der som udgangspunkt ikke planlægges for institutioner, som er væsentlige i en beredskabssituation. Hvis der alligevel igangsættes en sådan planlægning, skal der tages hensyn til de særlige forhold, der kan gælde for disse institutioner, f.eks. særlige behov i forbindelse med beredskabets håndtering af uheld. Desuden bør kommunen arbejde for at nedbringe omfanget af planlægningszonen, således at ovennævnte institutioner på sigt kommer til at ligge udenfor planlægningszonen.

Det skal ligeledes vurderes, om der inden for planlægningszonen er andre aktiviteter, der vil kunne påvirke eller påvirkes af en risikovirksomhed og dermed afstedkomme eller forværre et større uheld (dominoeffekt).

Generel planlægningsafstand på 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand

Af Erhvervsministeriets bekendtgørelse nr. 371 af 21. april 2016 om planlægning omkring risikovirksomhed fremgår, at planmyndigheden skal inddrage hensynet til risikoen for større uheld i planlægningen forud for fastlæggelse af bestemmelser for arealanvendelsen i en kommune- og lokalplan. Det gælder for arealer, der ligger nærmere end 500 meter eller inden for en større passende sikkerhedsafstand fra en risikovirksomhed.

Det er planmyndighedens vurdering, at en “passende større sikkerhedsafstand” svarer til den udlagte planlægningszone, hvis denne når længere ud end 500 meter fra risikovirksomheden. Planmyndigheden får oplysninger om planlægningszonen fra risikomyndighederne i forbindelse med deres godkendelse af risikovirksomhedens sikkerhedsdokumentation, og planlægningszonerne er vist på kort.

Hensigten med bestemmelsen er at forebygge konflikter mellem risikovirksomheder og risikofølsom arealanvendelse, så borgerne ikke udsættes for fare, eller risikovirksomhedens drift- og udviklingsmuligheder forringes. Hensynet til risikoen for større uheld varetages ved, at risikomyndighederne skal høres forud for ny planlægning jf. §3 i bekendtgørelsen. Redegørelse for fastlæggelse af en større passende sikkerhedsafstand til risikovirksomheder kan ses i Appendix.

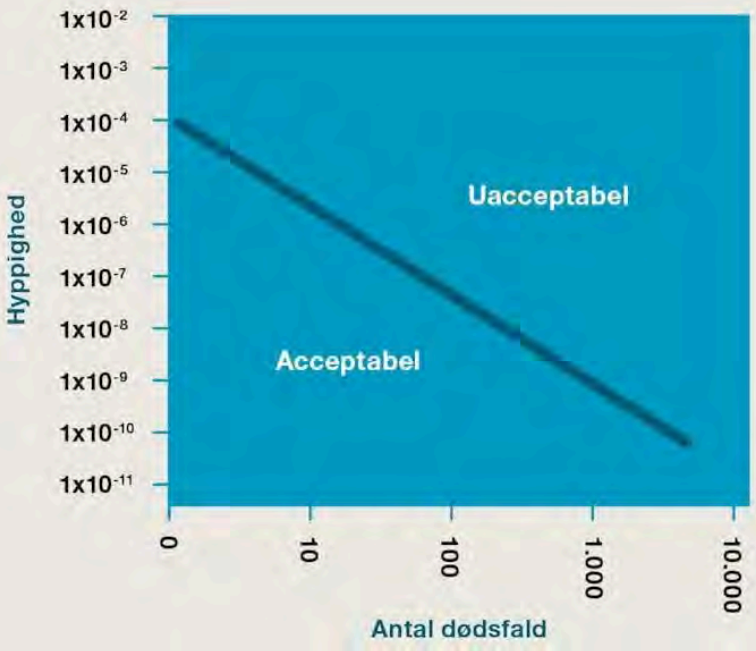
Når der foreligger konkret beregnede planlægningszoner omkring en virksomhed, vil det være dem, man benytter i forbindelse med en eventuel samfundsmæssig risikovurdering, også selvom zonerne går længere ud end de 500 meter.

Hvis planlægningszonerne er mindre end 500 meter fra risikovirksomheden skal planmyndigheden forholde sig til risikoen for uheld i området mellem planlægningszonen og 500 meter zonen.

Fakta

Den samfundsmæssige risikovurdering beskriver risikoen for, at en gruppe mennesker på én gang bliver udsat for konsekvenserne af et uheld. Dette udtrykkes som forholdet mellem uheldets forventede sandsynlighed og antallet af dødsfald (F-N kurve).

I planlægningszonen kan der accepteres virksomheder og følsom arealanvendelse i form af boliger, kontorer, forretninger m.v. under forudsætning af, at bygningskonstruktion, -anvendelse og -indretning sker på en sådan måde, at F-N kurven for samfundsmæssig risiko holder sig under en grænse (acceptkriterium) på 1 dødsfald pr. 10.000 år (1 x 10-4), faldende med kvadratet på antallet af dødsfald, svarende til 10 dødsfald pr. 1 mio. år (1 x 10-^{6}) og 100 dødsfald pr. 100 millioner år (1 x 10-^{8}).



Den samfundsmæssige risikovurdering beskriver risikoen for, at en gruppe mennesker på én gang bliver udsat for konsekvenserne af et uheld. Dette udtrykkes som forholdet mellem uheldets forventede sandsynlighed og antallet af dødsfald (F-N kurve).

I planlægningszonen kan der accepteres virksomheder og følsom arealanvendelse i form af boliger, kontorer, forretninger mv. under forudsætning af, at bygningskonstruktion, -anvendelse og -indretning sker på en sådan måde, at F-N kurven for samfundsmæssig risiko holder sig under en grænse (acceptkriterium) på 1 dødsfald pr. 10.000 år (1 x 10-4), faldende med kvadratet på antallet af dødsfald, svarende til 10 dødsfald pr. 1 mio. år (1 x 10-6) og 100 dødsfald pr. 100 millioner år (1 x 10-8).

2.2.3.1 Risikovirksomheder - Haderslev Kommune

Retningslinje Haderslev Kommune

Den maksimale konsekvensafstand for Sønderjysk Biogasproduktion I/S må ikke række ud over det område, der er afgrænset ved den generelle planlægningszone på 500 m.

Redegørelse Haderslev Kommune

Risikovirksomheder er virksomheder, hvor der forekommer farlige stoffer i så store mængder, at de udgør en risiko for omgivelserne, hvis der skulle ske et uheld.

Risikovirksomheder må ikke etableres eller eksisterende risikovirksomheder må ikke udvides væsentligt, med mindre risikomyndighederne konkret vurderer, at risikoforholdene kan betragtes som acceptable.

500 meter zonen bibeholdes omkring risikovirksomheder - også efter, at der er fastsat konkretiserede sikkerheds- og planlægningszoner. Det vil dog være retningslinjerne for de konkretiserede zoner, der primært vil blive vurderet efter i en konkret sag om ændret anvendelse.

Omkring risikovirksomheder, som endnu ikke har fået accept af sikkerhedsforholdene, er der kun udlagt 500 m zonen omkring virksomheden. Før der kan laves ændringer i arealanvendelse inden for zonen, skal der foretages en konkret vurdering af, om risikoforholdene vil være acceptable.

I 2020 findes der i Haderslev Kommune kun virksomheden Sønderjysk Biogas Bevtoft A/S, som er omfattet af Risikobekendtgørelsen. Der foreligger et accepteret sikkerhedsdokument på det nuværende anlæg. Virksomheden har i 2019 fået myndighedernes tilladelse til at udvide anlægget, herunder at etablere en økologisk linje, der gør det muligt at behandle økologisk husdyrgødning. Udvidelsen vil ske etapevis, og opdateret sikkerhedsdokument vil foreligge, inden udvidelsen kan sættes i gang. Vilkår i miljøgodkendelsen til anlægget siger, at den maksimale konsekvensafstand ikke må række ud over det område, der er afgrænset ved planlægningszonen, dvs. 500 meter zonen, jf. kommuneplantillæg for biogasanlægget.

Se lokalisering af biogasanlæg her.

2.2.4 Områder forbeholdt produktionserhverv

Retningslinje

Inden for erhvervsområder udpeget til områder forbeholdt produktionserhverv kan der ikke planlægges for anvendelser, der ikke er omfattet af definitionen af produktionserhverv.

Redegørelse

Produktionserhverv omfatter produktions-, transport- og logistikvirksomheder, og udpegning sker i henhold til planlovens § 11a, nr. 25. Definitionen af produktionsvirksomheder fremgår af Planlovens §11a stk. 12.

Produktionsvirksomheder er afgørende for vækst, udvikling og beskæftigelse i Danmark.

I Trekantområdet præges erhvervsstrukturen af virksomheder inden for produktion, transport og logistik. Med planlovens regler gives der samtidig mulighed for at udpege erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder for at undgå potentielle miljøkonflikter og skabe stabile, investeringssikre og attraktive erhvervsområder.

Omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, kan der udlægges et konsekvensområde. I dette område skal der tages hensyn til virksomhederne, ved ændret planlægning.

Definition af produktionserhverv

Produktionsvirksomheder er defineret i Vejledning om produktionsvirksomheder i kommune- og lokalplanlægningen. Produktionsvirksomheder er virksomheder, der er omfattet af:

- Bekendtgørelse om godkendelse af listevirksomhed. (Godkendelsesbekendtgørelsen)
- Branchebekendtgørelser, som fremadrettet udskilles fra godkendelsesbekendtgørelsen,
- Bekendtgørelse om virksomheder, der forarbejder emner af jern, stål eller andre metaller, som har hjemmel i lov om miljøbeskyttelse (maskinværkstedsbekendtgørelsen)
- Bekendtgørelse om miljøkrav for mellemstore fyringsanlæg, som har hjemmel i lov om miljøbeskyttelse
- Virksomheder, der er anført på brugerbetalingsbekendtgørelsens bilag 1, dog ikke husdyrbrug.

- Øvrige transport- og logistikvirksomheder.

Udpegningen af områder forbeholdt produktionsvirksomheder, tager udgangspunkt i virksomhedsklasserne i Miljøstyrelsens Håndbog om miljø og planlægning. Alle erhvervsområder er opdelt i virksomhedsklasser, hvilket skal sikre, at der etableres de nødvendige bufferzoner mellem følsom anvendelse og erhverv. Dette er nærmere beskrevet i redegørelsen til retningslinjen for erhvervslokalisering.

Det er et krav i planloven, at kommunerne skal inddrage støj, lugt, støv og anden luftforurening i al planlægning, og ikke kun i og omkring områder forbeholdt produktionsvirksomheder. Dette indebærer, at der kun må planlægges for følsom anvendelse, hvis der i lokalplanen fastsættes bestemmelser jf. §§ 15a og 15b, som sikrer den fremtidige anvendelse mod gener.

Med kommuneplanens udpegning af områder forbeholdt produktionsvirksomheder synliggøres områder, hvor det er særligt attraktivt for produktionsvirksomheder med en vis miljøpåvirkning at etablere sig, og eksisterende produktionsvirksomheder er sikret fortsat drift- og udviklingsmuligheder.

Miljøforholdene på den enkelte virksomhed reguleres som hidtil efter miljølovgivningen. Kommunerne kan – men det er ikke et krav – gå i dialog med virksomheder, om deres eventuelle udviklingsmuligheder, ud over de gældende miljøgodkendelser. Det kan være en udfordring at udpege eksisterende erhvervsområder, da de er udlagt og udviklet under tidligere lovgivning. Mange ældre erhvervsområder er bredere i deres anvendelser, og udpegningen af disse områder til forbeholdt produktionsvirksomheder vil medføre en konflikt mellem kommuneplanen og de gældende lokalplaner, da nye virksomheder fortsat kan etablere sig i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Ved ny planlægning f.eks. via lokalplanlægning vil der ikke kunne planlægges for andre virksomhedstyper end produktionsvirksomheder jf. definitionen. Allerede etablerede virksomheder, vil fortsat kunne blive i områder forbeholdt produktionserhverv, men deres udviklingsmuligheder vil fremover være begrænsede.

Områder forbeholdt produktionserhverv

Udpegningen af områder forbeholdt produktionsvirksomheder tager afsæt i en samlet vurdering på baggrund af følgende kriterier:

- Erhvervsområder, som indeholder eksisterende virksomheder, eller som er udlagt til virksomheder, i virksomhedsklasse 4-7.
- Andelen af produktionsvirksomheder i forhold til øvrige erhverv inden for den enkelte erhvervsramme

- Gældende planlægning i området og afstanden til planlagt eller eksisterende miljøfølsom anvendelse i nærområdet.
- Eksisterende udpegninger begrundet i miljøbelastning, f.eks. virksomheder med særlige beliggenhedskrav.
- Investeringstunge produktions- og/eller transport- og logistik-anlæg samt produktionsvirksomheder af betydning for regionale virksomheds-værdikæder
- Kommunens målsætning for byernes udvikling og potentiale, herunder de vedtagne strategier, helhedsplaner med videre

Notat: Områder forbeholdt til produktionserhverv 2024

2.2.5 Konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv

Retningslinje

Omkring nogle af de udpegede områder forbeholdt produktionserhverv, er der udlagt konsekvensområder. De er i udgangspunktet udlagt som en fast 500 meter opmærksomhedszone, men kan i nogle tilfælde være reduceret eller udvidet, i henhold til konkrete vurderinger på baggrund af miljøkortlægninger.

Ved lokalplanlægning for miljøfølsom anvendelse inden for konsekvensområderne, skal der foretages en konkret vurdering, om behov for eventuelle afværgeforanstaltninger. Dette foretages, for at sikre produktionserhvervenes fortsatte drift- og udviklingsmuligheder.

Konsekvensområder er vist på kort.

Redegørelse

Kommunen kan, men det er ikke et krav, udpege konsekvensområder omkring erhvervsområder forbeholdt produktionsvirksomheder, transport- og logistikvirksomheder.

Omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder, kan der udlægges et konsekvensområde. I dette område skal der tages hensyn til virksomhederne, ved ændret planlægning.

Ved udpegning af konsekvensområder gøres der særligt opmærksom på, at der på arealer beliggende inden for konsekvensområdet kun må planlægges for følsom anvendelse, hvis der i lokalplanen fastsættes bestemmelser jf. §§ 15a og 15b, som sikrer den fremtidige anvendelse mod gener.

Udpegning af konsekvensområder, kan også ske ud fra ønsket om at synliggøre potentialer for virksomheders udviklingsmuligheder, hvor miljøpåvirkning kan række ud over den egentlige udpegning af områder forbeholdt produktionserhverv.

Grundlag for afgrænsning af konsekvensområder kan f.eks. basere sig på støjudbredelseskortlægning i forbindelse med produktionsvirksomheders miljøgodkendelse, på konsekvensområder omkring udpegede virksomheder med særlige beliggenhedskrav, eller tilsvarende eksisterende godkendte miljøforhold og gældende planlægning. Konsekvenszonernes afgrænsning kan også være baseret på virksomhedernes ønsker, til udviklingsmuligheder.

Planloven giver mulighed for, at der inden for konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv, kan udlægges op til to transformationsområder, samt op til to lugtbelastede arealer, i en fireårig planperiode.

Transformationsområder giver mulighed for, at planlægge for boliger i varigt støjbelastede områder, hvis en række betingelser er opfyldt. Tilsvarende giver lugtbelastede arealer mulighed for, at planlægge for boliger i varigt lugtbelastede områder, hvis en række betingelser er opfyldt.

Notat: Områder forbeholdt til produktionserhverv 2024

2.3 Detailhandel - Haderslev Kommune



Billede fra Haderslev gågade

2.3.1 Detailhandelsområder

Retningslinje Haderslev Kommune

Butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer, 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 projektejer som minimum redegør for butikkens omsætningsmæssige opland samt hvilken påvirkning negativ/positiv der kan forventes på den eksisterende detailhandelsstruktur.

Den samlede detailhandelsstruktur i Haderslev Kommune fremgår af ovenstående kort.

Redegørelse Haderslev Kommune

Detailhandelen i Haderslev Kommune er ved vedtagelse af kommuneplan 2025 fordelt på bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram, bydelscentre i Starup og ved Erlev Bjerge samt en række lokalcentre og områder til pladskrævende varegrupper. I tilknytning til området til særligt pladskrævende varegrupper i Haderslev Nord ved Sverigesvej indgår endvidere et aflastningsområde. Detailhandelen i kommunen har en relativ central butiksstruktur, hvor hovedparten af butikkerne er lokaliseret i hovedbyens og centerbyernes bymidter.

Bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram skal være de bymæssige omdrejningspunkter for handel, kultur, oplevelser og et attraktivt byliv. De skal bl.a. også være med til at definere Haderslev Kommune som et attraktivt bosætningsområde og et attraktivt erhvervsområde, hvor også f.eks. vidensarbejdere kan se sig selv i bylivet og eventuelt som potentielle tilflyttere. Levende bymidter med en engageret lokal detailhandel er således en væsentlig grundsten i virkeliggørelsen af kommunens målsætninger indenfor bosætning, erhverv og uddannelse. Et led i strategisk planlægning for bymidterne vil derfor også være at fremme en samlet stillingtagen, hvor detailhandelsplanlægningen inddrages og eventuelt justeres med henblik på at understøtte strategiske initiativer. Det kan f.eks. være gennem justering af bymidteafgrænsning i kommuneplanen, eller ved at ændre rammerne til detailhandel i bymidterne.

Der er i 2022 udarbejdet en analyse af detailhandelen i kommunen som i hovedtræk udgør grundlaget for vurderingen af detailhandelens udviklingsmuligheder i Haderslev Kommune. Af analysen fremgår en række anbefalinger til at styrke handelslivet i Haderslev Kommune, hvoraf

hovedparten er inddraget i denne kommuneplan. Detailhandelsanalysen erstatter tidligere analyse fra 2016 som indgik i Kommuneplan 2017 og Kommuneplan 2021.

Planlovens bestemmelser om detailhandel blev senest revideret i 2017 med henblik på at skabe bedre udviklingsmuligheder for detailhandel. Kommunerne har med revisionen fået en større fleksibilitet i planlægningen for detailhandel.

Detailhandelsplanlægningen kommunalt skal have disse tre ligeværdige formål:

- fremme et varieret butiksudbud
- sikre god tilgængelighed for alle trafikarter
- skabe gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur

De tidligere restriktive størrelsesgrænser for udvalgsvarebutikker er ophævet, men i Kommuneplanens retningslinjer og rammer skal stadig fastsættes, hvor store udvalgsvarebutikker, der kan etableres. For dagligvarebutikker er størrelsesgrænserne øget.

I 2022 var der i Haderslev Kommune ca. 230 dagligvare- og udvalgsvarebutikker med et samlet bruttoetageareal på godt 146.000 m^2. I 2021 var den samlede omsætning på ca. 2,4 mia. kr. incl. moms. Siden udarbejdelsen af detailhandelsanalysen i 2022 er der blevet etableret flere større udvalgsvarebutikker (boksbutikker) i Haderslev midtby i området omkring Jomfrustien/Nordhavnsvej/Vinkelvej, svarende til yderligere ca. 17.300 m^2 bruttoetageareal.

I betragtning af udviklingen i rammebetingelserne for detailhandlen har Haderslev Kommune klaret sig relativt godt siden 2016. Antallet af udvalgsvarebutikker er faldet en smule og handelsbalancen er stort set opretholdt trods en væsentlig stigning i nethandelen. Etableringen af nye boksbutikker i Haderslev midtby efter 2022 forventes at bidrage til en mærkbar forbedring af handelsbalancen.

Der er en forholdsvis god dagligvareforsyning i kommunen, men kun enkelte dagligvarebutikker i lokalbyerne. Dagligvarebutikkerne har generelt udviklet sig positivt.

Udvalgsvarebutikkernes sammensætning er ændret således at der i 2022 er færre beklædningsbutikker og øvrige udvalgsvarebutikker, mens butikker med boligudstyr er steget.

Den lokale udvikling i detailhandlen følger stort set den generelle udvikling på landsplan.

2.3.2 Bymidter

Retningslinje Haderslev Kommune

Bymidterne i Haderslev Kommune skal have gode rammer for velfungerende markeder med en effektiv butiksstruktur.

Butikker kan etableres inden for bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram.

Afgrænsningen af bymidterne fremgår af kort med detailhandelsstrukturen, 2.3.1

Redegørelse Haderslev Kommune

Bymidten i Haderslev

Detailhandelen i Haderslev (historiske) bymidte er koncentreret i Storegade, Bispegade, Apotekergade og Gravene. Her ligger det brede og dybe udvalg af især beklædningsbutikker og andre former for udvalgsvarebutikker. Området omkring Nørregade er i højere grad præget af restauranter, caféer og andre kundeorienterede servicefunktioner. Der er således tale om en form for arbejdsdeling mellem Storegade og Nørregade.

Haderslev bymidte har, trods konkurrence fra Kolding, en vis betydning i oplandet. Det vurderes at bymidten har et opland, der stort set dækker hele kommunen samt mindre dele af Kolding og Tønder kommuner. Med baggrund i især den seneste udvikling af storbutiksområdet ved Vinkelvej/Nordhavnsvej i 2022/23 med bl.a. nye eletronikbutikker og aktuel planlægning for ny boksbutik ved Bygnaf/Nordhavnsvej vurderes det, at konkurrencen fra Kolding vil kunne mindskes.

I detailhandelsanalysen fra 2022 indgår en række anbefalinger der omhandler den kommunale detailhandelsplanlægning og den strategiske udvikling af handelserhvervet. Anbefalingerne retter sig mod Haderslev Kommune, erhvervsforeninger, forretningsdrivende, grundejere og projektudviklere. Eksempler herpå er:

- Der bør ikke etableres nye dagligvarebutikker før det kan dokumenteres, at der er et reelt opland.
- Udvalgsvarebutikker og butikker med særlig pladskrævende varer bør placeres inden for den eksisterende centerstruktur, hvor der er eller kan skabes attraktive rammer for etablering, og hvor de trafikale udfordringer adresseres.
- Ejendomsbesiddere bør arbejde med at tilføre nye funktioner. Der kan være tale om både butikker og andre kundeorienterede funktioner, der er med til at sikre persontrafik i

bymidterne.

- Bymidten kan styrkes med hybridbutikker som for eksempel kombineret tøjbutik med frisør, café med delikatesseafdeling eller slagter- og ostebutik med restaurant. Offentlige funktioner og tiltag for eksempel inden for sundhed, viden og uddannelse samt sociale tiltag bør ligeledes forankres i bymidten.

- De fysiske butikker bør i højere grad fokusere på de muligheder, som nethandel giver for at øge omsætningen.

Bymidteafgrænsningen i Haderslev er reduceret i forhold til Kommuneplan 2021. Detailhandelsanalysen anbefaler en indsnævring af bymidten omkring Torvet, Storegade, Nørregade og Gåskærgade. Afgrænsningen vil være med til at sikre, at butikkerne koncentreres mest muligt. De øvrige bylivsfunktioner vil stadig kunne etableres i de områder, der ikke er en del af den afgrænsede bymidte.

Haderslev Kommune har i forbindelse med denne kommuneplanrevision besluttet at indsnævre af bymidten ved Rådhusgrunden (østlig del af Gåskærgade/nordlig del af Nørregade), idet Rådhusgrunden skal udnyttes til boliger. Haderslev Kommune vil i forbindelse med de efterfølgende revisioner af kommuneplanen vurdere behovet for yderligere reduktion af bymidten.

Som følge af den ændrede bymidteafgrænsning er der med Kommuneplan 2025 vedtaget en nedjusteret afgrænsning af kommuneplanramme 10.10.CE.01 og en udvidet afgrænsning af ramme 10.10.CE.02. I sidstnævnte ramme er der ikke mulighed for at etablere ny detailhandel.

Det fremgår også af detailhandelsanalysen, at der umiddelbart ikke er behov for yderligere detailhandelsarealer, men at det kan overvejes at udlægge yderligere 10-15.000 m^2 til udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i bymidten. Baggrunden herfor er, at der inden for detailhandlen er koncepter, der kræver arealer på over 5.000 m^2, der i dag ikke ligger i Haderslev.

Med Kommuneplan 2025 er den eksisterende arealramme for detailhandelsbutikker fastholdt. Hvorvidt et senere behov for udvidelse af arealrammen til nye udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varegrupper i bymidten vil fordre en udvidelse af bymidten mod øst og nord skal nærmere belyses i forbindelse med det plangrundlag der skal tilvejebringes når behovet opstår.

Bruttoetagearealet for dagligvarebutikker er for 2022 blevet opgjort til ca. 20.850 m^2. I perioden fra 2022-24 er der ikke blevet etableret nye dagligvarebutikker i Haderslev bymidte. Som led i ALDI kædens landsdækkende lukning af dagligvarebutikker blev der lukket 1 butik i bymidten. Med Kommuneplan 2025 er den eksisterende ramme for nybyggeri og omdannelse af butiksareal til dagligvarer fastholdt. Bruttoetagearealet for udvalgsvarebutikker er for 2022 blevet opgjort til ca. 17.700 m^2. I perioden fra 2022-24 er der blevet etableret 7 nye boksbutikker, hvoraf 2 af butikkerne er flyttet fra aflastningscentret til bymidten og 1 butik flyttet internt indenfor bymidten.

Bruttoetagearealet for disse nye eller ombyggede boksbutikker er på ca. 12.000 m^2. Hertil kommer yderligere 3.250 m^2 fra en kommende ny boksbutik ved Bygnaf/Nordhavnsvej. Med Kommuneplan 2025 er den eksisterende ramme for nybyggeri og omdannelse af butiksareal til udvalgsvarer fastholdt. Den samlede restrummelighed til detailhandelsbutikker i bymidten er som følge heraf ca. 33.300 m^2.

Bymidten i Vojens

Detailhandelen i Vojens bymidte er spredt geografisk over Østergade, Vestergade samt Rådhuscentret. Vojens har – byens størrelse og beliggenhed taget i betragtning – et attraktivt udvalg af butikker og andre bylivsfunktioner. Udbuddet kan dog synes mindre, fordi det ligger spredt i byområdet.

Bymidten er det væsentligste udbudspunkt for forbrugerne i Vojens – specielt for indkøb af dagligvarer.

Der arbejdes på at gøre Vojens bymidte til et mere attraktivt samlingspunkt for beboere i byen og oplandet. Et led heri, er at Vojens er en del af initiativet ”Partnerskab for levende bymidter”. Et synligt resultat af dette er etablering af ”Næste Station”, der fungerer som et samlingssted i byen. Det diskuteres og overvejes løbende, hvilke indsatser, der i øvrigt skal forankres i partnerskabet.

Haderslev Kommune samarbejder med Forum Vojens om at højne kvaliteten i centrets byrum.

Det er i detailhandelsanalysen fra 2022 vurderet, at der især inden for bespisning mangler alternativer til det eksisterende udbud. I bymidten i Vestergade kan man overveje at etablere ”arbejdspladser” til erhvervsaktive, der ønsker at slippe for pendling, men ikke ønsker at arbejde hjemme.

Bruttoetagearealet for dagligvarer er i detailhandelsanalysen fra 2022 opgjort til ca. 10.590 m^2.

Bruttoetagearealet for udvalgsvarebutikker er i detailhandelsanalysen opgjort til ca. 3.000 m^2.

Med henblik på at sikre en koncentration af handels- og bylivet videreføres de nuværende bymidteafgrænsninger uændret. Det er vurderet at restrummeligheden til detailhandelsbutikker på ca. 4.500 m^2 er tilstrækkelig stor til, at der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer til dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

De nuværende bymidter i Vojens by opretholdes i form af Rådhuscentret og Vestergadecentret. Med kommuneplanen 2025 foretages ingen ændringer i bymidteafgrænsningerne i Vojens.

Områderne kan ses på ovenstående kort.

Se oversigt med rammer for omdannelse og udvidelse i de enkelte områder her.

Bymidten i Gram

Detailhandelen i Gram bymidte er koncentreret omkring de to rundkørsler ved Torvet, Kongevej, starten af Østergade og Slotsvej. Byen har et attraktivt dagligvareudbud. Bymidtens styrker er, byens størrelse i betragtning, en Rema 1000 samt et koncentreret butiks- og serviceudbud.

Detailhandlen i Gram betjener udover selve Gram by, de omkringliggende mindre byer og landsbyer. Gram Slots udviklingsplaner vil skabe en større turiststrøm i byen.

Bruttoetagearealet for dagligvarer er i detailhandelsanalysen fra 2022 blevet opgjort til ca. 1.360 m^2.

Bruttoetagearealet for udvalgsvarebutikker er i detailhandelsanalysen blevet opgjort til ca. 3.340 m^2.

Med henblik på at sikre en koncentration af handels- og bylivet videreføres den nuværende bymidteafgrænsning uændret. Det er vurderet at restrummeligheden til detailhandelsbutikker på ca. 3.000 m^2 er tilstrækkelig stor til, at der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer til dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Se oversigt med rammer for omdannelse og udvidelse i de enkelte områder her.

2.3.3 Bydelscentre

Retningslinje Haderslev Kommune

- Der kan i afgrænsede bydelscentre lokalplanlægges for butikker. I Haderslev må bruttoetagearealet til butiksformål ikke overstige 5.000 m² i det enkelte bydelscenter.

De afgrænsede bydelscentre er angivet på kort med den samlede detailhandelsstruktur under retningslinje 2.3.1 hvor der i den tilhørende redegørelse også fremgår det samlede arealregnskab.

Redegørelse Haderslev Kommune

I Haderslev Kommune er der 2 afgrænsede bydelscentre ved hhv. Erlev Bjerge (Haderslev) og Lyøvej (Starup).

Bruttoetagearealet for dagligvarer er i detailhandelsanalysen fra 2022 blevet opgjort til ca. 2.880 m^2. Der er endnu ikke etableret udvalgsvarebutikker i bydelscentrene.

Det er vurderet at restrummeligheden er tilstrækkelig stor til at der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer til dagligvare- og udvalgsvarebutikker.

Se oversigt med rammer for omdannelse og udvidelse i de enkelte områder her.

2.3.4 Aflastningsområder

Retningslinje Haderslev Kommune

- Der kan i afgrænsede aflastningsområder lokalplanlægges for nye butikker. Butiksstørrelsen i aflastningsområderne skal følge planlovens generelle bestemmelser, afhængig af butikstype.

De afgrænsede aflastningsområder i er angivet på kortet med den samlede detailhandelsstruktur under retningslinje 2.3.1 hvor der i den tilhørende redegørelse også fremgår det samlede arealregnskab.

Redegørelse Haderslev Kommune

Der er et aflastningsområde i tilknytning til området til særligt pladskrævende varegrupper i Haderslev Nord, Sverigesvej. I detailhandelsanalysen fra 2022 er det eksisterende butiksareal opgjort til 8.690 m^2.

I forbindelse med udbygningen på Nordhavnsvej/Vinkelvej/Jomfrustien kan det ikke udelukkes at der vil ske yderligere fraflytning fra aflastningsområdet ved Sverigesvej. Indtil videre opretholdes aflastningsområdet. Formålet er at kunne tiltrække butikker, der vil foretrække denne placering, frem for en placering omkring f.eks. Nordhavnsvej.

Det er vurderet at restrummeligheden er tilstrækkelig stor til at der ikke er behov for at udlægge yderligere arealer til udvalgsvarebutikker

Se oversigt med rammer for areal til aflastningsområdet og restrummelighed her.

2.3.5 Områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper

Retningslinje Haderslev Kommune

- Der kan i de afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper lokalplanlægges for butikker.

De afgrænsede områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er angivet på kortet med den samlede detailhandelsstruktur under retningslinje 2.3.1

Redegørelse Haderslev Kommune

Der er udpeget områder til særligt pladskrævende varegrupper i følgende bydele og lokalområder:

- Haderslev Vest, Sverigesvej
- Haderslev Øst, Christian X's Vej
- Haderslev Syd, Hirsevej
- Vojens Øst, Østergade,
- Vojens Vest, Fabriksvej
- Gram Nord, Fabriksvej
- Nustrup
- Sommersted

Bruttoetagearealet for særligt pladskrævende varegrupper er i detailhandelsanalysen fra 2022 opgjort til ca. 44.500 m^2. (Nustrup og Sommersted er ikke med i opgørelsen). Med Kommuneplan 2025 er den samlede ramme for udvidelse og omdannelse af butiksareal fastholdt.

Se oversigt med rammer for omdannelse og udvidelse i her.

2.3.6. Lokalcentre

Retningslinje Haderslev Kommune

- Der kan lokalplanlægges for butikker i lokalcentre, der maksimalt må være på 3.000 m². Størrelsen på de enkelte butikker må maksimalt være 1.000 m².
- Rammer for lokalcentre fremgår af redegørelsen.

Lokalcentrene er angivet på kortet med den samlede detailhandelsstruktur under retningslinje 2.3.1 hvor der i den tilhørende redegørelse også fremgår det samlede arealregnskab.

Redegørelse Haderslev Kommune

Et lokalcenter skal alene betjene en begrænset del af en by eller bydel, en landsby et sommerhusområde eller lignende. I Haderslev by er der 6 lokalcentre:

- Neder Åstrup
- Christiansfeldvej
- Simmerstedvej
- Sejlstensgyde
- Ny Erlevvej
- Grønningen

Bruttoetagearealet for dagligvarer og udvalgsvarer tilsammen i Haderslev er ud fra detailhandelsanalysen fra 2022 opgjort til ca. 6.030 m

Der er desuden lokalcentre i følgende lokalbyer: Sommersted, Arnum, Bevtoft, Fjelstrup, Hammelev, Hoptrup, Over Jerstal, Marstrup, Sdr. Vilstrup, Øsby og Nustrup.

Bruttoetagearealet for dagligvarer og udvalgsvarer tilsammen i lokalbyerne er ud fra detailhandelsanalysen fra 2022 opgjort til ca. 4.540 m^2.

Med Kommuneplan 2025 er den maksimale ramme for nybyggeri og omdannelse af butiksareal til dagligvarer og udvalgsvarer i lokalbyerne fastholdt på i alt 6.630 m^2 (heraf er rammen for lokalbyen Sdr. Vilstrup på 2.630 m^2) og for lokalcentrene i Haderslev fastholdt på i alt 1.600 m^2.

2.4 Strategisk planlægning for bymidter - Haderslev Kommune

Retningslinje Haderslev Kommune

Udviklingen af bymidterne i Haderslev, Vojens og Gram har afsæt i Kommunalbestyrelsens samlede vision og ambitioner for udviklingen af kommunen, og målet er at byerne opleves som levende og attraktive. Derfor skal udviklingen og den fysiske planlægning:

- Tage udgangspunkt i byens aktuelle situation, bystruktur og stedbundne kvaliteter.
- Sikre sammenhænge og forbindelser med den øvrige by og omgivende landskaber.
- Understøtte den menneskelige skala i byen og højne kvaliteten af byens bygninger, rum og mødesteder.
- Sikre en omstilling af bymidten, så nye funktioner og aktiviteter fortsat medvirker til et trygt og varieret byliv.

Redegørelse Haderslev Kommune

Pr. 1. januar 2024 er der indført nye bestemmelser i planloven om strategisk planlægning for bymidter. I planlovens § 5 stilles følgende krav:

Den strategiske planlægning skal:

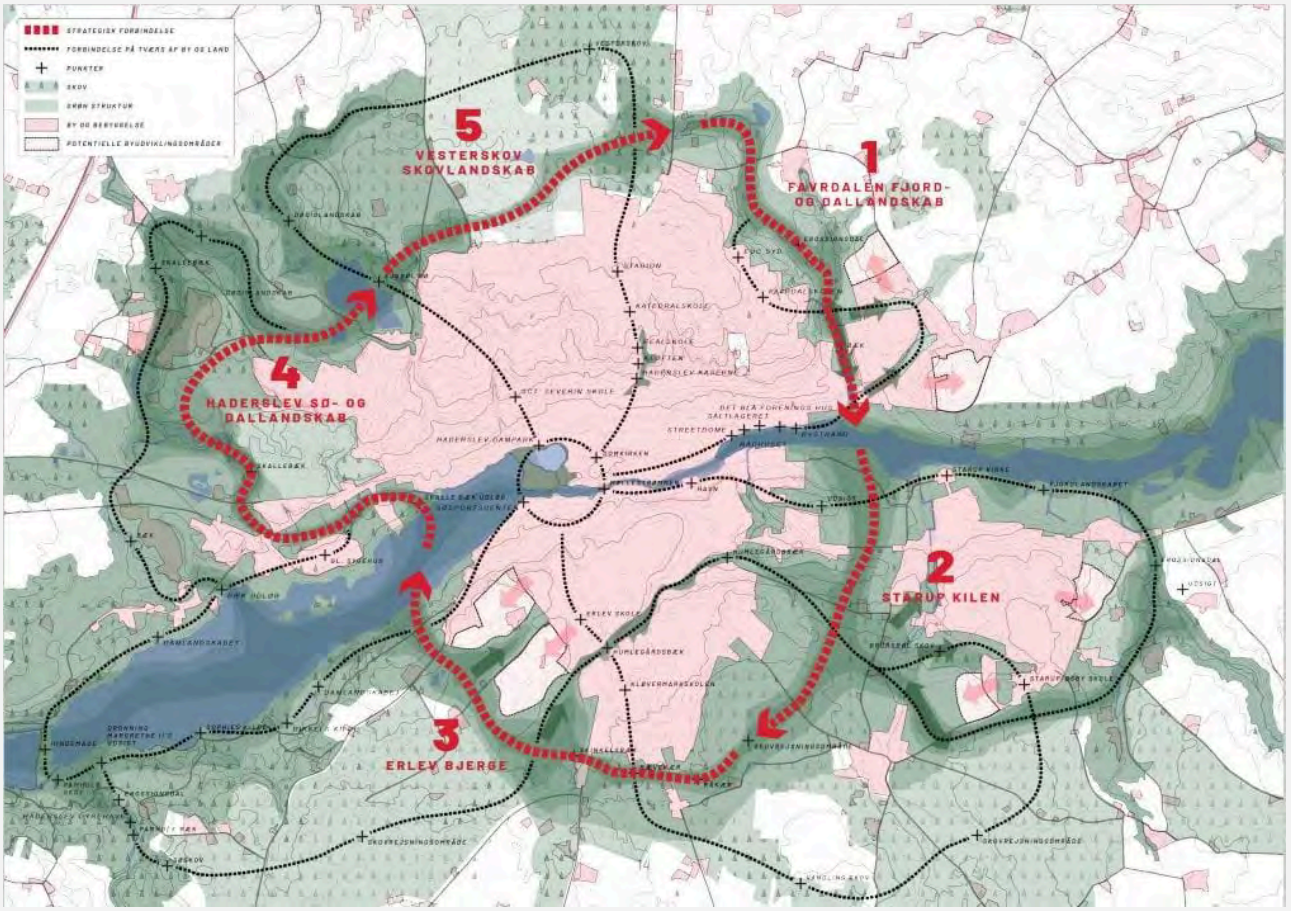
- Understøtte en udvikling af levende bymidter i kommunens mindre og mellemstore byer.
- Udarbejdes i dialog med byens private og civile aktører.
- Angive overordnede målsætninger og virkemidler for udviklingen af bymidterne.
- Tage stilling til placering af offentlige funktioner og bevaring af kulturmiljøer og bygninger i bymidten.

Kravet medfører, at der i kommuneplanlægningen skal foretages en helhedsorienteret strategisk planlægning for kommunens bymidter. Kravet gælder for bymidten i byer med mellem 4.000 og 20.000 indbyggere samt bymidten i den største by i hver af de fire ø-kommune. Indbyggertallet opgøres af Danmarks Statistik. Med ”bymidten” menes det centrale område i byen, hvor der er en tæthed og variation af en række bymidtefunktioner, som fx butikker, kulturtilbud, privat og offentlig service.

I Haderslev Kommune følger den strategiske planlægning bymønstret, så der arbejdes strategisk med udviklingen af bymidterne i kommunens hovedby Haderslev samt centerbyerne Vojens og Gram. Herudover arbejdes strategisk med udviklingen af kommunens landsbyer.

Udviklingen af Haderslev Kommune og den fysiske planlægning har et strategisk afsæt og udgangspunkt i Kommunalbestyrelsens Vision og ambition for vækst og velfærd. Byernes mange kvaliteter og muligheder skal styrkes gennem en sammenhængende og strategisk byudvikling, som tager udgangspunkt i, hvad byerne kommer fra, hvor de er nu og hvad der er af visioner og potentialer for udviklingen i fremtiden. Det strategiske afsæt er udviklingsplanen for Vojens, Områdefornyelse i Gram og udviklingsstrategi for Haderslev.

Bevaring af landskabstræk og grønne forbindelser er et overordnet mål når alle byerne udvikles, og tager udgangspunkt i kommunens landskabsanalyse. For de bynære dele af Haderslev Tunneldal er der i 2024 udarbejdet en analyse samt anbefalinger hertil.



Haderslev

Haderslev er kommunens hovedby og driver for vækst med god opkobling til den østjyske vækstakse, som koncentrerer sig langs motorvej E45. Byen vokser, og der er flere igangværende byomdannelsesprojekter nær den historiske bymidte, Jomfrustien og havneområdet. Samtidig er det tidligere sygehus og det tidligere rådhus under omdannelse. Som garnisonsby er forsvaret også en markant og tydelig del af byens identitet.

Haderslev har en markant historie, der stadig kan aflæses tydeligt i bystrukturen, samtidig med, at det er kommunens hovedby.

Kommunalbestyrelsen har den 25. februar 2025 vedtaget Strategi for udviklingen af Haderslev by, der kvalificerer den hovedplan for Haderslev by der fremgår af Planstrategi 2023.

Formålet med udviklingsstrategien er at skabe en fælles forståelse og retning for byens udvikling, gøre byen attraktiv for borgere, tilflyttere og investorer og at skabe rammer til at håndtere udviklingsspørgsmål nu og i fremtiden.
Strategi for udvikling af Haderslev by præsenterer et fremtidsbillede af "Byen der forbinder" og indeholder en række principper for understøttelse og udvikling af byens kvaliteter og forbindelser mellem bydele, grønne områder og mennesker. Strategien skal skabe fælles forståelse og retning for byens udvikling og gøre byen attraktiv for borgere, tilflyttere og investorer.

Vi forbinder:
• fortid, nutid og fremtid
• mennesker i fællesskaber
• mennesker med naturen

Strategien opdeler byens "lag" i en struktur bestående af tre hovedtemaer og to tværgående temaer med tilhørende principper:

• Det blå og grønne
• Det byggede
• Mobilitet
• Klima
• Kultur

Strategien understøtter Kommunalbestyrelsens 2030-ambitioner om +250 i uddannelse, +500 indbyggere og +1.000 arbejdspladser og kommunens brandingindsats via de strategiske fortællinger om forsvar, fællesskaber og fremtid.



Vojens

Vojens er, som den andenstørste by i Haderslev Kommune og kommunens eneste stationsby, en vigtig by både for borgere i byen og oplandet. Som en aktiv hverdags-by har Vojens et enestående potentiale i forhold til at fastholde og udvikle byens fysiske og sociale kvaliteter. Det stærke foreningsliv, unikke tilbud indenfor sport og idræt, gode bosætningskvaliteter og let adgang til natur og infrastruktur er alle kvaliteter, som byudviklingen skal funderes på.

Byen tilbyder en blandet boligsammensætning herunder en høj andel almene boliger, skole, fritidsfaciliteter, dagligvarehandel mv. Byen bindes sammen af et godt stisystem, der sikrer bløde trafikanter, og Vojens Station er centrum for offentlig transport i kommunen, så man med tog eller bus nemt kan komme til og fra byen.

Vojens er placeret centralt i kommunen og trækker særligt tværkommunale tilflyttere fra den sydøstlige og sydvestlige del af Jylland (Aabenraa, Kolding og Tønder). Det nye forsvarsforlig medfører en udvidelse af Flyvestationen i Skrydstrup og dermed flere arbejdspladser, der giver potentiale for øget tilflytning til Vojens.

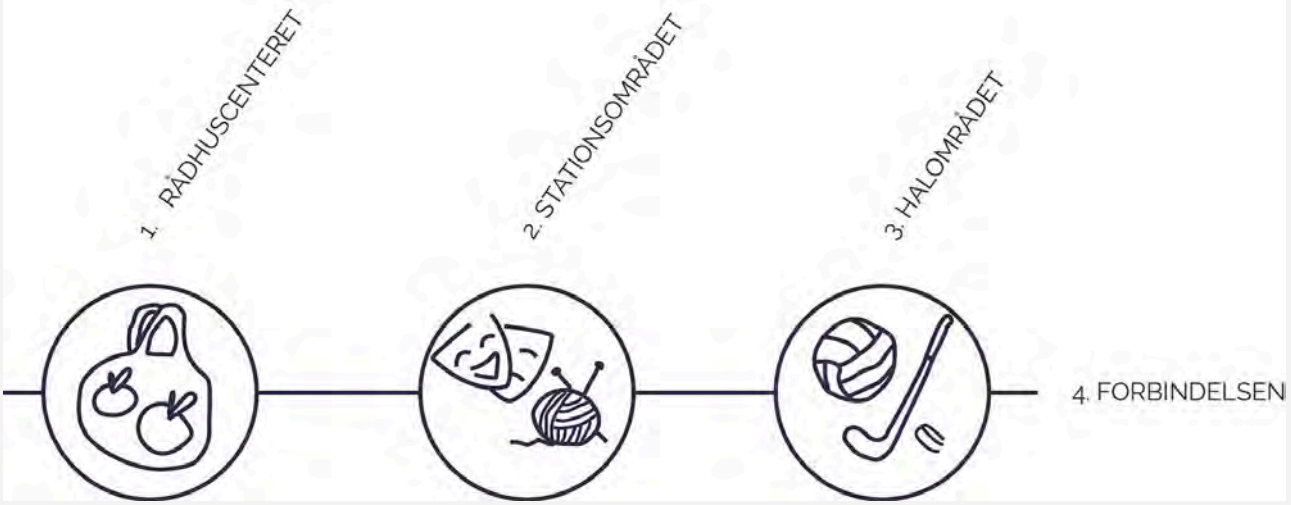
Borgere i Vojens føler stolthed over byen. Dette afspejler sig bl.a. i alt det frivillige arbejde, der laves på kryds og tværs af foreninger og andre fællesskaber. Vojens har en aktiv gruppe af ildsjæle i Forum Vojens, der gennem en årrække har arbejdet med byen. Forum Vojens har deltaget i udarbejdelsen af den strategiske udviklingsplan for Vojens og indgår i styregruppen for planens realisering.

Udviklingen af Vojens skal ske med afsæt i en strategisk udviklingsplan (2023). Hovedgrebet for udviklingen er en styrkelse af tre byområder; Rådhuscentret, Stationsområdet og Halområdet, samt forbindelsen imellem.

Når der fremover udvikles og igangsættes nye indsatser i bymidten, skal de ske efter fire principper, som skal medvirke til at indsatserne altid peger frem mod den overordnede vision og er i overensstemmelse med hovedgrebet for byens udvikling.

- Vi skaber liv og mødesteder i gadeplan. Det betyder, at tomme butikslokaler skal aktiveres og omdannes til nye formål og at der skal etableres mødesteder og gode bymiljøer.
- Vi skaber variation og styrker byens kvaliteter. Det betyder, at de tre bymiljøer skal kunne noget forskelligt og at byens eksisterende kvaliteter skal udvikles og styrkes. Nye tiltag i byrummene skal øge den oplevede bymæssige kvalitet.
- Vi synliggør og forbinder byens tilbud. Det betyder, at det skal være nemt at få øje på og finde byens tilbud. Forbindelserne skal endvidere styrke kontakten til naturen i nærområdet.
- Vi styrker organiseringen på tværs af foreninger. Det betyder, at der skal bygges bro mellem foreningerne i byen og at eksisterende tiltag og aktiviteter skal udnytte en fælles synergi.

Udviklingen skal understøttes gennem planlægning og kommunale investeringer i almene boliger, infrastruktur og service.



Gram

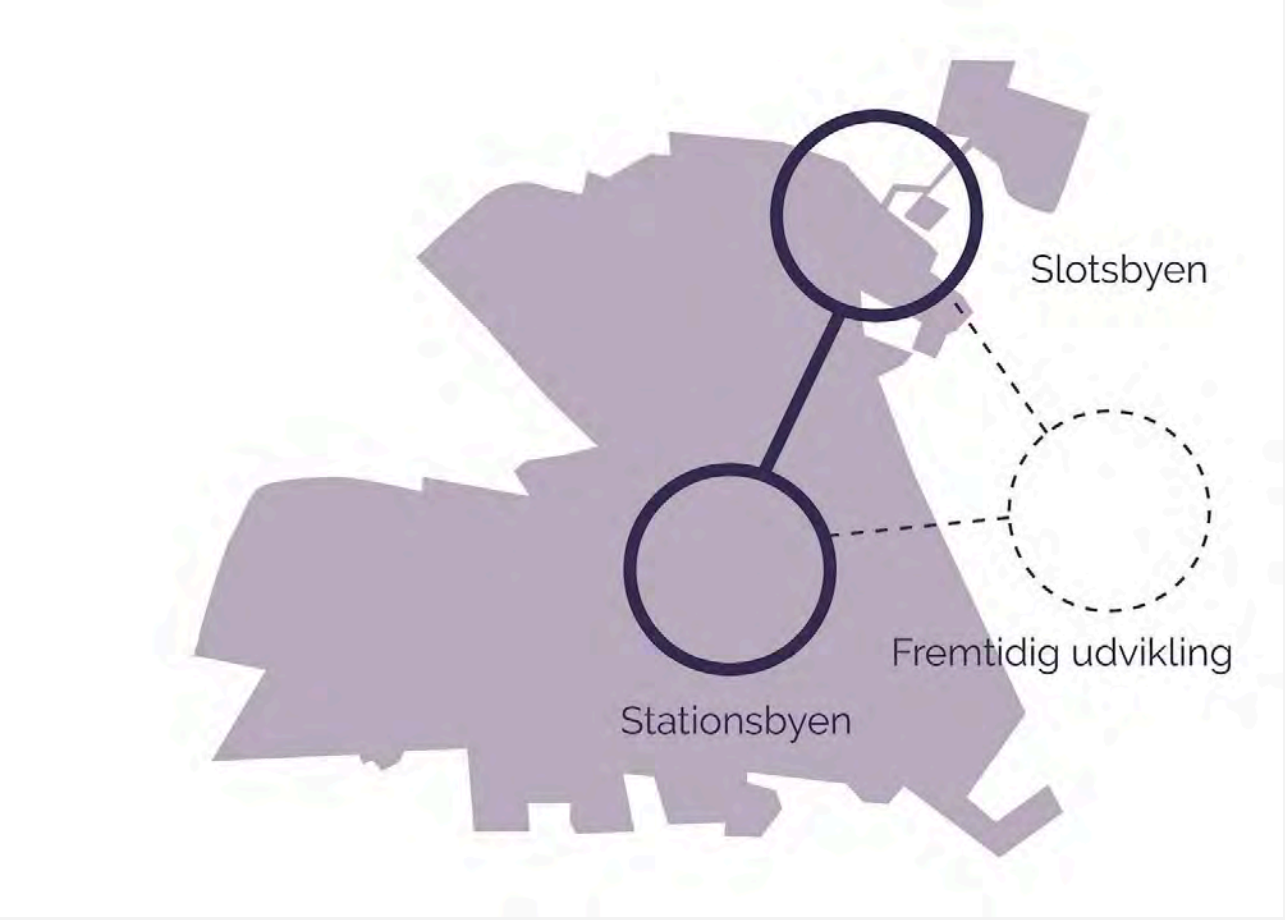
Gram er den nære, naturskønne slots-by, som gennem de seneste 10 år har formået at vende sig selv fra en by i afvikling til en levende by med høje ambitioner om udvikling. Byen har stærke ildsjæle, blandt andet synligt gennem Vision Grams arbejde. Herudover har byen en særlig historiefortælling og kulturarv, men også en mulighed for tættere forbindelse med omkringliggende naturområder. Der er udarbejdet en mulighedsplan for Gram by, der særligt tager udgangspunkt i at aktivere byens bygningskultur som en løftestang for udvikling.

Gram har en særlig struktur, fordi byen er vokset frem som to selvstændige byområder med hver sin karakter, Dette er fortsat genkendeligt i et bybillede under forandring. Den velbevarede historiske bygningsmasse og struktur i Gram udgør et væsentligt potentiale i forhold til at sikre både den lokale historiske identitet og vigtige kulturværdier for eftertiden, som samtidig kan bidrage til byens udvikling. Denne struktur vil udgøre en ramme for udvikling af beboelse i eksempelvis den nye “slotsby”.

Befolkningstallet har været faldende og forventes med befolkningsprognosen fortsat at falde. Indbyggertallet på 2450 giver mulighed for at benytte Landsbyfornyelsesmidler til f.eks. områdefornyelse. På baggrund af en ansøgning fra Vision Gram er der i regi af Land- og Byudviklingsudvalget igangsat en områdefornyelse for Gram. I 2024 er der udarbejdet et områdefornyelsesprogram i samarbejde med Vision Gram og borgerne. Områdefornyelsesprogrammet har udover konkrete tiltag også et strategisk sigte i forhold til byens udvikling og tager afsæt i hovedplanen for byen. Foreningen Vision Gram er bindeled i dialogen mellem Haderslev Kommune og lokalsamfundet, og indgår i arbejdet med områdefornyelsen. Den positive udvikling som er i gang i Gram skal understøttes gennem områdefornyelsen i bymidten og andre udviklingsinitiativer som gør byen mere attraktiv.

I kraft af områdefornyelsesprogrammet, der blev vedtaget at kommunalbestyrelsen december 2024, skal der de næste 5 år arbejdes med følgende indsatser i bymidten:

- ’Bymidten’ Torvet i Gram skal omdannes fra at være en parkeringsplads til at blive et mere indbydende torv med mulighed for aktiviteter og sikker færdsel for bløde trafikanter.
- ’Skoleområdet og trafik’ Gram Skole og Gram Fritidscenter er centrale steder i Gram, og disse skal forbindes med bedre stier og skiltning.
- ’Mødested’ Gram Skoles gamle pedelhus skal omdannes til et medborgerhus, hvor både organiserede og uorganiserede grupper kan mødes og dyrke deres interesser.
- ’Ungested’ De unge i Gram savner et sted, de kan mødes, og derfor skal skolens gamle gymnastiksal bruges til et mødested, hvor der på skift skal være mulighed for at fixe en knallert, være kreative eller lignende. Der skal være tilknyttet en medarbejder til mødestedet.



2.5 Strategisk planlægning for landsbyer - Haderslev Kommune

Retningslinje Haderslev Kommune

Landsbyerne skal udvikles differentieret med udgangspunkt i den enkelte landsbys stedbundne potentiale.

Haderslev Kommune vil særligt støtte aktive og initiativrige borgergrupper. Deres initiativer prioriteres i forhold til det stedbundne potentiale. Der skal særligt fokuseres på udbygning og formidling af vandre- og cykelstiforbindelser, faciliteter der understøtter det i kommuneplanen udpegede potentiale, oprydning i landsbyer, bevarelse af kulturarv og økonomisk understøttelse af forskønnelser - herunder nedrivninger - ved hjælp af relevante puljer.

Der skal arbejdes for, at der etableres mere naturindhold i landsbyerne og højne kvaliteten af allerede eksisterende natur indhold.

Landsbyers udvikling skal ske bredt og særligt støttes samarbejder mellem landsbyer indbyrdes og mellem landsbyer og interessenter som erhvervsliv, natur- og turismeformidlere og Haderslev Kommune.

Retningslinjen gælder for de landsbyer der er afgrænset på kortet.

Redegørelse Haderslev Kommune

Udvikling af landsbyer og landdistrikter

Vores landdistrikter skal have de bedste muligheder for at leve og udvikle sig. Derfor arbejder vi på flere forskellige projekter, som understøtter landdistrikternes vækst og udvikling.

Den strategiske planlægning for landsbyer i Haderslev Kommune omfatter alle landsbyer med et indbyggerantal over 200 samt lokalbyer. Desuden omfattes de landsbyer, der har mellem 100 og 199 indbyggere, såfremt der er kommuneplanrammer for landsbyen.

Der er udarbejdet en baggrundsrapport med kortlægning af landsbyerne i forhold til størrelse, relevante data og indsamling af viden om civilsamfundets styrke.

Landsbyernes potentialer

I Haderslev Kommune tager den strategiske planlægning for landsbyerne udgangspunkt i 3 politisk valgte potentialer: Bosætning, turisme og natur. De 3 potentialer er udpeget for at styrke det gode liv

i landsbyerne i en stedbunden retning, der tager udgangspunkt i lokale vilkår og muligheder.

Landsbyernes potentiale er som udgangspunkt defineret af landsbyens beliggenhed i et af kommuneplanens geografisk afgrænsede områder:

- Støjkonsekvenszonen for Skrydstrup flyvestation.
- Turismebåndet og større vandreruter
- Bevaringsværdige landskaber og natura2000 områder.

Det er således muligt, at en landsby har flere potentialer. Derfor skal potentialet ses som retningsgivende. Mål og virkemidler kan være sammenfaldende på tværs af landsbytyperne.

Fra kommunens side vil initiativer, der understøtter potentialerne blive prioriteret frem for eventuelle øvrige initiativer.

Landsbyer med bosætningspotentiale

Landsbyer med bosætningspotentiale er udpeget i områderne udenfor støjkonsekvenszonen omkring Skrydstrup flyvestation. Potentialet kan forløses gennem aktiviteter, der i denne sammenhæng kan handle om ny bebyggelse, mulighed for etablering af forskellige boformer og fastlæggelse af karakteren af den offentlige service.

Initiativer fra civilsamfundet, der tager udgangspunkt i en styrkelse af bo- og bylivskvaliteterne i byen kan understøttes med de værktøjer, der gælder i planloven og i den kommunale landdistriktspolitik, herunder fokusplaner udarbejdet på borgerinitiativ.

Se mere om støjkonsekvenszonen i kapitel 6.1 Støjforhold.

Landsbyer med naturpotentiale

Landsbyer med naturpotentiale skal findes i områderne indenfor kommuneplanens udpegede bevaringsværdige landskaber. og natura2000 områder. Potentialet kan forløses gennem aktiviteter, der i denne sammenhæng kan handle om etablering og markedsføring af stier og anlæggelse af faciliteter, der styrker oplevelser i naturen. De hensyn der udpeges som væsentlige for bevarelse af landskab og geologi skal håndhæves, som beskrevet i Kommuneplanens kapitel 3.5.

Initiativer fra civilsamfundet, der tager udgangspunkt i styrkelse af naturoplevelserne i og omkring byen kan understøttes med de værktøjer, der gælder i planloven og i den kommunale landdistriktspolitik, herunder fokusplaner udarbejdet på borgerinitiativ.

Landsbyer med turisme potentiale

Landsbyer med turismepotentiale skal findes i den geografiske afgrænsning af turismebåndet og ved større vandreruter og omfatter således også kystnære områder. De hensyn der udpeges som væsentlige i kystnærhedszonen skal håndhæves.

Potentialet kan forløses gennem aktiviteter, der i denne sammenhæng kan handle om etablering og markedsføring af stier, turismeerhverv samt kultur- og oplevelses faciliteter.

Initiativer fra civilsamfundet, der tager udgangspunkt i styrkelse af turismen kan understøttes med de værktøjer, der gælder i planloven og i den kommunale landdistriktspolitik, herunder fokusplaner udarbejdet på borgerinitiativ.

Samarbejde om udviklingen af levende landsbyer og landdistrikter

I Haderslev Kommune er der etableret en formel mulighed for samarbejde mellem kommune og landsbyer. Der er etableret et land- og byudviklingsudvalg, som har en løbende kontakt til initiativer fra landdistrikterne. Landdistriktskoordinatoren indgår i samarbejder med landsbyerne og formidler muligheder for udvikling med udgangspunkt i planloven, Haderslev Kommunes landdistriktspulje og ved at facilitere igangsætning af borgerdrevne Fokusplaner. Fokusplanerne skal definere de muligheder borgerne ser for styrkelse af landsbylivet og pege på initiativer, der kan fremme at det sker. Fokusplanerne anvendes i dialogen med samarbejdspartnere. Fokusplanerne kan pege på mulige landsbysamarbejder og på praktiske tiltag, der kan udføres af borgerne, eller kan indarbejdes i kommunale planlægnings-, anlægs- eller driftsplaner. Fokusplanerne er således et redskab, der udgør en del af grundlaget for Haderslev Kommunes stillingtagen til udvikling af landsbyerne.

I nogle landsbyer er der både landsbyafgrænsning og rammer for lokalplanlægning. Sidstnævnte fastlægger retning for evt. kommende planlægning mere detaljeret.

Områdefornyelse

Med afsæt i ønsket om at styrke og dyrke rammerne for det gode liv i landdistrikterne er områdefornyelse en vigtig tilgang og metode. Inddragelsesprocesser med byernes borgere og aktører skal undersøge og udfolde hvilke fysiske og sociale/kulturelle tiltag og elementer, der skal til for at fastholde kvaliteterne.

I 2022 er der vedtaget områdefornyelsesprogrammer for Oksenvad og Sønderballe landdistrikter.

Områdefornyelsen i Sønderballe by og Sønderballe Strand tager udgangspunkt i landskabet, landsbyen, havnen og kysten. Samtidig arbejdes der med at binde by og kyst endnu tættere sammen både fysisk og socialt. Området rummer i dag ikke et oplagt samlingssted for borgere og foreninger. Et af indsatsområderne omfatter derfor en transformation af det gamle fiskerhus på havnen til et samlende fælleshus.

Områdefonyelsen i Oksenvad har fokus på at styrke sammenhængskraften - både fysisk og visuelt - på tværs af landdistriktet, løfte landsbyen Mølby i form af byforskønnelse og fartdæmpende tiltag samt at skabe gode rammer for hverdagsliv og naturoplevelser. Et af indsatsområderne, som netop har til formål at samle landdistriktet, er “Oksen” - en sammenhængende sti, der ligesom åen bugter sig gennem landskabet med særlige knudepunkter i naturen. Herudover er der henover 2024 udarbejdet områdefornyelsesprogrammer for Nustrup og Gram, som forventes vedtaget i 2025.

Haderslev Kommune forventer at arbejde løbende med områdefornyelser, som en aktiv udvikling af landdistrikter.

Omdannelseslandsbyer

Kommunen kan hvert 4. år udpege 2 omdannelseslandsbyer. Kriterierne for, at en landsby kan blive en omdannelseslandsby er at den skal være beliggende i landzone med befolkningsmæssig tilbagegang og skal have et indbyggertal over 100.

I udvælgelsesprocessen kan der bl.a. fokuseres på, om landsbyen har et stærkt lokalsamfund eller om byen er placeret i et område med stedbundne kvaliteter.

Udpegningen skal iagttage de nationale interesser og overholde gældende regler i medfør af anden lovgivning.

Der er udarbejdet en baggrundsrapport, hvori der er udpeget en række potentielle omdannelseslandsbyer. Se link til rapporten nederst på denne side.

Formålet med at udpege omdannelseslandsbyer er at give videre rammer for at imødekomme eventuelle ønsker om at opføre en bolig eller etablere en mindre virksomhed i de tilfælde, hvor det ikke er nødvendigt at afvente en egentlig planlægning med udarbejdelse af lokalplan. I omdannelses landsbyer er det muligt at trække en videre afgrænsning af landsbyen, end efter nuværende praksis.

Afgrænsningen kan således åbne mulighed for, at f.eks. utidssvarende bygninger tæt på trafikbelastet vej kan nedrives og at nye boliger eller mindre virksomheder kan placeres mere hensigtsmæssigt.

Med vedtagelse af kommuneplan 2025-2037 udpeges der ikke omdannelseslandsbyer. Hvis der efterfølgende viser sig behov for at benytte en udpegning af omdannelseslandsby som redskab i forbindelse med konkret landsbyudvikling, kan det ske i kraft af kommuneplantillæg, der vedtages af det nye byråd. Kommuneplanens retningslinjer for udvikling af landsbyer, samt en opdatering af baggrundsrapportens data skal ligge til grund for eventuelle udpegninger.

Du kan læse nærmere i denne baggrundsrapport udarbejdet i forbindelse med den strategiske landsbyplanlægning

Land- og Byudviklingsudvalget har som en del af af kommuneplanrevisionen haft dialog med kommunens landdistrikter. Du kan læse opsamlingsnotatet her.

3. Det åbne land - sammenhæng og balance

Trekantområdets hovedstruktur er den åbne, grønne storby med landskabet skovene og naturen mellem byerne som væsentlige elementer. Kvaliteterne i det åbne land i form af natur og landskaber skal fortsat beskyttes og udvikles, og samtidig skal landbruget kunne udvikle sig på en bæredygtig måde og bidrage til den grønne omstilling. Nye naturområder skal udbygge det sammenhængende naturnetværk, der kan forbedre dyr-og planters udbredelsesmulighed og dermed styrke biodiversiteten. Mere natur vil også gavne klimaet og vandmiljøet samt øge de rekreative muligheder for folk, der bor eller opholder sig i det åbne land.

Den åbne grønne storby

Det åbne land er et vigtigt element i den åbne, grønne storby med landskabet, skovene og den grønne og blå natur mellem byerne i Trekantområdet. Målet er at kæde de rekreative områder og natur- og landskabsområder sammen, så byområderne adskilles af sammenhængende natur- og landskabskiler.

Landbruget har fortsat en væsentlig indflydelse på landskabets udformning og jordens udnyttelse, men i Trekantområdet er der et betydeligt pres på at få inddraget jord til byudvikling og infrastrukturanlæg, samt arealer til vedvarende energi, vådområder, naturarealer og skovrejsning. Landskabet og naturen rummer en kvalitet, som for mange mennesker gør det attraktivt at opholde og bosætte sig i og ved. Landdistrikterne skal sikres en udvikling, så de fortsat er gode steder at leve og drive virksomhed i. De forskellige interesser skal afvejes således, at der bliver en god balance mellem benyttelse og beskyttelse i det åbne land.

Udpegning af skovrejsningsområder giver mulighed for at forbinde den eksisterende natur og skovarealer for at styrke det grønne netværk, binde CO_2 og understøtte visionen om den åbne, grønne storby. Der bliver i Trekantområdet lagt vægt på, at landskabs- og naturkilerne mellem byerne friholdes for bebyggelse, så der opleves en grænse mellem land og by.

Erhverv på landet

Trekantområdet ønsker udvikling af et bæredygtigt landbrug, hvor der er investeringssikkerhed og gode udviklingsmuligheder. Samtidig skal udviklingen ske på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til natur, klima, miljø, landskab og lokalsamfund. Landbruget skal bidrage til den grønne omstilling på flere punkter. Det forventes at landbruget vil udvikle nye proteinholdige, plantebaserede produkter til konsum, så CO_2-udslippet reduceres. Desuden forventes at der investeres i en øget bioraffinering af grønne biomasser til foder og energi. Dette vil betyde nye

industrilignende anlæg på landet. Desuden vil landbruget fortsat levere arealer til udbygning med energianlæg, såsom biogas, vindmøller og solenergi. Det kan også blive nødvendigt at bruge landbrugsarealer som vandreservoirer for at undgå oversvømmelser af nedstrømsliggende byområder.

Landbruget er et betydningsfuldt erhverv i Trekantområdet. Omkring 2/3 af Trekantområdet er landbrugsareal. Derved er landbruget den største arealforvalter i det åbne land. Landbruget har indvirkning på blandt andet natur, vandområder, grundvand, naboer og nærmiljø. Strukturændringerne i landbrugserhvervet går mod færre, men større bedrifter, og det har stor indflydelse på mange landdistrikters udvikling. Den teknologiske udvikling øger muligheden for at forbedre natur- og miljøbeskyttelsen i landbrugsdriften, og den giver nye perspektiver for produktionsformer. De landbrugsbygninger, der derved bliver overflødiggjorte, skal finde en ny anvendelse eller om muligt fjernes.

Grønt Danmarkskort

Trekantområdet ønsker, at naturværdierne skal beskyttes og forbedres, og biodiversiteten skal øges. Arealer med natur skal udvides og samtidig skal befolkningens adgang til naturområder forbedres. Der skal skabes et sammenhængende naturnetværk, der understøtter visionen om den åbne, grønne storby.

I løbet af en lang årrække er naturen, såvel i udstrækning og variation blevet fattigere, og i disse år tales om en decideret biodiversitetskrise. De mere sårbare dele af naturen, især de lysåbne, næringsfattige lokaliteter er truet af tilgroning og forøget tilførsel af næringsstoffer. Mange naturområder er også truet af nye infrastrukturanlæg, byudvikling m.m. Der er derfor behov for både en beskyttende indsats i forhold til det, der endnu er tilbage, og en naturudviklende indsats for at genskabe naturområder. Naturgenopretning, skovrejsning og etablering af nye vådområder er vigtige dele af denne indsats. En anden vigtig del er en god formidling af viden om natur til en befolkning, der i stigende omfang bor fjernt fra naturen.

Udpegning af Grønt Danmarkskort som et samlet naturnetværk skal sikre en forstærket indsats for større og mere sammenhængende naturområder. Kommunerne vil udbygge naturnetværket ved at skabe nye naturområder og rejse ny skov og især arbejde på at styrke de økologiske forbindelser mellem Natura 2000-områderne. Desuden vil kommunerne medvirke til at sikre, at yngle- og rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges for Habitatdirektivets bilag IV-arter.

Grøn omstilling Skovrejsning og lavbundsarealer

Mere natur gavner også klimaet.

Skovrejsning har en positiv effekt, da skovene binder CO_2 og det påvirker det nationale CO_2-regnskab i positiv retning.

Områder til øget skovrejsning vil sandsynligvis ske på arealer som normalt fungerer som landbrugsarealer. Dermed vil skovrejsningen både optage CO_2, samt reducere udledning fra fortrængt landbrug. Det er vigtigt at arealer, som anvendes til skovrejsning, ikke er klassificeret som lavbundsjord med potentiale for at genoprette naturlig hydrologi, eksisterende natur mv.

Skovrejsning udført på den rigtige/flersidige måde kan udover at reducere CO_2 udledningen også bidrage til flere rekreative områder i kommunen samt øget biodiversitet i området.

De lavtliggende, fugtige arealer i det åbne land vil, hvis man ikke dyrker og pløjer dem, også tilbageholde betydelige mængder drivhusgasser. Der er kortlagt lavbundsområder primært i ådale og på tørvejorde, som i dag anvendes til landbrug. Omlægning af disse arealer til ikke drænede naturområder eller vådområder uden dræning vil betyde en relativt stor reduktion af CO_2 udledninger.

Vådområder kan også virke som reservoirer for overfladevand og kan i nedbørsrige perioder være med til at tilbageholde vand og begrænse eller forhindre oversvømmelse af nedstrømsliggende byområder. Genopretning af lavbundsarealer til vådområder kan derfor blive et af Trekantområdets væsentligste elementer i bestræbelserne på at imødegå konsekvenserne af klimaforandringer, og kommunerne i Trekantområdet vil indtænke synergi i projekterne, så vådområderne kan tjene flere formål.

Multifunktionel jordfordeling

Multifunktionel jordfordeling er et middel, der kan anvendes til at sammentænke landbrugsproduktion med f.eks. rent vandmiljø, rent drikkevand, reduktion af CO_2, naturområder, klimatilpasning, friluftsliv landdistriktsudvikling samt arrondering af landbrugsejendomme.

Multifunktionel jordfordeling er dermed et redskab til genforhandling og sammentænkning af arealer i det åbne land. Det giver mulighed for at skabe synergier mellem de mange eksisterende interesser – herunder blandt meget andet den grønne omstilling (f.eks. planlægning af solcelleanlæg og vindmøller), og erhvervsudvikling, landbrug, biodiversitet og ikke mindst landdistriktsudvikling. Dermed kan arealerne udnyttes bedst muligt.

Kommunerne i Trekantområdet vil anvende multifunktionel jordfordeling som et virkemiddel til at opnå målene for det åbne land.

Landskaber

Kommunerne i Trekantområdet ønsker at bevare og beskytte de varierede landskaber og de geologiske bevaringsværdier. For at sikre befolkningen varige muligheder for at opleve landskabet, forstå dets tilblivelse og for at bevare de geologiske formationer samt landskaber, der er oplevelsesrige og karakteristiske for Danmark og Trekantområdet, udpeges der i kommuneplanen områder, hvor der skal tages særlige hensyn til de landskabelige og geologiske værdier.

Landskabet og naturen i Trekantområdet hører til et af Danmarks mest afvekslende. Mens den vestlige del er præget af de flade midtjyske hedesletter og mellemliggende bakkeøer med store hede-, mose- og plantagearealer, ændrer landskabet og naturen sig mod østkysten og videre over det nordvestlige Fyn. Her er området karakteriseret af et stærkt kuperet randmorænelandskab, gennemskåret af dybe fjord- og ådale og af lange kyststrækninger mod Lillebælt. Omkring Vejle, Kolding og Haderslev fjorde samt langs med Lillebælt findes lange sammenhængende kyststrækninger af høj rekreativ, landskabelig og naturmæssig værdi.

Offentlighedens adgang til kysten og de bevaringsværdige landskaber skal sikres og forbedres, så alle har mulighed for at opleve disse landskaber. Derudover er der behov for en god formidling, der skaber forståelse for vores kulturlandskab og dets tilblivelse.

FN s verdensmål

De hensyn, der er defineret i ovenstående, er særligt med til at understøtte verdensmålene om livet på land og klimaindsatsen. Kommuneplanens udpegninger er med til at bevare og genoprette naturområder og dermed stoppe tab af biodiversitet. Skovrejsning og vådområder kan desuden give et bidrag til at sænke udledningen af CO_2.

3.1 Landbrug



Billede af en traktor i det åbne land

3.1.1 Særligt værdifulde landbrugsområder

Retningslinje

I områder, der er udpeget som særligt værdifulde landbrugsområder, skal landbrugets udviklingsplaner og investeringsinteresser vægtes højt.

Særligt værdifulde landbrugsområder er vist på kort.

Redegørelse

Landbrugsjord er en begrænset ressource, og derfor er det vigtigt i videst muligt omfang at sikre den værdifulde landbrugsjord mod anden anvendelse.

Det er derfor Trekantområdets mål at skabe klare rammer for en bæredygtig udvikling af landbrugserhvervet. I den forbindelse skal der skabes den nødvendige balance mellem investeringssikkerhed og udviklingsmuligheder for landbruget over for hensyn til natur, miljø og naboer samt byudvikling.

Udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder

Det overordnede formål med de særligt værdifulde landbrugsområder (SVL) er derfor at udpege arealer, der fastholdes til landbrugsformål for at sikre produktionen af:

- Afgrøder, herunder specialafgrøder under hensyntagen til bl.a. jordbund, arrondering, vanding og klima.
- Husdyr under hensyntagen til mulighed for forsyning og afsætning af foder, energi og gødning m.v.

Trekantområdets udgangspunkt er, at de arealer, der i dag bruges til landbrugsformål, er værdifulde. Der er imidlertid en række andre arealinteresser, der har indflydelse på brugen af landbrugsjorden, hvilket bevirker, at landbrugets interesser ikke altid kan vægtes højest.

Ved byerne vil der være en løbende afvejning mellem byernes udviklingsmuligheder og landbrugets investeringssikkerhed. Derfor er det vigtigt at have fokus på de udlagte byudviklingsområder, herunder landsbyer og perspektivområder, som giver et billede af byernes fremtidige udviklingsretning. Der er desuden knyttet en række rekreative interesser til de bynære landbrugsområder, som skal indgå i interesseafvejningen. Ligeledes må vigtige infrastrukturanlæg have en højere prioritet end det enkelte landbrugs udviklingsmuligheder. Derudover vil der løbende

blive indgået aftaler med lodsejere om skovrejsning, etablering af vådområder, opstilling af energianlæg o.a., der kan ændre arealets status fra at være særligt værdifuldt landbrugsområde.

Udpegningen forhindrer ikke, at husdyrproduktioner, der ligger uden for SVL-områder, kan udvide, ligesom at der kan placeres staldanlæg uden for SVL-områder. Desuden vil udpegningen af SVL-områder ikke forhindre at landbrugsarealer kan drives intensivt uden for SVL-områder.

Redegørelse Haderslev Kommune

Haderslev Kommune har foretaget en sammenhængende landbrugsplanlægning for Store husdyrbrug, Fælles biogasanlæg og Særligt værdifulde landbrugsområder i 2013 - se her: Haderslev Baggrundsnotat om jordbrug 2013.pdf (6 MB) I 2016 er de Særligt værdifulde landbrugsområder revurderet i Trekantområde-samarbejdet og som en konsekvens heraf er området for store husdyrbrug ved Gram udtaget.

Statens Jordbrugsanalyse, suppleret med kommunens egne data, ligger til grund for udpegning og sikring af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til store husdyrbrug.

3.1.2 Lokalisering af store husdyrbrug

Retningslinje

Interesseområder for store husdyrbrug er særligt egnet til placering af driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug, f.eks. i forbindelse med nyetablering eller udflytning af større produktionsanlæg. I interesseområderne skal anden anvendelse, der kan være i konflikt med store husdyrbrug, så vidt muligt undgås.

Lokalisering af nye driftsbygninger og driftsanlæg på store husdyrbrug kan ske både inden for og uden for interesseområderne. Der lægges vægt på, at placering og udformning er hensigtsmæssig i forhold til ejendommens drift, natur, miljø, landskab og naboer.

Arealudpegningerne er vist på kort.

Redegørelse

Interesseområderne for store husdyrbrug gælder lokaliseringen og driftsanlæg på husdyrbrug, der på grund af emissioner og anlæggets fysiske udformning kan påvirke det fysiske miljø væsentligt. Der er to formål med at udpege arealer til lokalisering af driftsbygninger og driftsanlæg til store husdyrbrug. For det første er det vigtigt at sikre, at de store husdyrbrug har langsigtede udviklingsmuligheder og investeringssikkerhed. For det andet er det vigtigt at sikre en hensigtsmæssig placering af bygninger og anlæg i forhold til infrastrukturen, herunder især i forhold til fælles biogasanlæg.

De store husdyrbrug kan medføre en større påvirkning af lokalområdet i form af bl.a. lugtpåvirkninger, ammoniakemission og øget transport. Den samlede bygningsmasse vil også kunne blive betydeligt større og mere dominerende end de typiske landbrugsbygninger og kan få karakter af industribyggeri. Planlægningen skal derfor bidrage til en hensigtsmæssig placering i forhold til natur, miljø, landskab og naboer. Der kan planlægges for placering af store husdyrbrug i områder med særlige drikkevandsinteresser, herunder nitratfølsomme indvindingsområder, hvis der udarbejdes en samlet redegørelse for grundvandsinteresserne med fokus på grundvandsbeskyttelsen. Ved placering af store husdyrbrug stilles der krav om tekniske tiltag, der sikrer grundvandsbeskyttelsen.

Reguleringen af husdyrbrug, herunder reguleringen efter husdyrbrugloven, er den samme, uanset om husdyrbruget ligger inden for eller uden for interesseområderne.

Overordnet set skal der foretages de samme vurderinger i forhold til andre arealinteresser. De store husdyrbrug er dog ikke kategoriseret som et potentielt grundvandstruende anlæg, og de kan derfor som udgangspunkt placeres inden for nitratfølsomme indvindingsområder, hvis den pågældende landbrugsproduktion ikke har indvirkning på kildefelter og grundvandsdannende oplande.

Liberaliseringen af landbrugsloven, som har givet muligheder for jordløse brug og afskaffet maksimalkravet til størrelsen på husdyrproduktionen på en bedrift, kan medføre, at flere husdyrbrug får svært ved at opfylde kravet om, at landbrugsbygninger som udgangspunkt skal opføres i tilknytning til eksisterende bygninger. Det kan derfor blive nødvendigt at finde nye placeringer for at opfylde kravene til natur, miljø og landskab.

Velovervejede placeringer og udformninger af fremtidens landbrugsbyggeri har stor betydning for de fremtidige udviklingsmuligheder for de enkelte landbrug, men også for de mennesker, som bor og færdes i det åbne land. Meget større bygninger end hidtil og fremtidige krav om brug af miljøteknologi vil betyde store forandringer for den fysiske udformning af byggeriet. Derfor er der god grund til at tænke i både arkitektur og placering i landskabet, når fremtidens landbrugsbyggeri skal udvikles.

Redegørelse Haderslev Kommune

Haderslev Kommune har foretaget en sammenhængende landbrugsplanlægning for Store husdyrbrug, Fælles biogasanlæg og Særligt værdifulde landbrugsområder i 2013 - se her: Haderslev Baggrundsnotat om jordbrug 2013.pdf (6 MB) I 2016 er de Særligt værdifulde landbrugsområder revurderet i Trekantområde-samarbejdet og som en konsekvens heraf er området for store husdyrbrug ved Gram udtaget.

Statens Jordbrugsanalyse, suppleret med kommunens egne data, ligger til grund for udpegning og sikring af særligt værdifulde landbrugsområder og områder til store husdyrbrug.

3.1.3 Udflytning af driftsbygninger - Haderslev Kommune

Retningslinje

Ved udflytning af driftsbygninger til det åbne land skal der tages landskabelige, arkitektoniske og klimamæssige hensyn, og beslutning om placering skal ske på baggrund af en landskabsanalyse og visualiseringer.

I forbindelse med udflytning af driftsbygninger til det åbne land skal der samtidig tages stilling til, om eventuelt overflødiggjorte landbrugsbygninger kan tages i brug til anden anvendelse eller skal nedrives.

Redegørelse

Udgangspunktet er, at landbrugsbygninger skal opføres i tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, så ejendommens bebyggelses- og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig helhed, og så der undgås en unødvendig spredning af bygningsmassen. Kommunen skal foretage en konkret vurdering af, om der er en særlig begrundelse for at fravige dette udgangspunkt.

Planloven giver mulighed for udflytning – hvis det ikke er muligt at overholde afstandskravene til naboer på grund af f.eks. lugt, og hvis det ikke sker på bekostning af en lang række beskyttelsesinteresser. Udflytning af større husdyrbrug skal ske på baggrund af en planlægning, der tager hensyn til lokalsamfundet, således at konflikter mellem landbrug, naboer, landskab og natur imødegås.

Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der ved opførelse af driftsbygninger i det åbne land tages de nødvendige landskabelige og arkitektoniske hensyn.

Kommunen skal gennem sin administration skabe og bevare værdifulde bebyggelser, kultur- og bymiljøer og landskaber. For at undgå forfald af overflødiggjorte landbrugsbygninger skal der i forbindelse med miljøgodkendelser til større husdyrbrug i dialog med ansøger arbejdes på en helhedsplan for bedriftens bygninger. Det skal i den forbindelse sikres, at tomme bygninger ikke forfalder og overgår til slum, men i stedet nedrives eller tages i brug til anden anvendelse. Samtidig skal det sikres, at bevaringsværdige gamle landbrugsbygninger ikke uden videre nedrives, hvis de udgør en kulturværdi.

3.2 Skovrejsning



Billede fra Haderslev Næs - Område med Skovrejsning

3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder

Retningslinje

Skovrejsningsområder er områder, hvor skovrejsning er ønsket.

I Vejle, Kolding, Billund og Fredericia Kommuner gælder særligt, at områder udpeget til skovrejsningsområder, skal beskyttes mod arealanvendelser og anlæg, der kan virke hindrende for skovtilplantning.

Skovrejsningsområder er vist på kort.

Redegørelse

Skovene er et vigtigt grønt kerneelement i den åbne, grønne storby, og i Trekantområdet lægges stor vægt på at fremme skovrejsning for at forbedre miljøet og livsbetingelserne for borgerne, dyrene og planterne. For at realisere målet i det Nationale Skovprogram, skal der i kommuneplanerne inddrages minimum 20 % af det ubebyggede areal på landsplan som skovrejsningsområder.

Der er udpeget områder til skovrejsning ud fra følgende fem hovedformål:

- Behov for grundvandsbeskyttelse og beskyttelse af særlige drikkevandsområder samt lokal beskyttelse af almene vandværkers bevaringsværdige kildepladser.
- Fremme bynære, friluftsmæssige kvaliteter.
- Mulighed for at styrke og skabe vigtige økologiske grønne forbindelseslinjer.
- Mulighed for at understøtte vandplanernes målsætninger, hvor blandt andet skovrejsning i oplande til følsomme fjorde og søer vil kunne mindske udvaskningen af næringsstoffer.
- Mulighed for at binde mere CO_2.

For at fremme skovrejsningen mest muligt udpeger kommunerne i Trekantområdet også områder, hvor der er privat interesse i at rejse ny skov.

Udpegning af skovrejsningsområder forhindrer ikke, at området fortsat kan anvendes som hidtil, og der er heller ikke nogen pligt til at plante skov. Desuden gøres opmærksom på, at skovrejsning på arealer, der er udpeget til råstofområder, som udgangspunkt først kan ske, når råstofforekomsterne er udnyttede.

For statslige vejarealer er organiseret skovrejsning omfattet af vejlovens vejbyggelinjebestemmelser i henhold til vejlovens §40, hvis der ønskes skovrejsning indenfor det vejbyggelinjepålagte areal. Hvor vidt der vil kunne rejses skov indenfor statsvejenes vejbyggelinjeareal, beror på en konkret vurdering og forudsætter, at der fremsendes en konkret ansøgning herom til Vejdirektoratet

Desuden skal anlæggene placeres under hensyn til nationale anlæg, og her er særligt infrastruktur som statsveje, jernbaner, lufthavne samt infrastruktur til varetagelse af energiforsyning og forsvarets interesser relevant.

Retningslinjen understøtter FN's verdensmål om: Livet på land, Klimaindsats og Rent vand.

Redegørelse Haderslev Kommune

Det er en national interesse, at kommuneplanens udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket, medvirker til at fremme skovrejsning og sikre fremdrift mod målet om, at de danske skovarealer inden udgangen af det 21. århundrede skal dække 20-25 procent af Danmarks areal. Skovene dækker i dag mellem 14-15 procent af landets areal.

Mere skovareal i Danmark underbygges af regeringsgrundlaget fra december 2022, hvoraf det fremgår, at det er ambitionen at fremlægge en skovplan med et mål om etablering af 250.000 hektar ny skov i Danmark. Etablering af ny skov bidrager væsentlig til at nå klimaneutralitet og på sigt nettonegative emissioner.

Udpegning af skovrejsningsområder er retningsgivende for, hvor det ud fra en samfundsmæssig helhedsbetragtning er mest hensigtsmæssigt at placere nye skove.

I Haderslev Kommune er der en målsætning om at forøge kommunens skovareal med 4.080 ha inden 2050, som et led i kommunens klimaplan 2022-2050. Dette er et led i et samlet mål for 70% CO_2 reduktion i 2030, og et klimaneutralt samfund i 2050. For at kunne opfylde dette mål er det nødvendigt med en udpegning af skovrejsningsarealer, der sikrer den tilstrækkelige rumlighed for nye skovområder.

Skovrejsningsområderne fordeler sig generelt set jævnt over hele kommunen, som middelstore enheder, dog med større koncentrationer i landskabet syd for Haderslev og nord/nordøst for Vojens, i landskabet omkring Hyrup, Bevtoft og Strandelhjørn i den sydlige del af kommunen, i landskabet omkring Arnum og Tiset Hede i den sydvestlige del af kommunen, samt i landskabet omkring Fjeldstrup i den nordøstlige del af kommunen.

Baggrund for udpegningen

Udpegning af områder, hvor skovrejsning er ønsket eller uønsket, har afsæt i en sammenvejning af en række natur-, miljø- og klimaforhold, som kan blive enten positivt eller negativt påvirket af skovrejsning. Hensynet til fortsat at kunne opleve landskabets særlige geologi, udsigter og landskaber, samt hensynet til at kunne beskyt-te grundvandet og fremme naturformål, herunder biodiversitet og rekreative formål, er vægtet højt.

Skov er defineret som arealer større end 0,5 ha og mere end 20 m bredt (jf. Skovloven). Udpegningen af skovrejsningsområder i Kommuneplan 2025-2037 omfatter et samlet areal på 8.944 ha.

For de udlagte skovrejsningsområder gælder det generelt, at områderne udgør bruttoudlæg, hvilket vil sige, at de enkelte udpegninger kan omfatte eksisterende veje, ejendomme, mv.. Inden for de udpegede skovrejsnings-områder kan der ligeledes lokalt være bindinger, der til enhver tid skal tages hensyn til. Det gælder eksempelvis naturbeskyttelsesinteresser, beskyttede diger, vandløb, åbeskyttelseslinjer, fredede fortidsminder o. lign., samt kommuneplanlagte områder med anden anvendelse. Den præcise afgrænsning af skovarealet skal derfor fastlægges ved en detailplanlægning i forbindelse med det konkrete skovrejsningsprojekt.

Udpegning af skovrejsningsarealer omfatter områder, hvor skovrejsning:

- kan bidrage positivt i forhold til Grønt Danmarkskort, og dermed kan bidrage til at styrke økologiske forbindelser og sammenhængende naturområder.
- er vurderet foreneligt med landskabets karakter og visuelle forhold, der ikke slører væsentlige geologiske strukturer.
- vurderes at bidrage positivt til landskabets rumlige afgrænsninger og udsigtsmuligheder.
- drage til beskyttelse af grundvandet i områder med særligt følsomme indvindingsoplande.
- vurderes at kunne udgøre bynære, rekreative områder for kommunens byer og landskaber
- kan bidrage til at nedbringe den visuelle påvirkning fra bebyggelse og tekniske anlæg, herunder VE-anlæg, store veje, byområder, mv. Dette gælder både eksisterende og planlagte områder.

Dette er nærmere uddybet nedenfor:

Natur/økologiske forbindelser

Skovrejsning skal så vidt muligt bidrage til større, sammenhængende skovområder, der med sin store skala styrker udbredelsen af levesteder for dyr og planter samt bidrager til den biologiske spredning i landskabet. Der er derfor udpeget skovrejsningsområder, som kan være med til at skabe forbindelse/sammenhænge mellem eksisterende skove, og dermed også kan understøtte de større, sammenhængende økologiske forbindelser mellem eksisterende skove og naturområder. Dette gælder eksempelvis for området syd for Skrydstrup, hvor der er udpeget nye skovrejsningsområder i tilknytning til de eksisterende skove, herunder Hjartbo Skov, Bevtoft Plantage og Hyrup Skov, så der herved kan etableres et stort, sammenhængende skovområde.

Skove opfattes som sammenhængende, selv når de brydes af lysninger/mellemliggende arealer og udsigtskiler af en vis størrelse, når disse ikke svækker den overordnede skovkarakter, og begrænser den naturlige spredning mellem skovens delområder.

Skovrejsning bør som udgangspunkt ske med varierende, hjemmehørende arter af hensyn til at fremme naturlige habitater og styrke biodiversiteten.

Der bør til enhver tid være opmærksomhed på, at nye, sammenhængende skove eller skovkorridorer ikke etableres på bekostning af eksisterende, veletablerede gamle skovbryn, og dermed slører de visuelle oplevelser af de gamle skovbryn.

Lavbundsarealer og vådområder

Det er en national interesse at lavbundsområder, der kan genoprettes til vådområder og udvikles til værdifuld natur, skal sikres bedst muligt til dette formål.

Haderslev Kommune har udpeget forslag til lavbundsarealer og vådområder. Disse områder kan kombineres med skovrejsning, hvis det sikres, at vådområder og lavbundsarealer etableres først. De udpegede lavbundarealer og vådområder indgår derfor som udgangspunkt i "skovrejsning uønsket", men kan på sigt indgå som skovrejsningsområder, når lavbundsarealer og vådområder er reetableret.

Skovrejsningsområder er endvidere udpeget i områder langs lavbundsarealer og vådområder, hvor det er vurderet, at skov kan være med til at understøtte/tydeliggøre lavbundsområderne som strukturer i landskabet, og skabe rumligheder omkring de lavtliggende dele af landskabet. Eksempelvis i landskabet mellem Nustrup og Gram Å, hvor skov kan være med til at skabe nye rumligheder omkring ådalen, og dermed synliggøre dalstrukturen i landskabet.

Landskab

Skovrejsning i områder med særlige landskabsinteresser bør kun ske, når det ikke påvirker hensynet til landskabet negativt jf. de nationale interesser.

Inden for skovrejsningsområder, der er udpeget i områder med særlige landskabsinteresser, er det således vurderet, at skov kan indpasses i landskabets karakter, uden at gå på kompromis med landskabets bærende karaktertræk og/eller særlige oplevelsesværdier. Det kan eksempelvis være særlige udsigtsmuligheder, særlige kystrelationer, særlige kulturbetingede elementer og strukturer, særlige rumlige og visuelle kvaliteter, o. lign.

Udpegning af skovrejsningsområder i områder med landskabsinteresser er sket på baggrund af en konkret vurdering af det enkelte område, og er kvalificeret ved besigtigelse. Skovrejsningsområderne er i disse områder således vurderet at kunne indgå positivt i landskabet, og dermed understøtte eller fremhæve landskabets bærende karakter og/eller særlige oplevelsesværdier. Det gælder blandt andet for det bevaringsværdige landskab omkring Tiset, der i dag er kendetegnet ved spredtliggende, middelstore skovenheder, som med fordel kan suppleres med nye skove, der kan styrke denne karakter. Det gælder ligeledes for det bevaringsværdige landskab omkring Maugstrup og Simmersted, hvor ny skov kan være med til at fremhæve landskabets kulturbetingede strukturer i form af de tydelige stjerneudskiftninger omkring landskaberne.

Se i øvrigt grundlaget for landskabsudpegningerne i landskabskarakteranalysen for Haderslev Kommune.

Geologi

Skovrejsning i områder med geologiske interesser bør kun ske, når det ikke påvirker hensynet til geologien negativt, jf. de nationale interesser. Skovrejsning i områder med særlige geologiske interesser er derfor som udgangspunkt undgået. Enkelte, mindre skovrejsningsområder er dog udpeget i områder med geologiske interesser, hvor det er vurderet, at skov ikke slører oplevelsen af de geologiske strukturer væsentligt.

Det gælder eksempelvis i landskabet vest for Højrup, hvor der er overlap med udpegningen for de specifikke geologiske bevaringsværdier. Her er de nye udpegninger for skovrejsningsområder placeret i det lavereliggende terræn omkring bakkeøen, hvor skov kan være med til at understrege landskabets højdepunkt.

Grundvandsinteresser

Skovrejsning skal så vidt muligt bidrage til sikring af grundvandet. Derfor er der udpeget skovrejsningsområder inden for særligt følsomme indvindingsoplande, som kan bidrage til beskyttelse af grundvandet. I disse områder bør skovrejsning så vidt muligt ske uden brug af gødskning og pesticider for at sikre mod nedsivning til grundvandet. Dette gør sig gældende for flere steder i kommunen, blandt andet i landskabet syd for Haderslev samt i landskabet nord for Vojens, hvor der begge steder er udpeget store skovrejsningsarealer.

Bynære/rekreative skove

Skovrejsning skal så vidt muligt være med til at styrke de lokale, rekreative kvaliteter i kommunens byer og landsbyer. Der er derfor udpeget skovrejsning i tilknytning til byområder med særligt sigte om at styrke de rekreative kvaliteter i nærområderne.

Bynære skove bør dog til enhver tid tage hensyn til byernes fortsatte udviklingsmuligheder, og der bør således ikke rejses skov der konflikter med byudviklingspotentialerne.

Der er udpeget bynære skovrejsningsområder flere steder i kommunen, blandt andet syd for Haderslev, nord for Vojens samt omkring Fjeldstup, Marstrup og Arnum.

Tekniske anlæg

Skove kan være med til at skabe visuel afskærmning i områder, hvor påvirkningen fra tekniske anlæg, store veje og/eller store og dominerende bebyggelser, er stor, eller hvor der er planlagt for nye anlæg, der potentielt vil bidrage til en teknisk påvirkning af landskabet.

Skovrejsningsområder er derfor udpeget i områder, hvor det er vurderet, at skov kan bidrage positivt til at nedbringe påvirkning fra eksisterende eller planlagt tekniske anlæg, veje eller bebyggelser. Det gælder blandt andet landskabet omkring Maugstrup og Simmersted, hvor landskabet er kendetegnet ved tekniske anlæg i form af vindmøller og højspændingsmaster, og hvor der er planlagt for en ny Hærvejsmotorvej. I disse områder kan skov derved være med til at afskærme visuelt for eksisterende og nye tekniske anlæg.

Baggrundsnotat med redegørelse for skovrejsningsområder indenfor områder med landskabsinteresser.

3.2.2 Områder, hvor skovrejsning er uønsket

Retningslinje

Områder, hvor skovrejsning er uønsket, er vist på kort.

Redegørelse

Områder, hvor skovrejsning er uønsket, er udpeget på steder, hvor skovrejsning er uforeneligt med andre planlægnings- og beskyttelseshensyn f.eks.:

- Arealer, der er udlagt til råstofgravning, byudvikling eller fremtidige veje.
- Landskabsværdier. Det kan være værdifulde udsigtslandskaber ved kyster og ådale, specifikke landskabstræk f.eks. større landskabsfredninger samt geologiske værdier.
- Lavbundsarealer i forbindelse med de store dalsystemer.
- Bevarelsen af en række specifikke naturværdier (f.eks. udpegede potentielle vådområder eller dele af potentiel natur) og beskyttede naturtyper (heder, overdrev, moser, enge, strandenge m.m.).
- Bevarelsen af særlige kulturhistoriske enheder som kirkeomgivelser/kirkebeskyttelses-zoner, de nationale kulturarvsarealer og kulturhistoriske værdier f.eks. arkæologiske eller særlige bevaringsværdige landsbyejerlav.
- Arealer i eller i umiddelbar nærhed af fuglebeskyttelsesområder med forekomst af arter, der er sårbare over for skovrejsning (som f.eks. engfugle, vadefugle, m.m.).

Opmærksomheden henledes desuden på, at hensynet til de højdebegrænsende indflyvningsplaner omkring de offentlige flyvepladser Billund Lufthavn, Flyvestation Skrydstrup, Haderslev Flyveplads ved Skovbølling og Kolding Lufthavn skal respekteres.

Redegørelse Haderslev Kommune

Skovrejsning uønsket er udpeget i områder, hvor skovrejsning er vurderet uforenelig med hensyn til natur, landskab, geologi eller kulturhistorie, eller hvor områderne er udlagt til andre formål, herunder

byudvikling, tekniske anlæg, fremtidige veje eller forsyningsnet.

Det er en national interesse, at skovrejsning ikke forringer eksisterende naturværdier, landskabsværdier, geologiske værdier eller kulturhistoriske værdier. Det er derfor vigtigt, at skovrejsning ikke sker på bekostning af disse værdier. Områder, hvor skovrejsning er vurderet uforeneligt med disse hensyn, er derfor udpeget som områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Baggrund for udpegningen

Udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket, er sket på baggrund af en overordnet kortlægning og kategorisering af bindinger, der har betydning for at områderne bør friholdes for skovrejsning, samt en efterfølgende kvalificering og konkretisering.

Nedenfor er der nærmere redegjort for udpegningsgrundlaget for de enkelte interesseområder:

Bygge- og beskyttelseslinjer

Områder, der er omfattet af bygge- og beskyttelseslinjer, og som ved anden lovgivning er beskyttet mod tilstandsændringer, herunder skovrejsning, indgår implicit i udpegningen for skovrejsning uønsket, men er ikke nødvendigvis omfattet af kortudpegningen. Det gælder eksempelvis fortidsmindebeskyttelse, skovbyggelinjer, sø- og åbeskyttelseslinjer, beskyttede vandløb mv.

I områder, hvor der findes større samlinger af f.eks. fortidsminder, beskyttede diger, beskyttede naturtyper el.lign., og hvor disse elementer vurderes at udgøre en betydelig landskabelig eller naturmæssig kvalitet, der er sårbar over for skovrejsning, indgår det sammenhængende område i udpegningen for skovrejsning uønsket. Det gælder eksempelvis i området mellem Skrydstrup lufthavn og Vedsted, hvor der findes en stor koncentration af fortidsminder, der i sin helhed vurderes at have en visuel betydning i landskabet, og som derfor bør friholdes for skovrejsning.

Landskab

Det er en national interesse at skovrejsning ikke er i konflikt hensynet til landskabet. Der er derfor foretaget en gennemgang af udpegningsgrundlaget for de bevaringsværdige landskaber, samt besigtigelse af de konkrete områder, med henblik på at vurdere landskabernes sårbarhed og egnethed over for skovrejsning.

Bevaringsværdige landskaber, der på baggrund af kommunens landskabsanalyse vurderes sårbare over for skovrejsning, indgår således direkte i udpegningen for skovrejsning uønsket. Det gælder eksempelvis for hovedparten af de kystnære landskaber, Aarø, landskabet omkring Haderslev Dam, samt landskabet omkring Gram Å og Gram Slot.

Store dele af disse områder er ligeledes sammenfaldende med de specifikke geologiske bevaringsværdier og værdifulde kulturmiljøer.

Landskaber med særlige udsigtsmuligheder

Udpegningen for skovrejsning uønsket omfatter landskaber, der på grund af landskabets terrænforhold og rumlige og visuelle karakter, vurderes at have særlige udsigtsmuligheder. I disse områder er det ved besigtigelse vurderet, at skovrejsning vil bryde væsentlig med landskabets særlige udsigtsmuligheder, og dermed også vil have en negativ betydning for landskabets rumlige karakter og oplevelsesmuligheder.

Områder med særlige udsigtsmuligheder er ikke nødvendigvis beskyttet ved anden lovgivning, men beror på en konkret vurdering. Det omfatter bl.a. landskabet mellem Nustrup og Vojens, samt landskabet omkring Vester Lindet, i den nordlige del af Haderslev Kommune.

Kulturmiljø

Værdifulde kulturmiljøer og kulturhistoriske bevaringsværdier udgør større, sammenhængende områder, der er udgør særlige kulturhistoriske fortællinger.

Dette omfatter bl.a. kirkelandskaber, som er afgrænsede områder, hvor kirken er vurderet at have en visuel betydning i landskabet. Inden for de afgrænsede kirkelandskaber er det således vurderet, at skovrejsning vil medføre en forringelse af kirkens visuelle betydning i landskabet.

De kulturhistoriske bevaringsværdier omfatter ligeledes kulturarvsarealer, som er kulturhistoriske interesseområder med skjulte fortidsminder i jorden, som kan blive påvirket ved skovrejsning.

Kulturarvsarealer er ikke fredede områder, men indeholder potentielt fredede fortidsminder, hvorfor de indgår i udpegning for skovrejsning uønsket.

Derudover relaterer kulturmiljøinteresserne sig til elementer og mønstre i landskabet, der udgør en kulturhistorisk fortælling. Dette kan bl.a. være i form af udskiftningsstrukturer fra Landboreformernes udskiftning af landsbyerne, som det bl.a. er tydeligt ved Maugstrup og Sommersted. Disse områder indgår derfor ligeledes i udpegningen for skovrejsning uønsket.

Geologi

I områder med geologiske interesser er det generelt vurderet, at skovrejsning vil være med til at sløre de geologiske strukturer, herunder særlige geologiske overgange, eksempelvis de markante, terrænmæssige overgange mellem bakkeøerne og de flade slettelandskaber samt i landskabet omkring israndslinjen.

De geologiske interesseområder indgår derfor som udgangspunkt i udpegningen for skovrejsning uønsket, med undtagelse af enkelte, mindre områder.

Kysterne

Det er en national interesse, at de åbne danske kyster bevares. Den del af kystlandskabet, der vurderes at have en visuel orientering mod kysterne, skal som udgangspunkt friholdes for skovrejsning, så udsigterne til kysten bevares. Det er dog vurderet muligt at indpasse enkelte,

mindre skovrejsningsområder, hvor disse ikke bryder de visuelle sammenhænge til kysterne, og hvor de kan indpasse i landskabets karakter, herunder i tilknytning til eksisterende kystskove.

Natur

Beskyttede naturtyper skal jf. naturbeskyttelsesloven friholdes for skovrejsning, der medfører en tilstandsændring af naturområdet. Beskyttede naturtyper udgør både små og store områder, som ligger jævnt fordelt over hele kommunen. Selvom et beskyttet naturområde ikke indgår i kortudpegningen for skovrejsning, benævnt uønsket, er det således fortsat beskyttet mod skovrejsning jf. gældende lovgivning.

Øvrige naturinteresser, herunder Natura 2000, naturbeskyttelsesområder og økologiske forbindelser er ikke nødvendigvis uforenelig med skovrejsning. Her beror udpegningen på en konkret vurdering af det konkrete område.

Lavbundsarealer og vådområder

Det er en national interesse, at lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder, og som vil kunne udvikle sig til værdifulde natur- eller vådområder, sikres bedst muligt. Derfor indgår de udpegede lavbundsarealer og vådområder i udpegningen, hvor skovrejsning er uønsket.

Landbrug

Det er en national interesse at sikre, at der er tilstrækkelige arealer til fødevareproduktion og husdyrbrug. Der er dog ikke vurderet at være en direkte konflikt mellem skovrejsning og de fortsatte muligheder til landbrugsdrift. Skovrejsning vil ligeledes kunne bidrage til at nedbringe landbrugets samlede CO_2 udledning. De værdifulde landbrugsarealer indgår derfor ikke direkte i udpegningsgrundlaget for skovrejsning uønsket. I forbindelse med skovrejsning vil der foretages en konkret vurderes på konsekvensen for husdyrbrugets nuværende og kommende muligheder. Der vil i det enkelte tilfælde foretages en partshøring af den/de berørte landbrug.

By- og erhvervsudvikling

For at sikre, at skovrejsning ikke begrænser udvikling af byer og erhverv, og områder, hvor der vurderes at være potentiale for byvækst eller erhvervsudvikling, indgår derfor i udpegningen af områder, hvor skovrejsning er uønsket.

Der kan ligeledes ikke ske skovrejsning inden for kommeplanlagte rammeområder.

Energi og forsyning

Det er en national interesse at skovrejsning ikke er i konflikt med større forsyningsområder, herunder arealkorridorer til eksisterende og fremtidig infrastruktur, råstofområder og arealer til vedvarende energianlæg.

Disse områder indgår derfor som udgangspunkt i udpegningsgrundlaget for områder, hvor skovrejsning er uønsket.

3.3 Lavbundsarealer



Billede af Gelsåen i den vestlige del af kommunen

3.3.1 Lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder

Retningslinje

Lavbundsarealer skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for, at det vilde dyre- og planteliv styrkes.*

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.

Lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder: Lavbundsarealer, som er potentielt egnede som vådområder, skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes*.

Arealudpegninger er vist på kort.

**I Billund Kommune er bebyggelse, der er erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrugsejendomme, undtaget.*

Redegørelse

Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb. Mange lavbundsarealer er enge og moser, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lavbundsarealer kan også være kunstigt afvandede vådområder, som tidligere har været moser, enge, lavvandede søer, eller fjordarme. Lavbundsarealerne danner en overgang mellem vandområder og de tørre landområder. De udgør derfor vigtige levesteder for planter og dyr.

Som et led i opfyldelse af EU's Vandrammedirektiv er mange lavbundsarealer udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. For disse gælder, at der ikke kan gives tilladelse til byggeri og anlæg, der umuliggør en genopretning af det naturlige vandstandsniveau. Genoprettes disse arealer til vådområder, vil arealerne tilbageholde næringsstoffer til gavn for især kystvandene.

Våde, kulstofrige lavbundsarealer binder CO_2 i jorden. Der arbejdes derfor på at få udtaget lavbundsjorde, som i dag dyrkes som landbrugsjord, fordi det vil være et vigtigt tiltag i forhold til at få reduceret $C0_2$-udledningerne som led i opfyldelse af de lokale og nationale klimamål.

Genopretning af vådområder nedsætter desuden risikoen for sommerudtørring af de små vandløb, så fisk og smådyr i større grad sikres overlevelse. Vådområderne er også væsentlige levesteder for fuglene. Derudover medvirker vådområder til at nedsætte afstrømningshastigheden, så sliddet på vandløbene bliver mindre.

I nærheden af byerne er det desuden vigtigt at friholde lavbundsarealer i et omfang, der i tilstrækkelig grad sikrer reservoirer for overfladevand i tilfælde af kraftige nedbørshændelser, som vil

blive hyppigere fremover. Genopretning af lavbundsarealer til vådområder kan derfor blive et væsentligt element i bestræbelserne på at imødegå konsekvenserne af klimaforandringer.

Opmærksomheden henledes på, at der af hensyn til flysikkerheden ikke bør etableres vådområder, der kan tiltrække fugle, inden for en afstand af 13 km fra Billund Lufthavn, Flyvestation Skrydstrup, Haderslev Flyveplads ved Skovbølling og Kolding Lufthavn.

Udpegning til lavbundsarealer og lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder, vil ikke indebære nye restriktioner for hverken Forsvarsministeriets nuværende eller fremtidige aktiviteter.

Retningslinjen er ikke bindende for anlæg og ombygning af statslige veje.

Retningslinjen understøtter FN’s verdensmål om: Livet i havet og Klimaindsats

3.4 Naturområder



Billede fra Slivsø

3.4.1 Grønt Danmarkskort

Retningslinje

Grønt Danmarkskort består af Naturområder med særlige beskyttelsesinteresser (Natura 2000-områder på land; særligt værdifulde naturområder; Naturområder; samt Økologiske forbindelser) og potentielle naturinteresser (Potentielle naturområder; samt Potentielle økologiske forbindelser).

Beskyttelseshensyn og interesser, der sikrer og styrker det grønne danmarkskorts biologiske mangfoldighed, vægtes højest. Beskyttelseshensyn og interesser, der tilgodeser den mere 'almindelige' natur og som samtidig tilgodeser andre formål, eksempelvis friluftslivet, klimaindsats eller vådområder, vægtes næsthøjest. Beskyttelseshensyn og interesser der tilgodeser den mere 'almindelige' natur uden at tilgodese andre formål, vægtes højt, men lavere end ovenstående. En nærmere vægtning eller redegørelse for udmøntning, findes under retningslinjerne for de enkelte udpegninger, der tilsammen udgør Grønt Danmarkskort.

Realiseringen af Grønt Danmarkskort skal over tid tilvejebringes ud fra nedenstående prioritering:

Prioritet 1: indsats der sikrer og forbedrer eksisterende natur i Natura 2000-områder, samt særligt værdifulde naturområder uden for Natura 2000-områderne. Indsatsen vægtes højest i områder hvor arter eller naturgrundlaget er grundlag for internationale eller nationale forpligtelser.

Prioritet 2: skabe nye naturområder, som kan udvide eller skabe sammenhæng mellem eksisterende værdifulde naturområder, herunder i tilknytning til og mellem Natura 2000-områder. Indsatsen sker primært i udpegede potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser og prioriteres højest omkring områder med høj biodiversitet.

Prioritet 3: indsats der udvider og forbedrer naturområder, som samtidig bidrager til andre formål, herunder klimatilpasning og klimaforebyggelse, et bedre vandmiljø eller rekreation. Områder der bidrager til at skabe større sammenhængende naturområder, prioriteres højt.

Prioritet 4: indsats der udvider og forbedrer øvrige naturområder end dem nævnt ovenfor, samt indsatser der sikrer at dyr og planter kan bevæge sig frit i landskabet.

Grønt Danmarkskort er vist på kort.

Redegørelse

Grønt Danmarkskort er en masterplan over den eksisterende natur og den potentielle natur, som den kommunale indsats fremover fokuserer på. Kortet viser, hvor kommunerne i fremtiden vil

målrette deres naturpleje og planlægge for ny sammenhængende natur - på tværs af kommunegrænserne.

Der henvises til de konkrete retningslinjer og udpegninger for varetagelse af naturbeskyttelsesinteresserne – Natura 2000, Naturområder, Økologiske forbindelser, Potentielle naturområder, Potentielle økologiske forbindelser – hvor de samlede udpegninger udgør Grønt Danmarkskort.

Det digitale naturkort og sammenhæng på tværs af kommunegrænser

Det digitale naturkort er sammen med kortanalyser, besigtigelser og egne artsregistreringer og naturdata, anvendt til at udpege Naturområder, Potentielle naturområder og Potentielle økologiske forbindelser. Ud over alle Natura 2000-områder på land er naturområder udpeget således, at naturindholdet er så højt, at arealerne er omfattet af en form for binding jf. lovgivning mv. – eksempelvis naturbeskyttelseslovens §3, artsfredning, fredskov mv.

Enkelte områder har ikke egentlig binding, men kan have artssammensætning som vurderes høj – eksempelvis sjældne arter – og til udpegning heraf, er anvendt artsdatabaser, egne data eller biodiversitetskortet, især lokal bioscore og HNV/HNV skovkort. Det er op til den enkelte kommune, at vurdere denne artssammensætning, som eksempelvis kan tage udgangspunkt i de mere sjældne arter på rødlisten, lokalt sjældne arter eller arter man har et særligt ansvar for.

Til kommuneplan 2013 udpegede Trekantsområdet nye økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser jf. model for udpegning. Modellen søger at udpege dyr og planters naturlige bevægelsesveje i landskabet ved hjælp af GIS-analyse af naturområders type, kvalitet og afstand til hinanden. Indledningsvis udpeges et netværk af naturområder, som ligger inden for en afstand af maks. 500 meter fra hinanden.

Udpegningen justeres efter en række fastsatte principper, bl.a. ud fra de parametre som findes i Det Digitale Naturkorts data om arealer der understøtter biodiversitet. Den endelige udpegning består således primært af områder med koncentrationer af henholdsvis tørre naturtyper, våde naturtyper og skov samt større landskabsstrøg som ådale, vandskel eller vigtige biotopområder. Da særligt værdifulde naturområder og Natura 2000-områder rummer vigtige arter, indgår disse områder overvejende som kerneområder. Disse er udvalgt ud fra bl.a. egne artsdata, arts-databaser eller biodiversitetskortets bioscore og HNV/HNV-skovkort.

Som følge af Naturrådets vejledning, er udpegning af Potentiel natur revideret i Trekantområdet til kommuneplan 2021. Der er primært anvendt data vedr. arealer der understøtter biodiversitet, samt fra biodiversitetskortet, især lokal bioscore og HNV/HNV skovkort til, at identificere naturnære arealer, områder med skrænt skov, krat, skrånende arealer, samt vandlidende områder, herunder udvalgte lavbundsjorde og arealer hvor der tidligere var mose mv.

Grøn Danmarkskort er koordineret på tværs af kommunegrænser ved at rundsende udpegninger til nabokommuner og koordinere nærmere hvor nødvendigt. Særligt udpegning af Potentielle

økologiske forbindelser er koordineret, da disse går på tværs af grænserne.

De nationale kriterier

1. Ud over alle Natura 2000-områder på land, er alle områder, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, såsom moser, enge, overdrev, heder, strandenge, søer og nogle vandløb samt områder, som er omfattet af fredskov jf. skovlovens bestemmelser, udpeget som naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser. Endvidere indgår øvrige områder, som vurderes som vigtige naturarealer, eksempelvis områder med artsfredning, sjældne arter m.fl.

   Tilvejebringelse af Grønt Danmarkskort fokuserer i første omgang på at sikre de eksisterende særligt værdifulde naturarealer og Natura 2000-områder gennem optimal pleje. Som særligt plan- og prioriteringsværktøj er alle særligt værdifulde naturområder der har en særlig funktion i forhold til biodiversitet, udpeget særskilt. Udbygningen af Grønt Danmarkskort sker dernæst ved pleje af tilstødende eller nærliggende naturarealer, som har potentiale til at udvikle sig til værdifuld natur, samt ved at sammenbinde disse arealer, således at større sammenhængende og stabile værdifulde naturområder opstår.

2. Ud over naturområder, herunder alle Natura 2000-områder på land, er områder med potentiale for naturudvikling, som udvider eller skaber sammenhæng mellem eksisterende naturområder udpeget. Særligt for de Potentielle økologiske forbindelser gælder, at udpegningen ikke er et udtryk for, at områderne over tid helt skal udgøres af naturarealer, men i stedet et udtryk for, at de enkelte naturarealer har en fornuftig indbyrdes afstand og størrelse, der kan opretholde et naturligt dyre- og planteliv.

   Hvilke dele af disse arealer, der er relevante som egentlige naturarealer i det samlede Grønt Danmarkskort, vil defineres, når den nærmere planlægning skal gennemføres - enten i forbindelse med lokalplaner, vandmiljøindsatser eller frivillige aftaler om naturpleje, skovrejsning, jordfordeling mv. Udpegningen af potentielle naturområder er mere præcis og vægtet højere, og omfatter især arealer, der ligger tæt ved eksisterende natur og eksempelvis skrænteskove, som ikke er omfattet af fredskov eller udvalgte lavbunds- og skræntarealer.

3. Indsatser for eksisterende naturområder og såvel som områder med potentielle naturhensyn, skal hvor muligt ses i sammenhæng med øvrige indsatser for klimatiltag, vådområder og vandmiljøindsats, friluftsliv, udbygning af grønne bynære kiler, skovrejsning samt pleje af vildt- og småbiotoper som vandhuller, diger og levende hegn, krat, mv.

Udpegningerne er ikke til hinder for almindelig landbrugsmæssig drift eller for andre eksisterende aktiviteter såsom jagt eller færdsel. Med undtagelse af områder, hvor pleje af eksisterende natur eller tilvejebringelse af ny natur tager afsæt i lovgivning, skal Grønt Danmarkskort overvejende udbygges ved frivillige aftaler med lodsejerne.

Retningslinjen understøtter FN's verdensmål om: Livet på landt overvejende udbygges ved frivillige aftaler med lodsejerne.

"Udpegning til Grønt Danmarkskort vil ikke indebære nye restriktioner for hverken Forsvarsministeriets nuværende eller fremtidige aktiviteter i nationalt og internationalt beskyttede naturområder eller i andre områder, der måtte blive omfattet af Grønt Danmarkskort. Dette gælder uanset, at det uden for Forsvarsministeriets arealer er hensigten, at kommunerne ved deres administration af planloven eller anden lovgivning skal lade hensynet til en udpegning af et areal til Grønt Danmarkskort indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives tilladelse til det ansøgte."

Redegørelse Haderslev Kommune

Grønt Danmarkskort udgøres af kommuneplanens naturtemaer som består af temaerne naturområder, særligt værdifulde naturområder, potentielle naturområder, økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser. Desuden indgår Natura 2000 - områderne i Grønt Danmarkskort.

Udvalgte udpegninger i de digitale naturkort er anvendt som grundlag for naturtemaerne - se i nedenstående tekst, hvor der redegøres for hvilke udpegninger som er anvendt som grundlag for naturtemaerne.

Haderslev Kommune har samarbejdet med de øvrige kommuner i trekantområdet om fælles kriterier og metode til udpegning af naturtemaer og derved er sammenhæng med disse kommuner sikret. Der har været fælles arbejdsmøder og der er udvekslet temaer mellem kommunerne og derigennem er det sikret, at udpegningerne er tilrettet, så der er sammenhæng over kommunegrænsen.

Til Haderslev Kommunes øvrige to nabokommuner er der udvekslet temaer, og det er aftalt at disse kommuner sikrer sammenhæng over kommunegrænsen ved deres udpegninger når de udarbejder temaerne.

Naturområder udgøres af eksisterende natur, som er registreret som beskyttet natur, af vandløb og af bevoksede arealer. Registreringen af beskyttet natur kan løbende ændre sig og derfor vil der være sket justeringer i temaet naturområder siden sidste kommuneplan. I Kommuneplan 25 er også bevoksede arealer, som ikke er fredskov, taget med som naturområde. For temaet naturområder er det et statsligt krav, at alle Natura2000 - områder på land skal være udpeget som et naturområde. Haderslev Kommune havde i Kommuneplan 2021 medtaget arealer ved motorvejsramper og flere smalle arealstriber langs motorvejen som naturområder. Disse arealer er udtaget af Kommuneplan 2025. Disse ændringer betyder tilsammen, at det areal, der er omfattet af Kommuneplan 2025 som natur, er ændret fra 18.598 ha til 18.631 ha - i forhold til forrige kommuneplan,

Særligt værdifulde naturområder er områder med *helt* særlige naturbeskyttelsesinteresser (en udvalgt delmængde af naturområder). Inden for Natura 2000 områder drejer det sig om habitatnaturtyper (prioriterede naturtyper ifølge EU´s habitatdirektiv). Uden for Natura 2000 områder

er f.eks. særligt næringsfattige naturtyper, større fredede områder, arealer med høj naturværdi (HNV værdi) og udvalgte vandløbsstrækninger med god og høj økologisk tilstand medtaget. Arealet der er omfattet af kommuneplan 2025, som særligt værdifuld natur, er ikke ændret, i forhold til forrige kommuneplan.

Temaet potentiel natur blev i 2021 opdateret efter anbefaling fra Lokalt Naturråd, hvor intensivt dyrkede arealer blev udtaget af temaet. Derudover er blandt andet arealer ved vådområdeprojekt ved Åstrup bæk (nordlig del) og Sverdrup Bæk overført til temaet Naturområder. Disse ændringer betyder tilsammen, at det areal der er omfattet af kommuneplan 2025, som potentiel natur er ændret fra 217 ha til 74 ha, i forhold til forrige kommuneplan.

Udpegningen af økologiske forbindelser og potentielle økologiske økologiske forbindelser er uændret i forhold til Kommuneplan 2021. Potentielle økologiske forbindelser er en buffer omkring udvalgte eksisterende naturområder, hvor der potentielt kan være mulighed for spredning af dyr.

Arealet af økologiske forbindelser er 17.775 ha. Arealet af potentielle økologiske forbindelser er 16.928 ha.

Sikring af eksisterende naturområder i Haderslev Kommune sker via kommunens myndighedsbehandling i forbindelse med planlægning og ved sagsbehandling af ansøgninger. Haderslev Kommune har desuden gennemført vådområdeprojekt ved Lønt Bæk, og Naturstyrelsen har gennemført vådområdeprojekt ved Sverdrup Bæk. Haderslev Kommune har gennemført vandløbsrestaureringer for at forbedre passagen for fisk og smådyr i vandløbene, og der er desuden etableret gydebanker i samarbejde med den lokale sportsfiskerforening.

Udpegning til Grønt Danmarkskort vil ikke indebære nye restriktioner for hverken Forsvarsministeriets nuværende eller fremtidige aktiviteter i nationalt og internationalt beskyttede naturområder eller i andre områder, der måtte blive omfattet af Grønt Danmarkskort. Dette gælder uanset, at det uden for Forsvarsministeriets arealer er hensigten, at kommunerne ved deres administration af planloven eller anden lovgivning skal lade hensynet til en udpegning af et areal til Grønt Danmarkskort indgå i kommunens vurdering af, om der kan gives tilladelse til det ansøgte.

Naturstrategi

Haderslev Kommune vil i de kommende år fokusere på udvikling af en naturstrategi, der udpeger indsatsområder og handlinger med henblik på, hvor og hvordan der kan skabes mere sammenhængende og robuste naturområder som understøtter øget biodiversitet.

- 17 stk. 4 udvalg – Fremtidens Vand og Klima

Kommunen deltager i samarbejder om et renere vandmiljø i Haderslev Dam og Haderslev Fjord samt indgår i partnerskaber for skovrejsning. Det er nødvendigt at intensivere disse samarbejder i de kommende år. Derfor er det besluttet at nedsætte et §17 stk. 4 udvalg, som har til opgave at sikre en

hurtig omsætning af visioner og ideér til handling, herunder følge arbejdet fra den grønne trepart og understøtte udmøntningen af opgaver herfra.

Foruden deltagere fra Kommunalbestyrelsen kan udvalget suppleres med repræsentanter fra landbruget, erhvervslivet, grønne interesseorganisationer samt PROVAS.

3.4.2 Naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder

Retningslinje

Naturområder på land skal bevares og søges udvidet.*

Naturområderne skal sikres et mangfoldigt og varieret dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturarealer, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret. Dette gælder også for byggeri eller arealanvendelse, som finder sted uden for selve naturområdet, hvis det påvirker naturområdet. Naturområderne må ikke inddrages til anden eller mere intensiv anvendelse, med mindre naturværdierne samlet bliver fastholdt eller forbedret.

I de kommuner, hvor der er udarbejdet en naturkvalitetsplan, skal målsætningerne for de naturbeskyttede arealer danne grundlag for planlægning og sagsbehandling.

Med henblik på at varetage de biologiske bevaringsinteresser i det åbne land må der ikke efter plan-, miljø- og anden relevant lovgivning meddeles tilladelser til aktiviteter, der kan påvirke naturområder i et omfang, som kan hindre opfyldelsen af de fastlagte naturkvalitetsmål.

Hvor byggeri sker op til et naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse.**

De særligt værdifulde naturområder skal bevares og udvides. Deres helt særlige naturværdier skal sikres og gennem pleje og andre tiltag forbedres.***

Der skal stilles vilkår, der sikrer overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen af de særligt værdifulde naturområder.

Arealudpegninger er vist på kort.

Ud over de specifikt udpegede naturområder findes områder med småbiotoper, eksempelvis småsøer, som man skal tage samme hensyn til som de specifikt udpegede naturområder.

** I Billund Kommune arbejdes der udelukkende med en fastholdelse af arealerne, ikke udvidelser.*

*** I Billund Kommune er bebyggelse, der er erhvervsmæssig nødvendig for driften af landbrugsejendomme, undtaget.*

****I Billund Kommune arbejdes der udelukkende med en fastholdelse af arealerne, ikke udvidelser.*

Redegørelse

Naturområder omfatter områder, som er beskyttede efter naturbeskyttelseslovens § 3, såsom moser, enge, overdrev, heder, strandenge, søer og nogle vandløb samt områder, som er omfattet af fredskov jf. skovlovens bestemmelser. Desuden indgår øvrige områder, som vurderes som vigtige naturarealer. Den nuværende lovlige anvendelse af naturområderne kan fortsætte som hidtil.

Arealer inden for Natura 2000-områder der ikke er egentlig natur jf. ovenstående definition (beskyttet natur jf. NBL §3, fredskov, habitatnatur mv.), er undtaget retningslinjen. Det er typisk arealer med landbrugsjord, dambrugsarealer, bygninger og anlæg mv. Disse arealer er fortsat omfattet af retningslinjens bindinger i forhold til afstand mv., på lige fod med naboarealer uden for Natura 2000. Disse arealer er ligeledes omfattet af skærpede hensyn i forhold til lovgivning og direktivforpligtelser for Natura 2000, samt af retningslinje for internationale naturbeskyttelsesområder. Dele af disse arealer har en vigtig funktion i forhold til at opnå gunstig bevaringsstatus – enten som udvidelse af eksisterende værdifulde naturarealer eller til at skabe sammenhæng mellem habitatnatur – hvorfor disse arealer ligeledes er udpeget som potentiel natur eller potentielle økologiske forbindelser. For disse arealer gælder retningslinjen for henholdsvis potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser.

I de kommuner, hvor der er udarbejdet en naturkvalitetsplan, skal målsætningerne for de naturbeskyttede arealer danne grundlag for planlægning og sagsbehandling. Naturkvalitetsplanlægningen fremgår af de lokale dele af kommuneplanen

Under særlige omstændigheder, f.eks. i forbindelse med projekter af større samfundsmæssig interesse som anlæg af større veje, må eksisterende naturområder tåle indgreb, der medfører opgivelse eller indskrænkning. I disse tilfælde skal der udlægges erstatningsarealer, der sikrer en naturtilstand af minimum samme kvalitet som før indgrebet. Der skal stilles krav om udlæg af faunapassager eller erstatningsbiotoper af større arealomfang eller med større eller tilsvarende naturindhold som før indgrebet.

Byggeri og anlæg uden for naturområder kan også have en negativ effekt på disse. Eksempelvis kan der ændres på de hydrologiske forhold i et moseområde, hvorfor der skal kompenseres for forringelsen.

Uden for de udpegede naturområder findes en række mindre, ofte ikke juridisk beskyttede naturområder som trædesten og vandringsveje, som er af meget stor værdi for især dyr, fugle og anden fauna: Levende hegn og diger, mindre vandhuller, kildevæld, småbevoksninger m.m. Det er vigtigt at sådanne bevares, og at der i forbindelse med etablering af byggeri og anlæg m.v. tages hensyn til disse naturværdier.

Hvor byggeri sker op til naturområde, skal der etableres en fri zone mellem naturområdet og den ny bebyggelse. Zonens bredde tilpasses de lokale forhold, men bør normalt være mellem 10 og 25

meter. I forbindelse med nye boligområder kan zonen med fordel anvendes til stianlæg og adgang for offentligheden til naturområdet.

De særligt værdifulde naturområder er naturområder, som rummer sjældne arter eller naturtyper eller indeholder naturtyper med et højt naturpotentiale. Det vil især være naturområder som i de enkelte kommuners naturkvalitetsplanlægning har en værdisætning eller målsætning med høj naturtilstand eller god naturtilstand (se faktaboks). I de fleste tilfælde har områderne en stor rigdom af arter, som er specielt knyttet til bestemte naturtyper eller til et samspil af forskellige naturtyper. For at sikre en positiv udvikling i de særligt værdifulde naturområder skal der tages særligt hensyn til de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen.

I forbindelse med tilladelser og godkendelser skal der stilles vilkår, der sikrer overlevelse og fortsat udbredelse af de arter og naturtyper, der ligger til grund for udpegningen. Disse områder vil i forbindelse med f.eks. naturpleje og naturgenopretning blive prioriteret højere end de øvrige områder.

For en række naturtyper henviser husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen til kommuneplanens udpegning for særligt værdifulde naturområder. Det gælder de naturtyper, som er nævnt i husdyrgodkendelsesbekendtgørelsen, benævnt kategori 3. Derudover må der ikke ske ændringer i naturtilstanden på naturområder beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. For disse områder vil det være muligt på baggrund af en konkret vurdering at stille særlige krav om en maximal mer-ammoniakdeposition.

Retningslinjen understøtter FN’s verdensmål om: Livet på land

FAKTABOKS

Naturkvalitetsplanlægning

Naturkvalitetsplanlægning bruges til at fastlægge, hvilken tilstand naturtyper og områder skal opnå, og i hvilken rækkefølge indsatsen skal prioriteres.

Naturkvalitetsplanlægning går ud på at værdisætte eksisterende naturarealer efter en nøjere defineret skala. Samtidig opsættes der målsætning for den ønskede naturkvalitet af naturarealerne. På den måde får kommunerne et klart billede af forskellene mellem naturarealernes nuværende tilstand og den ønskede naturværdi. Hermed dannes grundlag for hvilke hensyn, der lægges vægt på i naturadministrationen, og grundlag for stillingtagen til eventuelle ansøgninger om godkendelser af aktiviteter eller indgreb, som kan påvirke naturområderne. Ligeledes vil naturkvalitetsplanlægningen blive brugt til at prioritere kommunens plejeindsats og projekter.

3.4.3 Økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder

Retningslinje

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser

I de økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen, bl.a. etablering af nye, større anlæg, ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Ved byggeri, anlæg eller ombygning af veje, jernbaner eller lignende, der vil afskære en økologisk forbindelse, skal der stilles krav om tiltag, der sikrer hensynet til en mere sammenhængende natur, eller der skal etableres faunapassager, hvor der er behov for det.*

Økologiske forbindelser og potentielle økologiske forbindelser inden for byzone skal understøtte og forbedre de eksisterende naturkvaliteter og forbedre potentialet for at skabe sammenhængende natur og rekreative forbindelser til det omkringliggende åbne.

Potentielle naturområder

De potentielle naturområder skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.*

De økologiske forbindelser, de potentielle økologiske forbindelser og de potentielle naturområder er vist på ovenstående kort.

**) I Billund og Haderslev Kommuner er bebyggelse, der er erhvervsmæssigt nødvendig for driften af landbrugsejendommen undtaget.*

Redegørelse

Opdyrkning, vejanlæg og byområder har over tid skabt barrierer i landskabet og gjort, at naturområderne ofte ligger som små arealer med stor afstand mellem hinanden. Dyrelivet har svært ved at bevæge sig rundt i et sådan landskab, og planternes spredning af frø og pollen bliver ineffektiv. De små naturarealer har svært ved at opretholde stabile bestande, og den manglende udveksling af nye gener, fører til isolation og lokal udryddelse. Særligt de mere specialiserede dyre- og plantearter er truet af denne udvikling

De tre udpegninger - økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder – har til formål, at modvirke fragmenteringen af naturen. Dels ved at bevare intakte områder, hvor eksisterende naturarealer i dag har god sammenhæng. Dels ved at skabe nye større sammenhængende naturområder eller forbedre sammenhænge mellem de enkelte naturarealer.

De økologiske forbindelser omfatter udvalgte eksisterende naturområder, der har en særlig værdi i forhold til dyr og planters frie bevægelse i landskabet. Her er fokuseret på, at forbinde naturtyper med nogenlunde ens økologi, for at tilgodese de mest specialiserede arter (se faktaboks). De udvalgte naturområder er en delmængde af de naturområder beskrevet i retningslinjen for naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder.

De potentielle økologiske forbindelser er overordnede brede bånd omkring de økologiske forbindelsers eksisterende naturområder. Disse er udlagt omkring større landskabsstrøg såsom ådale og vandskel, jf. model for udpegning af økologiske forbindelser (se appendix). Inden for de potentielle økologiske forbindelser bør der ikke etableres barriereskabende anlæg eller ske forringelser mellem de eksisterende naturområder, udpeget i de økologiske forbindelser. I udpegningen, kan der med fordel udvikles ny natur, der kan fremme bevægelsen af arter. Udpegningen har dog ikke til formål, at områderne over tid helt skal udgøres af naturarealer, men alene at sikre, at dyr og planters bevægelighed i landskabet er intakt. Derfor kan der eksempelvis godt være større arealer med intensivt dyrket landbrug i udpegningerne. Den nærmere afgrænsning af en potentiel økologisk forbindelse, fastlægges ved eksempelvis lokalplanlægning, og opdateres i kommende kommuneplan. De potentielle økologiske forbindelsers areal må dog ikke indskrænkes væsentligt uden kompenserende foranstaltninger, eksempelvis ved udlæg af erstatningskorridorer.

Udpegningen af potentielle naturområder består af specifikke områder, som har et stort potentiale for at kunne udvikle sig til værdifuld natur inden for en rimelig tidshorisont. Det er typisk lavbunds- og skrænterarealer samt områder, som tidligere har været naturarealer. En ekstensivering af arealerne kan skabe større sammenhængende naturområder eller fungere som spredningskorridor eller bufferzone mellem natur og anden arealudnyttelse.

Samlet skal de tre udpegninger, hvor det er muligt, styrke de rekreative muligheder ved at forbinde rekreative naturområder med hinanden samt forbinde disse med de omkringliggende bysamfund og stinetværk. Hermed skabes der muligheder for, at man kan bevæge sig i en rig natur over længere strækninger. De økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, som ligger inden for eller nær byzone, bør indarbejdes som en kvalitet i og nær bymiljøerne. Det er særlig vigtigt, at det bynære landskab er udviklet med tanke for, at naturen kan opleves tæt på, og at der er let adgang til den.

I forbindelse med lokalplanlægning skal hensynet til en mere sammenhængende natur tillægges stor vægt. Ligeledes bør natur- og friluftsprojekter samt etableringer af vådområder, områder for skovrejsning, erstatningsnatur, råstofetablering mv. målrettes inden for naturnetværkets udpegninger. Indsatsen for at skabe større og mere sammenhængende naturområder bør særligt

ske omkring Natura 2000-områder og andre særligt værdifulde naturområder, som i kraft af deres størrelse og naturmæssige kvalitet løbende tilfører de omkringliggende naturarealer vigtige plante og dyrearter.

Af hensyn til flysikkerheden bør der ikke etableres anlæg, der kan tiltrække fugle inden for en afstand af 13 km fra Billund Lufthavn, Flyvestation Skrydstrup, Haderslev Flyveplads ved Skovbølling og Kolding Lufthavn.

Udpegningerne er ikke til hinder for almindelig landbrugsmæssig drift eller for andre eksisterende aktiviteter såsom jagt eller færdsel. Retningslinjen sigter mest på større tekniske anlæg, der vil afskære en forbindelseslinje fuldstændigt - ikke landbrugsbyggeri i almindelig forstand. Almindeligvis er retningslinjen ikke relevant for landbrugsbyggeri, der ligger i tilknytning til eksisterende byggeri.

Potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder, som handler om potentielle økologiske forbindelser: Retningslinjen er ikke bindende for anlæg og ombygning af statslige veje

Retningslinjen understøtter FN’s verdensmål om: Livet på land



3.4.4 Internationale naturbeskyttelsesområder

Retningslinje

De internationale naturbeskyttelsesområder skal beskyttes og videreudvikles, så de arter og naturtyper, som er grundlaget for udpegningen, aktivt søges sikret eller genoprettet til en gunstig bevaringsstatus.

Områderne skal friholdes for aktiviteter og anlæg mv., som kan indebære en forringelse af områdets naturtyper og levesteder for arterne eller kan medføre forstyrrelse, der har negative konsekvenser for de arter, området er udpeget for. Det gælder også for aktiviteter og anlæg uden for de internationale naturbeskyttelsesområder, men som kan have indvirkning inde i områderne.

Bilag IV-arterne og deres levesteder uden for de internationale beskyttelsesområder skal ligeledes beskyttes.

Der er forbud mod at udlægge nye arealer til f.eks. byzone og tekniske anlæg inden for de internationale naturbeskyttelsesområder, se faktaboks.

Arealudpegningerne er vist på kort.

Redegørelse

Overalt i Europa er naturen under pres, og dyr og planter går tilbage i antal og udbredelse. De internationale naturbeskyttelsesområder danner et økologisk netværk af beskyttede naturområder i hele EU.

En række områder i Danmark er udpeget som vigtige naturtyper og som vigtige levesteder for udvalgte dyre- og plantearter i international sammenhæng. Områderne udgøres af habitatområder, EU-fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder, og kaldes samlet Natura 2000-områder.

I administrationen af plan- og miljølovgivningen må der ikke gives tilladelse, dispensation eller godkendelse, hvis dette kan indebære forringelser eller forstyrrelser af de arter og naturtyper, som det internationale naturbeskyttelsesområde er udpeget på grundlag af. Disse forringelser og forstyrrelser belyses i en såkaldt konsekvensvurdering. Planforslag, som enten i sig selv eller i forbindelse med andre planer kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal også konsekvensvurderes.

Uanset ovennævnte kan der dog planlægges for foranstaltninger, som vil medføre forbedringer af naturforholdene i områderne.

Som ejer af arealer inden for Natura 2000-områder skal man være opmærksom på, at bestemte former for driftsændringer eller aktiviteter kræver en forudgående anmeldelse til enten kommunen eller Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV), også selvom de ikke normalt kræver tilladelse eller lignende.

Staten har udarbejdet bindende statslige naturplaner for alle Natura 2000-områder. Disse planer vil danne grundlaget for de naturtiltag, som skal igangsættes inden for områderne.

Natura 2000-planerne fastlægger målsætninger og retningslinjer for den indsats, som er nødvendig for at sikre eller genoprette gunstig bevaringsstatus i de internationale naturbeskyttelsesområder og dermed leve op til Danmarks forpligtelser efter fuglebeskyttelsesdirektivet og habitatdirektivet.

Kommunerne har udarbejdet Natura 2000-handleplaner, der beskriver de tiltag, der er nødvendige for at gennemføre Natura 2000-planerne.

Retningslinjen understøtter FN's verdensmål om: Livet på land.

Redegørelse for nationale naturinteresser
Natura 2000- områder

Natura 2000-områder er udpeget for at beskytte truede, sjældne eller karakteristiske dyre- og plantearter og naturtyper.
Det vurderes, på baggrund af planens karakter og konkrete arealudlæg, at forslag til kommuneplan 2025-2037 ikke i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter, vil påvirke Natura 2000-områder væsentligt.

Jf. miljøvurderingen af forslag til kommuneplan 2025-2037 er det vurderet, at der ikke vil forekomme direkte påvirkning af Natura 2000. Ny planlægning i oplandet til disse kan have negativ påvirkning på vandmiljøet. Det forudsættes, at naturværdier i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder sikres i den efterfølgende detaljerede planlægning.

Internationalt beskyttede arter

Internationalt beskyttede arter dækker over arter, der er opført på bilag II, IV og V i EUs habitatdirektiv, fugle på fuglebeskyttelsesdirektivets bilag I samt arter, beskyttet af forskellige konventioner som Bonn- og Bernkonventionen.

EUs habitatdirektiv har lister over udvalgte dyre- og plantearter, som medlemslandene er forpligtet til generelt at beskytte, både inden for og uden for Natura 2000-områderne. Bilag IV-arterne må fx ikke indfanges eller slås ihjel, og der er forbud mod forstyrrelse eller ødelæggelse af deres yngle- og rasteområde. For planter gælder, at de ikke må beskæres eller graves op.

Fuglebeskyttelsesdirektivet beskytter alle vilde fugle med naturligt ophold i Europa. Fuglene skal bl.a. beskyttes mod forsætligt drab, ødelæggelse af reder, forsætlig forstyrrelse og ægsamling. Konventionerne har til formål at beskytte vilde dyr og planter samt deres naturlige levesteder, navnlig de arter og levesteder, hvis beskyttelse nødvendiggør flere staters samarbejde, og at fremme et sådant samarbejde. Særlig vægt er lagt på truede og sårbare arter, herunder truede og sårbare migrerende arter.

Det kan ikke afskrives, at en ændret anvendelse fra uplanlagte arealer i det åbne land til byudvikling potentielt kan have en indvirkning på miljøtilstand og vilkår for international beskyttede arters levesteder. I forbindelse med registrering af forekomst af internationalt beskyttede arter og vurdering af en potentiel påvirkning indgår en vurdering af, om den ”økologiske funktionalitet” er påvirket.

Da der ikke fastlægges detaljerede bestemmelser for disponering af konkrete områder i rammeplanlægningen, afhænger den konkrete indvirkning på levevilkår for beskyttede arter af den specifikke disponering af arealudlæg og udformning af bebyggelse og anlæg.

De nye rammeområder, der udlægges til byudvikling og lignende, udgøres hovedsageligt af landbrugsarealer suppleret af hegn, diger og mindre bevoksninger samt beskyttede naturbiotoper. Det vurderes, at der i nye byområder er gode muligheder for at integrere og opretholde eventuelle levesteder for beskyttede arter.
Planlægningen forudsætter ikke konkrete indgreb i levesteder. Det forudsættes, at det nuværende beskyttelsesniveau kan opretholdes, og at eventuelle afværgeforanstaltninger, som fx paddehegn i anlægsfasen, beskyttelse af redetræer o.l., kan indgå i den detaljerede planlægning, så den økologiske funktionalitet for konkret registrerede arter kan opretholdes.

Kommuneplanens overordnede planlægning vurderes ikke at have en væsentlig negativ påvirkning på internationalt beskyttede arter. Når planer og projekter bliver mere konkrete, skal der foretages en ny vurdering af planens eller projektets påvirkning på internationalt beskyttede arter og deres levesteder.

Fakta

Natura 2000-områder

De internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områderne) er sammensat af:



Ramsarområderne, der er større vådområder udpeget af hensyn til vandfugle.



EU-fuglebeskyttelsesområderne, der er områder udpeget som levesteder for trækfugle og truede fuglearter.



EU-habitatområderne, der er områder udpeget som bevaringsområder for naturtyper og dyre- og plantearter.

Bilag IV- arter
Habitatdirektivets artikel 12 indeholder krav om streng beskyttelse af forskellige dyre- og plantearter, som omfattes af direktivets bilag IV. Arterne er beskyttede overalt, hvor de findes både i og uden for Natura 2000-områderne. Det betyder, at der skal tages specielle hensyn til disse arter i forbindelse med alle de aktiviteter, som kommunen tager stilling til.

Beskyttelsen betyder således, at der er forbud mod at beskadige eller ødelægge arternes yngle- og rasteområder. Det betyder, at den planlæggende myndighed eller den myndighed, der giver tilladelse, dispensation eller godkendelse, er forpligtet til at varetage hensynet til arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for de pågældende områder, som vil kunne blive påvirket af planer og projekter.

Kilde: Bekendtgørelse nr. 1383 af 26/11/2016 om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter.

3.5 Landskaber og geologiske bevaringsværdier



Billedet viser kigget mod Højrup kirke beliggende på Toftlund bakkeø

3.5.1 Bevaringsværdige landskaber

Retningslinje

De bevaringsværdige landskaber skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg.

Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske, oplevelsesmæssige værdier ikke forringes.

Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

Større byggerier og anlæg uden for de bevaringsværdige landskaber må ikke forringe de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de bevaringsværdige landskaber.

De bevaringsværdige landskaber er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Bevaringsværdige landskaber er områder, der er udpeget for at beskytte særligt karakteristiske landskabstræk.

Alle landskaber består i udgangspunktet af geologisk dannede terrænformer og de typer af natur, der naturligt er dannet ovenpå, f.eks. ådalen, søer og moser. Mange års menneskelig påvirkning har ændret udgangspunktet og tilføjet kulturskabte lag som beplantning, bebyggelse og vejstruktur.

Det er den rummelige og visuelle fornemmelse af landskabets enkelte dele, som skaber oplevelsen af landskabet.

Bevaringsværdige landskaber er områder, hvor et eller flere af disse forhold gør landskabet særligt karakteristisk, oplevelsesrigt og værdifuldt. Det kan f.eks. være områder med markante ådale, områder med velbevaret struktur i marker og levende hegn, markante kyststrækninger eller områder med særlige udsigtsforhold.

De bevaringsværdige landskaber er sårbare over for ændringer der påvirker landskabets karaktertræk. Det drejer sig om byggeri og anlæg, men kan også dreje sig om andre ændringer i arealanvendelsen.

Eksempler på byggeri og anlæg der påvirker landskabets karaktertræk er byudvikling, fritliggende bebyggelse, landbrugsbyggeri som stalde, siloer og gylletanke samt tekniske anlæg som vejanlæg,

luftledninger, master, vindmøller og solcelleanlæg. Anlæg, der medfører kraftig eller permanent belysning, eller anlæg, der medfører støj kan også påvirke landskaberne væsentligt.

Beplantninger som læhegn, remisser eller egentlig skov kan i nogle tilfælde medvirke til at sløre dominerende byggeri. Omvendt kan beplantninger i andre tilfælde sløre karakteristiske landskabstræk eller udsigter, hvorfor beplantninger og skovrejsningsområder skal placeres med omhu. På samme måde kan eksempelvis reetablering af råstofgrave eller etablering af vådområder medvirke til at sløre eller fremme landskabelige træk. Eksempler på andre ændringer, der kan påvirke landskabets karakter er nedlæggelse af diger, markveje og levende hegn samt etablering af støjvolde.

For at kunne tage mest muligt hensyn til det bevaringsværdige landskab er det vigtigt at belyse de lokale landskabelige forhold nøje, inden der gives tilladelse til ændringer der kan påvirke landskabets karaktertræk. Hvor anlæg og byggeri nødvendigvis skal tillades, er det vigtigt at finde den bedst mulige løsning, såvel arkitektonisk og kulturhistorisk som med hensyn til samspil med landskabet på netop det konkrete sted. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der tages de nødvendige landskabelige og arkitektoniske hensyn.

De bevaringsværdige landskaber er desuden sårbare overfor større byggerier og anlæg placeret uden for de udpegede områder. Det skyldes, at større byggerier og anlæg kan være synlige over lang afstand og derved påvirke oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber. Graden af påvirkning, og dermed de nødvendige hensyn, afhænger af anlæggenes størrelse og placering i forhold til terræn- og udsigtsforhold. Ved ansøgninger om større byggeri og anlæg, skal det derfor altid undersøges, om projektet kan påvirke de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i bevaringsværdige landskaber uanset afstanden til udpegningen.

Redegørelse Haderslev Kommune

Udpegning på baggrund af landskabsanalyse

Kommunens udpegning af bevaringsværdige landskaber er baseret på en kortlægning efter principperne i landskabskaraktermetoden, udført i samarbejde med Museum Sønderjylland.

På baggrund af landskabsanalysen er der udpeget 431 km^2. Landskabsanalysen vil blive benyttet ved vurdering i forhold til planlægning og konkrete ansøgninger. De nye initiativer vil blive vurderet i forhold til landskabspåvirkningen af landskabets karakter, landskabstype og kystorientering. Landskabskarakteranalyse for Haderslev Kommune ses her.

Analyse af de bynære landskaber i Haderslev tunneldal

Som en del af kommuneplanrevisionen er der udarbejdet en analyse af de bynære landskaber i Haderslev tunneldal. Analysen giver en grundlæggende forståelse for de bærende landskabstræk og hvad der kendetegner landskabet.

Samtidig gives anbefalinger til udviklingen af landskaberne. Hovedgrebet er her en sammenbindende struktur, som definerer en grøn kant omkring byerne. Med etablering af nye skove, genopretning af lavbundsarealer og nye naturområder, kan der skabes nye rekreative forbindelser der styrker de fysiske sammenhænge mellem byområderne og de omkringliggende landskaber.

Ved at udvikle det bynære landskab kan byernes bosætningskvaliteter forbedres med nye rekreative tilbud samtidig med at biodiversiteten i landskabet omkring Haderslev Tunneldal kan øges.

Analysen og tilhørende anbefalinger vil indgå som grundlag for Haderslev Kommunes overordnede planlægning, og danne afsæt for politiske beslutninger vedrørende byudvikling, udvikling af nye bynære naturområder, bynære skovrejsning områder, rekreative forbindelser, mv.

Analysen af de bynære landskaber (august 2024) kan findes her.

Notat med redegørelse for skovrejsning, byudviklling og landskabsinteresser

Notat med supplerende redegørelse for skovrejsning og landskabsinteresser ved Maugstrup Skov

3.5.1.1 Krav om visualiseringer indenfor kystlandskabet - Haderslev Kommune

Retningslinje

Inden for det kystorienterede landskab, skal der ved ansøgninger om større projekter, byggerier og tekniske anlæg foreligge en visualisering af påvirkningen på kystlandskabet.

Redegørelse

Haderslev Kommune er en kystkommune og det kystorienterede landskab er særligt oplevelsesrigt. Ikke mindst på baggrund af kysternes uberørthed og de særlige udsigter, der knytter sig til kysten. Fra vand til land og fra land til vand. Kysten er rig på oplevelser og giver mulighed for rekreation i mange afskygninger, og fri færdsel langs kysten. Kysten er derfor sårbar overfor høj bebyggelse, hindring af udsigt og visuel støj.

Når det handler om bosætning i landdistrikterne – både med hensyn til at tiltrække og fastholde – har det betydning at nye initiativer i landskabet ikke forringer et områdes attraktivitet. Det vil sige at det har betydning for et områdes potentiale som bosætningsområde at en udsigt ikke fjernes eller at et områdes uforstyrrethed ændres. Det kunne være på grund af skovrejsning, anden areal-anvendelse eller nyt byggeri. Eller at nyt lys i landskabet fjerner oplevelsen af uforstyrrethed eller på anden måde forringer oplevelsen af et område.

Derfor stilles der krav om, at der ved ansøgning om større projekter, byggerier og tekniske anlæg indenfor det det kystorienterede landskab skal foreligge en visualisering af påvirkningen.

Se kort ovenfor.

3.5.2 Større sammenhængende landskaber

Retningslinje

De større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne.

Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet så de ovenstående hensyn varetages.

De større sammenhængende landskaber er vist på kort.

Redegørelse

Større sammenhængende landskaber er udpeget for at bevare eller forstærke større landskabelige sammenhænge. Inden for større sammenhængende landskaber skal det prioriteres højt at bevare eller styrke landskabernes karakter, herunder graden af uforstyrrethed.

Større sammenhængende landskaber udpeges, hvor der er større landskabelige sammenhænge. De større sammenhængende landskaber omfatter ofte de bevaringsværdige landskaber og derudover områder med visuelle, geologiske eller kulturhistoriske sammenhænge i tilknytning til disse. De større sammenhængende landskaber har ofte en uforstyrret karakter. Der kan også udpeges områder som binder bevaringsværdige landskaber sammen. Udpegningerne kan derfor også indeholde mindre værdifulde landskaber, som vurderes at have potentiale for at skabe bedre sammenhænge og forbedre landskabets kvalitet.

Større sammenhængende landskaber er sårbare over for større byggerier og større tekniske anlæg. Det kan f.eks. være høje anlæg som master, skorstene og vindmøller som er synlige over store afstande og derfor påvirker landskaberne visuelt. Det kan også være byudvikling eller bygninger med stor højde eller stor volumen, som kan skabe visuelle barrierer, virke dominerende i landskabet eller påvirke oplevelsen af landskabets skala. Ligeledes kan anlæg som feriecentre, lufthavne, større veje og jernbaner samt store solcelleanlæg og råstofudvinding påvirke landskaberne visuelt, ved at skabe barrierer eller ved at dominere området ved deres skala eller karakter.

For at kunne tage mest muligt hensyn til de større sammenhængende landskaber er det vigtigt at belyse de lokale landskabelige forhold, inden der gives tilladelse til ændringer, der kan påvirke de

visuelle og landskabelige sammenhænge eller landskabets uforstyrrede karakter.

Hvor større byggeri og større tekniske anlæg nødvendigvis skal tillades, er det vigtigt at finde den bedst mulige løsning i forhold til indpasning i landskabet. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der tages de nødvendige landskabelige hensyn.

Redegørelse Haderslev Kommune

I Haderslev Kommune udpeges de større sammenhængende landskaber på baggrund af en landskabelig sammenhæng på tværs af landskabskarakterer eller omgivende landskab. Et større sammenhængende landskab er et sammensat landskab hvor delmængderne er:

- bevaringsværdigt landskab
  OG/ELLER
- tilknyttede kulturhistoriske og visuelle sammenhænge op til det bevaringsværdige landskab
  OG
- uforstyrrethed (store tekniske anlæg)

Se nærmere beskrivelse af kommunens landskaber i denne baggrundsrapport

3.5.3 Geologiske bevaringsværdier

Retningslinje

I områderne med geologiske bevaringsværdier må landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhæng ikke sløres eller ødelægges af gravning, terrænopfyldning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning eller kystsikring.

De geologiske bevaringsværdier er vist på kort.

Redegørelse

De geologiske bevaringsværdier omfatter:

- De nationalt udpegede bevaringsværdige geologiske områder (beskrevet på Miljøstyrelsens hjemmeside) og i bøgerne ”Geologisk Set” (Miljøministeriet).
- Nationale kystlandskaber og –profiler.
- Områder af international betydning for forskning og undervisning (Geosites).
- Geologiske beskyttelsesområder udpeget af den enkelte kommune.

Områderne er karakteriseret ved deres særlige visuelle oplevelsesmuligheder, hvor landskabsformerne afviger markant fra omgivelserne. Det er typisk særligt bevaringsværdige kystlandskaber, der afspejler undergrundens geologi, samt områder, som har særlig geologisk interesse. De fleste af disse områder indeholder tilmed betydelige natur- og kulturelementer. De geologiske bevaringsværdier rummer også landskabsformer, hvis indbyrdes samspil i særlig grad vidner om Danmarks dannelse i løbet af istiden. Eksempelvis nævnes det østjyske og fynske istidslandskab, der med dødishuller, å- og tunneldale med videre besidder stor fortælleværdi om isens virke i Danmark.

Kategorien omfatter desuden områder med skjulte geologiske interesser, eksempelvis et afgrænset område, hvis undergrund indeholder lag, der er af forsknings- eller særlig undervisningsmæssig værdi. Adgangen til sådanne områder ønskes bevaret og bør derfor friholdes for byggeri m.m.

Det er vigtigt at sikre visse geologiske dannelser og sammenhængende landskaber af hensyn til forskning, undervisning og den almene forståelse af landskabets opståen.

Områder af geologisk bevaringsværdi er især sårbare over for bortgravning af materiale og opfyld, der kan betyde en permanent udslettelse af de geologiske informationer. En række geologiske

interesseområder, f.eks. højmoser, er desuden sårbare over for afvanding og opdyrkning. Yderligere trusler er byudvikling og spredt bebyggelse, større tekniske anlæg herunder vindmøller, master m.v., infrastrukturanlæg, kystsikring, råstofindvinding samt tilplantning. I områder med risiko for oversvømmelse og erosion på grund af klimaændringer kan det være nødvendigt at lave kystsikringsanlæg.

Landskabsformer, blotlagte geologiske profiler mv., som særligt tydeligt viser landskabets geologiske tilblivelse, skal bevares og søges holdt synlige uden skæmmende eller slørende beplantning, bebyggelse og anlægsarbejder.

Nogle af de statslige udpegninger angiver større geologiske enheder, som er udpeget på et mere overordnet niveau end de specifikt udpegede, mindre områder. Det kræver derfor en nærmere vurdering af, om en evt. ændring af det bestående miljø har nogen betydning i forhold til varetagelsen af beskyttelsesinteresserne.

Læs mere i denne baggrundsrapport

3.5.4 Kystnærhedszonen

Retningslinje

I den kystnære zone skal hensynet til de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

De geologiske bevaringsværdier og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

I Middelfart Kommune gælder for dé bevaringsværdige landskaber, der ligger i den kystnære zone, derudover retningslinjen for geologiske bevaringsværdier.

Kystnærhedszonen er vist på kort.

Redegørelse

Kystnærhedszonen er en ca. 3 km bred zone, der omfatter landzonen og sommerhusområder i kystområderne. Hensigten med kystnærhedszonen er at beskytte det danske kystlandskab, hvis udstrækning og variation er enestående i Europa. De danske kyststrækninger er flere steder noget af det mest uberørte natur og landskab, Danmark har.

Ud over ovenstående retningslinje skal retningslinjen for byudvikling i kystnærhedszonen også iagttages i kystnærhedszonen.

Planlægningen skal sikre, at kyststrækningerne i Trekantområdet fortsat bevarer deres karakter og helhed som et sammenhængende landskab, så også de efterfølgende generationer kan have glæde af at opleve de relativt uberørte kystlandskaber. Derfor skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse. De anlæg, som har behov for nærhed til kysten, skal placeres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

De geologiske bevaringsværdier og bevaringsværdige landskaber, der ligger inden for den kystnære zone, skal som hovedregel friholdes for nye anlæg. Bygninger og anlæg herunder

landbrugsbygninger, der tillades opført uden tilknytning til eksisterende bygninger, skal indpasses i landskabet eller afskærmes af beplantning i nødvendigt omfang under hensyn til værdierne i det omgivende landskab.

3.5.5 Offentlighedens adgang

Retningslinje

Offentlighedens adgang til kysterne og til oplevelsen af de bevaringsværdige landskaber skal sikres og udbygges.

Redegørelse

I Trekantområdet har det høj prioritet, at befolkningen sikres adgang til landskaber med stor oplevelsesværdi. Ikke mindst i kystområderne, hvor store kulturhistoriske, geologiske, natur- og landskabsmæssige kvaliteter er koncentreret. Ud over den adgangsret, naturbeskyttelsesloven giver, er der derfor behov for at forstærke indsatsen for at sikre og forbedre de eksisterende mindre veje, herunder mark- og skovveje samt stiforløb i landskabet.

Planlægges der inden for kystområderne, er det en forudsætning, at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges.

3.6 Anvendelse af vandløb, søer og kystvande



Billede fra Stevelt - Haderslev fjord

3.6.1 Badevandsområder

Retningslinje

For områder til badeformål gælder følgende:

- Tilgængeligheden til badevandsområderne skal sikres og udbygges.
- Badesikkerhed og hygiejniske forhold skal være forsvarlig.
- Forureningskilder skal identificeres, overvåges og reguleres.
- Offentligheden skal informeres om badeforholdene.

De udpegede badevandsområder er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Badevandsområder er områder udlagt til badeformål i kommuneplanen. Ifølge bekendtgørelsen om badevand og badeområder nr. 917 af 27. juni 2016 defineres badevand som ferskvand og havvand, hvor badning ikke er forbudt, og hvor der i almindelighed bades.

Trekantområdets fem kystkommuner Fredericia, Kolding, Middelfart, Haderslev og Vejle har en samlet kystlinje på ca. 340 km. Langs denne strækning er der udpeget badeområder, hvor der er særlig fokus på badevandskvaliteten. Kommunerne fører generelt tilsyn med strande og badevandskvaliteten for at sikre, at vandet ikke er forurenet. Ved forurening af badevand eller badeområde skal den enkelte kommune træffe foranstaltninger til afhjælpning af dette.

Klimaforandringer med mere og kraftigere regn kan være en udfordring for badevandskvaliteten pga. overløb fra fælleskloakerede byområder. Der bør være særlig fokus på at forebygge forurening af badevand ved kraftige regnskyl som følge af overløb.

Næsten alle danske strande og kyststrækninger er åbne for offentlighedens færdsel til fods. Der er fri adgang, blot der er en smule strand mellem havet og de udnyttede arealer. Det er imidlertid ikke alle steder, at tilgængeligheden er god, og det vil kommunerne arbejde på at forbedre.

Kommunerne i Trekantområdet vil løbende sikre, at badevandsområderne har en høj grad af tilgængelighed og en høj standard med hensyn til badesikkerhed og vandkvalitet.

Retningslinjen understøtter FN’s verdensmål om: Livet havet

Akvakultur

Generelt

Opdræt, og håndtering, af fisk er stærkt repræsenteret i Trekantområdet. I Trekantområdet opdrættes der ørreder, sandart og ål i jorddambrug, modeldambrug og fuldt recirkulerede anlæg (FREA). Yderligere findes der anlæg med sortering af ørredæg, et ørredslagteri, samt anlæg, der videreforædler opdrættede fisk og produkter heraf.

Ferskvandsdambrug

I dambrugene opdrættes hovedsageligt regnbueørreder i jorddamme, stål- eller betonkummer ved at indtage vand fra grundvand, dræn, vandløb og væld. Fisk og fiskeæg sælges til konsum, Put and Take-søer, udsætning eller opdræt. Trekantområdet ønsker at støtte erhvervet i en bæredygtig udvikling – herunder ibrugtagning af nye, miljøforbedrende teknologier såsom ombygning til modeldambrug.

Kommunerne i Trekantområdet vil arbejde for, at de eksisterende dambrug, som har et driftsmæssigt behov for en beliggenhed nær vandløbene, fortsat kan drives og udvikles. Det skal ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og på en sådan måde, at natur-, miljø- og rekreative interesser varetages.

Kommunerne i Trekantområdet vil arbejde for at understøtte muligheden for at etablere FREA-anlæg, som er fuldt recirkulerede anlæg, enten i industriområder eller i det åbne land.

3.6.2 Vandløb - Haderslev Kommune

Retningslinje

For anvendelse af vandløb til recipient for en udledning gælder

- At der skal foretages en vurdering af den hydrauliske konsekvens for vandløbet.
- At udledninger der medfører en stødvis voldsom forøgelse af vandføringen som udgangspunkt ikke tillades.

For vandløb med miljømål gælder at

- De som hovedregel opretholdes som offentlige vandløb for at sikre miljøkvaliteten.

For rørlægning af vandløb gælder

- Der meddeles kun i særlige tilfælde tilladelse til rørlægning af kortere vandløbsstrækninger, når der er samfundsmæssige argumenter der taler herfor.
- Eksisterende rørlagte vandløb skal søges åbne gennem frivillige aftaler.

Redegørelse

Vedligeholdelsen af offentlige vandløb påhviler Haderslev Kommune, jf. vandløbslovens § 31. Vandløbsvedligeholdelsen har stor betydning for den miljømæssige tilstand i vandløbet. I mange vandløb er gældende miljømål ikke opfyldt, hvilket kan skyldes en for hårdhændet vedligeholdelse af vandløbet. Ved tilrettelæggelsen af vandløbsvedligeholdelsen vil vandløbsmyndigheden vælge vedligeholdelsesmetoder der udvikler et alsidigt plante- og dyreliv, for derigennem at sikre hensyntagen til de fastsatte miljømæssige krav. Det har derudover stor betydning at vandløbsmyndigheden håndhæver bræmmebestemmelserne og manglende hegning. Stødvise og voldsomme vandføringer som følge af udledninger fra f.eks. befæstede arealer har afgørende indflydelse på plante- og dyreliv. Udledningerne skal derfor neddrosles til et for vandløbet acceptabelt niveau.



Billede af Gram Å

Rent vand

Overfladevand

Kommunerne foretager diverse undersøgelser og indsatser til at forbedre miljøtilstanden i vandløb, søer og havmiljø.

Dette arbejde har ophæng i de statslige vandområdeplaner, der igen har ophæng EU's vandrammedirektiv, der blev vedtaget i 2000.

Vandrammedirektivets bestemmelser er i Danmark gennemført ved lov nr. 1606 af 26. december 2013 om vandplanlægning samt en række tilhørende bekendtgørelser. Loven beskriver blandt andet faserne i den arbejds- og planlægningsproces, der skal føre til opfyldelse af de fastlagte mål for vandområderne.

Haderslev Kommune er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt Jylland og Fyn (Vandområdedistrikt I). der beskriver de nødvendige indsatser, som kommunen er forpligtet til at gennemføre på området. Se via link:.

Haderslev Kommune er myndighed for vandløbsloven (vandløbsmyndighed). Vandløbslovens formål er at sikre, at vandløb kan benyttes til afledning af vand, navnlig overfladevand, spildevand og drænvand. Dette skal ske under hensyntagen til de miljømæssige krav der er fastsat til vandløbskvaliteten efter anden lovgivning. Det kan f.eks. være miljømål fastsat i statens vandområdeplaner. Vandløbslovens væsentligste bestemmelser er regler om benyttelse, vedligeholdelse, regulering og restaurering af vandløb og om regulativer for offentlige vandløb. Der skelnes mellem offentlige og private vandløb. Kommunen vedligeholder offentlige vandløb, mens det er den enkelte grundejer der skal vedligeholde private vandløb. Der er ca. 640 km offentlige vandløb i Haderslev Kommune. For de offentlige vandløb er der udarbejdet vandløbsregulativer, der bl.a. fastsætter bestemmelser om vedligeholdelse af de enkelte vandløb.

3.6.3 Broer og bygværker i vandløb - Haderslev Kommune

Retningslinjer

Ved etablering af broer og bygværker i og over vandløb gælder:

- Der gives tilladelse til etablering af bygværker i vandløb, der tjener et miljømæssigt hensyn, som f.eks. fiskepassager.
- Der gives som udgangspunkt ikke tilladelse til etablering af broer, når disse påvirker landskabsoplevelsen, når de påvirker vandføringsevnen eller når de påvirker miljøtilstanden i vandløbet i negativ retning.
- Der gives tilladelse til etablering af kreaturovergange med vilkår om at broen nedtages ved ophør i forbindelse med naturpleje af arealer, der støder ned til et vandløb fra begge sider.
- Der gives tilladelse til etablering af gangbroer i forbindelse med overordnede stianlæg, hvor der er sikret offentlig adgang ned til vandløbet fra begge sider.
- Kantsikring og anden forankring af vandløbene tillades kun i særlige tilfælde, såsom ved større vejbroer, erosionstrussel af bygninger og lignende.

Redegørelse

Broer og bygværker i vandløb reguleres af vandløbslovens § 47. Broer i og over vandløb kan have forskellige formål. Kommunen skelner mellem broer og bygværker med et formål, der sigter mod private enkeltejendommes interesse, og broer og bygværker, der sigter mod almenheden, og tjener et samfundsmæssigt formål. Vandløb er dynamiske, og bredejerne må tåle erosion og pålejring langs vandløbene.

Dalstrøg langs vandløb indeholder generelt store landskabelige værdier, der ofte er uforstyrrede over lange strækninger. Samfundsmæssige hensyn kan begrunde et anlæg, dog ønsker kommunen som udgangspunkt at begrænse antallet af broer, for at bevare landskabsoplevelser for befolkningen. Broer i og over vandløb kan også påvirke plante- og dyrelivet. Spredningskorridorer kan delvis blive brudt, eller miljøtilstanden kan blive forringet ved at broen f.eks. skygger så meget i vandløbet at planter ikke kan gro, eller ved at kvaliteten af det fysiske miljø er reduceret fordi vandet løber i et rør.

Broer og bygværker der skal løse logistiske udfordringer for lodsejere med jord på begge sider af vandløbet betragtes som en privat enkeltejendoms interesse.

Ved behandling af sager om tilladelse af broer og bygværker vil der indgå en konsekvensvurdering af vandføringsevnen. Vandføringsevnen er fastlagt i vandløbets regulativ, og må ikke reduceres uden regulering. Resultatet af konsekvensvurderingen har betydning for dimensionering af rørbroer. Broer over vandløbet må ikke hindre vandets frie løb, og kommunen kan stille vilkår i tilladelsen til placering af broer og bygværker i forhold til vandløbet.

3.6.4 Bade- og bådebroer langs kyststrækninger - Haderslev Kommune

Retningslinjer

For bade- og bådebroer udenfor lystbåde- og erhvervshavne gælder:

- Som udgangspunkt gives kun tilladelse til mindre broer, og kun i områder hvor der i forvejen er flere broer. På øvrige kyststrækninger vil kommunen som udgangspunkt ikke tillade, at der opsættes bade- og bådebroer.
- Inden for værdifulde kystlandskaber vil der kun blive givet tilladelse, der har underordnet betydning for de landskabelige interesser.
- For at sikre de landskablige hensyn langs kysten, tillades som udgangspunkt ikke opsætning af broer tættere end 200 m fra eksisterende bro. I byzone kan broerne etableres tættere end 200 m.
- Der gives ikke tilladelse til opsætning af private broer ud for offentlige arealer. Ud for sommerhusområder og lignende, meddeles der normalt kun tilladelse til etablering af fællesbroer.
- Broen skal fremstå i naturmaterialer og må kun i særlige tilfælde belyses, møbleres eller forsynes med gelænder, skørter og bådlifter.
- Broerne må ikke hindre eller vanskeliggøre offentlighedens færdsel og ophold på og langs stranden.

Redegørelse

Haderslev Kommune er myndighed for etableringen af bade- og bådebroer, og dermed har kommunen mulighed for at samordne udnyttelse af kyststrækningen og at indpasse kystpleje hensigtsmæssigt ud fra rekreative og æstetiske hensyn. Alle kyststrækninger skal være åbne for offentlig færdsel til fods, kortvarigt ophold og badning. Offentlighedens adgang må således ikke forhindres eller vanskeliggøres ved opsætning af bade- og bådebroer. Antallet af bade- og bådebroer søges begrænset, f.eks. ved at give tilladelse til opsætning af bade- og bådebroer til brolaug fremfor til enkeltpersoner og ved at sikre friholdelse af de mere uberørte og åbne kyststrækninger.

FAKTABOKS

Bade- og bådebroer i søterritoriet er reguleret efter bestemmelserne i bekendtgørelse om bade- og bådebroer (BEK nr. 232 af 12/03/2007) jf. § 16 a stk. 1 og 2 og § 19 i Lov om kystbeskyttelse (LBK nr 73 af 18/01/2024). Her fastsættes at bade- og bådebroer ikke må anbringes på søterritoriet uden tilladelse. Kommunalbestyrelsen behandler ansøgninger om bade- og bådebroer med enkelte undtagelser og påser overholdelsen af de gældende regler.

Søterritoriet omfatter kyststrækninger inklusive bugter, fjorde, sunde og bælter.

Broer anlagt i søer eller vandløb udenfor søterritoriet er ikke omfattet af ovenstående lovbestemmelser, men reguleres af kommunalbestyrelsen ved regulativer, samt ud fra naturbeskyttelsesloven (LBK nr 1392 af 04/10/2022 og vandløbsloven LBK nr. 1217 af 25/11/2019).

3.6.5 Søer - Haderslev Kommune

Retningslinjer

For søer gælder at

- Tilladelse til opfyldning eller indsnævring af søernes frie vandspejl kan kun i helt særlige tilfælde gives, hvor det vurderes at være miljømæssigt acceptabelt og kun på vilkår om etablering af erstatningsareal.
- Der godkendes ikke udsætninger af fisk til put & take-formål i søer, der er omfattet af bestemmelser i naturbeskyttelseslovens § 3.

Ved genskabelse eller etablering af søer og vandhuller se retningslinje for kollisionsfare mellem fly og fugle i afsnit 5.9.2 om flysikkerhed.

Redegørelse

Søer er levested for planter, fisk og smådyr. Mange dyr, fugle og paddearter er afhængige af eller tilknyttet søerne i vores landskab.

Alle søer over 100 m^2 er beskyttet jf. § 3 i Lov om naturbeskyttelse, hvor kommunen er myndighed. Haderslev Kommune vil gennem planlægning og administration arbejde for, at brugen og anvendelsen af søer sker under hensyntagen til det naturlige plante- og dyreliv, samt for at det samlede søareal og vandflade i kommunen bevares eller øges.

Vandområdeplanerne skal implementere EU's vandrammedirektiv. Målsætning i planerne er at forbedre det danske vandmiljø, og målsætningen for alle både større og mindre søer er, at som minimum at opnå god økologisk tilstand.

Læs mere om vandområdeplanerne i afsnittet om vandløb, se faktaboksen her.

4. Turisme, kultur og friluftsliv



Billede fra karneval - Kløften Festival

Trekantområdet skal fastholdes som et af Danmarks turistområder med størst omsætning. Billund og verdensarvsområder skal være drivkraften for turismeudviklingen og dermed bidrage til at styrke udviklingsmulighederne i Trekantområdet. Trekantområdet skal fastholde sin position som førende inden for dansk erhvervsturisme og udvikle området som et internationalt mødested.

Trekantområdet skal udvikles til et kulturelt centrum med let adgang til et bredt udvalg af kulturoplevelser. Trekantområdet består af byer og landområder, hvis egenart og kulturhistoriske særkende og identitet skal bevares og styrkes. De rekreative muligheder skal fortsat forbedres, og tilgængeligheden til naturen øges for alle.

Trekantområdet rummer mange, særligt fine turistmål. Her kan nævnes friluftsturismen i Vejle Ådal, Lillebælt og Hærvejen. Kongernes Jelling og Christiansfeld er på Unescos verdensarvsliste og de er begge eksempler på vigtige fortællinger i Danmarks historie. Haderslev Kommune er en kulturarvskommune. De store attraktioner som LEGOLAND, LEGO House og Lalandia i Billund Kommune og Givskud Zoo i Vejle Kommune medfører, at mange familier besøger området og samtidig gør brug af områdets andre funktioner og oplevelser.

Turisme og friluftsliv i Trekantområdet retter sig mod områdets indbyggere og turister fra det øvrige Danmark samt turister fra udlandet. Beliggenheden midt i landet er fantastisk, og her er smukke landskaber, vand, natur og levende byer med et sprudlende kulturliv og oplevelser for hele familien. Dertil kommer at Trekantområdet er et trafikalt knudepunkt med blandt andet Vestdanmarks internationale lufthavn og Fredericia Havn som krydstogthavn i Region Syddanmark. Trekantområdets store udbud af overnatnings- og konferencekapacitet udvides og udvikles hele tiden, så f.eks. den ene halvdel af familien kan tage på messe, mens den anden halvdel bruger tiden på oplevelser og attraktioner.

Ved at fokusere på synergier og sammenhænge i planlægningen inden for turisme, kultur og fritidsliv, vil Trekantområdet fortsat kunne styrke sin position inden for erhvervsturisme, kyst- og naturturisme samt

kultur- og oplevelsesturisme.

Turismen skal udvikles på et bæredygtigt grundlag. Det handler blandt andet om, at turismen skal indpasses og udvikles på en måde, så livskvaliteten for de lokale beboere og aktører ikke forringes. Desuden skal der være sammenhænge i lokalisering af nye funktioner og udbygning af infrastrukturen i området.

Gennem kommuneplanen tilvejebringes den fysiske planlægning, der understøtter udviklingen af turismen i Trekantområdet. I forhold til konkret kommuneplanlægning er turisme særligt aktuel når det handler om udlæg og udvikling af ferie- og fritidsanlæg, campingpladser, lystbådehavne og sommerhusområder. Områdets samlede overnatningskapacitet er delvist omfattet af disse kategorier, men selvsagt også af øvrige faciliteter som hoteller, vandrehjem og bed & breakfast, samt Airbnb.

Kommuneplanlægning kan desuden understøtte hverdags- og ferieturismen ved prioriteringer og synergier af ovenstående i forhold til rekreative stier og regionale og nationale ruter.

Kultur og friluftsliv

Trekantområdet udgør på flere måder en funktionel storbyregion. Det gælder særligt i kraft af oplevelsen af et samlet arbejdskraft- og pendlingsområde, hvilket også har en positiv indflydelse på bosætning i området. En anden vigtig bosætningsfaktor er udbuddet af fritidsoplevelser, og herunder er kulturlivet en vigtig brik.

Kultur spiller en stor rolle for borgernes livskvalitet, og det er samtidig et afgørende element for manges identitet. Kulturudbuddet er vigtigt for ”det gode liv” på alle niveauer, fra forsamlingshuset i den lille landsby til store events. De enkelte kommuner i Trekantområdet har deres eget kulturliv, som skal fastholdes og udvikles. I sammenhæng kan denne mangfoldighed profilere området som et kulturelt vækstområde.

Den historiske kultur ses næsten overalt i landskabet og i byerne, hvor der findes vidnesbyrd om menneskelige aktiviteter gennem tusinder af år. Samfundsudviklingen føjer hele tiden nye lag til kulturhistorien, som derfor altid vil være inde i en dynamisk proces. Det betyder i mange tilfælde, at værdifulde spor kan blive udvisket eller ødelagt. For at kunne beskytte og sikre den historiske kontinuitet er det derfor vigtigt at være opmærksom på den kulturhistoriske fortælleværdi, når der planlægges for ændringer i såvel by som det åbne land. Samarbejde med blandt andet Kulturstyrelsen og Nationalmuseet er her af vigtig betydning for sikring og formidling af en kulturarv af både national og international værdi.

4.1 Turisme



Billede fra en sommerdag ved Lillebælt

4.1.1 Ferie- og fritidsanlæg

Retningslinje

Nye ferie- og fritidsanlæg skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og på en sådan måde, at de indgår i og forbedrer byens rekreative områder.

I den kystnære zone kan der i - eller i umiddelbar tilknytning til større byområder, hvor der i forvejen er mange turistfaciliteter - udlægges arealer til ferie- og fritidsanlæg i overensstemmelse med de generelle retningslinjer for byudvikling.

Arealudpegninger er vist på ovenstående kort.

Redegørelse



Nye ferie- og fritidsanlæg omfatter ferie- og kursuscentre samt andre overnatningssteder og større turistanlæg.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor kommunalbestyrelsen kan planlægge for bebyggelse efter planlovens regler. Her gælder, at der kun må inddrages arealer til anlæg i kystnærhedszonen, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær placering. Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal endvidere ske efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser og anlæg.

Turismens rekreative muligheder hviler i stort omfang på tilstedeværelsen af attraktive muligheder for ophold, overnatning og aktiviteter i tilknytning til større friluftsanlæg og feriecentre.

De eksisterende anlæg skal udnyttes bedst muligt og gøres tidssvarende ved hjælp af moderniseringer og udvidelser. I det omfang behovene overstiger de eksisterende muligheder, må

der gennem planlægning tilvejebringes de fornødne forudsætninger for at kunne etablere nye anlæg. Sådanne nye anlæg bør fortrinsvis placeres ved eksisterende byer eller ved eksisterende samlinger af ferie- og fritidsanlæg. Der skal i den forbindelse og ved udvidelser tages hensyn til områdernes natur-, landskabs- og miljøinteresser samt til almene rekreative interesser.

Turisterne skal opleve god fremkommelighed og effektive trafikforbindelser. I forbindelse med udvikling af nye ferie- og fritidsanlæg skal det derfor også sikres, at den trafikale infrastruktur fremtidssikres og svarer til den forventede øgede mængde trafik og de forskellige former for transport til/fra og i området.

Det er ambitionen, at forskellige tiltag til at udnytte lokale områders oplevelsesøkonomiske potentialer skal understøtte hinanden og være med til at skabe en synergieffekt, som spreder sig i hele Trekantområdet. Nogle turister forlader ikke feriestedet under deres ophold, mens andre vil opsøge f.eks. de større byer i Trekantområdet for at opleve kulturelle arrangementer, gå på museer og tage på indkøbstur. Eller de vil opsøge naturoplevelser.

I tilknytning til Billund by er der udlagt områder til ressortturisme, og områderne strækker sig på tværs af kommunegrænsen ind i Vejle kommune.

Ifølge Planloven og Sommerhusloven kan der gives tilladelse til, at der i eksisterende overflødiggjorte bygninger i det åbne land indrettes overnatningsfaciliteter (lejligheder/værelser) til erhvervsmæssig udlejning (f.eks. bed & breakfast). Etablering af nye ferieboliger på landbrugsejendomme og andre ejendomme i landzone kræver landzonetilladelse.

De hensyn der er defineret i ovenstående er særligt med til at understøtte henholdsvis verdensmålet om at gøre byer robuste og bæredygtige, samt med til at fremme iværksætteri, kreativitet og innovation, for dermed at understøtte og fremme produktive aktiviteter.

4.1.2 Campingpladser

Retningslinje

Etablering af nye campingpladser eller større udvidelser af bestående pladser skal ske på baggrund af en lokalplan.

Etablering af nye campingpladser i kystnærhedszonen må kun ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Samtidig skal offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges. Uden for kystnærhedszonen kan der normalt udlægges areal til nyetablering eller udvidelse af campingpladser i tilknytning til byerne, når størrelsen tilpasses byerne.

Eksisterende campingpladser og udlagte arealer til nye/udvidelser af campingpladser er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Ved etablering eller udvidelser af campingpladser skal der lægges vægt på at tilgodese landskabs-, natur- og miljøinteresser. Lokalisering af campingpladser i kystnærhedszonen skal endvidere ske efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Ifølge campingreglementet kan der kun etableres nye campingpladser på minimum 100 campingenheder, men såfremt ganske særlige forhold gør sig gældende, kan mindre pladser etableres.

Ved en campingplads forstås et areal, som erhvervsmæssigt eller mere end 6 uger om året benyttes til dag- og natophold i telte, hytter og campingvogne m.v.

Faciliteterne på campingpladsen henvender sig primært til dem, der bor på pladsen. Faciliteterne er ofte butik, parkeringsarealer, opholdsrum, legepladser, swimmingpool, tennisbaner, mindre supplerende oplevelsestilbud og tilsvarende mindre anlæg og faciliteter samt en bestyrerbolig. Planlægning for campingpladser skal i øvrigt ske i henhold til gældende campingreglement, herunder overholde grænser for antal hytter i forhold til antal campingenheder.

Primitive lejr-/teltpladser er ikke omfattet af retningslinjen ovenfor. Primitive overnatningspladser er teltpladser af meget begrænset størrelse (5-8 telte) med minimum af komfort, hvor der for ingen eller lav betaling er mulighed for at overnatte i telt, og hvor opholdet kun er af kort varighed (typisk 2 nætter). Pladserne ligger normalt på steder, der ikke er tilgængelige med bil eller motorcykel, f.eks. i tilknytning til det regionale cykel- og vandrestinet og ved større vandløb, hvor der er mulighed for kanosejlads. Primitive overnatningspladser kan også stilles til rådighed af landmænd eller ligge i tilknytning til naturskoler, højskoler eller lignende. Primitive overnatningspladser

(teltslagningspladser) er ikke omfattet af campingreglementet og reguleres af de generelle retningslinjer for det åbne land. Arealer, der anvendes til opstilling af maksimalt tre campingenheder i tilknytning til en beboelsesbygning på en landbrugsejendom (bondegårdscampering), er ikke omfattet af campingreglementet.

Redegørelse Haderslev Kommune

Autocamperpladser

Haderslev Kommune har en række autocamperpladser på lystbådehavne samt inde i landet, se kort. Autocamping er en ferieform i vækst, og efterspørges i støt stigende grad.

Autocamperpladser på lystbådehavne kan generelt bidrage til at forlænge sæsonen, da autocampere kan udgøre en indtægtskilde i skuldersæsonen, hvor gæstesejlerne er væk. I planlægningen for autocampere på lystbådehavne er det væsentligt at have forståelse for havnenes maritime kvaliteter og miljø.

- Planlægningsprincipper for autocampere på lystbådehavne (Dansk Kyst- og Naturturisme, 2022)
- Ændring af tilkørselsforholdene på lystbådehavnen, så området for autocampere fredeliggøres og får større kvaliteter for gæsterne.
- Indretning af pladserne så de fleksibelt kan skifte anvendelse fra vinteropbevaring til almindelig parkering og autocamperparkering.
- En kvalitetssikring af de nære, grønne omgivelser ved autocamperpladsen, så der skabes rekreative arealer til ophold, leg, grill mv. for havnens brugere.
- En tilpasning af belægningen, der understøtter et attraktivt ophold.
- En skiltning, der understøtter og vejleder om den fleksible anvendelse af pladserne.
- En forsyning, der som minimum omfatter adgang til strøm ved autocamperpladserne.
- En god adgang til lystbådehavnens faciliteter - toiletter, tømning af spildevand, vand m.m.

Planlægningsprincipperne kan i store træk også overføres til de landlige autocamperpladser.

4.1.3 Sommerhusområder

Retningslinje

Eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Nye sommerhusområder må ikke udlægges i kystnærhedszonen. Retningslinjen kan kun fraviges i forbindelse med nye landsplandirektiver for sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Uden for kystnærhedszonen kan der etableres nye sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende bysamfund eller væsentlige ferie- og fritidsanlæg. Ved planlægning skal områdets natur-, miljø- og landskabsværdier sikres.

De eksisterende sommerhusområder og udlagte arealer til nye sommerhusområder er vist på kort.

Redegørelse



Ifølge Planloven må der ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Dette betyder også, at der principielt ikke kan ske udvidelse af eksisterende sommerhusområder. Der er dog mulighed for at foretage mindre justeringer af sommerhusområdernes grænser, hvor der er en særlig begrundelse, og det i øvrigt er uproblematisk i forhold til de overordnede landskabs- og naturinteresser og offentlighedens adgang til kysten.

Egentlige nyudlæg af sommerhusområder må kun finde sted i indlandsområder, hvor det kan understøtte eksisterende bysamfund og større ferie- og fritidsanlæg. Sommerhusområderne skal derfor udlægges i tæt fysisk tilknytning til mindre bysamfund eller væsentlige anlæg for ferie- og fritidsformål. En sådan sammenhæng vil gavne såvel det stedlige bysamfund/fritidsanlæg som sommerhusbebyggelsen.

For i særlig grad at tilgodese landdistrikterne skal nye sommerhusområder som udgangspunkt ikke placeres i tilknytning til områdets større byer. Nye sommerhusområder må ikke blive dominerende i forhold til lokalsamfundet, og det skal der derfor tages hensyn til ved beslutning om sommerhusområdets størrelse og beliggenhed.

4.1.4 Sammenhængende turistpolitiske overvejelser – Haderslev Kommune

Retningslinje

De sammenhængende turismepolitiske overvejelser for Haderslev Kommune medfører:

- At fremtidig udvikling og placering af turismefaciliteter skal tage sit udgangspunkt i Haderslev Kommunes turismepolitiske redegørelse og dermed i en eller flere af de fire prioriterede turismeområder: Lillebælt og Aarø, Hærvejen, Haderslev by, fjord og dam samt Gram Slot og hedelandskabet.
- Nye, større ferie- og fritidsanlæg skal primært placeres i de prioriterede turismeområder, hvor der er kritisk masse og hvor anlægget kan udgøre et kvalitetsfyldt supplement til det eksisterende udbud.
- Mindre ferie- og fritidsanlæg søges etableret med nærhed til rekreative naturkvaliteter, sti- og vandreruter eller mindre byer, hvor de kan understøtte den lokale udvikling.
- For ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen gælder, at etablering skal ske i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelse

Overordnede lokaliseringsprincipperne for de fire prioriterede turismeområder:

- Lillebælt og Aarø: Nye ferie- og fritidsanlæg bør placeres i tilknytning til eksisterende by eller større ferie- og fritidsbebyggelse.
- Hærvejen: Nye ferie- og fritidsanlæg bør placeres i tilknytning til oplagte knudepunkter ved Vedsted Sø, Tørning Mølle, Oksenvad og Vojens.
- Haderslev by, fjord og dam: Nye ferie- og fritidsanlæg bør koncentreres omkring den blå forbindelse i tunneldalen fra Haderslev Dam ud i Haderslev Fjord, hvor der i forvejen er en koncentration af aktiviteter og faciliteter.
- Gram Slot og hedelandskabet: Hedelandskabets uforstyrrede karakter udgør en særlig oplevelsesværdi, og denne del af området bør så vidt muligt friholdes for ny bebyggelse og anlæg.
- Ved planlægning for ferie- og fritidsanlæg bør generelt tages de nødvendige hensyn til særlige natur- og landskabsinteresser.

De prioriterede turismeområder er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Turismen i Haderslev Kommune er overordnet en blanding af klassisk kystturisme ved Lillebælt, natur- og outdoorturisme f.eks. langs Hærvejen, kulturturisme i Haderslev by og ved Gram Slot samt besøgende i forbindelse med større sportsbegivenheder i Vojens. Det er især kvaliteter i naturen og det nære i de lokale miljøer, der har betydning for turisterne, når de vælger at holde ferie i kommunen.

Overordnede temaer for udvikling af Haderslev Kommune som turismedestination:

- Udbygning af den rekreative infrastruktur
  Der findes gode vandre- og cykelruter i nord-sydlig retning, mens forbindelserne på tværs af kommunen er mere begrænsede. Derfor bør den rekreative infrastruktur generelt udbygges med nye forbindelser og loops samt opgraderes med tidssvarende faciliteter og støttepunkter.

- Hensyn til natur- og landskabsværdier
  Etableringen af nye ferie- og fritidsanlæg bør ske på placeringer, der påvirker natur- og landskabsværdier mindst muligt, f.eks. ved at koncentrere turismen på udvalgte steder, hvor der allerede er eller kan skabes kritisk masse for turismen, hvorved andre områder kan friholdes.

- Nationale lokaliseringsprincipper
  Lokalisering af nye ferie- og fritidsanlæg skal ske under hensyntagen til nationale interesser samt regionale og lokale vurderinger og målsætninger for udviklingen af turismen. De nationale interesser omfatter bl.a. (internationale) naturbeskyttelsesområder, udvikling i kystnærhedszonen og bevaringsværdige landskaber. Ligesom planloven fastsætter generelle krav til placeringen af ferie- og fritidsanlæg for blandt andet at sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten.

Supplerende lokaliseringsprincipper for Haderslev Kommune

Foruden de nationale eller lovbestemte principper, pejler de sammenhængende turismepolitiske overvejelser også mod at:

- Nye ferie- og fritidsanlæg generelt søges placeret med nærhed til by, infrastruktur og naturkvaliteter, som f.eks. hav, fjord og skov.

- Nye ferie- og fritidsanlæg i områder med meget natur bør udvikles på en måde, hvor de kan tilpasses naturen og landskabets kvaliteter i udtryk og funktion.

- Der kan arbejdes med midlertidige eller mobile løsninger for at afprøve økonomisk, social og miljømæssig bæredygtighed i forbindelse med nye anlæg eller ved omdannelse og udvidelse af eksisterende anlæg.

Prioriterede turismeområder

Den turismepolitiske redegørelse for Haderslev Kommune peger på fire prioriterede turismeområder, hvor der er formuleret sammenhængende turismepolitiske overvejelser, som kan ligge til grund for kommunalbestyrelsens beslutninger om fremtidig planlægning. Områderne og deres respektive lokaliseringsprincipper beskrives i overordnede træk herunder:

1. Lillebælt og Aarø:
   Lillebælt og den jyske østkyst tilbyder et andet turismeprodukt end Vestkystens rå og mere barske natur. Østkystens vand er roligt og indbyder til leg med familievenlige strande og enestående oplevelser på havet i kajak eller sejlbåd. Langs Lillebælt findes i Haderslev Kommune en række sommerhusområder, flere campingpladser og attraktive lystbådehavne

samt færgeforbindelse til Aarø. Særligt ved Aarøsund er der en koncentration af services og overnatningsfaciliteter, der tiltrækker mange turister. Området har potentiale for at udvikle sig med en markant profil relateret til kyst- og ø-turismen.

Lokaliseringsprincipper ved Lillebælt og Aarø:

- Nye ferie- og fritidsanlæg bør placeres i tilknytning til eksisterende by eller større ferie- og fritidsbebyggelse, fortrinsvis ved Aarøsund, Aarø, Kelstrup Strand og Knud Strand.
- Nye faciliteter for natur- og kystturisme bør koncentreres på steder, hvor der er kritisk masse, eller hvor de kan understøtte rekreative ruter som cykel- og vandrestier.
- Ny bebyggelse skal indpasses i kystlandskabets karakter.
- Ny bebyggelse bør tilbyde god tilgængelighed til den stedlige natur og kyststrækning.
- Placering af nye ferie- og fritidsanlæg på Aarø skal følge principperne fra den strategisk-fysiske udviklingsplan.

2. Hærvejen:
   Hærvejen rummer et stort potentiale for udvikling af natur- og outdoorturisme og lokale rekreative kvaliteter Hærvejens vandre- og cykelruter løber gennem 15 kommuner, og en fælles indsats under ”Udvikling Hærvejen” arbejder for at den skal blive et sammenhængende turist- og fritidsområde for både borgere og turister. Det tværkommunale samarbejde skaber momentum for både turisme og lokalsamfundsudvikling langs Hærvejen. Samarbejdet er i høj grad en ressource, som bør prioriteres og derved sammentænke private og offentlige investeringer i udvikling af Hærvejens rekreative infrastruktur og oplevelsesmuligheder.

   I Haderslev Kommune strækker Hærvejen sig fra Stengelmose i syd til Stursbøl Plantage i nord. ”Udvikling Hærvejen” har fokus på at planlægge lokale knudepunkter og sideruter til Hærvejen, som også vil kunne bidrage til at styrke lokalsamfundene. I Haderslev Kommune er der lagt op til at prioritere knudepunktsprojekter ved Oksenvad, Vojens, Tørning Mølle og Vedsted Sø. Det er fortsat væsentligt at forberede infrastrukturen på centrale steder for at kunne håndtere et stigende antal vandrere og cykelturister. Der er bl.a. behov for at styrke overnatningskapaciteten f.eks. i tilknytning til campingpladser eller omlægning af ruter fra asfalt til naturprægede stiforløb med større oplevelsesværdi og tryghed.

   Lokaliseringsprincipper for Hærvejen

   - Nye ferie- og fritidsanlæg bør placeres i tilknytning til planlagte knudepunkter ved Vedsted Sø, Tørning Mølle, Oksenvad og Vojens.
   - Nye faciliteter skal indpasses i det lokale landskab og evt. tilstødende kulturhistoriske bygninger eller oplevelser.
   - Støttefaciliteter, der giver mulighed for ophold eller formidling af lokale oplevelser, bør placeres strategisk langs ruten på steder, der egner sig hertil.
   - Dele af vandreruten kan med fordel omlægges eller udbygges med sløjfer/loops, der evt. kan certificeres som kvalitetsvandrestier

3. Haderslev by, fjord og dam:
   Haderslev rummer mange kvaliteter som kultur- og turismeby, og historien træder tydeligt frem i den gamle bymidte, med en kulturhistorie, der trækker spor tilbage til middelalderen. Den gamle bykerne er kendt for ikke mindst Haderslev Domkirke samt Klosterkvarteret,

Slotsgadekvarteret og Naffet, alle med små, skæve huse i den ældste del af byen. Byen rummer en række kulturinstitutioner så som Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev og Ehlerssamling samt nyere aktive byrum, hvor især StreetDome er blevet et ikon for Haderslev. Ligesom Haderslev stolt identificerer sig som garnisonsby markeret i gadebilledet af det store kasserneanlæg, det vandrende musikkorps og den årlige lysfest.

De blå og grønne forbindelser omkring Haderslev er mange, og naturen er allestedsnærværende. Disse kvaliteter kan udvikles og være grobund for, at turister vil opholde sig længere tid i byen og den omkringliggende natur. Rekreative stiforløb kan binde grønne og blå strukturer bedre sammen med eksisterende naturoplevelser som f.eks. Haderslev Dyrehave, Hindemade, Øster-, Vester- og Hinderup Skov samt sejlads og aktiviteter på Haderslev Dam og ud ad Haderslev Fjord.

Lokaliseringsprincipper for Haderslev by, fjord og dam:

- Nye ferie- og fritidsanlæg bør koncentreres omkring den blå forbindelse i tunneldalen fra Haderslev Dam ud i Haderslev Fjord, hvor der i forvejen er en koncentration af aktiviteter og faciliteter.
- Erhvervs- og eventturismen kan understøttes med øget hotel- og konference kapacitet.
- Der kan med fordel arbejdes på at skabe nye forbindelser ud i den omkringliggende natur.

4. Gram Slot og hedelandskabet:
   Ved Gram træder historien i karakter, ført an af Gram Slot, hvor kulturarven bliver levende formidlet, og hvor der stadig er lokal produktion af fødevarer. Gram Slot har gennem de senere år udviklet en række faciliteter målrettet både lokale og turister. Umiddelbart vest for Gram findes et stort hedelandskab med enestående rekreative muligheder, ligesom Camino Frøs Herred forbinder byen med det nærliggende hede- og plantagelandskab. Der findes desuden i området en række stedsspecifikke potentialer, blandt andet ”Stenbæklejren”, det geologiske fænomen ”Klimperne” samt Gram Lergrav, hvor der kan graves efter fossiler af mindre havdyr sideløbende med formidling af lergravens forhistoriske skatte. Området adskiller sig fra de øvrige turismeområder ved at tilbyde stille, autentiske natur- og kulturoplevelser med slottet som omdrejningspunkt for mange dagsture.

   Lokaliseringsprincipper for Gram Slot og hedelandskabet:

   - Gram Slot er den bærende kraft for turismen i området. Eventuelt nye initiativer kan med fordel placeres med nærhed til slottet og Gram by.
   - Hedelandskabets uforstyrrede karakter udgør en særlig oplevelsesværdi, og området bør så vidt muligt friholdes for ny bebyggelse og anlæg.
   - Rekreative støttefaciliteter kan styrke grundlaget for natur- og vandreturisme i området.
   - Områdets geologiske kvaliteter kan være afsæt for udvikling af nye formidlings- og oplevelsestiltag

Udpegningsgrundlag

De prioriterede turismeområder, retningslinjer og redegørelsen er udarbejdet på baggrund af den turismepolitiske redegørelse for Haderslev Kommune, der blev politisk vedtaget i 2023.
Se den turismepolitiske redegørelse for Haderslev Kommune her.

4.2 Friluftsliv og idræt



Fotografi af vandsport ved Lillebælts kyster

4.2.1 Større fritids- og idrætsanlæg

Retningslinje

Trafikskabende anlæg som store idræts- og sportsanlæg med tilhørende faciliteter og lignende skal normalt placeres i eller ved hovedbyerne og centerbyerne.

Der kan placeres golfbaner i kystnærhedszonen, hvis de ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet, og de bør som hovedregel samtidig placeres bynært.

Nye golfbaner skal etableres i overensstemmelse med vejledningen ”Golf, natur og friluftsliv”, og der skal som et resultat af golfbanens anlæg ske en forbedring af den almene rekreative brug af området (stier og opholdsarealer).

Større idræts- og sportsanlæg samt eksisterende og nye golfbaner er vist på kort.

Redegørelse

Der skal derfor være rekreative rum til fritidsformål i både byer og landdistrikter – storbyoplevelser og aktiviteter med naturen lige om hjørnet.

Kommuneplanen skal fastsætte rammer for placering af anlæg til større fritids- og idrætsanlæg. Som udgangspunkt er det væsentligt, at de eksisterende anlæg udnyttes bedst muligt, og at de ved fornødne moderniseringer og udvidelser er tidssvarende. I det omfang behovene overstiger de eksisterende muligheder, må der igennem planlægning tilvejebringes forudsætninger for at kunne etablere nye anlæg.

Ved etablering af nye golfbaner og ved udvidelse af bestående golfbaner bør anlægget tilrettelægges på en sådan måde, at vandforbrug, gødskning og brug af pesticider minimeres. Anlægget bør endvidere udformes sådan, at der skabes gode/forbedrede levesteder for vilde planter og dyr, og således at der sikres gode adgangsmuligheder for offentligheden.

4.2.2 Rekreative stier og friluftsområder

Retningslinje

Der skal i samarbejde mellem statsskovdistrikter, kommuner og private lodsejere og lokale interessenter tilvejebringes de fornødne arealer til en udbygning af stisystemerne, herunder arealer til rekreativt ophold i tilknytning til stisystemer og væsentlige rekreative områder.

Dispositioner, som forhindrer opretholdelsen eller forringer værdien af nationale og regionale vandre- og cykelruter, må ikke foretages.

De eksisterende og planlagte rekreative stier af regional og national betydning er vist på kort.

Redegørelse

Friluftsliv kan opdeles i det almene uorganiserede friluftsliv, hvor folk på egen hånd er aktive i det fri og i det organiserede friluftsliv i f.eks. sportsfiskerforeninger, spejderorganisationer og idrætsforeninger. Dertil kommer en stigende interesse for outdoorturisme, ofte med mulighed for erhvervsmæssig udnyttelse gennem grejudlejning eller faciliterede oplevelser.

De vigtigste områder for friluftslivet er stranden/kysterne, skovene, havet og de store åsystemer. Herudover findes der mange oplevelsesrige og varierede landskaber, som kombineret med de mange mindre veje er særdeles velegnede til vandre- og cykelture. Den rekreative brug af det åbne land skal ske på et bæredygtigt grundlag under hensyntagen til natur, miljø og lokalbefolkning.

Også Hærvejens vandre- og cykelruter løber gennem flere af Trekantområdets kommuner i sin udstrækning fra landegrænsen i syd til Viborg. De skaber med nationalt fokus gode muligheder for lokale oplevelser og faciliteter langs ruten og gennem afstikkere ud i landdistrikterne.

Tæt på byer og feriesteder er det vigtigt at etablere nye naturområder, skove og søer, så de bidrager til områdernes rekreative værdier. Det er vigtigt for friluftslivet, at borgerne kan komme rundt i landskabet. Offentligheden må gå og cykle på veje og stier i det åbne land og i skove. Offentligheden må også færdes langs stranden og på visse udyrkede arealer, der ikke er indhegnede. Det tætte net af mindre veje, markveje evt. suppleret med nye stianlæg er i den forbindelse af stor betydning for friluftslivet.

Eksisterende veje og stier, der har væsentlig betydning for offentlighedens adgang til naturen mv., må som udgangspunkt ikke nedlægges.

4.2.3 Lystbådehavne

Retningslinje

Udbygning af lystbådehavne og bådehavne kan finde sted, såfremt nationale interesser og internationale naturbeskyttelsesinteresser er tilgodeset.

Etablering af nye lystbådehavne skal hovedsageligt ske i tilknytning til eksisterende lystbådehavne eller andre havneanlæg herunder bådehavne.

Lystbådehavne er vist på kort.

Redegørelse

Ved lystbådehavne forstås egentlige havneanlæg for lystbåde (benævnes ofte marinaer) samt hertil knyttede faciliteter som f.eks. landarealer til parkering og vinteroplægning samt skibshandel, toilet og badefaciliteter mv.

Bådehavne har mange træk til fælles med lystbådehavne, men er typisk mindre og ikke så rigt udstyret med faciliteter. Bådehavne omfatter også mindre jollehavne, der ikke huser kølbåde, men alene de små joller, som ellers typisk trækkes op på den åbne kyst efter endt brug.

I lighed med andre anlæg, der nødvendigvis skal placeres ved kysten, er det af stor betydning at friholde den uspolerede kyst for nye anlæg. Derfor skal også lystbådehavne anlægges i umiddelbar sammenhæng med eksisterende havneanlæg.

4.2.4 Sejlads - Haderslev Kommune

Redegørelse

Sejlads og aktiviteter på vandløb, søer, fjord og bælt har stor betydning for Haderslev Kommune.

Haderslev Dam

I tilknytning til Haderslev Dam ligger der flere søsportsklubber, som understøtter den brede rekreative anvendelse af Haderslev Dam, men som også har medlemmer, der dyrker forskellige sejlsportsportsaktiviteter på eliteplan. Haderslev Dam har en størrelse, som gør det muligt at afvikle konkurrencer på internationalt plan indenfor kajak- og rosport. Etablering af anlæg til søsportsaktiviteter på eliteplan vil understøtte Haderslev Kommune som idrætskommune.

Haderslev Dambåd – Dorothea - har siden 2018 sejlet tursejlads på dammen.

Kano og kajak

Sejladsmuligheder med kano og kajak har stor efterspørgsel, og der arbejdes på eksisterende og nye ruter i forskellige regi.

Regulering af sejlads

Sejlads på de ferske vande, som er omfattet af vandløbsloven, er reguleret af vandløbslovens § 4. I regulativerne for de ferske vande er det nærmere bestemt i hvilket omfang sejlads er tilladt. På Haderslev Dam og Slivsø, samt Hoptrup Å, Gels Å, Tørning Å og Gram Å er retten til sejlads åben for almenheden.

FAKTABOKS

Naturstyrelsens kajakruter

4.3 Kultur



Billede af Haderslev Domkirke - Vor Frue Kirke

4.3.1 Kulturhistoriske værdier - Haderslev Kommune

Retningslinje

- Indenfor de udpegede værdifulde kulturmiljøer skal områdets bærende bevaringsværdier beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen. Ved planlægning for og udførelsen af byggeri og anlægsarbejder indenfor disse områder, skal der ske en vurdering af, hvordan de udpegede bevaringsværdier påvirkes, og værdierne bør sikres med henblik på at bevare og nyttiggøre dem for eftertiden.
- Indenfor de udpegede områder med kulturhistoriske bevaringsværdier skal områdets bærende bevaringsværdier i form af samlede bebyggelser eller strukturer i kulturlandskabet beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen. Ved planlægning, udstykning af samt udførelsen af anlægsarbejder indenfor disse områder, skal der ske en vurdering af, hvordan de udpegede bevaringsværdier påvirkes og bør sikres med henblik på at bevare helhederne for eftertiden.
- Indenfor de udpegede kirkeomgivelser skal kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken beskyttes gennem planlægningen og planforvaltningen. Ved planlægning for ændret arealanvendelse og udførelsen af anlægsarbejder skal der ske en vurdering af, hvordan oplevelsen af kirken i dens omgivelser påvirkes og bør sikres.

Redegørelse

Beskyttelse af arkæologiske værdier, monumenter og landskaber

Landskabet i Haderslev Kommune rummer en lang række anlæg og monumenter, der står som karakteristiske og vigtige vidnesbyrd om områdets – og Danmarks - ældste historie. Samtidig gennemgår byerne og landskabet i Haderslev Kommune i disse år store forandringer med tilpasninger til nye erhvervsmuligheder, administrative strukturer, etablering af grøn energi og klimatilpasninger.

Kulturministeren varetager på vegne af staten alle arkæologiske interesser for udpegning og bevaring med hjemmel i Museumsloven og Naturbeskyttelsesloven og i et tæt samarbejde med museerne, herunder Museum Sønderjylland, som har det arkæologiske ansvar i Haderslev Kommune. Kommunen skal i sin planlægning bidrage til at sikre disse vigtige kulturspor for eftertiden indenfor en række områder:

Beskyttede fortidsminder

Beskyttede fortidsminder omfatter forskellige levn og monumenter fra tidligere tider, som findes overalt i det danske landskab. Det omfatter blandt andet gravhøje, dysser, ruiner og forsvarsanlæg. Nogle fortidsminder er automatisk beskyttede i henhold til Museumslovens § 29 og Bilag 1 og 2, hvis de er synlige i terrænet, mens andre fortidsminder først er beskyttet, når ejer har fået meddelelse om fredningen og de beskyttede fortidsminder er fredede. Slots- og Kulturstyrelsen varetager opgaven med at fredningsvurdere og beskytte fortidsminder. Museumslovens kapitel 8 fastsætter regler for lokalplanlægning og anlægsarbejder i tilknytning til beskyttede fortidsminder og arkæologiske fund.

Fortidsmindebeskyttelseslinjer

Naturbeskyttelseslovens § 18, der fastlægger en beskyttelseslinje på 100 meter omkring beskyttede fortidsminder. Loven skal beskytte forskellige forhold omkring fortidsminderne, herunder fortidsmindernes betydning som landskabselementer. Haderslev Kommune kan dispensere fra beskyttelsen. Det er også kommunen som vejleder ejer om mulighederne for dispensation. Slots- og Kulturstyrelsen er myndighed på de beskyttede fortidsminder, og klageberettiget i forhold til fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Kulturarvsarealer

Et kulturarvsareal er et kulturhistorisk interesseområde med skjulte fortidsminder. Kulturarvsarealer kan være af national og regional betydning, og er en indikator for, at der er væsentlige fortidsminder i et aktuelt område, som bør tages i betragtning ved planlægning eller anlægsarbejder. Kulturarvsarealer er ikke i sig selv fredede, men kan indeholde fredede fortidsminder. Kulturarvsarealer er udpeget af kulturministeren i samarbejde med museerne; for Haderslev Kommune Museum Sønderjylland. Museerne og styrelsen skal servicere regioner, kommuner, bygherrer m.fl. med information om kulturarvsarealerne i forbindelse med planarbejde.

Bygherre har i henhold til Museumsloven ansvar for at nødvendige arkæologiske undersøgelser gennemføres.

Sten- og jorddiger

Sten- og jorddiger er beskyttede, fordi de fortæller om historien i landskabet gennem 2000 år: Om Danmarks inddeling i sogne, landsby- og herregårdsejerlav, om driften i marken samt om beskatnings- og ejerforhold. De er også beskyttede, fordi de er vigtige levesteder og spredningsveje for planter og dyr, og fordi de har visuel betydning for oplevelsen af landskabet. Museumsloven siger derfor, at de beskyttede sten- og jorddiger ikke må ændres. Museumsloven administreres af Slots og Kulturstyrelsen. Haderslev Kommune fører tilsyn med sten- og jorddiger på vegne af styrelsen. Ved lokalplanlægning skal der være særligt fokus på at indsætte bevarende bestemmelser for sten- og jorddiger.

Kirkerne udgør en vigtig kulturhistorisk arv. Haderslev Kommune skal understøtte kirkernes særlige bevaringsværdier gennem sin planlægning og planforvaltning indenfor de lovmæssige rammerne for beskyttelsen af kirkerne.

- Fredede kirkeomgivelser

  Mange kirker er omfattet af frivillige fredninger, der sikrer kirkebygningerne og deres umiddelbare omgivelser – typisk til ydersiden af kirkegårdsmuren. De såkaldte Exner-fredninger sikrer endvidere indblik til kirkerne fra omgivelserne. Fredningerne reguleres af Fredningsnævnet og er fastsat ved bekendtgørelse og tinglyst på de pågældende matrikler. Planlægning for og anlæg i de omfattede område skal ske i overensstemmelse med fredningsbestemmelserne, og kommunen skal udvise særlige hensyn til bestemmelsernes principper.

- Kirkebyggelinjer

  Naturbeskyttelsesloven fastsætter i § 19 en kirkebyggelinje med Miljøstyrelsen som forvaltende myndighed. Kirkebyggelinjen har til formål at beskytte kirker, der ligger mere eller mindre åbent i landskabet, mod at der opføres bebyggelse, som virker skæmmende på kirkerne eller hindrer, at kirkerne er synlige i landskabet. Efter bestemmelsen er det inden for 300 meter fra en kirke forbudt at opføre bebyggelse, som er over 8,5 meter højt. Kommunen skal ved planlægning og byggeri tilse bestemmelsens overholdelse. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2.

- Kirkeomgivelser (Kirkelandskab)

  Som del af de nationale interesser i kommuneplanlægningen skal kommunerne bidrage til at tage hensyn til kirkerne som en del af den danske kulturarv, da kirkerne er markante kulturhistoriske kendingsmærker i landskabet.

Retningslinjen for ’kirkeomgivelser’ er lavet for at sikre, at der inden for kirkeomgivelserne ikke foretages indgreb, som kan virke forstyrrende på kirkernes visuelle indvirkning i landskabet.

Kirkeomgivelser er typisk et større geografisk areal.-Udpegningerne af kirkeomgivelser rummer både kirkens næromgivelser og kirkens fjernomgivelser.

Kirkens næromgivelser omfatter det bebyggede område, hvori kirkebygningen opfattes som det dominerende bygningselement, og ubebyggede områder umiddelbart omkring kirkeanlægget, der er omfattet af kirkeomgivelsesfredning (provst Exner-fredning), eller mindre ubebyggede områder hvor deres karakter og beliggenhed indebærer at selv begrænsede ændringer i områdets anvendelse og udformning kan ændre hele miljøet omkring kirken på afgørende måde.

Bebyggelse og tekniske anlæg inden for det bebyggede område i kirkens nære omgivelser, der udformes eller placeres på en meget dominerende måde, vil kunne forstyrre et harmonisk helhedsbillede. Ved renovering eller nybyggeri inden for dette bebyggede område i kirkens

næromgivelser skal der ved udformning og placeringen af det enkelte bygningsanlæg tages hensyn til helhedsvirkningen omkring kirken.

Kirkens fjernere omgivelser er det åbne landskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Det er hensigten med udpegning af kirkeomgivelserne, at den del af omgivelserne, der kan betragtes som fjernere omgivelser, bevares som et åbent agerdomineret landskab. Der er tale om en tilkendegivelse af, hvor en egentlig byvækst, skovrejsning, opførelse af fritliggende bygninger eller særligt høje eller store driftsbygninger skønnes at være uheldig ud fra hensynet til at bevare en sammenhæng mellem kirkeanlægget og det omgivende landskab. Såfremt en afvejning af de planlægningsmæssige interesser gør det nødvendigt at bygge inden for kirkernes fjernomgivelser, skal der tages hensyn til kirkernes beliggenhed i landskabet og udsigten til og fra kirken. Store tekniske anlæg som for eksempel højspændingsmaster, vindmøller og vejanlæg bør så vidt muligt undgås inden for kirkeomgivelserne.

Beskyttelse af kulturhistoriske sammenhænge

Haderslev Kommune rummer en række særegne helheder i form af samlede eksempelvis bebyggelser, landsbyer, godsanlæg, industriområder og kulturlandskaber, der står som større sammenhængende vidnesbyrd om områdets nyere historie. Disse helheder er med til at tegne kommunens byer og landsbyer og er vigtige elementer i den lokale identitet. Nogle af disse områder er i disse år under pres fra udviklingen på bolig-, klima- og erhvervsområdet i både det åbne land og i byerne.

Det kræver derfor en særlig opmærksomhed i planlægningen at sikre kulturhistoriske sammenhænge og give dem ny værdi for eftertiden. Kommuneplanen arbejder derfor med udpegning af en række områder med bygnings- og landskabsmæssige kulturhistoriske værdier, som skal søges sikret gennem planlægningen.

Landskabsfredninger

Landskabsfredninger skal beskytte arealer med særlige natur- eller kulturhistoriske interesser. Landskabsfredninger administreres af Fredningsnævnet. I Haderslev Kommune har f.eks. Vedsted Sø og Gelsådal arealfredninger. Planlægning og anlægsarbejder skal respektere fredningsbekendtgørelsernes bestemmelser og de kulturhistoriske værdier, som fredningerne sigter mod at bevare.

Værdifulde kulturmiljøer

Haderslev Kommunens kommuneplan skal i henhold til Planloven og bygningsfredningsloven udpege kulturværdier – herunder værdifulde kulturmiljøer, som skal sikres gennem planlægningen. Et værdifuldt kulturmiljø er en kulturhistorisk, der tilsammen står som et vidnesbyrd om en bestemt historie, et bestemt tema eller en særlig periode. Det værdifulde kulturmiljø kan eksempelvis være en landsby med tilhørende jorder som Maugstrup, et industrimiljø med bygninger og vandløb som Tørning Mølle eller et bymiljø som middelalderbyen i Haderslev. Det værdifulde kulturmiljø kan bestå

af eksempelvis et antal bygninger, mellemliggende arealer, veje, gårdrum eller andre strukturer, der ikke nødvendigvis er bevaringsværdige i sig selv, men som tilsammen udgør en bevaringsværdig helhed. Formålet med udpegning af kulturmiljøer er at bevare og udvikle de pågældende områder med respekt for den historie og det samlede udtryk, som helheden repræsenterer.

Haderslev Kommune har udpeget og afgrænset et antal værdifulde kulturmiljøer rundt om i kommunen. Grundlaget for udpegningen har dels været et kommuneatlas for Haderslev Kommune, som i sin tid blev udarbejdet af Sønderjyllands Amt og dels en gennemgang og udpegning af værdifulde kulturmiljøer gennemført af Arkitektskolen i Aarhus i 2019. Blandt de mange forslag til værdifulde kulturmiljøer i disse gennemgange, har Haderslev Kommune i Kommuneplan 2025 udvalgt et antal kulturmiljøer, som er karakteristiske og repræsentative, og som står som klare vidnesbyrd om den særegne udvikling i Haderslev Kommune.

Ved siden af Haderslev Kommunes udpegning har Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med nationale og lokale museer udpeget en række værdifulde kulturmiljøer, fordi de fremstår som særligt velbevarede vidnesbyrd af national eller regional betydning. Dette gælder eksempelvis for Flyvestation Skrydstrup som et nationalt vigtigt vidnesbyrd om den Kolde Krig og Fuglsangs bryggeriområde, som er en industrihistorie af særlig regional betydning. Haderslev Kaserne er udpeget som kulturmiljø, under iagttagelse af, at hensynet til den kulturhistoriske bevaringsværdi, ikke må være til hinder for anvendelse og udformning af kasernen i forhold til nutidige behov og krav til byggeri

Haderslev Kommune forestår planlægning for og forvaltning af de værdifulde kulturmiljøer. Udpegningen af værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen rummer ingen lovhjemlet beskyttelse i sig selv, men sætter en ramme og en målsætning for en respektfuld udvikling gennem den videre planlægning for områderne. Kommunen skal således i sin lokalplanlægning sikre kulturmiljøernes bærende bevaringsværdier ved udvikling af de pågældende områder. Kommunen skal derfor udarbejde klare afgrænsninger af de værdifulde kulturmiljøer og beskrive deres bærende bevaringsværdier. Lokalplanlægningen for områder med værdifulde kulturmiljøer skal indarbejde og sikre disse bærende kulturværdier gennem lokalplanens formål og gennem bevarende bestemmelser for kulturmiljøets udvikling.

Kommunens kulturmiljøer er oplistet i dette baggrundsnotat

Kulturhistoriske bevaringsværdier (kulturlandskaber og anlæg)

Kommunerne har i sine kommuneplaner mulighed for at udpege store og komplekse helheder som kulturhistoriske bevaringsværdier. Principperne for de kulturhistoriske bevaringsværdier er de samme som for værdifulde kulturmiljøer, mens skalaen for disse områder ofte er langt større og afgrænsningen mindre tydelig.

- Kulturhistoriske bevaringsværdier kan være større kulturlandskaber som særlige markstrukturer, skove, afdrænede områder eller industriområder, hvor de enkelte elementer i

sig selv ikke er bevaringsværdige, men hvor oplevelsen af det særlige område i sig udgør den bærende bevaringsværdi.

- De kulturhistoriske bevaringsværdier kan også omfatte større anlæg som historiske jernbanetracéer eller forsvarsanlæg, som har efterladt synlige spor i kulturlandskabet, og som bidrager til vores forståelse for og oplevelse af, hvordan vi historisk har udnyttet landskabet.

I Kommuneplan 2025 har Haderslev Kommune udpeget et antal arealer som kulturhistoriske bevaringsværdier på baggrund af tidligere udpegninger foretaget af Sønderjyllands Amt i Kommuneatlas for Haderslev Kommune.

Udpegningen af kulturhistoriske bevaringsværdier i kommuneplanen rummer i sig selv ingen lovhjemlet beskyttelse. Formålet med udpegningen er som udgangspunkt at sikre områdernes bærende bevaringsværdier i den videre planlægning og ikke mindst i forbindelse med kommunens landzoneadministration og arealdisponering og rammeudlæg i det åbne land i kommuneplanen.

4.3.2 Bevaringsværdige bygninger - Haderslev Kommune

Retningslinje

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.

Redegørelse

Haderslev Kommune rummer en lang række enkeltbygninger eller sammenhængende bebyggelser med store historiske værdier. Bygningerne står som vidnesbyrd om områdets historie og funktioner siden middelalderen. De er derfor ofte en vigtig del af områdets historie og identitet. Disse bebyggelsesmæssige kvaliteter udgør et særligt aktiv i kommunen, og deres bevaring og udvikling varetages bl.a. gennem kommune- og lokalplanlægningen.

Med henblik på at sikre bygningsarven som et aktiv i Haderslev Kommune er der med hjemmel i Bygningsfredningsloven udpeget et antal bygninger, som er sikret på forskellig vis i den videre planlægning og bygningsforvaltning.

Fredede bygninger

De fredede bygninger repræsenterer det ypperste af dansk bygningskultur og udgør en vigtig del af den bevarede bygningskultur. Det er bygninger af national interesse, og bygningsfredningen er derfor også et statsligt anliggende, der hører under Kulturministeriet. Det er således Kulturministeren, der træffer beslutning om fredning og affredning af bygninger, beskrivelse af bevaringsværdier og registrering af fredede bygninger i et samlet register.

En fredning omfatter såvel det ydre som det indre af en bygning. Der skelnes i dag ikke mellem de tidligere A og B fredninger. En bygningsfredning kan i visse tilfælde omfatte ”mellemliggende arealer” - eksempelvis en gårdsplads eller et haveanlæg, der knytter sig direkte til de fredede bygninger.

En fredet bygning skal af ejeren eller brugeren holdes i forsvarlig stand. Det betyder at tag, ydervægge, døre og vinduer som minimum skal være tætte og i orden, så bygningen ikke forfalder. Både indvendige og udvendige ændringer af en fredet bygning, der går ud over almindelig vedligeholdelse, kræver tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bevaringsværdige bygninger

De bevaringsværdige bygninger er i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse fremtrædende eksempler inden for deres bygningstype, funktion eller bebyggelsesmæssige placering i de umiddelbare omgivelser. En bygning kan således være bevaringsværdig på grund af dens særlige arkitektur eller håndværksmæssige udførelse. En bygning med begrænsede arkitektoniske kvaliteter kan imidlertid også være bevaringsværdig på grund af dens kulturhistoriske funktion og betydning, eller fordi den har en særlige historisk placering eller orientering i forhold til den omkringliggende bebyggelse.

- Udpegningen af bevaringsværdige bygninger er i henhold til bygningsfredningsloven kommunernes opgave.
- Bevaringsværdige bygninger kan dels udpeges i kommuneplanen og dels i en lokalplan med bevarende bestemmelser.
- Udpegningen af en bygning som bevaringsværdig rummer i sig selv ingen lovhjemlet beskyttelse mod forandring eller nedrivning af bygningen.
- Udpegningen betyder imidlertid, at kommunen gives mulighed for at nedlægge forbud mod forandring eller nedrivning i henhold til Planloven og Bygningsfredningsloven.
- En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort og byrådet har besluttet, om der skal nedlægges forbud mod nedrivning.
- En bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre byrådet giver tilladelse hertil.

Udpegningen af bevaringsværdige bygninger i Haderslev Kommune sker på grundlag af en såkaldt SAVE-registrering, der er en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie, herunder bl.a. om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik.

Alle typer af bygninger kan udpeges som bevaringsværdige – uanset deres alder. Udpegning af en bygning som bevaringsværdig vedrører kun det ydre af bygningen.

I Haderslev Kommune anses alle bygninger, der er tildelt en samlet bevaringsværdi på 1-4 som bevaringsværdige.

Faktaboks

Fredede bygninger

Kulturministeren træffer beslutning om fredning, og Slots- og Kulturstyrelsen har ansvaret for registrering og administration af de fredede bygninger, herunder istandsættelser og

restaureringer.

Der er i Haderslev Kommune 129 fredede bygninger. Heraf er en meget stor del beliggende i Haderslev (hovedparten i bymidten). Der er også enkelte fredede bygninger i kommunens mindre byer og i landområderne.

De fredede bygninger repræsenterer mange forskellige bygningstyper. Eksempelvis kan nævnes Gram Slot, Bevtoft Præstegård, Christiansdal Vandkraftværk, Haderslev Posthus, Sct. Severin Skolens hovedbygning og et stort antal borgerhuse i Haderslev.

De fredede bygninger er registreret i Slots- og Kulturstyrelsens database.

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.

De hidtidige registreringer har primært omfattet beboelsesbygninger opført før 1940. Sidebygninger til gårde, baghuse, produktionsbygninger og tilsvarende sekundær bebyggelse har typisk ikke været vurderet og er derfor ofte ikke udpeget som bevaringsværdige. Samtidig omfatter den delvise gennemgang kun bygninger opført før 1940 og ikke nyere bygninger. Der derfor til Kommuneplan 25 sket en supplerende udpegning af bevaringsværdige bygninger.

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

I hvor høj grad rummer bygningen særlige eller tidstypiske arkitektoniske eller håndværksmæssige værdier.

- Kulturhistorisk værdi

I hvor høj grad repræsenterer bygningen et væsentligt eller tidstypisk kulturhistoriske tema eller en specifik kulturhistorie

- Miljømæssig værdi

Hvilken rolle spiller bygningens udtryk, størrelse eller placering i forhold til oplevelsen af kvarteret eller de nære omgivelser

- Originalitet

I hvor høj grad er bygningen bevaret originalt i forhold til opførelsestidspunktet eller det tidspunkt, som er bærende for bygningens historie

- Tilstand

I hvor høj grad har bygningen en bevaringsmæssig tilstand, der muliggør en bevaring

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen. Ved sammenfatningen anvendes en såkaldt vurderingsnøgle for området, der præciserer hvilke bevaringsværdier, der skal lægges særlig vægt på ved vurderingen.

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

Bevaringsværdien hænger således 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.

Registreringer af bevaringsværdier
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 fortaget 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 2025 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. De bevaringsværdige bygninger er vist på kortet ovenfor.

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

4.3.3 Kulturinstitutioner - Haderslev Kommune

Redegørelse

En tredjedel af indbyggere i Haderslev Kommunes bor i landdistrikterne udenfor Gram, Vojens og Haderslev. Udviklingen i landdistrikterne har stor betydning for Haderslev Kommune på mange måder. F.eks. for bosætning og turisme, kulturarv og friluftsaktiviteter.

Med forskellige støttemuligheder for lokale initiativtagere, foreninger og borgere understøtter Haderslev Kommune udvikling i landdistrikter og landsbyer, herunder ”borgerbudgettering”. Således at det fortsat er attraktivt at leve og bosætte sig i landdistrikterne. Samtidigt understøtter Haderslev Kommune gode muligheder for udvikling af landdistrikternes erhvervsliv – herunder udvikling af tilbud til turister.

Fra 2022-2024 er der desuden igangsat fire områdefornyelser i Oksenvad Landdistrikt, Sønderballe Landdistrikt, Nustrup og i Gram. Indsatser der overordnet skal styrke sammenhængskraften i de respektive områder og underbygge de stedsspecifikke potentialer.

På kortet ses kommunes forsamlingshuse og kultur- og fritidscentre, som Haderslev Kommune støtter driften af. Herudover ses inddeling for Haderslev Kommunes 29 landdistrikter, hvoraf de fleste har egen lokal forening.

5. Sammenhængende mobilitet og bæredygtig energiforsyning

Trekantområdet er et vigtigt knudepunkt for mange typer af infrastruktur med forbindelse til Europa, Norden og fordeling ud til Danmark i særdeleshed. Både den infrastruktur, der ligger under jordoverfladen i energi- og forsyningsinfrastrukturen samt den synlige infrastruktur over jorden med vejnettet og jernbaner i alle retninger fra Trekantområdet.

Infrastrukturen i Trekantområdet skal binde byerne sammen trafikalt og forsyningsmæssigt. Infrastrukturen skal tilpasses, så den kan spille en vigtig rolle i den grønne omstilling. De enkelte elementer i infrastrukturen - veje, kollektiv trafik i form af bus- og jernbaneforbindelser, havne og lufthavne og el- og varmeforsyningen i form af vindmøller, solenergi- og biogasanlæg, olie- og gasanlæg samt højspændingsanlæg - skal understøtte hinanden, være bæredygtige og samtidig robuste over for de ændringer, som fremtiden måtte byde på. På den måde skal vi sikre de bedste betingelser for en bæredygtig vækst i forhold til boligudbygning, flere arbejdspladser, fritidsaktiviteter og turisme med mere.

Grøn omstilling af energiforsyning og transport

Den grønne omstilling af samfundet kræver enorme mængder af vedvarende energi og en energiinfrastruktur med passende kapacitet og fleksibilitet. Kommunerne er her helt afgørende for, at globale mål, nationale ambitioner og kommunale klimaplaner kan realiseres – i et krydsfelt mellem borgere, kommercielle aktører og statslige myndigheder. Derfor er det vigtigt med en fælles strategisk tilgang til vedvarende energiforsyning og-infrastruktur.

Trekantområdets grønne vision

Alle kommunerne i Trekantområdet samarbejder om fælles strategisk energiplanlægning. En fælles strategisk energiplan er afgørende for at skabe en bæredygtig, sikker og effektiv energifremtid, der opfylder samfundets behov, samtidig med, at miljøhensyn og erhvervsudvikling og synergier indtænkes på tværs af kommunegrænser i Trekantområdet.

I Trekantområdet har vi en fælles ambition om at være fyrtårn for produktion af grønne brændstoffer. Vi vil være fælles om videns-udveksling indenfor energi- og ressourceområdet og vi vil være fælles om at påvirke staten til at ændre rammevilkår, som sikrer, at vi når i mål med en klimavenlig energiforsyning.

I Fyrtårnet for produktion af grønne brændsler er omdrejningspunktet opbygningen af Power-to-X faciliteter, så grøn el i storskala kan omdannes til brint og herefter videreforarbejdes til flydende grønne brændsler og fremtidens produkter. Til videreforarbejdningen kræves store mængder kulstof, som skal opsamles fra relevante kilder eller trækkes ud af luften. Dette skaber et behov for nye infrastrukturer til brint og kulstof. Etablering af infrastruktur til brint er der en national plan for, som

indebærer en rørledning gennem Trekantkommunerne, mens der endnu ikke er en plan for etablering af CO_2-infrastruktur.

> Triangle Energy Alliance (TEA) blev stiftet i 2021 og arbejder med at fremme hele værdikæden i Power-to-X fyrtårnet i Trekantområdet. TEA har i januar 2024 28 partnervirksomheder - ligesom alle kommunerne i Trekantområdet er partnere. TEAs vision er at gøre Trekantområdet til et nordeuropæisk centrum for produktion af grøn og bæredygtig energi til husholdninger, transport og industri. Partnerskabet arbejder for at spille alle partnere stærkere ved at udbygge og samordne vores eksisterende infrastruktur, viden, teknologi og organisationer.

Grøn energiproduktion og energiforbrug

Den grønne omstilling handler om at gøre os uafhængige af fossile brændsler og i stedet anvende vedvarende energikilder som f.eks vind- og solenergi, biomasse og geotermisk varme fra undergrunden.

Energiproduktion baseret på sol og vind, kræver større arealer til selve produktionen. Det kræver også, at forbrugssiden effektiviserer, at der bruges mindre energi og at energien bruges smartere. I takt med, at elproduktionen bliver mere og mere fluktuerende, er det desuden vigtigt, at forbrugssiden bliver bedre til at bruge strøm, når vinden blæser og solen skinner.

Planlægning og rettidig omhu er vigtig

For at sikre, at der ikke spildes ressourcer i forbindelse med den grønne omstilling, er det vigtigt, at der planlægges og bygge energiinfrastruktur med rettidig omhu. Det handler om, at vi sammen kan ændre rammer og regler, som i dag spænder ben for udviklingen, men det handler også om, at vi bruger vores ressourcer rigtigt. Det handler om at sikre ressourcebevidste løsninger for trafik og natur, hvor gentagne opgravninger er til skade for fremkommelighed og biodiversitet.

Trafikal fremkommelighed sikres ved rettidig udbygning

Flere pendler længere og længere til og fra job. Gods transporteres længere end tidligere, både på veje og skinner. Dette medfører et stigende behov for udbygning af vejnettet og jernbanenettet, samtidig med at godstransporter skal koordineres med øvrige jernbaneforbindelser.

Det er på det statslige net af veje og skinner, at de største trafikale flaskehalse opstår og dermed skaber barrierer for fremkommeligheden. Barriererne skyldes især utilstrækkelig kapacitet. Det kan ses på de betydelige trængselsproblemer, der allerede i dag kan iagttages på de centrale dele af det overordnede vejnet i Trekantområdet, og som ifølge prognoser forventes at blive væsentligt forværret de kommende år.

Det er vigtigt for fremkommeligheden, at anlægsinvesteringer og udbygning af både jernbanenettet samt vejanlæggene gennemføres inden et reelt trængselsproblem opstår. For hvis først der er et trængselsproblem, så vil anlægsarbejder og omkørsler medføre større trængselsproblemer flere steder til gene for flere borgere og med tidsspilde for samfundet som output.

Mellem Give og Haderslev er der planlagt en ny motorvej, som kan aflaste den eksisterende E45 og medføre et mere robust vejnet med en alternativ rute i tilfælde af trafikalt sammenbrud på Østjyske Motorvej. Den politiske aftale om Infrastrukturplan 2035 betyder, at Vejdirektoratet skal bygge motorvej på strækningen fra rute 18 ved Give til Grindstedvej, vest for Billund i perioden 2026 – 2032. I Infrastrukturplan 2035 er også besluttet, at strækningen fra Billund Vest til Haderslev (forslag Vest 1) kan prioriteres i kommende investeringsplaner efter 2035.

Kommunerne i Trekantområdet vil arbejde hen imod større trafikal fremkommelighed ved at have fokus på og forsøge at forbedre følgende fem tiltag.

1. Udvidelse hele vejen rundt om Kolding

   Det har afgørende betydning for både øst-vest og nord-syd trafikken, at der er tilstrækkelig kapacitet på motorvejen rundt om Kolding.

2. Sammenhæng i det østjyske bybånd

   Stærke forbindelser i det østjyske bybånd har afgørende betydning for både vækst, mobilitet og sammenhængskraft i Trekantområdet. Det er derfor vigtigt, at E45 udvides til 6 spor fra Kolding til Aarhus. Det er derfor positivt, at der i Infrastrukturplan 2035 er afsat midler til at udvide strækningen fra Vejle til Skanderborg. Men det skaber samti-dig et endnu større behov for at udvide kapaciteten over Vejlefjordbroen.

3. Fremtidssikret forbindelse over Lillebælt

   Forbindelsen over Lillebælt har kritisk betydning for både landstrafikken og den regionale pendling. Trafikken og trængslen vokser hastigere på den Ny Lillebæltsbro end på landsplan og forbindelsen over Lillebælt er afgørende for dansk forsyningssikker-hed. Der er derfor behov for at fremtidssikre forbindelsen over Lillebælt.

   Trekantområdets kommuner er enige om at en tredje Lillebæltsforbindelse bør placeres som en parallelforbindelse, således at natur, miljø og borgere belastes mindst muligt. Samtidig er det vigtigt at den nye forbindelse placeres således, at betjeningen af Fredericia Banegård fortsat kan opretholdes – samt at det fortsat er muligt at udvikle erhvervsarealerne i området

4. Ny Midtjysk Motorvej

   Der er behov for at styrke nord-syd forbindelsen i Jylland – og for at koble Billund Lufthavn op på motorvejsnettet. Den såkaldte Ny Midtjyske Motorvej (tidligere kaldt Hærvejsmotorvejen)

bør derfor fremmes i sin fulde længde.

5. S-tog i Trekantområdet

   Trekantområdet er et markant vækstcentrum, som mange pendler ind i og ud af – og på tværs af – hver dag. Der er derfor brug for at styrke mulighederne for effektiv grøn pendling – der både kan aflaste klimaet og vejene. Der bør derfor etableres et stærkt S-togslignende tilbud med korte rejsetider og hyppige afgange.

I trafikken er det ikke kun fremkommeligheden, der skal prioriteres. Vi skal ved alle anlægsprojekter på både vej og bane have sikkerheden for øje, så de nye projekter arbejder hen mod færdselskommissionens målsætninger om færre slemt tilskadekomne.

Motorvejsnettet alene kan ikke løse kapacitetsudfordringer

Det er afgørende for bosætning og udvikling af virksomheder at sikre høj mobilitet og fremkommelighed på tværs af kommunerne. Derfor er det vigtigt med et fælles blik på, hvordan de strukturelle forudsætninger for en sammenhængende grøn mobilitet kan fremmes. Et smidigt og velfungerende motorvejsnet i Trekantområdet er af afgørende betydning for virksomheder og arbejdstagere, for produktion og beskæftigelse. Hvis ikke motorvejskapaciteten i Trekantområdet kan sikre rettidige leverancer, problemfri pendling og smidig afsætning, så går det ud over Danmarks konkurrenceevne og eksport.

Høj mobilitet og fremkommelighed kommer ikke kun ved at udbygge vejnettet, men også ved at tænke anderledes end det “vi altid har gjort”. Det er vigtigt, at borgerne tør ændre deres hverdag og lave samkørsel med nogen tæt på - måske ikke på daglig basis, men engang imellem, eller bruge cyklen samt et offentligt transportmiddel i sin pendling, hvis dagligdagens gøremål tillader det. Udvikling af fremkommelighed på cykelstierne vil ligeledes kunne få flere kort-distance pendlere over på cykelstierne ved hjælp af elcykler frem for at bidrage til trængsel på vejene. At sikre en høj fremkommelighed er nemmere, hvis der ikke er så mange biler på vejene.

Kommunerne i Trekantområdet har et ønske om, at den kollektive trafik kan være med til at fremme bosætning og erhvervsfremme. Til støtte herfor ønskes etableret en regional togstation i Erritsø og baneforbindelse mellem Vejle og Billund.

Retningslinjerne understøtter FNs verdensmål i forhold til den trafikale og energiforsyningsmæssige infrastruktur:

- Bæredygtig og robust trafikal infrastruktur af høj kvalitet
- Forbedring af trafiksikkerheden, bl.a. ved at udbygge den kollektiv trafik
- Bæredygtig energi

5.1 Veje



Fotografi af Diagonalvej

5.1.1 De overordnede veje

Retningslinje

Til planlagte og foreslåede veje reserveres arealer. Nye vejtilslutninger og vejadgange begrænses eller undgås på det overordnede vejnet.

Eksisterende, overordnede veje samt planlagte og foreslåede veje er vist på kort.

Redegørelse

Det overordnede vejnet består af motorveje, andre statsveje og kommunale veje af større betydning. Staten (Vejdirektoratet) er vejbestyrelse for motorvejene samt andre overordnede landeveje, mens den enkelte kommune i Trekantområdet bestyrer det resterende vejnet.

Arealreservationer til nye veje skal sikre, at trafikken såvel internt i Trekantområdet som i forhold til de øvrige landsdele samt udlandet kan afvikles så problemfrit som muligt. Der må ikke udlægges arealer til andre formål inden for reservationerne, medmindre det kan dokumenteres, at dette ikke giver anledning til problemer.

Arealreservationerne er inddelt i planlagte og foreslåede veje:

- Planlagte veje omfatter overordnede vejanlæg, hvor der er fastlagt linjeføring.
- Foreslåede veje omfatter overordnede anlæg, som det overvejes at udføre på længere sigt, sandsynligvis først efter planperiodens udløb.

Det overordnede vejnet bærer størstedelen af biltrafikken i Trekantområdet, hvorfor det er vigtigt af såvel fremkommeligheds- som trafiksikkerhedsmæssige hensyn, at antallet af nye vejtilslutninger og –adgange begrænses til det mindst mulige. Der henvises til vejreglernes anbefalinger om afstande mellem sidevejstilslutninger afhængig af vejklasse.

Støj er en sideeffekt ved veje, som har konsekvenser for naboområder, se retningslinje for støjkonsekvenszone.

Kort viser:

- Motorveje
- Øvrige overordnede veje
- Arealreservationer i Statens Vejplan

- Kommunale arealreservationer
- Kommunale forslag til veje

5.1.2 Veje- Haderslev Kommune

Retningslinje

- Nye veje i det åbne land skal anlægges under hensyntagen til de landskabelige og naturmæssige interesser.
- Ved planlægning af nye veje skal man som udgangspunkt overholde miljøstyrelsens vejledende støjkrav for veje.
- Nye veje i boligområder samt nye veje, der kun betjener få ejendomme eller lille trafikal betydning skal primært være private fællesveje.
- Alle større projekter skal gennemgå en tilgængelighedsrevision og en trafiksikkerhedsrevision, for at sikre både trafiksikkerhed og tilgængelighed for alle borgere.

Redegørelse

Nye veje i det åbne land

Udbygning af vejnettet bør ske ud fra en målsætningsplan med indbyggede krav til vejenes geometri og fremkommelighed. Udbygningen koordineres med nabokommuner og staten. Nye veje i det åbne land skal anlægges under hensyntagen til de landskabelige og naturmæssige interesser.

Trafiksikkerhed

Haderslev Kommunes Trafiksikkerhedsplan 2025 udstikker retningslinjerne for trafiksikkerhedsarbejdet frem mod 2025 og et ønske om, at antallet af dræbte og alvorligt tilskadekomne skal halveres frem mod 2030. Dette betyder, at der højst må være 1 dræbt og 7 alvorligt tilskadekomne på kommunens veje i 2030.

Målet er uafhængig af trafikudviklingen og andre faktorer, som kan påvirke trafiksikkerheden. Haderslev Kommune vil fortsætte arbejdet med at forbedre trafiksikkerheden ved at ændre eller ombygge uheldsbelastede lokaliteter samt ved at forbedre standarden på de eksisterende veje og gøre dem mere selvforklarende.

Gennem kampagner vil der være fokus på trafikantadfærd, herunder eneuheld, cyklister og knallerter, unge bilister og hastighed. Haderslev Kommune vil i samarbejde med de øvrige kommuner i området udvikle lokale kampagner for at sætte fokus på lokale trafiksikkerhedsudfordringer, og for at opretholde et højt fokus på trafiksikkerheden.

Fokus/indsatser er:

- Uheld i landzone
- Uheld i byzone
- Spiritusuheld
- Unge trafikanter
- Samarbejde med skolerne
- Kampagner
- Cyklisme

FAKTABOKS

Eksisterende vejnet

Det offentlige vejnet er opdelt i kommunevej og statsveje. Der er ca. 1.350 km kommuneveje og 68 km statsveje i Haderslev Kommune. Hertil kommer private fællesveje og private veje. Haderslev Kommune er vejmyndighed for kommunevejene og de private fællesveje. Statsvejene administreres af Vejdirektoratet.

På kommunens veje er det vejmyndighedens ansvar at holdene vejene i den stand som trafikkens art og størrelse kræver. Kommuneplanen fastlægger retningslinjer for vejnettet, planlagte veje/vejforlægninger, trafikale forhold ved byudvikling samt trafik og landskabelige interesser.

5.1.3 Stier- Haderslev Kommune

Retningslinje

- I forbindelse med nye bebyggelser skal der sikres gode stiforbindelser til skole og grønne områder samt mod centrale bydele.
- Nye byområder skal sikres god trafikal sammenhæng med den eksisterende by. Dette skal så vidt muligt ske ad det lokale vej- og stinet.

Redegørelse

Haderslev Kommune arbejder løbende med at forbedre cyklisternes forhold. Et godt stisystem er en væsentlig faktor for at fremme cyklisme, da det er med til at øge cyklisternes tryghed og sikkerhed. Trygge og sikre forbindelser er væsentlige for at få børn og unge til at vælge cyklen. Haderslev Kommunes stiplan 2020 har som målsætning at sikre et sammenhængende stinet rettet mod skoleveje, boligtrafik, arbejdstrafik og rekreative mål.

Se afsnit 4.2.2 Rekreative stier og friluftsområder

FAKTABOKS

Haderslev Kommune har som målsætning at øge antallet af borgere, der vælger at være selvbefordrende, enten som cyklist eller som fodgænger, ved at indrette stiforbindelser således, at det bliver trygt og attraktivt at vælge den sunde transportform.

De overordnede målsætninger for stinettet i Haderslev Kommune er at

- Sikre skolevej, så børn kan gå eller cykle i skole
- Forbinde lokalbyer og centerbyer
- Sukre sammenhæng i stinettet i centerbyer
- Sikre forbindelser mellem boligområder og kollektiv trafik knudepunkter
- Sikre forbindelser til væsentlige mål, herunder idrætsfaciliteter, centerområder og kulturcentre
- Sikre forbindelser til nabokommunerne

- Sikre forbindelser til områder med væsentlig antal arbejdspladser

Haderslev Kommune har udarbejdet Stiplan 2020 som udpeger en række strategisk vigtige stiprojekter og tiltag til fremme af cyklisme i kommunen.

5.2 Kollektiv trafik



Fotografi fra Banegårdspladsen i Vojens

5.2.1 Den kollektive trafik

Retningslinje

Busdrift

Hvor det er muligt, skal forholdene for busrutekørsel fremmes i forbindelse med etablering af nye eller ved ombygning af eksisterende vejanlæg, trafikløsninger eller terminalanlæg.

Jernbane

Til såvel planlagte som til mulige kommende jernbaneanlæg, standsningssteder og terminalanlæg reserveres arealer. Ved udvidelse af spornettet eller trafikaktiviteten skal det sikres, at miljøkonflikter forebygges (støj, vibration, luftforurening).

Jernbanenettet samt forslag til nye standsningssteder er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Kommunerne i Trekantområdet arbejder for den kollektive trafik mellem de større byer, højfrekvente tog og sammenhængende dør-til-dør trafikløsninger. Det er målet, at kollektiv trafik skal være et reelt alternativ til bil mellem Trekantområdets syv hovedbyer.

Bus- og togdrift

Kommuneplanen rummer ingen arealreservationer i forhold til buskørsel.

Trekantområdets kommuner vil arbejde for, at der udvikles sammenhængende, økonomisk bæredygtige mobilitetsløsninger uden for byerne – tilpasset borgernes daglige behov, der kan indgå i Sydtrafiks og FynBus' kommende trafikudbud. Det kan indebære brug af kombinationer af eksisterende kollektive løsninger og nye teknologier, som f.eks. flextrafik og samkørsel.

Trekantområdets byer skal have hurtige og højfrekvente tog til København, Aarhus og Hamborg.

Der er udarbejdet VVM-redegørelse for en ny banestrækning over Vestfyn. Der er udpeget en interessezone, jf. kort hos Middelfart Kommune. Det indebærer, at alle lokalplansager, byggeansøgninger, landzoneansøgninger, udstykninger m.v., der vedrører arealanvendelse eller ændret udnyttelse af ejendomme inden for interessezonen, skal sendes i høring hos Vejdirektoratet.

Der er ligeledes udarbejdet en VVM-redegørelse for en ny jernbaneforbindelse mellem Vejle og Billund. Projektet afventer, at Folketinget tager stilling til en eventuel etablering.

5.3 Lufthavne

5.3.1 Billund Lufthavn

Retningslinje

Forhold, der skal iagttages i by og på land som følge af Billund Lufthavn:

Indenfor en afstand af 13 km fra Billund Lufthavn bør der af hensyn til flyvesikkerheden ikke etableres anlæg, som tiltrækker fugle og eventuelle yngle- og rastepladser. (Billund Lufthavn skal altid høres).

Der skal ske en høring og indgås en dialog med Billund Lufthavn og Trafikstyrelsen ved etablering af søer, regnvandsbassiner og lignende inden for følgende opmærksomhedszone:

- 3 km langs med startbanen
- 6 km for enden af startbanen.

De hindringsfrie planer for Billund Lufthavn skal respekteres.

Højt byggeri, som ligger under de hindringsfrie planer, skal i høring hos Billund Lufthavn og i visse tilfælde ved Trafikstyrelsen med henblik på dialog om eventuel belysning og lignende på bygningen, så trafikafviklingen i Billund Lufthavn ikke generes.

I og omkring Billund skal belysning på bygninger, veje og stier udføres, så trafikafviklingen i Billund Lufthavn ikke generes.

Lufthavnens planteliste skal indarbejdes i lokalplaner, der ligger indenfor en kilometer radius af Billund Lufthavns landingsbane.

Plantelisten fungerer som et værktøj for lufthavnen i de situationer, hvor der er træer eller buske indenfor lufthavnens område eller i umiddelbar afstand udenfor hegnet.

Ifølge lufthavnens vildtkonsulent er kravet til beplantning kun relevant i en radius på op til ca. en kilometer fra Billund lufthavn. I situationer med et konkret ønske om beplantning indenfor en radius på en kilometer, sendes dette til Billund Lufthavn, i forbindelse med udarbejdelsen af planen, så Billund Lufthavn har mulighed for at foretage en konkret vurdering af forslaget.

Det er ligeledes vildtkonsulentens vurdering, at der ikke er nogle begrænsninger til beplantning ift. Billund Lufthavn, når afstanden til Billund Lufthavn er større end ca. 1 kilometer, hvis der ikke foretages beplantning med bær- og frugttræer på meget store arealer, ift. tiltrækningen af fugle.

Billund Lufthavns eksisterende og planlagte områder er vist på kort.

Redegørelse

Billund Lufthavn er landets næststørste lufthavn med velfungerende rute-, charter- og godstrafikforbindelser til verdens storbyer og feriedestinationer.

Lufthavnen er centralt beliggende i Vestdanmark og betjener hele Jylland, Fyn og dele af Nordtyskland.

Lufthavnens arealbehov skal sikres i takt med den nødvendige udbygning, ligesom lufthavnens trafikale forbindelser fortsat skal søges udbygget med direkte adgang til landets motorvejsnet og de overordnede veje i det jysk-fynske område.

Af hensyn til flyvesikkerheden må der inden for en afstand på 13 km fra Billund Lufthavn ikke etableres anlæg, der kan tiltrække fugle. Den nærmere arealanvendelse fastlægges gennem Billund og Vejle kommuners lokalplanlægning.

Opmærksomhed henledes på de lovgivningsmæssige bestemmelser om luftfartsafmærkninger af vindmøller, benyttelse af laserlys til udendørs formål og flyvning med balloner og droner (ubemandede luftfartøjer).

Højdegrænseplaner i Billund Lufthavn - diverse oplysninger

Beskrivelsen her knytter sig til opførelse af bygninger, master, ledninger, anlægsarbejde og dertil hørende kraner og lignende samt beplantning og andre luftfartshindringer på de nære arealer ved Billund Lufthavn, dvs. selve lufthavnsområdet, Billund by og nærliggende landområder.

Ved enderne og langs siderne af start/landingsbanen er der etableret hindringsfrie planer (højdegrænseplaner), som i nødvendigt omfang er tinglyst med servitut om største tilladelige højde.

Højden varierer efter, hvor tæt man er på lufthavnen, herunder hvor tæt man er på indflyvningslinjerne til lufthavnen.

Langs siderne af banen vil højdebegrænsningen stige med afstanden fra lufthavnen op til en højde på 45 m over terræn ud til en afstand af ca. 4 km fra lufthavnen. Herfra stiger hindringsplanerne yderligere via en konisk flade til 145 m over terræn.

Lignende stigning vil ske omkring indflyvningslinjerne til lufthavnen blot med en betydelig mindre stigegradient, hvoraf følger at højdebegrænsningerne vil være mest restriktive på og omkring indflyvningslinjerne øst og vest for banen.

Billund Lufthavn og Trafikstyrelsen holder i et samarbejde med Billund Kommune øje med, at de hindringsfrie planer ikke gennembrydes.

For de arealer, hvor luftfartshindringer i henhold til de hindringsfrie planer højst må være indtil 25 m over terræn, sikres indflyvningen ved pålæg af servitut mod etablering af luftfartshindringer, der overskrider de højder, der er angivet på de hindringsfrie planer.

For de arealer, hvor luftfartshindringer i henhold til de hindringsfrie planer må være 25 m eller mere over terræn, skal ethvert projekt, der vil medføre luftfartshindringer over den grænse, forelægges for Trafikstyrelsen.

Pligten hertil skal respekteres af alle indehavere af rettigheder over det pågældende areal, uanset hvornår retten er stiftet. Pligten tinglyses på ejendommen efter anmodning fra Trafikstyrelsen, der

sender en genpart af anmodningen til ejeren.

Fakta

Opmærksomheden henledes på følgende bestemmelser for luftfart:

På flere matrikelnumre i lufthavnens nærhed (herunder i fuglekvarteret i Billund) er der tinglyst servitut om største tilladelige højde.

Hindringsfrie planer generelt:

- EU Forordning 139/2014 Rules for aerodromes
- BL 3-10 Bestemmelser om Luftfartshindringer (herunder BL 3-10A om ændring af BL 3-10)
- BL 3-11 Bestemmelser om luftfartsafmærkning af vindmøller med tilhørende Vejledning

Opmærksomheden henledes på baggrundsmateriale vedrørende fuglekollisioner:

- BL 3-16 Bestemmelser om forholdsregler til nedsættelse af kollisionsrisikoen mellem luftfartøjer og fugle/pattedyr
- Vejledning til flyvepladser vedr. anlæg med risiko for tiltrækning af fugle nær flyvepladser
- Rapport vedr. vådområder, flyvepladser og risiko for bird strikes

Opmærksomheden henledes på baggrundsmateriale vedrørende brug af udendørs laserlys og flyvning med balloner og droner:

- BL 3-41 Bestemmelser om benyttelse af laserlysudstyr til udendørs formål
- BL 7-9 Bestemmelser om ubemandede friballoner (herunder BL 7-9A om ændring af BL 7-9)
- BL 9-4 Bestemmelser om luftfart med ubemandede luftfartøjer, som ikke vejer over 25 kg

5.3.2 Flyvestation Skrydstrup

Retningslinje

Flyvestation Skrydstrup skal sikres arealmæssig mulighed for, at gældende sikkerhedsmæssige krav kan opfyldes.

Arealanvendelsen ved flyvestationen kan tilpasses Forsvarets aktuelle operative behov.

Ved planlægning for arealudvidelser med et større antal starter og landinger eller ændringer i maskintyper, skal der tages de nødvendige hensyn med henblik på at forebygge miljøkonflikter i forhold til tilgrænsende arealanvendelser.

Inden for en afstand af 13 km fra Skrydstrup Flyvestation bør der af hensyn til flyvesikkerheden ikke etableres anlæg, som tiltrækker fugle, således at der er risiko for, at fuglene overflyver flyvepladsen på vej mellem disse anlæg og eventuelle yngle- og rastepladser (Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal altid høres).

Flyvestation Skrydstrups eksisterende og planlagte områder er vist på kort.

Redegørelse

Flyvestation Skrydstrup beflyves først og fremmest af Forsvarets luftfartøjer og huser desuden forsvarets hoveddepot. Men Vojens Lufthavn har også til huse på flyvestationen.

Af flysikkerhedsmæssige grunde skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forud for udpegning af vindmølleområder nærmere end 12 km fra forsvarets flyvestationer.

I det område der anvendes til radarindflyvning i 500 fod, skal tekniske anlæg (husstandsvindmøller, radiomaster m.v.) med en maksimalhøjde over havet på 500 fod – svarende til 152 m over havet (DVR) forelægges FES.

Haderslev Kommune driver i tilknytning til flyvestationen en civil lufthavn til passagerer og godstrafik. Flyvning og tilrettelæggelse af aktiviteter skal ske i samråd med FES og i henhold til Forsvarsministeriets bestemmelser.

Der skal redegøres for, at master eller andre høje anlæg ikke påvirker Forsvarsministeriets aktiviteter, herunder radarovervågning samt radio- og telekommunikation m.v.

5.4 Vindmøller



Billeder af vindmøller - Kastrup Enge

5.4.1 Opstilling af vindmøller

Retningslinje

- Udbygning af energiproduktionen fra vindmøller på land kan ske enten ved en sanering, ved udskiftning i den enkelte vindmøllepark til færre, større og mere effektive vindmøller eller ved udlægning af nye vindmølleområder.
- Opstilling af vindmøller skal ske på baggrund af en lokalplan, der ledsages af visualiseringer af projektet.
- Nye vindmøller må kun opstilles i udpegede vindmølleområder.
- Vindmøllerne skal opstilles i grupper i et let opfatteligt mønster, så oplevelsen i landskabet bliver så harmonisk som muligt. Vindmøllerne skal placeres på rette linjer og med tilnærmelsesvis samme indbyrdes afstand. Ved fem eller flere vindmøller kan møllerne opstilles i en buet række.
- Møller i en gruppe skal have ensartet størrelse (både navhøjde og rotordiameter), udseende, omdrejningstal og omløbsretning samt være trebladet. Alle dele af møllen skal farvesættes med samme lysegrå, ikke reflekterende farve. Der må ikke være reklamer på vindmøllerne, dog tillades vindmølleproducentens firmanavn og logo i begrænset størrelse på nacellen.
- Ved hvert projekt skal forholdet mellem rotordiameter og navhøjde vurderes i forhold til vindmøllernes placering i landskabet. De landskabelige interesser i forhold til bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber samt kulturmiljøer og kulturhistoriske interesser skal prioriteres.
- Rammebestemmelser for det enkelte vindmølleområder fastsætter det tilladte antal vindmøller i hvert område, samt deres maksimale totalhøjde.
- Ved placeringen af møllerne og de tilhørende anlæg, adgangsveje og arbejdsarealer skal arealforbruget minimeres, så de jordbrugsmæssige interesser kan tilgodeses.
- Vindmøller skal placeres uden for sø- og åbeskyttelseslinjer, beskyttede diger og uden for beskyttelseszoner for fortidsminder.
- Vindmøller må ikke placeres inden for skovens nærzone (30 m). Placering inden for den yderste del af skovbyggelinjen (30-300 m) kan kun ske efter en nærmere vurdering.
- Vindmøller skal holde et afstandskrav svarende til minimum vindmøllens totalhøjde i forhold til jernbaner og de overordnede veje. Hvis vindmøller placeres nærmere overordnede veje og jernbaner end 1,7 gange vindmøllens totalhøjde, skal sikkerhedsrisikoen ved placeringen

vurderes. For kommuneveje er afstandskravet som udgangspunkt minimum vindmøllens højde.

- Vindmøller inden for indflyvningsplanen til en flyveplads eller vindmøller med en totalhøjde på over 100 meter i totalhøjde må ikke opføres, før Trafikstyrelsen har godkendt projektet og evt. fastsat vilkår om lysafmærkning. Anden belysning af vindmøllerne er ikke tilladt.
- Afstanden fra vindmøllens nærmeste vingespids til radiokæder (sigtelinje mellem masterne) bør være minimum 200 meter.
- Vindmøller skal som minimum placeres i en afstand på 50 meter fra respektafstanden langs jordkabelanlæg.
- Vindmøller skal som minimum placeres i en afstand på vindmøllens totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlæg.
- Vindmøller skal som udgangspunkt opstilles i en afstand på minimum to gange møllens totalhøjde fra gasledningen i gastransmissionsnettet. Hvis afstandskravet ikke kan overholdes, skal Energinet forelægges projektet til vurdering.
- Ved driften af anlægget skal det sikres, at ingen nabobeboelser udsættes for skyggekast i mere end 10 timer om året beregnet som reel skyggetid.
- Det samlede støjbidrag for alle de planlagte vindmøller skal sammen med de eksisterende vindmøller i området kunne overholde støjkravene i bekendtgørelsen om støj fra vindmøller.
- Det skal sikres, at vindmøller, der har været ude af drift i mere end et år eller som udgår af varig drift, fjernes uden udgift for det offentlige. Ved nedtagning af vindmøller skal tilhørende fundamenter og veje fjernes til en meter under terræn og arealet retableres. Dette skal tinglyses på ejendommen og skal stilles som vilkår i byggetilladelsen og/eller lokalplanen. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, der har byrden.

Vindmølleområderne er vist på kort.

Genopførelse og udskiftning

- Ved udskiftning af eksisterende vindmøller skal kommunen vurdere om en udskiftning kræver ny lokalplan og eventuelt en miljøkonsekvensrapport.

Støjkonsekvenszoner

Ved planlægning af store vindmøller skal der fastsættes støjkonsekvenszoner omkring det planlagte areal til vindmøller. Støjkonsekvenszonens udbredelsesområde bestemmes af vindmøllernes støjbidrag. Indenfor støjkonsekvenszonen må der ikke etableres ny støjfølsom arealanvendelse eller ny beboelse i det åbne land.

Støjkonsekvenszonerne er vist på kort.

Redegørelse

Opstilling af møller i de udpegede områder skal ske på baggrund af en lokalplanlægning, hvor der gøres rede for de landskabelige, naturmæssige, kulturelle og jordbrugsmæssige interesser samt redegøres for påvirkningen med støj og skyggekast på nabobeboelser. Opstilling af vindmøller skal ske i overensstemmelse med Miljøministeriets bekendtgørelse om planlægning for og tilladelse til opstilling af vindmøller samt bekendtgørelse om støj fra vindmøller. Se endvidere i støjafsnittet om planlægning af områder for støjfølsom anvendelse.

For at opnå en stor andel vindkraft og samtidig undgå unødig indvirkning fra vindmøllerne på landskab, natur og naboer skal vindmøller fortrinsvis opstilles samlet i grupper i let opfattelige geometriske mønstre.

Vindmøllegrupper skal koordineres landskabeligt med andre vindmøller og vindmølleområder samt øvrige tekniske anlæg. Vindmøllegrupper skal fremtræde adskilte i landskabet med et indbyrdes harmonisk samspil.

Af hensyn til risikoen ved lynnedslag og gensidige påvirkninger skal høje konstruktioner som udgangspunkt placeres i en afstand fra olie- og gastransmissionsledninger på mindst 2 gange konstruktionens maksimale højde. Hvis høje konstruktioner ønskes placeret nærmere end den angivne afstand, skal ledningsejerne informeres for at kunne vurdere, om jordingsanlægget er tilstrækkeligt eller skal suppleres. I ”Cirkulære om lokalplanforslag og zonelovsansøgninger vedrørende arealer indenfor 200 meters afstand på hver side af transmissionsledningerne for olie og naturgas” fremgår det, at kravene til ledningernes konstruktion er forskellige, afhængig af befolkningstætheden, eksisterende bygninger og rekreative områder med videre inden for et areal på 200 meter på hver side af ledningen. Hvis disse forhold ændrer sig, kan det blive nødvendigt at foretage ændringer, f.eks. ved udskiftning af de eksisterende rør med kraftigere rør. Sådanne ændringer af de faktiske forhold kan således få væsentlige økonomiske følger.

De møller, som opstilles i dag, er synlige over store afstande og kan have en væsentlig indflydelse på landskabet omkring dem. Der vil sandsynligvis kunne findes egnede områder til opstilling af møller i alle kategorier af landskaber, men kyst- og morænelandskaberne er ofte mere komplekse og sårbare. Landskabets skala har også betydning, idet et storskala-landskab vil være bedre egnet til at opstille store vindmøller i. I mange landskabstyper kan der være særlige geologiske, landskabsmæssige eller kulturhistoriske elementer, der vil være sårbare over for opstilling af vindmøller, og som derfor kræver en særlig stillingtagen.

Som udgangspunkt gælder, at vindmøller skal opstilles uden for områder, der er beskyttet af § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Hvis der opstilles møller i områder, der er udpeget som økologiske

forbindelseslinjer og potentiel natur, må møllerne ikke forringe mulighederne for at oprette nye naturområder eller hindre, at der skabes sammenhænge mellem eksisterende naturområder. Ligeledes gælder ved opstilling af møller inden for områder, der er udpeget til lavbundsarealer, at møllerne ikke må forhindre, at det naturlige vandstandsniveau kan genskabes.

For vindmøller, der placeres i nærheden af Natura 2000-områder eller i områder, der indeholder arter, der er omfattet af Habitatdirektivets bilag IV, skal der laves en konsekvensvurdering i henhold til Habitatdirektivet, hvis det ikke kan afvises, at møllerne vil kunne give en væsentlig påvirkning.

For de udpegede områder med kulturhistoriske værdier er udgangspunktet, at der kun må opstilles møller, hvis de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes. Inden for områder, der er udpeget som kirkeomgivelser, bør der så vidt muligt undgå opstilling af vindmøller. Uden for kirkeomgivelserne skal forholdene vedrørende indsigt til kirken og udsyn fra kirkegården undersøges nærmere ved opstilling af vindmøller. Eventuelle fortidsminder i vindmølleområdet er omfattet af Museumsloven, og det anbefales, at der foretages en arkæologisk forundersøgelse, inden anlægsarbejdet går i gang.

For afmærkning af vindmøller henvises til BL. 3-11, Bestemmelser om luftfartsafmærkning af vindmøller.

Vindmøller må ikke opstilles, så de forstyrrer overordnede radiokædeforbindelser. Som udgangspunkt må der derfor ikke opstilles vindmøller nærmere end 200 meter fra sigtelinjen mellem to positioner i en radiokæde, alt afhængig af radiokædeforbindelsens robusthed. Inden der planlægges for eller gives tilladelse til opstilling af vindmøller inden for radiokædetracéer, skal den pågældende radiokædeoperatør derfor høres. Oplysninger om radiokædeoperatører af en bestemt radiokædeposition kan findes på Mastedatabasen.

Ved etablering af nye anlæg skal der redegøres for at master, vindmøller eller andre høje anlæg ikke påvirker Forsvarsministeriets aktiviteter, herunder radarovervågning samt radio- og telekommunikation m.v.

5.4.2 Husstandsmøller

Retningslinje

- Husstandsmøller med en totalhøjde på maksimalt 25 meter kan opstilles i landzone på baggrund af en landzonetilladelse, hvis det ud fra en konkret vurdering findes foreneligt med det åbne lands interesser.
- Det skal sikres, at vindmøller, der er varigt ude af drift, fjernes af mølleejer, inden et år efter driften er ophørt. Ved nedtagning af møller skal tilhørende fundamenter fjernes til en meter under terræn og arealet reetableres.
- Husstandsvindmøller i landzonen skal opstilles i umiddelbar tilknytning til ejendommens bygninger.
- I og ved landsbyer og andre boligområder kan der være begrænsninger i mulighederne på grund af nærheden til naboer, og i landsbyerne kan der være særlige kulturmiljømæssige hensyn at tage
- Husstandsmøller, herunder mini-og mikrovindmøller, må ikke opstilles i områder, der er udlagt til boligformål, centerformål eller sommerhusområde.

Redegørelse

Ved en husstandsmølle forstås normalt en mindre, enkeltstående mølle med en totalhøjde på under 25 meter, der opstilles i tilknytning til eksisterende bebyggelse i det åbne land. Ved småmøller forstås normalt enkelt placerede møller med et rotorareal på enten op til 1 m² (mikromøller) eller et rotorareal på 1-5 m² (minimøller).

Vindmøller under 25 meters totalhøjde (målt fra terræn til vingespids i topstilling) i umiddelbar tilknytning til eksisterende bygningsanlæg kræver tilladelse efter Planlovens landzonebestemmelser. En placering i umiddelbar tilknytning til en ejendoms eksisterende bygninger svarer som udgangspunkt til en afstand på maksimalt 20 meter, så bebyggelsen sammen med husstandsvindmøllen opleves som en samlet enhed, deraf betegnelsen husstandsvindmølle. I sagsbehandlingen skal der tages størst muligt hensyn til nabobeboelser og til øvrige interesser, der er knyttet til anvendelsen af det åbne land, herunder især de landskabelige værdier. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der ved opførelse af husstandsmøller tages de nødvendige landskabelige hensyn.

Opstilling af minimøller eller mikromøller i tæt bebyggede områder kan give støj-og visuelle gener. Derfor gives der som udgangspunkt ikke byggetilladelse i områder til bolig-og centerformål. Hvad angår egentlige vindturbiner, kan der være større mulighed for under særlige omstændigheder at integrere dem i større bygningers tagkonstruktioner.

5.5 Solenergianlæg

5.5.1 Lokalisering af store, fritstående solenergianlæg

Retningslinje

Store, fritstående solenergianlæg kan placeres enten i tilknytning til bymæssig bebyggelse eller i det åbne land.

Store, fritstående solenergianlæg i det åbne land skal som udgangspunkt placeres på landbrugsarealer uden natur-, landskabs- eller kulturhistoriske interesser. Hensynet til forsvarets og de jordbrugsmæssige interesser skal også varetages.

Store hegnede anlæg må ikke enkeltvis eller ved flere enkeltliggende anlæg skabe barrierer for vildtets passage i landskabet eller hindre offentlighedens adgang til den omgivende natur.

Solenergianlæg bør opstilles i en afstand på mindst 150 meter fra sommerhusområder, afgrænsede landsbyer, kolonihaver og boliger, hvor der alene planlægges for opstilling af solceller på én side af beboelsen. Hvis der planlægges for opstilling af solceller på mere end én side af en beboelse, bør der fastsættes en længere afstand på baggrund af en konkret vurdering. Afstandskravet gælder ikke for ejeren af solcelleanlæggets egen beboelse. Afstandskravet kan fraviges på baggrund af en konkret vurdering af de stedspecifikke forhold.

Landsbyer, spredt bebyggelse og fritliggende boliger skal friholdes for opstilling af solenergianlæg i mindst én retning. Der må ikke komme blændegener fra **solcellepanelerne**.

Beplantning skal afskærme anlæggene i forhold til naboer, veje, og øvrige interesser i det åbne land. Beplantningens omfang, højde med mere fastlægges i lokalplanlægningen.

Projekter, som giver nye muligheder for at forbinde natur-og landskabsområder eller som bidrager til at tjene klimatilpasningsmæssige, miljømæssige eller rekreative formål, vil blive vægtet højt. Det samme gælder anlæg, som kan bidrage til en lokal forankring eller som kan placeres i tilknytning til eksisterende tekniske anlæg som f.eks biogasanlæg og vindmøller.

Ansøger skal i forbindelse med ansøgningen redegøre for tilslutning af solenergianlægget til det kollektive elforsyningsnet eller anden afsætning af energiproduktionen fra solenergianlægget senest tre år efter, at plangrundlaget foreligger.
Solenergianlæg har en forventet levetid på ca. 30 år. Derfor skal det sikres, at arealerne til opstilling af solenergianlæg i det åbne land forbliver i landzonen og kan reetableres til natur- eller landbrugsformål efter drift.

Redegørelse

Danmark har et klimamål om at nå en reduktion på 70 % af CO_2-udledningen i 2030. Det skal nås ved en grøn omstilling, hvor energiproduktionen og energiforbruget baserer sig på vedvarende energi som vind, sol og biogas. Kommunerne har implementeret det overordnede statslige mål i DK2020-klimaplaner.

I Folketinget blev der i 2022 indgået en politisk delaftale om mere grøn strøm, der skal sikre rammevilkår, som kan muliggøre en firedobling af den samlede produktion fra solenergi og landvind frem mod 2030. Det forventede, fremtidige energiforbrug er imidlertid en dynamisk størrelse, da behovet kan øges væsentligt i takt med, at der f.eks etableres Power-to-X anlæg. Derfor kan det være vanskeligt for den enkelte kommune præcist at vide, hvor meget areal, der skal bruges til VE-anlæg frem mod 2030.

Solenergianlæg, der både kan være solfangeranlæg, som producerer varme, og solcelleanlæg, som producerer strøm, er arealkrævende og medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø ved opstilling i det åbne land. Det er derfor vigtigt at placere dem hensigtsmæssigt i forhold til naboer og i forhold til de landskabs-, natur- og kulturhistoriske interesser, der knytter sig til det åbne land. Omvendt kan solenergianlæg, der anbringes på arealer, der hidtil har været dyrket landbrugsmæssigt, give nye muligheder. Etablering af passager gennem de tekniske anlæg kan forbinde natur- og landskabsområder og medvirke til bedre ledelinjer og flere trædesten for dyr og planter. På tørbundsjorde kan der være mulighed for udsåning af frøblandinger med blomstrende urter til gavn for insekter. Restarealer i forbindelse med planlægning af solenergianlæg kan indgå i projekter, der tjener naturmæssige, klimatilpasningsmæssige eller rekreative formål. Det er vigtigt, at projekterne har en lokal forankring, der kan bidrage til en positiv udvikling af lokalsamfundene.

Bekendtgørelsen om planlægning af lokalpligtige solcelleanlæg i det åbne land angiver nogle vejledende afstandskrav til boliger, sommerhusområder, kolonihaver og afgrænsede landsbyer. Retningslinjen følger bekendtgørelsens vejledning om, at der ved lokalplanlægning bør fastlægges en afstand på 150 meter til sommerhusområder, kolonihaver, afgrænsede landsbyer og boliger, hvor solcellerne kun opstilles på én side. Hvis solcellerne opstilles på mere end én side af en bolig, kan der tages udgangspunkt i bekendtgørelsens vejledende krav til afstand ud fra en konkret vurdering af den eksisterende beplantning, terrænforhold og andre lokale forhold.

Retningslinjen gælder store solenergianlæg, der kræver en egentlig planlægning. Anlæggene vil som udgangspunkt være lokalplanpligtige, hvis de producerer mere strøm end til eget forbrug eller hvis de medfører en væsentlig ændring af det bestående miljø. Skillelinjen vil typisk være ca. en ha, men det skal vurderes konkret i det enkelte tilfælde. Mindre solenergianlæg vil kræve en landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, hvis de placeres i landzone.

Store, fritstående solenergianlæg skal afstemmes med natur-, landskabs- eller kulturhistoriske interesser. Der skal endvidere i planlægningen ske en afvejning i forhold til de landbrugsmæssige interesser i området. Desuden skal anlæggene placeres under hensyn til nationale anlæg, og her er særligt infrastruktur som statsveje, jernbaner, lufthavne samt infrastruktur til varetagelse af energiforsyning og forsvarets interesser relevant. Udformning, størrelse og placering af store

fritstående solenergianlæg har en afgørende betydning for, hvor meget anlæggene påvirker landskabet, herunder betydningsfulde landskabstræk. Derfor skal anlæggene tilpasses det konkrete områdes landskab og som udgangspunkt placeres uden for bevaringsværdige landskaber, større sammenhængende landskaber og udpegede geologiske interesseområder.

Desuden skal opmærksomheden være på arealer, hvor afskærmende beplantning har begrænset effekt på f.eks. skrånende arealer eller bakkede arealer.

Det skal endvidere sikres, at store hegnede solenergianlæg ikke skaber barrierer for vildtets bevægelse i landskabet. Faunapassager skal som udgangspunkt placeres langs naturlige ledelinjer og have en bredde, som tilgodeser vildtet i området. Bredden skal konkret vurderes, men være minimum 20 meter bredt for råvildt og gerne bredere, hvis der er tale om dåvildt eller kronvildt. I anlæg på mere end 50 ha sammenhængende areal skal der etableres nye faunapassager, som bør tilplantes med buske og mindre træer.

For solenergianlæg, der opstilles inden for særlige drikkevandsområder (OSD) eller inden for vandindvindingsoplande, skal der redegøres for, at anlægget ikke udgør en trussel for grundvandet.

Det forudsættes, at arealerne til opstilling af solenergianlæg i det åbne land forbliver i landzonen og kan reetableres til natur- eller landbrugsformål efter drift. Derfor skal det sikres, ved tinglysning eller vilkår i byggetilladelsen og/eller lokalplanen, at solenergianlæg, der har været ude af drift i mere end et år eller som udgår af varig drift, fjernes uden udgift for det offentlige. Det er den til enhver tid værende ejer af ejendommen, der har ansvar.

Det er vigtigt, at der i hvert enkelt tilfælde tilvejebringes den bedst mulige løsning, både teknisk og i forhold til omgivelserne. I planlægningen vil der blive lagt vægt på, at anlæggene bliver opstillet i sammenhængende og velafgrænsede enheder. Landskabsanalyser og visualiseringer skal sikre, at der tages de nødvendige hensyn til naboer og til interesserne i det åbne land.

Solenergianlæg kan etableres på tagflader på landbrugsbygninger eller store erhvervsvirksomheder, eller kan opstilles fritstående i tilknytning til bymæssig bebyggelse, andre tekniske anlæg eller i det åbne land. Ved byerne kan der f.eks. være uudnyttede erhvervsarealer eller restarealer mellem byen og de større veje, som vil kunne bruges til solenergianlæg.

Desuden skal anlæggene placeres under hensyn til nationale anlæg, og her er særligt infrastruktur som statsveje, jernbaner, lufthavne samt infrastruktur til varetagelse af energiforsyning og forsvarets interesser relevant.

5.6 Biogasanlæg

Retningslinje

Interesseområderne for lokalisering af biogasanlæg er særligt egnet til placering af fælles biogasanlæg til behandling af husdyrgødning. I interesseområderne skal anden anvendelse, der kan være i konflikt med produktion af biogas, så vidt muligt undgås.

Lokalisering af biogasanlæg kan ske både inden for og uden for interesseområderne. Der lægges vægt på, at placering og udformning er hensigtsmæssig i forhold til natur, miljø, landskab og naboer.

Interesseområderne for lokalisering af biogasanlæg er vist på kort.

Redegørelse

I Danmark er det et nationalt mål at gøre landet uafhængigt af fossile brændsler i 2050, og energiproduktionen skal derfor omstilles til vedvarende produktionsformer som vind, sol, biomasse og geotermi. Det er et overordnet mål, at Danmarks energiforsyning i 2050 skal hvile på 100 % vedvarende energi samtidig med, at forsyningssikkerheden opretholdes. Flere energiaftaler siden har opstillet økonomiske rammebetingelser, som skal øge produktionen af biogas. Biogas kan indgå som en del af kraftvarmeproduktionen eller sendes ud på naturgasnettet. Alternativt kan biogassen kombineret med andre teknologier og processer omdannes til flydende brændstof.

Biogas erstatter fossile brændsler og reducerer dermed CO2-udledningen. I tillæg hertil er der en positiv klimaeffekt ved mindre tab af metan i landbruget.

I Trekantområdet er der fortsat et stort potentiale for biogasproduktion baseret på husdyrgødning. For at fremme udviklingen af biogasproduktion vil kommunerne i Trekantområdet arbejde for, at så meget som muligt af den eksisterende gylle udnyttes til biogasproduktion. På baggrund af data om husdyrgrundlaget i Trekantområdet er der udpeget en række interesseområder, som i forhold til den tilgængelige biomasse, afstanden mellem husdyrproduktionerne og biogasanlægget samt afstanden mellem anlæggene internt, vil være særligt egnede til fælles biogasanlæg. Det er hensigten, at så mange landmænd som muligt skal have en passende afstand (maksimalt 15-20 km) til et biogasanlæg.

Der er udpeget 12 interesseområder for biogasanlæg. Interesseområderne er vurderet i forhold til byudvikling, natur, miljø, landskabsinteresser samt beliggenheden i forhold til det overordnede kommunale vejnet og naturgasnettet. Ifølge de statslige udmeldinger er biogasanlæg ikke kategoriseret som et potentielt grundvandstruende anlæg.

For at sikre udnyttelsen af interesseområderne til fælles biogasanlæg forventes der ikke i indeværende planperiode udlagt områder til byudvikling, nye skovrejsningsområder og større fritidsanlæg af permanent karakter inden for interesseområderne. Eksisterende skovrejsningsområder inden for interesseområderne bevares.

Det vil være muligt at placere fælles biogasanlæg på særligt egnede arealer uden for interesseområderne. F.eks. kan placering i tilknytning til eksisterende erhvervsområde være fordelagtig, såfremt anlægget kan modtage affald fra nærliggende virksomheder, såsom slagterier eller lignende, eller vil kunne afsætte gas til nærliggende kraftvarmeanlæg.

Den endelige placering af biogasanlæg sker gennem en detaljeret planlægning i den enkelte kommune baseret på en konkret projektansøgning. Planlægningen skal sikre, at der tages hensyn til naboer, så de ikke påvirkes væsentligt af støj og lugt fra anlægget. Endvidere er det afgørende, at anlæg, arkitektur og landskab tænkes sammen, så de landskabskvaliteter, der gør sig gældende i det enkelte område, styrer udformningen, og anlægget påvirker det omkringliggende landskab mindst muligt.

Redegørelse Haderslev

Ved Bevtoft er der i 2016 etableret et fælles biogasanlæg Sønderjysk Biogas. Anlægget kan modtage 600.000 tons biomasse årligt.

Anlægget er i 2020 blevet udvidet med en økologisk linje og kan herefter samlet modtage ca. 1 mio. tons biomasse årligt.

Et biogasanlæg ved Hejsager er taget drift i 2020. Anlægget kan modtage ca. 200.000 tons biomasse årligt.

Der kan etableres et biogasanlæg ved Marstrup. Anlægget forventes at kunne modtage ca. 110.000 tons biomasse årligt.



Billede af Sønderjysk Biogas

Der skelnes mellem fælles biogasanlæg og gårdbiogasanlæg.

Fællesbiogasanlæg

”Fælles biogasanlæg” dækker over et biogasanlæg, der behandler husdyrgødning fra flere husdyrbedrifter og organisk biomassen fra andre kilder. Ved et biogasfællesanlæg forstås derved et biogasanlæg, der modtager gylle fra flere landbrugsbedrifter, og hvor den producerede energi afsættes til kollektive forsyningsnet. Alle eksisterende anlæg modtager endvidere organisk affald, typisk fra fødevareindustrien. Mængdemæssigt udgør organisk affaldet i reglen 20-25 pct. af den samlede behandlede biomassemængde og er med til at øge den samlede gasproduktion, så der kan opnås en driftsøkonomisk og rentabel drift.

Gårdbiogasanlæg

”Gårdbiogasanlæg” var oprindeligt et biogasanlæg beliggende på et husdyrbrug, etableret med det formål at forbedre gødningskvaliteten i gyllen, samt være selvforsynende med energi til drift og husholdning. Denne betydning gælder stadig, men i dag bliver begrebet også anvendt mere bredt, om alle biogasanlæg der er lokaliseret på en gård. Gårdbiogasanlæg omfatter også anlæg, der modtager biomasse fra eksterne biomasseleverandører, og dermed i realiteten er et biogasfællesanlæg. I dag producerer gårdbiogasanlæg i stigende grad energi til det kollektive forsyningsnet, større virksomheder og andre aftagere.

Gårdbiogasanlæg vil som minimum kræve tilladelse efter

- Planloven. Landzonetilladelse eller lokalplan, hvis anlægget vurderes "større".
- VVM. Haderslev Kommune er myndighed, når anlægget ikke tilsluttes naturgasnettet. Naturstyrelsen er myndighed når anlægget tilsluttes naturgasnettet.
- Varmeforsyningsloven. En projektgodkendelse.
- Byggetilladelse.

Se afsnittet om risikovirksomheder her.

Biogasanlægs potentialer i den grønne omstilling og sektorkobling

Biogas er et vigtigt element i den grønne omstilling og sektorkoblingen. Sidstnævnte handler om at forbinde forskellige sektorer som el, varme, transport og industri med henblik på blandt andet at optimere ressourceanvendelse og mindske CO2 – udledninger. Eksempler på biogassens anvendelsesmuligheder kan for eksempel være:

Biogas i Sektorkoblingen

- Affaldshåndtering og Energi: Biogas produceres ved anaerob nedbrydning af organisk affald som gylle, madaffald og landbrugsrester. Dette bidrager til at reducere affaldsmængder og omdanne dem til energi.

- Grøn Gas: Biogas kan opgraderes til biometan, som kan tilføres naturgasnettet og bruges til opvarmning, elproduktion og som brændstof til køretøjer. Dette hjælper med at reducere afhængigheden af fossile brændstoffer.
- Fleksibilitet: Biogas kan lagres og bruges, når der er behov for det, hvilket gør det til en fleksibel energikilde, der kan balancere udsving i produktionen fra andre vedvarende energikilder som vind og sol.

CO2 Lagring og Anvendelse

- CO2-opsamling: Under biogasproduktionen frigives CO2, som kan opsamles og enten lagres i undergrunden (CCS - Carbon Capture and Storage) eller anvendes til produktion af syntetiske brændstoffer (CCU - Carbon Capture and Utilization).
- Power-to-X: CO2 fra biogas kan kombineres med brint produceret ved elektrolyse af vand (ved hjælp af vedvarende energi fra for eksempel solceller) for at skabe syntetiske brændstoffer som metanol eller ammoniak, som kan bruges i transportsektoren og industrien.
- Klimafordele: Ved at opsamle og lagre CO2 fra biogasproduktion kan mængden af drivhusgasser i atmosfæren reduceres. Det bidrager til at forebygge klimaforandringer.

Haderslev Kommune ønsker at fremme en lokal grøn omstilling af energiforsyningen der også understøtter Trekantområdets grønne vision. Du kan læse mere om Trekantområdets fælles ambitioner for grøn omstilling af energiforsyning i kommuneplanens kapitel 5, eller ved at klikke her.

Ved etablering af nye anlæg skal der redegøres for at master, vindmøller eller andre høje anlæg ikke påvirker Forsvarsministeriets aktiviteter, herunder radarovervågning samt radio- og telekommunikation m.v.

5.7 Olie-og gasanlæg

5.7.1 Olie- og gasanlæg

Retningslinje

Naturgasnettet i Syd-og Sønderjylland

Omkring de idriftsatte gastransmissionsledninger Nybro-Egtved, Frøslev-Egtved I og II, Egtved-Lillebælt, Taulov-Skærbækværket, Baltic Pipe og Lillebælt-Storebælt er der udlagt en observationszone omkring ledningsmidten. Inden for denne zone skal Energinet underrettes om lokalplanforslag, der åbner mulighed for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af arealer og bygninger. Energinet skal endvidere høres, inden der meddeles tilladelser efter særlovgivning til bebyggelse eller ændret anvendelse af arealer og bygninger inden for observationszonen.

Kompressorstation ved Egtved

Der udlægges en indre sikkerhedszone på 100 m omkring de 80 bar overjordiske trykbærende anlæg. Inden for denne zone må der ikke reserveres areal eller gives landzonetilladelse til byggeri og anlæg. Der udlægges en ydre sikkerhedszone på 200 m omkring de 80 bar overjordiske trykbærende anlæg. Inden for den ydre zone kan der ikke reserveres areal eller gives landzonetilladelse til boligbyggeri i mere end én etage, institutioner for børn, ældre, syge eller handicappede, brandfarlig virksomhed eller oplagring af brandfarlige materialer.

Olieanlæg

Der skal reserveres et areal til en rørledning for råolie og kondensat fra Fredericia til Lillebælt. Reservationszonen udgør et 40 meter bredt bælte. Det reserverede areal skal friholdes for bolig- og erhvervsformål og andre foranstaltninger, herunder rekreative anlæg.

Eksisterende og planlagte transmissionsledninger samt arealreservationer i forbindelse med olie- og gasanlæg er vist på kort.

Redegørelse

Reservationen af nye transmissionsledninger til gas ophæves, når linjeføringen er endeligt fastlagt, og erstattes med sikkerhedszoner efter de gældende bestemmelser. På arealer, der er omfattet af reservationer, må der ikke udlægges arealer til byformål mv., gives tilladelse til opførelse af boliger, institutioner eller erhverv eller iværksættes andre tiltag, som kan hindre etableringen af transmissions- og fordelingsledningerne.

Der er ved transmissionsledninger til gas en observationszone (Class Location zone) på 200 m fra transmissionsledningen. Denne zone betyder, at kommunerne ved planlægning inden for denne

zone er pligtig til at sende planforslag i høring hos ejeren af en given ledning.

Omkring kompressorstationen ved Egtved er der udlagt indre og ydre sikkerhedszoner, inden for hvilke retningslinjen fastlægger, hvilke anlæg eller aktiviteter, der ikke kan etableres eller finde sted.

Fra oliefelterne i Nordsøen er der etableret en råolieledning til Dongs olieterminal i Fredericia. Da det på længere sigt kan blive aktuelt at forlænge olieledningen til danske raffinaderier eller til udskibningssted ved Lillebælt, er der foretaget en arealreservation for en ledning fra olieterminalen til strandkanten ved Lillebælt.

5.7.2 Olie- og naturgasledninger - Haderslev Kommune

Retningslinje

- Ledningsejeren skal høres i forbindelse med lokalplanforslag, der åbner mulighed for ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bygninger og arealer inden for 200 meter fra transmissionsledningen fra Vamdrup til Frøslev.
- Servitutter med servitutbælte, sikkerhedszone og lignende skal respekteres.

Eksisterende og planlagte transmissionsledninger og arealreservationer er vist på kort.

Redegørelse

Energinet.dk ejer transmissionsledningen, og Ørsted ejer de øvrige naturgasledninger i området.
Ud over det eksisterende naturgasanlæg er der ikke aktuelle planer om nye naturgasledninger eller -anlæg.

Ved eventuelle større anlæg med overordnet ledningsanlæg, eksempelvis ved udnyttelse af biogas, skal der foretages særskilt planlægning herfor.
NEPS - North European Pipeline System - er et 650 kilometer langt rør- og tanksystem, der løber fra Frederikshavn til Nordtyskland. NEPS er skabt til sikker opbevaring og transport af brændstof. Forsvarets olieledning (NEPS), der løber gennem Jylland har forbindelse til havne og flyvestationer. Ud over de 650 kilometer rør består systemet af en lang række større og mindre tankanlæg til opbevaring af dieselolie og flybrændstof. NEPS er Danmarks ældste olierørledningssystem, og anlægget blev etableret i 1955 som et led i NATOs forsyningsstrategi. Se omtale her: Forsvarets Olieledning.pdf (1.2 MB)

Se også afsnittet om forsvarets anlæg.

5.8 Højspændingsanlæg og antennemaster



Billede af højspændingsmast ved Hyrup

5.8.1 Højspændingsanlæg

Retningslinje

Der reserveres 200 meter brede arealer til fremføring af planlagte højspændingsforbindelser med en spænding på 400 kV og 150 kV.

På arealer, der er omfattet af reservationerne, må der ikke udlægges areal til byformål m.v., gives tilladelse til opførelse af boliger, institutioner eller erhverv eller iværksættes andre tiltag, som kan hindre etableringen af højspændingsforbindelserne.

For høje genstande som f.eks. vindmøller, antenner, skorstene med videre gælder følgende:

- De bør som minimum placeres i en afstand på genstandens fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlæg
- De bør ikke placeres nærmere end 50 meter fra respektafstanden til elkabelanlæg (jordkabler)

Arealerne er vist på kort

Redegørelse

Eltransmissions eksisterende elanlæg er sikret ved uopsigelige tinglyste rådighedsservitutter. Det betyder bl.a., at der indenfor en given afstand til luftledningsanlæggene ikke uden meddelt dispensation fra ledningsejer kan etableres anlæg af nogen art.

Elanlæg har en lovmæssig beskyttelse i Elsikkerhedslovens ”Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af elektriske anlæg” (BEK nr. 1114 af den 18.08.2016), § 20 som regulerer elektriske anlæg og andre objekters nærhed til hinanden: *”Elektriske anlæg og andre objekter må ikke anbringes så nær hinanden, at der derved kan opstå fare.*

Stk. 2. Ved anbringelse af andre objekter i nærheden af bestående elektriske anlæg skal eventuelle afstandskrav til det elektriske anlæg overholdes.

Stk. 3. Det elektriske anlæg eller objekt, der anlægges sidst, skal placeres under hensyntagen til det allerede placerede”.

Høje objekter:

Elanlæg og høje objekter må ikke komme hinanden så nær, at der kan opstå fare eller ske skade for personer og elanlæg eller true forsyningssikkerheden, hvorfor Eltransmission anbefaler følgende

sikkerhedsafstand mellem elanlæg og elektrisk ledende høje objekter, f.eks vindmøller, antenner og lysmaster:

Høje objekter nær Eltransmissions luftledningsanlæg bør som minimum placeres i en afstand på objektets fulde totalhøjde fra respektafstanden langs luftledningsanlægget. Respektafstanden som er fastsat for at give betryggende sikkerhed ved arbejde i nærheden af elforsyningsanlæg eller ved uheld og ulykker. Respektafstanden er beskrevet i 'Bekendtgørelse om sikkerhed for udførelse af ikke-elektrisk arbejde i nærheden af elektriske anlæg', BEK nr. 1112 af den 18/08/2016.

Solcelleanlæg:

Der kan ikke placeres solcelleanlæg i servitutarealet for elanlæg, da ledningsejer til enhver tid skal kunne komme uhindret ind til vores anlæg for at foretage eventuelle reparationer samt almindeligt servicearbejde.

Beplantning:

I servitutarealet for luftledningsanlæg tillades ikke skovrejsning samt beplantning med træer og buske, der må antages at blive højere end 3 meter. Træer og buske over 3 meter over terræn vil overskride respektafstanden til vores luftledninger, hvormed der kun kan arbejdes efter arbejdsinstruks fra ledningsejer. Beplantning uden for servitutarealet, kan ske såfremt det sikres, at træer og buske ikke kan vælte og beskadige elanlægget.

Kommuneplanerne skal reservere arealer til planlagte højspændingsledninger.

Når ledningsføringen er endeligt fastlagt, ophæves reservationerne og erstattes med sikkerhedszoner efter gældende bestemmelser.

Nye 400 kV-ledningsanlæg kan normalt fremføres som luftledninger i det åbne land, når det kan ske uden at komme i konflikt med særlige nationale naturinteresser. Trekantområdet vil arbejde for, at 400 kV-luftledningerne kabellægges.

Nye ledningsanlæg på 150 kV og derunder skal som hovedregel kabellægges. Luftledninger bør kun overvejes i særlige tilfælde som f.eks. første trin i en senere 400-150 kV-kombiledning og eventuelt i tilfælde med meget store behov for overføringsevne på 150 kV-niveau over større afstande.

Saneringer i det eksisterende højspændingsnet bør så vidt muligt foregå efter den saneringsplan, som er aftalt med transmissionsselskaberne.

5.8.2 Master og antenner

Retningslinje

Nye sendemaster og antenner skal så vidt muligt placeres i områder, der er udlagt til erhvervsformål eller placeres på eksisterende master eller høje bygninger.

Der kan normalt ikke opstilles master o. lign. i internationalt beskyttelsesområde, naturområde og værdifulde bevaringsværdige kyst- og landskabsområder.

Master og antenner skal nedtages senest et år efter, at anvendelsen er ophørt. Dette skal stilles som et vilkår i forbindelse med en tilladelse.

Redegørelse

Da master og antenner kan være markante i landskabet, er det vigtigt, at der tages hensyn til natur og landskab i det åbne land, når der skal placeres nye master og antenner. Derfor skal master og antenner forsøges placeret i eksisterende erhvervsområder eller på høje bygninger og anlæg, som allerede er markante i landskabet.

Hvis ovenstående ikke kan realiseres, skal ansøger dokumentere, hvor en given placering i det åbne land er absolut nødvendig, og hvordan en eventuel antenne eller mast vil påvirke oplevelsen af landskabet. Landskabsanalyser og visualiseringer skal i tvivlstilfælde sikre, at der ved placering af nye master og antenner i det åbne land tages de nødvendige landskabelige hensyn.

Der skal ved placering af master og antenner endvidere tages hensyn til Billund Lufthavn, Flyvestation Skrydstrup og øvrige flyvepladser.

Master og antenner samt disses fundamenter skal nedtages senest et år efter, at anvendelsen er ophørt. Dette skal stilles som et vilkår i forbindelse med en tilladelse.

Ved etablering af nye anlæg skal der redegøres for at master, vindmøller eller andre høje anlæg ikke påvirker Forsvarsministeriets aktiviteter, herunder radarovervågning samt radio- og telekommunikation m.v.

Haderslev Kommunes administrationsgrundlag udgøres af Mast- og Antenneplanen (2011)

5.9 Forsvarsanlæg - Haderslev Kommune



5.9.1 Omfang og placering af Forsvarets anlæg - Haderslev Kommune

Retningslinje

Forsvarsanlæggenes omfang og placering fremgår af kortet.

- Forsvarets anlæg skal søges placeret uden for naturområder og uforstyrrede landskaber samt områder med stor almen benyttelse som f.eks. bynære rekreative områder, udflugtsområder og områder med turismeinteresser.
- Arealudlæg til Flyvestation Skrydstrup, Beredskabscenter Sydjylland, Haderslev Kasserne samt arealudlæggene til Forsvarets øvelsesanlæg ved Haderslev Vesterskov og ved Halk Hoved opretholdes uændret.

Redegørelse

Eksisterende forsvarsanlæg i Haderslev Kommune:

- Flyvestation Skrydstrup
- Beredskabscenter Sydjylland
- Haderslev Kaserne
- Militært øvelsesområde og skydebane ved Haderslev Vesterskov
- Militært øvelsesområde ved Halk Hoved
- Tankområde Skrydstrup
- Radarstation ved Bæk Skov

Haderslev Kommune vil arbejde for, at Forsvarets ønsker om fastholdelse eller udlæg af anlæg af enhver art tilgodeses i størst mulig omfang. Det sker i løbende dialog mellem Forsvaret og Haderslev Kommune, hvorved det sikres, at den kommunale planlægning til stadighed er i overensstemmelse med Forsvarets ønsker og planer.

Flyvestation Skydstrup, Militært øvelsesområde ved Vesterskov og Militært øvelsesområde ved Halk Hoved er omfattet planlægningszone i forbindelse med støj. Dette er behandlet i afsnittet om støj.

5.9.2 Sikkerhed omkring forsvarsanlæg - Haderslev Kommune

Retningslinje

- Af flysikkerhedsmæssige grunde skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekniske anlæg nærmere end 15 km fra Flyvestation Skrydstrup.
- I forhold til Forsvarets skyde- og øvelsesterræn skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse høres forud for tilladelse til antennemaster og udpegning af vindmølleområder samt andre høje tekinske anlæg indenfor radius af 5 km fra anlæggene.
- Indflyvningsplaner og servitutbelagte områder omkring flyvepladserne og visse lufthavnsanlæg skal respekteres. Trafik- og Byggestyrelsen samt Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse skal høres ved anlægsprojekter med en højde over 25 m inden for indflyvningsplanerne samt ved projekter nær luftfartsanlæg.
- For Flyvestation Skrydstrup gælder en generel højdebegrænsning på 500 fod (152 m) over havets overflade inden for et område på 14x20 sømil (26x37 km) omkring landingsbanen. Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse kan efter en konkret vurdering meddele skærpede restriktioner inden for dette område jo nærmere landingsbanen. Ved planlægning for vindmøller eller andre høje anlæg inden for dette område skal Forsvarsministeriets Ejendomsstyrelse altid høres.
- Vindmøller og andre høje tekniske anlæg, skal afmærkes.
- For at minimere kollisionsfaren med fugle må der ikke etableres affaldsanlæg eller genskabes eller etableres søer og vandhuller m.v. nærmere end 13 km fra Flyvestation Skrydstrup landingsbane, såfremt der er risiko for, at fugle tiltrækkes.
- Belysning på bygninger, veje og stier udføres, så trafikafviklingen i Flyvestation Skrydstrup ikke generes.

Redegørelse

Det er en statslig interesse, at planlægningen for vindmøller ikke bringer lufttrafikkens sikkerhed i fare, samt varetage Forsvarets interesser. Med retningslinje 5.9.2 er der opsat en bufferzone

omkring militære anlæg hvor Forsvaret skal høres og indgå i en dialog om udformning og tilvejebringelse af det ønskede projekt.

Trafikstyrelsen og Etablissements- og Terrænkommandoen skal altid høres for en konkret vurdering inden etablering af et anlægsprojekt med en højde over 25 m inden for indflyvningsplanen.

Projekter vedrørende udlæg af lavbundsområder, herunder genopretning af udlagte lavbundsområder til vådområder inden for 13 km zonen, skal sendes i høring og godkendes hos Etablissement- og Terrænkommandoen forud for kommunens tilladelse til projektet.

5.10 Råstoffer - Haderslev Kommune

Råstoffer

Region Syddanmark er tilsyns- og tilladelsesmyndighed og har ansvaret for samordningspligten, mens Haderslev Kommune fortsat er myndighed vedr. nødvendige tilladelser og dispensationer på en række områder som fx vejadgang, vandindvinding og natur. Se Region Syddanmarks hjemmeside for mere information om administrationen af råstofloven.

Sektorlovgivning

Tilførsel af jord til råstofgrave (også tidligere råstofgrave) forudsætter en særlig dispensation fra Region Syddanmark.

6. Miljøforhold

Trekantområdet skal sikre balancen mellem forudsætningerne for fortsat at kunne udvikle sig som funktionel byregion med velfungerende infrastruktur og driftigt erhvervsliv og samtidig sikre fundamentet for det gode liv for den enkelte borger.

Støj kan have en række uønskede virkninger. I Trekantområdet skal den enkelte borger så vidt muligt sikres mod sundhedsskadelig støj. Støjende anlæg, virksomheder og aktiviteter skal placeres og drives, så de ikke generer omgivelserne. Der skal sikres områder i det åbne land, hvor det er muligt at opleve naturens stilhed, og i byerne skal der sikres rekreative områder med en relativ stilhed.

Der skal samtidig sikres placeringsmuligheder til støjende virksomheder og anlæg, herunder skal der sikres mulighed for etablering og udvidelse af større infrastrukturanlæg. Forsvarets behov for øvelsesområder med støjende aktiviteter skal også tilgodeses.

Luftforurening kan påvirke menneskers helbred og gør skade på naturen. Miljøfølsom anvendelse ag miljøbelastende aktiviteter skal derfor etableres i passende indbyrdes afstand, således at miljøgener så vidt muligt undgås.

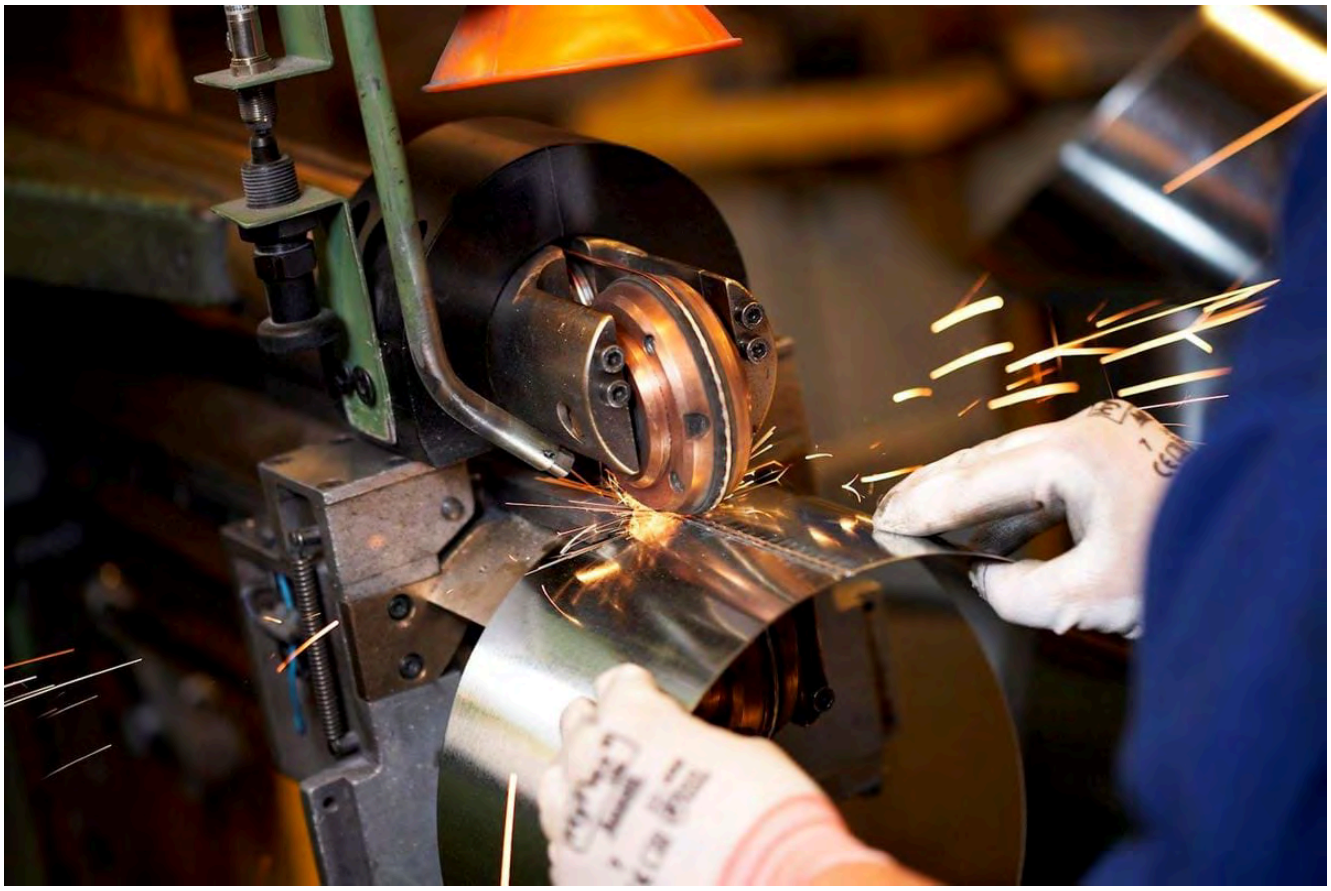
Støj og luftforurening

Mange mennesker oplever støj som en af de største miljøbelastninger i byerne, men også uden for byerne giver støj anledning til gener både i forhold til boliger og i forhold til natur- og landskabeligt værdifulde områder. Mulige støjkilder er veje, jernbaner, havne, lufthavne, virksomheder, forlystelsesparker, vindmøller skydebaner, motorsportsanlæg, forsvarets øvelsesområder med videre. Det kan være forbundet med helbredsmæssige konsekvenser at være udsat for støj. For særligt trafikstøj kan konsekvenserne være alvorlige.

Luftforurening i form af lugt, støv og anden luftforurening udgør ligeledes en miljøbelastning for omgivelserne. Hvor støv og luftforurening i form af emissioner kan have sundhedsskadelige konsekvenser, betragtes lugt fra virksomheder og husdyrbrug ikke som forurening, men som en gene.

Trekantområdets kommuner skal via planlægning medvirke til at forebygge, at der opstår konflikter mellem støjende eller luftforurenende og støj- og miljøfølsomme aktiviteter og anvendelser. Dette for at sikre menneskene mod støj og luftforurening, men også for at sikre virksomheder mod etablering af f.eks. naboboliger, som vil være med til at skærpe miljøkravene til virksomheden og eventuelt lukke den på længere sigt.

6.1 Støjforhold



6.1.1 Støjkonsekvenszone

Retningslinje

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.

Der udlægges støjkonsekvenszoner om planlagte og allerede eksisterende arealer og anlæg for:

- Overordnede veje
- Jernbaner
- Lufthavne
- Vindmøller
- Motorbaner
- Skydebaner
- Grusgravområder
- Områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav
- Forsvarets skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner samt militære flyvestationer

Støjkonsekvenszonerne kan ses på ovenstående kort.

Redegørelse

Formålet med udlæg af støjkonsekvenszoner er at sikre, at støjforholdene undersøges ved planlægning af nye støjfølsomme områder nær aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende.

I støjkonsekvenszonerne gælder, at ændret arealanvendelse kræver skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Områderne er ikke nødvendigvis støjbelastede, men en placering i nærheden af aktiviteter eller anlæg, der kan være støjende, gør det nødvendigt med en særlig støjvurdering. Støjkonsekvenszonen kan også skyldes, at der er planlagt – men endnu ikke etableret – et støjende

anlæg (f.eks. en arealreservation til en vej eller et område planlagt til placering af vindmøller). Der kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Støjkonsekvenszonerne for de forskellige typer af ekstern støj er udlagt efter de respektive gældende vejledende grænseværdier for placering af boliger. Ønskes der placeret andre former for støjfølsom anvendelse end boliger, skal den konkrete anvendelse indgå i vurderingen (se faktaboks).

Støjkonsekvenszonerne er i hovedtræk fastsat ud fra erfaringstal eller simple beregningsmodeller. Med undtagelse af støjkonsekvenszonen langs statens veje, som er baseret på en støjkortlægning (beregning), er der således ikke taget højde for faktiske terrænforhold, eventuelle støjafskærmninger, afskærmende bebyggelse eller lignende i kortlægningen af støjkonsekvenszonerne for de forskellige typer af ekstern støj. Dog er der for visse anlæg anvendt oplysninger fra de støjberegninger, der har ligget til grund for miljøgodkendelsen.

Overordnede veje

Støjkonsekvenszonerne langs de overordnede veje omfatter statens veje (motorveje, motortrafikveje m.v.) samt kommunale hovedlandeveje.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 ”Støj fra veje”. For boligområder ligger den vejledende støjgrænse på 58 dB. Grænseværdierne for andre støjfølsomme anvendelser fremgår af vejledningen.

Grænseværdierne er til planlægningsbrug og anvendes ved planlægning af nye boligområder langs eksisterende veje, men lægges også til grund, når støjulemper ved eksisterende boliger langs eksisterende veje skal vurderes. Ved planlægning af nye vejanlæg og vejudbygninger bør der tages hensyn til støjkonsekvenserne og sikres det lavest mulige støjniveau i eksisterende støjfølsomme områder.

Ved en konkret vurdering må der tages hensyn til den forventede udvikling af trafikken – dels en fremskrivning og dels en vurdering af, om byudvikling eller trafikomlægninger vil have særlig indflydelse på trafikmængden.

I henhold til Bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner, BEK nr 2092 af 18/11/2021 er Transportministeriet ansvarlig for at udarbejde støjkort for større veje. Støjkortlægningen fremgår af Miljøstyrelsens støjkort.

I det omfang kommunerne gennemfører supplerende støjkortlægning på andre vejstrækninger vil støjkonsekvensområderne fremgå af kommuneplanens støjkort.

Jernbaner og lufthavne

De vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner fremgår af et tillæg (juli 2007) til Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 ”Støj og vibrationer fra jernbaner”. For boligområder ligger den vejledende støjgrænse på 64 dB. Grænseværdierne for andre støjfølsomme anvendelser fremgår af vejledningen.

Grænseværdierne er til planlægningsbrug. Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau (85 dB) og vibrationsniveau (75 dB KB-vægtet accelerationsniveau) ved de enkelte boliger. For at undgå vibrationer er der fastsat en planlægningsmæssig mindsteafstand mellem spormidte og de forskellige støjfølsomme anvendelser (bortset fra nyttehaver). Hvis det kan dokumenteres, at vibrationsniveauet kan overholdes, kan der bygges tættere på sporet.

De vejledende grænseværdier for flystøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1994 ”Støj fra flyvepladser” med senere tillæg. For boligområder ligger den vejledende støjgrænse på 45 dB for almene flyvepladser og 55 dB for lufthavne og flyvestationer. Grænseværdierne for andre støjfølsomme anvendelser fremgår af vejledningen.

Grænseværdierne benyttes til såvel miljøgodkendelse af flyvepladser og lufthavne som til planlægningsbrug. For såvel Billund Lufthavn som Haderslev Flyveplads ved Skovbølling og Kolding Lufthavn er miljøgodkendelsernes støjkurver anvendt til fastlæggelse af støjkonsekvenszoner.

Vindmøller

Der er fastlagt støjgrænser for vindmøller i bekendtgørelse nr. 135 af 7. februar 2019. For enkeltstående ejendomme i det åbne land må den samlede støjbelastning fra vindmøller ikke overstige 44 dB ved en vindhastighed på 8 m/s og 42 dB ved 6 m/s. For støjfølsom anvendelse må den samlede støjbelastning ikke overstige 39 dB ved en vindhastighed på 8 m/s og 37 dB ved 6 m/s.

For områder udlagt til store vindmøller er anvendt en støjkonsekvenszone på seks gange møllernes totalhøjde omkring områderne – uanset om der er opstillet møller i området. For opstillede vindmøller uden for de udlagte områder er støjkonsekvenszonen beregnet ud fra møllernes størrelse (effekt) eller møllernes totalhøjde eller kildestyrke.

Støjende fritidsaktiviteter

De støjende fritidsaktiviteter omfatter primært aktiviteter knyttet til motor- og skydebaneanlæg.

De vejledende grænseværdier for støj fra motorsportsbaner fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 2/2005 ”Støj fra motorsportsbaner”. Der er fastsat forskellige grænseværdier for boligområder, afhængigt af hvor mange dage der køres træning pr uge. Jo flere træningsdage pr. uge, des lavere er grænseværdien. De varierer fra 53 dB til 45 dB om dagen og 48 dB til 40 dB om aftenen. Grænseværdierne for andre støjfølsomme anvendelser fremgår af vejledningen.

Støjkonsekvenszonerne for motorsportsbaner er beregnet ud fra de konkrete oplysninger, der er lagt til grund for banernes miljøgodkendelse. For de motorsportsbaner, hvor der mangler oplysninger, er

der fastsat en støjkonsekvenszone på 1.000 m, dog 500 m for køretekniske anlæg. For Vojens Speedway Center er der fastsat en støjkonsekvenszone på 2.000 m.

De vejledende grænseværdier for skydebaner fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1995 ”Skydebaner”. Grænseværdierne benyttes både ved miljøgodkendelse og ved planlægning.

De vejledende grænseværdier afhænger af, om der er tale om en nyanlagt eller en eksisterende skydebane. Jo længere skydetid der tillades for skydebanen, des lavere er støjgrænsen. For nye skydebaner varierer grænseværdien mellem 70 dB og 60 dB. Efter kl. 22, er den nede på 55 dB. For eksisterende skydebaner er der højere vejledende grænseværdier, op til 80 dB. Det afgøres i den konkrete sag, hvor meget støjdæmpning der skal udføres på eksisterende skydebaner, da udgangspunktet altid er de vejledende grænseværdier for nye baner.

Støjkonsekvenszonerne for skydebaner er fastsat i henhold til skydebanernes miljøgodkendelse. For ikke miljøgodkendte skydebaner eller skydebaner hvor der mangler oplysninger, er støjkonsekvenszonen fastsat til 1.000 m. I Haderslev Kommune er disse støjkonsekvenszonen fastsat ved beregning af den anvendte våbentype og et aktivitetsniveau på 7 dage pr. uge for den enkelte skydebane.

Erhvervsområder, virksomheder og råstofgrave

Omkring områder til virksomheder med særlige beliggenhedskrav og udlagte områder til råstofgrave er anvendt en støjkonsekvenszone på 500 m.

For grusgrave uden for de udlagte graveområder, som er vurderet som særligt støjbelastende, er der udlagt en støjkonsekvenszone på 300 m.

For virksomheder i erhvervsområder udlagt i kommuneplanerne vil støjhensynet indgå i vurderingen af grænsefladen mellem erhvervs- og boligområder. Som udgangspunkt anvendes de planlægningsafstande, der relaterer sig til hvilke virksomhedsklasser, der kan etableres i et givent erhvervsområde (klasse 1-7) jf. Miljøministeriets ”Håndbog i Miljø og planlægning – bolig og erhverv i byerne”.

Forsvarets arealer

Støjkonsekvenszonerne for forsvarets arealer omfatter skydebaner, øvelsespladser og skyde- og øvelsesterræner samt militære flyvestationer.

De vejledende grænseværdier for flystøj og skydebaner i forhold til boliger er nævnt ovenfor.

Støjkonsekvenszonerne omkring forsvarets skydebaner og øvelsesterræn i Fredericia Kommune er fastsat ved beregning af miljøgodkendelserne (55 dB(C)). Støjkonsekvenszonerne omkring forsvarets skydebaner i Haderslev Kommune er fastsat ved beregning af miljøgodkendelserne. For Flyvestation Skrydstrup er miljøgodkendelsernes støjkurver anvendt.

Konsekvenszone for støj fra F-35 kampfly

Fighter Wing Skrydstrup har i 2023 modtaget de første af Forsvarets nye F-35 kampfly. De skal operere ud fra Flyvestation Skrydstrup, og det vil ændre støjbilledet omkring flyvestationen. Støjkonsekvenszonen omkring flyvestationen er fastlagt ud fra de beregninger, der er lavet til lov om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup.

Formålet med konsekvenszonen er at sikre, at den fysiske planlægning fremadrettet sker i overensstemmelse med rammerne for driftsprojektet, som det et fastlagt i lov om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup. Det indebærer bl.a., at udlægningen af støjkonsekvenszonerne skal tage højde for de regler om flystøj og terminalstøj, der fastsættes i medfør af lovens § 7, stk. 5. Forholdene om støj er nærmere beskrevet i bekendtgørelsen om støj fra Flyvestation Skrydstrup.

I forhold til udlægning af støjkonsekvenszonerne omkring Flyvestationen skriver Forsvarsministeriet følgende i bemærkningerne til loven:

”Den beregnede maksimalværdi, LA max, for flystøj fra flyvestationen vil i natperioden (kl. 22.00-07.00) i boligområder og rekreative områder ikke overstige 80 dB på nær 10 dage om året, hvor der vil være behov for at træne med kampfly i mørke i natperioden, og 10 dage om året, hvor der vil være behov for at træne med øvrige fly og helikoptere.

På den baggrund har Forsvarsministeriet overvejet, om de udlagte støjkonsekvenszoner vil omfatte et uforholdsmæssigt stort område, hvis støjkonsekvenszonerne skal baseres på de maksimalværdier, som Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1994 tager udgangspunkt i. Forsvarsministeriet vurderer imidlertid, at vejledningens formuleringer ”som udgangspunkt” og ”det bør tilstræbes” giver mulighed for et konkret skøn i forhold til udlægning af områder til støjfølsom anvendelse, således at der kan lægges vægt på, i hvilket omfang støjbelastningen overskrider de tilstræbte maksimalværdier for natperioden, som fremgår af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1994.I den konkrete situation vil der som nævnt alene være tale om overskridelser af den tilstræbte beregnede maksimalværdi i natperioden 20 dage om året. Derudover vil overskridelserne primært finde sted i begyndelsen af natperioden fra kl. 22.00 til 24.00 som følge af, at enkelte kampfly i forbindelse med mørketræningen ikke vil kunne nå at lande inden kl. 22.00. Der er således tale om, at overskridelserne kun vil forekomme i kortere tidsrum og et begrænset antal gange om året, og Forsvarsministeriet vurderer derfor, at kommunerne vil have mulighed for at udøve et konkret skøn i forhold til, om de berørte områder skal udlægges som støjkonsekvensområder eller ej.”

Haderslev Kommune har valgt ikke at udlægge støjkonsekvenszonerne for maksimalværdien på baggrund af Forsvarsministeriets bemærkninger.

Det følger endvidere af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1994, at en del af flyvningerne fra flyvestationer er undtaget fra støjreguleringen. Det drejer sig om flyvninger af særlig samfundsmæssig betydning i form af ambulanceflyvninger, flyvning for Rigspolitichefen, eftersøgnings- og redningsmissioner, miljø- og overvågningsflyvning, flyvning i forbindelse med suverænitetshævdelse, flyvning i forbindelse med humanitære indsatser og flyvning i forbindelse med intensive uddannelsesperioder med henblik på internationale opgaver (eksempelvis FN-opgaver).

Der er derfor med henvisning til § 4, stk. 3, og § 7, stk. 5, i lov om udbygning og drift af Flyvestation Skrydstrup (nr. 881/2020) samt bekendtgørelsen om støj fra Flyvestation Skrydstrup (nr. 940/2020) udlagt en konsekvenszone omkring Flyvestation Skrydstrup svarende til LDEN 55 dB uden afvisningsberedskab, dvs. scenarie 2A i de ovennævnte beregninger.

Fakta

De vejledende støjgrænser er et udtryk for en støjbelastning, som Miljøstyrelsen vurderer er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Der er tale om en afvejning mellem de virkninger, støjen har på mennesker og samfundsøkonomiske hensyn.

Typisk vil de vejledende grænseværdier svare til et støjniveau, hvor omkring 10-15 % af befolkningen (de mest støjfølsomme) angiver at være stærkt generet af støjen. Hvis støjen er lavere end de vejledende grænseværdier, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende, og den forventes ikke at have helbredseffekter.

Der findes vejledende støjgrænser for de fleste typer af ekstern støj. Da de forskellige typer af støj ikke er lige generende, undersøges de hver for sig. Beregningsmetode såvel som angivelse af grænseværdier (dB) for forskellige arealanvendelser varierer fra støjkilde til støjkilde.

Grænseværdierne udgør grundlaget for myndighedernes vurdering af støjforurening. Grænseværdierne er vejledende, og myndighederne kan lempe eller skærpe dem i konkrete afgørelser, hvis særlige forhold taler for det.

I forhold til fysisk planlægning udlægger myndighederne den støjkonsekvenszone omkring veje, jernbaner, skydebaner og andre støjkilder, hvor støjen er højere end de vejledende støjgrænser.

I støjkonsekvenszonen må der ikke bygges eller indrettes boliger eller andre støjfølsomme anvendelser, med mindre der træffes særlige forholdsregler imod støjen. Det vil kræve en nøjere analyse eksempelvis i forbindelse med lokalplanlægning af et område. Grænseværdierne til planlægningsbrug er således udelukkende et planlægningsværktøj.

Støjkonsekvenszonerne afgrænses i forhold til støjfølsom anvendelse med udgangspunkt i de bekendtgørelser og vejledninger, der gælder for de forskellige typer af ekstern støj.

En ajourført oversigt over Miljøstyrelsens vejledninger og bekendtgørelser findes på Miljøstyrelsens hjemmeside.

6.1.2 Arealer til støjfølsom anvendelse

Retningslinje

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 høje for etablering af støjbegrænsende foranstaltninger.

Redegørelse

Støjfølsom anvendelse bør som udgangspunkt ikke etableres i støjbelastede områder. Ved støjfølsom anvendelse forstås bolig- og sommerhusområder, daginstitutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, hoteller, kontorer samt rekreative områder såsom parker, kolonihaver, campingpladser og lignende.

Ved udlæg af områder til støjfølsom anvendelse på støjbelastede arealer skal det ved bestemmelser i og udformning af lokalplaner sikres, at de vejledende støjgrænser overholdes. Dette gælder såvel boligområder som rekreative områder og støjfølsomme erhvervs- og centerområder. I forbindelse med udlæggene bør der tages stilling til behovet for støjdæmpende foranstaltninger og zoneopdeling af områderne, så der sikres acceptable støjforhold. Mens bygninger kan isoleres mod støj udefra, kan udendørs arealer være vanskelige at afskærme mod støj. Det er umuligt at dæmpe støj fra fly, mens f.eks. vejstøj kan dæmpes ved anvendelse af støjdæmpende asfalt eller støjskærme. Der kan være forskellige støjkilder, som hver for sig påvirker det pågældende område. I bykernerne vil der ofte være støj, da støjen akkumuleres fra flere støjkilder.

Ved udlæg af nye støjfølsomme områder nær støjende anlæg skal det sikres, at planlægningen ikke begrænser eller umuliggør anvendelse eller udvikling af eksisterende erhvervsområder eller virksomheder.

I støjkonsekvenszoner omkring en række støjkilder som trafik, støjende erhverv og fritidsaktiviteter, kræver en ændring af anvendelsen til støjfølsomme formål (f.eks. boliger) en skærpet opmærksomhed på støjforholdene. Zonerne er ikke nødvendigvis i hele deres udstrækning støjbelastede over de vejledende grænseværdier, men afstanden til anlæg, der kan være støjende, kan gøre det nødvendigt med en detaljeret dokumentation for støjforholdene.

Ved lokalplanlægning tages der udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjfølsom anvendelse. Da de forskellige typer af støj ikke er lige generende, er de vejledende

grænseværdier forskellige afhængig af typen af ekstern støj. De enkelte anvendelser må derfor vurderes konkret i forhold til støjkilderne.

Selv om de vejledende grænseværdier varierer, er der dog nogle arealanvendelser, der betragtes som mere støjfølsomme end andre.

Arealanvendelser som f.eks. sommerhusområder, campingpladser i naturområder og rekreative områder med offentlig adgang betragtes som særligt støjfølsomme, hvor grænsen for acceptabel støj er lavere end for boligområder. For disse arealanvendelser kan støjniveauet derfor være uacceptabelt også uden for den samlede planlægningsafstand. For disse arealanvendelser må der derfor også uden for planlægningszonen foretages en særlig støjmæssig vurdering. Andre arealanvendelser betragtes som mindre støjfølsomme. Det gælder liberale erhverv som hoteller, kontorer mv., hvor grænsen for acceptabel støj er højere end for boligområder.

Nye støjisolerede boliger i eksisterende tætte støjbelastede byområder

Ved planlægning af byfornyelse og vitalisering af eksisterende, tætte boligområder i byerne samt ved huludfyldning vil der være risiko for støjgener. En forudsætning for at etablere boliger og andre tilsvarende støjfølsomme anvendelser her er, at der tages særlige støjforanstaltninger: Det skal sikres, at alle udendørs områder, der anvendes til ophold i umiddelbar tilknytning til boligen, overholder den vejledende grænseværdi for den pågældende områdetype. Endvidere kan det accepteres, at støjgrænserne ikke overholdes på boligens facader, når blot facaderne udformes, så støjniveauet i sove- og opholdsrum indendørs med åbne vinduer overholdes for den pågældende områdetype. Overholdelse af værdierne kan eksempelvis sikres ved særlig afskærmning uden for vinduerne eller ved særligt støjisolerende konstruktioner.

Byomdannelsesområder

Udpegningen af et byomdannelsesområde bruges i forbindelse med, at anvendelsen af arealer til erhvervsformål, havneformål eller lignende aktiviteter, skal ændres til boligformål eller andet formål, der er forenelige med anvendelse til boligformål.

En forudsætning for udpegningen er, at den oprindelige anvendelse i hovedparten af området er ophørt eller under afvikling. En overgangsordning for støj gør det muligt at påbegynde omdannelsen på et tidspunkt, hvor der stadig er et støjniveau, der overstiger de vejledende støjgrænser i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984.

Med overgangsordningen kan der laves lokalplaner der tillader støjfølsom anvendelse af støjbelastede arealer, når det kan sikres, at støjbelastningen bringes til ophør inden for en begrænset overgangsperiode. Overgangsperioden må ikke væsentligt overstige 8 år efter det tidspunkt, hvor den endelige lokalplan er offentliggjort. I den periode kan det accepteres, at de vejledende støjgrænseværdier overskrides med op til 5 dB.

Transformationsområder

For at muliggøre opførelse af nye boliger på varigt støjbelastede arealer, uden at det giver grundlag for skærpede miljøvilkår for de omkringliggende eksisterende virksomheder, kan kommunen udpege et transformationsområde, hvor det er muligt at opføre boliger beliggende i første række mod en produktionsvirksomhed, selvom støjen er op til 5 dB over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det er en forudsætning, at der er udendørs opholdsarealer i tilknytning til boligen, der ikke er støjbelastede, og at det indendørs støjniveau kan overholdes med åbne vinduer. Det er en forudsætning for udpegning af et transformationsområde, at området ligger i et konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder (jf. retningslinje for konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv).

Retningslinje Haderslev Kommune

- Byfornyelse og udvikling af bymæssig bebyggelse indenfor støjkonsekvensområder omkring Forsvarets øvelsespladser og skyde- og øvelsesområder må kun ske med Erhvervs- og Vækstministerens tilladelse, og kun hvor støjniveauet ikke væsentligt overstiger LC_{DEN} 55 dB.

Se støjkonsekvensområderne på ovenstående kort.

Se Forsvarsanlæg her.

Redegørelse Haderslev Kommune

Retningslinjen er afledt af planlovens §15 a stk. 5.

Der er ikke udlagt byfornyelsesområder indenfor støjkonsekvensområder omkring Forsvarets øvelsespladser m.m.

6.1.3 Støjende fritidsaktiviteter - Haderslev Kommune

Retningslinje

- Etablering af nye støjende sports- og fritidsanlæg kan som hovedregel finde sted, når etablering samlet set medfører miljømæssige forbedringer. Dette kan f.eks. være gældende ved sammenlægning af eksisterende anlæg eller ved etablering af et anlæg til erstatning af allerede eksisterende anlæg. Nye anlæg kan endvidere etableres, hvis lokale kapacitetsmæssige forhold taler for dette.
- Støjende fritidsanlæg skal søges placeret i allerede støjbelastede områder, eksempelvis i nærheden af erhvervsområder, lufthavne eller stærkt trafikerede veje. Anlæg må som hovedregel ikke placeres i områder med stor almen benyttelse eller i områder af særlig landskabelig værdi, naturområder eller i uforstyrrede landskaber.

Redegørelse

Eksisterende og planlagte forhold

Der er bl.a. følgende støjende fritidsanlæg i Haderslev Kommune:

- Flyvepladser: Haderslev Flyveplads og Flyvestation Skrydstrup
- Motorsportsbaner: Vojens Speedway Center, Kart Racing Vojens og Skovbybanen v/Haderslev Motorsport.
- Skydebaneanlæg: Tiset Jagtforening, Simmersted Jagtforening, Flyvestation Skrydstrup, Haderslev Vesterskov, Hjemmeværnets Skydebaneanlæg ved Fole, Haderslev Skyttekreds og Vojens Skyttekreds.
- Modelflyvebaner findes sydøst for Slivsø ved Hoptrup, og sydvest for Skibelund.
- Udendørs paintballbaner findes ved Hoptrup Næsvej nordøst for Hoptrup og Råstedhøjvej umiddelbart vest for Gram.

6.1.4 Stilleområder - Haderslev Kommune

Retningslinje Haderslev Kommune

Inden for stilleområdet kan der ikke etableres nye støjende aktiviteter. Ved etablering/opstart af nye anlæg eller aktiviteter uden for området skal det sikres, at disse ikke giver anledning til støj inden for stilleområdet.

Det udpegede stilleområde er vist på ovenstående kort.

Redegørelse Haderslev Kommune

I Haderslev Kommune er der udpeget ét stilleområde.

- Den sydlige del af Åskov Hede i Stensbæk Plantage

Stilleområder er udpegede og afgrænsede områder, hvor støjbelastningen er lav, og hvor der er et ønske om fortsat at bevare området som stille. Der er dels tale om stille og uforstyrrede områder i det åbne land, hvor naturens lyde kan høres uden forstyrrende støj, dels om områder som f.eks. parker i byer og andre bynære områder, som er let tilgængelige, og hvor der er relativt stille. Der er naturligvis forskel på graden af stilhed i de to typer af områder, og også på de forventninger, som de besøgende har til, hvor stille og uforstyrret, der er.

I det åbne land betegner et stilleområde et offentligt tilgængeligt område, hvor det i den helt overvejende del af tiden er naturens egne lyde, som dominerer. Det vil således være muligt for den besøgende uforstyrret at høre vandets rislen, vindens susen i løvet, fuglesang m.v., således at den besøgende får oplevelsen af at befinde sig i naturen uden at blive forstyrret af lyde fra menneskelige aktiviteter.

Eksempler på stilleområder i byer kan være offentligt tilgængelige haver, parkanlæg udlagt til rolige beskæftigelser, kirkegårde, historiske områder, haver til hospitaler og andre institutioner.

Uforstyrrede landskaber, hvor mennesker kan færdes i fredelige omgivelser fri for dominerende og støjende tekniske anlæg, har en stor værdi, fordi der bliver stadig færre og mindre landskabsområder her i landet, som ikke er berørt af byudvikling og tekniske anlæg. Det er kun få steder, der stadig kan opleves stilhed. Det skyldes både, at antallet af støjkilder i det åbne land er øget, og at støjen fra de enkelte støjkilder i nogle tilfælde er vokset. Det gælder f.eks. for større veje, hvor stigende trafikmængder har betydet øget støj. Det er vigtigt at beskytte de stille områder, der er tilbage.

De uforstyrrede områder skal så vidt muligt opretholdes og bevares ved, at det undlades at placere nye, større tekniske anlæg som f.eks. motorveje og motortrafikveje, støjende sportsanlæg, jernbaner, vindmøller og andre større anlæg i sådanne områder.

Ved at udlægge og bevare områder, hvor det er muligt at opleve den naturlige stilhed, sikres en rekreativ kvalitet, som er efterspurgt af befolkningen, og som derudover kan være til gavn for turismen, for tiltrækning af nye mennesker til området, og dermed også have positiv økonomisk betydning. Er et stilleområde kortlagt, kan der efterfølgende udarbejdes konkrete retningslinjer og evt. en handlingsplan for området, som beskriver hvilke tiltag, kommunen vil foretage for at beskytte og evt. forbedre miljøkvaliteten af stilleområdet. Udpegning af et stilleområde medfører ikke øgede krav til eksisterende virksomheder, hvis støjforhold er reguleret af f.eks. en miljøgodkendelse, men har betydning for nye anlæg eller senere udvidelser.

Udpegning af stilleområder i kommuneplanen er muliggjort med Miljøministeriets bekendtgørelse om kortlægning af ekstern støj og udarbejdelse af støjhandlingsplaner.

6.2 Luftforurening

6.2.1 Arealer belastet af lugt, støv og anden luftforurening

Retningslinje

Ved udlæg af nye områder til miljøfølsom anvendelse (boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.) skal der sikres tilstrækkelig afstand til eksisterende eller planlagte luftforurenende anlæg (erhvervsområder, husdyrbrug m.v.). Hvis de vejledende grænser ikke kan sikres ved tilstrækkelig afstand, skal der i forbindelse med planlægning af konkrete projekter tages højde for etablering af afværgeforanstaltninger, som f.eks. områdets udformning, bebyggelsens højde eller placering.

Redegørelse

Miljøfølsom anvendelse bør som udgangspunkt ikke etableres i miljøbelastede områder. Ved miljøfølsom anvendelse forstås boliger, institutioner, kontorer, rekreative formål m.v.

Ved udlæg af nye miljøfølsomme områder nær luftforurenende anlæg skal det sikres, at planlægningen ikke begrænser eller umuliggør anvendelse eller udvikling af eksisterende husdyrbrug, erhvervsområder eller virksomheder.

Ved udlæg af områder til miljøfølsom anvendelse på luftforureningsbelastede arealer skal det ved bestemmelser i og udformning af lokalplaner sikres, at de vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening overholdes. Dette gælder såvel boligområder, liberale erhverv og institutioner som rekreative områder og miljøfølsomme erhvervs- og centerområder.

I henhold til planlovens § 15b skal en lokalplan redegøre for, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening kan overholdes. Hvorvidt det er muligt at overholde Miljøstyrelsens grænseværdier vil bero på en konkret vurdering.

Udpegning af lugtbelastede arealer

For at muliggøre opførelse af nye kontorer og boliger på varigt lugtbelastede arealer, uden at det giver grundlag for skærpede miljøvilkår for de omkringliggende eksisterende virksomheder, kan kommunen udpege op til 2 lugtbelastede arealer hvert fjerde år. Det er en forudsætning, at de lugtbelastede arealer ligger i byen og i et konsekvensområde omkring et erhvervsområde forbeholdt produktionsvirksomheder (jf. retningslinje for konsekvensområder omkring områder forbeholdt produktionserhverv).

Inden for de lugtbelastede arealer er det muligt at opføre byggerier til bolig- eller kontorformål, såfremt den påkrævede mekaniske ventilation og dennes luftindtag har en placering, hvor

Miljøstyrelsens grænseværdier for støv, lugt og luftforurening kan overholdes, og at der er adgang til udendørs opholdsarealer, hvor grænseværdien for lugt er overholdt.

Det er op til kommunen at vurdere, om der skal udpeges lugtbelastede arealer, men hvis der er ønske om at udarbejde lokalplaner for boliger i de udpegede områder, forudsætter det ministertilladelse.

For udpegningerne gælder desuden, at det skal være arealer i byen med en særlig efterspørgsel efter attraktivt beliggende arealer, men hvor beliggenheden i forhold til eksisterende produktionsvirksomheder medfører overskridelser af grænseværdierne for lugt.

Arealer, der er belastet af lugt, vil kunne omfatte ældre erhvervsområder i de centrale dele af byerne. Det kan f.eks. være havneområder eller områder med nedlagte slagterier og kraftværker.

Arealer, der er belastet af lugt, vil imidlertid også kunne findes i andre dele af byen, bl.a. på grund af røgfanerne fra produktionsvirksomheder.

Fakta

Luftforurening, herunder støv, påvirker helbredet for mennesker og gør skade på naturen. Hvor farlig forureningen er, afhænger både af, hvilke stoffer der er i luften, og hvor store mængder der er.

Luftforurening fra industrivirksomheder bliver reguleret med emissionsgrænser for udledning fra den enkelte skorsten, krav til brug af filtre m.v. samt de såkaldte B-værdier, der er en grænseværdi for den enkelte virksomheds bidrag til luftforureningen i virksomhedens omgivelser.

B-værdier skal beskytte befolkningen mod skadelige effekter fra luftforurening. B-værdier er fastlagt, så særligt følsomme grupper bliver beskyttet, og så borgere ikke vedvarende bliver udsat for forurening. B-værdier afhænger af hvilket stof, der udledes, men skelner ikke mellem følsomheden af arealanvendelsen, f.eks. om der er tale om et boligområde eller et erhvervsområde.

En række virksomheder og husdyrbrug kan derudover være generende for omgivelserne på grund af lugt. I Danmark betragtes lugt ikke som en forurening, men som en gene.

Udledning af lugtstoffer fra skorstene og afkast (punktkilder) reguleres ved hjælp af lugtgrænseværdier, der er en grænseværdi for bidraget til lugt i omgivelserne. Grænseværdier for lugt afhænger af, om der f.eks. er tale om et boligområde eller et erhvervsområde.

Skorstene og afkast fra industrivirksomheder dimensioneres, så der sikres en tilstrækkelig fortynding af udledningen af stoffer til atmosfæren, så B-værdier og lugtgrænseværdier overholdes. Dimensioneringen foretages ved hjælp af spredningsberegninger med OML-modellen.

Lugtgener fra husdyrbrug reguleres afhængig af de omkringliggende arealanvendelser. Der kræves kun en reduktion, hvis lugtgrænseværdien er overskredet. Grænseværdien for lugt afhænger af, om der er tale om byzone, bebyggelse eller enkeltbolig.

Overholdelse af grænseværdier for luftforurening og lugt skal normalt ske i 1½ meters højde, men hvis mennesker opholder sig i højere bebyggelser, gælder grænseværdierne også i den højde, hvor mennesker er udsat for forurening/gene.

Lugt, støv og anden luftforurening fra virksomheder opstår også fra mere spredte diffuse kilder, f.eks. fra oplag eller håndtering af produkter som af- og pålæsning. Regulering af diffuse emissioner fra virksomheder sker som udgangspunkt ikke ud fra grænseværdier, men ud fra krav til indretning og drift, f.eks. krav om vanding af ubefæstede arealer for at minimere støvemission. Derudover indeholder mange miljøgodkendelser vilkår om, at virksomheden ikke må ikke give anledning til støv- eller lugtgener, som efter tilsynsmyndighedens vurdering er væsentlige.

7. Klima

Vores klima er tydeligvis i forandring, og det bliver varmere, vådere, tørrere og mere stormende. Effekten ses på kyster og lavtliggende områder i hele Trekantområdet.

Derfor skal vi i Trekantområdet fortsætte og i endnu højere grad arbejde ambitiøst med klimaudfordringerne - både forebyggelse og tilpasning.

Vi skal spare på energien, omlægge og øge produktionen af el og varme på vedvarende energi og udfase fossile brændsler. Der skal gives plads til innovative teknologiske løsninger, som f.eks. Power-to-X, der kan bruge grøn strøm og omdanne det til f.eks. transportbrændstof.

Det betyder bl.a. at andelen af areal til vedvarende energianlæg, til skovrejsning samt til udtagning af lavbundsjorde skal øges. Klimaet sætter pres på arealerne i en tid, hvor der også er brug for øget fokus på biodiversitet. Samtidig med et ønske om fortsat økonomisk vækst i Trekantområdet vil vi have en kritisk tilgang til barmarksprojekter, som er ressourcekrævende.

Udover at sætte turbo på forebyggelsen af klimaforandringerne og reduktion af udledningen af drivhusgasser, vil kommunerne i Trekantområdet sørge for, at vores byer og landområder tilpasses til klimaforandringerne.



Klimaforandringer

Forandringerne i klimaet, der skyldes udledning af drivhusgasser forårsaget af menneskelig aktivitet, er en realitet. Den globale middeltemperatur forventes at stige, så længe der fortsat udledes drivhusgasser.

Konsekvenserne af temperaturstigningen er meget forskellige på forskellige dele af kloden. Der forventes over det meste af kloden kraftigere vejrmæssige udsving, storme, orkaner, voldsomme regnskyl og længerevarende tørkeperioder samt stigende vandstand i havene. I Danmark vurderer DMI, at den forventede vandstandsstigning i 2100 vil ligge på mellem 0,3 og 0,6 meter i forhold til nuværende vandstand med risiko for vandstandsstigning på op til 1,3 meter. Det afhænger af hvilke klimascenarie, der tages udgangspunkt i.

Det er dog stadig muligt at begrænse temperaturstigningerne, hvis der sættes massivt ind. På COP21 i Paris i 2015 indgik de 196 medlemslande i FN's klimakonvention en juridisk bindende klimaaftale – Parisaftalen – med målsætning om at begrænse den globale temperaturstigning til under 2 °C og at arbejde for at begrænse stigningen til 1,5 °C. Heraf indgik de 192 lande i Kyotoprotokollen, som den første internationalt bindende aftale om at reducere udledningen af drivhusgasser. Landene mødes årligt til klima-COP ("Conference of the Parties") med henblik på at øge indsatsen. På det seneste COP28 møde i december 2023 blev det besluttet at fremskynde energiomstillingen, øge klimafinansieringen, sætte natur, mennesker, liv og levebrød i centrum for klimaindsatsen. COP28-aftalen indeholder blandt andet en global udfasning af fossile brændstoffer.

Som et led i at forebygge klimaændringer er Danmark forpligtet både internationalt, på EU-plan og nationalt af en række målsætninger om at øge andelen af vedvarende energi (VE) og om at reducere energiforbruget og udledningen af CO_2.

I Klimaloven fra 2020 er der fastsat et mål om, at drivhusgasudledningen i 2030 skal være reduceret med 70% i forhold til 1990 samt et mål om at nå netto-nul senest i 2050. SMV-regeringen har siden strammet kravene til klimaneutralitet i 2045, 110% reduktion i 2050, hvor Danmark således skal optage mere CO_2 end der udledes, samt ambition om firedobling af produktion af sol- og vindenergi på land.

Kommunerne i Trekantområdet har de samme høje ambitioner og vil nå målene blandt andet ved hjælp af initiativer til grøn omstilling. Alle kommuner har vedtaget lokale klimaplaner (under DK2020-projektet), som har som mål, at klimagasudledningen skal reduceres til 70% i 2030 i forhold til 1990.

Tilpasning til klimaforandringer

Danmark skal beskyttes mod skader fra fremtidige oversvømmelser og øget kysterosion som følge af mere og kraftigere regn, hyppigere og mere voldsomme stormflodshændelser, havspejlsstigninger samt stigende grundvandsspejl. Det er en opgave, som kommuner, forsyningsselskaber og borgere

skal bidrage til at løse sammen med staten og virksomheder. Det er nødvendigt at lade klimahensynet få høj prioritet og benytte lovgivningens muligheder, når der planlægges, og når der stilles krav. Nye innovative teknologiske løsninger vil også spille en rolle.

Risikoområder for oversvømmelser

I forbindelse med implementeringen af EU's oversvømmelsesdirektiv skal alle EU-medlemslande planlægge for ekstreme oversvømmelser, som kan medføre væsentlige negative følger for sundhed, miljø, kulturarv eller økonomi. Direktivet er i Danmark implementeret i Miljøministeriets "lov om vurdering og styring af oversvømmelsesrisikoen fra vandløb og søer" og Kystdirektoratets "bekendtgørelse om vurdering og risikostyring for oversvømmelser fra havet, fjorde eller andre dele af søterritoriet".

Fredericia, Kolding og Vejle er af Miljø- og Fødevareministeren ved Kystdirektoratet udpeget som risikoområder for oversvømmelse fra vandløb, søer, havet og fjorde.

Selv om Haderslev og Middelfart ikke er udpeget som risikoområder, kan det konkluderes, at også disse byer er udsatte for potentiel oversvømmelse fra havet.

Kommunale handleplaner for klimatilpasning

Kommunerne har efter aftale mellem regeringen og KL udarbejdet klimatilpasningsplaner, der indeholder en kortlægning af risikoen for oversvømmelser og skaber overblik over og prioriterer indsatsen. Da oversvømmelser sjældent stopper ved kommunegrænserne, har Trekantområdets kommuner udarbejdet en fælles metode til værdikortlægning, der er anvendt i klimatilpasningsplanerne i seks af Trekantområdets kommuner.

Områder i risiko for oversvømmelse og erosion

I henhold til Planloven skal der i kommuneplanen ske udpegning af områder, der er i risiko for oversvømmelse eller erosion samt fastsættes bestemmelser om afværgeforanstaltninger.

Verdensmål

Mål og retningslinjer for klima i kommuneplanen retter sig direkte og specifikt mod verdensmålet for klimaindsats, idet tiltag mod klimaforandringer her bliver integreret i planlægningen.

Gennem planlægningen arbejdes der på at øge byernes modstandskraft og tilpasningsevne til klimarelaterede risici.

Med ambitionerne i Trekantområdet for at gennemføre den grønne omstilling arbejdes både for målene i verdensmål 13: Klimaindsats og 7: Bæredygtig energi herunder, at andelen af vedvarende energi øges væsentligt med de beskrevne indsatser.

Haderslev Kommunes Klimaplan for 2022-2050 har ambitiøse mål og strategier for at tackle klimaforandringer, hvor fokus er på såvel forebyggelse og tilpasning. Planens hovedmål er:

- CO_2-reduktion: Målet er at reducere CO_2-udledningen med 70% inden 2030 og at blive CO_2-neutral inden 2050.
- Klimarobusthed: Kommunen skal være klimarobust i 2050, hvilket betyder, at den skal kunne modstå udfordringer som oversvømmelser, stigende grundvandsstand og længere tørkeperioder.

Klimaplanens CO_2 reduktionsmål skal sikres ved især at arbejde indenfor følgende seks fokusområder:

- Energi - Skift fra fossile brændsler til vedvarende energi.
- Transport - Fremme af bæredygtig transport.
- Landbrug - Implementering af klimavenlige landbrugsmetoder.
- Affald - Forbedring af affaldshåndtering og genanvendelse.
- Industri og erhverv - Energioptimering og reduktion af udledninger.
- Kommunen som forbillede - Kommunale bygninger og aktiviteter skal være energieffektive og bæredygtige.

Haderslev Kommunes arbejde henimod sikring af klimarobusthed (klimatilpasningstiltag) indgår i redegørelsen til retningslinje 7.1.4 Fokusområder – Haderslev Kommune. Se nærmere her.

Klimaplanen har følgende delmål:

Delmål 2030

- Klima og bæredygtighed indarbejdes i lokalplaner
- Klimavurderinger indarbejdes i kommunale dagsordener
- Klimaplanens mål inddrages i arbejdet med kommunens politikker
- Alle kommunens planer, politikker og strategier er screenet i forhold til klimaplanens mål
- Klima og bæredygtighed har bred politisk forankring i alle stående udvalg
- Vurdering af klimaaftryk indgår i kommunens indkøbspolitik
- Haderslev Kommune har løbende fokus på udvikling af kompetencer bredt i organisationen til at arbejde med klimaindsatser

Delmål 2050

- Haderslev Kommune er som organisation CO_2 neutral

Klimaplanen indeholder desuden et tiltagskatalog med overordnede beskrivelser af de tiltag indenfor forebyggelse og tilpasning som planlægges gennemført især i perioden frem til 2030. Du kan se klimaplan og tiltagskatalog her.

Nedenstående fremgår en række centrale kommunale planlægningsinitiativer der har og vil komme til at underbygge kommunens CO_2 reduktionsmål.

Strategisk energiplanlægning (SEP)

Haderslev Kommune indgår sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet i energipartnerskabet TEA (Triangle Energy Allience). Formålet er at skabe et nordeuropæisk kraftcenter for produktion af grøn energi til husholdninger, transport og industri. Du kan læse mere herom i kommuneplanens kapitel 5 ” Sammenhængende mobilitet og bæredygtig energiforsyning”.

I de kommende år skal arbejdet med strategisk energiplanlægning intensiveres. Fokus vil især være på anvendelsen af Power-to-X i et lokalt og regionalt perspektiv. Planlægningen gennemføres med baggrund i Planstrategi 2022´s intentioner for en lokal grøn omstilling og understøtter samtidig Klimaplan 2022-2055´s mål om CO_2 reduktioner.

Haderslev Kommune har tidligere deltaget i et samarbejde med de tre sønderjyske kommuner om strategisk energiplanlægning – SEP Sønderjylland. Fokus har været på at arbejde med en grøn og bæredygtig omstilling af Sønderjyllands energisystem. Aftalen om samarbejdet løb frem til udgangen af 2022 og er herefter ikke blevet fornyet.

Energi strategi for kommunale bygninger

Haderslev Kommunes Energistrategi for kommunale bygninger er vedtaget i 2024. Strategien udgør den administrative håndtering af de kommunale ejendomme i forhold til kommunens arbejde med Klimaplan 2022-2050, som sammen med Haderslev Kommunes varmeplan for gasområder, danner grundlaget for energi- og klimaarbejdet i Haderslev Kommune.

Energistrategien danner retning for hvordan institutioner og forvaltninger i Haderslev Kommune skal agere i deres energiadfærd i brugen af kommunale ejendomme, for at sikre at Klimaplan 2022-2050 gennemføres i praksis.

Strategien har 2 hovedfokuspunkter for kommunale ejendomme, hvoraf det ene er konvertering fra olie og gas til vedvarende energi. Det andet er energioptimering i form af opgradering af energimærker dårligere end E.

Du kan se Haderslev Kommunes Energistrategi for kommunale bygninger

Varmeplan for gasområder

Med baggrund i at regeringen og KL den 29. juni 2022 indgik ‘Aftale om fremskyndet planlægning og udfasning af gas til opvarmning og klar besked til borgerne’, har Haderslev Kommune i 2022 i samarbejde med de lokale fjernvarmeselskaber gennemført en varmeplanlægning for de af kommunens områder, der har status som gasforsynede.

I Haderslev Kommune er fjernvarmeselskaberne i fuld gang med at udfase naturgassen i Gram, Vojens og Haderslev. Selskaberne har i 2021/22 udarbejdet projektforslag for konvertering af langt hovedparten af gasområderne i disse byer. Projektforslagene er godkendt af kommunen og det er planen, at samlet ca. 4.135 boliger inden udgangen af 2026 får mulighed for at blive tilsluttet fjernvarmen. Det svarer til, at ca. 40% af kommunens boliger med naturgas- eller olieopvarmning får mulighed for at få fjernvarme.

Med denne varmeplan anbefaler Haderslev Kommune, at der i områder som ligger udenfor center- og hovedbyernes varmeforsyningsområder som udgangspunkt etableres individuelle varmepumper, jordvarme, biomasse eller lignende som erstatning for naturgassen, oliefyr eller lignende. Det fremgår dog også af planen, at det i nogle af områderne kan være en god idé at etablere lokale fjernvarmeløsninger eller andre kollektive varmeløsninger som termonet. For at kunne realisere

disse muligheder forudsættes et markant lokalt engagement. Kommunen vil understøtte eventuelt kommende projekter ved at deltage i dialog og lokale møder, sikre hurtig sagsbehandling, ligesom andre kommunale støttemuligheder løbende vil blive vurderet.

Varmeplanen for gasområder i Haderslev Kommune er en ´del-varmeplan´, der primært omhandler ejendomme i de nuværende gasområder i kommunen. De øvrige områder – det vil sige de eksisterende fjernvarmeområder og det åbne land uden kollektiv forsyning – er kun sporadisk medtaget i planen. Disse områder indgår i kommunens varme- og energiplan fra 2014.

Du kan se Haderslev Kommunes varmeplan for gasområder her

Du kan se Haderslev Kommunes varme-og energiplan her

7.1 Klimatilpasning



7.1.1 Klimatilpasning og risikoområder for oversvømmelsestruede arealer

Retningslinje

Der må ikke udlægges arealer til en anvendelse, der hindrer tilpasning til klimaændringer på længere sigt.

Nye byudlæg, etablering af nye bebyggelser eller ændret arealanvendelse i et oversvømmelsestruet område, som er udpeget jf. EU's oversvømmelsesdirektiv eller kommunernes klimatilpasningsplaner, kan kun ske, hvis nyt byggeri på nye arealer er klimatilpasset og dermed sikret mod oversvømmelse.

Områder, der som led i kommunernes klimatilpasningsplaner skal kunne fungere som midlertidige reservoirs eller forsinkelsesbassiner til opmagasinering af vand, må ikke bebygges.

Redegørelse

En risikovurdering af potentielle oversvømmelser giver et billede af, hvor der er kritiske områder ved oversvømmelse, eller hvor det er uhensigtsmæssigt at placere nye bydele eller etablere et nyt anlæg eller byggeri. Desuden kan risikovurderingen give borgerne et kvalificeret billede af konsekvenserne af fremtidens klimapåvirkninger i det område, hvor de bor.

Formålet med at udpege områder, der er potentielt udsatte for at blive oversvømmet, er at sikre, at der tages højde for, at det kan blive nødvendigt at inddrage arealer i planlægning af nye områder til håndtering af store mængder nedbør. Ved planlægning i disse områder skal der tages hensyn til de hydrologiske forhold. Det vil sige, man skal være meget opmærksom på ikke at udlægge arealer i lavbundsområder og ovenpå rørlagte vandløb for at sikre, at folk ikke får vand i kældrene.

Stigende grundvandsstand og ændrede indvindingsmønstre på store vandværker kan desuden, hver for sig og i kombination, medføre oversvømmelser på arealer, som ikke tidligere har været oversvømmet.

Lavtliggende arealer bør forsøges udnyttet bedst muligt set i et klimatilpasningsmæssigt perspektiv. Vi skal her i endnu højere grad inddrage håndteringen af vandet som et rekreativt element i planlægningen. Tilsvarende er det ved byudlæg og byomdannelse i øvrige områder hensigtsmæssigt at overveje foranstaltninger for at forebygge, at der på sigt kan opstå problemer med oversvømmelser som følge af klimaændringer.

Nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v., der ikke kan placeres andre steder end på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealet i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan modstå en forøget vandstand.

7.1.2 Oversvømmelse og erosion

Retningslinje

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse mv. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Anlæg af kystbeskyttelse skal begrænses. Der bør kun etableres kystbeskyttelse, hvor det har et væsentligt formål og ikke hindrer den frie adgang langs kysten.

Områder med risiko for oversvømmelse og erosion er vist på ovenstående kort.

Redegørelse

Danmark forventes i fremtiden at opleve mere voldsomt vejr som følge af klimaændringerne, hvilket vil medføre flere oversvømmelser og mere erosion af udsatte områder langs kysterne med betydelige skader til følge, hvilket i nogle tilfælde kan have store samfundsmæssige omkostninger.

I sommerhalvåret kan forventes mere ekstrem nedbør (f.eks. skybrud) og store mængder regn, hvilket vil sætte kloaksystemerne og vandløbene under yderligere pres. I byerne er kloakkernes kapacitet udfordret af de øgede regnmængder, da de mange steder har svært ved at følge med. Det får regnvandsledningerne til at løbe over. I flere tilfælde sker overløb af fælleskloakken, hvorfra en oversvømmelse kan være sundhedsskadeligt.

Der forventes forøgede regnmængder, især om vinteren. Længerevarende nedbørsperioder kan dels medføre nedsat mulighed for nedsivning af nedbør, dels medføre en forhøjet grundvandsstand i de øvre jordlag, hvilket kan bevirke opstuvning af vand på overfladen og problemer med at lede vandet væk. Derudover resulterer det i en øget udledning af overfladevand til vandløbene, hvor den øgede vandmængde kan forårsage oversvømmelse i de lavtliggende områder omkring vandløbene.

I vinterhalvåret opleves der kraftige storme, som medfører en risiko for stormflod i de kystnære områder, der giver erosion af kysterne og oversvømmelse i kystnære byer og sommerhusområder.

Klimaforandringerne afstedkommer, at vandstanden i havet stiger. Dermed forøges oversvømmelserne ved stormflod. Stigende vandstand i havet øger desuden erosionen af kysterne. Det ses ved, at havet æder af skrænter og forstrand, hvorefter havet transporterer og aflejrer sedimentmaterialet et andet sted. Derfor ses det, at der nogle steder forsvinder sediment, og andre steder aflejres sediment.

Fysisk planlægning er et vigtigt redskab, når kommunerne skal forhindre nybyggeri i områder med stor risiko for oversvømmelse og/eller erosion. Det gælder også, når eksisterende by- og sommerhusområder skal sikres mod oversvømmelse og erosion. Det er en særlig udfordring at sikre mod oversvømmelse og erosion og samtidig bevare områdets kvaliteter som kulturmiljø, havudsigt, havnefront, bybillede m.m., hvilket kræver helhedsorienterede og velovervejede afværgeforanstaltninger. Ekstremhændelser kan være vanskelige at sikre sig helt imod, men de kan blandt andet forebygges ved langsigtet og målrettet fysisk planlægning.

I Planloven er der regler for forebyggende planlægning for oversvømmelse og erosion. Reglerne er gældende for hele kommunen, både land og by, og stiller krav til afværgeforanstaltninger, når der planlægges for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v., hvor det planlagte område vurderes at være udsat for oversvømmelse og erosion.

Områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, udpeges i kommuneplanen. Med planlovens regler har kommunerne mulighed for at kræve, at en bygherre skal sikre, at der etableres afværgeforanstaltninger i de områder, som i kommuneplanen er udpeget som potentielt oversvømmelses- eller erosionstruede.

Kommunerne udarbejder individuelle klimatilpasningsplaner med tilhørende risikokortlægning. Fokus i klimatilpasningsplanerne er at prioritere indsatsområder i kommunen, og risikokortlægningen er en forudsætning for medfinansiering af klimatilpasningsprojekter fra spildevandsselskaberne. En udpegning af oversvømmelses- og erosionstruede områder erstatter ikke risikokortlægningen.

EU vedtog i 2007 et oversvømmelsesdirektiv på baggrund af store oversvømmelser i flere europæiske lande. Danmark har implementeret direktivet i dansk lovgivning som indeholder krav om vurdering og styring af oversvømmelser via en risikostyringsplan. Fredericia, Kolding og Vejle kommuner er udpeget i oversvømmelsesdirektivet og skal derfor udarbejde risikostyringsplaner. Risikostyringsplanen er overordnet kommuneplanen. En udpegning af oversvømmelses- og erosionstruede områder kan derfor ikke træde i stedet for risikostyringsplanen.

Redegørelse Haderslev Kommune

På kortet ovenfor ses de områder, der er udpeget som områder med risiko for oversvømmelse og erosion i Haderslev Kommune. Skal der planlægges for nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse i de udpegede områder, skal der tages hensyn til, om der allerede er afværgeforanstaltninger, eller om bygherrer skal pålægges at etablere nye afværgeforanstaltninger. Dette er for at sikre fremtidigt byggeri mod unødvendige risici for værditab som følge af oversvømmelser, men også som følge af jordskred eller erosion, der kan fjerne et kystnært område over tid. Endvidere er det for at sikre, at der er taget de relevante forholdsregler for, at der er tilstrækkelig kapacitet for afledning af vand fra området. Nogle steder kan det betyde, at der ikke kan bygges nyt, at byggeri bliver dyrere, og andre steder har det ingen betydning.

Afværgeforanstaltninger kan for eksempel være kystbeskyttelse i form af sandfodring, høfder og diger. Det kan også være høje sokler, vandtætte skodder og andre metoder, der beskytter værdi mod oversvømmelse og erosion.

Udpegningerne skal forstås som opmærksomhedspunkter, og skal bruges som screeningsværktøj. På kystplanlægger.dk og KAMP.dk kan der findes yderligere screeningsværktøjer, der kan bruges til at kvalificere vurderingen af behovet for afværgeforanstaltninger. Når behovet for afværgeforanstaltninger skal vurderes, skal der tages hensyn til lokale forhold og lokal viden. Der skal for eksempel ses på, om der allerede er lavet kystbeskyttelse, som forhindrer erosion. Ligeledes skal typen af afværgeforanstaltninger besluttes på baggrund af lokale forhold.

Kysterne i Haderslev Kommune er varierede og værdifulde. De naturgivne forhold i kystområderne og de lavvandede marineområder skal opretholdes, så de dynamiske processer som f.eks. erosion, pålejring og periodiske oversvømmelser kan forløbe uhindret, og hensynet til flora og fauna kan

respekteres. Det er også væsentligt, at offentlighedens adgang til kysterne og strandene bevares og forbedres. Det er især aktuelt ved sommerhusområder og badestrande, men også hvor strande og kyster repræsenterer andre væsentlige rekreative værdier og naturoplevelser. Befolkningens benyttelse af kysten skal afvejes i forhold til den natur, der samtidig ønskes beskyttet. Ønskes det at etablere kystbeskyttelse, skal det kun ske i områder, hvor det vurderes, at der er et behov for kystbeskyttelse. Det kan være for at beskytte ejendom, såsom boliger, sommerhuse og marker. Derudover skal det sikres, at der er passage langs kysten, så borgere kan passere. Kommunen er myndighed når anlæg har funktion af kystbeskyttelse.

Anlæg og opfyldning på søterritoriet kan forudsætte, at der opnås tilladelse fra Kystdirektoratet efter kystbeskyttelseslovens §16 a. Det kræver ligeledes dispensation fra Kystdirektoratet, hvis der indenfor strandbeskyttelseslinjen skal opføres byggeri, herunder til- og ombygning, anlægges terrasser, placeres anlæg, faciliteter, skilte m.v. tilplantes, etableres veje, stier og beplantning og ændres i terrænet. Der kan findes yderligere oplysninger om strandbeskyttelse og anlæg og opfyldning på søterritoriet på Kystdirektoratets hjemmeside.

Eftersom der stadig kommer nye oplysninger om klimaforandringer og disses påvirkning af miljøet, vil arbejdet med at kortlægge kommunens klimaudfordringer fortsætte, og denne viden vil blive inddraget i planlægningen. Det forventes, at der løbende vil komme nye og opdaterede data, og kortlægningen vil løbende blive opdateret.

Et aktualiseret datagrundlag kommer til at indgå i revisionen af Klimaplan 2022-2050 i 2026. Eventuelle ændrede udpegninger af områder med risiko for oversvømmelse og erosion indarbejdes herefter i kommuneplanen.

Baggrund for udpegningerne

I Haderslev Kommune er der blevet udpeget områder, der er i risiko for at blive oversvømmet som følge af:

- havvandsstigninger
- stigning fra vandløb og søer
- oversvømmelse fra kloak ved store regnhændelser.
- nedbør
- grundvand

Data for oversvømmelser er baseret på DK2020 data. Undtaget herfra er kort over oversvømmelser fra kloak, som er fra 2013. Derudover er områder, der er i risiko for erosion, blevet kortlagt.

Erosion

Kortlægningen af erosion er sket på baggrund af Kystdirektoratets kystatlas, hvori erosionspresset er angivet. Ud fra dette er det beregnet, hvor stor den kroniske erosion kan være om 100 år, med det angivne erosionspres. Erosionspresset er inddelt i tre kategorier:

- Lille – årligt erosionspres på 0,05 meter
- Moderat – årligt erosionspres på 0,30 meter
- Stor – årligt erosionspres på 0,75 meter

Det er tillige beregnet, hvor ekstra stor erosionen vil være ved et middel klimascenarie, hvor det forventes, at CO2-udledningen falder, men at der stadig vil være en stigende udledning. I kortlægningen er der ikke taget højde for eksisterende kystbeskyttelse.

Oversvømmelse fra kloak

I forbindelse med klimatilpasningsplanen fra 2014 blev der lavet kortlægning for områder, der kan blive oversvømmet som følge af overfyldte kloakker. Denne kortlægning er blevet brugt til udpegningen, og gælder for en 100-års hændelse med klimascenarie A1B.

I forbindelse med klimatilpasningsplanen har Provas udarbejdet en række oversvømmelseskort for Haderslev Kommune. Disse oversvømmelseskort er udarbejdet på basis af afstrømningen fra alle kloakoplande i hele Haderslev Kommune. For områderne Gabøl, Bevtoft, Skovby og Hejsager-Halk blev der ikke lavet oversvømmelseskort, da man i disse områder på daværende tidspunkt var i gang med at gennemføre separatkloakeringer som kan håndtere 5 års regnhændelser.

Der vises kun oversvømmelser på mere end 10 cm på kortet (10 cm vand på terræn er det serviceniveau som forsyningsselskabet er underlagt op til en 5 års regnhændelse, herefter er det klimaregn).

Oversvømmelse fra hav, vandløb og søer

Kortet er opdateret med nye DK2020 data.

Klimaplan 2022-2050 - Kvalificering af datagrundlag

Arbejdet med en opdateret klimatilpasningsplan igangsættes i 2025. Dette arbejde vil inddrage de seneste nationale og lokale data som grundlag for udpegningen af fokusområder.

7.1.3 Håndtering af tag- og overfladevand

Retningslinje

Ved lokalplanlægning af nye områder til by, bolig og erhverv skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden.

Redegørelse

Overfladevand fra tage og befæstede arealer skal så vidt muligt håndteres lokalt for at modvirke problemer affødt af klimaændringerne. Afledning af overfladevand fra byområder og tætbefæstede områder er et stigende problem, da vandløb og afløbssystemer ikke er dimensionerede til at modtage de stigende og voldsomme regnmængder.

Virkemidler kan f.eks. være lokal nedsivning via faskiner, kantstens- og nedsivningsbede, permeable belægninger, etablering af søer og vådområder, grønne tagflader m.m., som kan medvirke til at tilbageholde vandet eller genanvende det som brugsvand.

Efter behov vil bygherre i byudviklingsprojekter blive bedt om at udarbejde en vandhåndteringsplan, som sikrer, at der er plads til at håndtere regnvandet lokalt.

Ved at prioritere disse lokale løsninger skabes ikke alene kapacitet til håndtering af øgede regnmængder, men også bidrag til genoprettelse og bevarelse af naturlige vandcyklusser i det lokale miljø.

Redegørelse Haderslev Kommune

Ved kommune- og lokalplanlægning skal tag- og overfladevand håndteres tættest muligt på kilden, ved **L**okal **A**fledning af **R**egnvand (LAR). Prioriteringen af LAR-nedsivning, går fremfor LAR-udledning.

Områder som ikke allerede er offentligt kloakerede for overfladevand, udlægges som udgangspunkt til privat håndtering af overfladevand, såfremt der kan ske 100 % nedsivning på hver enkelt matrikel indenfor lokalplanområdet. Se mere herom i Haderslev Kommunes Spildevandsplan 2021-2042.

Et centralt aspekt i håndteringen af regnvand ved nyudlæg af byområder og specielt i forbindelse med klimatilpasningsstrategier, er fokuseringen på lokal håndtering af regnvand. Lokal nedsivning, hvor regnvandet ledes direkte ned i jorden, kan være en medvirkende måde at reducere belastningen på kloaksystemet og mindske risikoen for oversvømmelser. I områder, hvor nedsivning er vanskelig på grund af jordbundsforholdene eller grundvandsforhold, kan alternativer som fordampningsbede eller lignende terrænløsninger være en mulighed der kan undersøges nærmere.

Ved at inddrage sådanne lokale løsninger især i forbindelse med nyudlæg, kan Haderslev Kommune ikke alene forbedre sin kapacitet til at håndtere de øgede regnmængder forårsaget af klimaændringer, men også bidrage til genoprettelse og bevarelse af naturlige vandcyklusser i det lokale miljø. Denne tilgang understøtter en mere bæredygtig vandforvaltning, som er til gavn for

både mennesker og natur. Samtidig åbner det op for muligheder for at skabe grønnere og mere klimaresiliente byområder, som kan forbedre livskvaliteten for kommunens indbyggere.

Udover de nævnte tekniske løsninger er der også behov for en integreret tilgang til byplanlægning, der omfatter klimatilpasning som et centralt element. Dette inkluderer planlægning for grønne korridorer og byrum, der kan absorbere og håndtere overfladevand, samt udvikling af infrastruktur, der understøtter disse mål.

Yderligere overvejelser omfatter også samarbejde mellem forskellige aktører, såsom kommuner, vandforsyningsselskaber, bygherrer og borgerne selv, for at sikre en holistisk tilgang til håndtering af overfladevand.

7.1.4 Fokusområder - Haderslev Kommune

Retningslinje

Fokusområder er udpegninger for områder, som er mest risikofyldt for oversvømmelse og hvor der vil ske størst værditab.

- I fokusområderne skal der ved ny planlægning indtænkes løsninger til håndtering af de klimaudfordringer, der er i området.

Redegørelse

I 2014 vedtog Haderslev Kommune den første klimatilpasningsplan, som fokuserede på kortlægning af oversvømmelsesrisici relateret til havvandsstigninger og ekstremregn samt identificering af områder med potentiale for størst værditab ved sådanne hændelser. Denne plan var rettet mod at fremhæve, hvordan kommunen kunne blive påvirket af oversvømmelser som følge af klimaændringer, og den lagde grunden for indsatser til at forebygge skader fra disse oversvømmelser. Den var udformet i samarbejde med PROVAS og blev en vejledende faktor for kommunens retningslinjer om klimatilpasning.

Den 31. oktober 2022 tog Haderslev Kommune et yderligere skridt i klimaindsatsen ved at vedtage Klimaplan 2022-2050.

Klimaplanen 2022-2050 omfatter mål for at gøre kommunen klimarobust, hvilket indebærer en kapacitet til at modstå klimaforandringernes udfordringer, som oversvømmelser fra havet, vandløb, og ekstremregn, samt stigende grundvandsniveauer og længerevarende tørkeperioder om sommeren. Disse aspekter afspejler en udvidelse af fokusområderne sammenlignet med klimatilpasningsplanen fra 2014.

I klimatilpasningsplanen fra 2014 var der udpeget 4 områder (1-4) som særlige fokusområder. I klimaplanen fra 2022 er der kommet yderligere 8 (5-12) til, som kommunen vil arbejde med frem mod 2050.

Udpegning af fokusområder

Der er udpeget fokusområder, hvor der vurderes at være stor risiko for oversvømmelse og størst risiko for værditab. Det er i disse områder, at indsatsen i første omgang sker.

De udpegede fokusområder:

1. Haderslev Midtby
2. Hoptrup – Diernæs
3. Aarø – Aarøsund
4. Hejsager – Kelstrup
5. Fole

6. Diernæs- og Vilstrup Strand
7. Haderslev Havn
8. Sandersvig
9. Aarøsund Haderlev
10. Sønderballe Strand
11. Ørby Strand
12. Knud Strand

Igangsatte indsatser

Fokusområde 1. Haderslev Midtby

Jomfrustiprojektet i Haderslev er et ambitiøst og flerdimensionalt byudviklings- og klimatilpasningsprojekt, der har til formål at forvandle et centralt beliggende, men forsømt bolig- og erhvervsområde på ca. 25 ha. Projektet fokuserer på at skabe en ny, levende bydel, der ikke alene forbedrer forbindelsen mellem Haderslev bymidte og havneområdet, men også adresserer akutte klimaudfordringer, særligt relateret til oversvømmelser og skybrud.

Jomfrustien, som området er opkaldt efter, udgør en central del af dette projekt. Dens unikke placering mellem to store bakker har historisk set gjort området sårbar overfor oversvømmelser. Tidligere et vådområde og kanalområde, har områdets topografi skabt udfordringer, især under kraftige regnskyl, hvor overfladevand fra det omkringliggende land samles i lavningen langs Jomfrustien, og vand trykkes op gennem kloaksystemet.

For at imødegå disse udfordringer har Haderslev Kommune og PROVAS, iværksat Jomfrustiprojektet. En vigtig del af projektet har været udviklingen af en masterplan. Denne plan omfatter etableringen af et blågrønt promenade- og parkrum, der foruden at forbinde den gamle bykerne med havnebydelen, også skal fungere som klimasikring mod skybrud. Dette innovative tiltag inkluderer blandt andet etablering af bassiner og parkanlæg ved eksisterende parkeringspladser samt renovering og etablering af regn- og spildevandsledninger.

Borgernes inddragelse har været central i udformningen af projektet, hvilket afspejles i helhedsplanen udviklet med input fra borgere, virksomhedsejere og institutioner. Denne plan blev godkendt i april 2023 af Vækst- og udviklingsudvalget og fokuserer på at skabe et miljø, der tilgodeser både det blå og det grønne, plads til ophold og aktiviteter, samt styrker forbindelsen mellem byens forskellige dele.

Anlægsarbejdet startede i 2023 og forventes afsluttet i 2027.

Fokusområde 4. Hejsager - Kelstrup

Projektet "Vores Kyst" er et omfattende kystbeskyttelsesprojekt ved Kelstrup Strand og Hejsager Strand. Det er en del af Haderslev Kommunes indsats for at sikre området mod oversvømmelser og erosion. Årsagen til at disse områder er særligt udsatte skyldes flere faktorer. For det første ligger dele af området meget lavt i terrænet, hvilket gør dem sårbare over for oversvømmelser, især under stormfloder. Klimaændringerne forventes at øge sandsynligheden for sådanne hændelser yderligere i fremtiden. For det andet bidrager tre offentlige vandløb, som løber gennem området, til risikoen for oversvømmelse, især i situationer med højvande i Lillebælt kombineret med kraftig nedbør. Endelig er grundvandsspejlet i området meget højt, hvilket komplicerer nedsivning af regnvand.

Projektet "Vores Kyst" har modtaget økonomisk støtte på 8,7 millioner kroner fra statens pulje til kystbeskyttelsesprojekter men forventes at koste omkring 42 millioner kroner, hvor det resterende skal finansieres af sommerhusejerne i det berørte område. Specifikt for "Vores Kyst" projektet, omfatter det blandt andet tiltag som sandfodring og etablering af et klitdige i bugten.

Et vigtigt aspekt af projektet har været inddragelsen af lokalbefolkningen gennem et dialogforum. Dette forum har givet mulighed for, at lodsejere og andre lokale interessenter kunne bidrage til udformningen af løsningerne og sikre, at alle geografiske områder og behov er repræsenteret i planlægningen.

Tidsplanen for kystsikringsprojektet "Vores Kyst" i Haderslev Kommune sigter mod at have projektet færdiggjort i 2026/27.

Fokusområde 5. Fole

Oversvømmelser i Fole, har været et betydeligt problem i flere år. Særligt i forbindelse med store ekstremregnskyl har dele af byen stået under vand, hvor Fole Bæk er gået over sine bredder.

For at imødegå denne udfordring, har borgerne i området sammen med kommunen foretaget en forhøjelse af det eksisterende klimadige nord for byen. Dette tiltag er en del af en bredere strategi for at håndtere ekstreme vejrforhold og klimaændringer. Kommunen har igangsat en række tiltag, der kan håndtere vandmasserne uden at skabe problemer i Ribe Å systemet.

Disse initiativer er afgørende for at beskytte Fole og omkringliggende områder mod fremtidige oversvømmelser. Samtidig er de igangsatte tiltag et skridt fremad mod at finde bæredygtige og effektive måder at håndtere overskydende vand på.

Øvrige fokusområder

Fokusområderne 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11 og 12 er ikke udmøntet i projekter, men indgår i arbejdet i klimaplanen frem mod 2050.

8. Forhold til anden planlægning

Trekantområdets kommuneplan skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen på et bæredygtigt grundlag. Kommuneplanen er den samlede arealplanlægning for Trekantområdet og fastsætter rammerne for arealanvendelsen, og på en række områder rammerne for den mere detaljerede planlægning i Trekantområdets kommuner. Kommuneplanen skal også afspejle og forholde sig til en række regionale og statslige mål, planer og hensyn. Kommuneplanen er en konkretisering af de overordnede mål for Trekantområdets kommuner. Målene for Trekantområdet tager udgangspunkt i Vision 2050 – Trekantområdet er Danmarks åbne grønne storby.

Forhold til andre kommuners planlægning

Trekantområdets kommuneplan skal sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen på et bæredygtigt grundlag. Kommuneplanen er den samlede arealplanlægning for Trekantområdet og fastsætter rammerne for arealanvendelsen, og på en række områder rammerne for den mere detaljerede planlægning i Trekantområdets kommuner. Kommuneplanen skal også afspejle og forholde sig til en række regionale og statslige mål, planer og hensyn. Kommuneplanen er en konkretisering af de overordnede mål for Trekantområdets kommuner. Målene for Trekantområdet tager udgangspunkt i Vision 2050 – Trekantområdet er Danmarks åbne grønne storby.

Den statslige trafikplan

Den kommunale trafikplanlægning skal spille sammen med ministerens vejplan og statslige infrastrukturplaner i øvrigt.

De statslige vådområdeplaner

Vandområdeplanerne for tredje planperiode (2021-2027) blev offentliggjort i 2023.

Der er udarbejdet en vandområdeplan for hvert af de fire vandområdedistrikter, som Danmark er inddelt i. Vandområdeplanerne er en opdatering og videreførelse af vandområdeplanerne for anden planperiode (2015-2021) og er baseret på et opdateret vidensgrundlag.

Vandområdeplanerne beskriver, hvordan Danmark implementerer EU's vandrammedirektiv.

Kommuneplanen må ikke stride mod vandområdeplanerne.

Risikostyringsplaner

EU vedtog i 2007 et oversvømmelsesdirektiv på baggrund af store oversvømmelser i flere europæiske lande. Staten har på baggrund af EU's oversvømmelsesdirektiv udpeget en række områder i Danmark som områder, hvor der er en stor sandsynlighed for oversvømmelse, og hvor der samtidig er risiko for, at store værdier går tabt.

I Trekantområdet blev Fredericia og Vejle byer udpeget i oversvømmelsesdirektivets 1. planperiode, mens Kolding by blev udpeget i anden periode. Risikostyringsplanerne har særligt fokus på forebyggelse, sikring og beredskab. Planerne indeholder kort over de særligt udsatte områder og der er opstillet mål og handlinger for styringen af risikoen for oversvømmelse.

Risikostyringsplanerne revideres hvert 6. år ved, at staten reviderer risiko og kortlægning, og kommunerne efterfølgende reviderer risikostyringsplanerne. Kolding er blevet udpeget som nyt risikoområde i oversvømmelsesdirektivets 2. planperiode 2016–2021.

Det er forventningen, at Kystdirektoratet i løbet af 2024-2025 offentliggør kort over faren for oversvømmelse og kort over oversvømmelsesrisikoen i de udpegede risikoområder. Herefter skal kommunerne ajourføre og vedtage de kommunale risikostyringsplaner inden udgangen af 2027.

Fredericia og Vejle har revideret deres risikostyringsplaner i 2021 for oversvømmelsesdirektivets anden planperiode, mens Kolding har udarbejdet deres første risikostyringsplan i 2021.

Kommuneplanen må ikke være i strid med risikostyringsplanerne.

Havplan

Søfartsstyrelsen har den 27. november 2023 sendt forslag til ændring af Danmarks havplan i 6-10 ugers offentlig høring. Havplanen, der blev vedtaget i 2021, dækker hele det danske havområde og går helt ind til strandkanten ved overgangen mellem vand og land, hvor planloven gælder.

Havplanen skal planlægge for følgende anvendelser og aktiviteter:

- Energisektoren til søs
- Søtransport
- Transportinfrastruktur
- Fiskeri og akvakultur
- Indvinding af råstoffer på havet
- Bevarelse, beskyttelse og forbedring af miljøet

Derudover kan havplanen planlægge for bæredygtig turisme, rekreative aktiviteter, friluftsliv og landindvinding.

Retsvirkningen af havplanen, herunder ændringer af havplanen, indtræder ved offentliggørelse af forslaget, jf. havplanlovens § 14. Offentlige myndigheder må efter bestemmelsen, hverken meddele tilladelser eller planlægge i strid med hverken et offentliggjort forslag til havplan eller forslag til ændring af havplanen eller til en gældende havplan. I de tilfælde, hvor der efter planloven er kommunal kompetence til at planlægge på søterritoriet, er den kommunale planlægning underordnet den statslige havplan og må ikke stride herimod, jf. havplanlovens § 14.

De statslige Natura 2000 planer

De statslige Natura 2000-planer for planperioden 2016-2021 (anden generations planer) blev vedtaget i april 2016. Natura 2000- områderne udgøres af habitat- og fuglebeskyttelsesområder. Områderne er udpeget for at beskytte særligt værdifuld natur og arter. Der er lavet Natura 2000-planer for 252 naturområder, og hver plan beskriver, hvordan naturen kan udvikle sig positivt. Overordnet skal planerne forhindre tilgroning, udtørring og opsplitning af naturtyperne i Natura 2000-områderne, samt at sikre naturtyper og arter kommer i gunstig bevaringsstatus. For at føre planerne ud i livet er der i 2017 udarbejdet handleplaner i et samarbejde mellem Naturstyrelsen og kommunerne.

Tredje generations planer (2022-2027)

Miljøstyrelsen og kommunerne er i gang med at udarbejde Natura 2000-handleplaner. Handleplanerne skal offentliggøres senest 3. juli 2024, idet Natura 2000-planerne blev offentliggjort den 3. juli 2023.

Inden handleplanerne offentliggøres skal de i mindst 8 ugers høring.

Natura 2000-handleplanerne skal være i overensstemmelse med Natura 2000-planerne, og har til formål at udmønte den statslige Natura 2000-plan. Der skal indgå en prioritering af den forventede forvaltningsindsats og de forventede initiativer herunder plan for interessentinddragelse. Der skal også indgå en oversigt over fordelingen af indsatser mellem myndigheder og offentlige lodsejere.

Natura 2000-planerne 2022-2027 har overordnet fokus på:

- Mere naturlige processer og naturens robusthed
- Sikre og forbedre tilstanden af den eksisterende natur og levesteder
- Bekæmpe invasive arter

Kommuneplanen må ikke stride mod naturplanerne

Regional planlægning

Region Syddanmark har den 21. juni 2021 vedtaget Råstofplan 2020. Planen indeholder regionsrådets strategi for den fremtidige forsyning med råstoffer, indsatsområder, retningslinjer for råstofindvinding, en redegørelse for ressourcesituationen og afgrænsning af grave- og interesseområder.

Regionsrådet skal hvert 4. år beslutte, om der skal laves en ny råstofplan. Den 27. februar 2023 besluttede regionsrådet, at Råstofplan 2020 ikke skal revideres. Det betyder at Råstofplan 2020 fortsat er gældende

Regionen har udarbejdet en regional udviklingsstrategi med hjemmel i erhvervsfremmeloven, der trådte i kraft i december 2018. Den regionale udviklingsstrategi 2024-2027 ”Sammen om fremtidens Syddanmark”, der blev vedtaget i december 2023, bygger på følgende seks strategispor: Med udviklingsstrategien arbejder regionen for:

- Et grønt og bæredygtigt Syddanmark
- Et kompetent og innovativt Syddanmark
- Et sundt Syddanmark i trivsel
- Et sammenhængende og attraktivt Syddanmark

Det er ikke længere et krav, at der i kommuneplanen skal redegøres for, at den ikke strider mod den regionale udviklingsstrategi. De strategiske mål, der er udtrykt i kommunernes planstrategi 2023, og hvoraf nogle udmøntes i kommuneplanen, falder i god tråd med den regionale udviklingsstrategi.

Appendix

Metode til udpegning af SVL

Bufferzone om byerne

For at kunne vurdere byernes udviklingsmuligheder er der taget udgangspunkt i en bufferzone rundt om byerne. Bufferzonernes størrelse og hvilke byer, der skal arbejdes med, er baseret på bymønsteret, byernes størrelse samt deres befolkningsvækst. Bufferzoner er lagt uden om de byområder, der er udlagt i kommuneplan 2013. Det giver følgende kriterier:

- En bufferzone på 2 km om de 3 største byer Vejle, Fredericia og Kolding.
- En bufferzone på 2 km om Middelfart grundet placeringen, der kun giver mulighed for en udviklingsretning mod øst.
- En bufferzone på 1 km om Grindsted og Vejen samt byer mellem 2.000 og 10.000 indbyggere, som ligger tættere på Vejle, Fredericia og Kolding end 20 km.
- En bufferzone på 500 m om øvrige byer over 2.000 indbyggere.
- For byer mellem 1.000 og 2.000 indbyggere vurderes i de enkelte tilfælde, om der indsættes en bufferzone på 500 m om byerne.

Bufferzonen rundt om byerne er vurderet og justeret efter landbrugets struktur, infrastruktur (planer og naturlige afgrænsninger), kendte perspektivplaner (både boliger, erhverv, rekreation m.m.), kendte byudviklingsretninger, byers behov (skov, frirum m.m) og afstand til samlet bebyggelse.

Ud fra ovenstående er der taget stilling til udpegning af SVL inden for de enkelte bufferzoner om byerne i Trekantområdet. Resultatet fremgår af den udpegning, der knytter sig til retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder.

Det åbne land

I det åbne land vil der i SVL-udpegningen være en særlig interesseafvejning i forhold til naturen.

- Natura 2000-områderne er fastlagt ved lovgivning, og der er udarbejdet naturplaner for hvert område, hvor det er bestemt, hvordan naturen skal behandles. Natura 2000-områderne er derfor ikke områder, hvor landbruget kan garanteres en fortrinsret. Dog er der enkelte landbrugsarealer inden for Natura 2000 områderne, som er medtaget i SVL, da det er højbundsjorde i omdrift, og driften er i overensstemmelse med udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.
- Fredsskov og naturområder, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3, er egentlige naturområder, hvor der er lovbestemte begrænsninger for landbrugsdrift. Disse områder er derfor udeladt af SVL.

- Potentielle naturområder er områder, der er udpeget i kommuneplanen, og som over tid kan udvikles til ny natur. Disse er derfor ikke SVL. Udpegningsgrundlaget for potentiel natur er af varierende kvalitet i Trekantkommunerne. SVL vil derfor blive justeret i forhold til dette tema ved kommende revisioner af kommuneplanen.

- Skovrejsningsområder er en del af SVL, da skovrejsning som udgangspunkt er at opfatte som en del af jordbrugserhvervet. Dog er enkelte skovrejsningsområder, der ligger bynært, eller hvor der er konkrete skovrejsningsprojekter, ikke medtaget i SVL.

- Lavbundsarealerne er lavtliggende arealer, som ofte ligger i ådale og omkring vandløb, og er ikke en del af SVL. Arealerne er i forvejen vanskeligere at opdyrke, og de indeholder samtidigt et stort potentiale for at forøge naturværdierne i det åbne land. I nærheden af byerne er det desuden vigtigt at friholde lavbundsarealer, der kan rumme overfladevand ved kraftige regnskyl.

- Kommunerne i Trekantområdet har vurderet, at behovet for beskyttelse af vandområder og grundvand i forhold til dyrkning af landbrugsjorden udmøntes dels gennem indsatser i vandmiljøplanerne, dels gennem indsatsplanlægning for grundvandsbeskyttelsen samt i henhold gældende lovgivning på miljøområdet.

- Da råstofindvindingsområderne efter råstofgravning kan tilbageføres til landbrugsformål, er det besluttet at fastholde disse områder i SVL.

- Kulturmiljøområderne er udpeget i kommuneplanen og der kan ske udvikling i form af byggeri, anlæg og råstofgravning m.m. indenfor områderne, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske værdier. Derfor kan disse områder indgå i SVL-udpegningen.

- Resultatet af disse interesseafvejninger i det åbne land fremgår af SVL-udpegningen, på kortbilag

Model for udpegning af økologiske forbindelser

Modellen søger at udpege dyr og planters naturlige bevægelsesveje i landskabet vha. GIS-analyse af naturområders type, kvalitet og afstand til hinanden. Indledningsvis udpeges et netværk af naturområder, som ligger inden for en afstand af max 500 meter fra hinanden. Udpegningen justeres efter en række fastsatte principper således, at den endelige udpegning primært består af områder med koncentrationer af henholdsvis tørre naturtyper, våde naturtyper og skov samt større landskabsstrøg som ådale, vandskel eller vigtige biotopområder. Da særligt værdifulde naturområder og Natura 2000-områder rummer vigtige arter, indgår disse områder overvejende som kerneområder.

Fastlæggelse af en større passende sikkerhedsafstand til risikovirksomheder

Planmyndigheden inddrager hensynet til en større passende sikkerhedsafstand ved at sikre, at alle planer, der omfatter arealer indenfor 500 meter, eller den beregnede planlægningszone, hvis den når længere ud end 500 meter, fra en risikovirksomhed, sendes i høring hos risikomyndighederne.

Planmyndigheden får oplysninger om planlægningszonen fra risikomyndighederne i forbindelse med deres godkendelse af risikovirksomhedens sikkerhedsdokumentation, og planlægningszonerne udlægges i kommuneplanens kortbilag.

For at risikomyndighederne kan godkende risikovirksomheden, skal denne dokumentere ved beregninger, at den nuværende og planlagte arealanvendelse i omgivelserne omkring risikovirksomheden kan realiseres uden at enkeltindivider og samfundet påvirkes over Miljøstyrelsens acceptkriterier. Den gældende administrationspraksis for godkendelse af sikkerhedsdokumentation omfatter blandt andet hvilke sandsynligheder for uheldsscenarier, der skal indgå i fastlæggelsen af planlægningszonen. Der er metodefrihed, og planlægningszonen fastlægges enten som konsekvensafstanden for et uheld med en sandsynlighed på 10^{-9} (maksimal konsekvensafstand) eller konsekvensafstanden for summen alle uheldsscenarier med sandsynligheden 10^{-9} (iso-risikokurve).

Inden for planlægningszonen skal acceptkriteriet for den samfundsmæssige risiko ligge under Miljøstyrelsens acceptkriterier. Den samfundsmæssige risiko beregnes blandt andet ud fra sandsynligheden for uheld, antal berørte personer og tidsrummet, de er påvirkede af uheldet. Praksis viser, at arealanvendelsen i et område, der ligger uden for planlægningszonen, ikke påvirker beregningerne af den samfundsmæssige risiko, og således ikke kan medføre, at acceptkriterierne overskrides. Derfor er det planmyndighedens vurdering, at hensynet til en større passende sikkerhedsafstand tilgodeses ved at høre risikomyndighederne inden for planlægningszonen, hvis denne når længere ud end 500 meter fra risikovirksomheden.

Rammer for lokalplanlægning

Rammer for lokalplanlægning er bindeleddet mellem på den ene side kommuneplanens hovedstruktur og retningslinjer og på den anden side lokalplanlægningen. Rammerne konkretiserer planlægningsintentionerne i forhold til arealplanlægningen og fastsætter bl.a. bestemmelser for, hvad de enkelte områder i kommunen må anvendes til, og hvad der må bygges.

De endelige og detaljerede bestemmelser for et område fastlægges i en lokalplan. I henhold til planloven må bestemmelserne i en ny lokalplan ikke være i strid med kommuneplanens rammebestemmelser for det pågældende område. Hvis byrådet beslutter at udarbejde en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med rammerne, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Rammer for lokalplanlægning er opdelt i:

- Generelle rammer
- Rammer for 14 lokalområder

De generelle rammer indeholder en orientering om lokalplanrammernes indhold og formål, en beskrivelse af rammebestemmelsernes forhold til anden planlægning og oplysninger om rammebestemmelsernes retsvirkninger. Herunder er der et afsnit om rammebestemmelser, der gælder for hele kommunen, og et afsnit om rammebestemmelser, der gælder for områder med samme anvendelse.

Rammerne for lokalområder er opdelt i en generel orientering om lokalområderne og deres opdeling i delområder og rammeområder. Fra hver lokalområde linkes til en særskilt tekst for det enkelte lokalområde.

Generelle rammer

I henhold til planloven skal kommuneplanen indeholde rammer for, hvad der må fastsættes bestemmelser for i en lokalplan. Dvs. at der ikke kan lokalplanlægges for emner eller områder, der ikke er opstillet rammebestemmelser for. Hvis byrådet beslutter at udarbejde en lokalplan, der ikke er i overensstemmelse med lokalplanrammerne, skal der udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Generelt om rammernes indhold

Rammerne skaber ikke umiddelbar ret for den enkelte grundejer til at anvende og bebygge sin ejendom efter rammebestemmelserne. Rammerne fortrænger ikke byggelovens bestemmelser, men byrådet kan med hjemmel i rammerne under visse betingelser modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en ejendom, jf. beskrivelsen af rammernes retsvirkning nedenfor.

Rammebestemmelserne er opdelt i to niveauer:

1. Generelle rammer for lokalplanlægning for hele kommunen med hensyn til f.eks. "trafikbetjening og parkering" og "områder med samme anvendelse (boligområder og erhvervsområder)".
2. Lokalområder med fastlagte detaljerede rammebestemmelser for de enkelte rammeområder. De detaljerede rammebestemmelser fastlægger bl.a. bestemmelser for det enkelte rammeområdes fremtidige anvendelse, bebyggelsesprocent samt etageantal og bygningshøjde

Forholdet til hidtidig planlægning

Rammerne for lokalplanlægning berører ikke vedtagne lokalplaner og byplanvedtægter. Disse planer er fortsat gældende og kan kun ændres, hvis der udarbejdes en ny lokalplan, der skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Rammebestemmelserne for det enkelte rammeområde er derfor suppleret med oplysninger om hvilke lokalplaner og byplanvedtægter, der er gældende inden for området. Der kan godt være forskel på rammebestemmelser og bestemmelser i en lokalplan eller byplanvedtægt, men indtil der er vedtaget en ny lokalplan, er det den eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt, der gælder.

Servitutter, der er tinglyste på en ejendom, berøres heller ikke af rammerne for lokalplanlægning. Men byrådet kan i forbindelse med tilvejebringelsen af en ny lokalplan beslutte, at tilstandsservitutter skal ophæves, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål.

Retsvirkninger

Rammerne for lokalplanlægning er ikke umiddelbart bindende for ejere og brugere af ejendomme. Men da byrådet i følge planlovens § 12, stk. 1, skal virke for kommuneplanens gennemførelse, bl.a. gennem udarbejdelse af lokalplaner i overensstemmelse med rammebestemmelserne, har rammerne stor betydning for den enkelte ejer og bruger af en ejendom. Rammerne har desuden følgende retsvirkninger, som kan få betydning for ejere og brugere af ejendomme.

I henhold til planlovens § 12, stk. 2, kan byrådet inden for byzoner modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbuddet kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.

I henhold til planlovens § 12, stk. 3, kan byrådet inden for byzoner og sommerhusområder modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Områder med samme anvendelse

Kommuneplanens rammer er delt efter områdernes anvendelse. Nedenfor kan du læse mere om de forskellige anvendelser.

Boligområder

Boligområder er arealer, der anvendes som rene boligområder. Der kan i nogle boligområder være begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Boligandelen skal være mindst 80 %.

Den specifikke anvendelse af et boligområde kan være angivet med en eller flere af følgende boligtyper:

Åben-lav bebyggelse

Fritliggende beboelsesbygninger indeholdende én bolig til helårsbeboelse.

Tæt-lav bebyggelse

Beboelsesbygninger indeholdende én bolig, som helt eller delvis er sammenbygget med én eller flere bygninger af tilsvarende art. I større bebyggelser kan forekomme enkelte bygninger med to boliger adskilt med vandret lejlighedsskel.

Etagehuse

Beboelsesbygninger i to etager eller mere, som ikke er omfattet af ovennævnte. Dvs. bygninger med mindst tre boliger, hvoraf mindst to er adskilt med vandret lejlighedsskel.

Der må i boligområder som hovedregel drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

- at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom
- at virksomheden drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom (som retningslinje skal udlægges parkeringsareal svarende til 1 plads pr. 50 m^2 erhvervsareal)
- at erhvervsarealet normalt højst udgør 1/3 af det totale etageareal. Såfremt en del af kælderen anvendes til erhverv, skal den medregnes i det totale etageareal

Blandede bolig og erhvervsområder

Blandede bolig- og erhvervsområder er arealer, der anvendes til en blanding af boliger og erhverv med en boligandel mellem 20 % og 80 % og tilsvarende en erhvervsandel mellem 80 % og 20 %.

Erhvervsområder

Erhvervsområder er arealer, der anvendes som rene erhvervsområder. Der kan i nogle erhvervsområder være begrænset mulighed for lokal detailhandel, lokal privat og offentlig service og fællesanlæg. Erhvervsandelen skal være mindst 80 %.

Ved udlæg af nye arealer til erhvervsformål skal der sikres en passende afstand til eksisterende og planlagt miljøfølsom anvendelse, så virksomheder i erhvervsområdet kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Tilsvarende skal der ved udlæg af nye arealer til miljøfølsom anvendelse sikres, at der fastlægges nødvendig afstand til eksisterende og planlagte erhvervsarealer.

For at forebygge støjgener og andre miljøgener er de eksisterende og planlagte erhvervsområder klassificeret således, at det fremgår hvilke virksomhedstyper, der må placeres i det enkelte område. De virksomheder, der må placeres i det enkelte område, er inddelt i følgende miljøklasser efter den anbefalede minimumsafstand til boliger:

- Klasse 1: 0 m
- Klasse 2: 20 m
- Klasse 3: 50 m
- Klasse 4: 100 m
- Klasse 5: 150 m
- Klasse 6: 300 m
- Klasse 7: 500 m

Der kan findes en nærmere beskrivelse af miljøklasserne i Håndbog om Miljø og Planlægning

Centerområder

Centerområder er arealer, der anvendes til indkøbscentre. Centerområder omfatter bl.a. lavprisvarehuse samt klynger af større udvalgsvarebutikker, herunder også bycentre og bydelscentre m.v.

Rekreative områder

Rekreative områder omfatter alle arealer, der anvendes til fritids- og turistanlæg samt rekreative grønne områder i og uden for byerne.

Sommerhusområder

Sommerhusområder omfatter arealer, der er udlagt til sommerhusområder (jf. planlovens § 34, stk. 3).

Områder til offentlig formål

Områder til offentlige formål omfatter arealer, der er udlagt til uddannelses- og sundhedsformål samt kulturelle, administrative og sociale formål.

Områder til tekniske anlæg

Områder til tekniske anlæg omfatter arealer, der er udlagt til trafik- og kommunikationsanlæg, forsyningsanlæg og andre tekniske anlæg, herunder miljøanlæg, rensningsanlæg og deponeringsanlæg m.v.

Landområder

Landområder omfatter alle arealer, der ikke er omfattet af ovenstående kategorier, såsom jordbrugsområder, større naturområder, militære områder og områder til råstofindvinding.

Områder til andet formål

Områder til andet formål er arealer, hvis anvendelse ikke passer ind i de andre anvendelser. Der er tale om ganske få områder.

Trafikbetjening og parkering

Haderslev Kommunes parkeringsnorm er gældende ved omdannelse og nybyggeri. Haderslev Kommunes parkeringsnormer er de krav, der sættes i forbindelse med lokalplanlægning og byggesager. Læs mere om parkeringsnormen i Haderslev Kommune.

Haderslev Kommunes parkeringsnorm

Haderslev Kommunes parkeringsnorm er gældende ved omdannelse og nybyggeri. Haderslev Kommunes parkeringsnormer er de krav, der sættes i forbindelse med lokalplanlægning og byggesager. Parkeringsnormen for almindelige parkeringspladser er fastsat efter anvendelse.

Boliger	
Etageboliger	1 pr. bolig
Rækkehuse	1½ pr. bolig
Fritliggende huse	2 pr. bolig[1]
Kollegier/ungdomsboliger	1 pr. 4 enheder
Ældreboliger	1 pr. 2 enheder
Detailhandel	
Butikscentre	4 pr. 100 m^2
Dagligvarebutikker	5 pr. 100 m^2
Udvalgsvarer	2 pr. 100 m^2
Varehuse	4 pr. 100 m^2
Erhverv	
Serviceerhverv, klinik, frisør, rejsebureau, motionscenter, læge	2 pr. 100 m^2
Kontor	2 pr. 100 m^2
Kontor m. mange kunder	4 pr. 100 m^2
Hoteller/Konferencecentre/feriecentre	1 pr. værelse/lejlighed
Sommerhuse/fritidshuse	2 pr. hus[1]
Restauranter	1 pr. 10 siddepladser
Fremstillingsvirksomheder	2 pr. 100 m^2
Lagervirksomheder	1 pr. 100 m^2
Servicestationer	Min. 3 pladser
Institutioner	
Børneinstitutioner	3 pr. 100 m^2
Integrerede institutioner	3 pr. 100 m^2
Børnehaver	3 pr. 100 m^2
Vuggestuer	2 pr. 100 m^2
Daghjem/bofællesskaber	3 pr. 100 m^2
Plejehjem	1 pr. 100 m^2
Folkeskoler	1 pr. 100 m^2
Ungdomsuddannelser	2 pr. 100 m^2
Videregående uddannelser	1 pr. 2 ansatte + 1 pr. 5 studerende / 2/100 m^2
Kulturelle institutioner	
Kulturhus/forsamlingshuse/multihaller	1 pr. 8 personer lokalet kan rumme

Idrætshaller	1 pr. 10 personer hallen kan rumme
Sportsanlæg	1 pr. 5 personer anlægget kan rumme

Note 1: Den ene p-plads kan placeres i carport el. garage således der altid findes 1 gæsteplads på egen grund.

Byrådet har mulighed for at ændre på parkeringskravet, når der er tale om en samlet bebyggelse.

På kortet nedenfor ses en skravering af Haderslev Midtby. Hvis parkeringskravet ikke kan imødekommes ved nyt byggeri i Midtbyen kan Byrådet kræve indbetaling til parkeringsfonden.



Dobbeltudnyttelse

Hvis der i oplandet til en parkeringsplads er lokaliseret såvel boliger som erhvervsbygninger kan dobbeltudnyttelse af parkeringsbåse finde sted, da tidspunktet for benyttelsen af båse er koncentreret til dagtimerne i erhvervsvirksomheder, mens boligernes behov hovedsageligt findes i aften- og nattetimer.

Ved at indføre tidsrestriktioner og/eller parkeringsafgifter på pladserne kan kommunen styre fordelingen imellem boliger og erhverv.

Det er mindre oplagt at fokusere på dobbeltudnyttelse hvis det er butikker der er lokaliseret i stedet for andre typer erhverv. Butikker har varierende åbningstider, aftenåbent og åbent på lørdage og søndage, hvor der vil være et samtidigt behov for boligers benyttelse.

I tilfælde, hvor dobbeltudnyttelse anvendes skal der tinglyses en deklaration således at de ikke anlagte pladser til enhver tid kan kræves anlagt ved ændrede forudsætninger eller hvis kommunen skønner det nødvendigt.

Parkeringsnorm for handicapparkering

Parkeringsnorm for handicapparkering ved omdannelse og nybyggeri.

P-pladsen skal være mindst 3,5 m bred, hvor den normale bredde er 2,7 m. Gangsti og lignende kan indgå som det ekstra areal, hvis dette er plant og i samme niveau som parkeringsarealet.

Passagen fra parkeringspladsen til fortove eller øvrige gangarealer skal være mindst 1 meter bred og være uden niveauforskel. Passagen bør være tydeligt markeret. Adgangsvejen friholdes for parkometre, skilte, plantekummer og lignende.

Handicapparkeringspladser bør placeres tættest muligt ved indgangen (trafikmålet), ideelt i højst 30 meters gangafstand.

Ved anlæg af fælles, sammenhængende parkeringsanlæg skal følgende krav til antallet af handicapparkeringspladser anvendes:

Parkeringsanlæggets størrelse	Handicappladser til alm. biler (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser til kassebiler (4,5 x 8,0 m)
1-9		1
10-25	1	1
26-50	1	2
51-75	2	2
76-100	2	3
101-150	3	3
151-200	3	4
201-500	4	4
501-1000	4	5

I lokalplaner for områder med fælles adgangs- og friarealer skal der fastsættes bestemmelse om, at arealerne generelt skal udformes efter retningslinjerne i Dansk Standards anvisning "Udearealer for alle - anvisning for planlægning og indretning med henblik på handicappedes færden" (DS Håndbog 105).

Parkeringsnorm for cykler

Som udgangspunkt for at fastsætte det nødvendige antal parkeringspladser til cykler benyttes følgende norm:

Bebyggelsens anvendelse	Cykelparkeringsnorm
Etagehuse, ungdomsboliger m.v.	2 pr. bolig
Kontor	1 pr. 100 m^2
Fabriks-, lager-, og værkstedsbygning	½ pr. 100 m^2
Dagligvare- og udvalgsvarebutikker	1 pr. 100 m^2
Teatre, biografer o.l.	2 pr. 10 siddepladser
Idrætshaller	3 pr. 10 personer
Sportsanlæg	3 pr. 10 siddepladser
Skoler og uddannelsesinstitutioner	5 pr. 10 elever
Offentlige transportanlæg, fx tog- og busstation	Sikres et passende antal i.h.t. passagertilgang fra 10 til 30 % af antallet af rejsende pr. dag

Kommunens hjemmel

Kommunens hjemmel
Hjemlen til at stille krav til antal og indretning af parkeringsfaciliteter findes i planloven.

I henhold til planlovens § 11b skal kommuneplanens rammer for lokalplanlægning blandt andet fastsættes med hensyn til trafikbetjening, herunder parkeringsforhold.

I henhold til planlovens § 15 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning. Der kan herunder blandt andet fastsættes bestemmelser om antal parkeringspladser til forskellige anvendelser, beliggenhed og udformning af parkeringsarealer på den enkelte ejendom, parkeringslommer ved vejside, og om at parkering skal samles på parkeringspladser, der er fælles for området.

Se også afsnittet om veje samt byudvikling og overordnede veje.

Øvrige rammebestemmelser

Jordforurening

I forbindelse med lokalplanlægning skal der redegøres for jordforurening, der er registreret. Opmærksomheden skal også rettes mod arealer, der kan være forurenede, men endnu ikke er kortlagte. Der skal derfor også redegøres for eventuel forureningsrisiko, som bl.a. kan skyldes, at der i området har været virksomhed, der erfaringsmæssigt kan have medført forurening. Det drejer sig om følgende virksomhed:

- Tekstilfarverier og imprægnering
- Garverier
- Træimprægnering
- Kemisk råstofproduktion
- Limfabrikker
- Farve- og lakfabrikker
- Asfaltfabrikker
- Glasulds- og glasfiberproduktion
- Jern- og stålvalseværker
- Jernstøberier
- Akkumulator- og tørelementfabrikker
- Stålskibsværfter
- Galvanisering
- Industrilakering og overfladebehandling
- Mineralolieraffinaderier
- Benzin- og servicestationer
- Gasværker
- Renserier
- Skrotpladser og produkthandlere
- Fyld- og lossepladser

Forebyggelse af støjgener

I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at eventuelle støjgener så vidt muligt forebygges. I kommuneplanens Hovedstruktur og retningslinjer er fastsat retningslinjer for forebyggelse af støjgener. Retningslinjerne er samlet i afsnittet om støjforhold.

Drikkevandsinteresser

Lokalplaner, der berører dele af områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til vandværker, skal indeholde særlige vilkår til imødegåelse af grundvandsforurening. Før et arealudlæg til byvækst inden for områder med særlige drikkevandsinteresser kan ske, skal der gennemføres en konkret vurdering af om byudviklingen er forsvarlig det pågældende sted.

Klimatilpasning

Når der lokalplanlægges, skal det vurderes om der er behov for at lave afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse og erosion. I kommuneplanens retningslinjer for klima ses retningslinjer og kortlægning af områder der er i risiko for oversvømmelse og erosion.

Afværgeforanstaltninger skal i hensigtsmæssigt omfang inddrages i fremtidige planer, og udformes med respekt for næromgivelsernes arkitektur, kulturarv, landskab med mere. Det skal ske med henblik på at anlæg der etableres som følge af klimatilpasning ikke kommer til at virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Afværgeforanstaltninger bør i størst muligt omfang bidrage til at der skabes rekreative, landskabelige og arkitektoniske kvaliteter, der ideelt set også har en sundhedsfremmende effekt.

Kulturhistoriske bevaringsinteresser

I forbindelse med lokalplanlægning skal de kulturhistoriske bevaringsinteresser sikres. I kommuneplanens Hovedstruktur og retningslinjer er der fastsat retningslinjer for kulturhistoriske værdier, kulturinstitutioner og bevaringsværdige bygninger. Retningslinjerne er samlet i afsnittet om Kultur.

Antenner

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages stilling til opsætning af udvendige antenner. Som udgangspunkt må der med undtagelse af parabolantenner og små antenner til modtagelse af digitale signaler ikke opsættes udvendige antenner til radio og tv m.v.

Der må som hovedregel kun opsættes én parabolantenne på hver ejendom. Antennen må ikke opsættes på tage, skorstene og overgavle, og den må i øvrigt ikke opsættes i en større højde end 1,5 m over terræn. Parabolantennens diameter må ikke overstige 0,85 m.

Kollektiv forsyning og tekniske anlæg

Lokalplanbestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til kollektiv forsyning skal være i overensstemmelse med gældende sektorplaner for vandforsyning, varmeforsyning, spildevand og affald.

Anlæg for overfladevand (nedsivnings- og forsinkelsesbassiner) til forsyning af et lokalplanområde skal så vidt muligt placeres inden for lokalplanområdet.

Mini og microvindmøller

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages stilling til opsætning af mini- og microvindmøller i byzone. Som udgangspunkt må der ikke opføres mini- og microvindmøller i byzone.

Såfremt der tillades opstilling af mini- og microvindmøller i byzone må der som hovedregel kun opsættes en møller pr. ejendom.

Om lokalområder

Lokalområder

Haderslev Kommune er opdelt i 14 lokalområder

- et for Hovedbyen (1 lokalområde)
- et for hver centerby (2 lokalområde)
- et for hver lokalby (11 lokalområder)

Delområder

Der er 4 typer delområder:

- Hovedbyen, centerbyer, lokalbyer og andre byområder i byzone, herunder områder der skal overføres til byzone.
- Afgrænsede landsbyer og bebyggelser i landzone.
- Landområder, herunder vindmølleområder, andre tekniske anlæg og rekreative anlæg m.v. i landzone.
- Sommerhusområder med zonestatus som sommerhusområde, herunder områder der skal overføres til sommerhusområde.

Lokalområdernes og delområdernes numre fremgår af denne liste: Lokalområde- og delområdenummer

Rammeområder

Delområderne er opdelt i rammeområder, der er kommuneplanens mindste planlægningsenhed. For hvert rammeområde er der fastlagt rammebestemmelser for, hvad der må fastsættes bestemmelser for i en lokalplan for området.

Hvert rammeområde har et nummer, der indeholder følgende oplysninger:

- lokalområde (det første tal)
- delområde (det andet tal)
- generel anvendelse (to bogstaver)
- rammeområde (det sidste tal)

Eksempelvis er nummereret for rammeområde 10.11.BO.01 sammensat af følgende oplysninger:

- 10: Haderslev Lokalområde
- 11: Haderslev Sydby

- BO: Boligområde
- 01: Rammeområde nr. 01 i Haderslev Sydby

Rammeområdernes generelle anvendelse er angivet med følgende forkortelser:

- BO: Boligområde
- BE: Blandet bolig og erhverv
- EH: Erhvervsområde
- CE: Centerområde
- RE: Rekreativt område
- SO: Sommerhusområde
- OF: Område til offentlige formål
- TA: Tekniske anlæg
- LA: Landområde
- AN: Andet

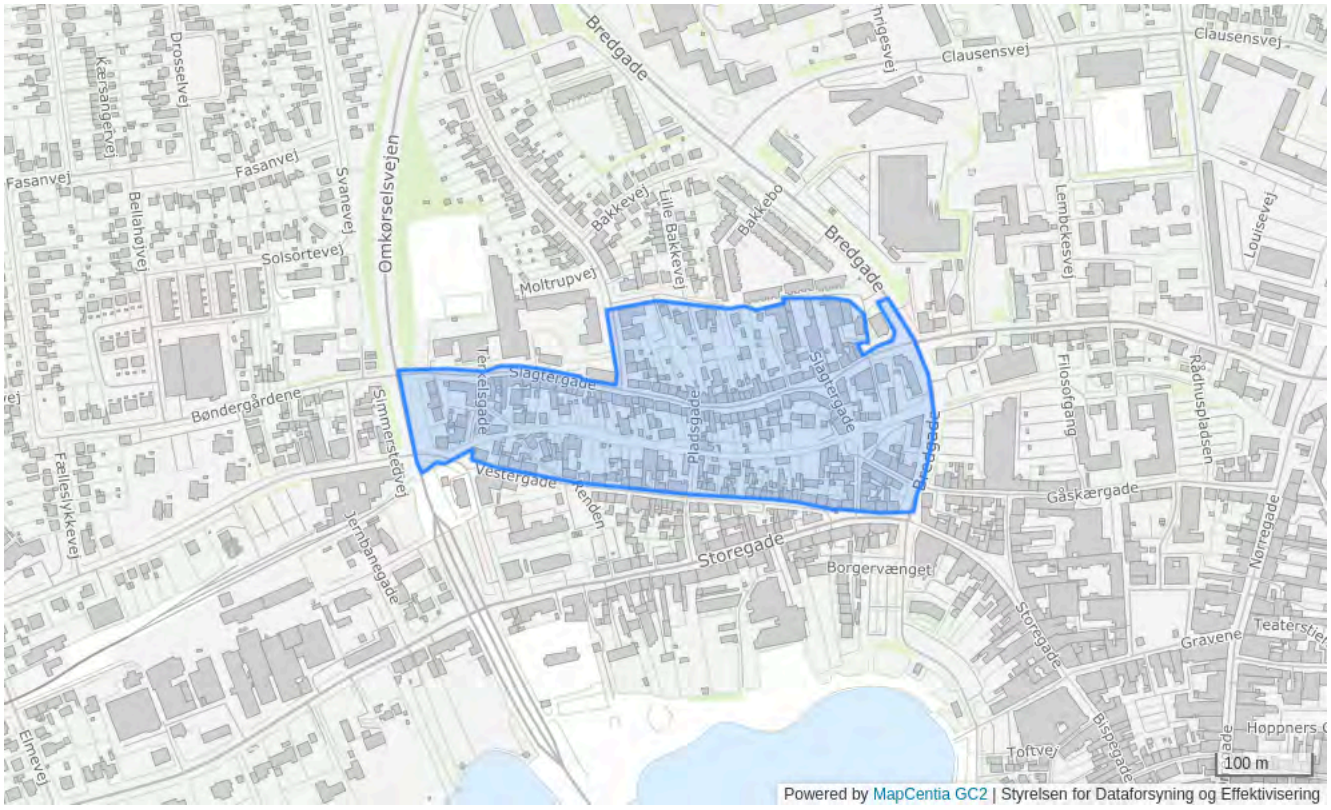
10.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Skt. Severin Gade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Skt. Severin Gade
Plannummer	10.10.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område med offentlig og privat service. Herudover boliger og erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90, dog skal facadebebyggelsen i gadelinien altid opføres. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

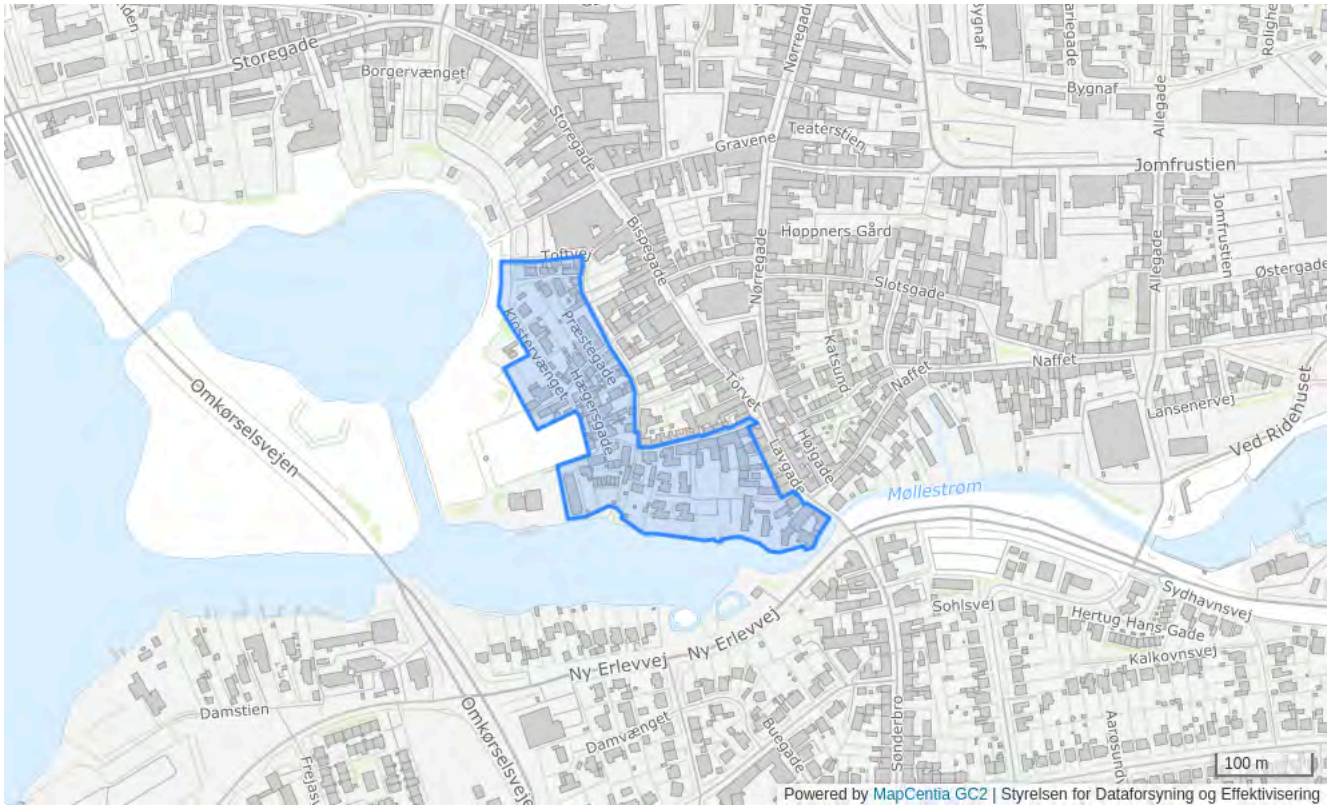
10.10.BO.01 - Boligområde Vestergade



Plannavn	Boligområde Vestergade
Plannummer	10.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke

	ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, dog skal facadebebyggelsen i gadelinien altid opføres. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

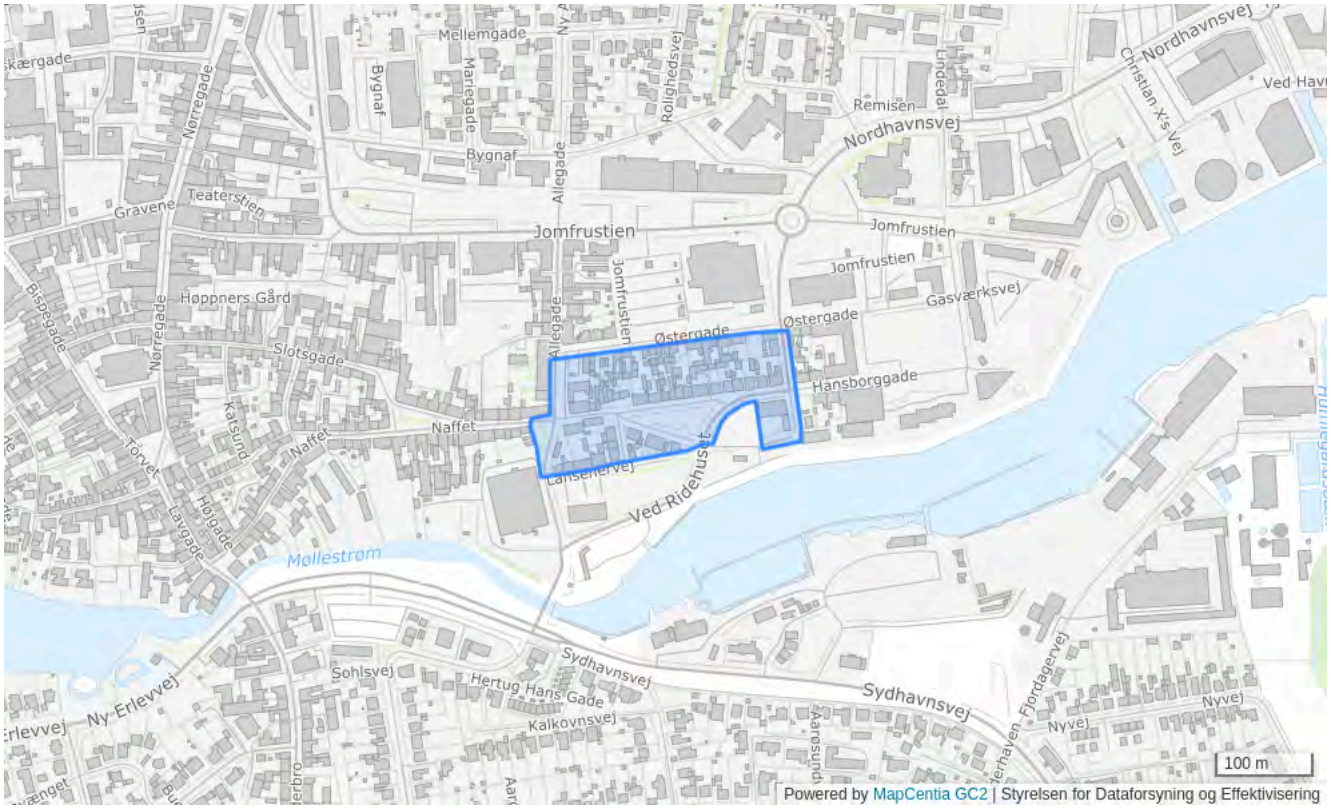
10.10.BO.02 - Boligområde Jomfrugang



Plannavn	Boligområde Jomfrugang
Plannummer	10.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på

	facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, dog skal facadebebyggelsen i gadelinien altid opføres. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v. ikke gives en større højde end facadebebyggelsen.
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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

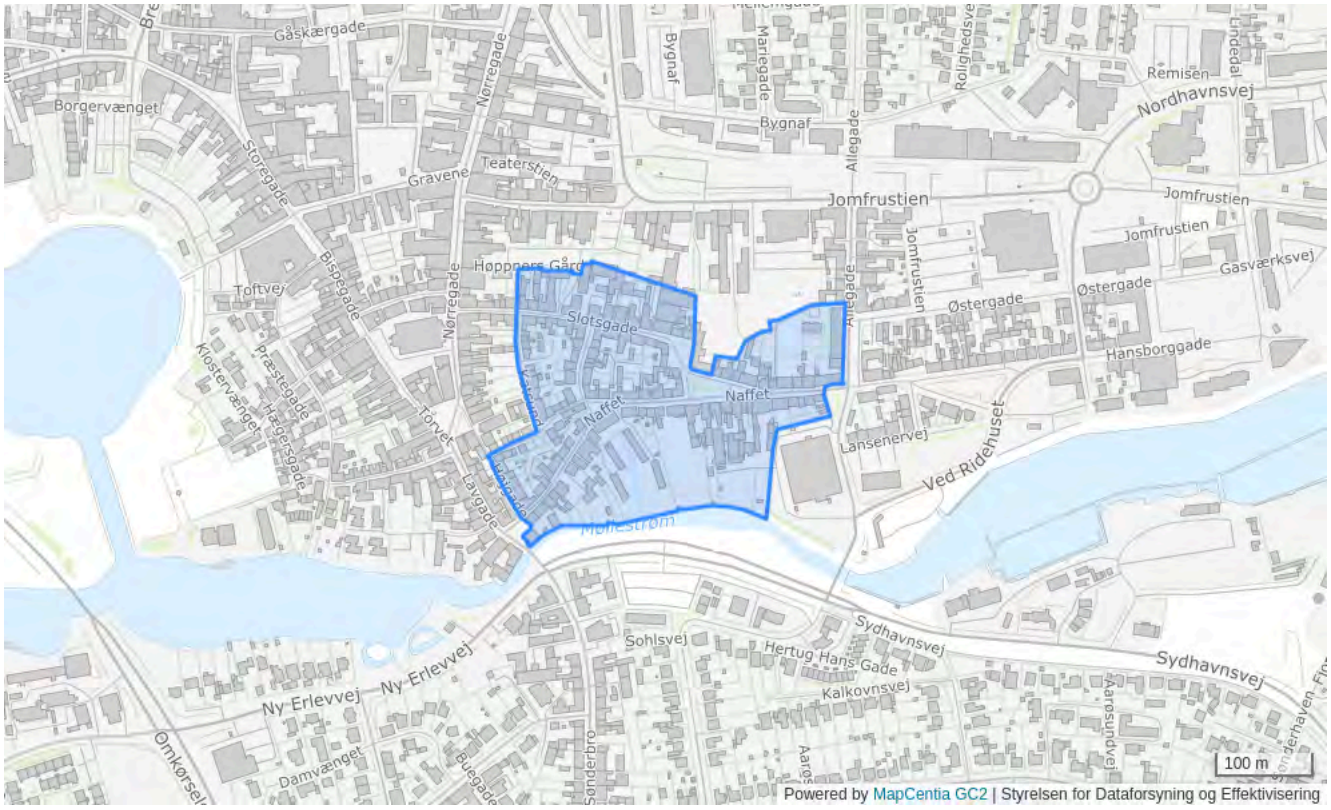
10.10.BO.03 - Boligområde Skibbrogade



Plannavn	Boligområde Skibbrogade
Plannummer	10.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde og nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke

	ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, dog skal facadebebyggelsen i gadelinien altid opføres. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

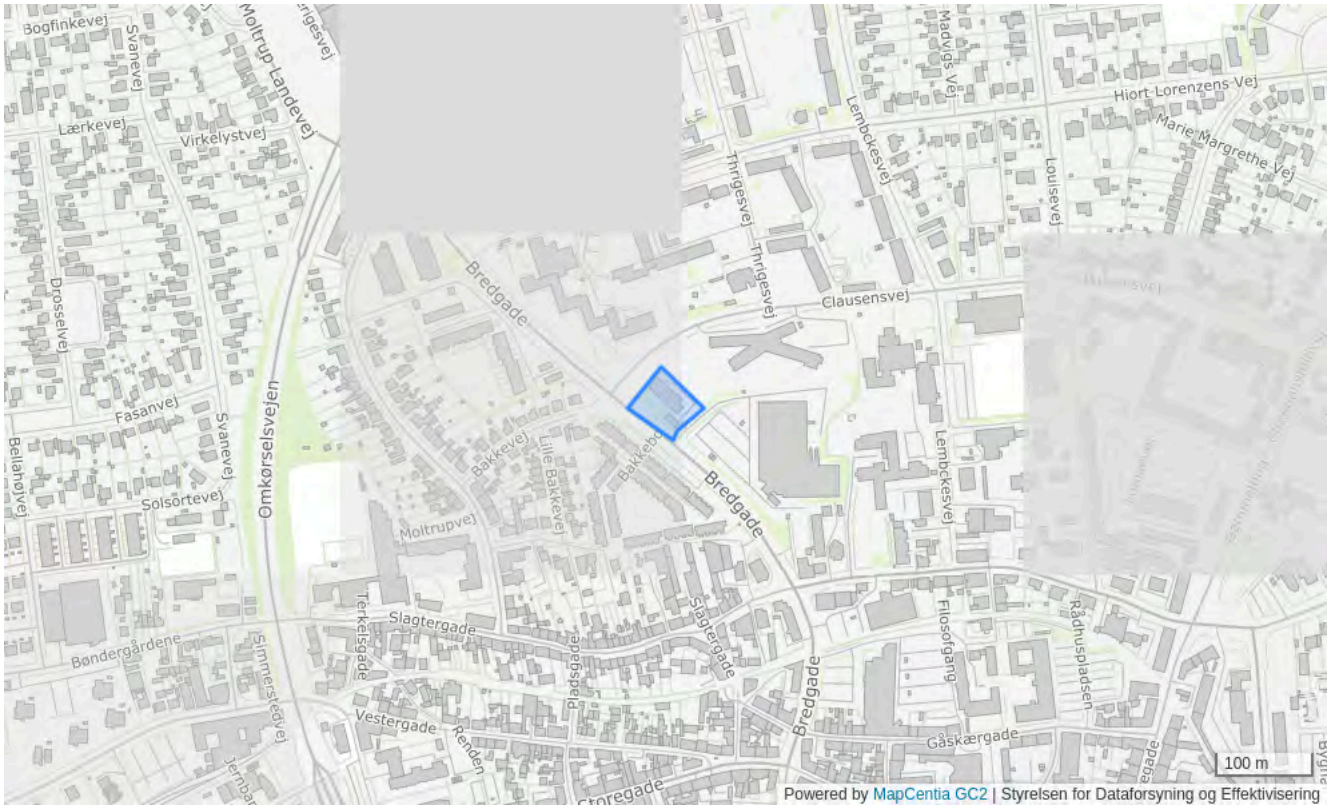
10.10.BO.04 - Boligområde Naffet



Plannavn	Boligområde Naffet
Plannummer	10.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på

	facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 110, dog skal facadebebyggelsen i gadelinien altid opføres. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v. ikke gives en større højde end facadebebyggelsen.
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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.10.BO.05 - Boligområde Bredgade



Plannavn	Boligområde Bredgade
Plannummer	10.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	18
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde herunder boinstitution. Kontor og liberale erhverv, der naturligt kan indpasses i boligområdet kan tillades
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse skal placeres, så der sikres optimale udsigtsforhold for bebyggelsen nord

	for Clausensvej. Bebyggelsen skal placeres, så der sikres en god helhedsvirkning inden for hele lokalplanområdet.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For erhverv, kontorer, liberale erhverv og offentlige funktioner skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 15% af bebyggelsens samlede etageareal.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

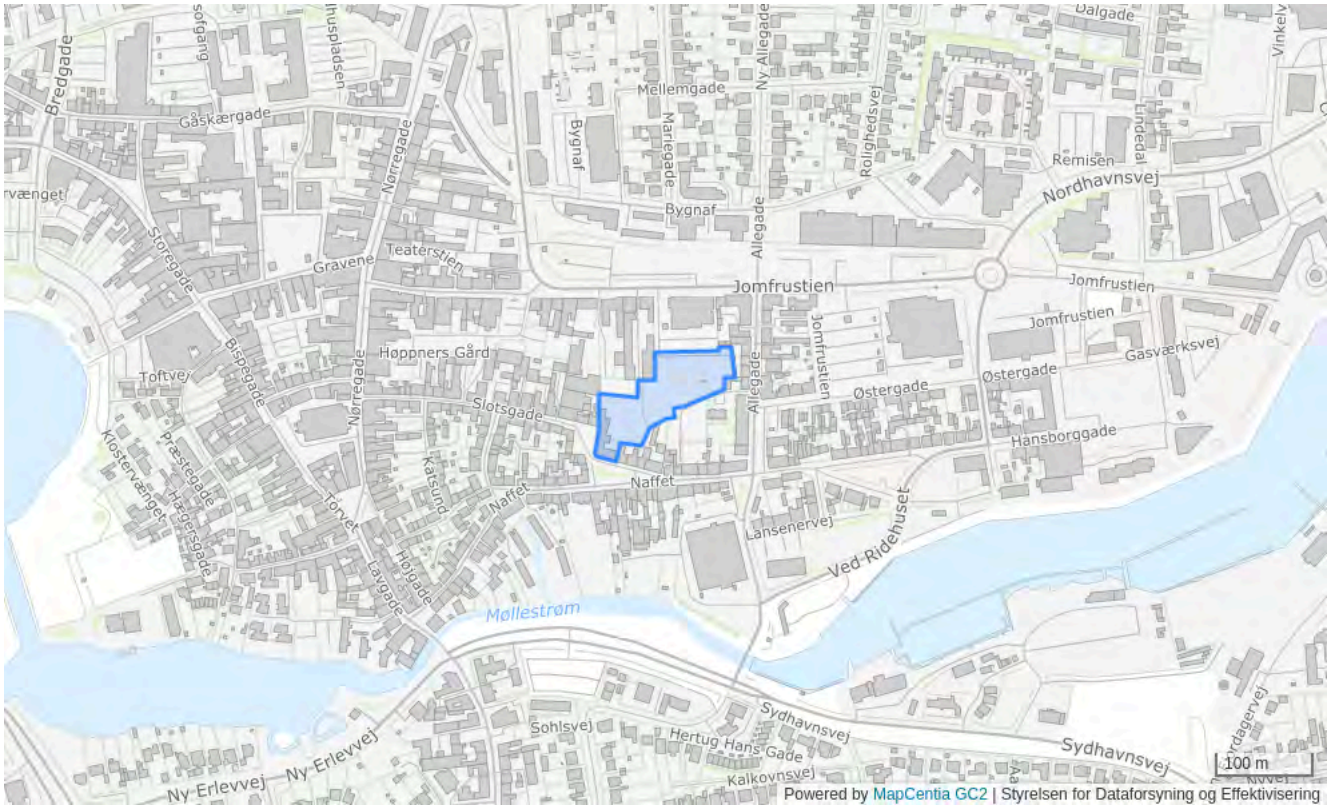
10.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde ved Ribe Landevej, Fuglsang
Plannummer	10.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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.

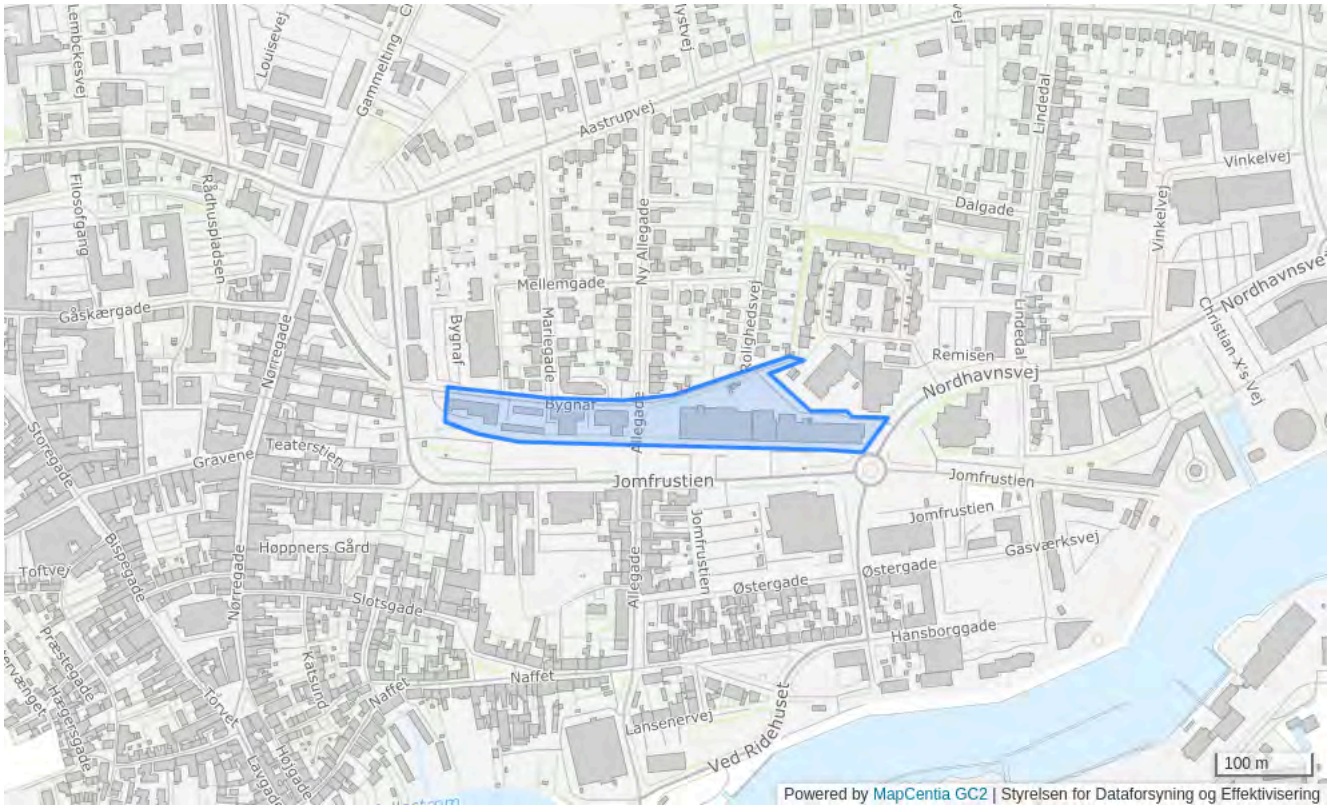
10.10.BO.06 - Boligområde Gartnergyden



Plannavn	Boligområde Gartnergyden
Plannummer	10.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker - samt mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav og etagebebyggelse. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Enkelte steder kan etageantallet fraviges op til en etage efter principperne i masterplanen for Jomfrustien.
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.

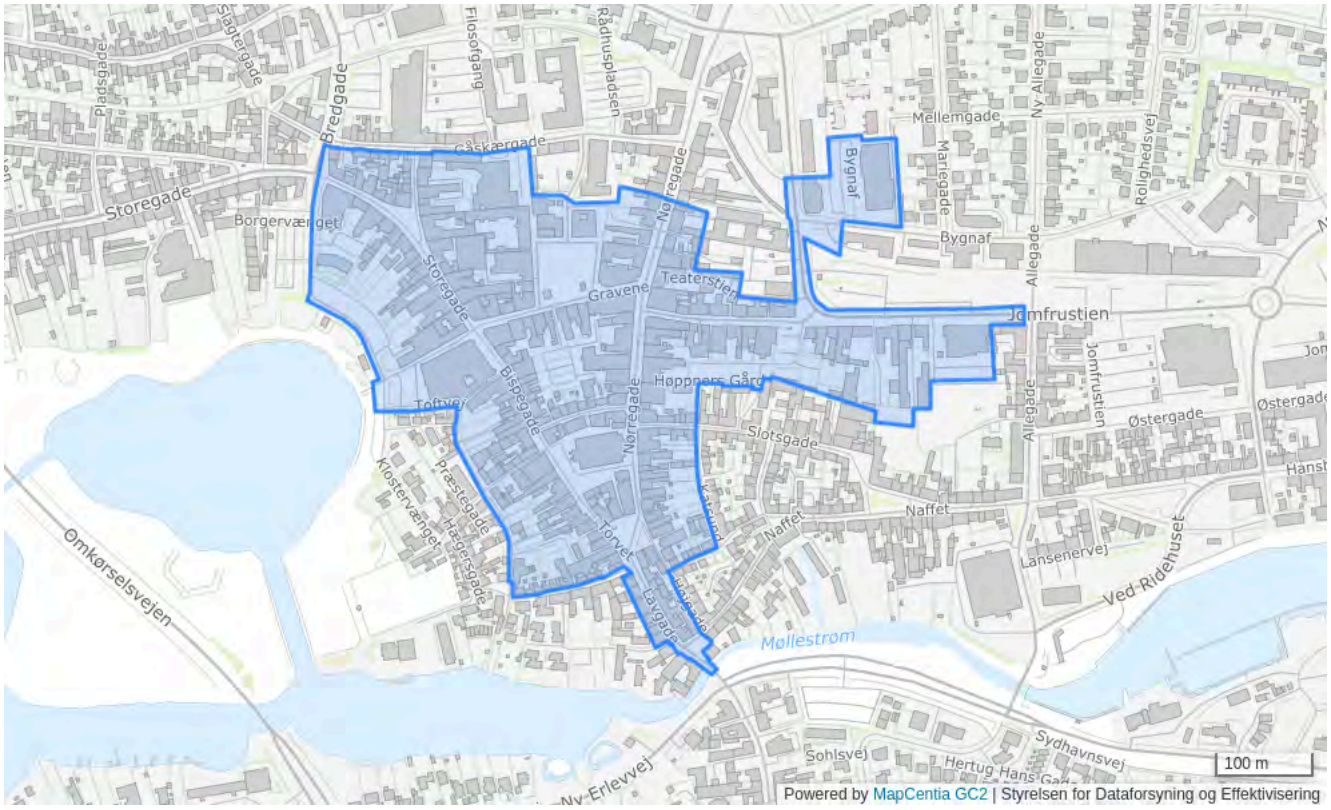
10.10.BO.07 - Boligområde Jomfrustien



Plannavn	Boligområde Jomfrustien
Plannummer	10.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Åben-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod den

	kommende bypark jf. masterplanen for Jomfrustien.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

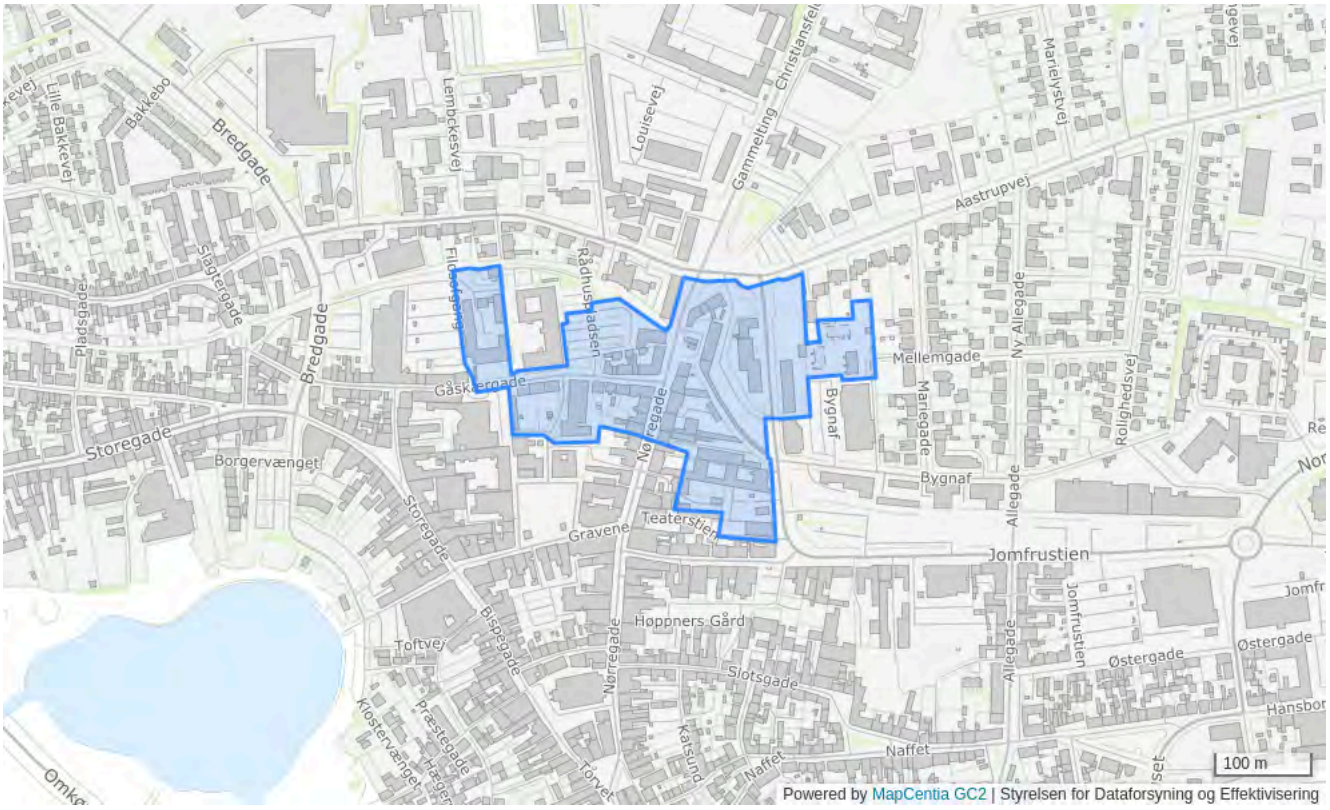
10.10.CE.01 - Centerområde Nørregade



Plannavn	Centerområde Nørregade
Plannummer	10.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger og detailhandel, offentlig og privat service samt erhverv, som naturligt hører

	til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 39.610 m² fordelt med 9.020 m² på dagligvarer og 30.590 m² på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen. 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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.

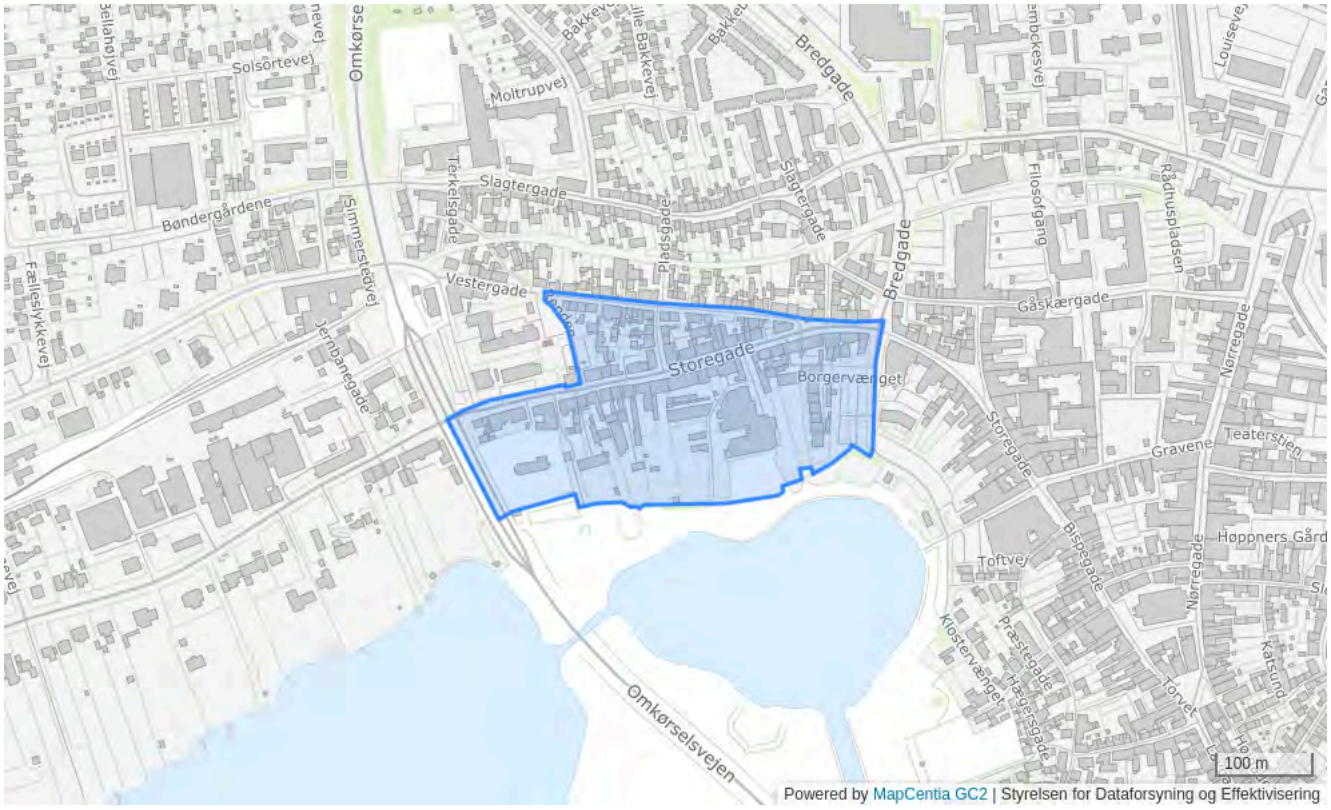
10.10.CE.02 - Centerområde Gåskærgade/Nørregade



Plannavn	Centerområde Gåskærgade/Nørregade
Plannummer	10.10.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Etageboligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Område til offentlige formål Kontor- og serviceerhverv Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger, offentlig og privat service samt erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 15. 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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	Dele af området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

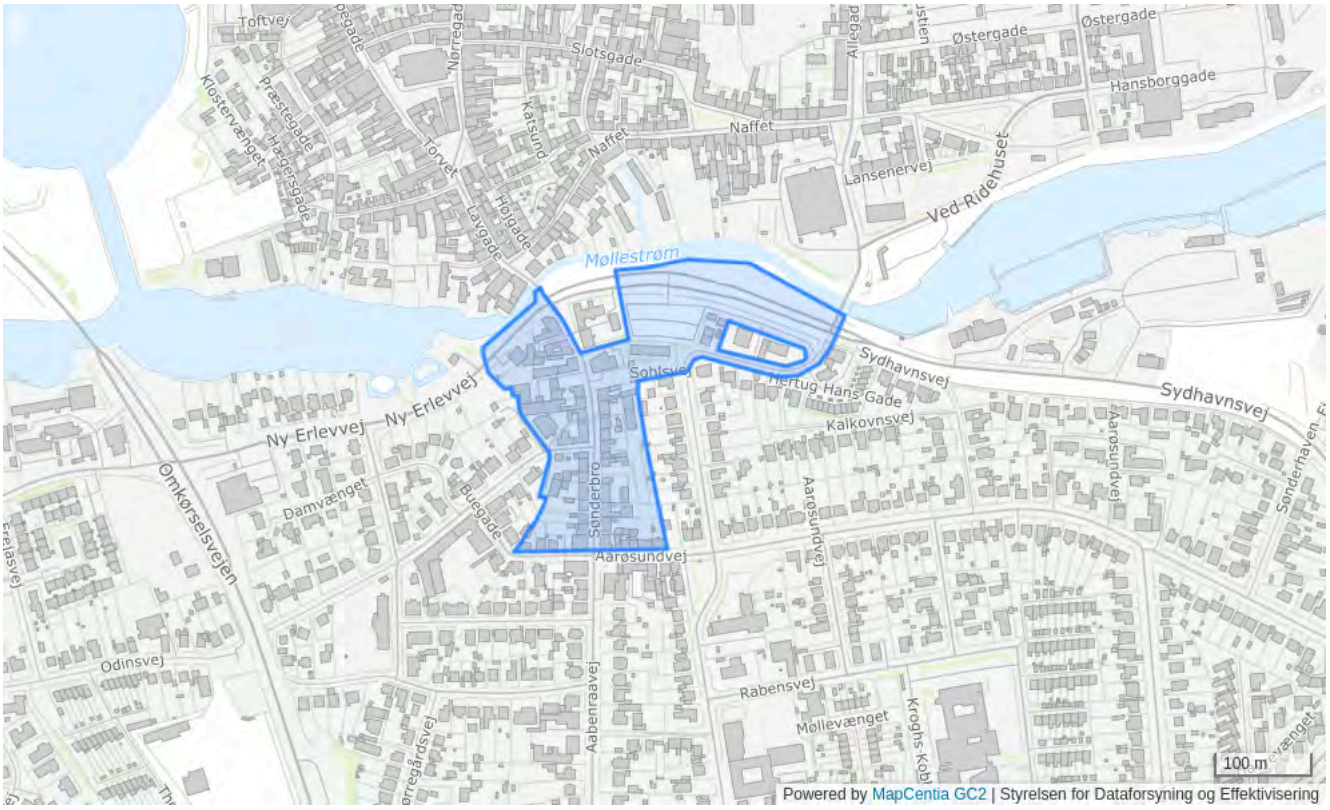
10.10.CE.03 - Centerområde Storegade



Plannavn	Centerområde Storegade
Plannummer	10.10.CE.03
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger, offentlig og privat service samt erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på

	facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 m. Det skal dog 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

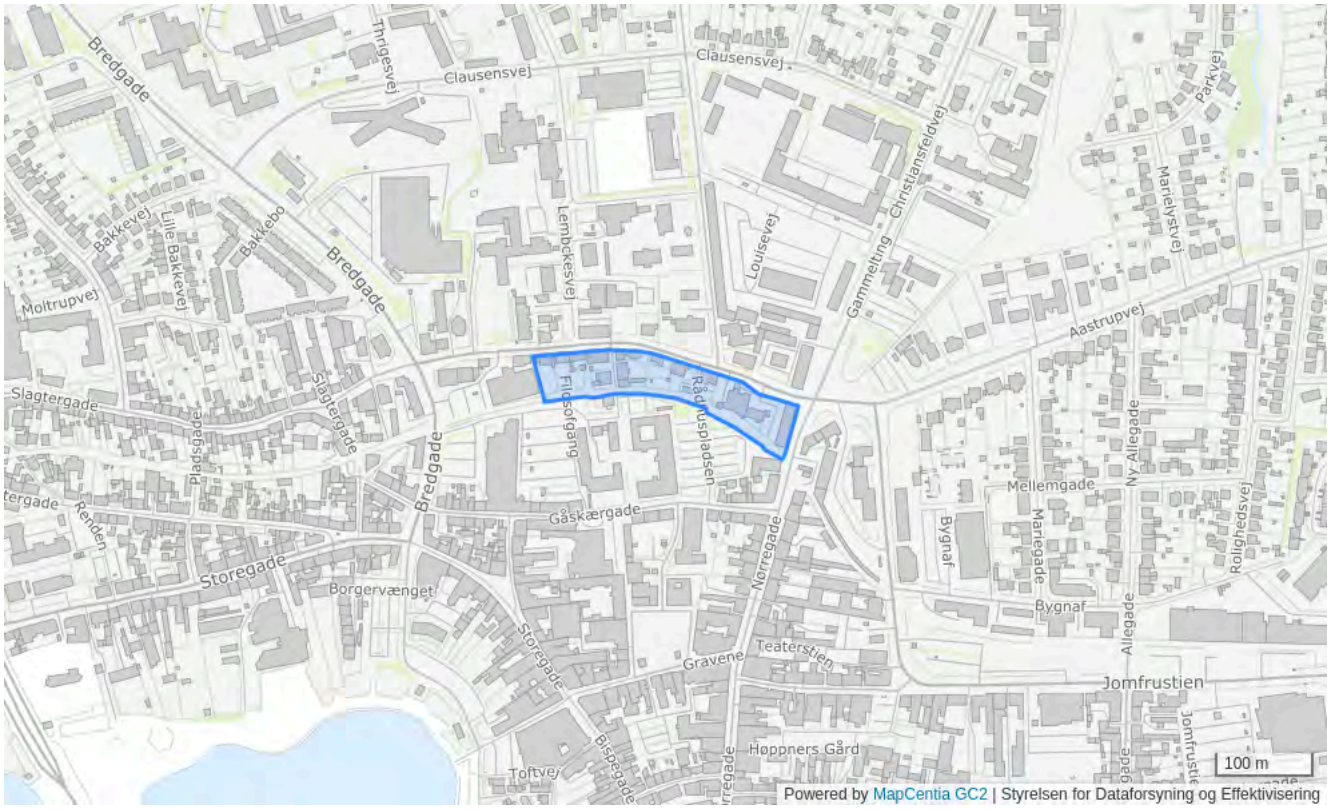
10.10.CE.04 - Centerområde Sønderbro



Plannavn	Centerområde Sønderbro
Plannummer	10.10.CE.04
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med sluttet bebyggelse i gadelinie. Boliger og detailhandel, offentlig og privat service samt erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder

	på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål må ikke udvides. Facadebebyggelsen skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 2 1/2 etage og højere end 13 m. Det skal dog 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

10.10.CE.06 - Centerområde Laurids Skaus Gade



Plannavn	Centerområde Laurids Skaus Gade
Plannummer	10.10.CE.06
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde med offentlig og privat service. Herudover boliger og erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.

Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Facadebebyggelsen 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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

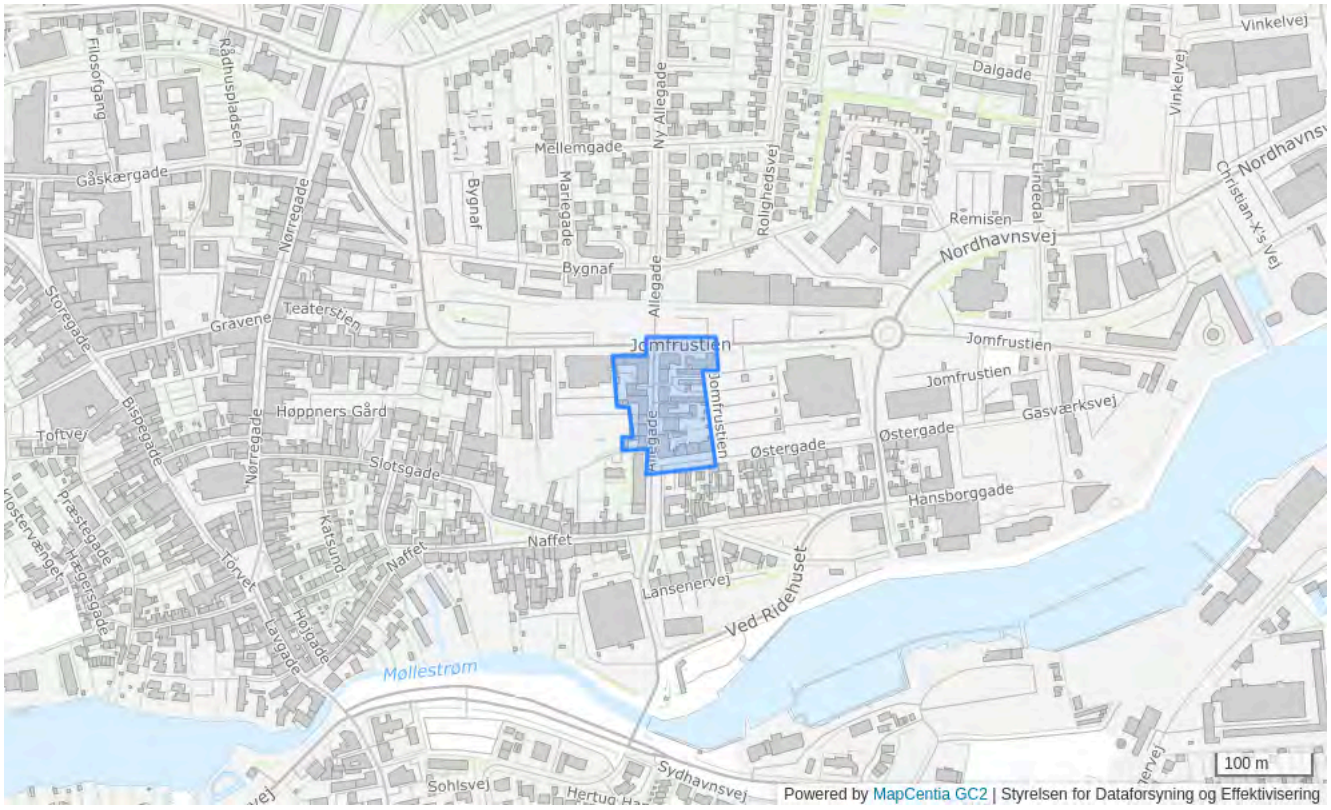
10.10.CE.07 - Centerområde Sejlstensgyde



Plannavn	Centerområde Sejlstensgyde
Plannummer	10.10.CE.07
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sluttet bebyggelse i gadelinie skal opføres forud for anden bebyggelse og med husdybder på mellem 7 og 10 m (målt vinkelret på

	facaden). Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 2.853 m2 fordelt med 1.853 m2 på dagligvarer og 1.000 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 1.000 m2. Facadebebyggelsen 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 fa-cadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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 del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

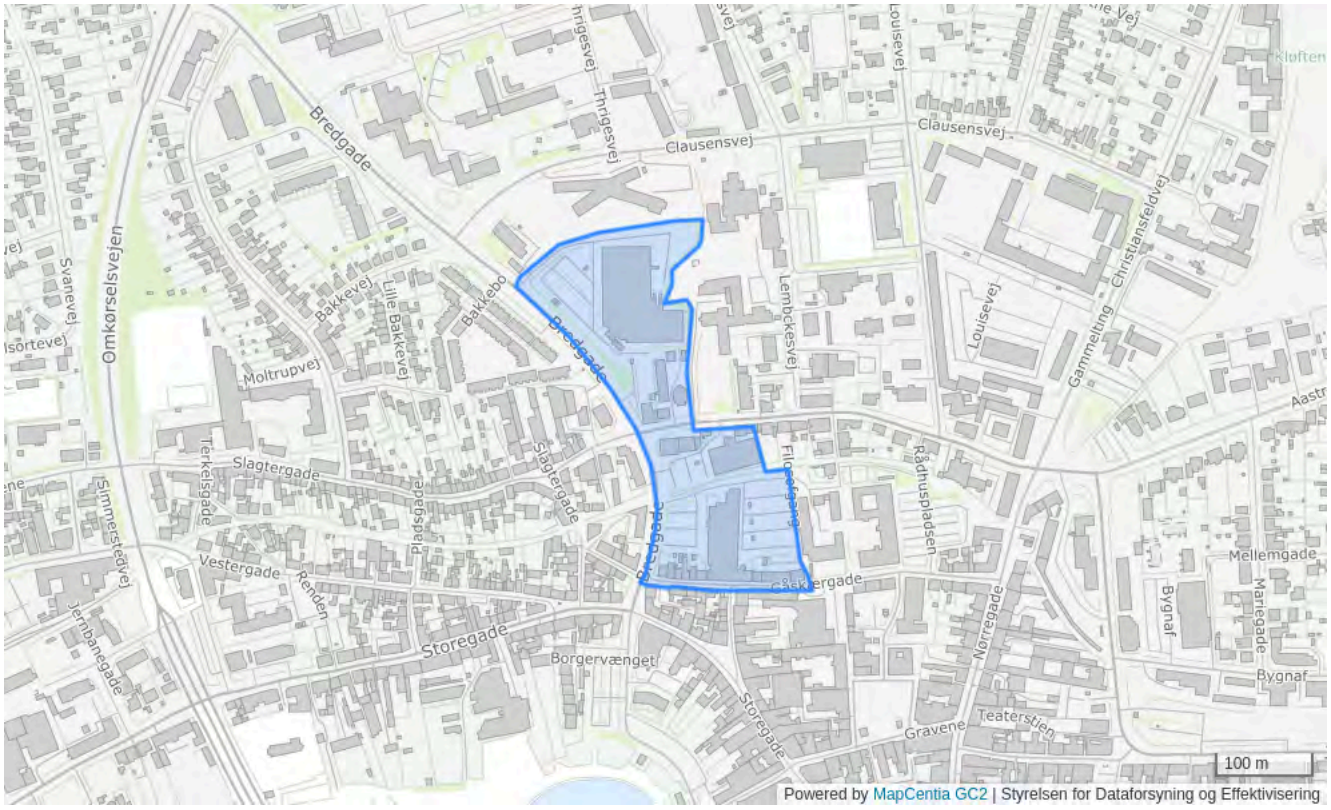
10.10.CE.08 - Centerområde Allegade



Plannavn	Centerområde Allegade
Plannummer	10.10.CE.08
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav og etagebebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsens 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod Jomfrustien.

10.10.CE.09 - Centerområde Bredgade

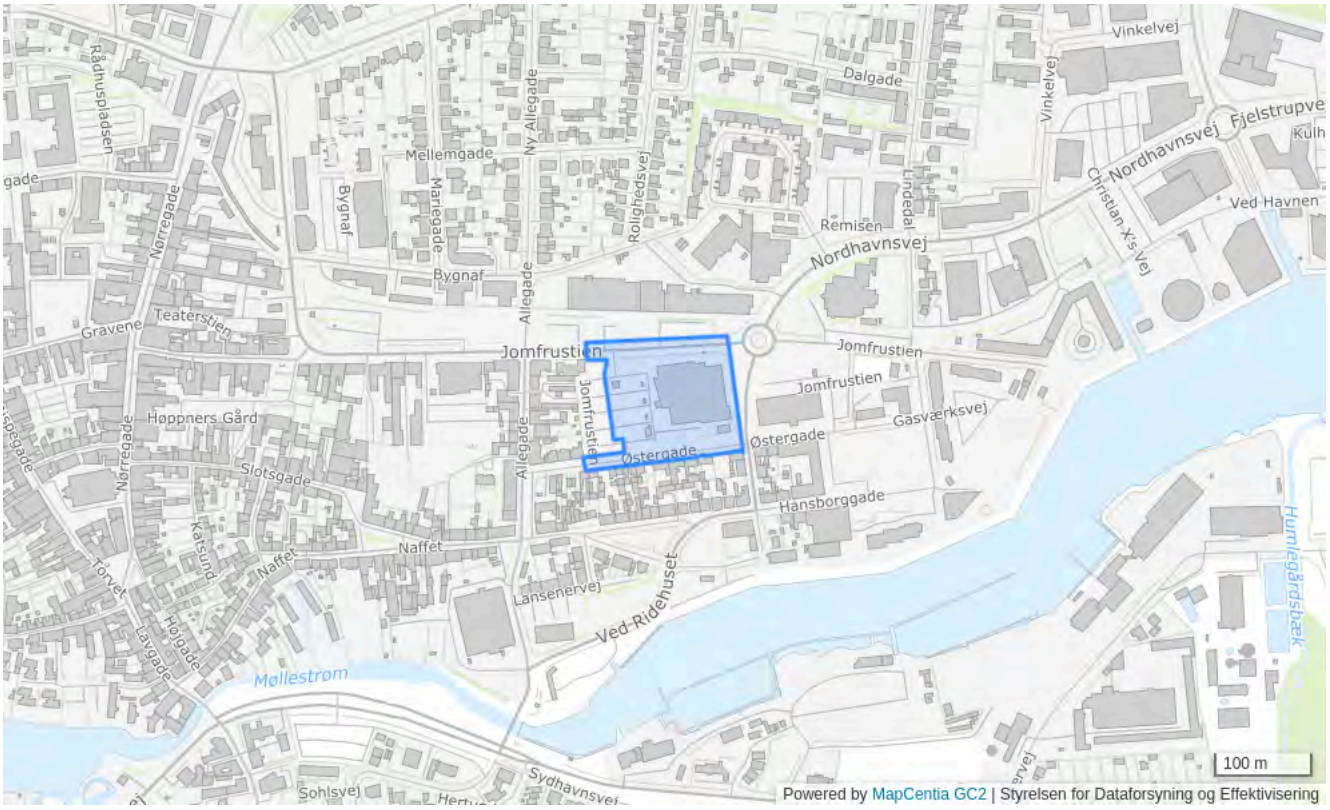


Plannavn	Centerområde Bredgade
Plannummer	10.10.CE.09
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med offentlig og privat service. Herudover boliger og detailhandel samt erhverv, som naturligt hører til i kommunens hovedcenter og egnens oplandscenter.

Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie samt anden bebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 11.450 m2 fordelt med 10.250 m2 på dagligvarer og 1.200 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m2. Facadebebyggelsen 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. Bagbebyggelse tilhørende en stor dagligvarebutik må højst være 1 etage. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig 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.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. 3 boliger, 1 parkeringsplads pr. 20 m2 butiksareal ved dagligvarebutikker og 1 parkeringsplads pr. 50 m2 butiks- og erhvervsareal i øvrigt. Kommunalbestyrelsen kan kræve manglende parkeringspladser erstattet af indbetaling til kommunens parkeringsfond, dog undtaget dagligvarebutikkers parkering.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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. Antallet af boliger skal søges fastholdt.

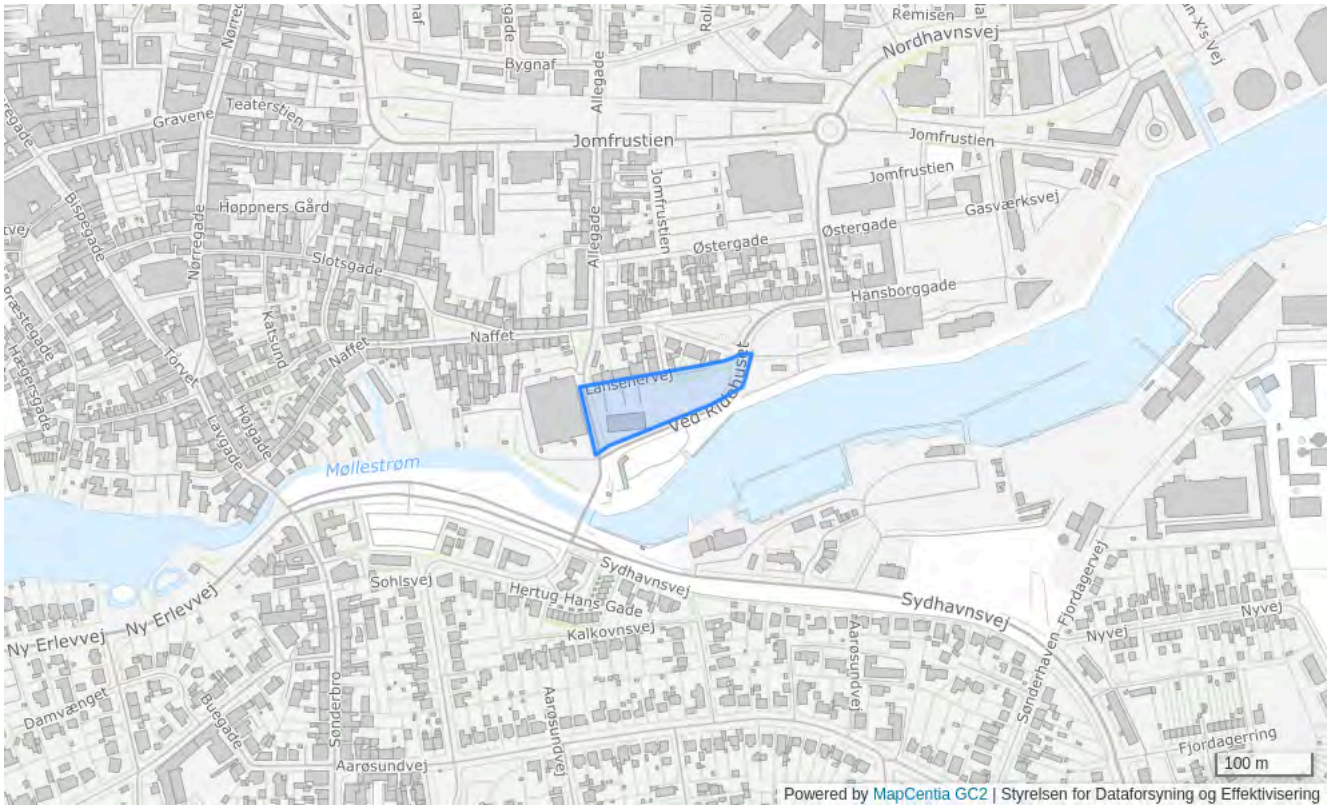
10.10.CE.10 - Centerområde Jomfrustien Vest



Plannavn	Centerområde Jomfrustien Vest
Plannummer	10.10.CE.10
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden byrådets tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 2.850 m2 fordelt med 2.500 m2 på dagligvarer og 350 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker 500 m2. Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 15 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod Jomfrustien.

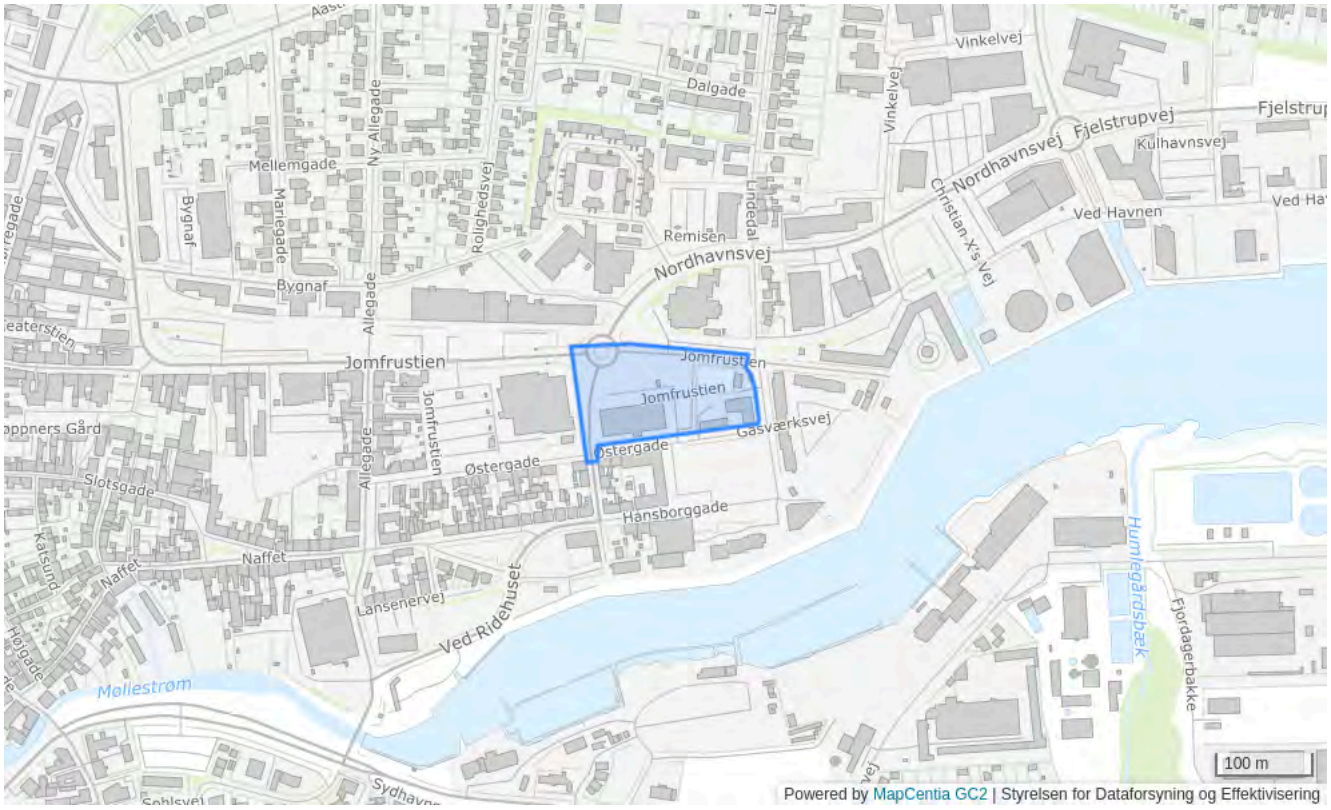
10.10.CE.11 - Centerområde Lansenervej



Plannavn	Centerområde Lansenervej
Plannummer	10.10.CE.11
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med bypark med mulighed for indpasning af mindre bygninger i tilknytning hertil. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til anden anvendelse af den fredede bygning 'Ridehuset'.
Bebyggelsens omfang og udformning	Den eksisterende fredede bygning skal bevares. Der kan etableres mindre bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som bypark. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen, herunder skiltning, lysinstallationer og lignende.

Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal mindst svare til 20% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan stille andre krav til opholdsarealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. 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 og vedligeholdes mindst 1 træ.

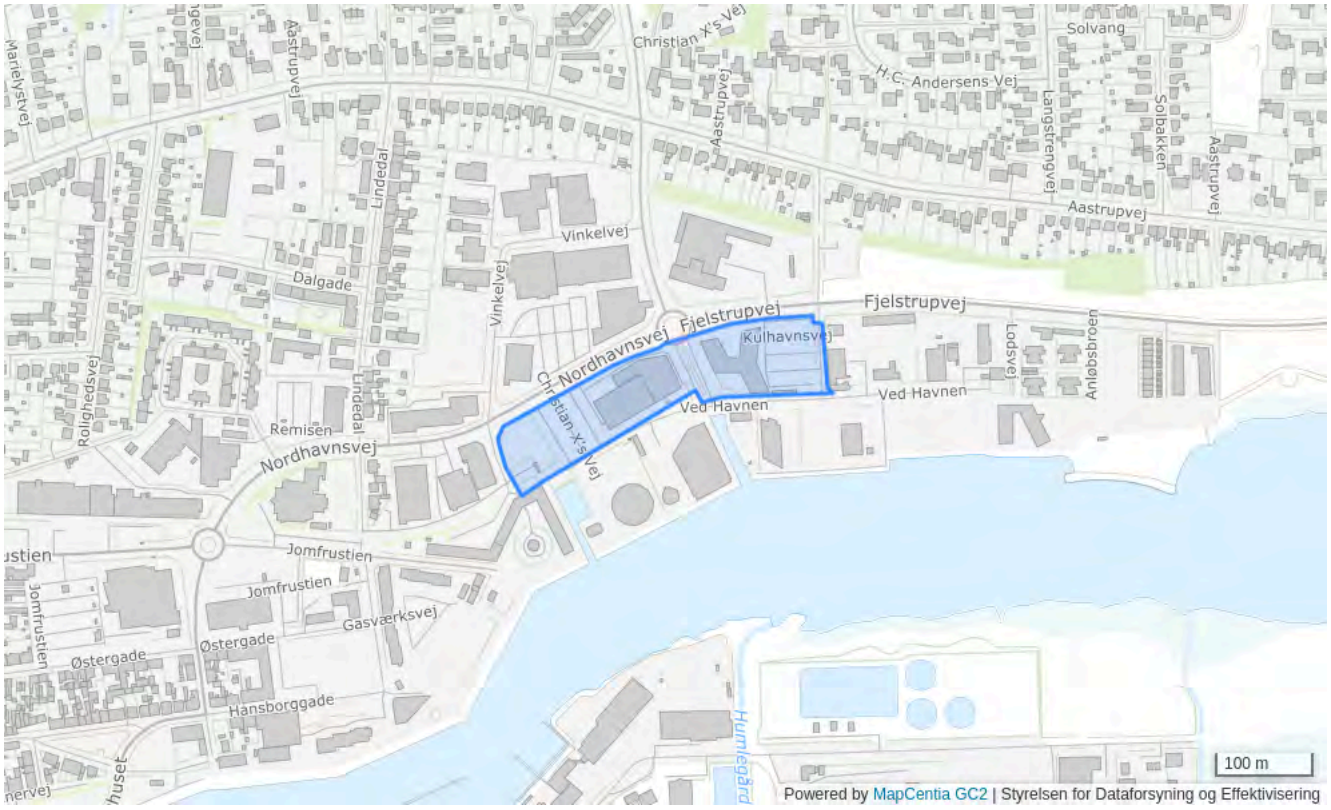
10.10.CE.12 - Centerområde Jomfrustien Øst



Plannavn	Centerområde Jomfrustien Øst
Plannummer	10.10.CE.12
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Arealrammen til detailhandel er 2.283 m2 fordelt med 1.783 m2 på dagligvarer og 500 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.783 m2 og for udvalgsvarebutikker 500 m2. Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 10 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 kommunalbestyrelsens 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien. Ved lokalplanlægning skal der fastlægges en facadebyggelinje så placering af ny bebyggelse danner bykant mod Jomfrustien.

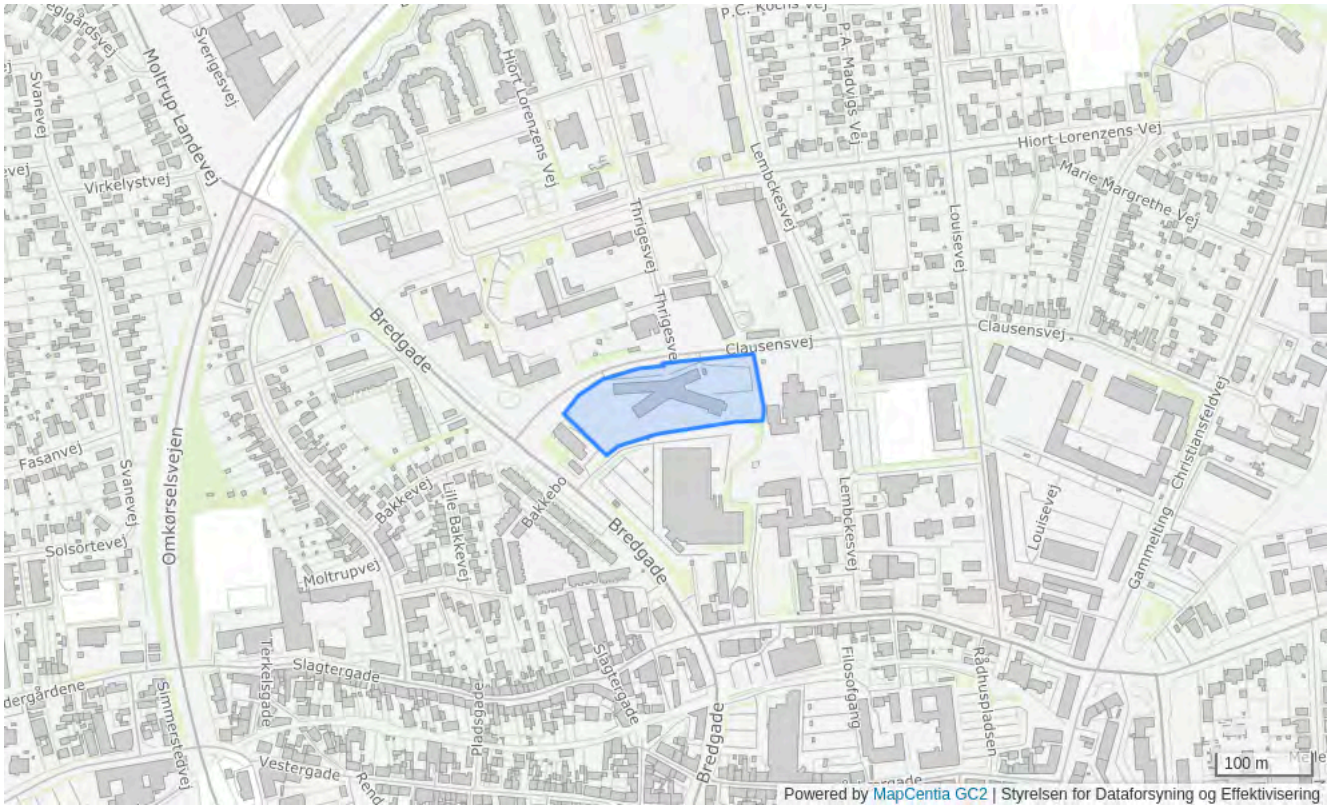
10.10.CE.13 - Centerområde Nordhavnsvej Syd



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej Syd
Plannummer	10.10.CE.13
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med trafiktunge centerfunktioner - offentlige og private servicefunktioner. Der må ikke opføres boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra kote 2,20 eller fra eksisterende terræn. Elevatortårne, læskærme, skorstene, ventilationsanlæg medregnes ikke i bygningens højde. Bebyggelsen skal disponere i overensstemmelse med den vedtagne

	masterplan 2004. Facadebebyggelse skal opføres i min. 2 etager.
Opholds- og friarealer	Opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringspldser udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.
Særlige bestemmelser	Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Parkeringspladser i parkeringshus og parkeringskælder er undtaget herfor.

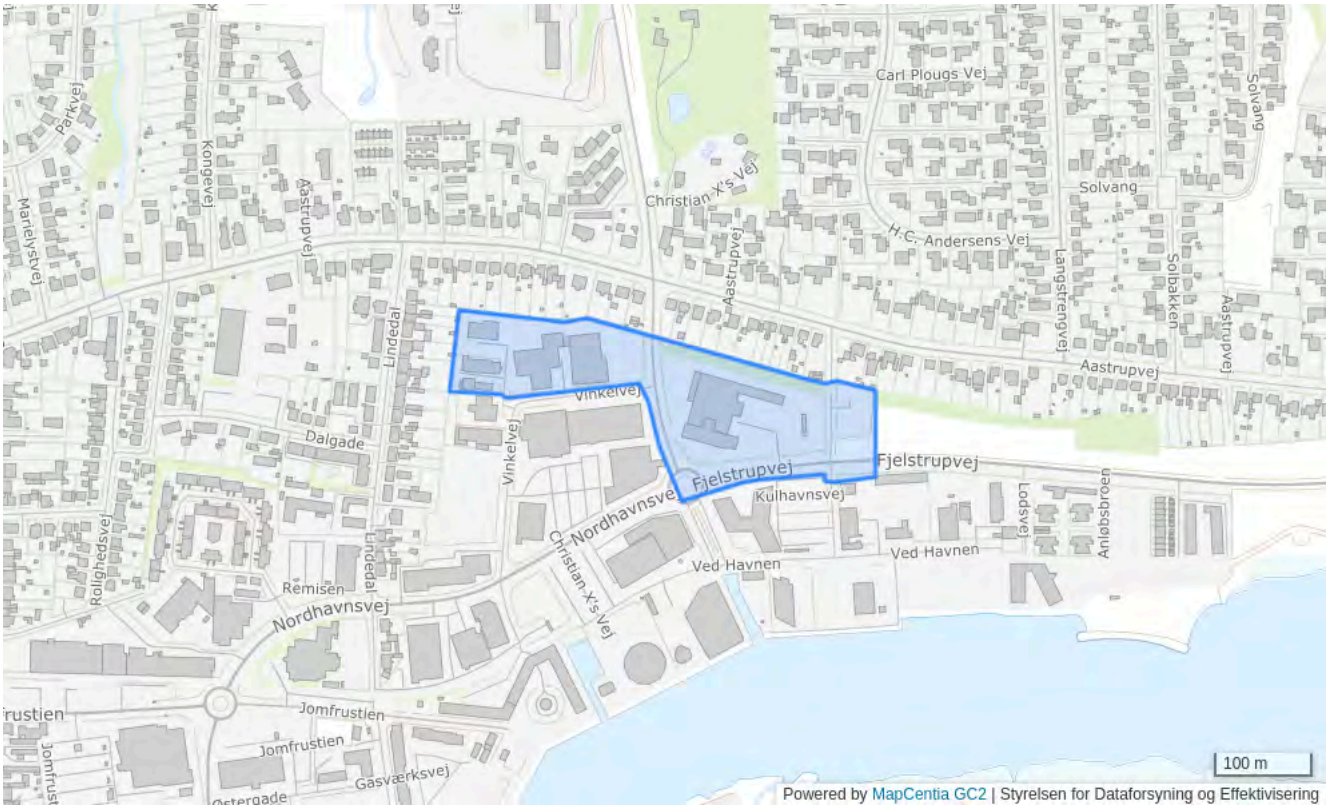
10.10.CE.14 - Centerområde Clausensvej



Plannavn	Centerområde Clausensvej
Plannummer	10.10.CE.14
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	23.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med erhverv og privat og offentlig service, som naturlige hører til i det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse og anden bebyggelse. Max 5 etager målt fra bygningens laveste punkt.

Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Trafikbetjening og parkering	Kommunalbestyrelsen kan skærpe kravet til parkeringspladser.
Særlige bestemmelser	Parkeringsarealer skal fremstå med et grønt helhedspræg.

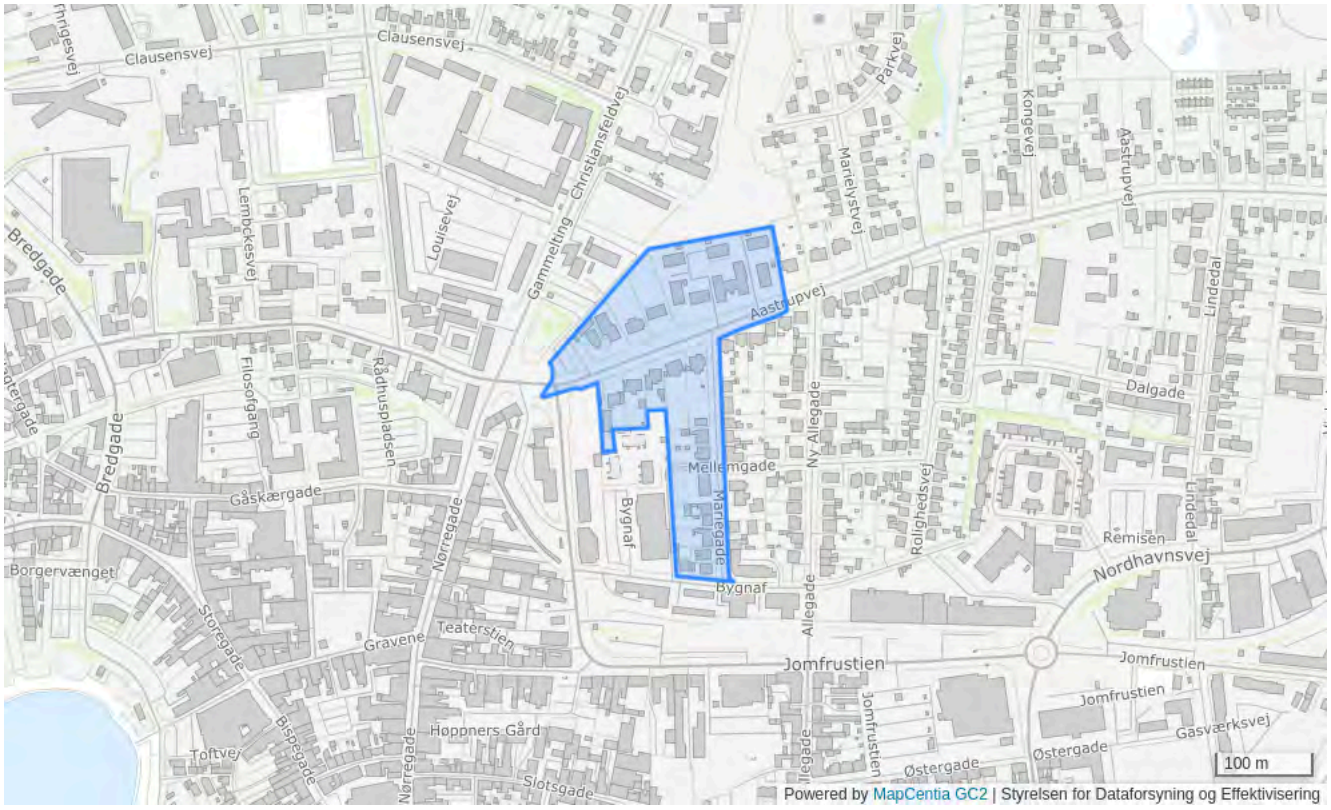
10.10.CE.15 - Centerområde Nordhavnsvej Øst



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej Øst
Plannummer	10.10.CE.15
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
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 kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsens 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.

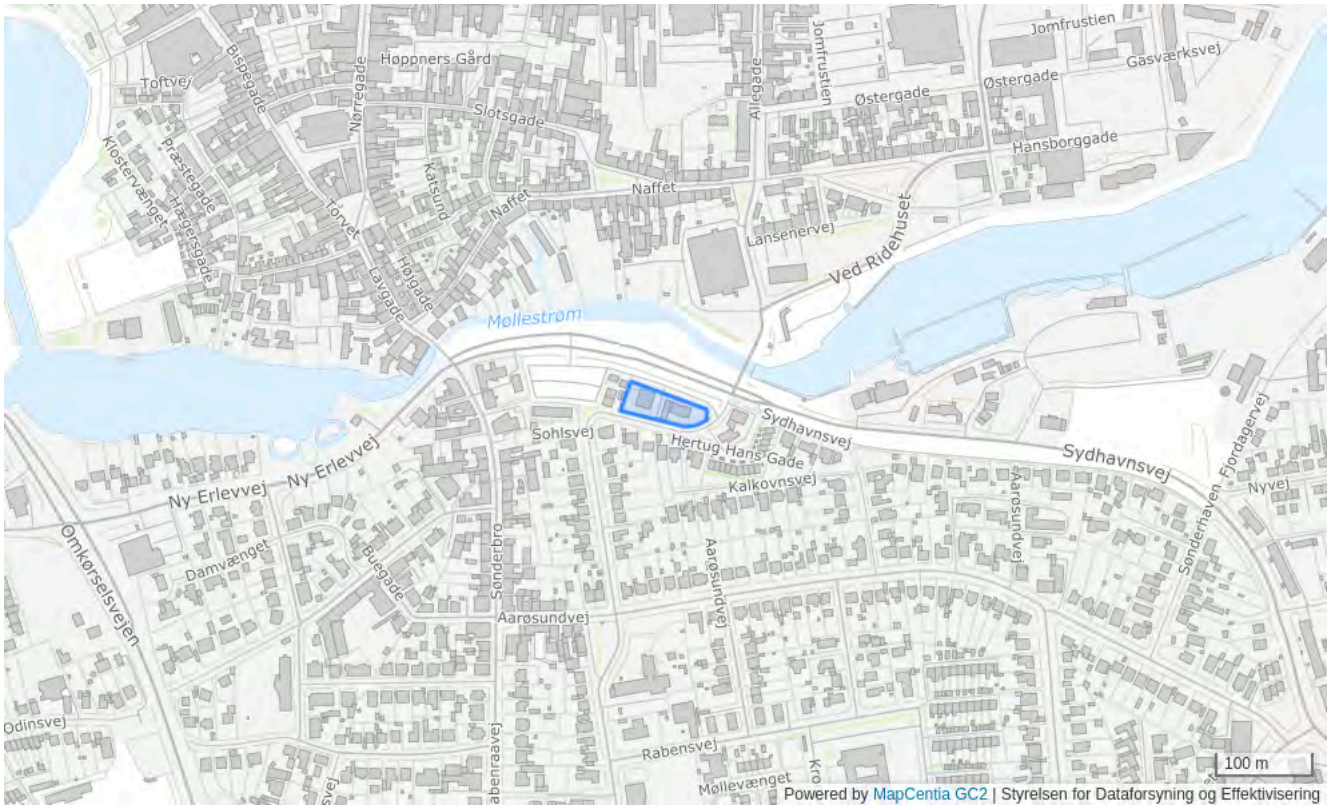
10.10.CE.16 - Centerområde Aastrupvej/Mariegade



Plannavn	Centerområde Aastrupvej/Mariegade
Plannummer	10.10.CE.16
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	13
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
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 kommunalbestyrelsens tilladelse. Facade bebyggelse skal tilpasses nabobebyggelsen og må ikke opføres med mere end 3 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 kommunalbestyrelsens tilladelse.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen	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. Enkelte steder kan etageantallet fraviges op til en etage efter principperne i masterplanen for Jomfrustien.
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.

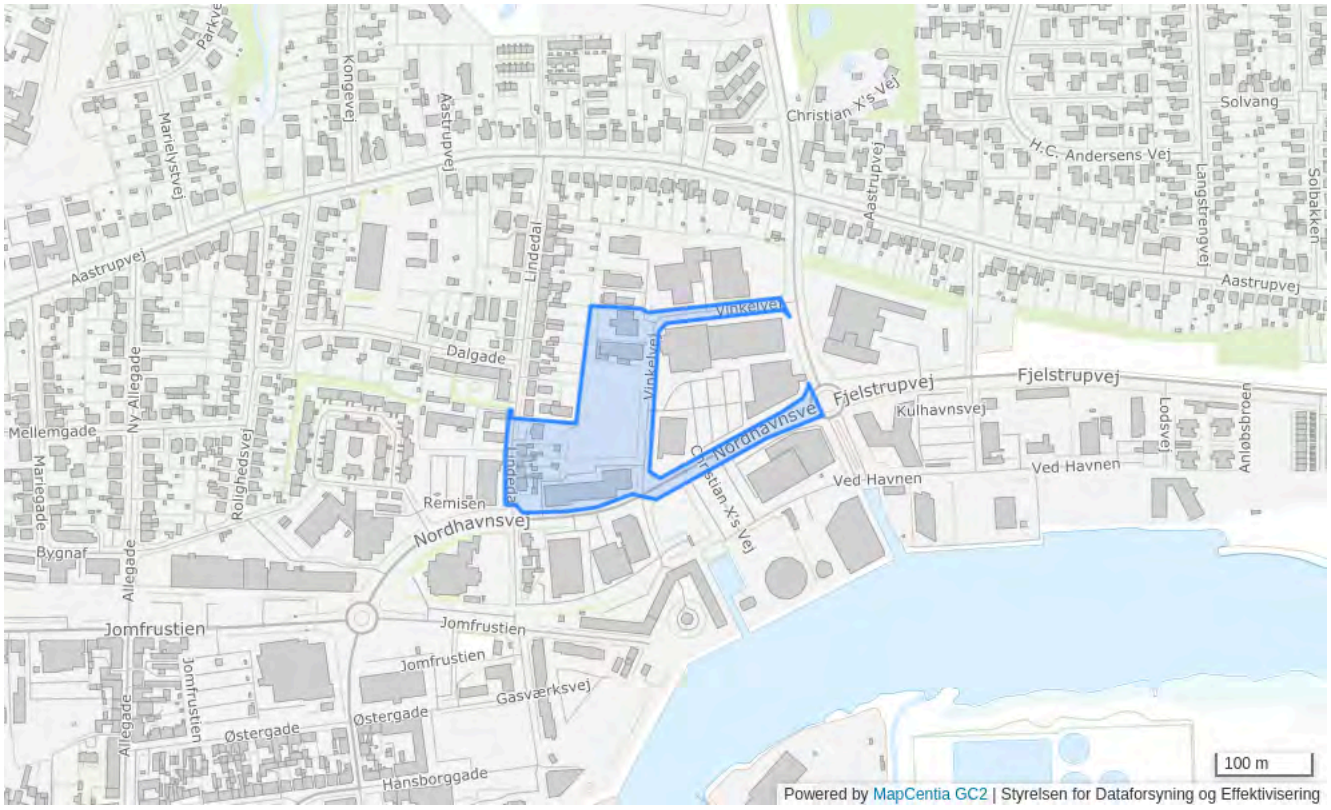
10.10.CE.17 - Centerområde Hertug Hans Plads



Plannavn	Centerområde Hertug Hans Plads
Plannummer	10.10.CE.17
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, detailhandel, offentlig og privat service, erhverv og offentlige

	formål. Overvejende fritliggende bebyggelse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 90. Ny bebyggelse må ikke opføres med mere end 4 etager og højere end 15 meter. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende bebyggelsesstruktur. Eksisterende bebyggelse må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, far, materialer, skiltning, markiser, lys-installationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
Opholds- og friarealer	Udendørs opholdsareal til den enkelte ejendom skal mindst svare til 50% af boligetagearealet og 20% af erhvervsarealet. Kommunalbestyrelsen kan stille krav til opholdsarealer.
Miljø	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes og vedligeholdes mindst 1. træ. Åbeskyttelseslinie langs Møllestrømmen.
Trafikbetjening og parkering	Der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig og 1 parkeringsplads pr. 50 m2 etageareal i øvrigt. Kommunalbestyrelsen kan ændre kravet til parkeringspladser. Området skal fredeliggøres gennem trafiksanering
Rammetekst lokalplaner og byplanvedtægter indenfor rammen	Lokalplan 10.68.1-1, Hertug Hans Plads - Boligbebyggelse Lokalplan 10.60-3, Det centrale Byområde - Syd
Særlige bestemmelser	Bebyggelse i området skal tilsluttes såvel et kollektivt varmeforsyningsanlæg som et fællesantenneanlæg efter kommunalbestyrelsens anvisning.

10.10.CE.18 - Centerområde Nordhavnsvej



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej
Plannummer	10.10.CE.18
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv 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 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 kommunalbestyrelsens 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 kommunalbestyrelsens 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.

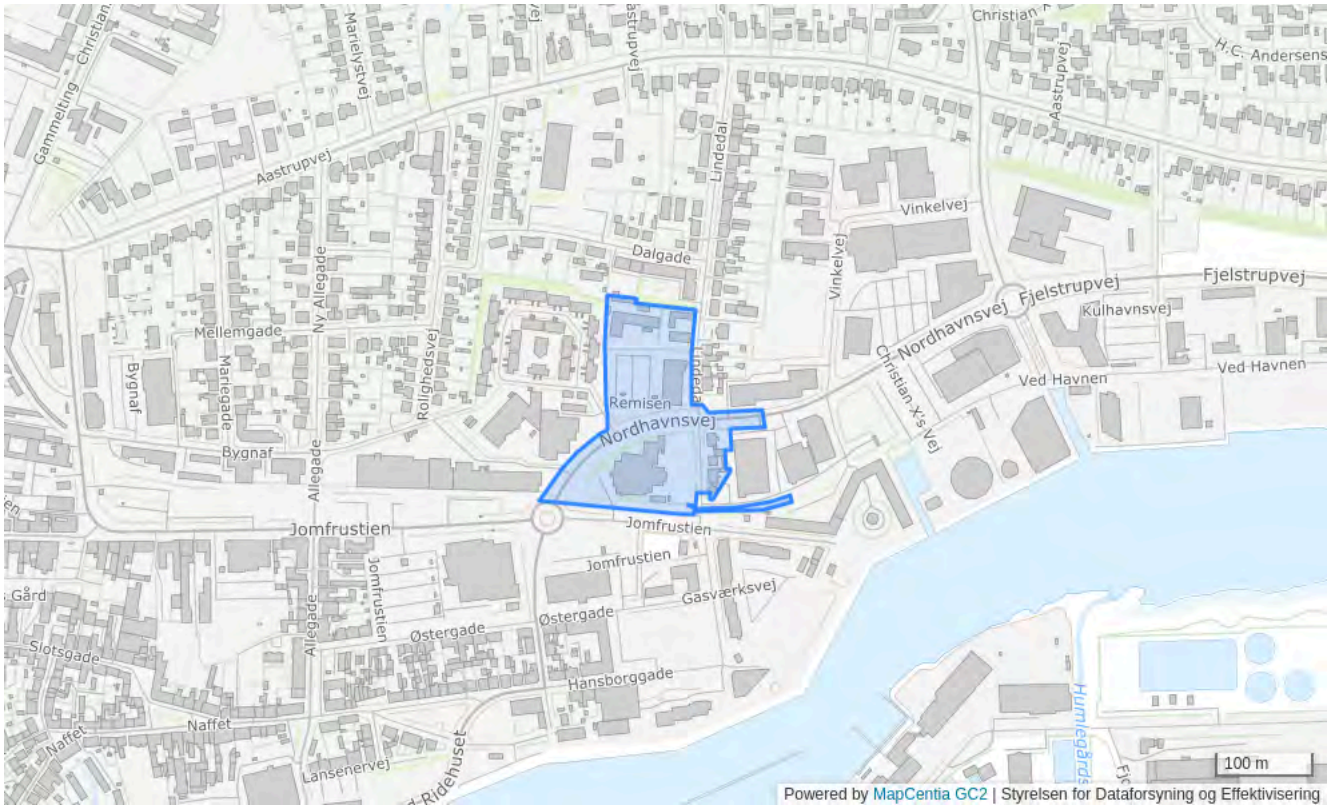
10.10.CE.20 - Centerområde Nordhavnsvej Midt



Plannavn	Centerområde Nordhavnsvej Midt
Plannummer	10.10.CE.20
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Butikker Butikker med særligt pladskrævende varer Publikumsorienterede serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan inden for området opføres udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. Der må ikke opføres dagligvarebutikker i området. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Den samlede

	ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butiksformål er 8.000 m2. De enkelte butikker skal min. være 750 m2 bruttoetageareal og maks. 3.000 m2 bruttoetageareal.

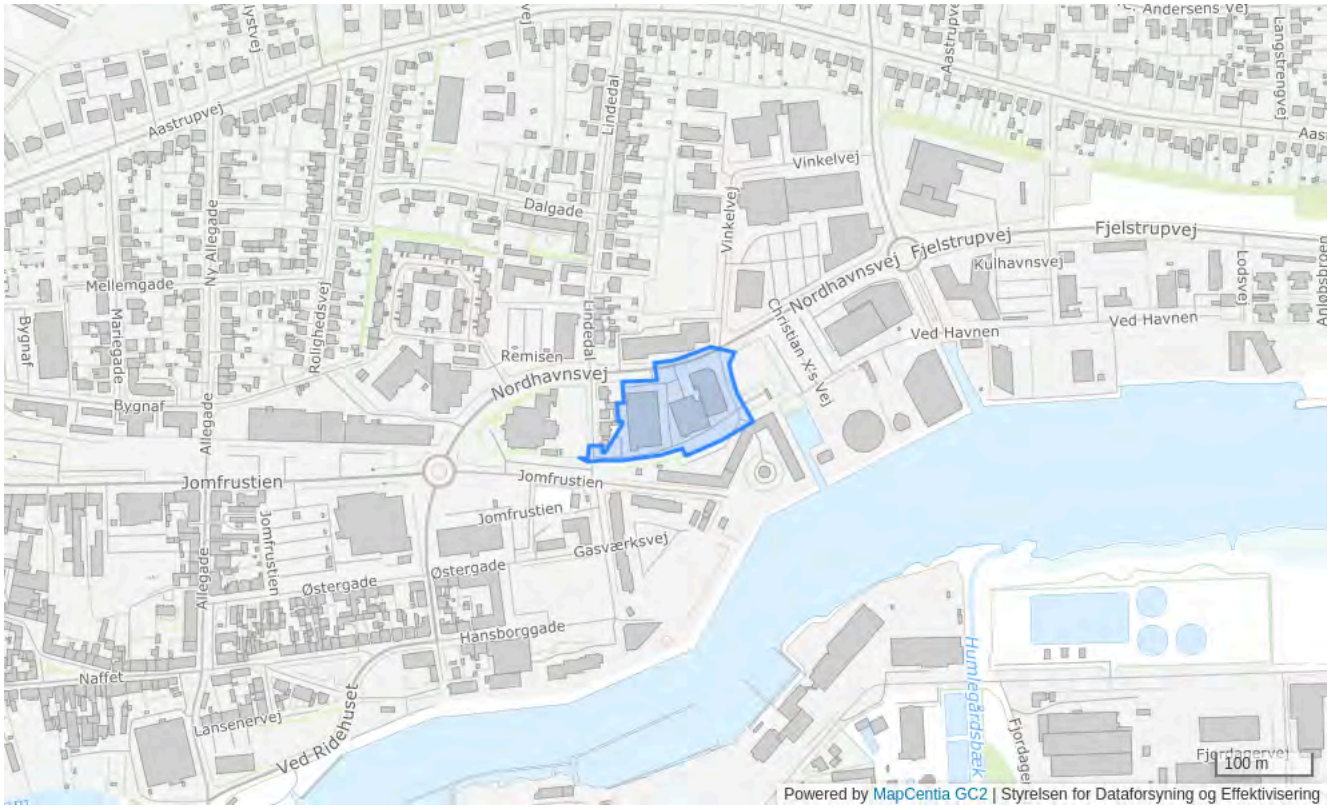
10.10.CE.21 - Centerområde Nordhavnsvej Vest



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 m2 fordelt med 4.255 m2 på dagligvarer og 2.500 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m2. Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er 500 m2. 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen. Enkelte steder kan etageantal og bygningshøjde fraviges efter principperne i masterplanen for Jomfrustien

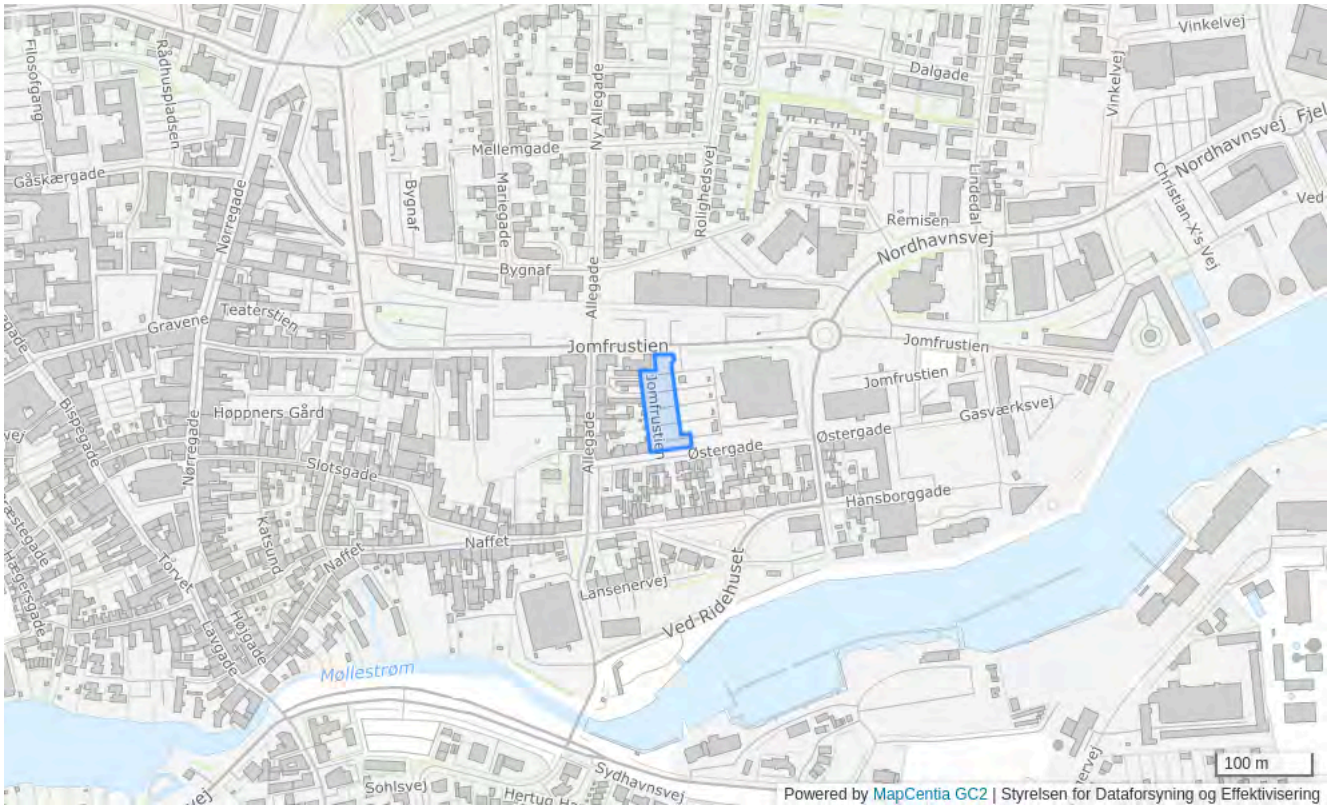
10.10.CE.22 - Centerområde ved Nordhavnsvej



Plannavn	Centerområde ved Nordhavnsvej
Plannummer	10.10.CE.22
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	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 4.000 m2. Arealrammen til detailhandel i form af udvalgsvarebutikker er et bruttoetageareal på 4.000 m2. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal 2.000 m2. Minimalstørrelse pr. udvalgsvarebutik er et bruttoetageareal på 750 m2. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 8,5 meter. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilgrænsende bebyggelse, hvor helhedshensynet taler for det. Eventuelle sidehus- og baghusbebyggelser må ikke gives en større højde end facadebebyggelsen. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens 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 trafiktunge egnscenterfunktioner bør placeres i tilknytning til centerringen.

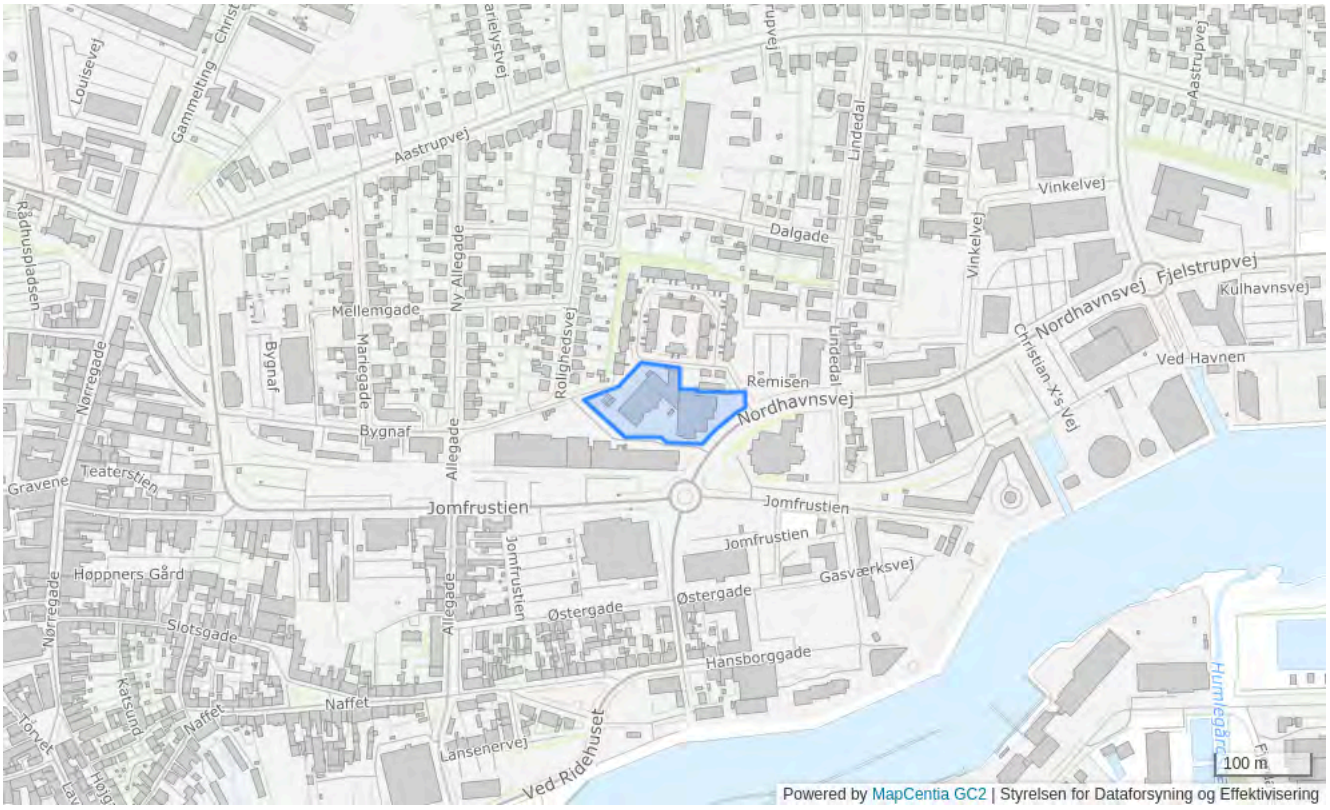
10.10.CE.23 - Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade



Plannavn	Centerområde mellem Jomfrustien og Østergade
Plannummer	10.10.CE.23
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Etageboligbebyggelse Almene bolige Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	175% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	17
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til det centrale byområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse
Særlige bestemmelser	Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Det nødvendige antal p-pladser skal etableres indenfor rammeområdet. Etagebebyggelsen kan placeres med en tilbagetrukket facadelinje i forhold til Jomfrustien. De støjbelastede arealer må kun udlægges til støjfølsom anvendelse, hvis der ifm den videre detailplanlægning indarbejdes bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., som kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

10.10.CE.24 - Centerområde Bygnaf og Nordhavnsvej



Plannavn	Centerområde Bygnaf og Nordhavnsvej
Plannummer	10.10.CE.24
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Butikker Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Butikker med særligt pladskrævende varer Bymidte
Fremtidig zonestatus	Byzone
Maksimale etageareal, der må opføres	3500 m^2 beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Centerområde til kontor- og serviceerhverv, butikker, herunder udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, samt publikumsorienterede serviceerhverv.

Områdets anvendelse	Udvalgsvarebutikker
Bebyggelsens omfang og udformning	Udvalgsvarebutikkerne skal være min. 750 m2 og max. 3.500 m2
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 [m2] – Samlede areal for butikker: 3500 [m2]

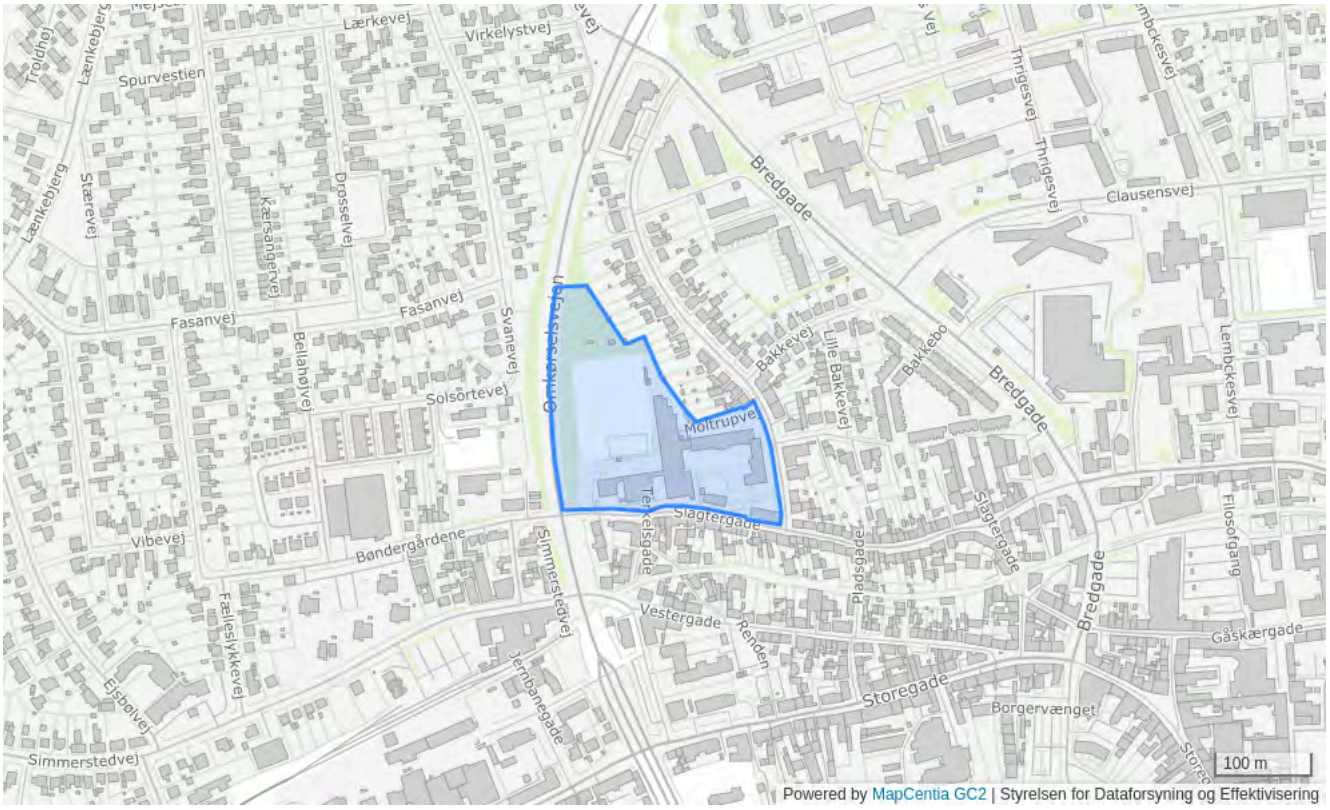
10.10.EH.01 - Erhvervsområde Bredgade/Laurids Skaus Gade



Plannavn	Erhvervsområde Bredgade/Laurids Skaus Gade
Plannummer	10.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til kontor og serviceerhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse i 2 etager med en maksimal højde på 12 meter. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 110.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsarealer til bebyggelsen.

10.10.OF.01 - Område til offentlige formål Moltrupvej



Plannavn	Område til offentlige formål Moltrupvej
Plannummer	10.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	18
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlige formål med offentlige og private institutioner og fællesanlæg (uddannelse, forskning, parkeringsplads, plejehjem, park, friluftsliv, idræt, forlystelse m.v.) samt boliger i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende karakteristisk

	bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens tilladelse, hvor bygningernes anvendelse gør det nødvendigt. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan stille andre krav til opholdsarealer. 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.

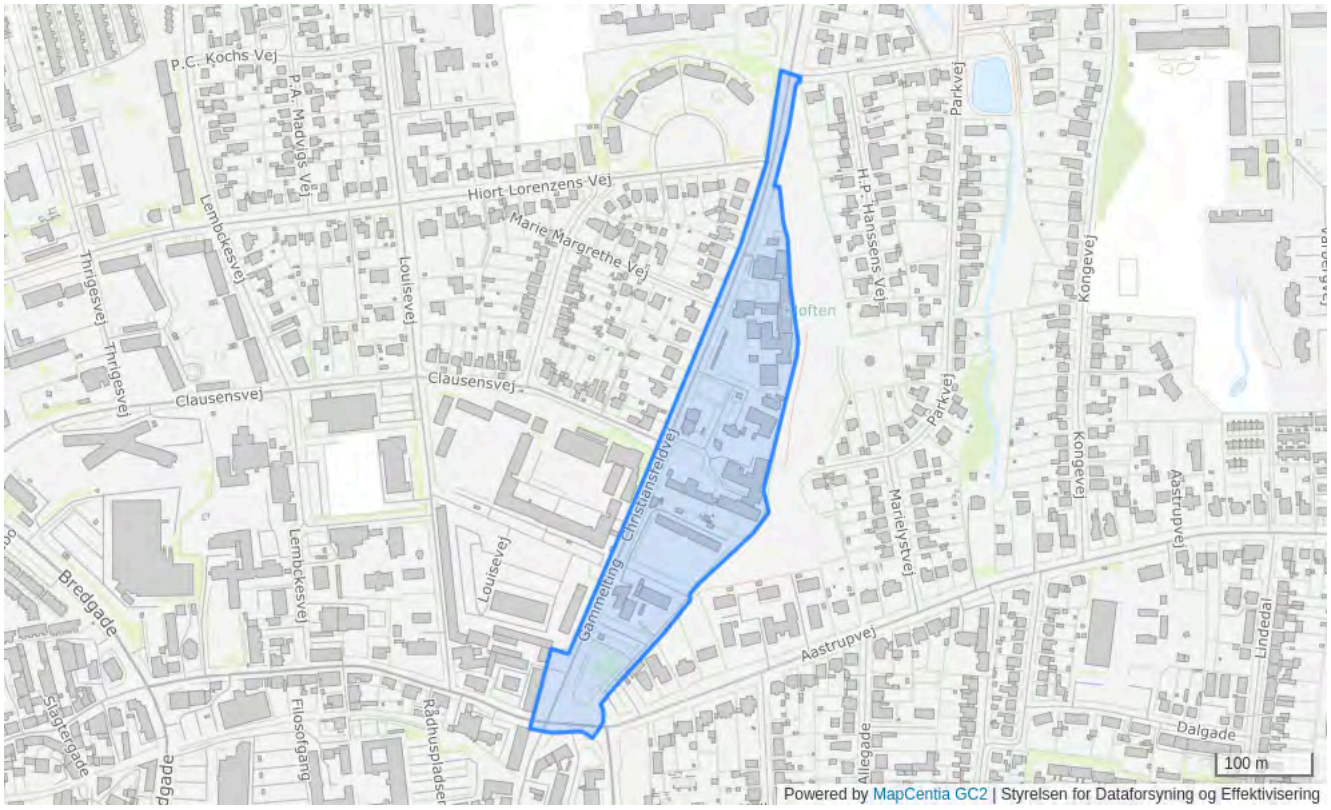
10.10.OF.02 - Område til offentlige formål Lembckesvej



Plannavn	Område til offentlige formål Lembckesvej
Plannummer	10.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Koloni- og nyttehaver Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	18
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlige formål med offentlige og private institutioner og fællesanlæg (uddannelse, forskning, parkeringsplads, plejehjem, park, friluftsliv, idræt, forlystelse m.v.) samt boliger i tilknytning hertil. Langs Laurids Skaus Gade kan der etableres liberale erhverv.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende karakteristisk bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens tilladelse, hvor bygningernes anvendelse gør det nødvendigt. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan stille andre krav til opholdsarealer. 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.

10.10.OF.03 - Område til offentlige formål Christiansfeldvej



Plannavn	Område til offentlige formål Christiansfeldvej
Plannummer	10.10.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	18
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlige formål med offentlige og private institutioner og fællesanlæg (uddannelse, forskning, parkeringsplads, plejehjem, park, friluftsliv, idræt, forlystelse m.v.) samt boliger i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende karakteristisk bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens tilladelse, hvor bygningernes anvendelse gør det nødvendigt. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan stille andre krav til opholdsarealer. 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.

10.10.OF.04 - Område til offentlige formål Louisevej



Plannavn	Område til offentlige formål Louisevej
Plannummer	10.10.OF.04
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlige formål med offentlige og private institutioner (kaserne, politi, soldaterhjem m.v.) samt boliger i tilknytning hertil.

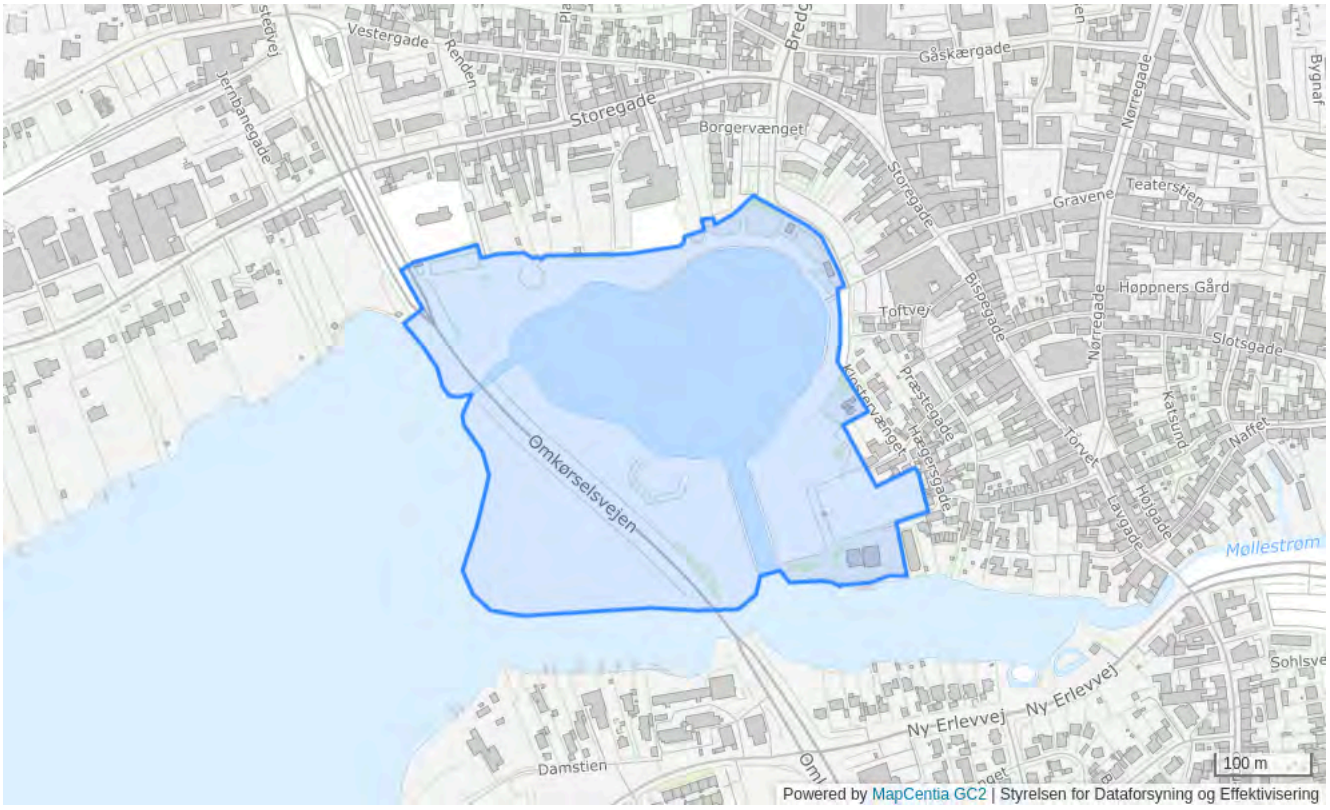
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal tilpasses eksisterende karakteristisk bebyggelse. Bygningshøjden og etageantallet kan fraviges med kommunalbestyrelsens tilladelse, hvor bygningernes anvendelse gør det nødvendigt, eller hvor tilpasning til eksisterende bebyggelse nødvendiggør dette. Bebyggelsen må i sin ydre fremtræden (fagdeling, vinduesudformning, tagbeklædning, farver, materialer, skiltning, markiser, lysinstallationer m.v.) ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan stille andre krav til opholdsarealer. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.
Trafikbetjening og parkering	For kaserneejendommen gælder, at der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig, 1 parkeringsplads pr. værelsesenhed (kvarterenhed) og 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal i øvrigt. Kommunalbestyrelsen kan kræve manglende parkeringspladser erstattet af indbetaling til parkeringsfond.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. For kaserneejendommen gælder, at træerne ikke nødvendigvis behøver at blive plantet ved parkeringspladserne.

10.10.OF.05 - Område til offentlige formål Sønderbro



Plannavn	Område til offentlige formål Sønderbro
Plannummer	10.10.OF.05
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlige formål. Kommunalbestyrelsen kan give tilladelse til anden anvendelse.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter.

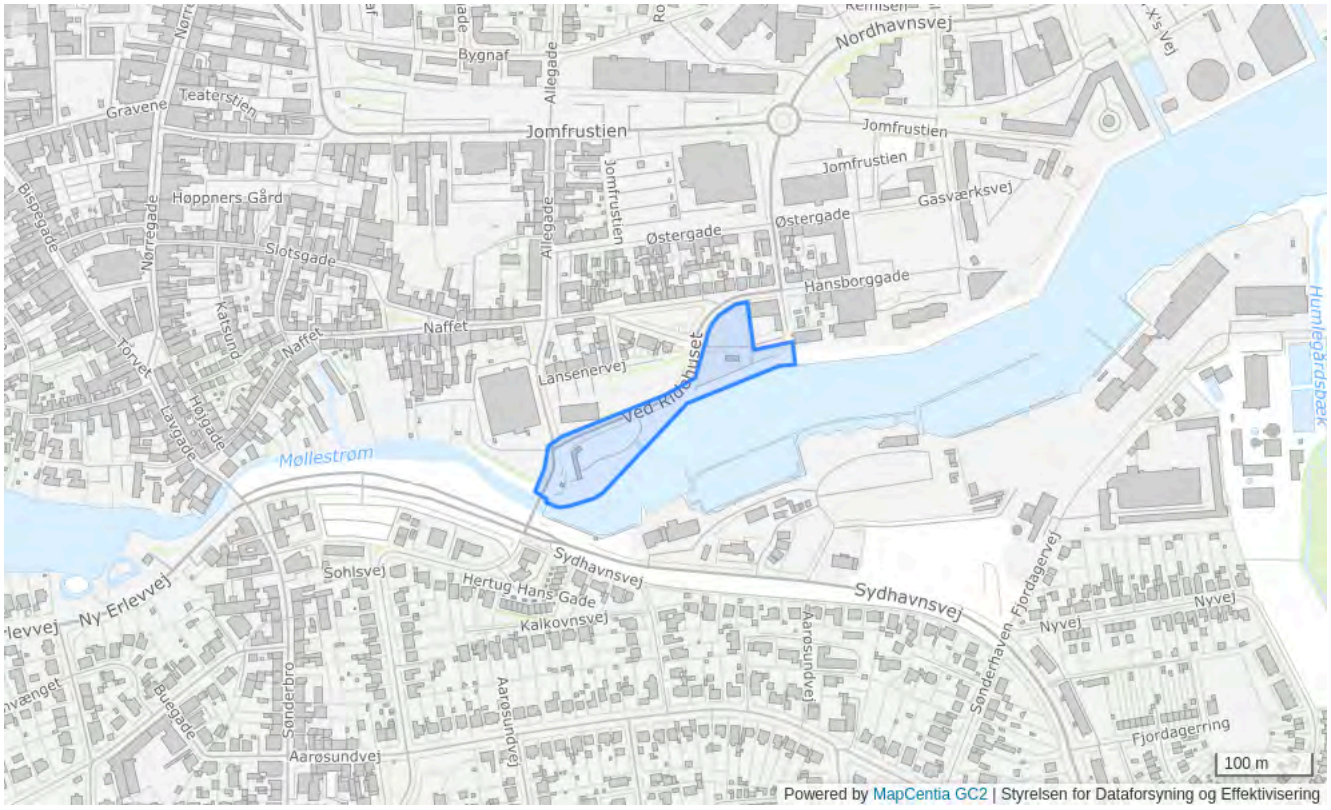
10.10.RE.01 - Rekreativt område Damparken



Plannavn	Rekreativt område Damparken
Plannummer	10.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte grund
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til bypark med mulighed for mindre butikker og publikumsorienterede serviceerhverv, som en sekundær funktion.
Bebyggelsens omfang og udformning	Da området ligger inden for kirkebyggelinjen må bebyggelse højst være 8,5 m høj.

Miljø	Da parken ligger indenfor søbeskyttelseslinjen kræver alle ændringer dispensation. Da søbeskyttelseslinjen på stedet i forvejen er reduceret er lovgivningen særlige restriktiv i forhold til at opnå dispensation.
Rammetekst zonenotat	Området er beliggende i byzone og vil også fremover være i byzone.

10.10.RE.02 - Rekreativt område Hertug Hans Gade



Plannavn	Rekreativt område Hertug Hans Gade
Plannummer	10.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bypark med mulighed for indpasning af mindre bygninger og anlæg i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må opføres bebyggelse til fritidsformål og servicering af området. Der kan etableres mindre bygninger f.eks. kiosker, toiletbygninger o.l. i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt friareal. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.

Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdigt købstadsmiljø. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.10.RE.03 - Rekreativt område Jomfrustien



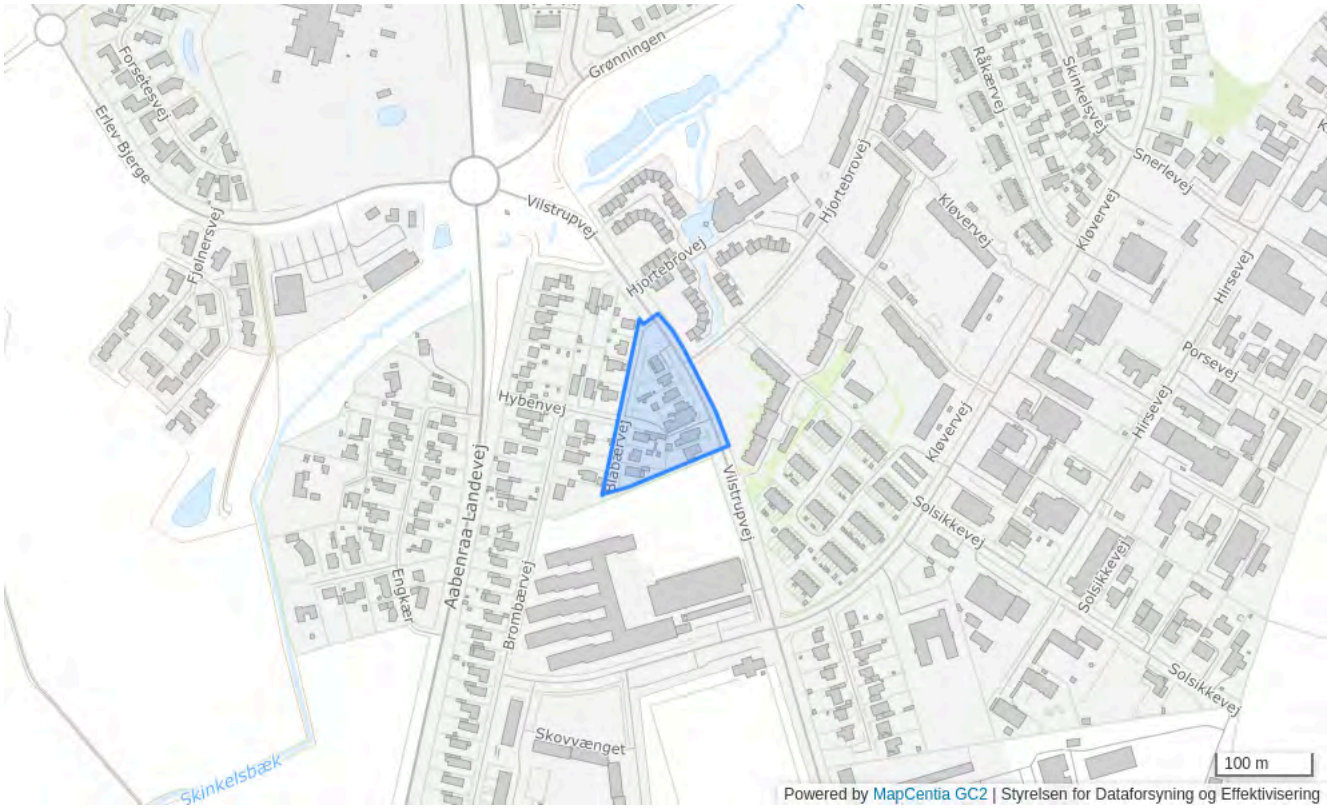
Plannavn	Rekreativt område Jomfrustien
Plannummer	10.10.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til fritidsområde, stianlæg, legeplads samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i området.
Særlige bestemmelser	Parken skal udformes efter principperne i masterplanen for Jomfrustien.

10.10.RE.04 - Rekreativt område Kløften



Plannavn	Rekreativt område Kløften
Plannummer	10.10.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes som bypark.
Bebyggelsens omfang og udformning	Det må kun opstilles bebyggelse af midlertidig karakter, fx i forbindelse med events.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning og træer skal bevares.

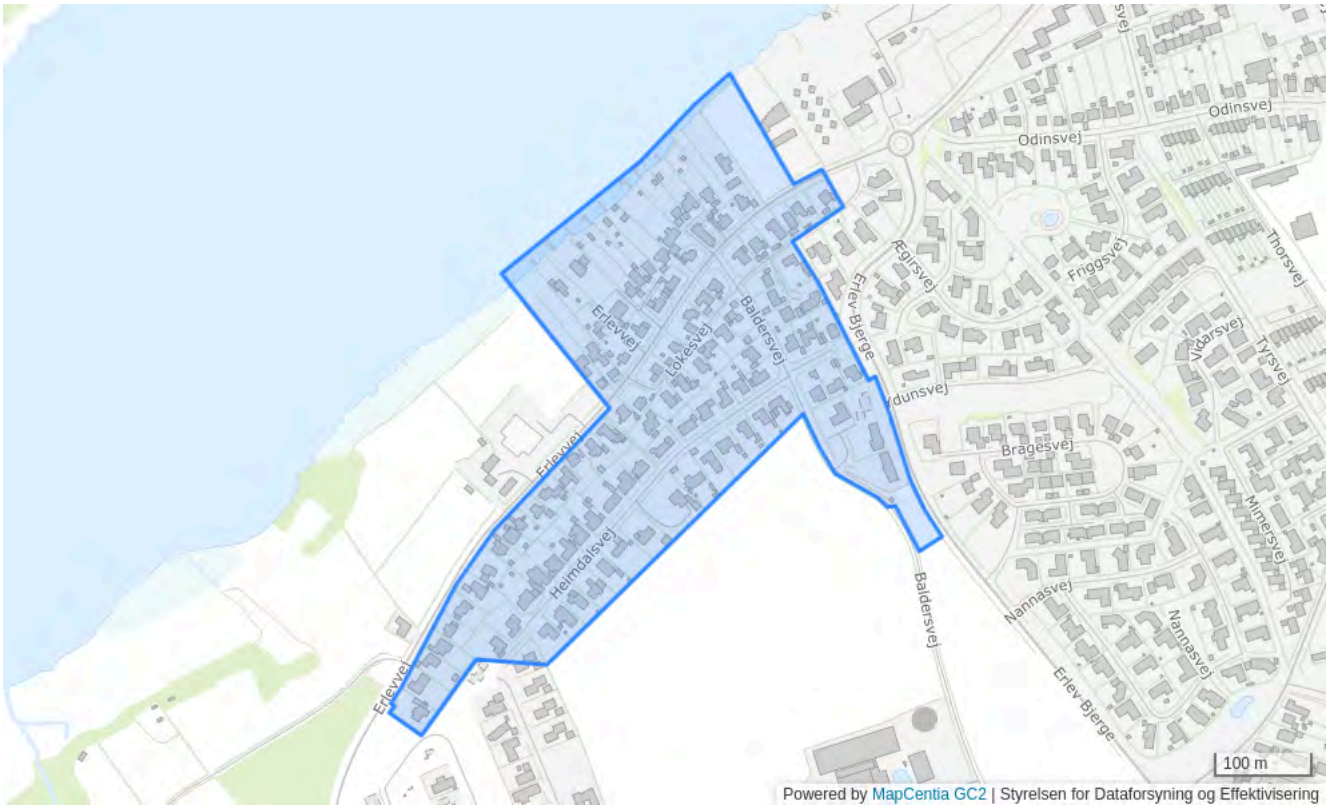
10.11.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vilstrupvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vilstrupvej
Plannummer	10.11.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Blandet byområde med boliger, kontor- og serviceerhverv samt offentlig service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse må ikke overstige 30 og for

	anden bebyggelse 45.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal på den enkelte ejendom mindst svare til boligetagearealet og 25 % af etagearealet for anden bebyggelse.

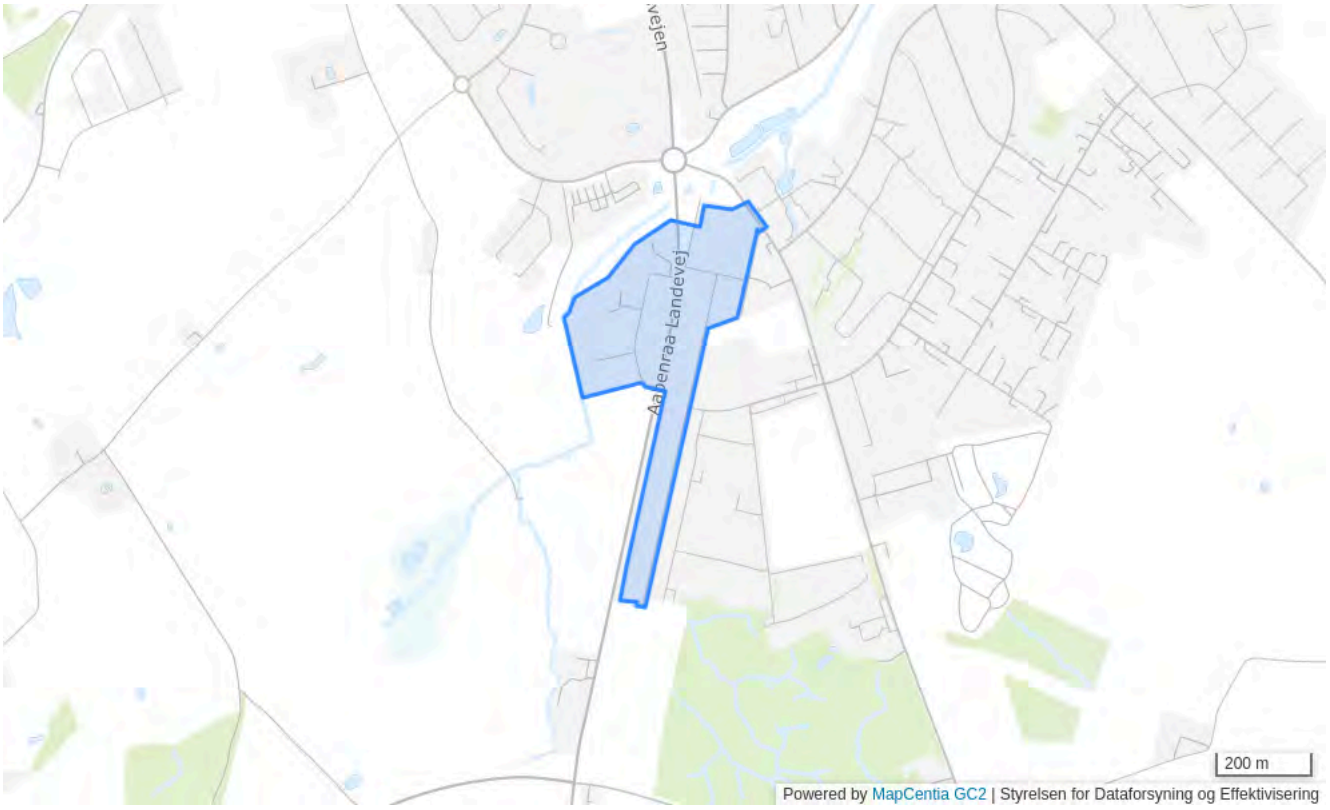
10.11.BO.01 - Boligområde Heimdalsvej



Plannavn	Boligområde Heimdalsvej
Plannummer	10.11.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse 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. Stiforbindelse langs Haderslev Dam forlænges til Erlevvej.

10.11.BO.02 - Boligområde Brombærvej



Plannavn	Boligområde Brombærvej
Plannummer	10.11.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25 og for tæt-lav maks. 35.
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.

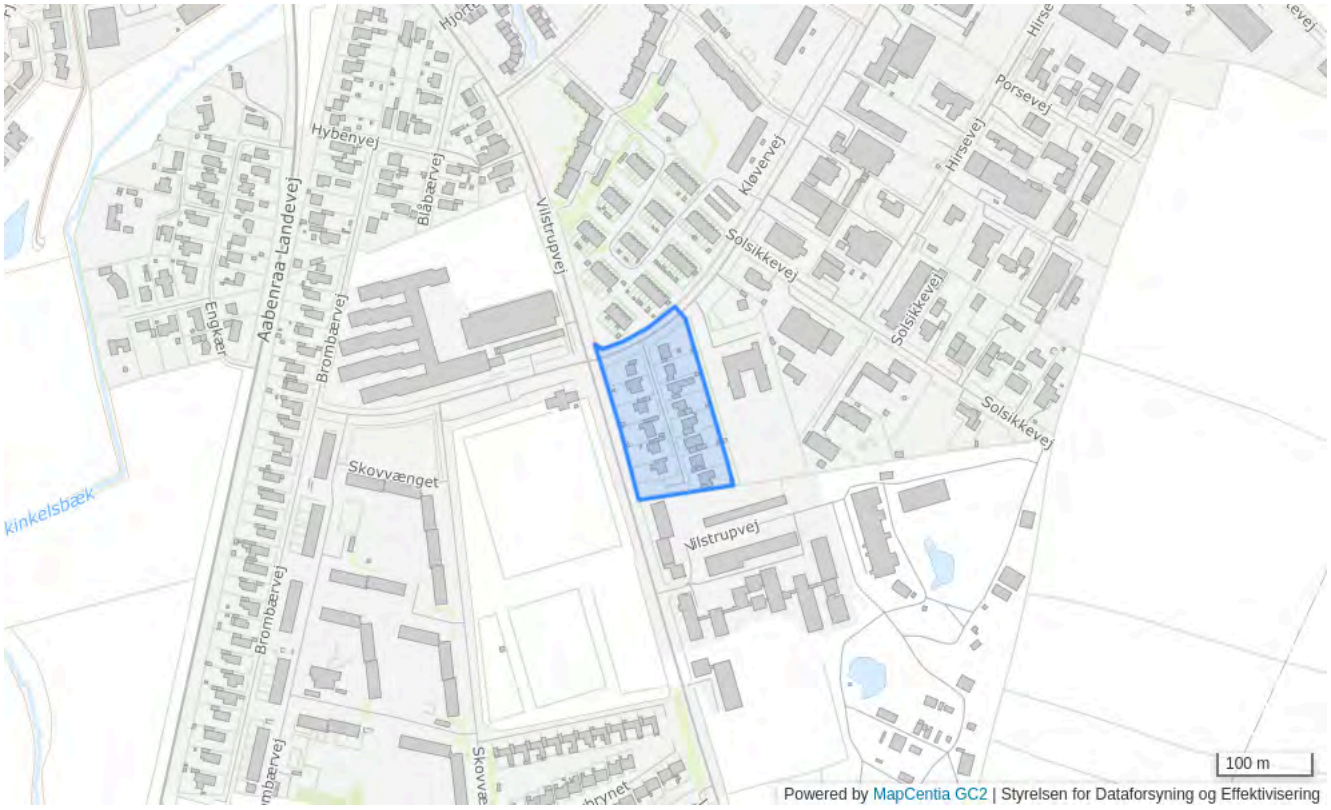
10.11.BO.03 - Boligområde Skovbrynet



Plannavn	Boligområde Skovbrynet
Plannummer	10.11.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse 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.

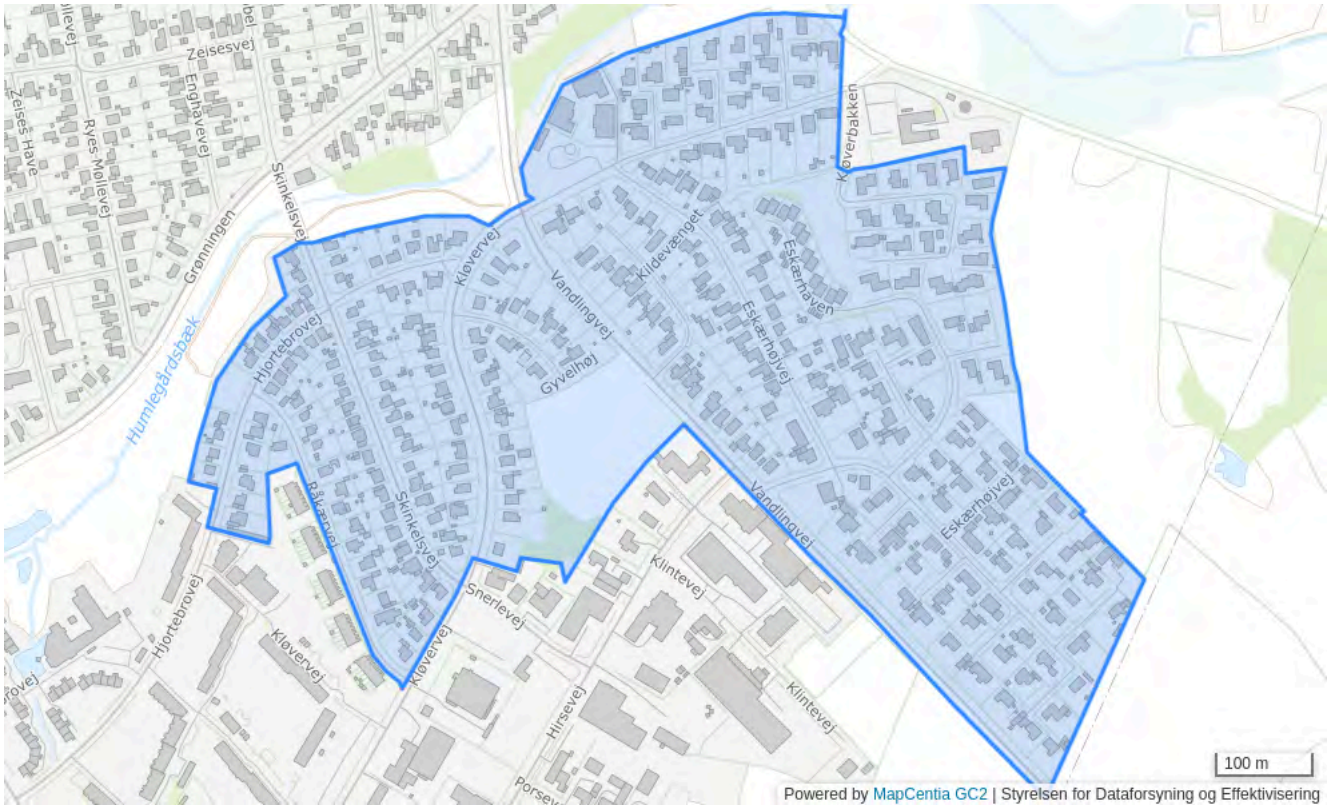
10.11.BO.04 - Boligområde Valmuevej



Plannavn	Boligområde Valmuevej
Plannummer	10.11.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse.
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.

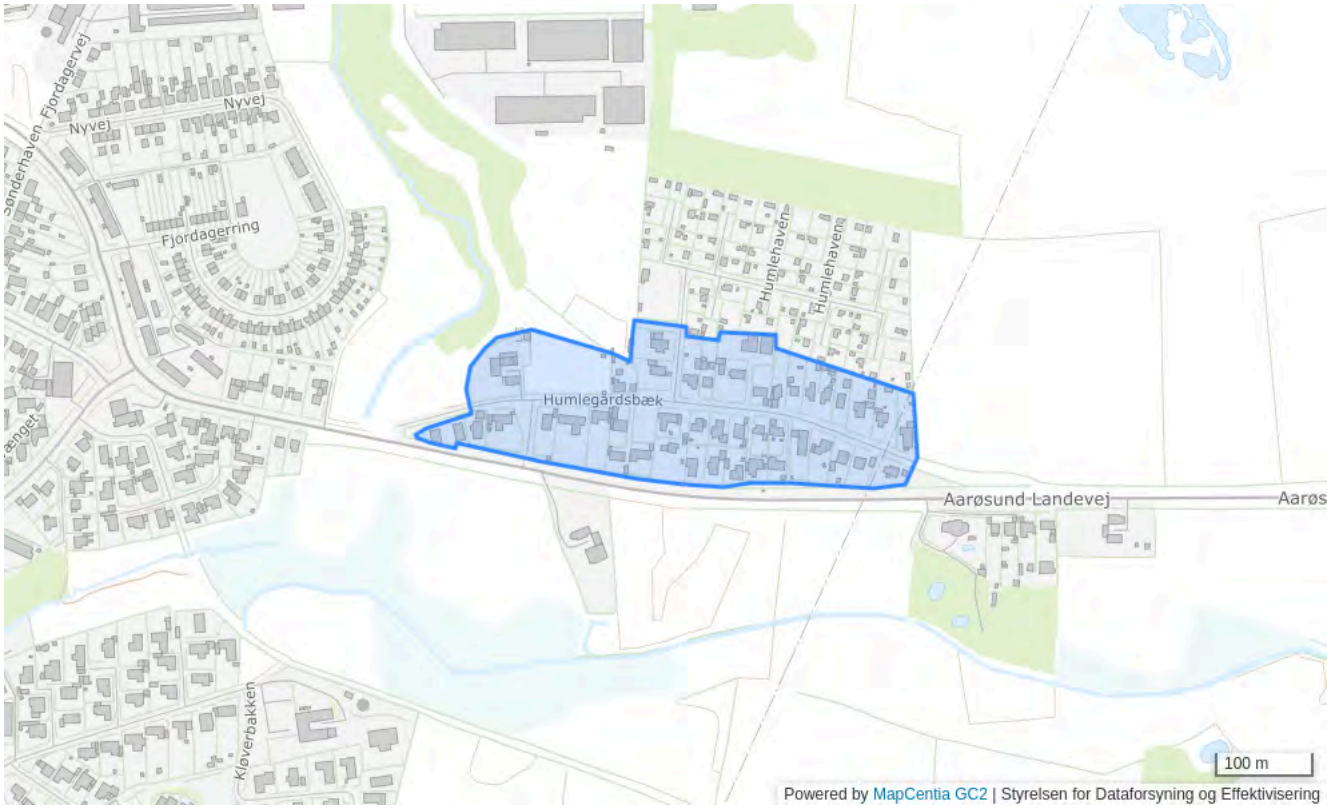
10.11.BO.05 - Boligområde Vandlingvej



Plannavn	Boligområde Vandlingvej
Plannummer	10.11.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses terrænet.
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.

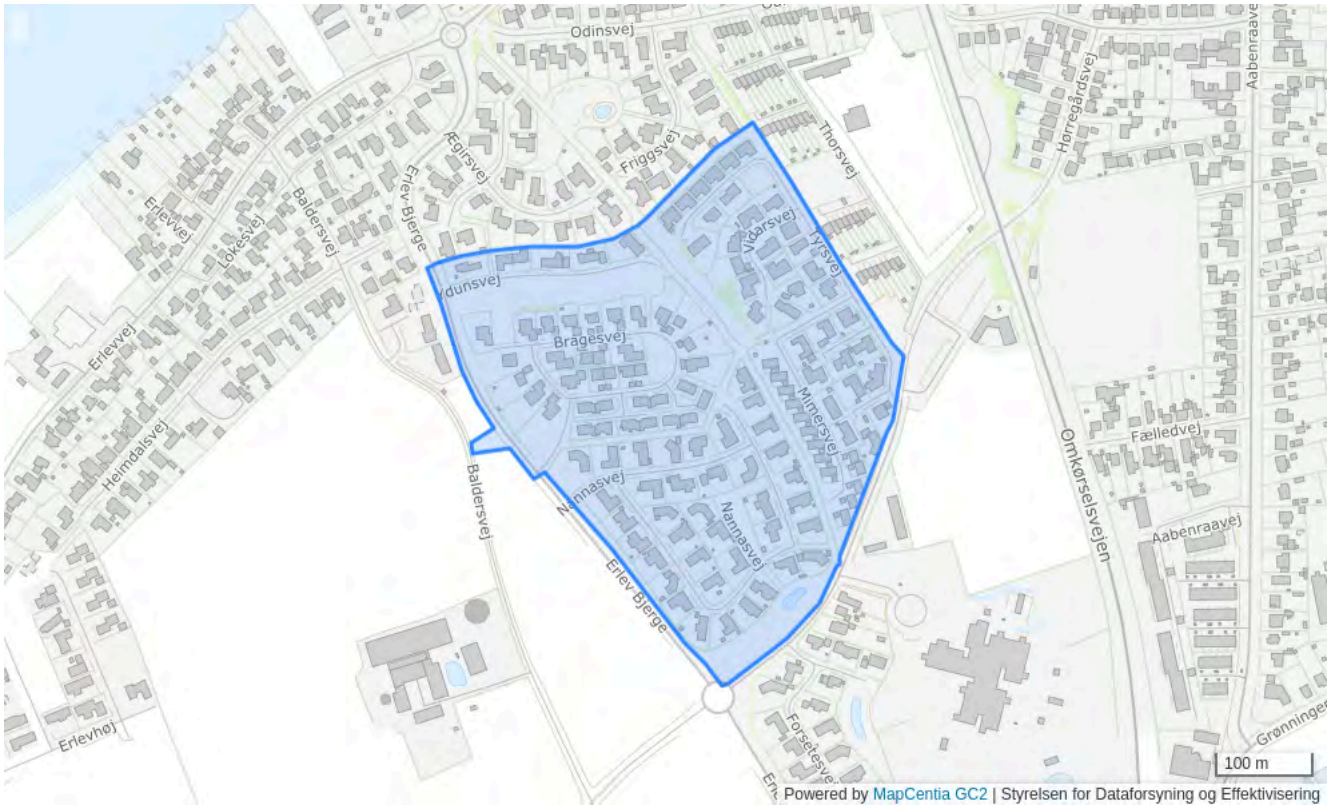
10.11.BO.06 - Boligområde Humlegårdsbæk



Plannavn	Boligområde Humlegårdsbæk
Plannummer	10.11.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40. På den del af området, der indeholder en mindre landbrugsejendom, kan der desuden opføres tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på maksimalt 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.

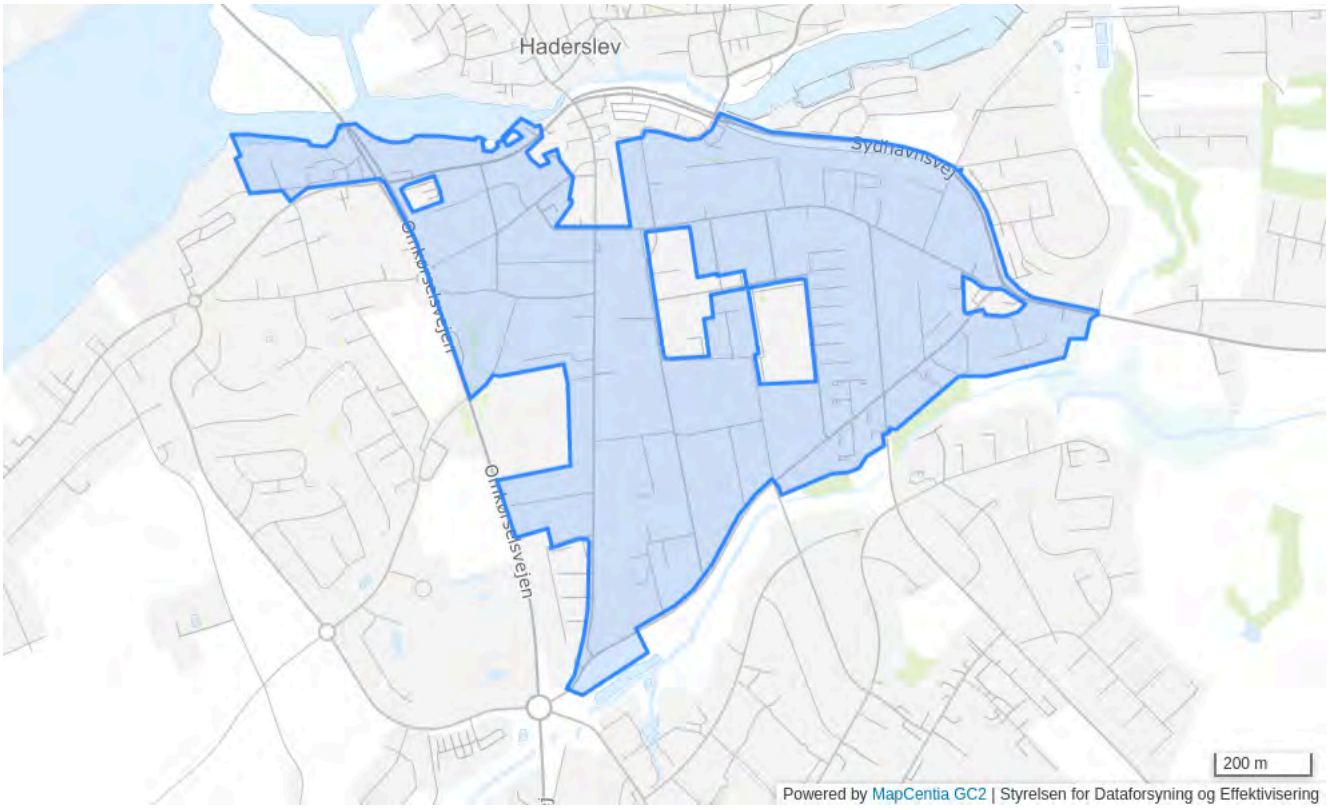
10.11.BO.07 - Boligområde Bragesvej



Plannavn	Boligområde Bragesvej
Plannummer	10.11.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30%.
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.

10.11.BO.08 - Boligområde Aarøsundvej



Plannavn	Boligområde Aarøsundvej
Plannummer	10.11.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker - og mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav, etagebebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. På Hertug Hans Skolens areal ved Sønder Ottinggade kan der opføres bebyggelse med en maksimal bebyggelsesprocent på 120. Det skal dog 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	Et areal mellem Aabenraavej, Grønningen og Humlegårdsbæk kan anvendes til kirkelige formål. Sti langs Haderslev Dam etableres ad Erlevvej/Ny Erlevvej. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

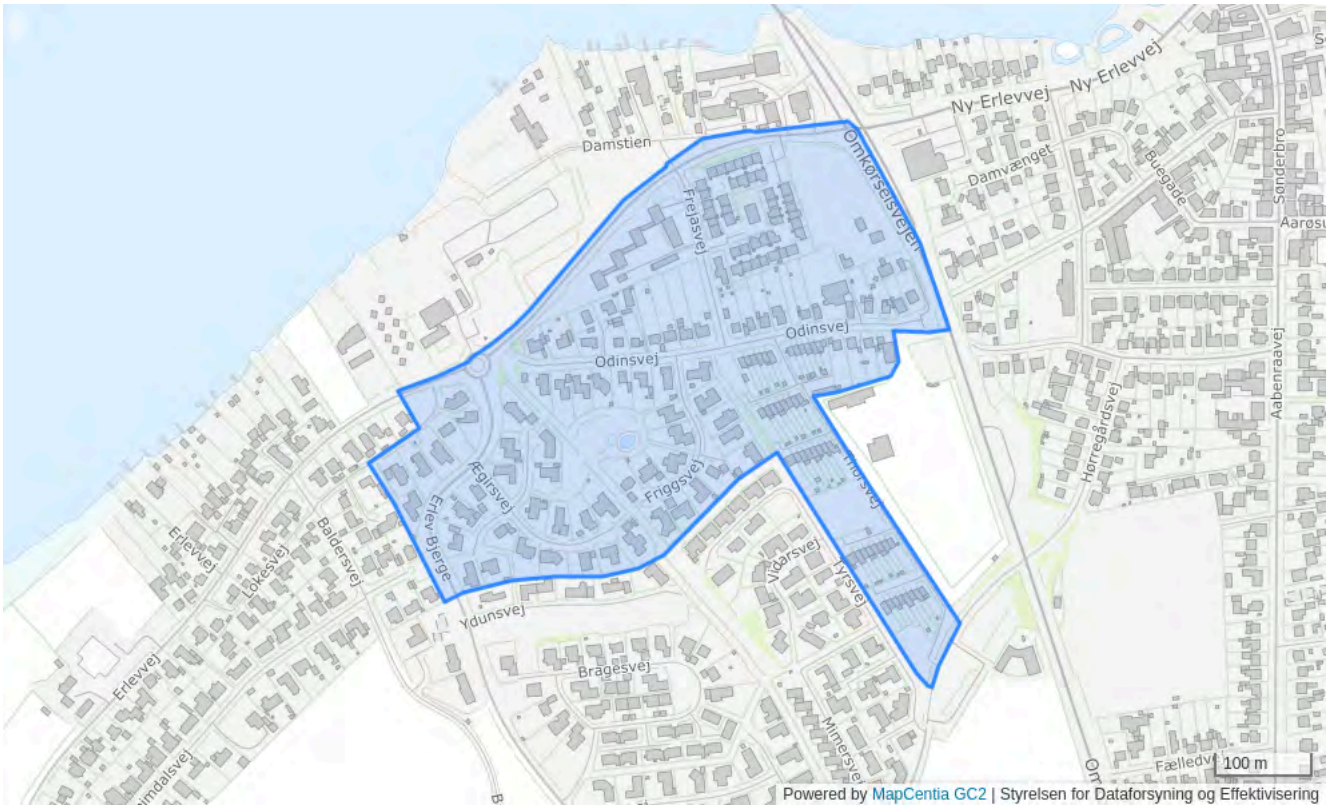
10.11.BO.09 - Boligområde Ny Erlevvej



Plannavn	Boligområde Ny Erlevvej
Plannummer	10.11.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige- og private servicefunktioner og mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger og erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 25. For tæt-lav og anden bebyggelse maks 40. For etageboliger maks. 80. 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.

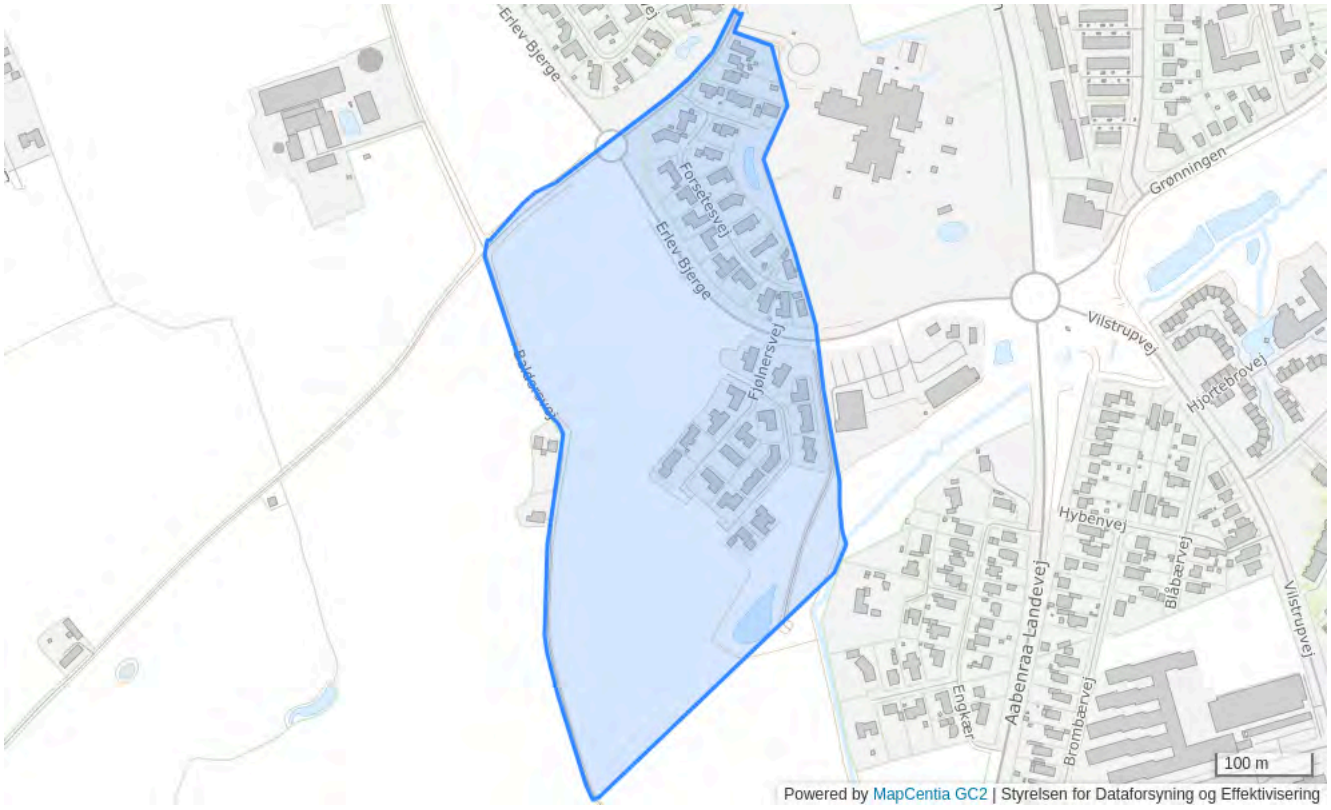
10.11.BO.10 - Boligområde Odinsvej



Plannavn	Boligområde Odinsvej
Plannummer	10.11.BO.10
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med offentlige og private servicefunktioner, dog ikke detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

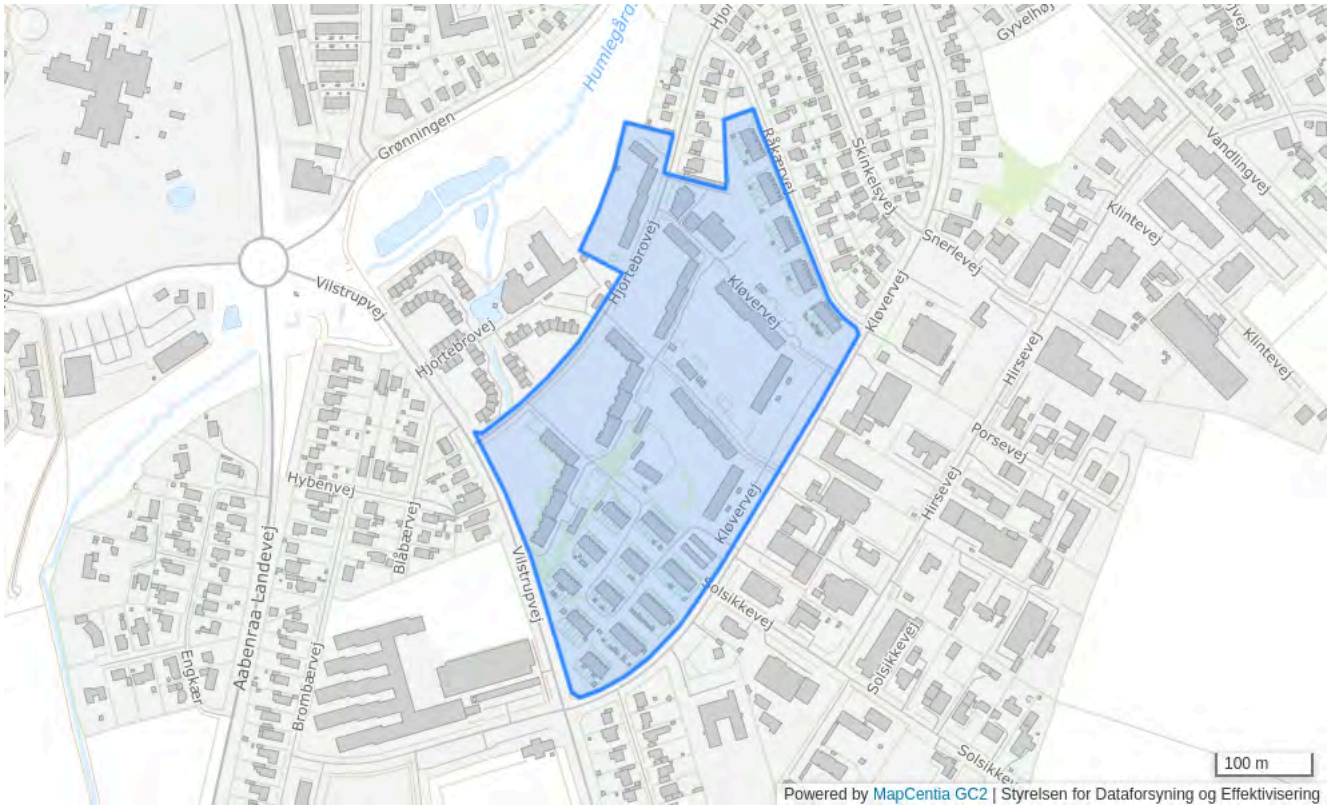
10.11.BO.11 - Boligområde Gammel Hørregårdsvej



Plannavn	Boligområde Gammel Hørregårdsvej
Plannummer	10.11.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner, dog ikke

	detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav og åben-lav bebyggelse på små grunde maks. 40 og for etagebebyggelse maks. 60. Bebyggelsen må for åben-lav og tæt-lav bebyggelse ikke opføres i mere end 2 etager og ikke højere end 8,5 m og for etagebebyggelse ikke mere end 2½ etage og ikke højere end 11 m. På den del af området, der ligger nord for Gammel Hørregårdsvej, må der kun opføres åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Udbygningen af områder 10.11.BO.11 og 10.11.BO.17 skal ske efter en samlet rækkefølgeplan, der sikrer, at udbygningen sker indefra og ud og har en afrundende koncentrisk karakter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.11.BO.12 - Boligområde Hjortebrovej Syd



Plannavn	Boligområde Hjortebrovej Syd
Plannummer	10.11.BO.12
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre

	fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for etagebebyggelse 60. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

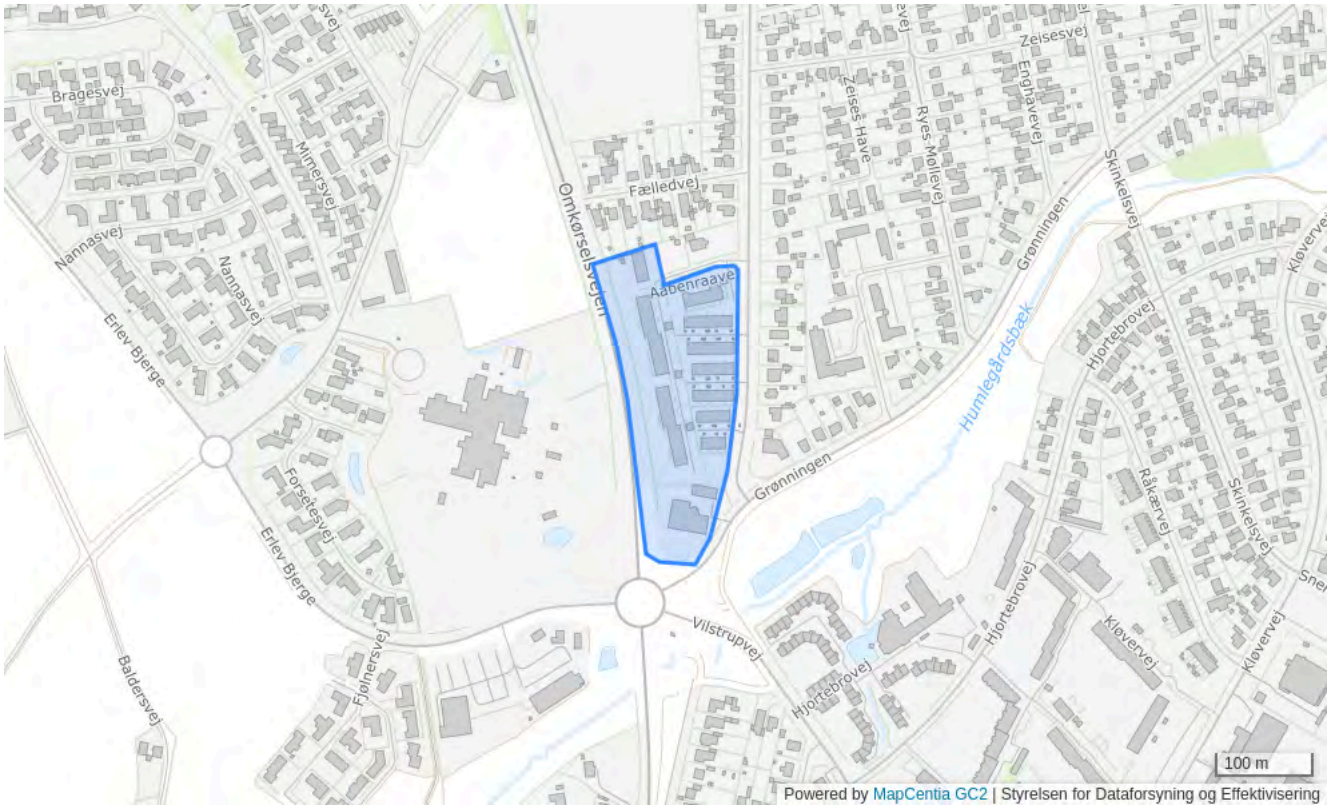
10.11.BO.13 - Boligområde Skovvænget



Plannavn	Boligområde Skovvænget
Plannummer	10.11.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af

	boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

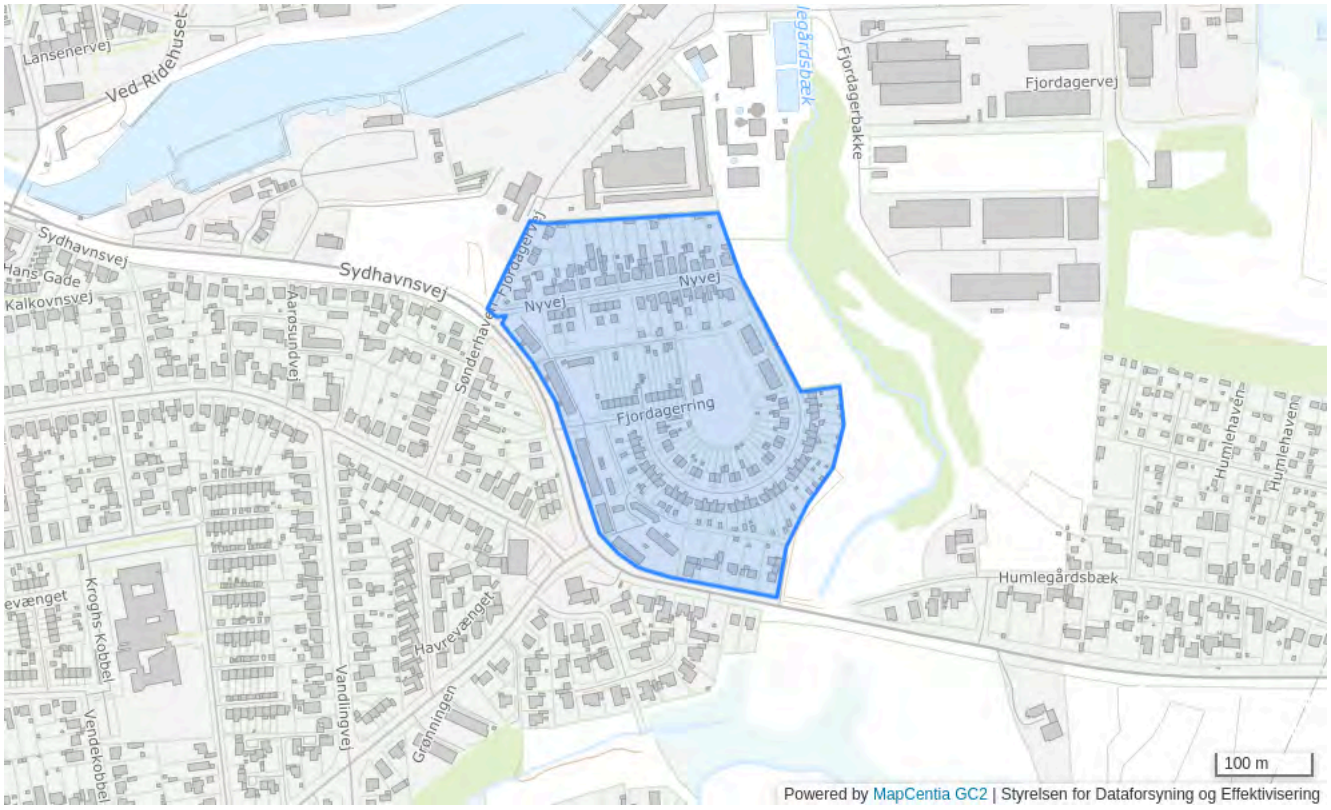
10.11.BO.14 - Boligområde Aabenraavej vest



Plannavn	Boligområde Aabenraavej vest
Plannummer	10.11.BO.14
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med mulighed for indpasning af privat servicevirksomhed, dog ikke detailhandelsbutikker.

Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50 % af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges min. 1.5 parkeringsplads pr. bolig og min. 1 parkeringsplads pr. 50 m2 etageareal i øvrigt. Ved samlede bebyggelser kan kommunalbestyrelsen ændre kravet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

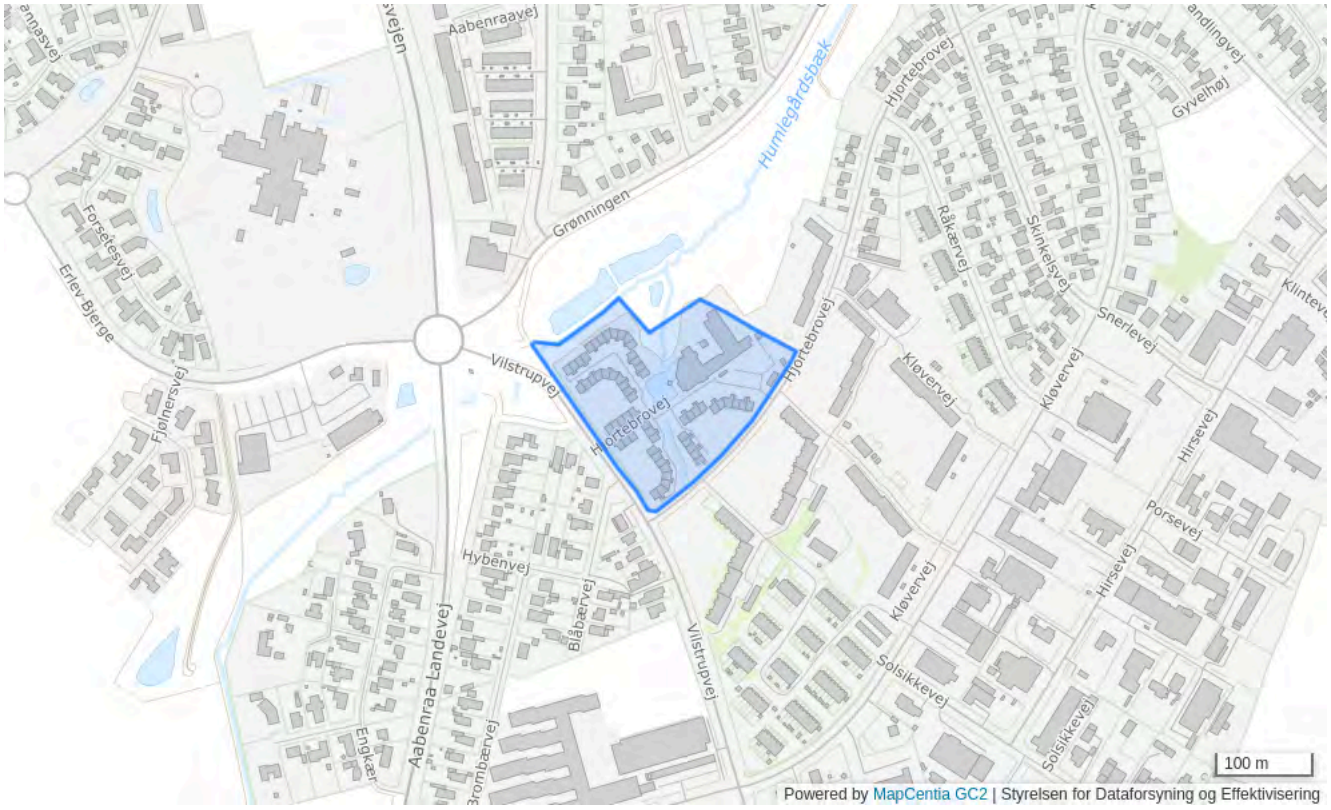
10.11.BO.15 - Boligområde Fjordagerring



Plannavn	Boligområde Fjordagerring
Plannummer	10.11.BO.15
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af

	boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etagebebyggelse, rækkehusbebyggelse og åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav bebyggelse 40 og for etagebebyggelse 60. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

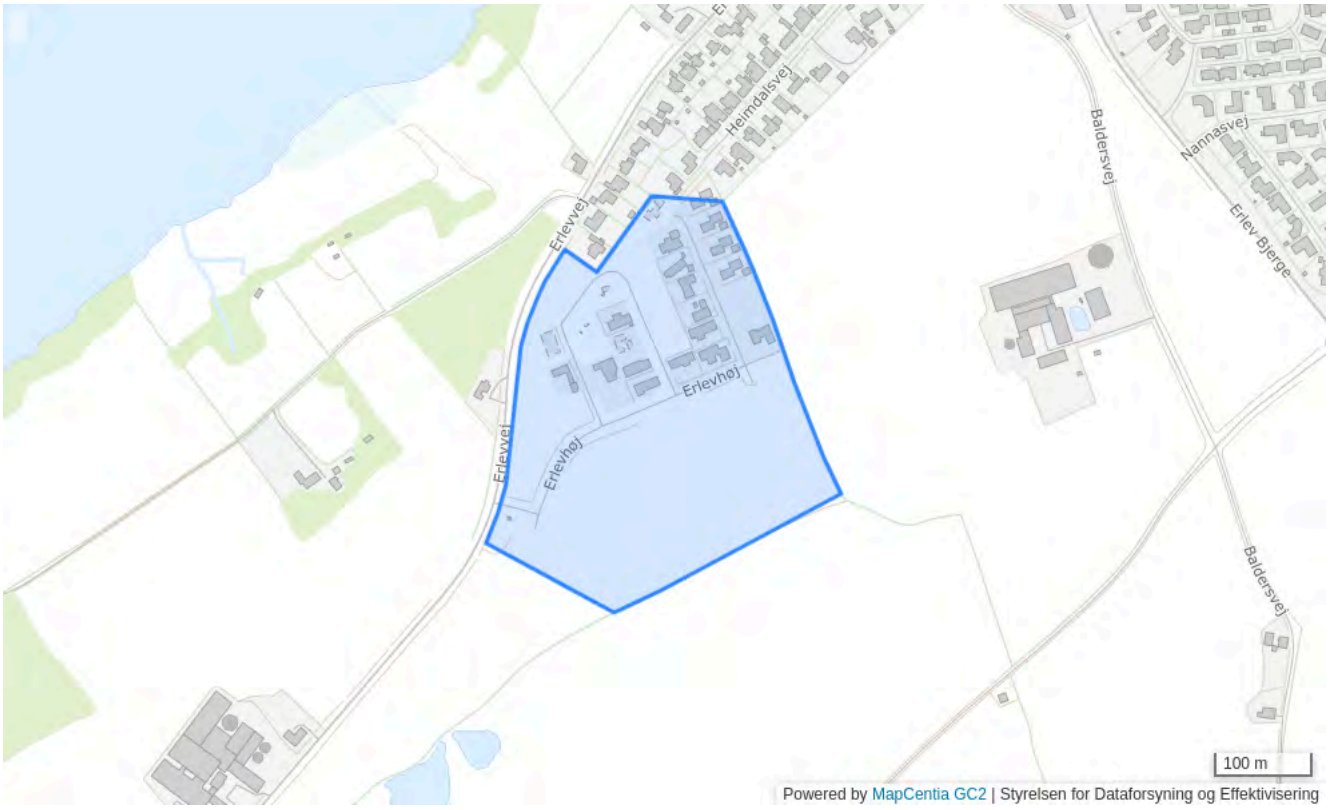
10.11.BO.16 - Boligområde Hjortebrovej Nord



Plannavn	Boligområde Hjortebrovej Nord
Plannummer	10.11.BO.16
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	Boligområde med offentlige servicefunktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse

	maks. 25, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for etageboligbebyggelse maks. 50. 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.

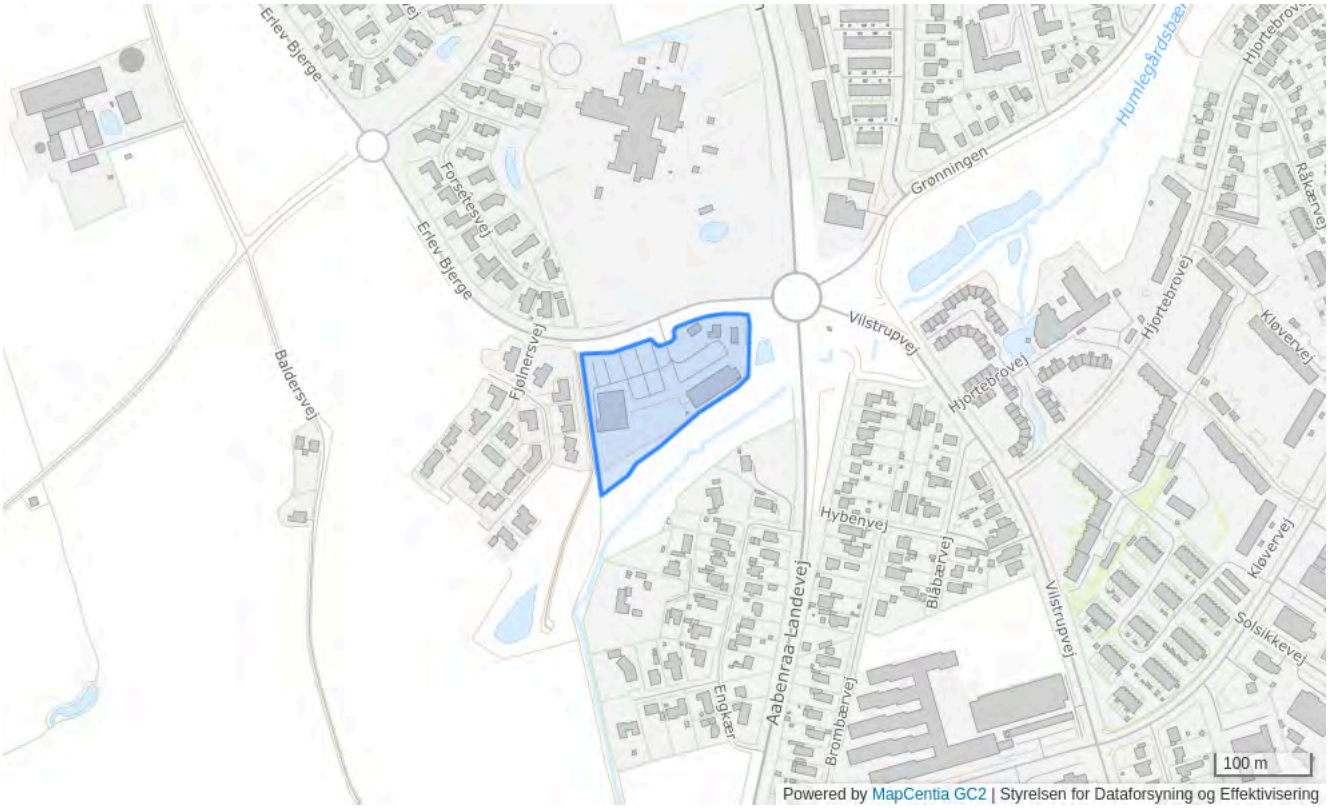
10.11.BO.17 - Boligområde Baldersvej



Plannavn	Boligområde Baldersvej
Plannummer	10.11.BO.17
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyg-gelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etageareal-et.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges 2 parkerings-pladser pr. bolig og 1 pr. 50 m2 etageareal i øvrigt. Ved

	samlede bebyggelser kan kommunalbestyrelsen ændre kravet.
Særlige bestemmelser	Udbygningen af områder 10.11.BO.11 og 10.11.BO.17 skal ske efter en samlet rækkefølge-plan, der sikrer, at udbygningen sker indefra og ud og har en af-rundende koncentrisk karakter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parke-ringsplads plantes mindst 1 træ.

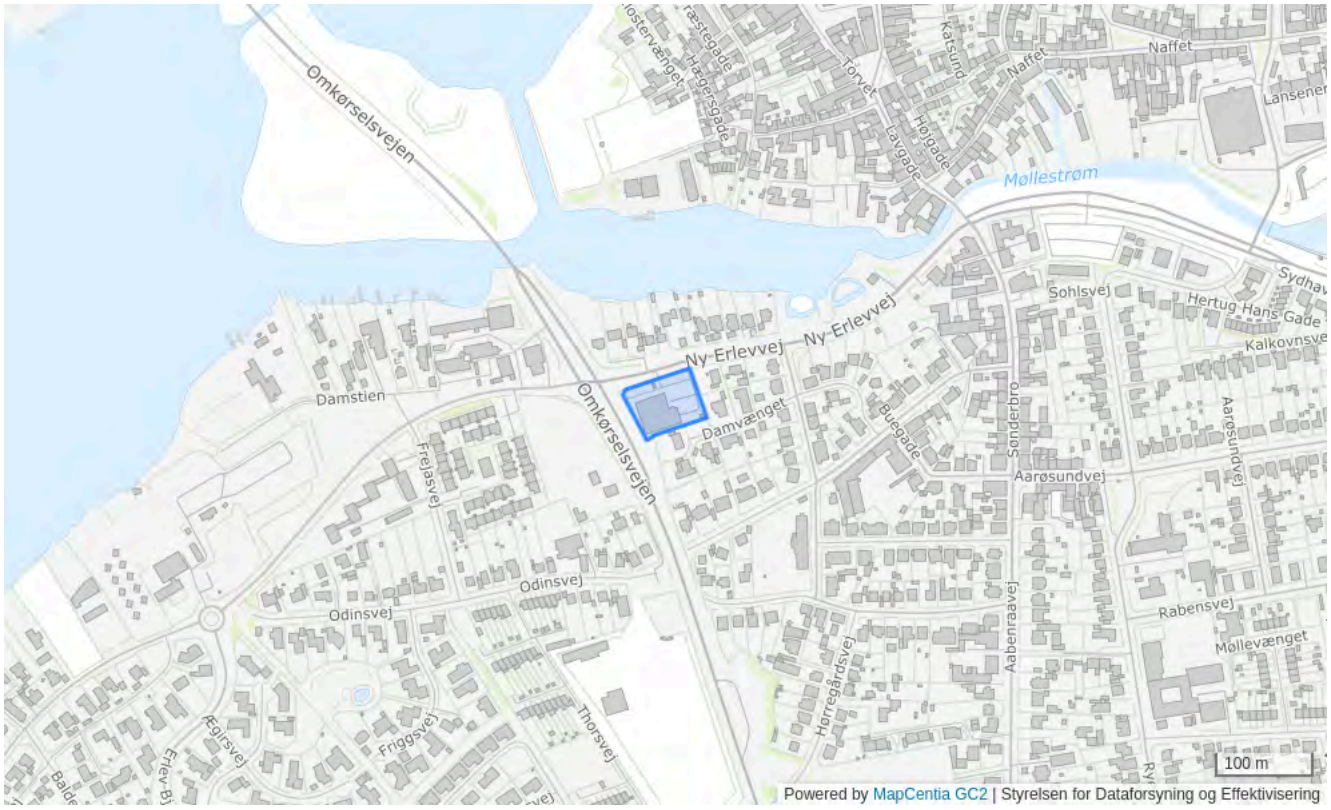
10.11.CE.01 - Centerområde Erlev Bjerge



Plannavn	Centerområde Erlev Bjerge
Plannummer	10.11.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Bydelscenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, restauranter, tankstation, kontor og serviceerhverv samt offentlig service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Arealrammen for dagligvarer er 3.600 m2 og arealrammen for udvalgsvarer er 1.200 m2, indenfor en samlet arealramme på 4.800 m² til detailhandel. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for

	dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 1.200 m2.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 5 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Der skal for hver 3. p-plads plantes mindst 1 træ.

10.11.CE.02 - Centerområde Ny Erlevvej



Plannavn	Centerområde Ny Erlevvej
Plannummer	10.11.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med detailhandelsbutikker og offentlige og private servicefunktioner, der

	henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav og for anden bebyggelse maks. 45 %. Arealrammen til detailhandel er 1.400 m2 fordelt med 1.000 m2 på dagligvarer og 0 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 200 m2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.11.CE.03 - Centerområde Grønningen



Plannavn	Centerområde Grønningen
Plannummer	10.11.CE.03
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Bydelscenter med detailhandelsbutikker og offentlige og private servicefunktioner, der

	henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav og for anden bebyggelse maks. 45 %. Arealrammen til detailhandel er 1.170 m2 fordelt med 330 m2 på dagligvarer og 840 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 330 m2 og for udvalgsvarebutikker 840 m2. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1½ etage og højere end 8,5 m.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

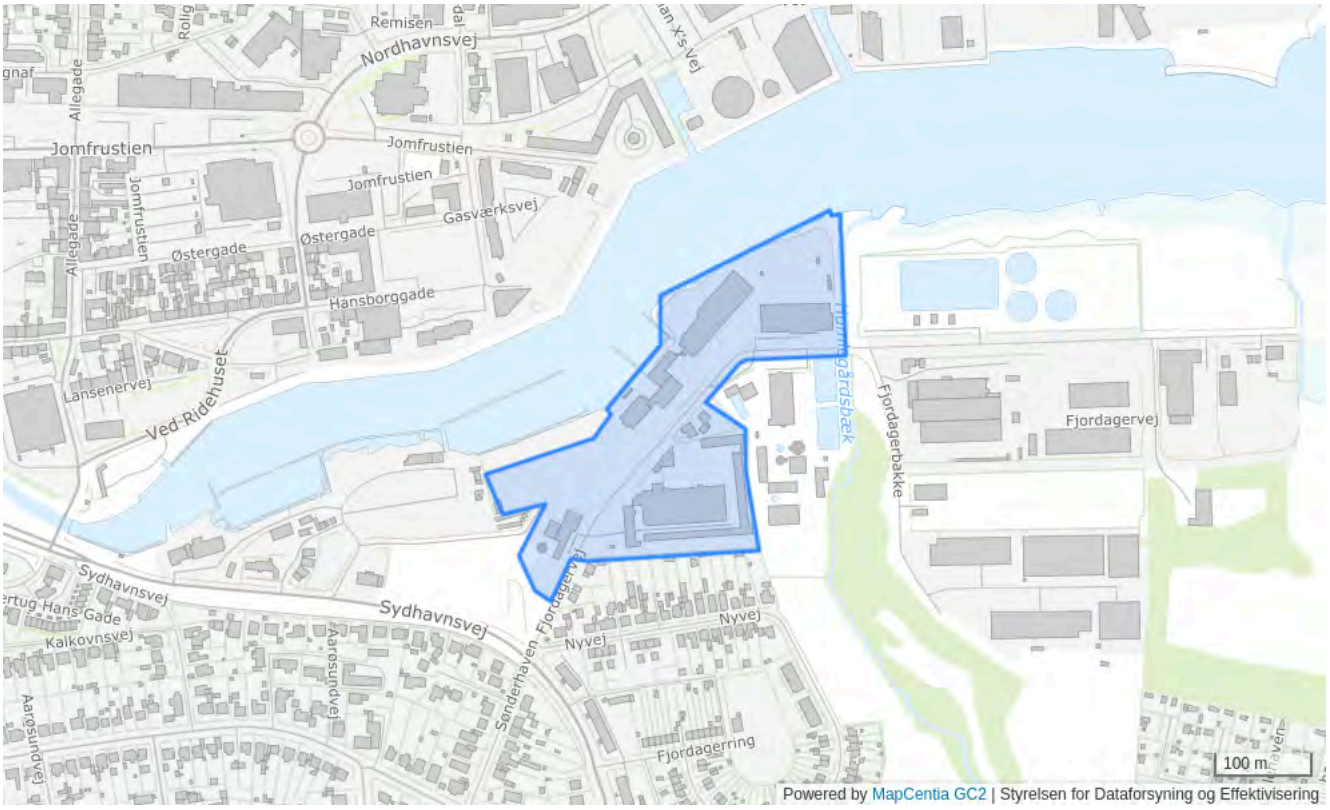
10.11.EH.01 - Erhvervsområde Hirsevej



Plannavn	Erhvervsområde Hirsevej
Plannummer	10.11.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration. Der kan etableres detailhandelsvirksomhed, dog ikke dagligvarehandel, og private servicefunktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod det åbne land.

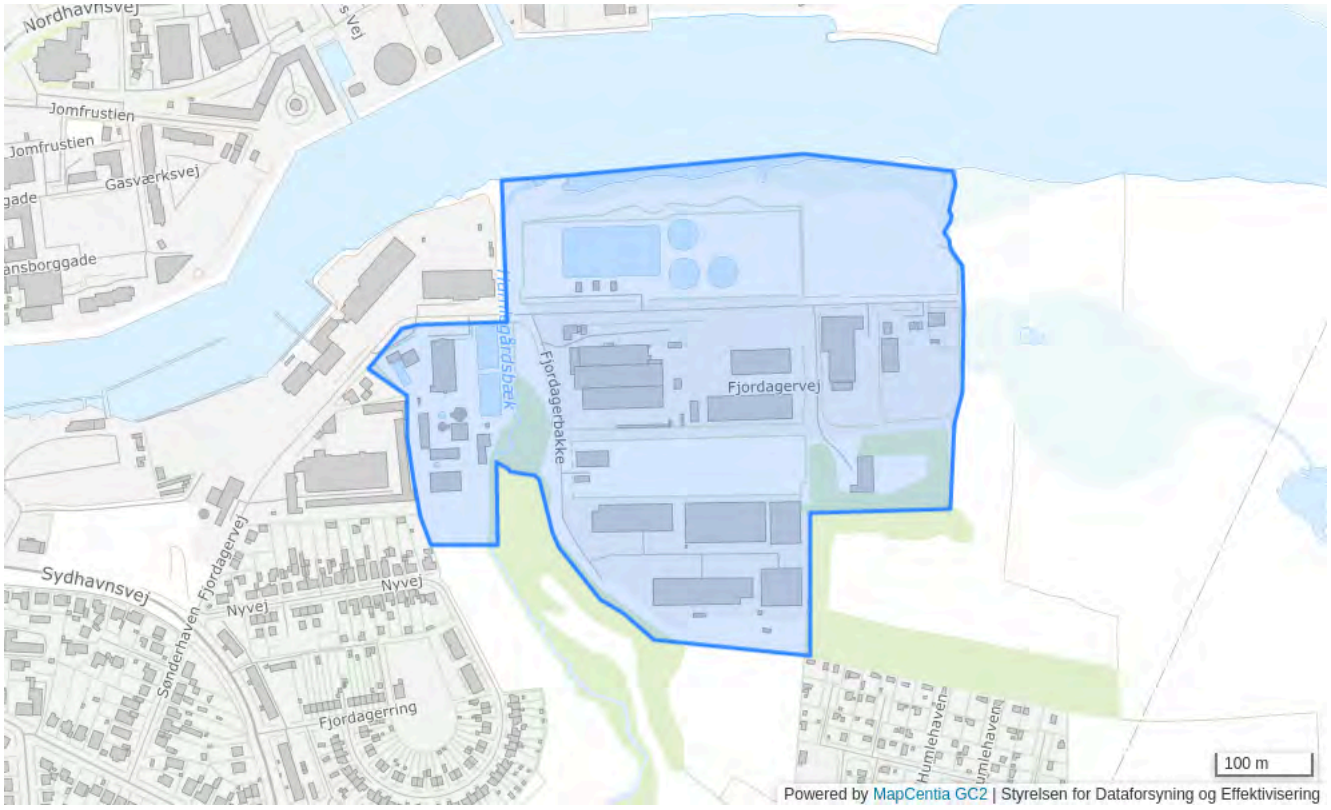
10.11.EH.02 - Erhvervsområde Fjordagervej Vest



Plannavn	Erhvervsområde Fjordagervej Vest
Plannummer	10.11.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed samt administration. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Områdets grønne præg skal bevares. Langs fjorden og Humlegårdsbæk skal der friholdes en grøn bræmme og reserveres areal til en offentlig sti.

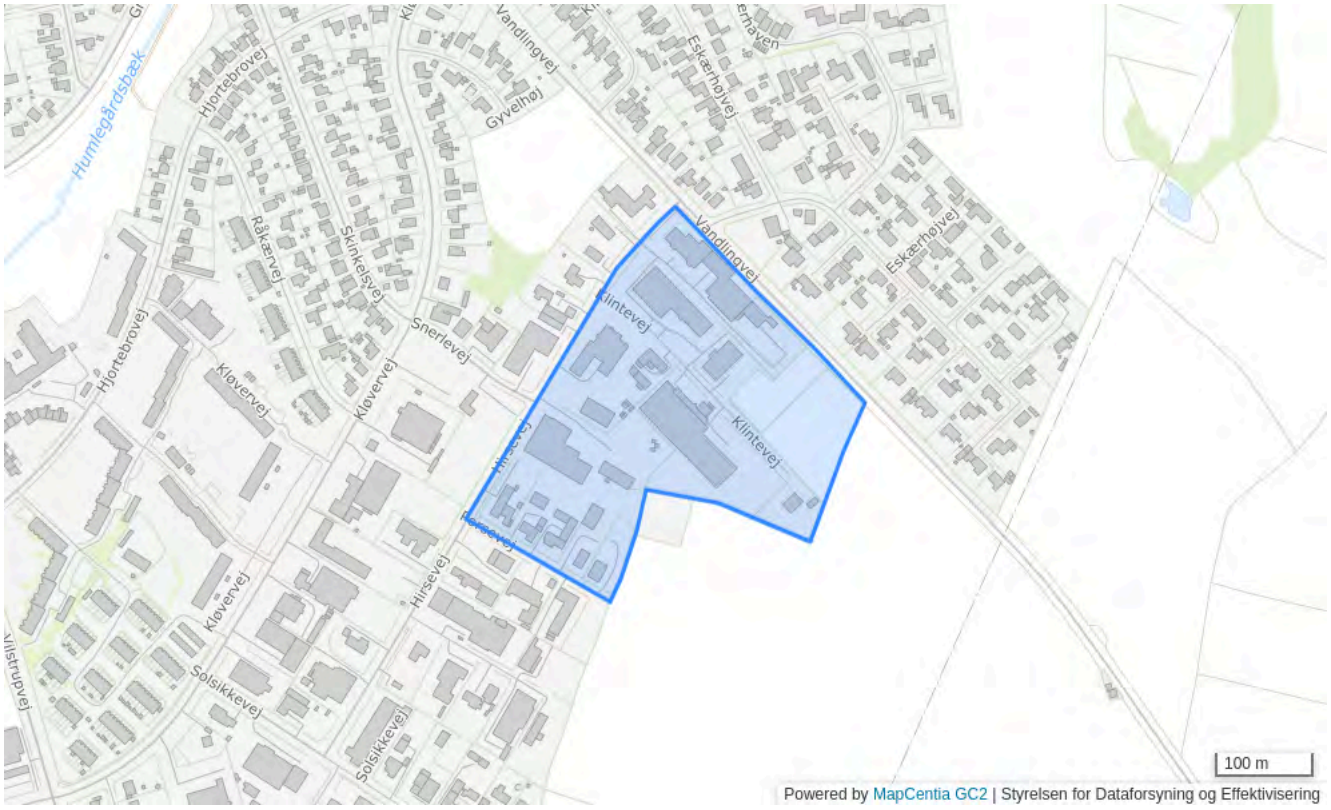
10.11.EH.03 - Erhvervsområde Fjordagervej Øst



Plannavn	Erhvervsområde Fjordagervej Øst
Plannummer	10.11.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav Støjende fritidsanlæg Område til offentlige formål Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	10
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervs- og offentligt forsyningsformål med rekreativ udnyttelse langs med fjorden. Lokaliseringsområde for virksomheder, der kan medføre risiko for luft- og støjforurening. I områdets sydøstlige hjørne kan der placeres støjende fritidsaktiviteter. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan fravige højdebestemmelsen, såfremt særlige forhold taler herfor. Bebyggelsen skal i udformning, farver og materialevalg underordne sig omgivelserne. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Opholds- og friarealernes omfang og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Antal parkeringspladser samt udformning heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning. Der skal langs fjorden og Humlegårdsbæk friholdes en grøn bræmme og reserveres areal til en offentlig sti.

10.11.EH.04 - Erhvervsområde Hirsevej



Plannavn	Erhvervsområde Hirsevej
Plannummer	10.11.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Der kan desuden etableres private servicefunktioner. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 m. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 11.595 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 7.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod det åbne land og mod Vandlingvej.

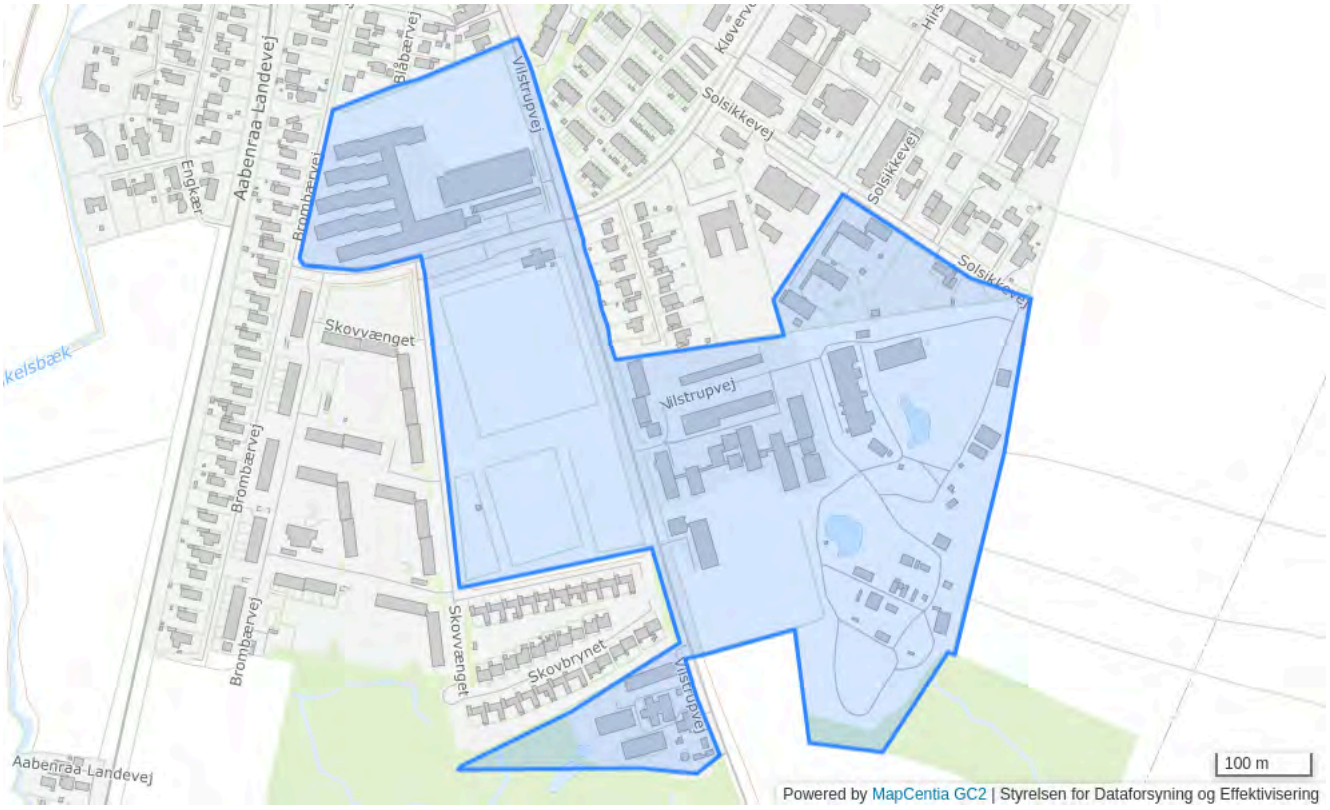
10.11.OF.01 - Område til offentlige formål Odinsvej



Plannavn	Område til offentlige formål Odinsvej
Plannummer	10.11.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	5% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt område til udendørs skoleaktivitet samt klubhuse, omklædnings- og redskabsrum m.v. for sportsforeninger, indendørs skydebaner og parkeringspladser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan kun opføres fritliggende bebyggelse.

Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.

10.11.OF.02 - Område til offentlige formål Vilstrupvej



Plannavn	Område til offentlige formål Vilstrupvej
Plannummer	10.11.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
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, kollegier, pedelbolig o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelse skal tilpasses det omgivende landskab.

	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse skal fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig og harmonere med de omgivende bebyggelser.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre, at kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

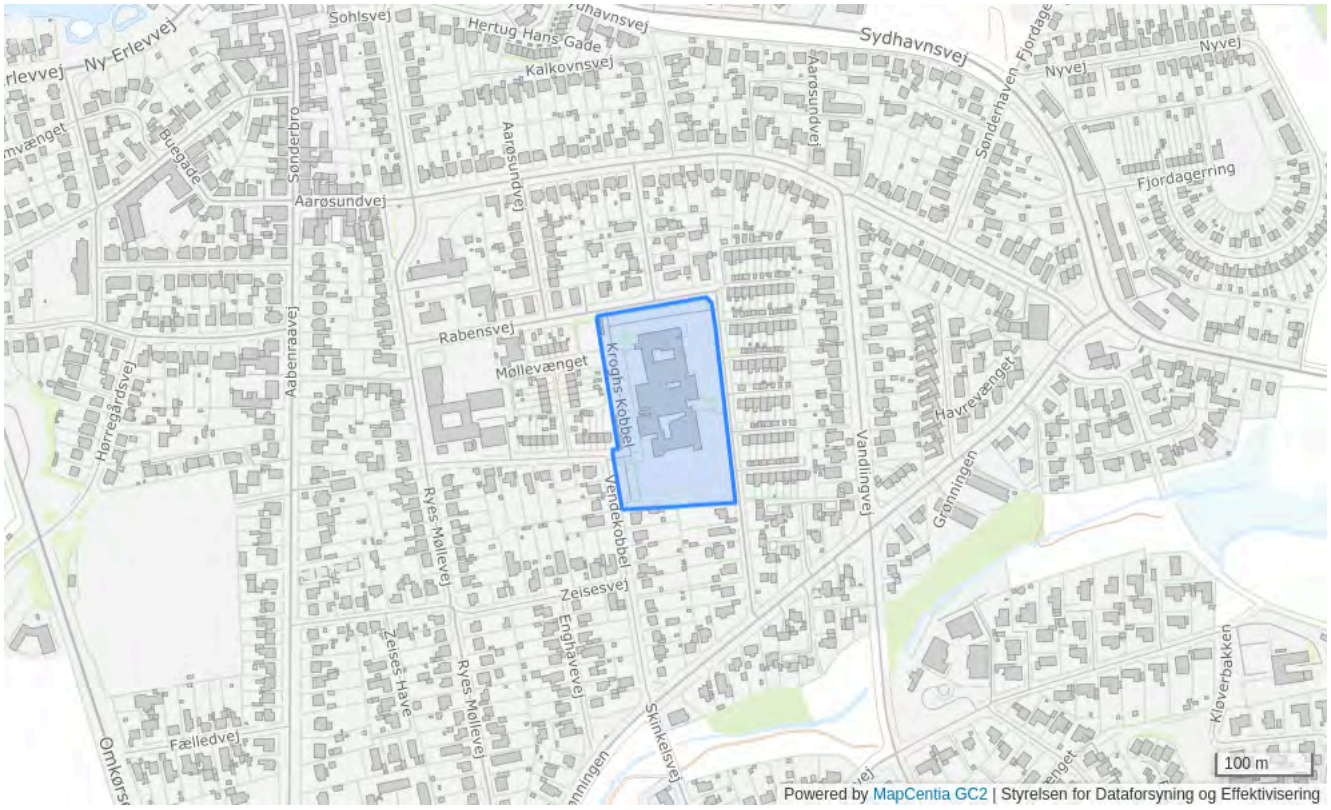
10.11.OF.03 - Område til offentlige formål Rabensvej



Plannavn	Område til offentlige formål Rabensvej
Plannummer	10.11.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
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, kollegier, pedelbolig o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelse skal tilpasses det omgivende landskab.

	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse skal fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig og harmonere med de omgivende bebyggelser.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre, at kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

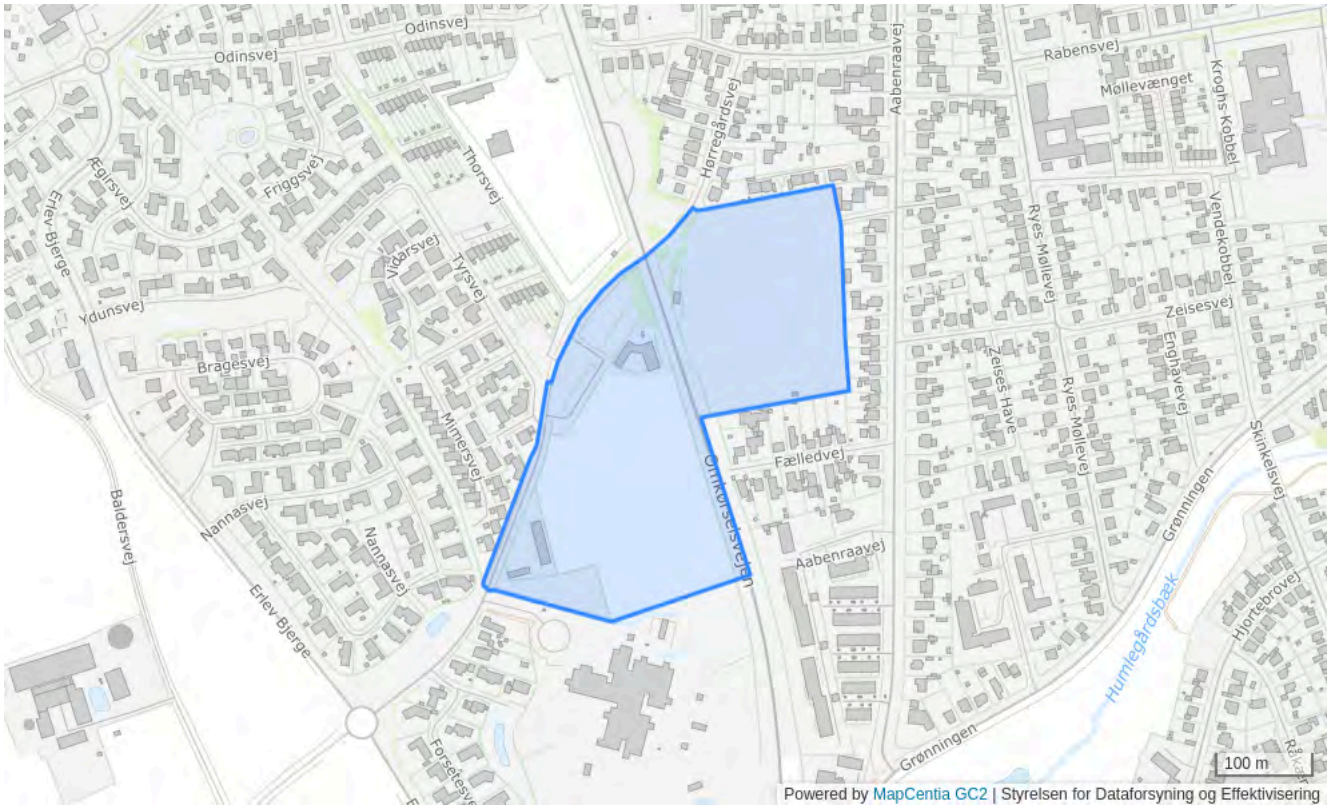
10.11.OF.04 - Område til offentlige formål Vendekobbel



Plannavn	Område til offentlige formål Vendekobbel
Plannummer	10.11.OF.04
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
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, kollegier, pedelbolig o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelse skal tilpasses det omgivende landskab.

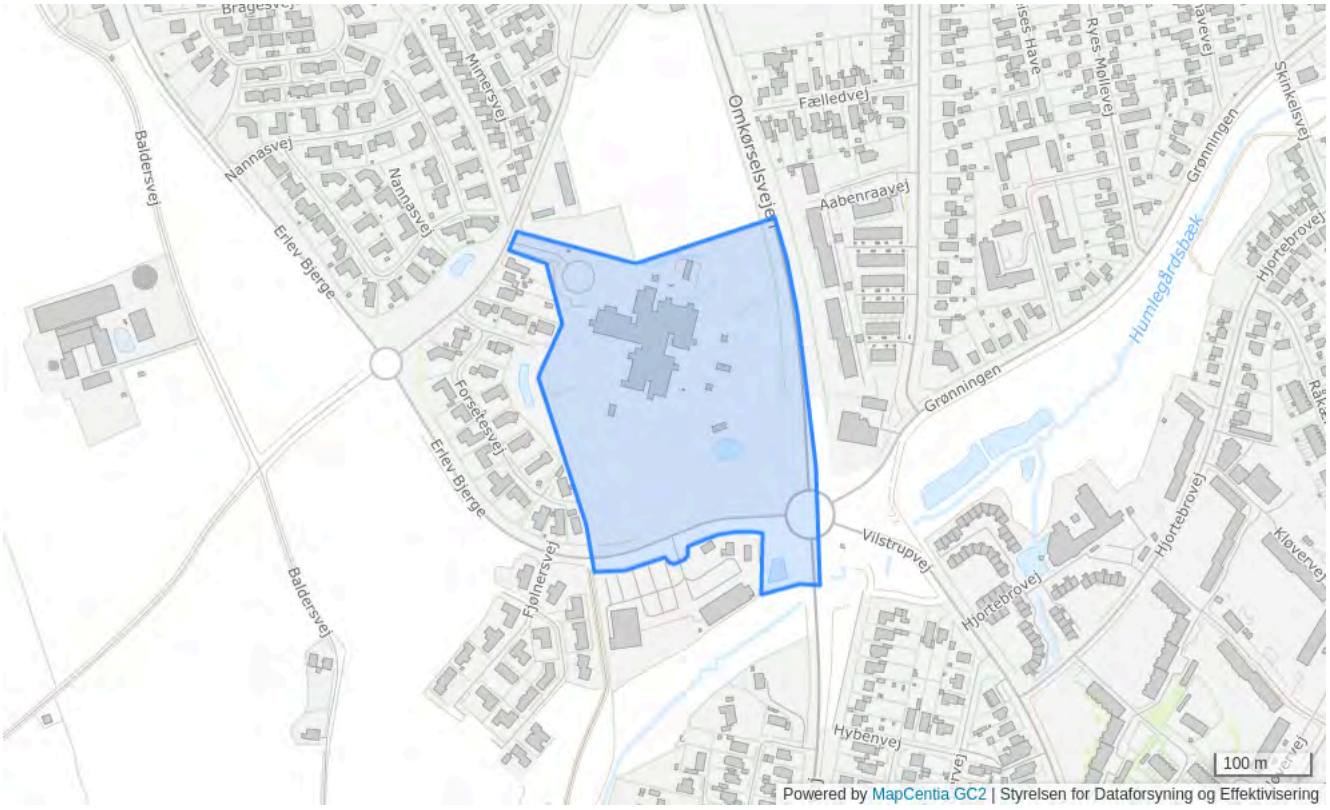
	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse skal fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig og harmonere med de omgivende bebyggelser.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre, at kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.11.OF.05 - Område til offentlige formål Hørregårdsvej



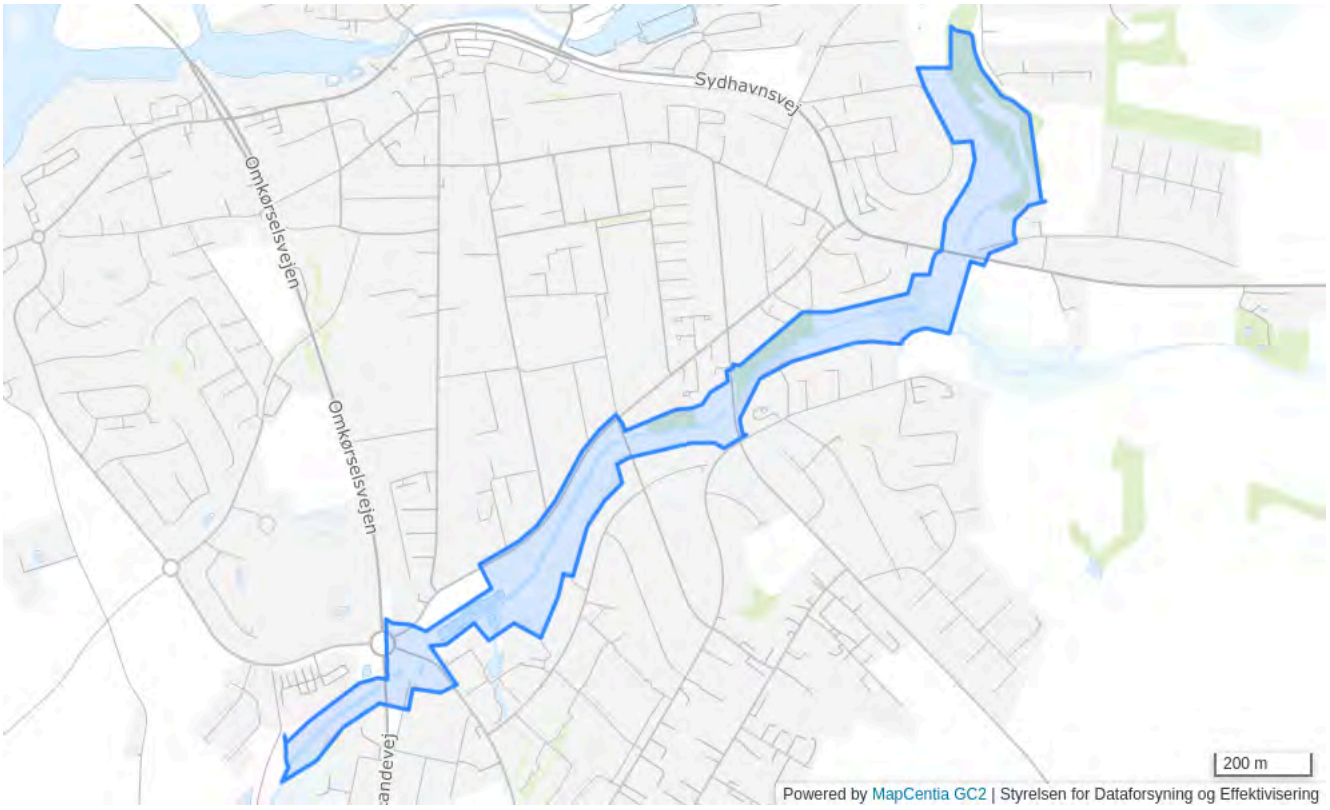
Plannavn	Område til offentlige formål Hørregårdsvej
Plannummer	10.11.OF.05
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt område, kirkegård med tilhørende bygningsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Eventuel ny bebyggelse skal i udformning og materialevalg indordne sig den eksisterende bebyggelse.

10.11.OF.06 - Område til offentlige formål Erlev Bjerge



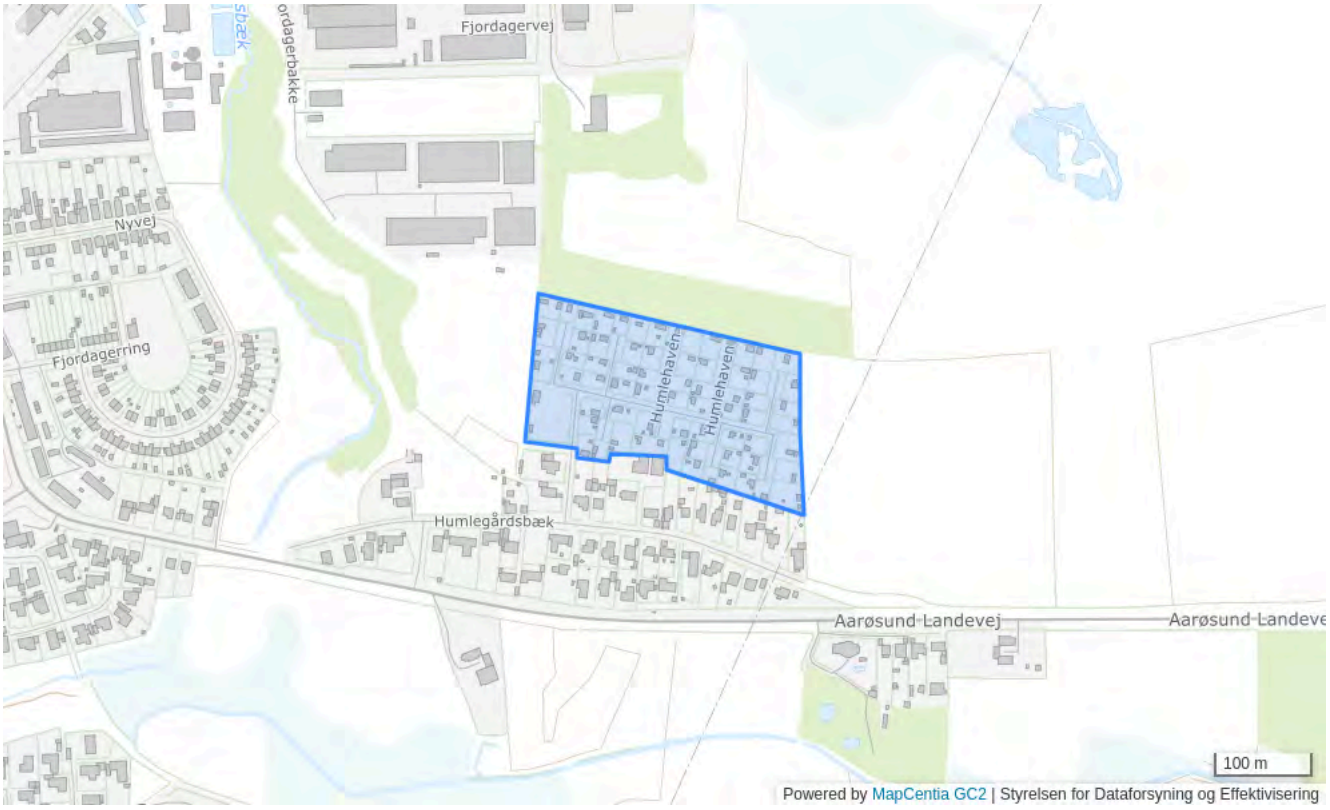
Plannavn	Område til offentlige formål Erlev Bjerge
Plannummer	10.11.OF.06
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området må anvendes til skole, uddannelses institutioner, institutioner såsom børnehaven, samt offentlig og privat service

10.11.RE.01 - Rekreativt område Grønningen



Plannavn	Rekreativt område Grønningen
Plannummer	10.11.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område. Der må ikke opføres bebyggelse. Der kan anlægges stier i området. Dyrehold skal være muligt.
Trafikbetjening og parkering	Stianlæg skal gives en enkel udformning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende beplantning skal bevares. Områdets overdrevskarakter må i øvrigt ikke udviskes gennem ny beplantning.

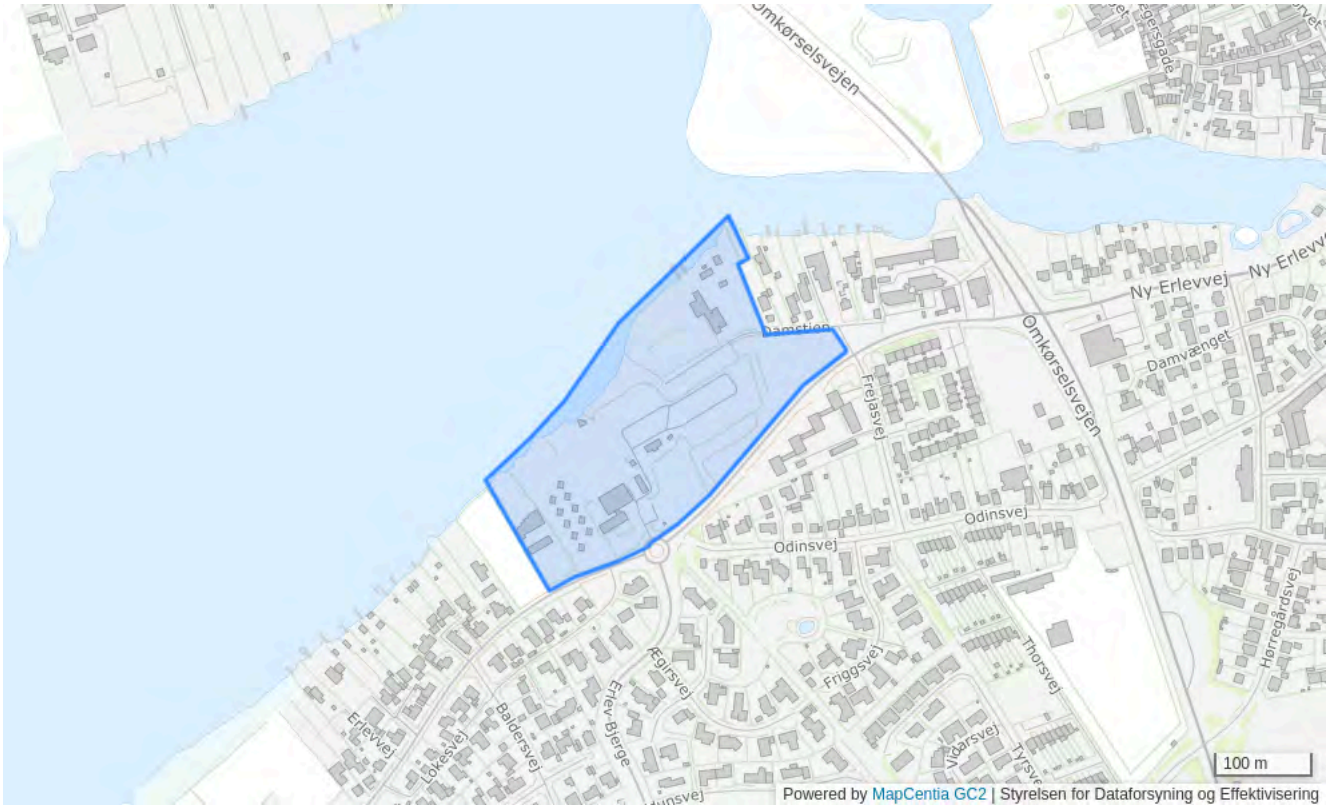
10.11.RE.02 - Kolonihaver Humlegårdsbæk



Plannavn	Kolonihaver Humlegårdsbæk
Plannummer	10.11.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Koloni- og nyttehaver
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	3.25
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til kolonihaver og nyttehaver med tilhørende friarealer og parkering m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Kolonihavebebyggelse. Bebyggelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 40 m2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde på mere end 3,25 m over terræn. Til udvendige bygningssider må kun anvendes træ, og farver skal være jordfarver. Tage skal dækkes med grå eller sort tagpap.

Opholds- og friarealer	Min. 10% af områdets areal skal anvendes til større samlede friarealer.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Beplantning i skel skal udføres som hækbeplantning. Internt kan anden hegning tillades. De enkelte havelodders størrelse må ikke overstige 400 m2.

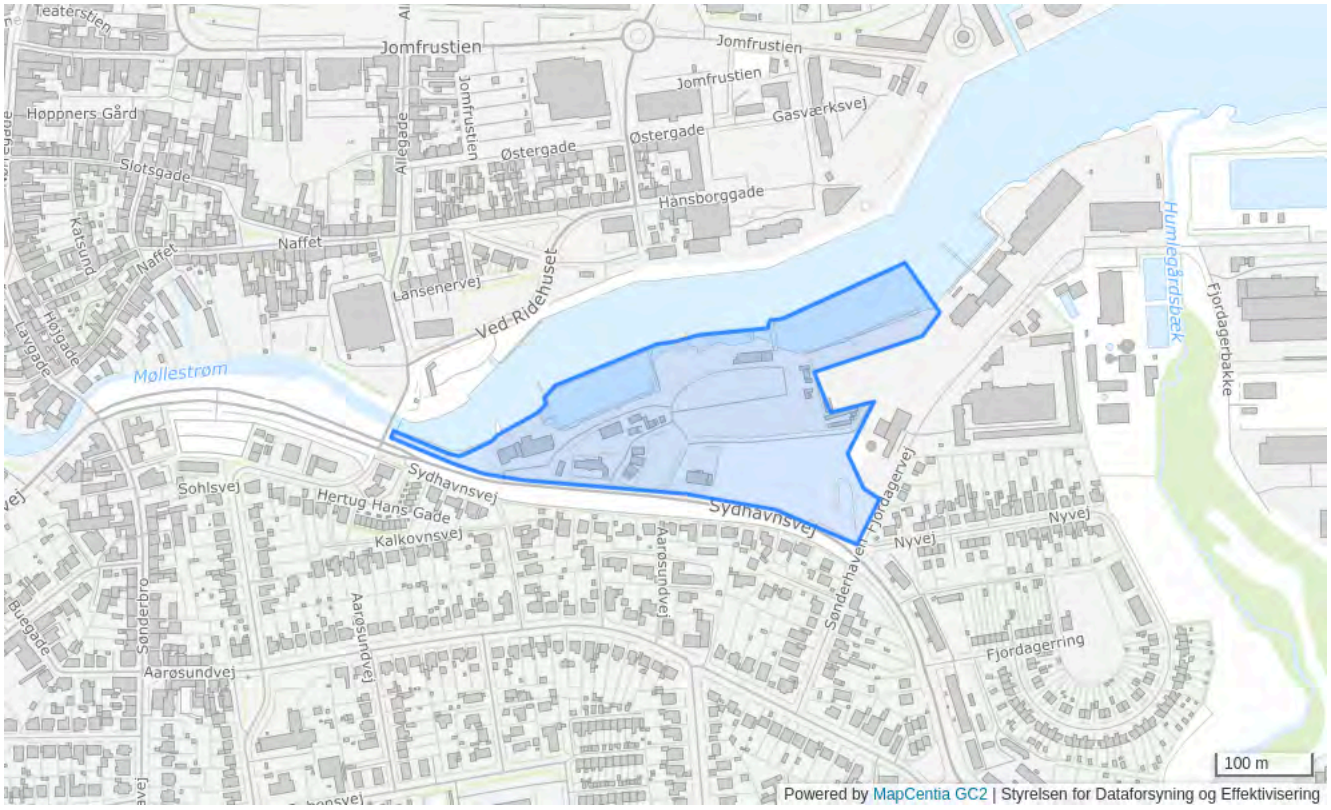
10.11.RE.03 - Rekreativt område Ny Erlevvej



Plannavn	Rekreativt område Ny Erlevvej
Plannummer	10.11.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område Campingplads og vandrehjem Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	10% 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	Rekreativt område til fritidsområde med vandrerhjem, campingplads, søsportscenter, stianlæg, legeplads samt andre funktioner, der naturligt hører hjemme i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Koncentreret tæt-lav bebyggelse. Ny bebyggelse skal koncentreres omkring den eksisterende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Parkering skal koncentreres omkring bebyggelsen. Der skal sikres en natursti langs Dammen.
Særlige bestemmelser	Omkring parkering, teltplads m.m. skal der etableres en afskærmende beplantning.

10.11.RE.04 - Rekreativt område Sydhavnsvej



Plannavn	Rekreativt område Sydhavnsvej
Plannummer	10.11.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Lystbådehavn Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til lystbådehavn samt erhverv og mindre butikker i tilknytning til lystbådehavnen, oplag af både, byggeri for sejlklubberne, ferie- og fritidsformål, ferieboliger og offentlige grønne områder.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan fravige højdebestemmelsen, såfremt særlige forhold taler herfor. Bebyggelsen skal i udformning, farver og materialevalg underordne sig omgivelserne. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Antal parkeringspladser samt udformning heraf skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Langs fjorden skal der reserveres areal til en offentlig sti.
Særlige bestemmelser	Der skal udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning. Områdets grønne præg skal bevares. Langs fjorden skal der friholdes en grøn bræmme.

10.11.RE.05 - Rekreativt område Knavvej



Plannavn	Rekreativt område Knavvej
Plannummer	10.11.RE.05
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Koloni- og nyttehaver
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt området må kun anvendes til kolonihaver
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål, som har naturlig tilknytning til områdets aktiviteter. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

10.11.RE.06 - Rekreativt område Humlehaven



Plannavn	Rekreativt område Humlehaven
Plannummer	10.11.RE.06
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område, med mulighed for etablering af udendørs mountainbikebane. Der må kun opføres anlæg som understøtter anvendelsen som mountainbikeanlæg. Der må ikke opføres anden bebyggelses i området.
Særlige bestemmelser	Området omkranse beplantning skal bevares.

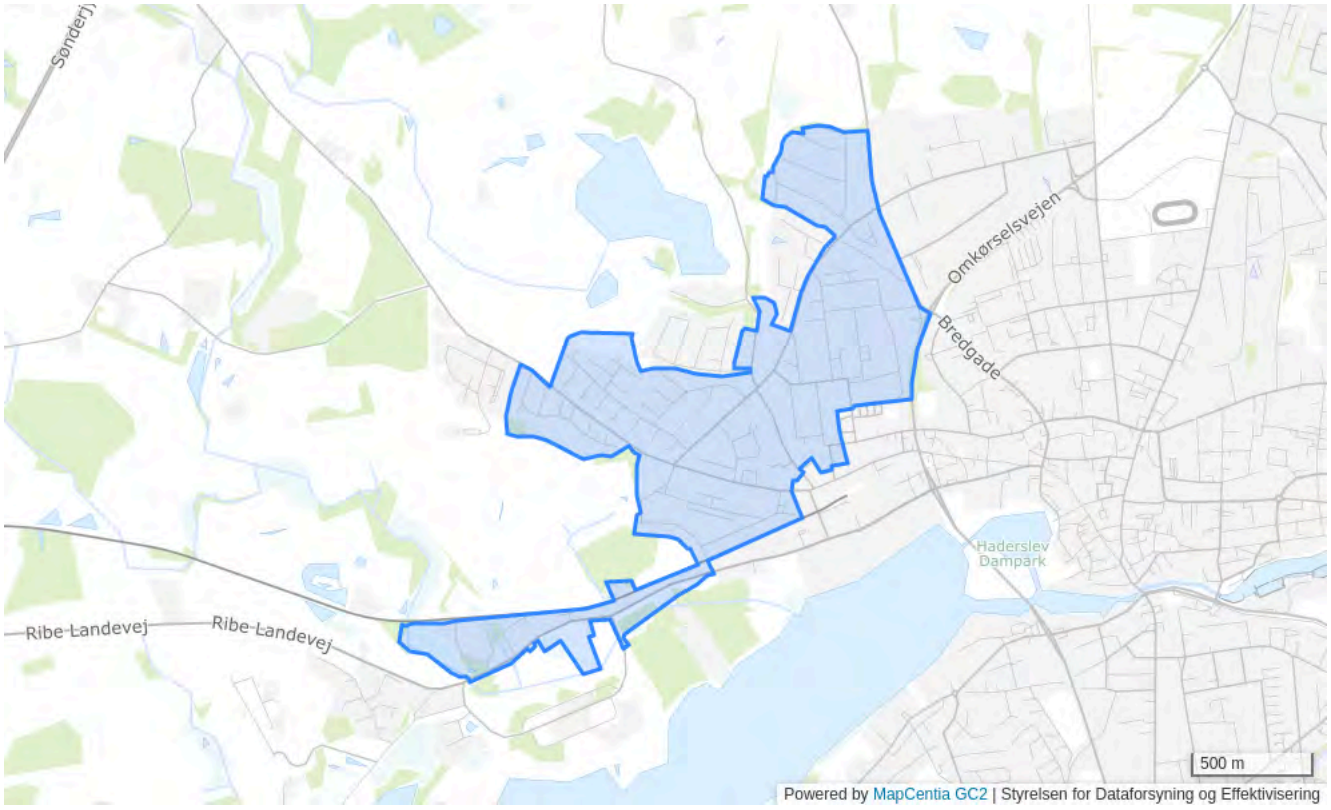
10.11.TA.01 - Område til teknisk anlæg Kløvervænget



Plannavn	Område til teknisk anlæg Kløvervænget
Plannummer	10.11.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Forsyningsvirksomhed og funktionærboliger i tilknytning hertil. Kontorer og privat service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn

	til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse skal fastholdes.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

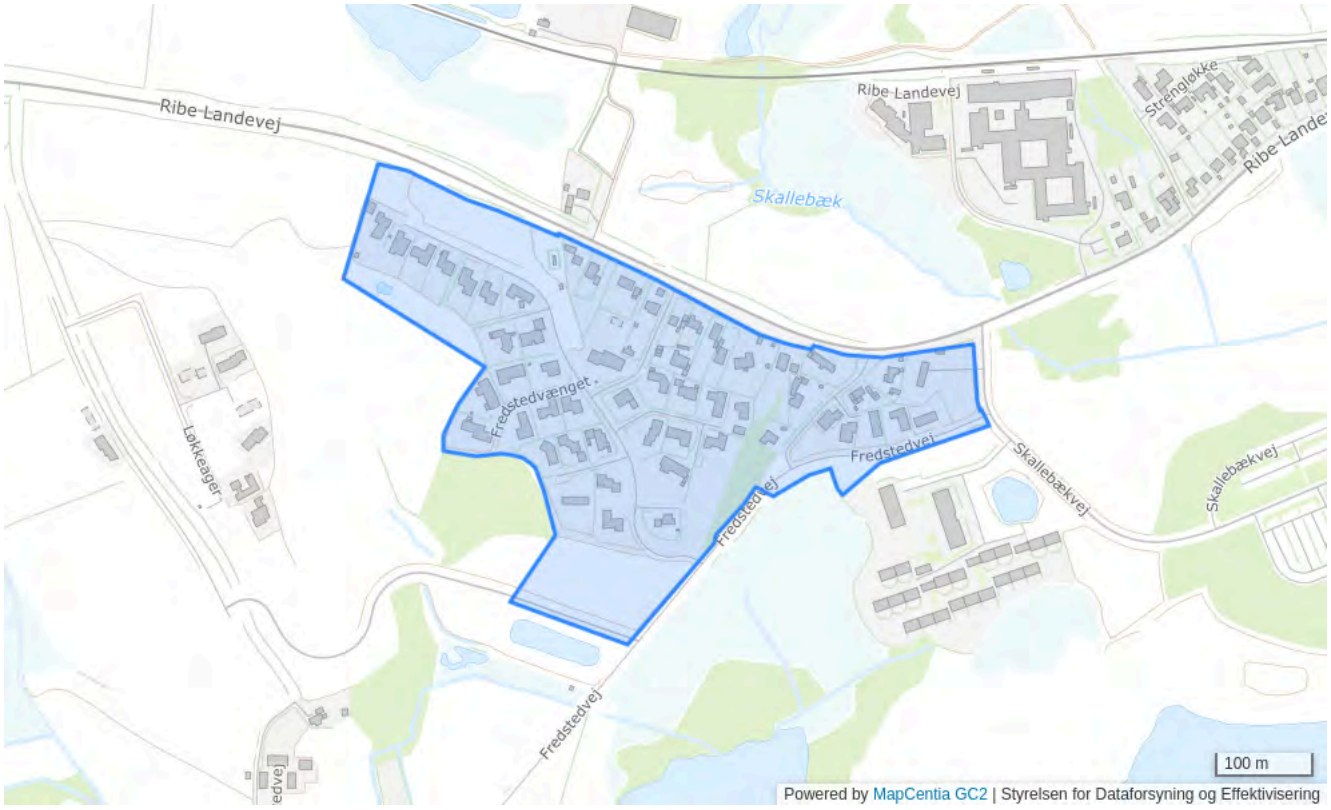
10.12.BO.01 - Boligområde Lænkebjerg



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
Bebyggelsesprocent	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.

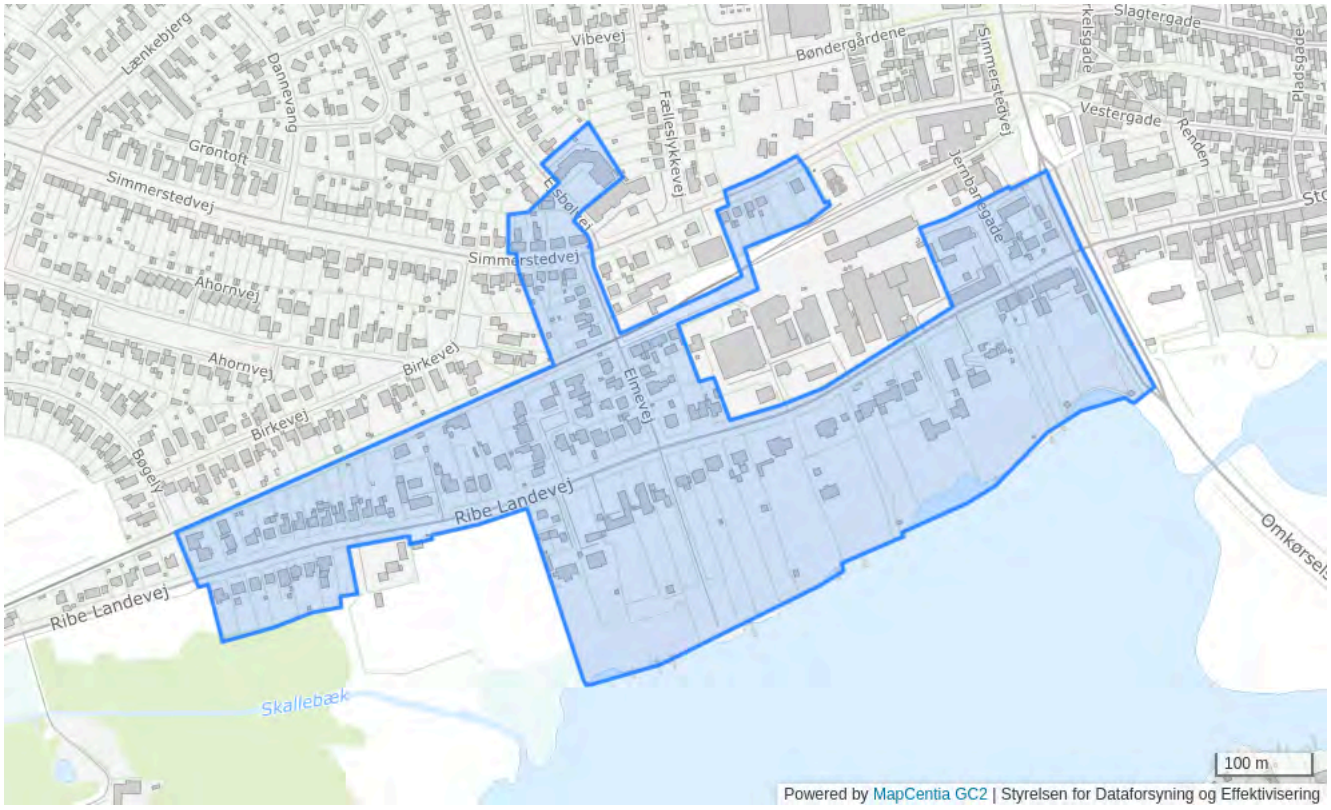
10.12.BO.02 - Boligområde Fredstedvej



Plannavn	Boligområde Fredstedvej
Plannummer	10.12.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks.40. Der kan kun opføres bebyggelse inden for et nærmere afgrænset byggefelt eventuelt med 2 etager.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vejadgang til den sydlige del skal ske via vejen til Fredsted Vest.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Der må ikke bebygges på arealet omfattet af søbeskyttelseslinjen.

10.12.BO.03 - Boligområde Ribe Landevej



Plannavn	Boligområde Ribe Landevej
Plannummer	10.12.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
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 og tæt-lav boligbebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilsvarende 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.

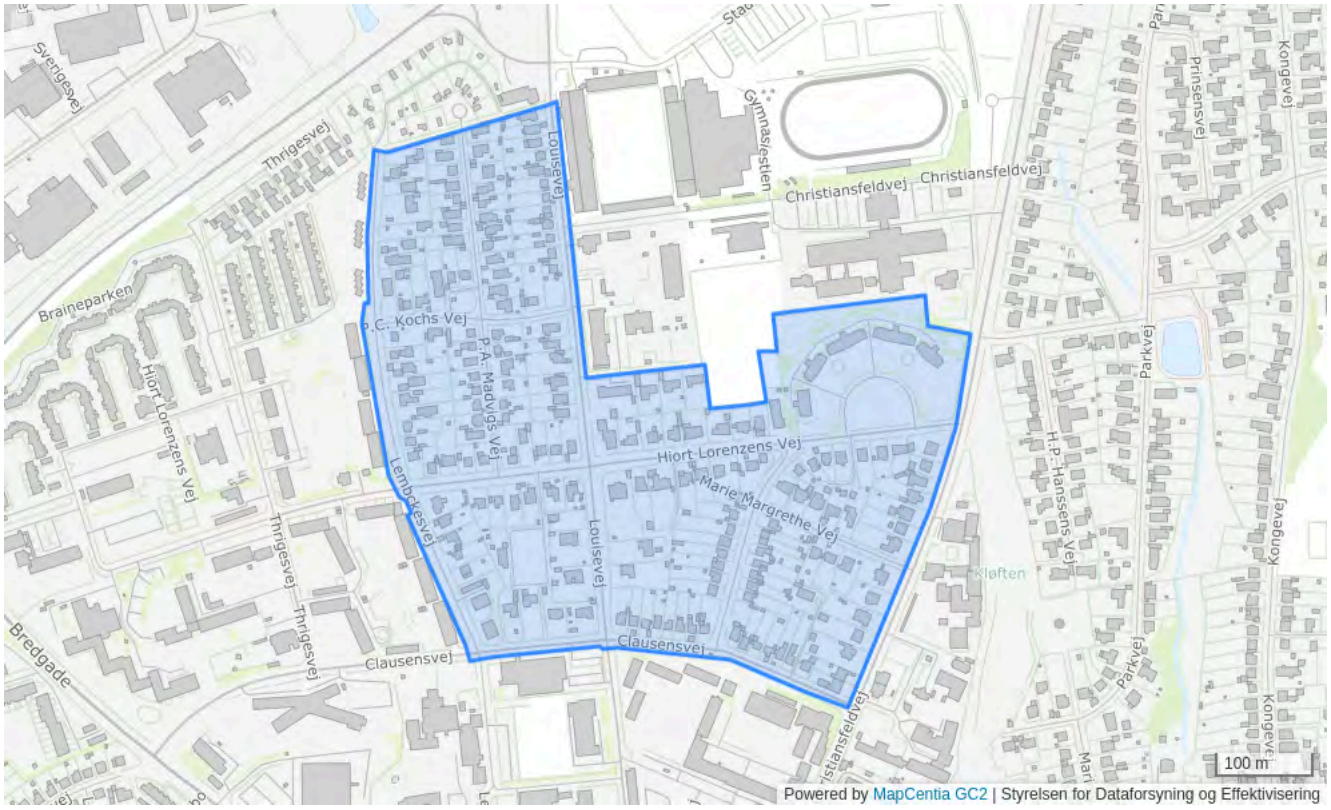
10.12.BO.04 - Boligområde Moltrupvej



Plannavn	Boligområde Moltrupvej
Plannummer	10.12.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
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 og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilsvarende 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.

10.12.BO.05 - Boligområde Hiort Lorenzens Vej



Plannavn	Boligområde Hiort Lorenzens Vej
Plannummer	10.12.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
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 og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilsvarende 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.

10.12.BO.06 - Boligområde Bøndergårdene



Plannavn	Boligområde Bøndergårdene
Plannummer	10.12.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
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 og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Det skal være muligt at opføre bebyggelse i samme højde som tilsvarende 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.

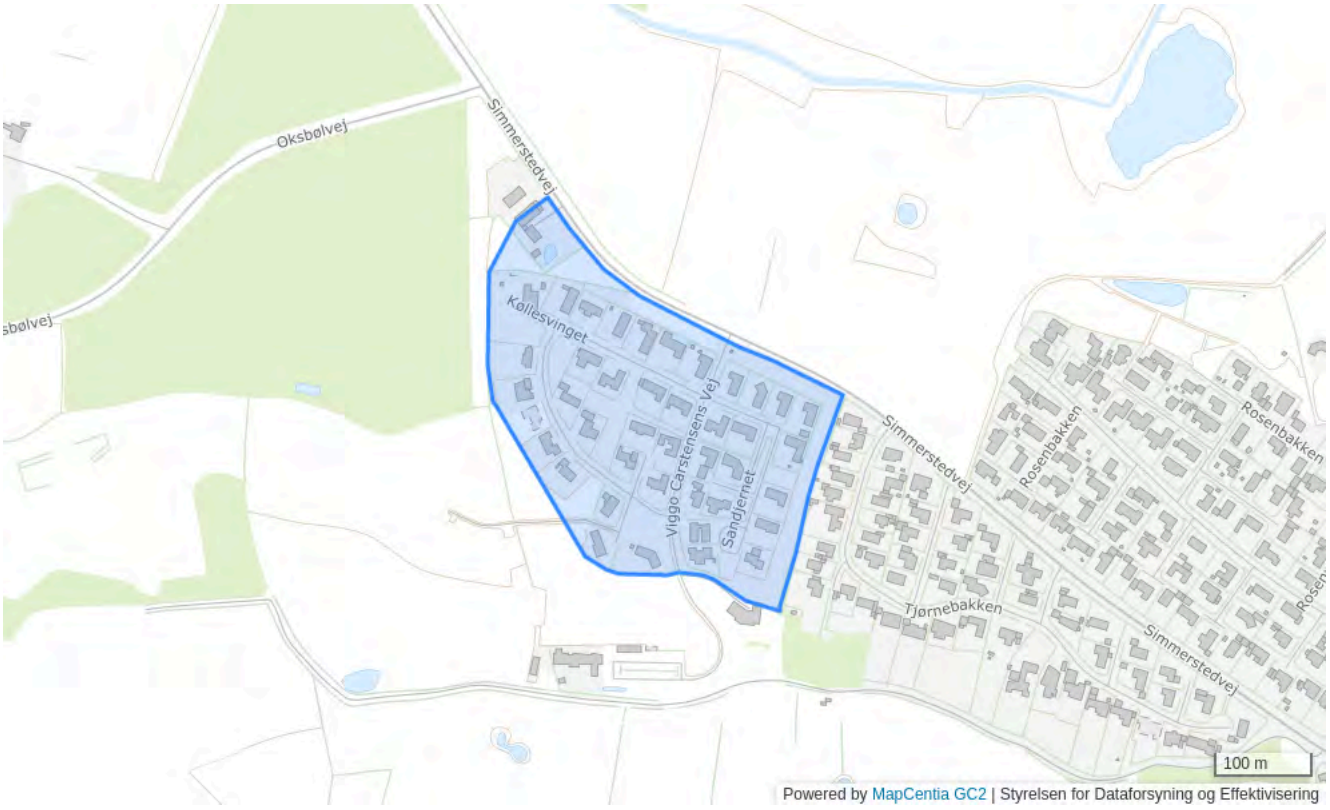
10.12.BO.07 - Boligområde Thrigesvej



Plannavn	Boligområde Thrigesvej
Plannummer	10.12.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse maks. 40. For etagebebyggelse maks. 60. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af 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.BO.08 - Boligområde Viggo Carstensens Vej



Plannavn	Boligområde Viggo Carstensens Vej
Plannummer	10.12.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde Blandet boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocenten 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.

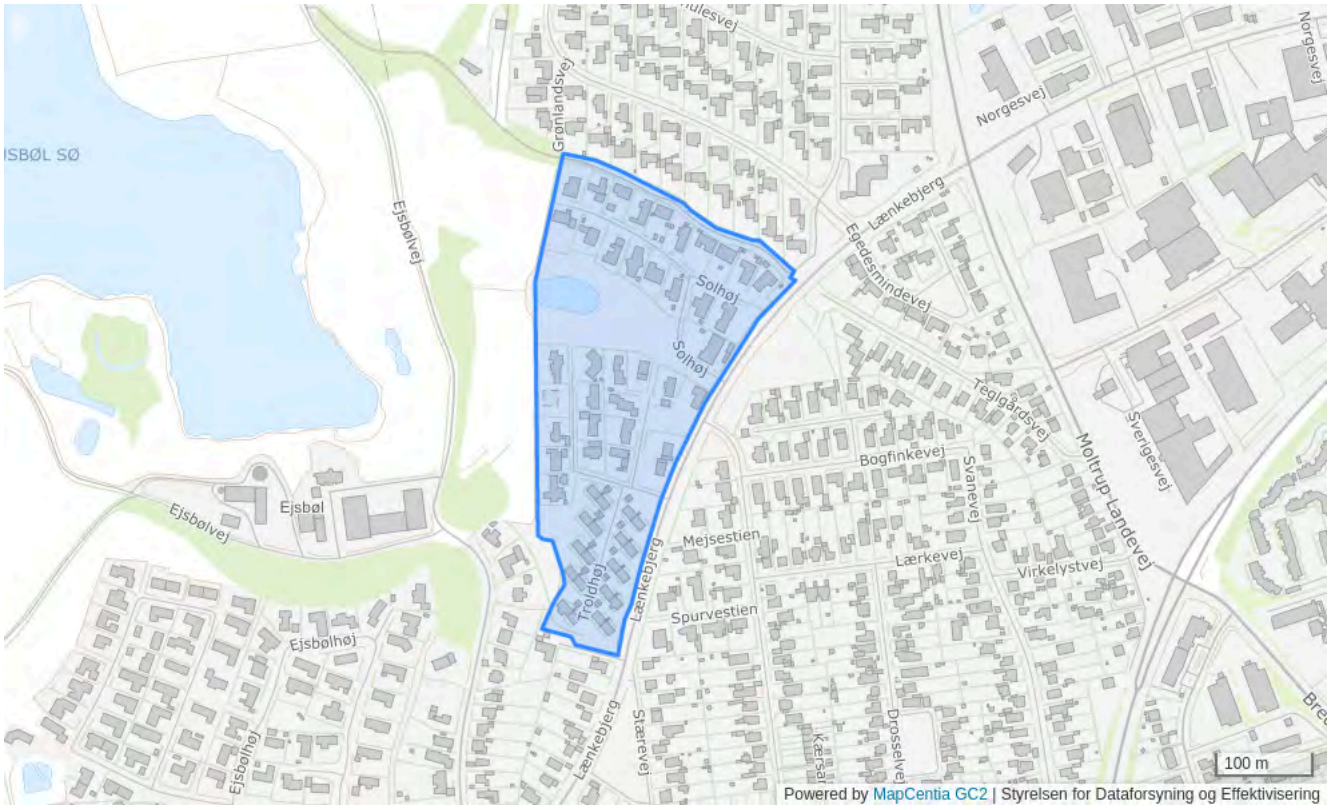
10.12.BO.09 - Boligområde Ejsbølvej



Plannavn	Boligområde Ejsbølvej
Plannummer	10.12.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav maks. 40. Der skal udarbejdes en samlet landskabelig vurdering som grundlag for en vurdering af, om hele eller dele af området skal friholdes for bebyggelse.

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.

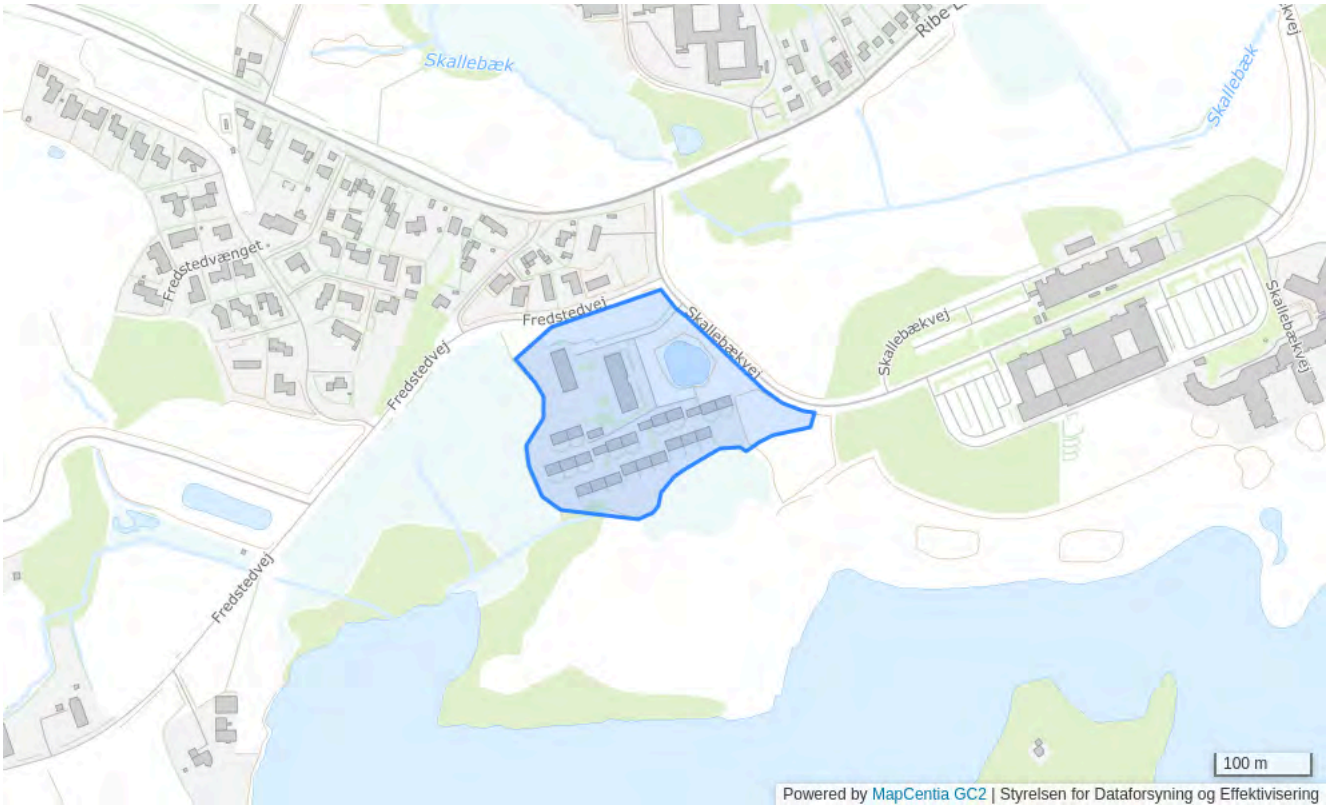
10.12.BO.10 - Boligområde Lænkebjerg



Plannavn	Boligområde Lænkebjerg
Plannummer	10.12.BO.10
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til

	etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Langs med områdets vestlige grænse skal der etableres en offentlig tilgængelig sti.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

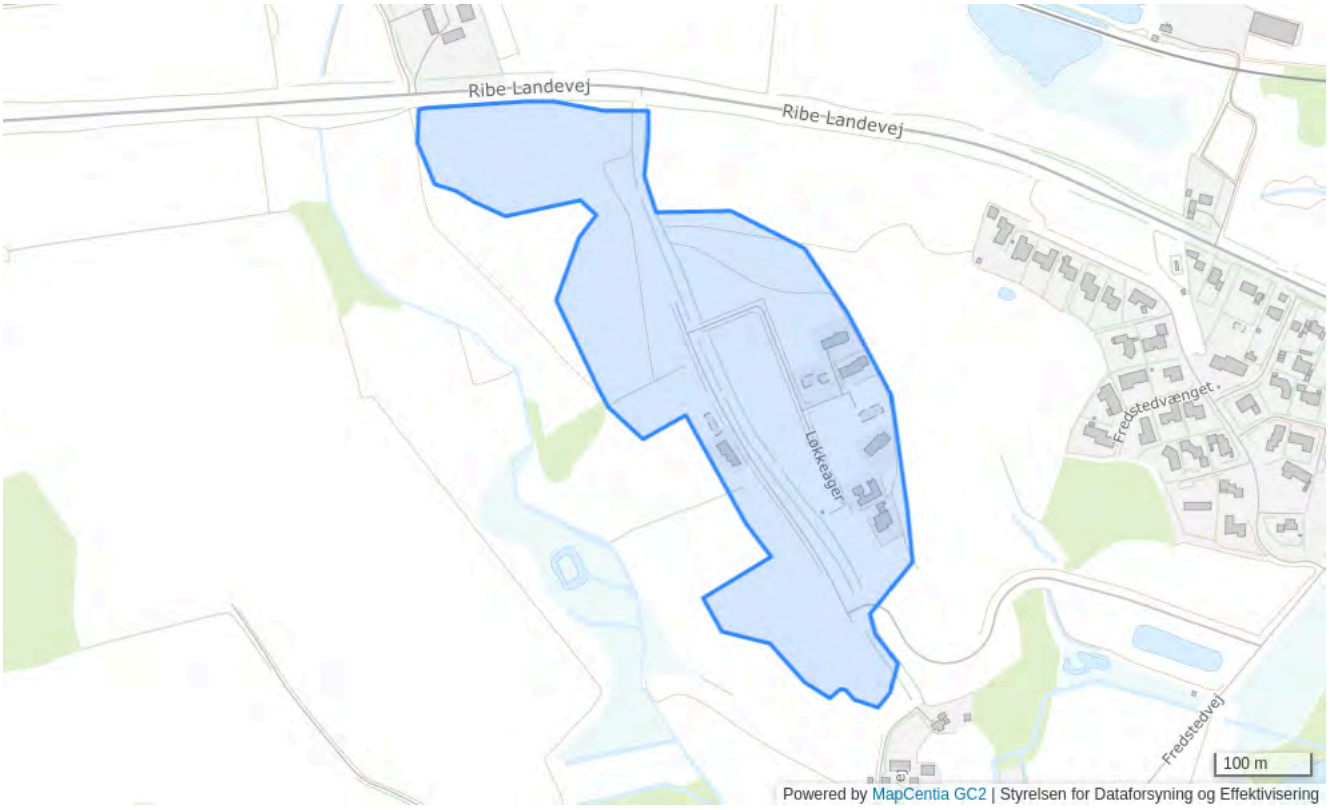
10.12.BO.11 - Boligområde Skallebækvej



Plannavn	Boligområde Skallebækvej
Plannummer	10.12.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav, tæt-lav og etageboliger maks. 25.

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.BO.12 - Boligområde Fredsted Vest



Plannavn	Boligområde Fredsted Vest
Plannummer	10.12.BO.12
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området må anvendes til åben- lav og tæt- lav bebyggelse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocenten for åben-lav er max. 30 % og for tæt-lav max. 40 %
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Vejadgang skal ske via Fredstedvej. Der skal sikres en stiforbindelse til de omkringliggende grønne områder. Der skal etableres parkeringspladser efter Haderslev kommunes parkeringsnorm. se under generelle bestemmelser. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.
Særlige bestemmelser	Ved planens vedtagelse er området beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan udlægges til Byzone. Lokalplanen skal indeholde bestemmelser om, at området skal overføres til byzone.

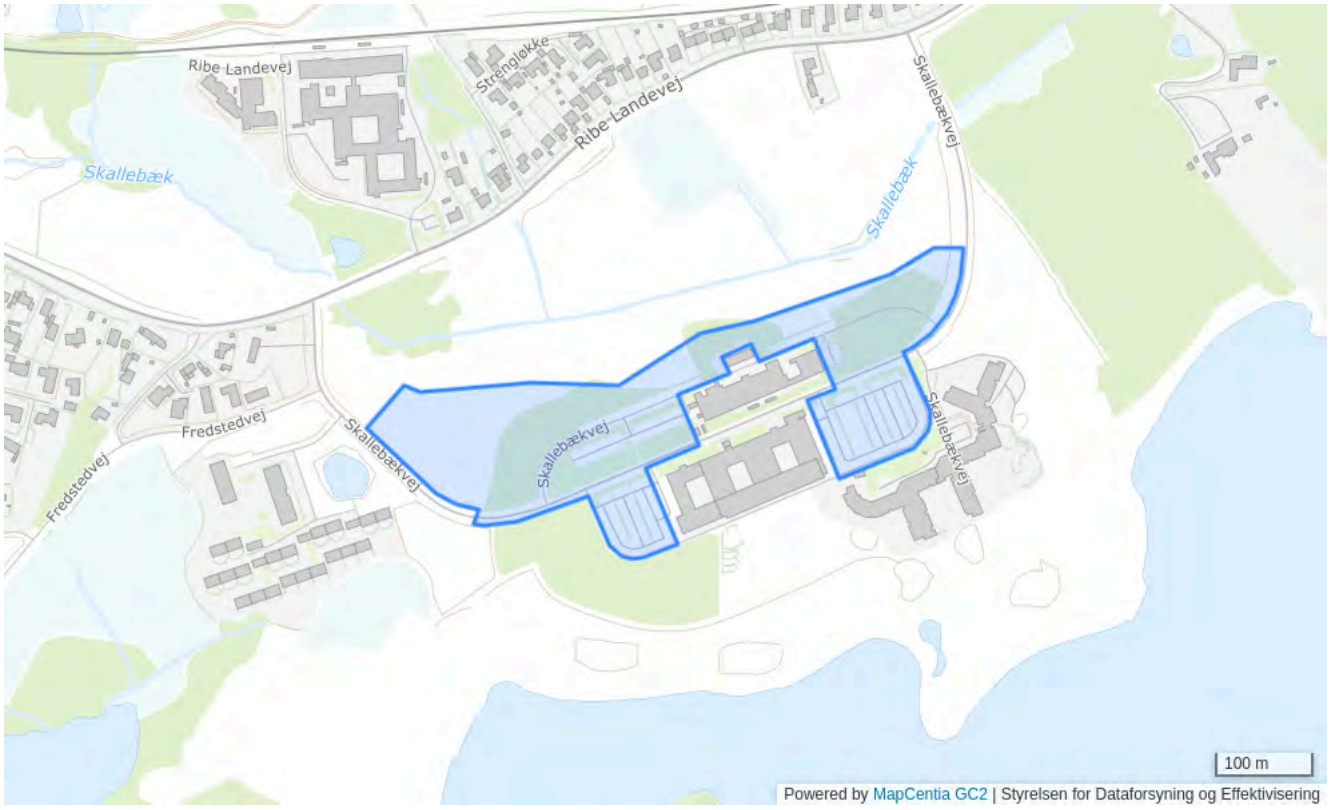
10.12.BO.13 - Boligområde Simmerstedvej



Plannavn	Boligområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer

	benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt etageboliger. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40 og for etageboliger maks. 50.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealer skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.12.BO.14 - 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 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. Grunde til åben/lav bebyggelse skal have et mindste grundareal på 500 m²
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre byrådet giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.12.BO.15 - 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.

10.12.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Gåskærgade
Plannummer	10.12.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Boligområde Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	17
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligformål i form af etageboligbebyggelse
Områdets anvendelse	Boligformål i form af etageboligbebyggelse, dog kan der i stueetage i delområde II indrettes liberalt erhverv og serviceerhverv i form af

	kontor, klinik eller lignende erhverv,d er kan indpasses naturligt i området
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på max 100. Bygningsdybde max 10 m. Maksimale bygningshøjder målt ud fra fastlagt niveauplan: Byggefelt A 13,5 m. Byggefelt B 17 m. Byggefelt C mindst 5 m af facaden skal være max 13,5 m, resterende max 17 m. Byggefelt D 17 m. Byggefelt E skiftevis 13,5 og 17 m. Asymmetrisk tagkonstruktion sadeltag mellem 40-45 gr. Facader i blank murværk i en nuance af gul. Tagmateriale i tegl, zink eller skifer med glanstal max 30. i farve sort, brun, rød eller grå nuancer.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealer svarende til mindst 15 % af boligarealet. Fællesarealer på terræn skal etableres grønne og beplantede. Terrænregulering i fbm bebyggelse max +/- 0,7 m. Terrænregulering må ikke foretages nærmere skel end 1 m. Befæstigelse på max 90 % af grundarealet.
Trafikbetjening og parkering	Området vejbetjenes fra Gåskærgade via Rådhuspladsen. Skolegade-stien udlægges sam redningsvej, og sti forbindelse mellem Skolegade og Gåskærgade for gående og cyklende. Stiforbindelse på tværs på 2 m bredde. Der udlægges parkeringspladser svarende til 1 plads pr bolig og 2 pladser pr 100 m2 erhverv. Der anlægges parkering til cykler 1,5 plads pr bolig og 1 plads pr. 100 m2 erhverv.

10.12.CE.01 - Centerområde Sverigesvej



Plannavn	Centerområde Sverigesvej
Plannummer	10.12.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Aflastningsområde til udvalgsvarebutikker og butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper, der ikke kan indpasses i det centrale byområde: biler, lystbåde, campingvogne, planter,

	havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Det samlede bruttoetageareal til butiksformål er 10.378 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker 7.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Sammenbygning over skel kan ske på baggrund af en samlet bebyggelsesplan godkendt af kommunalbestyrelsen.

10.12.CE.02 - Centerområde Simmerstedvej



Plannavn	Centerområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med detailhandelsbutikker og offentlige og private servicefunktioner, der

	henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 %. For tæt-lav og for anden bebyggelse maks. 45 %. Arealrammen til detailhandel er 1.510 m2 fordelt med 1.310 m2 på dagligvarer og 200 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 200 m2.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

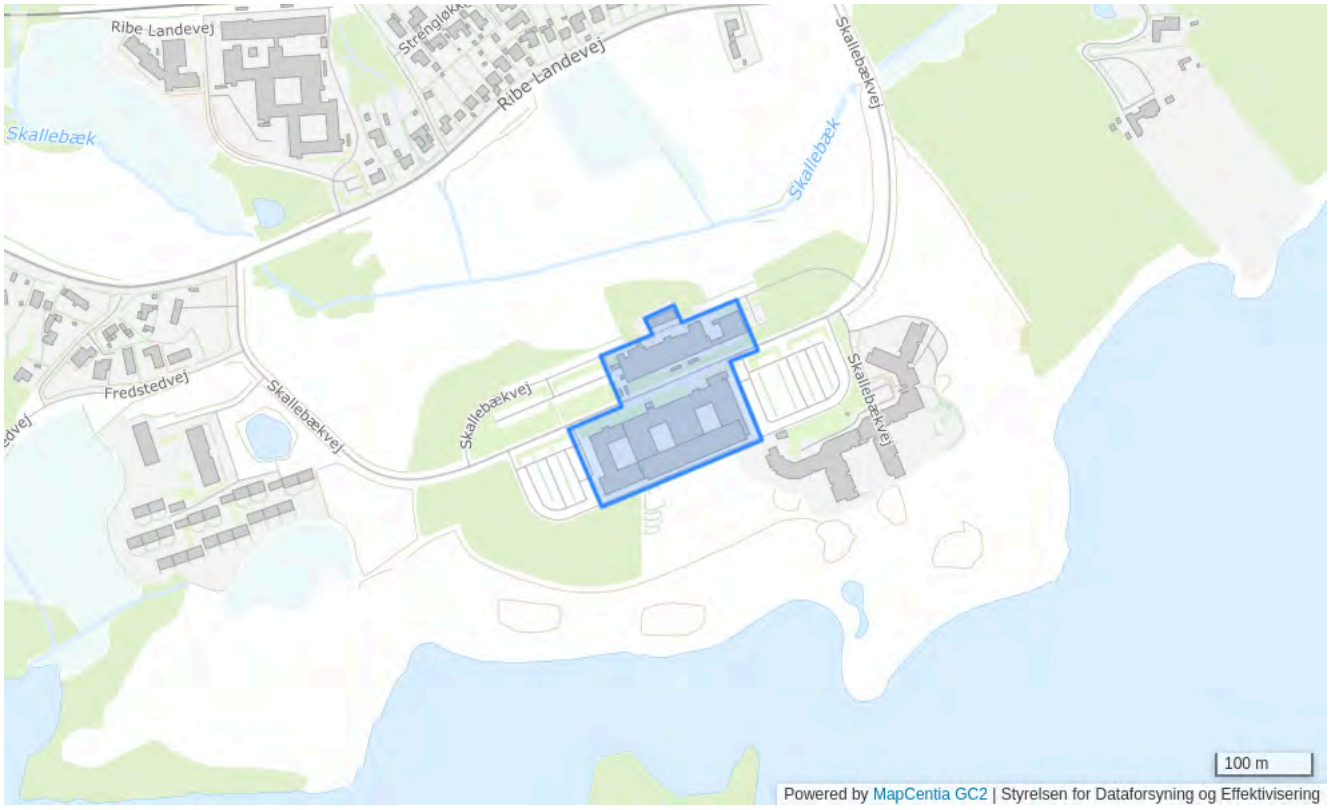
10.12.CE.03 - Centerområde Thrigesvej



Plannavn	Centerområde Thrigesvej
Plannummer	10.12.CE.03
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med offentlige og private servicefunktioner, der henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder,

	som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav og for anden bebyggelse maks. 45 %.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

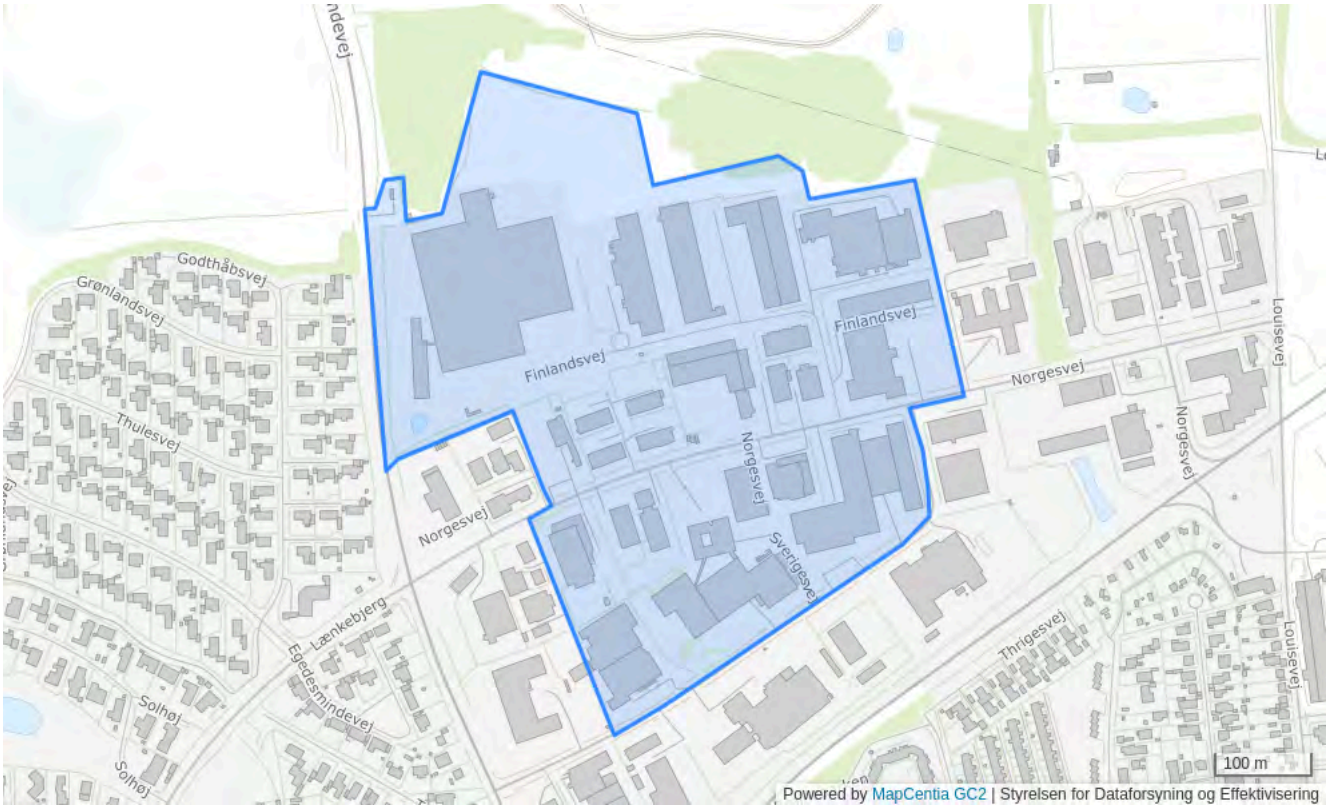
10.12.CE.04 - Centerområde Skallebækvej



Plannavn	Centerområde Skallebækvej
Plannummer	10.12.CE.04
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	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	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.
Bebyggelsens omfang og udformning	Den tidligere sengebygning tillades i op til 9 etager, i resten af rammen tillades der op til 4 etager. Arealrammen til detailhandel er 1.000 m2 fordelt med 500 m2 på dagligvarer og 500 m2 på udvalgsvarer.
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.

10.12.EH.01 - Erhvervsområde Finlandsvej



Plannavn	Erhvervsområde Finlandsvej
Plannummer	10.12.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service og handelsvirksomhed samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 10m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

10.12.EH.02 - Erhvervsområde Sverigesvej



Plannavn	Erhvervsområde Sverigesvej
Plannummer	10.12.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 12.461 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 7.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

10.12.EH.03 - Erhvervsområde Norgesvej



Plannavn	Erhvervsområde Norgesvej
Plannummer	10.12.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 3.000 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 3.000 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

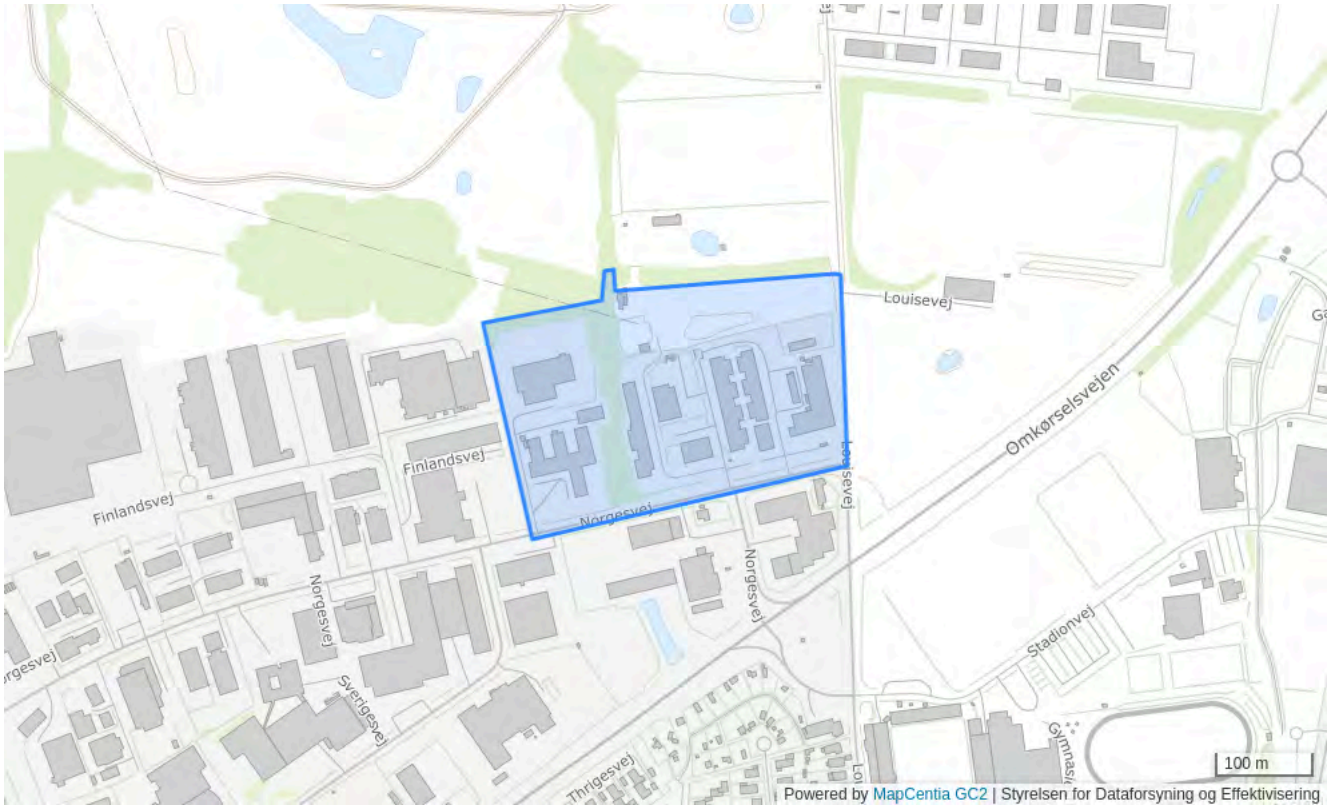
10.12.EH.04 - Erhvervsområde Simmerstedvej



Plannavn	Erhvervsområde Simmerstedvej
Plannummer	10.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	7 m^3/m^2 beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	15
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 må ikke placeres boliger i området.

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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

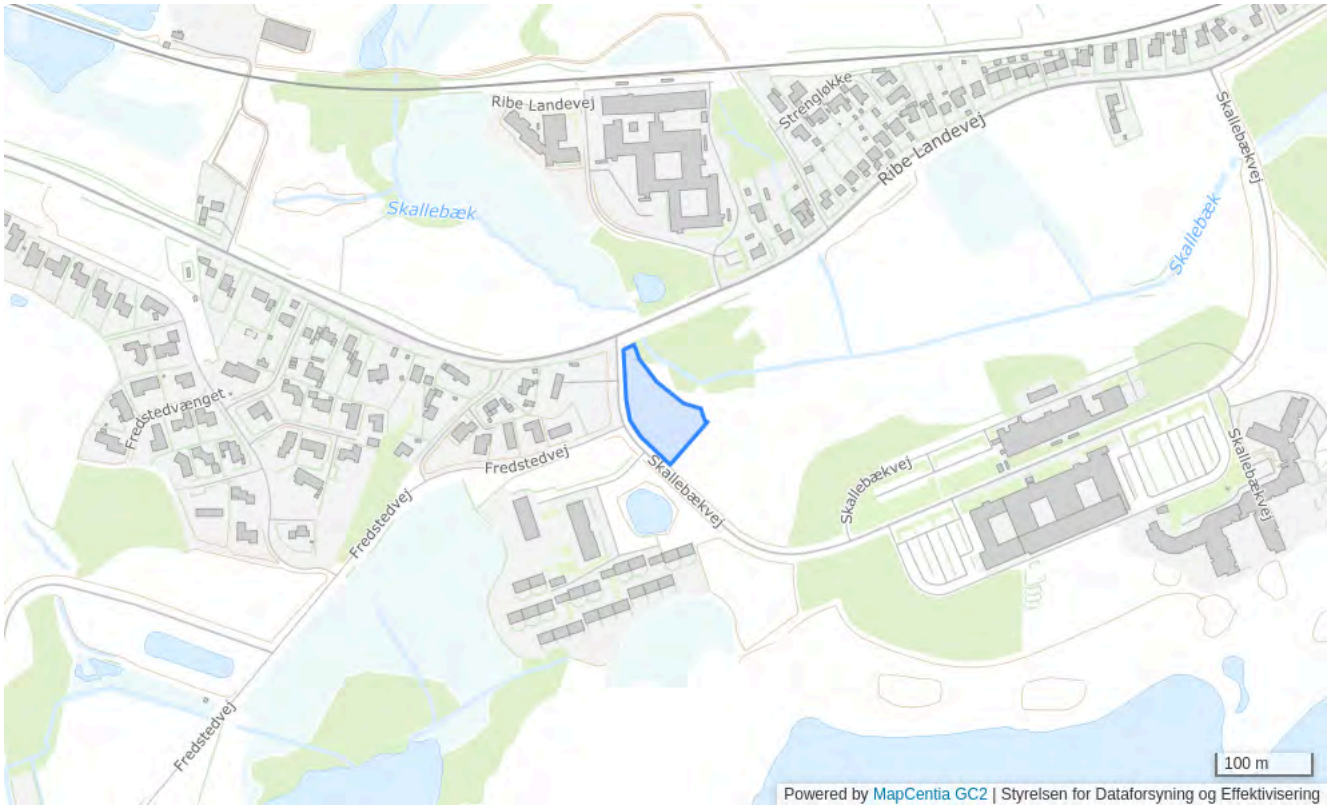
10.12.EH.05 - Erhvervsområde Norgesvej/Louisevej



Plannavn	Erhvervsområde Norgesvej/Louisevej
Plannummer	10.12.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed, administration samt offentlige formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 10m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering

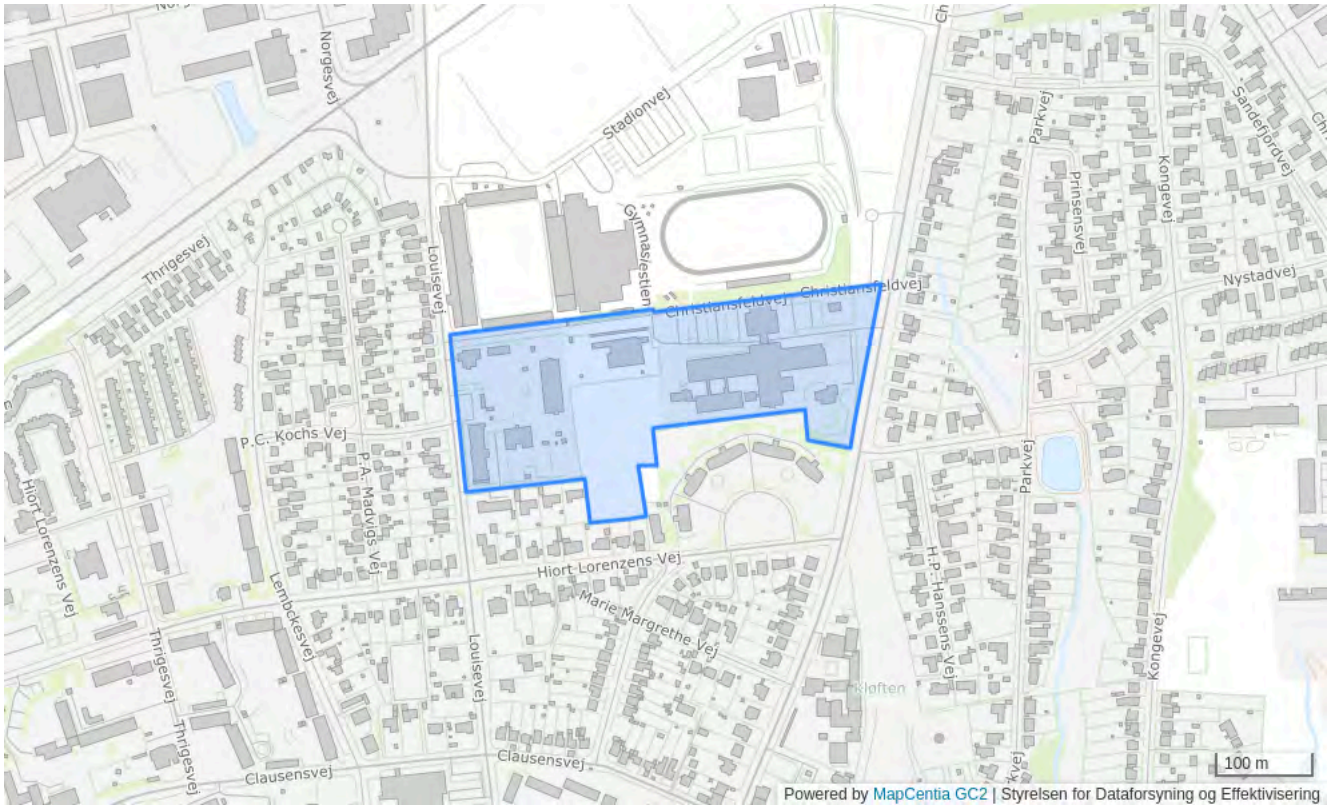
10.12.EH.06 - Erhvervsområde Skallebækvej



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

10.12.OF.01 - Område til offentlige formål Christiansfeldvej



Plannavn	Område til offentlige formål Christiansfeldvej
Plannummer	10.12.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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. Kommunalbestyrelsen 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 omgivende bebyggelser.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en større helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.12.OF.03 - Område til offentlige formål Ribe Landevej Syd



Plannavn	Område til offentlige formål Ribe Landevej Syd
Plannummer	10.12.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt område, kirkegård med tilhørende bygningsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Eventuel ny bebyggelse skal i udformning og materialevalg indordne sig den eksisterende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisninger.

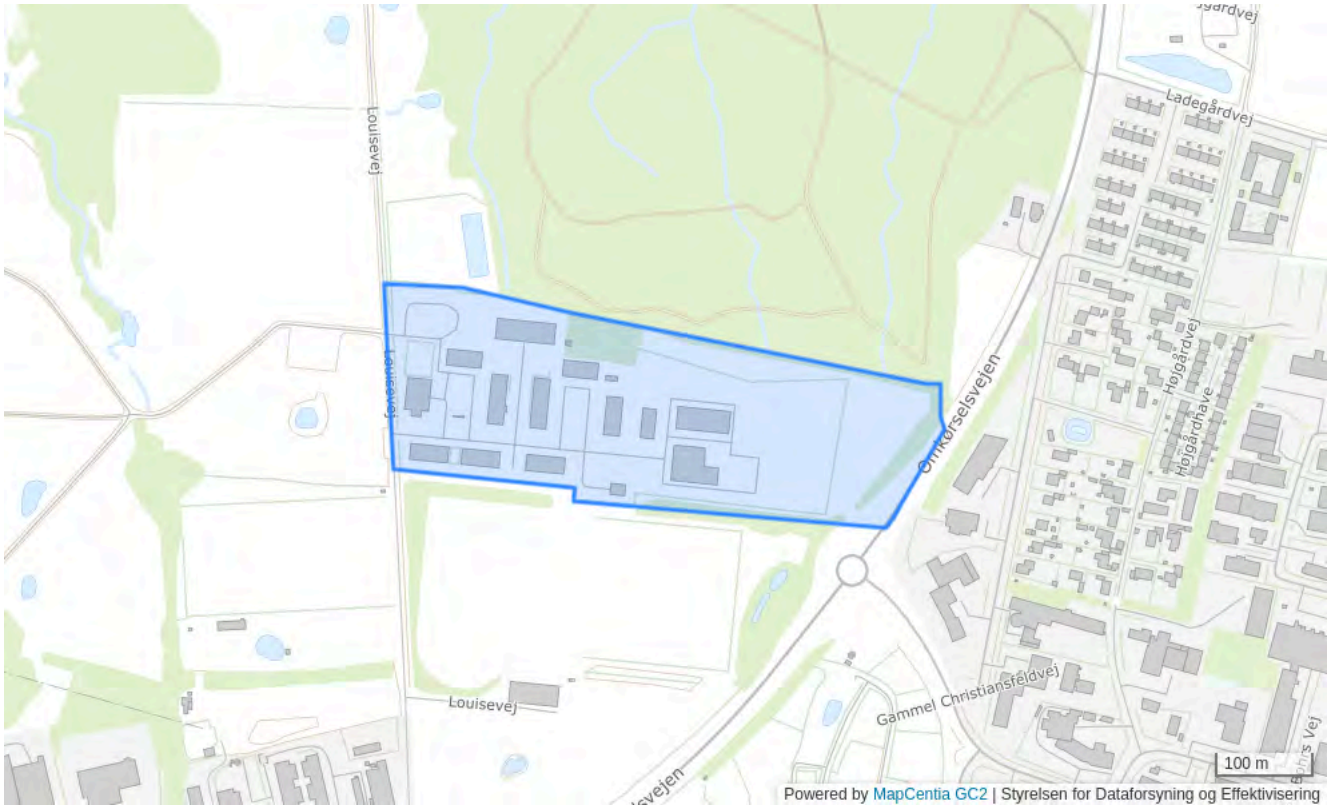
10.12.OF.05 - Område til offentlige formål Simmerstedvej



Plannavn	Område til offentlige formål Simmerstedvej
Plannummer	10.12.OF.05
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	90% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	14
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde med mulighed for indpasning af institutioner af regional karakter, herunder klinik-, udstillings- og undervisningsformål samt administration. Desuden iværksættervirksomheder. Der må

	ikke etableres funktioner med behov for overnatningsmuligheder, f.eks. boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Overvejende sluttet bebyggelse i gadelinie. Eksisterende bebyggelse må ikke ændres eller fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Facadebebyggelse skal tilpasses vejens bebyggelseskarakter og må ikke opføres med mere end 3 etager og højere end 14 meter. Baghusbebyggelsen må ikke gives en større højde end forhusbebyggelsen. Bebyggelsens ydre fremtræden må ikke ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Ny bebyggelse skal indordne sig den eksisterende karakteristiske bebyggelse med hensyn til taghældning, materialevalg, facader m.v.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte ejendom skal mindst svare til 5% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan dog stille andre krav til opholdsarealer.
Særlige bestemmelser	Der skal for hver 3. parkeringsplads plantes og vedligeholdes 1 træ.

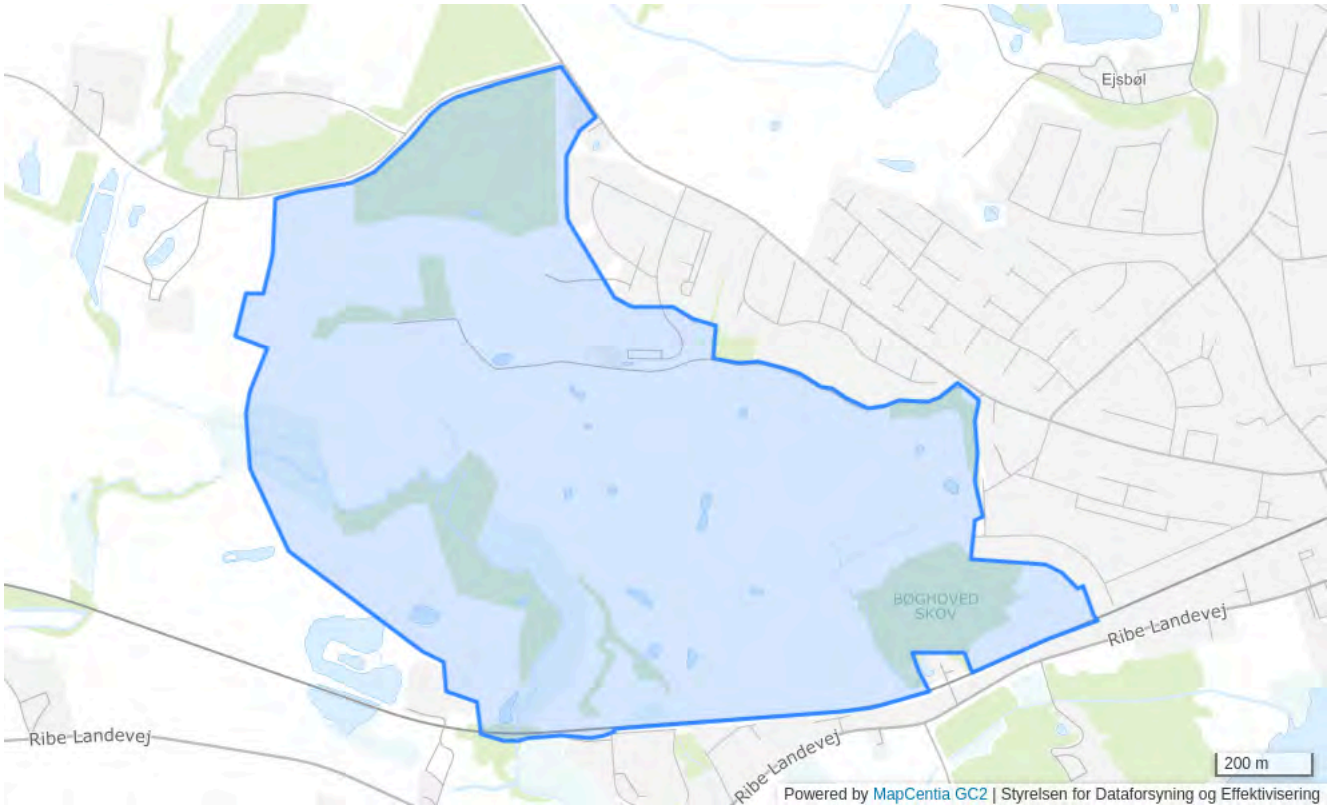
10.12.OF.06 - Område til offentlige formål Louisevej



Plannavn	Område til offentlige formål Louisevej
Plannummer	10.12.OF.06
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% 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 undervisningslokaler, værksteder, garager m.v. til Forsvaret.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab.

	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig.
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 kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.12.RE.01 - Rekreativt område Viggo Carstensens Vej



Plannavn	Rekreativt område Viggo Carstensens Vej
Plannummer	10.12.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Golfbaneanlæg Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til golfformål. Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål, som har naturlig tilknytning til områdets aktiviteter i form af klubhus og servicebygninger. Der kan etableres ferie- og fritidsbebyggelse til golfbaneformål. Mindre bygninger, som eksempelvis toiletbygninger, kan tillades, såfremt de indpasses i det omgivende

	landskab. Landbrugsmæssig drift af ubenyttede arealer kan tillades. I området kan der kan tillige etableres nedsivningsbassin til nedsivning af overfladevand.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse til klubhus må højst opføres i 2 etager og 8,5 meters højde. Servicebygninger må højst opføres i 1 etage og i 6,5 meters højde. Mindre bygninger må højst opføres i 1 etage og i 3 meters højde. Bebyggelse skal i udformning, farver og materialevalg tilpasses omgivelserne.
Trafikbetjening og parkering	Området vejbetjenes fra Simmerstedvej. Der skal etableres stiforbindelser med offentlig adgang gennem området. Der skal etableres de nødvendige parkeringspladser inden for området. Større parkeringsanlæg kan etableres efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.12.RE.02 - Rekreativt område Ribe Landevej



Plannavn	Rekreativt område Ribe Landevej
Plannummer	10.12.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til grønt bynært fritidslandskab med anlæg m.v. til fritidsformål (fritidshaver, dyrehold, mindre bygninger, fælleshuse o.l.). Landbrugsmæssig drift af ubenyttede arealer kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål, som har naturlig tilknytning til områdets aktiviteter. Mindre bygninger kan tillades, såfremt de indpasses i det omgivende

	landskab. Bebyggelse skal i udformning, farver og materialevalg tilpasses omgivelserne
Trafikbetjening og parkering	Bydelens grønne områder skal forbindes med stier. Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares. I området ved Johannesdal skal der sikres mulighed for sti langs Dammen.

10.12.RE.03 - Rekreativt område P.A. Madvigs Vej



Plannavn	Rekreativt område P.A. Madvigs Vej
Plannummer	10.12.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Koloni- og nyttehaver
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	3.25
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til kolonihaver og nyttehaver med tilhørende friarealer og parkering m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Kolonihavebebyggelse. Bebyggelsen på den enkelte havelod må ikke overstige 40 m2. Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tag må gives en højde på mere end 3,25 m over terræn. Til udvendige bygningssider må kun anvendes

	træ, og farver skal være jordfarver. Tage skal dækkes med grå eller sort tagpap.
Opholds- og friarealer	Minimum 10% af områdets areal skal anvendes til større samlede friarealer.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Beplantning i skel skal udføres som hækplantning. Internt kan anden hegning tillades. De enkelte havelodders størrelse må ikke overstige 400 m2.

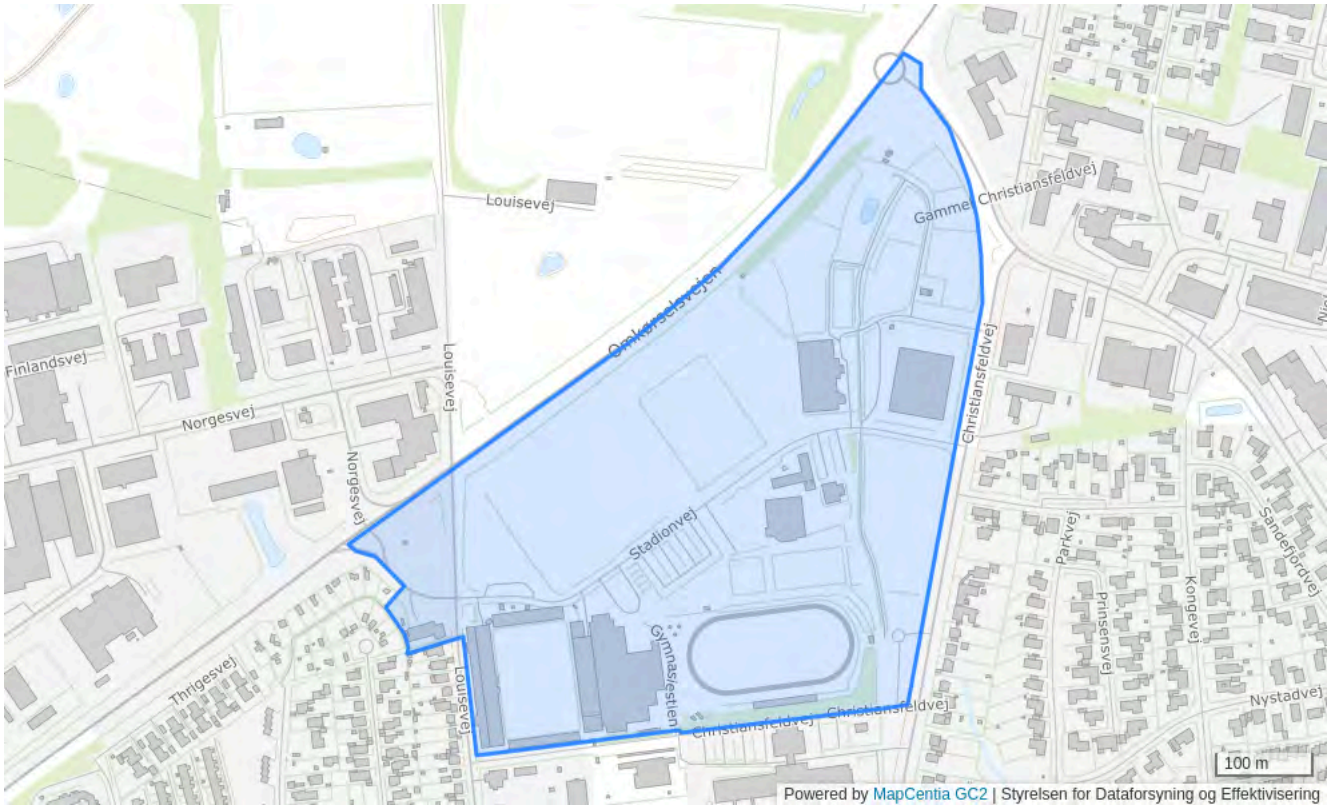
10.12.RE.04 - Rekreativt område Grønlandsvej



Plannavn	Rekreativt område Grønlandsvej
Plannummer	10.12.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Særlige bestemmelser	Beplantning må kun fjernes i forbindelse med nødvendig forstmæssig hugst og beskæring.

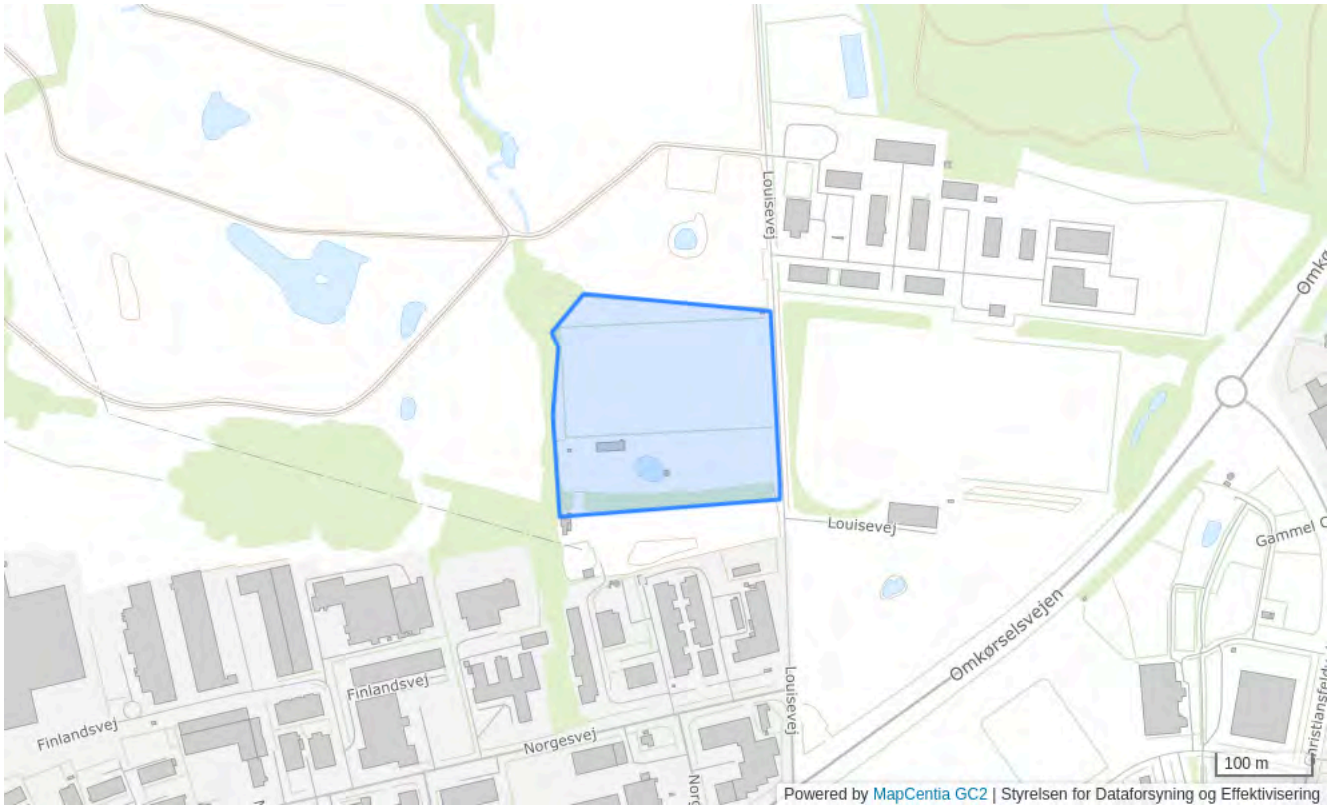
10.12.RE.05 - Rekreativt område Stadionvej



Plannavn	Rekreativt område Stadionvej
Plannummer	10.12.RE.05
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	4
Max. bygningshøjde (m)	16
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til stadionanlæg, bebyggelse til sportsklubber, ride-, sports- og idrætshaller og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omkringliggende byområde. Bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en

	bygning opføres i større højde end 16 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal så vidt muligt bevares. Beplantning i området skal overvejende bestå af egnstypiske løvfældende arter.

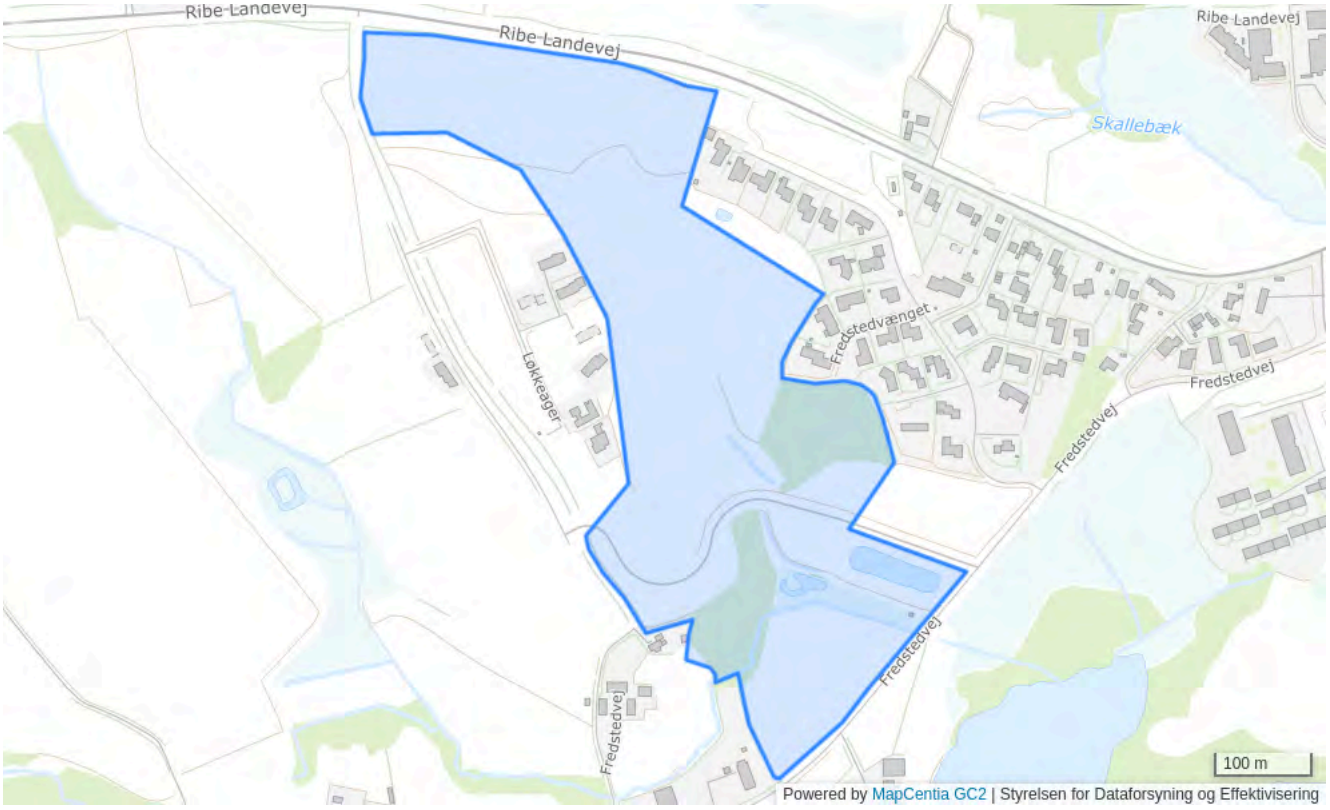
10.12.RE.06 - Rekreativt område Louisevej



Plannavn	Rekreativt område Louisevej
Plannummer	10.12.RE.06
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsbaner, BMX-bane og lignende.

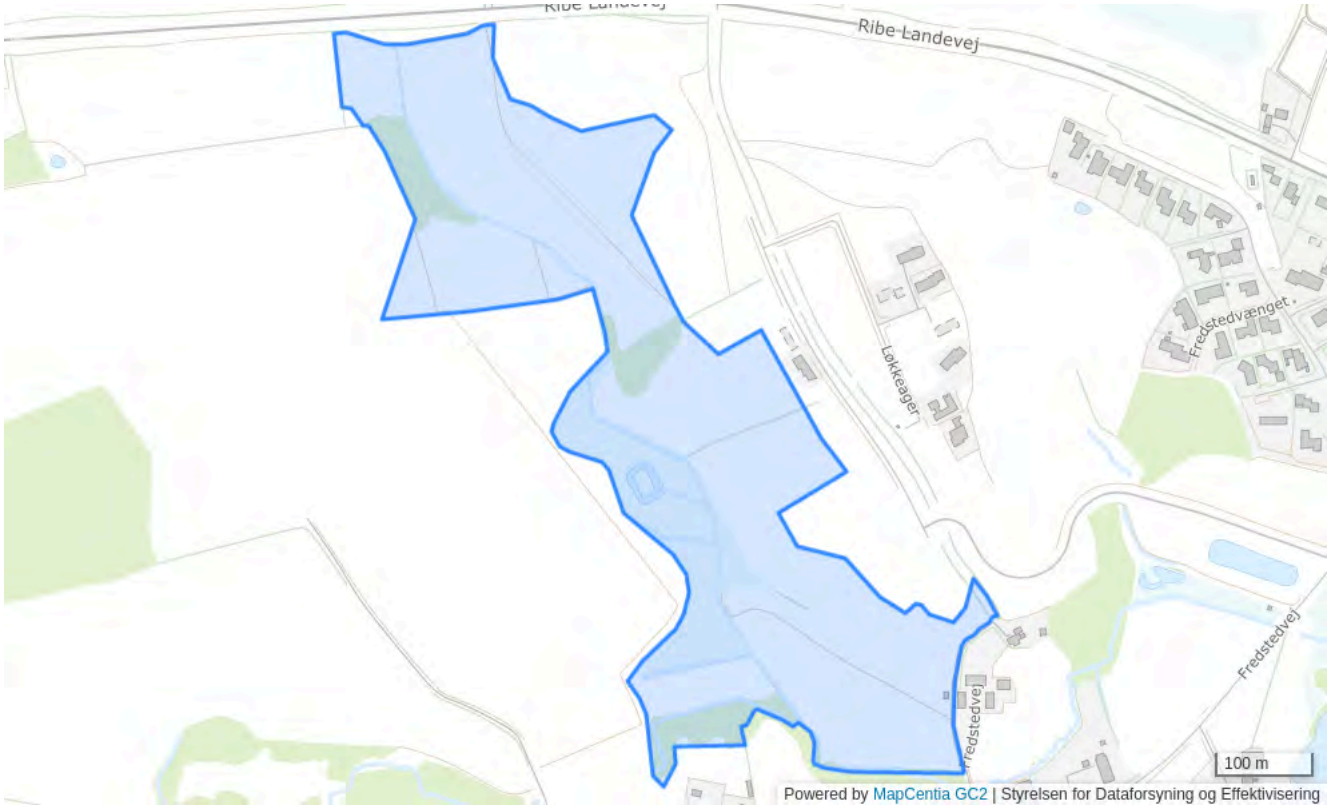
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m. Der må maksimalt opføres 400 m2 etageareal i området. Bebyggelsen skal udgøre helheder hver for sig og harmonere med de omkringliggende bebyggelser.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal så vidt muligt brvares. Beplantning i området skal overvejende bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.12.RE.07 - Rekreativt område Fredsted Øst



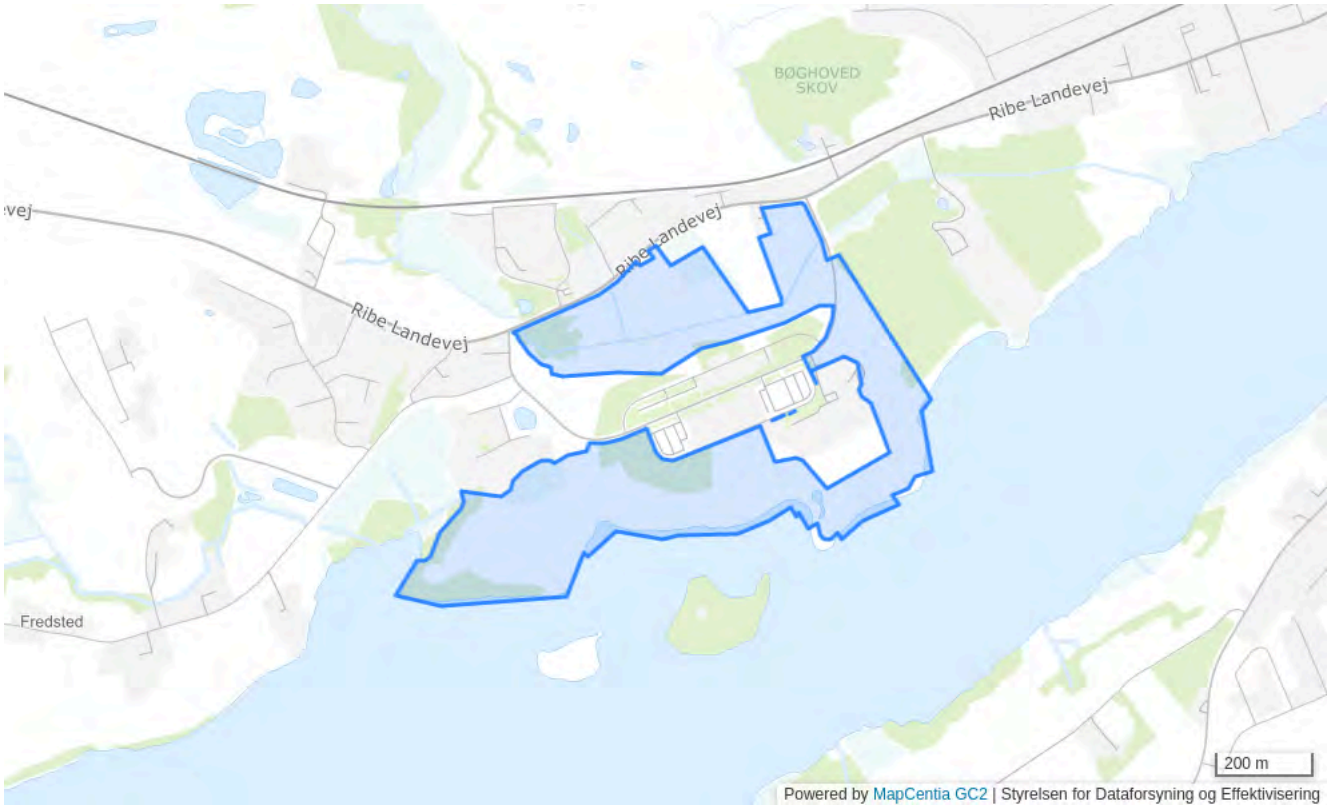
Plannavn	Rekreativt område Fredsted Øst
Plannummer	10.12.RE.07
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området anvendes til rekreativt grønt området. I områdets sydlige del kan der etableres tekinske anlæg som regnvandsbassiner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres enkelte bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som friareal.
Trafikbetjening og parkering	I området kan der etableres stiforbindelse som forbinder de omkringliggende boligområder.

10.12.RE.08 - Rekreativt område - Fredsted Vest



Plannavn	Rekreativt område - Fredsted Vest
Plannummer	10.12.RE.08
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Området anvendes til rekreativt grønt området. I områdets sydlige del kan der etableres vejanlæg og tekniske anlæg som regnvandsbassiner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres enkelte bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som friareal.
Trafikbetjening og parkering	I området kan der etableres stiforbindelse som forbinder de omkringliggende boligområder.

10.12.RE.09 - 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.

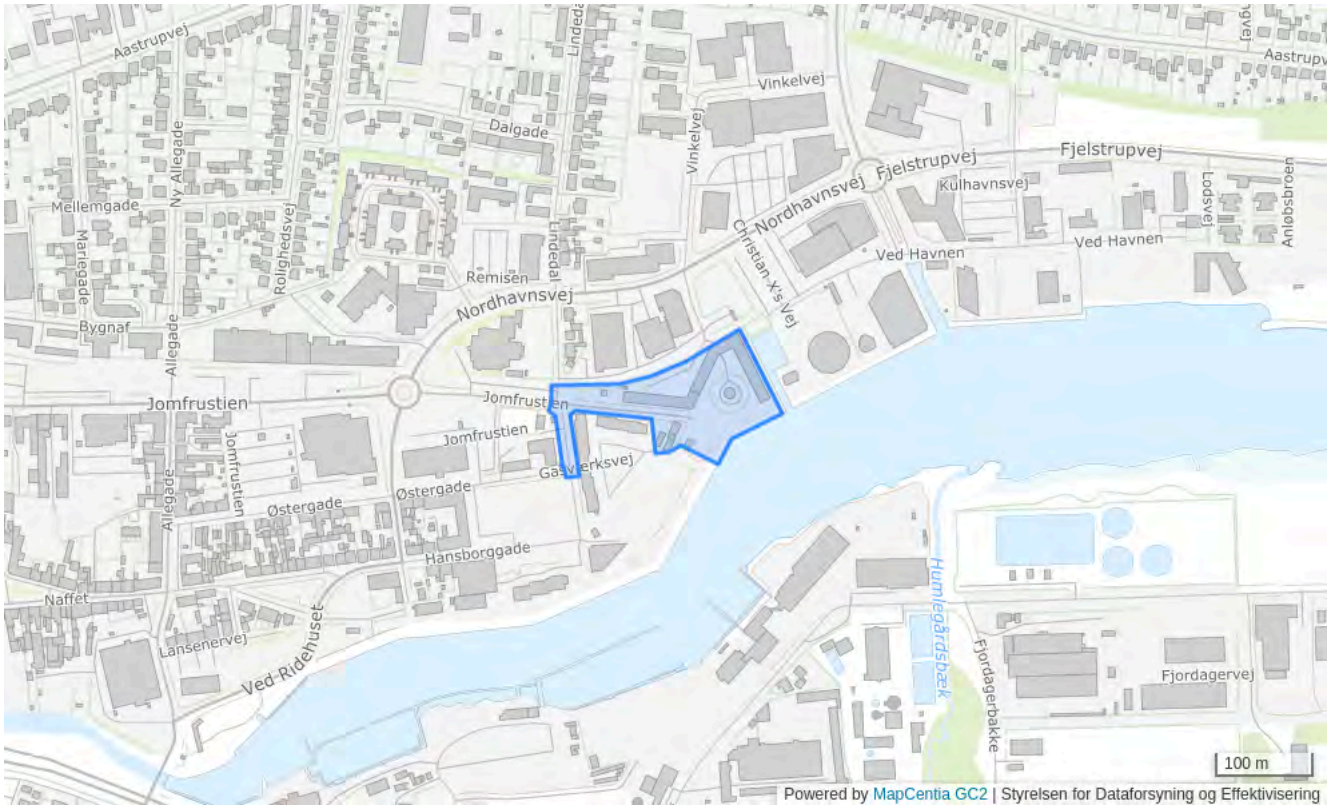
10.13.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen
Plannummer	10.13.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Byomdannelsesområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

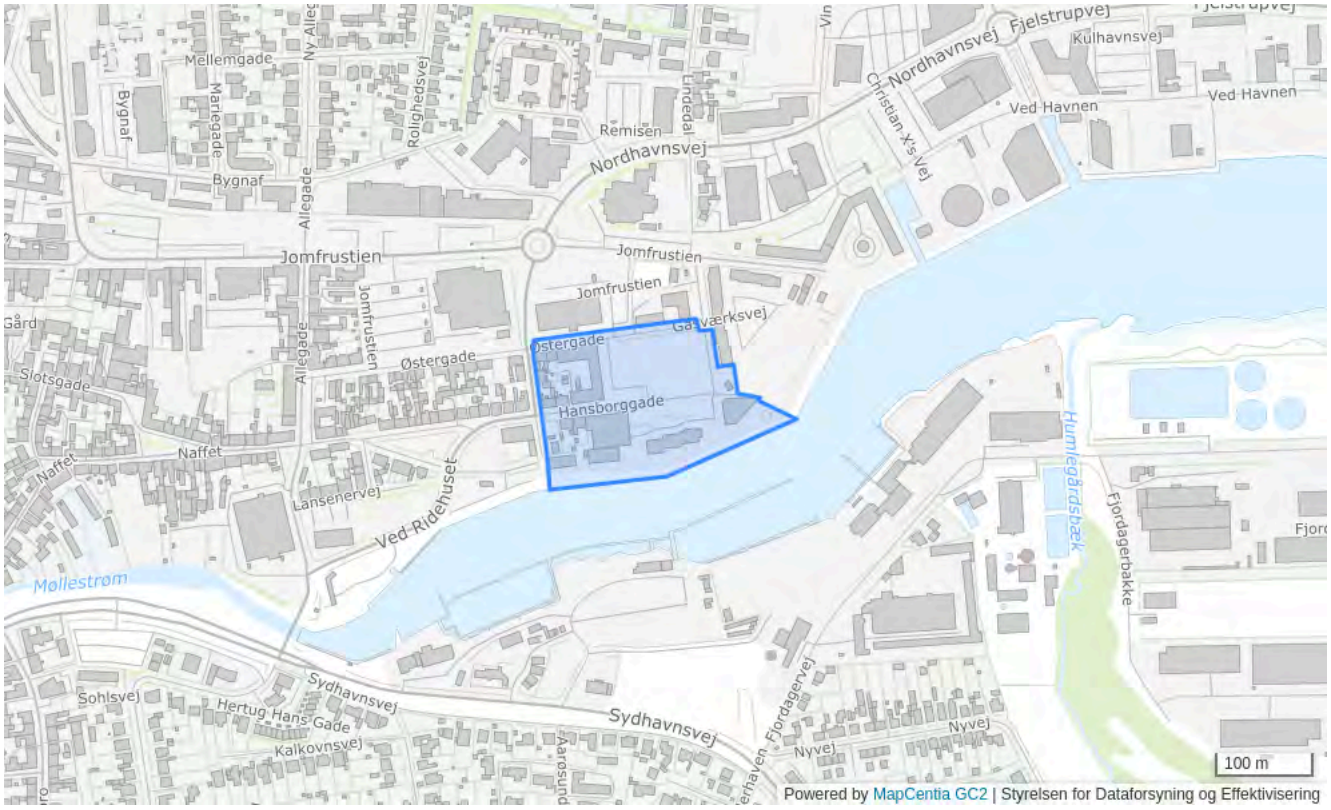
10.13.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen II
Plannummer	10.13.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	110% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre

	erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Byomdannelsesområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.13.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ved Havnen III
Plannummer	10.13.BE.03
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	145% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde samt offentlige og private servicefunktioner. Der kan etableres mindre

	erhvervsvirksomheder, der naturligt kan indpasses i området. Der kan etableres detailhandel i området med et samlet bruttoetageareal på maksimalt 750 m2. Det maksimale bruttoetageareal for en enkelt butik er 250 m2. Byomdannelsesområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse samt etagebyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres i en højde på over 15 m målt fra kote 2,20 m eller fra eksisterende terræn, hvor dette ligger over kote 2,20 m. Elevatortårne, læskærme og lignende medregnes ikke i bebyggelsens højde. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsen skal disponeres i overensstemmelse med den vedtagne masterplan. Facadebebyggelse skal opføres i minimum 2 etager. Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn. Eksisterende silobygninger kan genanvendes, selv om bygningshøjden/bebyggelsesprocenten overskrides. Bebyggelse mellem Hansborggade og kajområdet forudsætter udarbejdelse af en samlet plan, der inddrager den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres udendørs opholdsarealer til alle boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

10.13.BO.01 - Boligområde Langstrengvej



Plannavn	Boligområde Langstrengvej
Plannummer	10.13.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav bebyggelse 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.

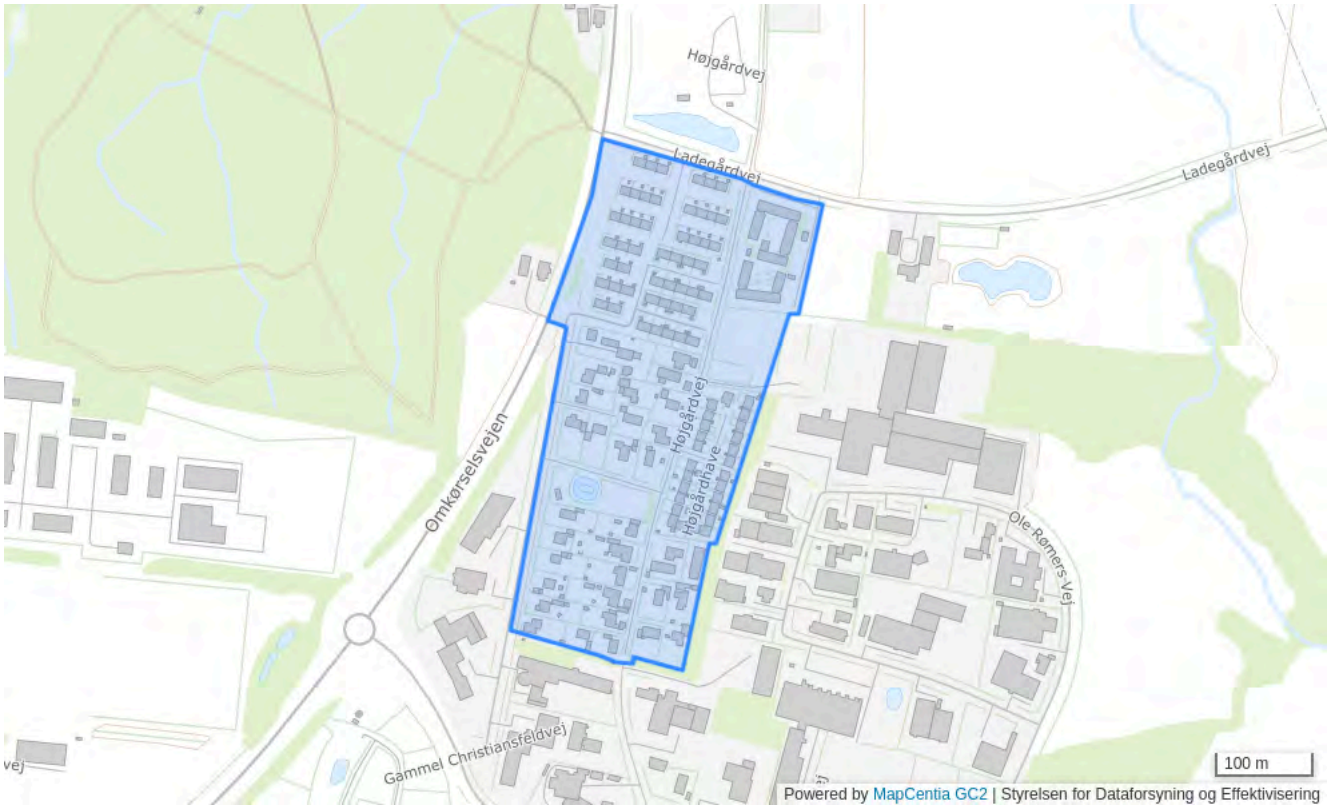
10.13.BO.02 - Boligområde Nederbyvænget Vest



Plannavn	Boligområde Nederbyvænget Vest
Plannummer	10.13.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav bebyggelse 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.

10.13.BO.03 - Boligområde Højgårdvej



Plannavn	Boligområde Højgårdvej
Plannummer	10.13.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 % og for tæt-lav bebyggelse 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.

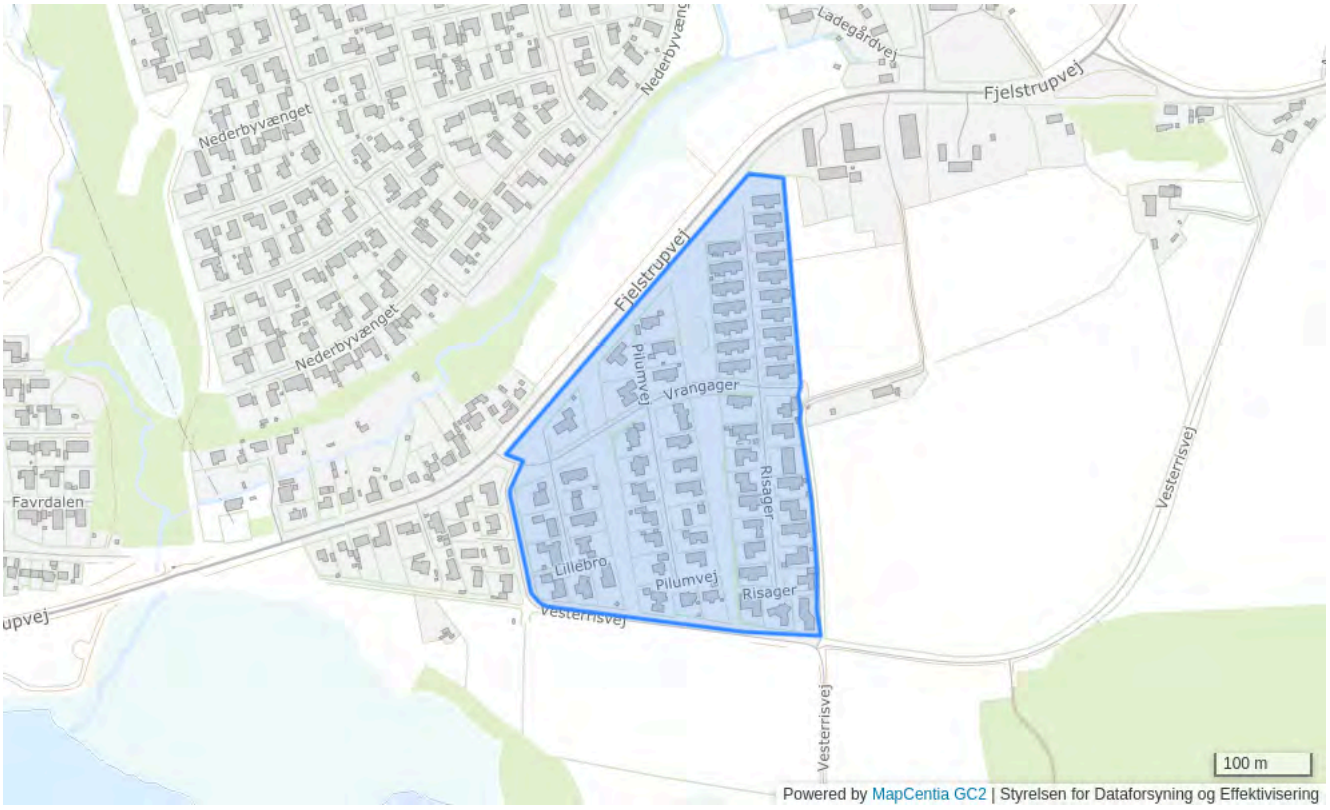
10.13.BO.04 - Boligområde Ladegårdvej



Plannavn	Boligområde Ladegårdvej
Plannummer	10.13.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav bebyggelse 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.

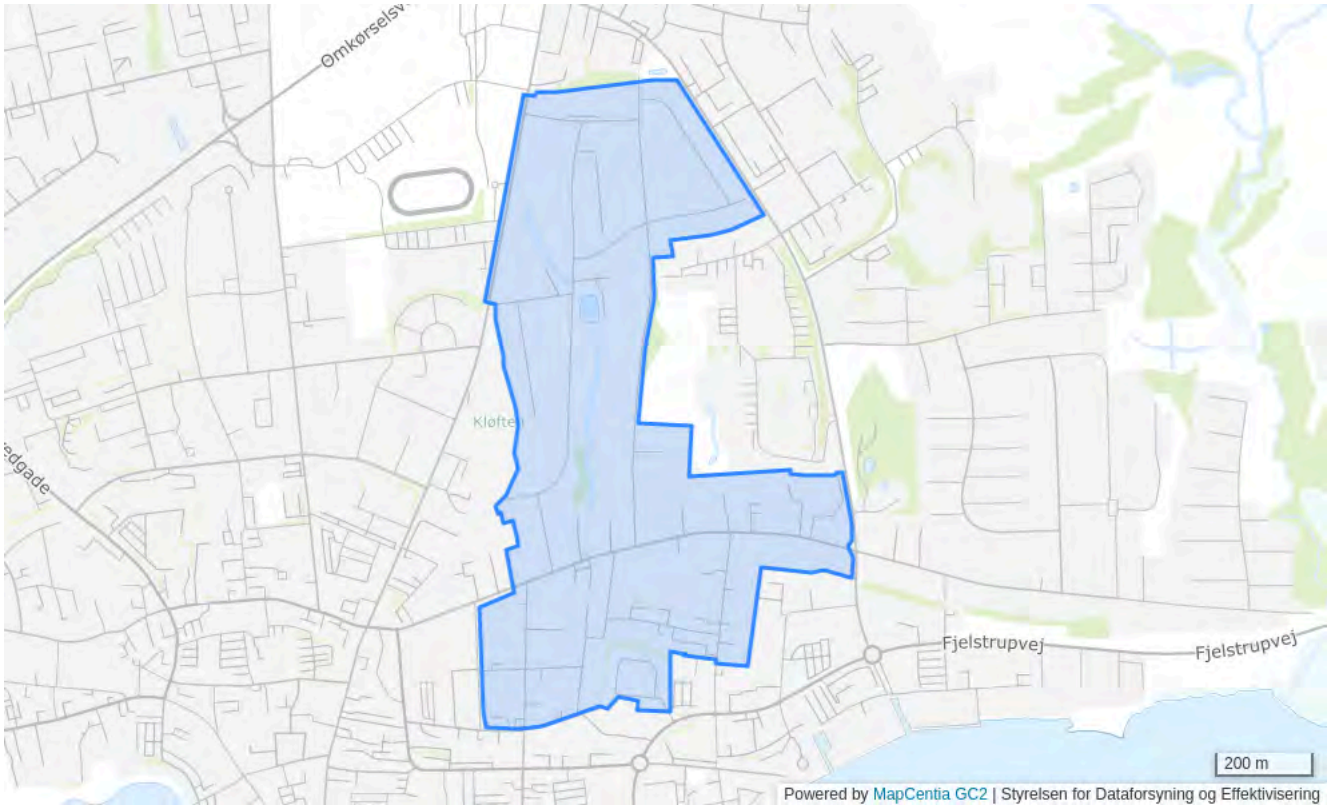
10.13.BO.05 - Boligområde Vrangager Vest



Plannavn	Boligområde Vrangager Vest
Plannummer	10.13.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 25 og for tæt-lav maks. 35.
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.

10.13.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.

10.13.BO.07 - Boligområde Fårehave



Plannavn	Boligområde Fårehave
Plannummer	10.13.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etagebebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav bebyggelse 35 og for etagebebyggelse 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

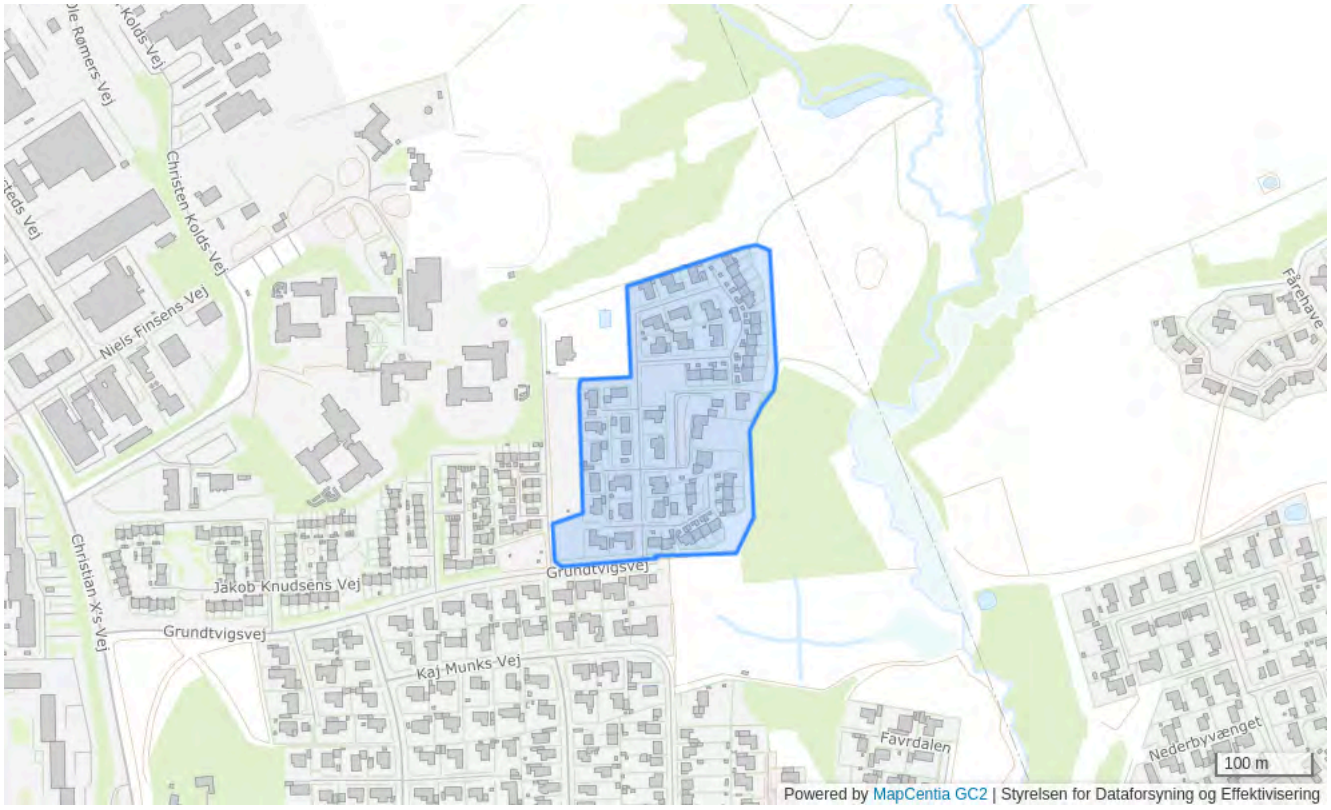
10.13.BO.08 - Boligområde Nederbyvænget Øst



Plannavn	Boligområde Nederbyvænget Øst
Plannummer	10.13.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

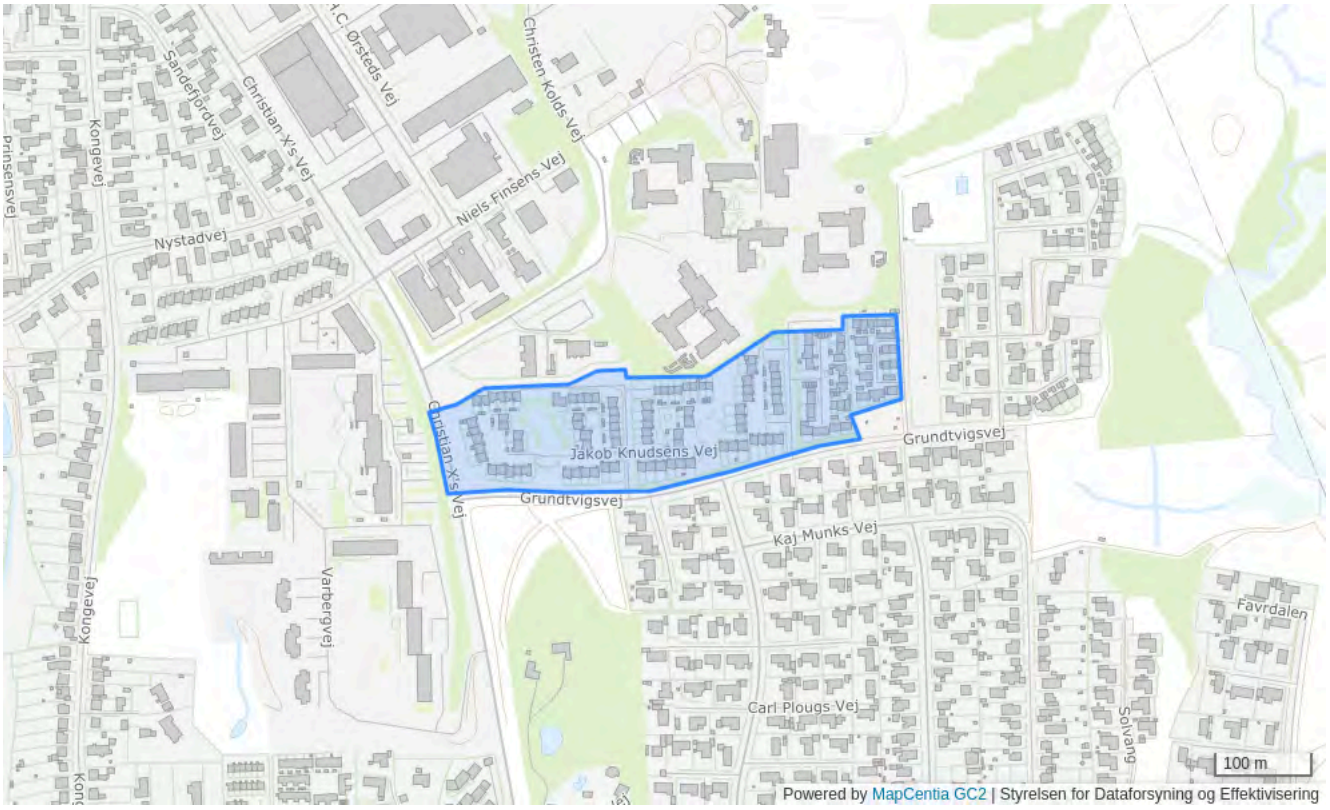
10.13.BO.09 - Boligområde Hans Tausens Vej



Plannavn	Boligområde Hans Tausens Vej
Plannummer	10.13.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner, dog ikke detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

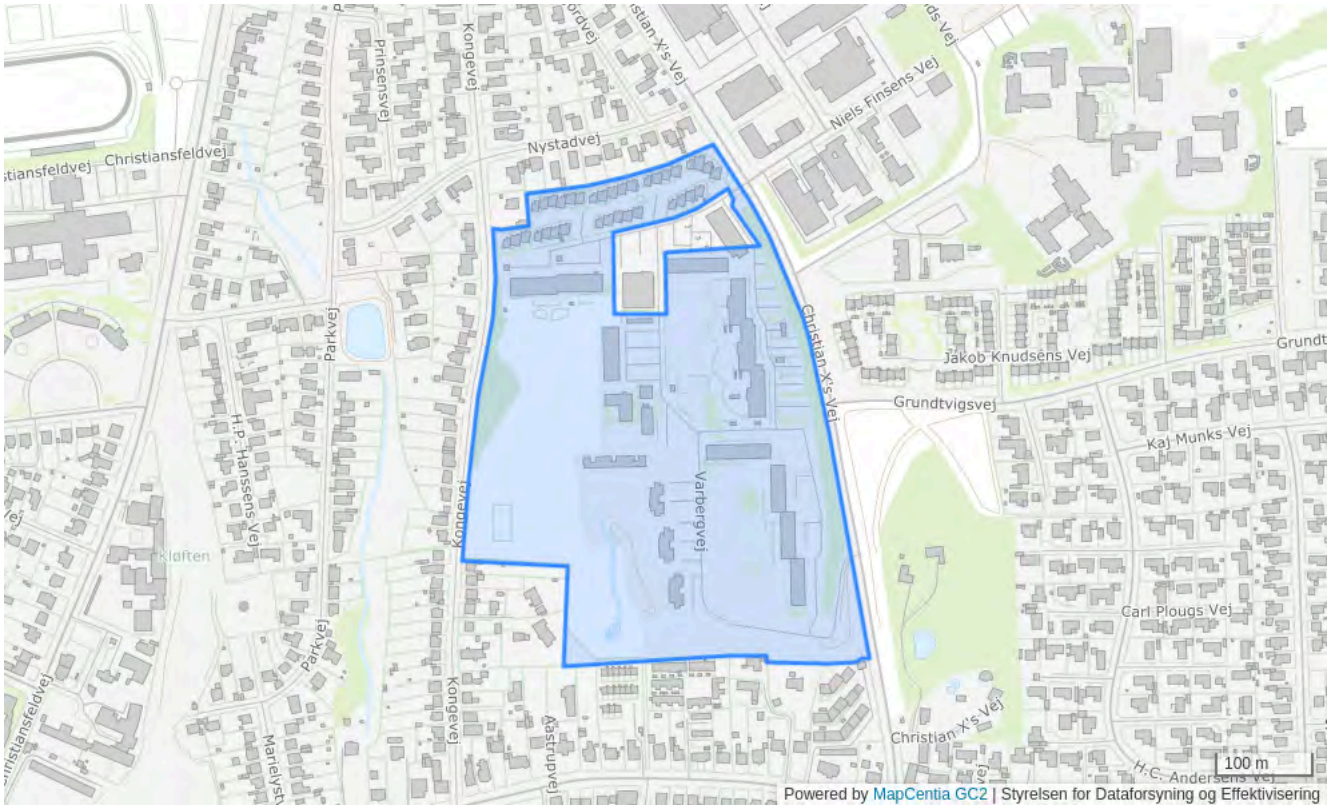
10.13.BO.10 - Boligområde Grundtvigsvej



Plannavn	Boligområde Grundtvigsvej
Plannummer	10.13.BO.10
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner - dog ikke detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

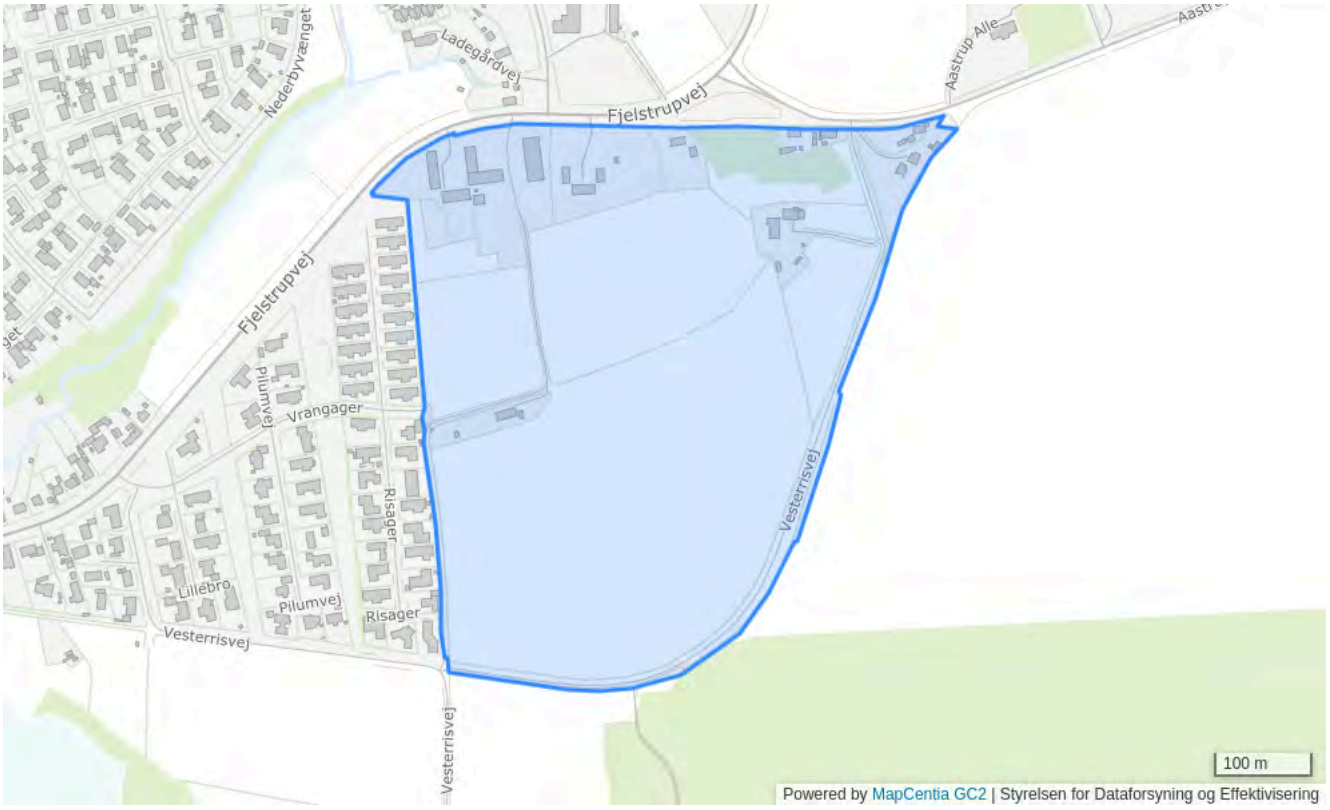
10.13.BO.11 - Boligområde Varbergvej



Plannavn	Boligområde Varbergvej
Plannummer	10.13.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	5
Max. bygningshøjde (m)	18.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde, blandet bolig- og erhverv samt offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav og etagebebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 5 etager og højere end 18,5 m. Ovenpå eksisterende bebyggelse kan

	opføres en ekstra etage med en samlet konstruktionshøjde på 3,5 m, undtaget herfra er dog elevatortårne. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet udgøre mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

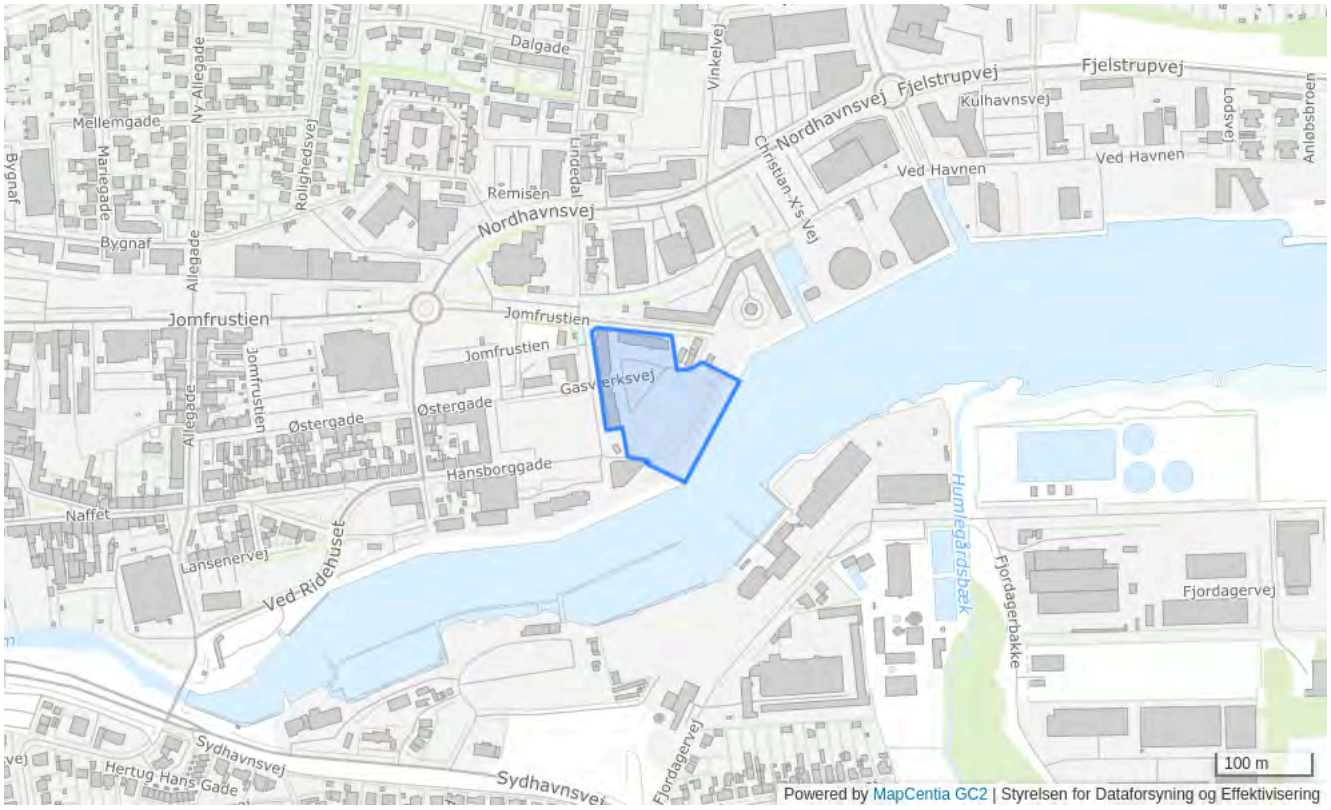
10.13.BO.12 - Boligområde Vrangager Øst



Plannavn	Boligområde Vrangager Øst
Plannummer	10.13.BO.12
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks. 40. Bebyggelse i Vesterris skal placeres og udformes på en sådan måde, at der ikke bliver tale om en visuel påvirkning af Sdr. Starup kirke og kirkegård og kirkens omgivelser.
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.

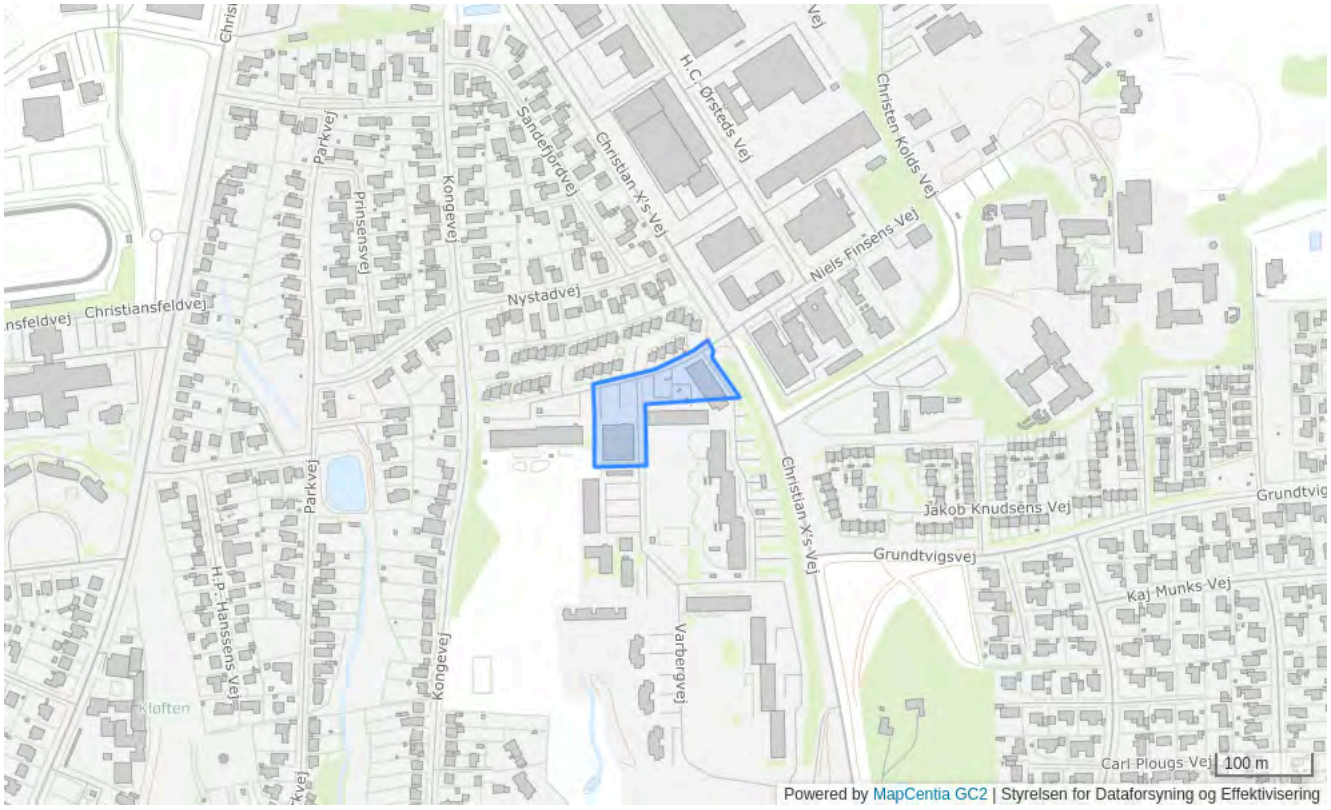
10.13.BO.13 - Boligområde Honnørkajen



Plannavn	Boligområde Honnørkajen
Plannummer	10.13.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	185% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	14
Max. bygningshøjde (m)	55
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Etageboligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 14 etager og højere end 55 meter. Intet punkt, element, objekt eller lign må overstige 55 meter. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til 15 % af etagearealet.
Rammetekst zonenotat	Byzone
Særlige bestemmelser	Ved samlede parkeringspladser på terræn skal der for anlæg af hver 5. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Der skal udlægges arealer til kystsikringsanlæg, der skal sikre området mod oversvømmelser i forbindelse med stigninger i vandstanden i fjorden.

10.13.CE.01 - Centerområde Varbergvej



Plannavn	Centerområde Varbergvej
Plannummer	10.13.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med offentlige og private servicefunktioner, der henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder,

	som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 25 %. For tæt-lav maks. 40 % og for anden bebyggelse maks. 100 %.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.13.CE.02 - Centerområde Ladegårdvej



Plannavn	Centerområde Ladegårdvej
Plannummer	10.13.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Bydelscenter Butikker Område til offentlige formål Lokalcenter
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Bydelscenter med dagligvarebutikker og offentlige og private servicefunktioner, der henvender sig til lokalområdet. Desuden erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i området samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav og for anden bebyggelse maks. 40 %. Arealrammen til detailhandel er 1.400 m2 fordelt med 1.200 m2 på dagligvarer og 200 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.200 m2 og for udvalgsvarebutikker 200 m2.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

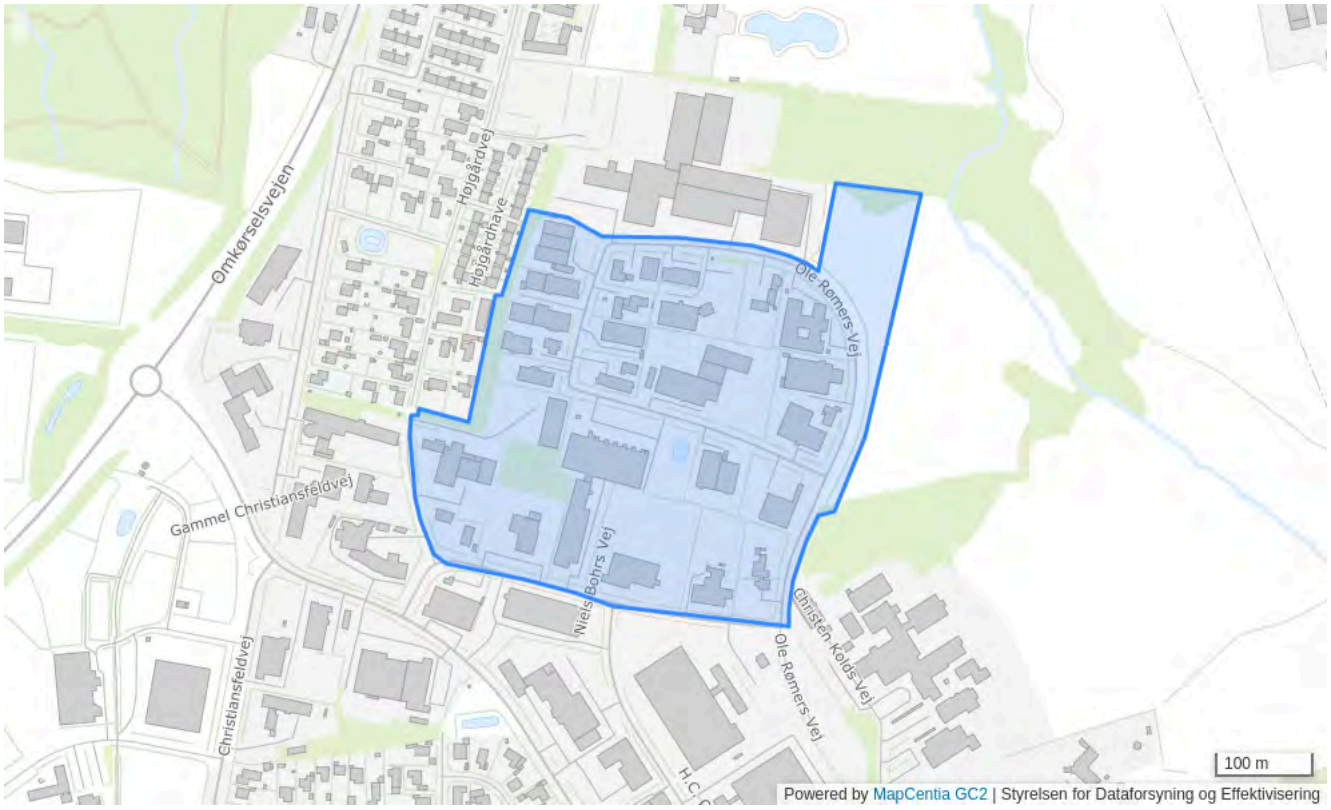
10.13.CE.03 - Centerområde Christiansfeldvej



Plannavn	Centerområde Christiansfeldvej
Plannummer	10.13.CE.03
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med mulighed for dagligvarebutik i form af et lokalcenter samt offentlig og privat service, som henvender sig til lokalområdet.

Bebyggelsens omfang og udformning	Arealrammen til detailhandel er 1.075 m2 fordelt med 875 m2 på dagligvarer og 200 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 875 m2 og for udvalgsvarebutikker 200 m2. Bebyggelses skal have karakter af fritliggende bygninger.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 5 % af etagearealet
Særlige bestemmelser	Karakteristik beplantning i området skal bevares.

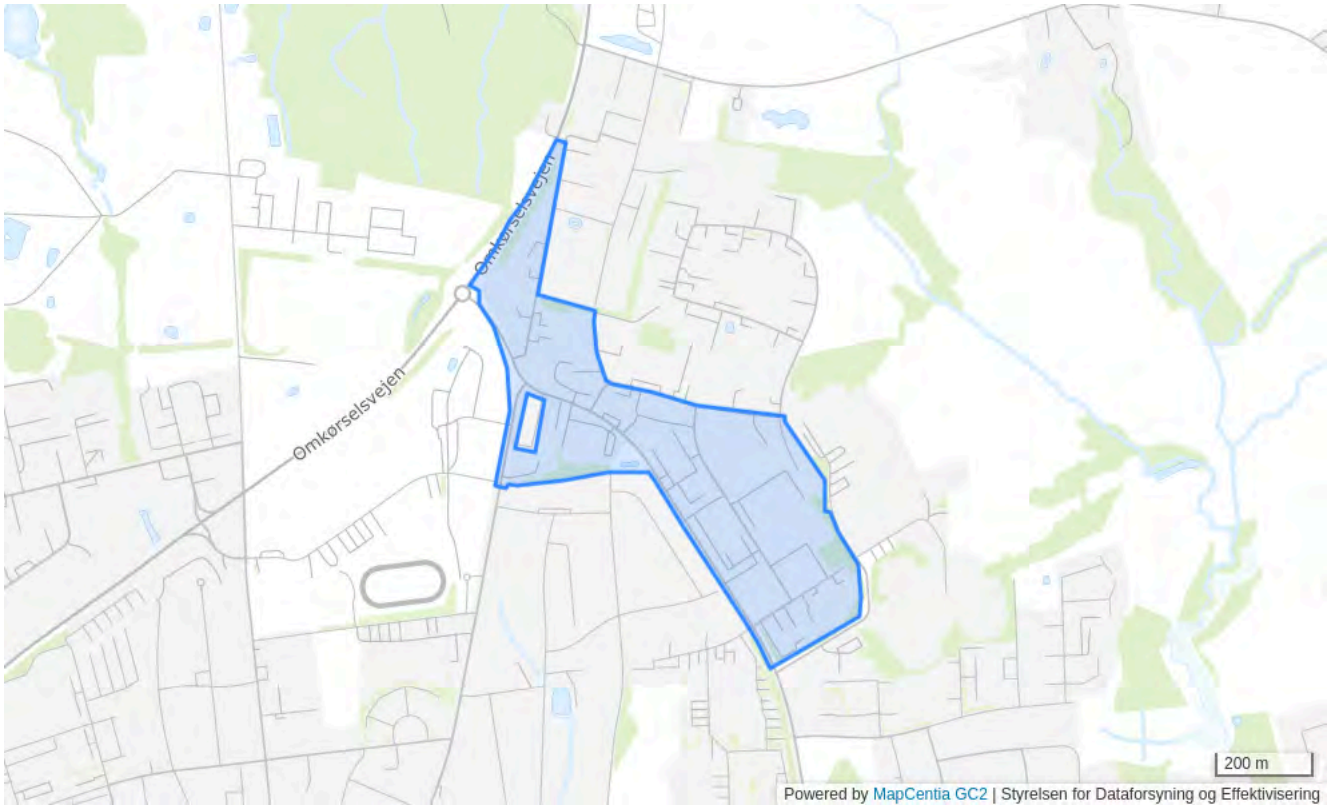
10.13.EH.01 - Erhvervsområde Niels Bohrs Vej



Plannavn	Erhvervsområde Niels Bohrs Vej
Plannummer	10.13.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod det åbne land. Karakteristisk beplantning skal bevares.

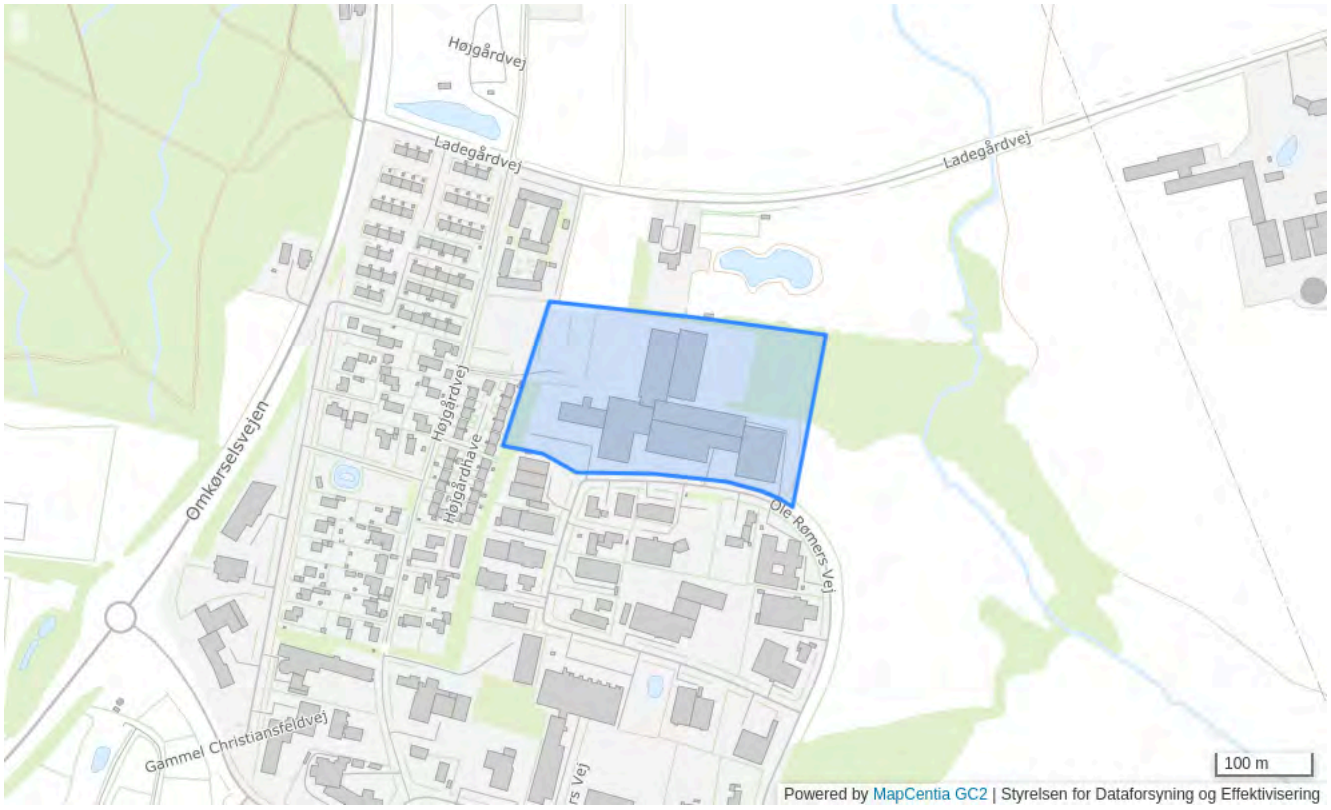
10.13.EH.02 - Erhvervsområde Christian X's Vej



Plannavn	Erhvervsområde Christian X's Vej
Plannummer	10.13.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed samt administration. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 20.535 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 7.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	I området vest for Gl. Christiansfeldvej må højden af bygninger ikke overstige 8,5 meter. Karakteristisk beplantning skal bevares.

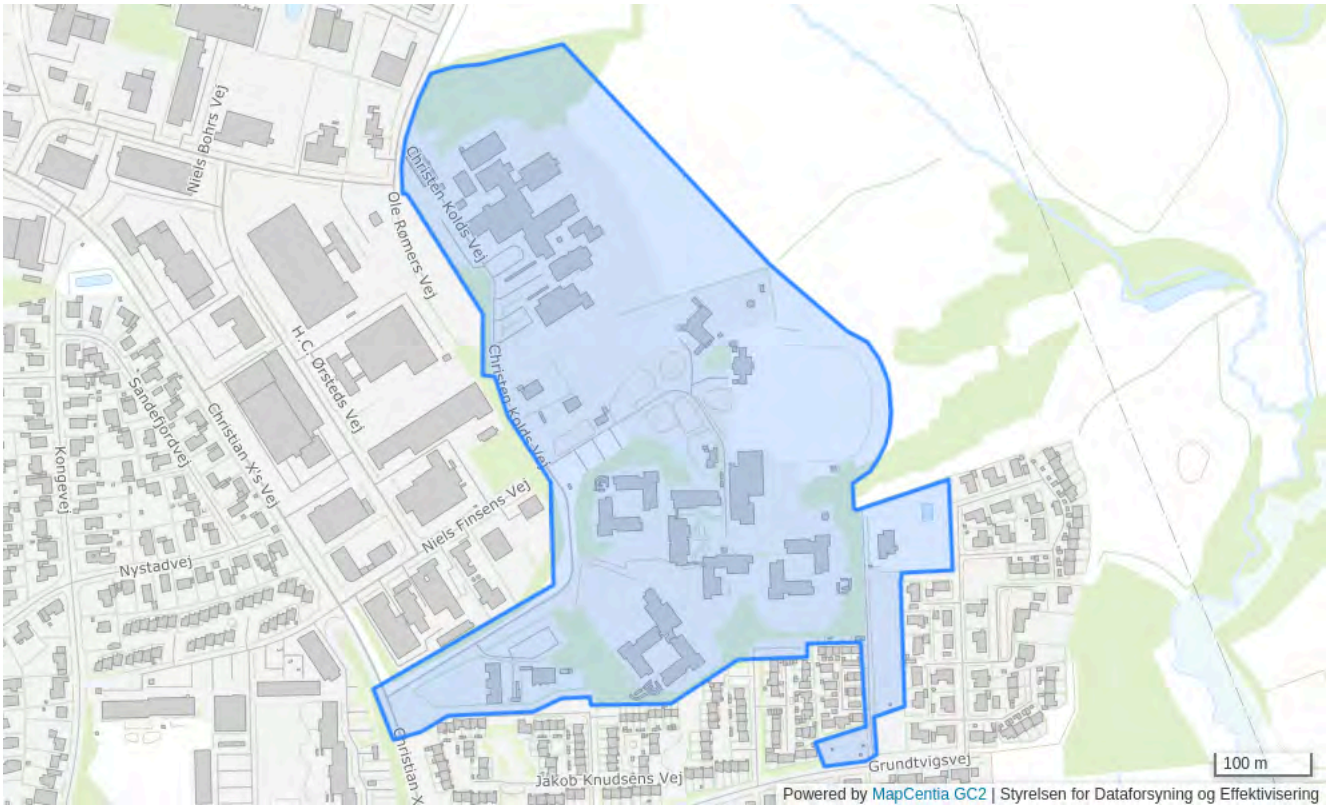
10.13.EH.03 - Erhvervsområde Ole Rømers Vej



Plannavn	Erhvervsområde Ole Rømers Vej
Plannummer	10.13.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Afstand til naboskel skal min. Være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 3.000 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 3.000 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod det åbne land. Karrakteristisk beplantning skal bevares.

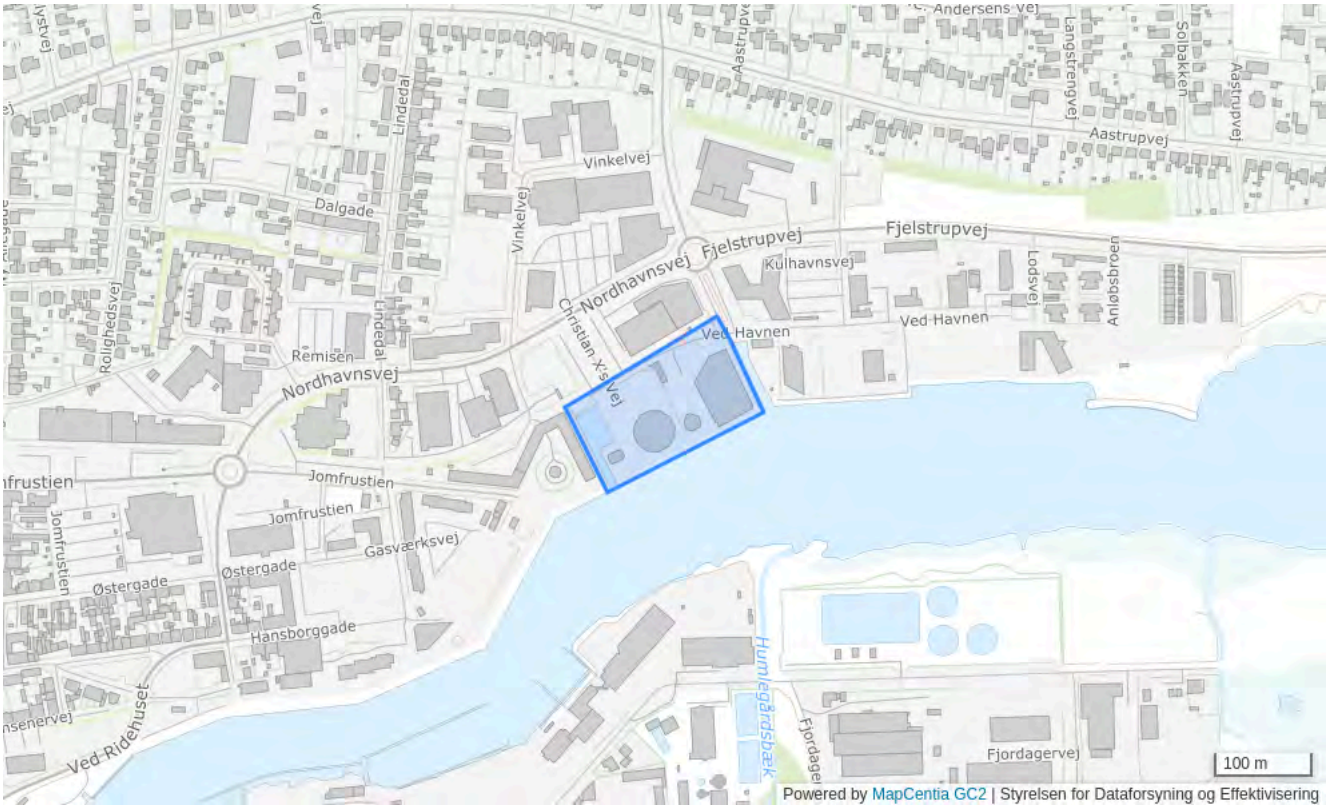
10.13.OF.01 - Område til offentlige formål Christen Kolds Vej



Plannavn	Område til offentlige formål Christen Kolds Vej
Plannummer	10.13.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
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 karakter, kollegier, pedelboliger o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en

	bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Ny bebyggelse skal udgøre helheder hver for sig.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en større helhedsplan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

10.13.OF.02 - Område til offentlige formål Godskajen



Plannavn	Område til offentlige formål Godskajen
Plannummer	10.13.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af f.eks. teater, kulturhus og udstillingsbygning samt relaterede erhverv. Byomdannelsesområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Genanvendelse af eksisterende erhvervsbygninger. Supplerende beyggeri kan etableres. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Særlige bestemmelser	Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringsarealer skal udformes med

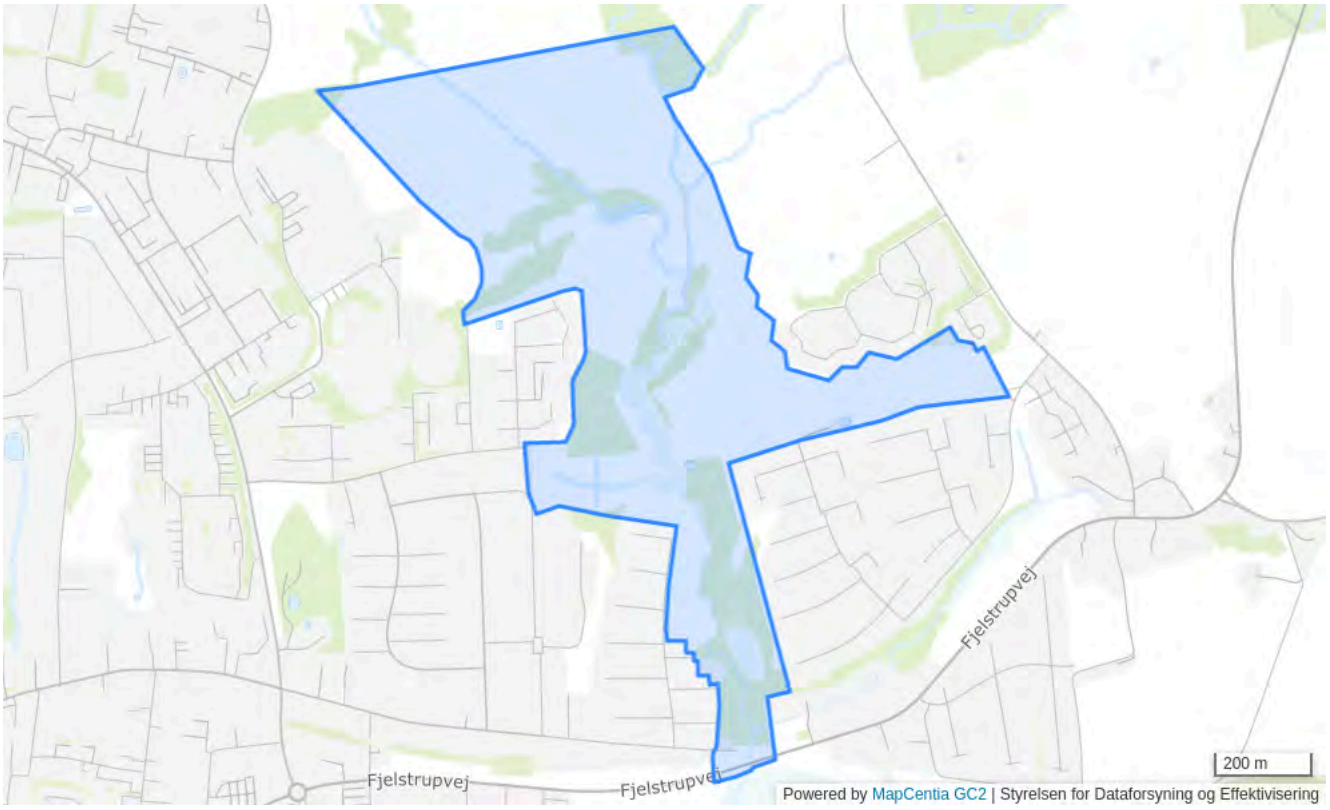
	udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.

10.13.RE.01 - Rekreativt område Fjelstrupvej



Plannavn	Rekreativt område Fjelstrupvej
Plannummer	10.13.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt grønt område. Der må ikke opføres bebyggelse. Der kan anlægges stier i området. Dyrehold skal være muligt.
Trafikbetjening og parkering	Stianlæg skal gives en enkel udformning
Særlige bestemmelser	Eksisterende beplantning skal bevares. Områdets overdrevskarakter må i øvrigt ikke udviskes gennem ny beplantning.

10.13.RE.02 - Rekreativt område Nederbyvænget



Plannavn	Rekreativt område Nederbyvænget
Plannummer	10.13.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Øvrige ferie- og fritidsformål Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område. Grønt område til bynært fritidslandskab med anlæg m.v. til fritidsformål (fritidshaver, dyrehold, mindre bygninger, fælleshus o.l.) Landbrugsmæssig drift af ubenyttede arealer kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Mindre bygninger kan tillades, såfremt de indpasses i det omgivende landskab.

	Bebyggelsen må højst opføres i 1 etage. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Eksisterende karakteristisk beplantning skal bevares.

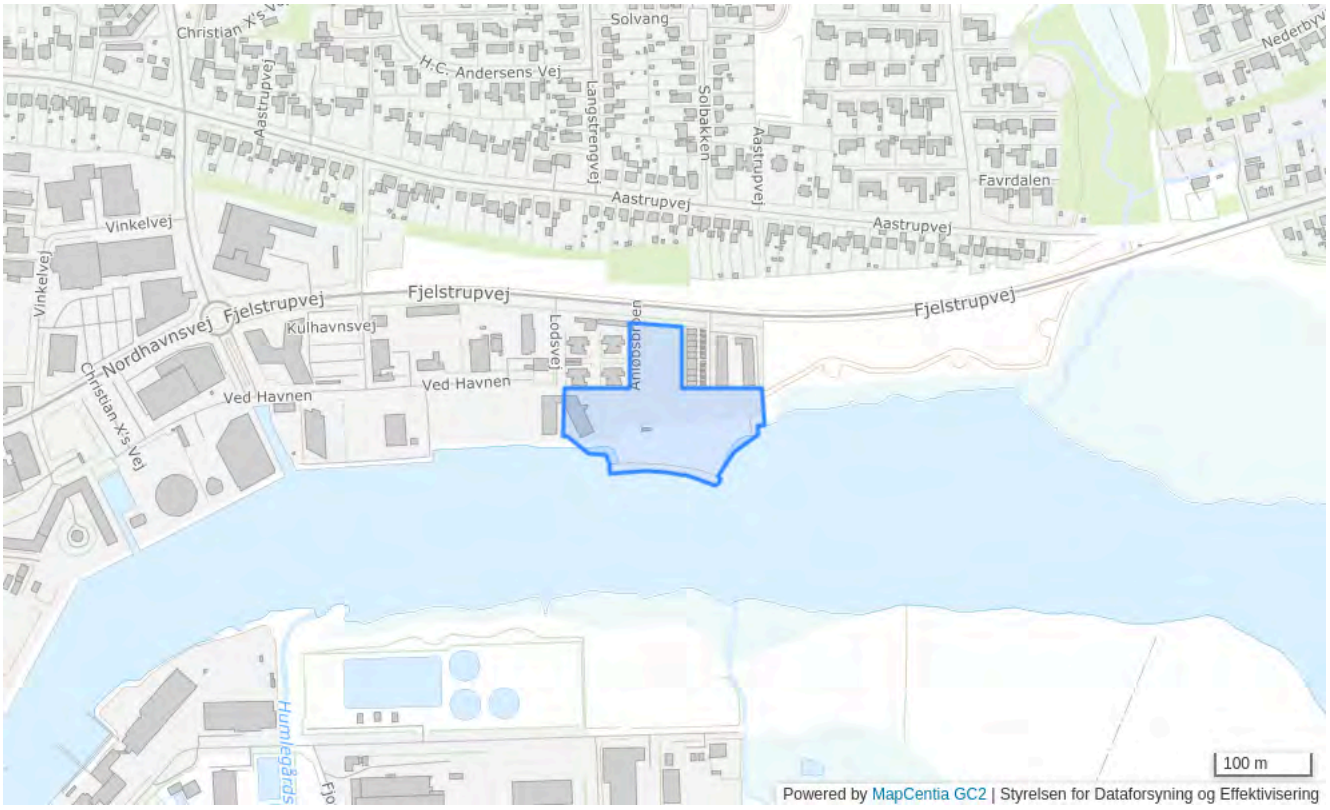
10.13.RE.03 - Rekreativt område Christian den X's Vej



Plannavn	Rekreativt område Christian den X's Vej
Plannummer	10.13.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt grønt område.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.

Særlige bestemmelser	Beplantning må kun fjernes i forbindelse med nødvendig forstmæssig hugst og beskæring.

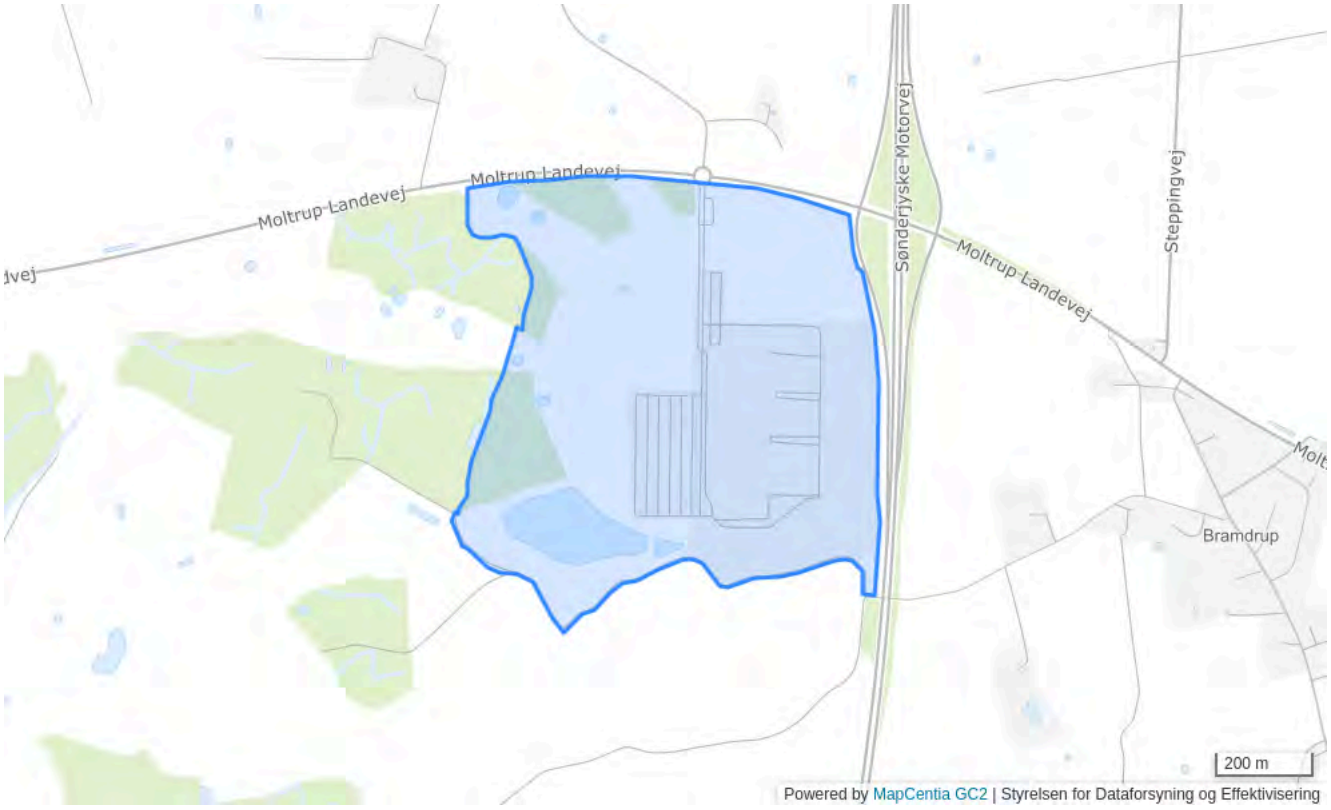
10.13.RE.04 - Rekreativt område Anløbsbroen



Plannavn	Rekreativt område Anløbsbroen
Plannummer	10.13.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til strandpark med mulighed for opførelse af vandland/søsportsanlæg samt indpasning af mindre bygninger og anlæg i tilknytning hertil. Byomdannelsesområde. Strandparken kan udvides ud i fjordarealet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må opføres bebyggelse til fritidsformål. Vandland/søsportsanlæg samt mindre bygninger (f.eks. kiosker, toiletbygninger og lignende) i forbindelse med områdets anvendelse som offentligt tilgængeligt friareal kan etableres. Bebyggelsens udformning skal i

	hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Særlige bestemmelser	Bebyggelsens omfang og placering, opholds- og friarealer samt veje, stier og parkeringspladser skal udformes med udgangspunkt i designmanualen for Haderslev Havn.

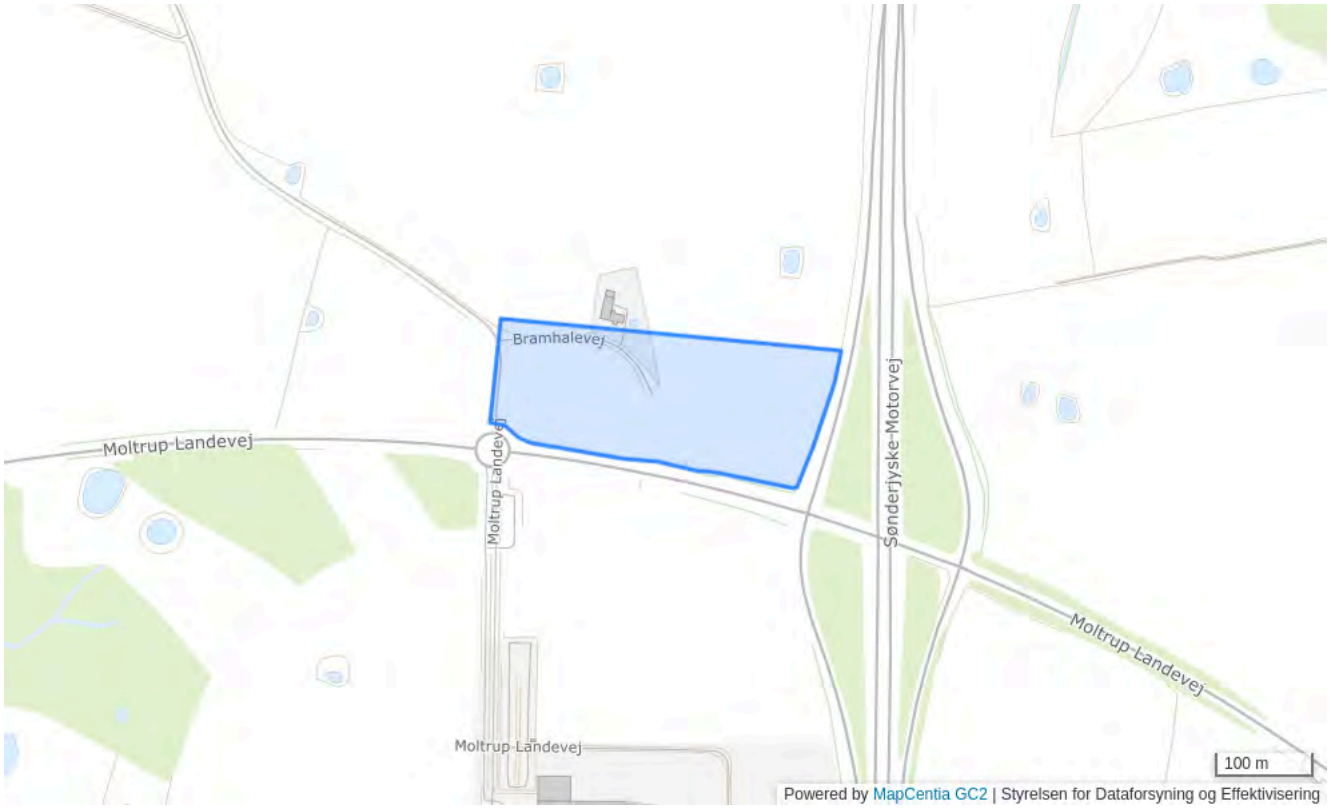
10.14.EH.01 - Erhvervsområde Moltrup Landevej



Plannavn	Erhvervsområde Moltrup Landevej
Plannummer	10.14.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	27
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport-, lager- og kontorvirksomhed med behov for motorvejsnær

	lokalisering. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Erhvervsbyggeri - overvejende som store bygningvolumener. Afstand til naboskel skal mindst svare til højden af de bygninger, som ønskes placeret nær skel og skal mindst være 4 m. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Inden for motorvejens byggeliniebelagte arealer må der ikke reklameres og der må ikke etableres udstilling eller oplag.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsarealer. Friarealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej. Der kan også etableres stiforbindelse fra Bramdrup Vestergade. Der skal udlægges en offentlig stforbindelse gennem området. Inden for motorvejsbyggelinjebelagte arealer må der ikke udlægges p-pladser.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en minimum 25 m bred beplantningszone langs skel mod motorvejen. Den eksisterende karakteristiske beplantning langs områdets grænse mod motorvejen og mod Bramdrup Vestergade skal bevares. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej og der skal etableres lunde, der slører bebyggelsen i indblikszonerne. Der skal stilles de nødvendige vilkår til sikring af beskyttelsen af grundvandsbeskyttelsen.

10.14.EH.02 - Erhvervsområde Moltrup Landevej / Bramhalevej Syd Øst

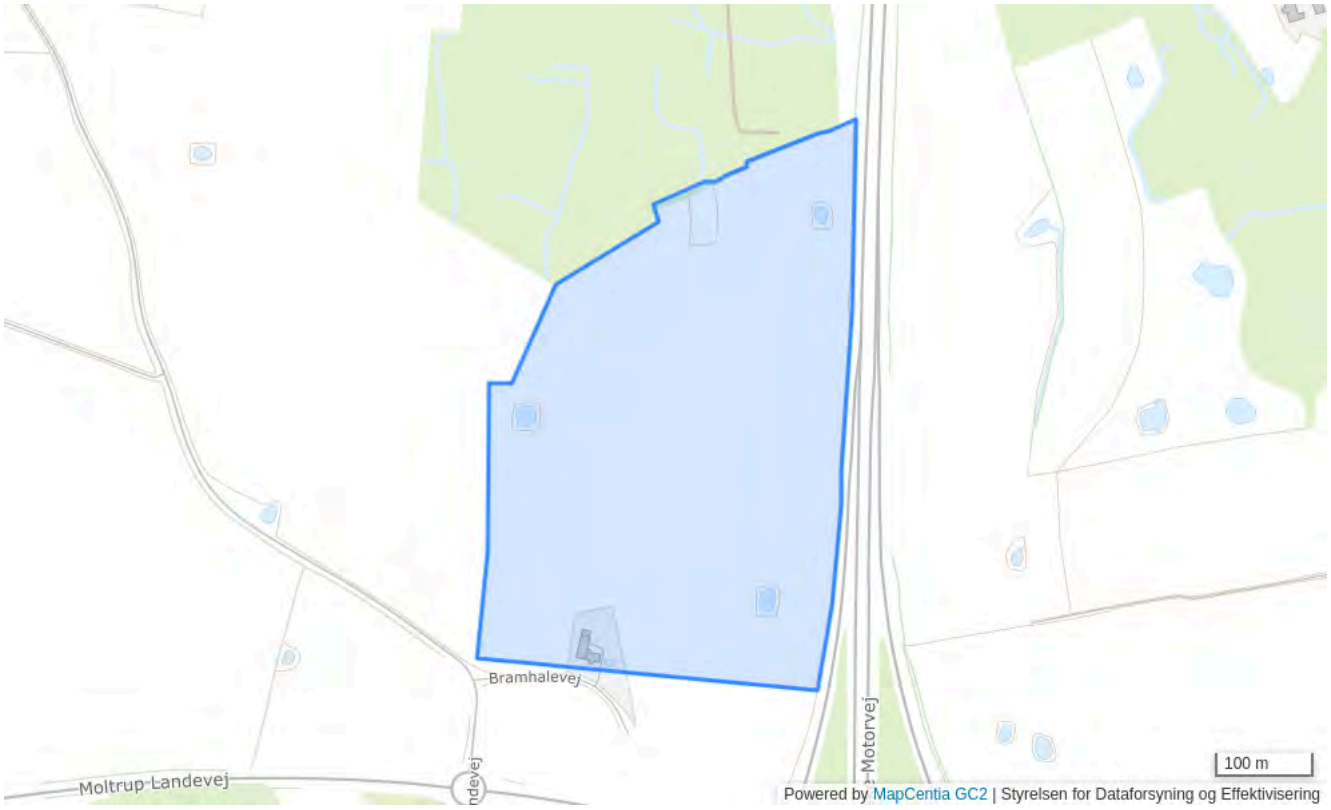


Plannavn	Erhvervsområde Moltrup Landevej / Bramhalevej Syd Øst
Plannummer	10.14.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til servicefaciliteter i form af restauranter, tankstationer med tilhørende kiosk, vaskehaller, ladestandere og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Servicebyggeri - overvejende som mindre bygningvolumener. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Inden for motorvejens byggeliniebelagte arealer må der ikke reklameres og der må ikke etableres udstilling eller oplag.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsarealer. Friarealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej via Bramhalevej/ny stamvej. Fra Bramhalevej skal der etableres ny stamvej til betjening af området. Inden for motorvejsbyggelinjebelagte arealer må der ikke udlægges p-pladser.
Særlige bestemmelser	Rammeområdet kan ikke lokalplanlægges uden, at der samtidig lokalplanlægges for samkørselplads i rammeområde 10.40.TA.04. Det er en forudsætning for den videre (lokal-) planlægning, at der er sket en ombygning af tilslutningsanlæg 67, Haderslev N, så tilslutningsanlægget har en kapacitet, der kan rumme rammeområdets udbygningsmuligheder. Der skal etableres en minimum 25 m bred beplantningszone langs skel mod motorvejen. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej. Der skal stilles de nødvendige vilkår til sikring af grundvandsbeskyttelsen. Der er som led i planlægningen foretaget en padde- og flagermusundersøgelse i området. Undersøgelsen indeholder en række generelle anbefalinger, som kan sikre eller forbedre områdets økologiske funktionalitet for de bilag IV-arter (dværg-, pipistrel-, trold-, langøret, brun- og vandflagermus samt stor vandsalamander og løvfrø), som er registreret indenfor eller nær planområdet. Lokalplaner

	skal sikre at undersøgelsens anbefalede tiltag sikrer eller forbedrer områdets økologiske funktionalitet.

10.14.EH.03 - Erhvervsområde Moltrup Landevej /Bramhalevej Nord Øst

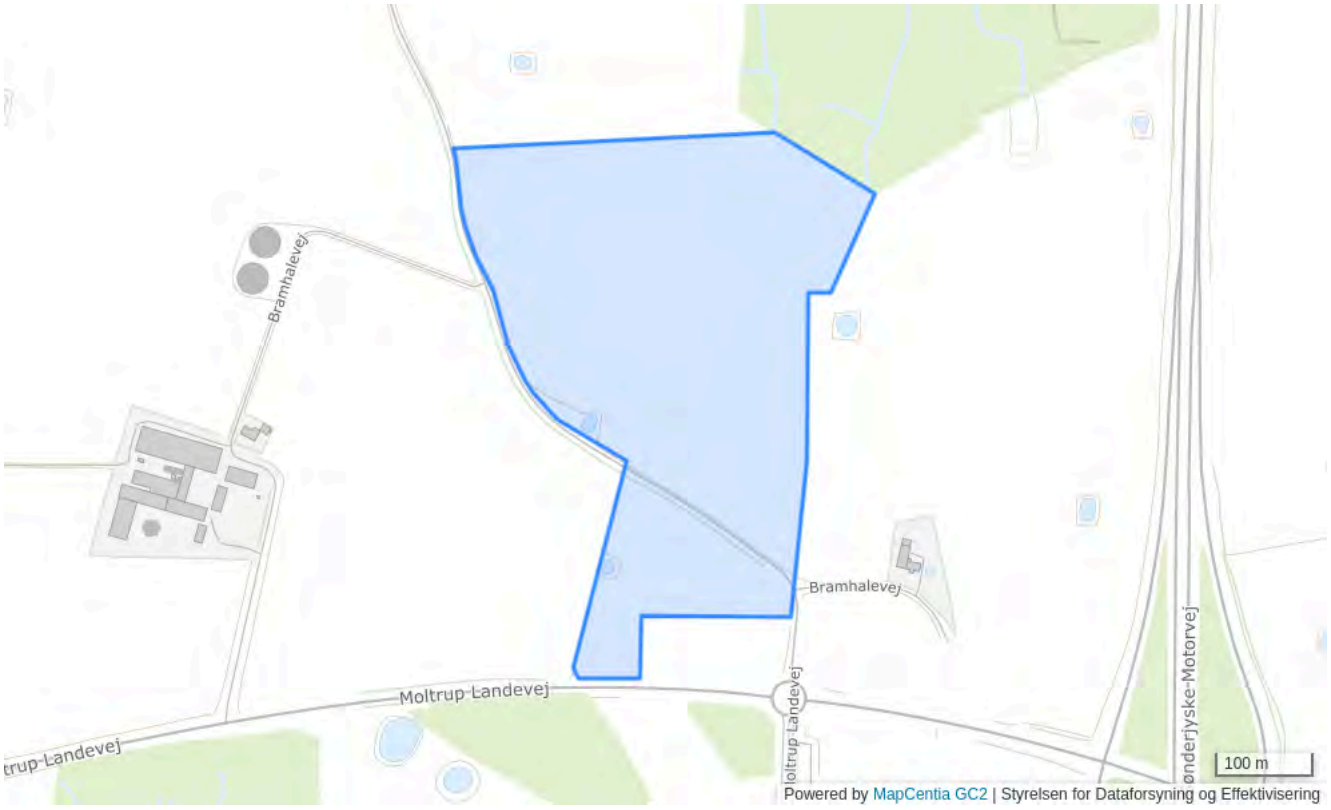


Plannavn	Erhvervsområde Moltrup Landevej /Bramhalevej Nord Øst
Plannummer	10.14.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	27
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport og logistikvirksomheder, andre transporttunge

	virksomheder med behov for motorvejsnær lokalisering. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Erhvervsbyggeri - overvejende som store bygningvolumener. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v. Inden for motorvejens byggeliniebelagte arealer må der ikke reklameres og der må ikke etableres udstilling eller oplag.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsarealer. Disse arealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej via Bramhalevej/ny stamvej. Fra Bramhalevej skal der etableres ny stamvej til betjening af området. Inden for motorvejsbyggelinjebelagte arealer må der ikke udlægges p-pladser.
Særlige bestemmelser	Det er en forudsætning for den videre (lokal-)planlægning, at der er sket en ombygning af tilslutningsanlæg 67, Haderslev N, så tilslutningsanlægget har en kapacitet, der kan rumme rammeområdets udbygningsmuligheder. Der skal etableres en minimum 25 m bred beplantningszone langs skel mod motorvejen. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej. Der skal sikres en frizone (respektafstand) på minimum 30 m mellem skoven nord for planområdet og ny bebyggelse. Der skal stilles de nødvendige vilkår til sikring af grundvandsbeskyttelsen. Der er som led i planlægningen foretaget en padde- og flagermusundersøgelse i området. Undersøgelsen indeholder en række generelle anbefalinger, som kan sikre eller forbedre områdets økologiske funktionalitet for de bilag IV-arter (dværg-, pipistrel-, trold-, langøret, brun- og vandflagermus samt stor vandsalamander og løvfrø), som er registreret indenfor eller nær planområdet. Lokalplaner skal sikre at undersøgelsens anbefalede tiltag,

	sikrer eller forbedre områdets økologiske funktionalitet.

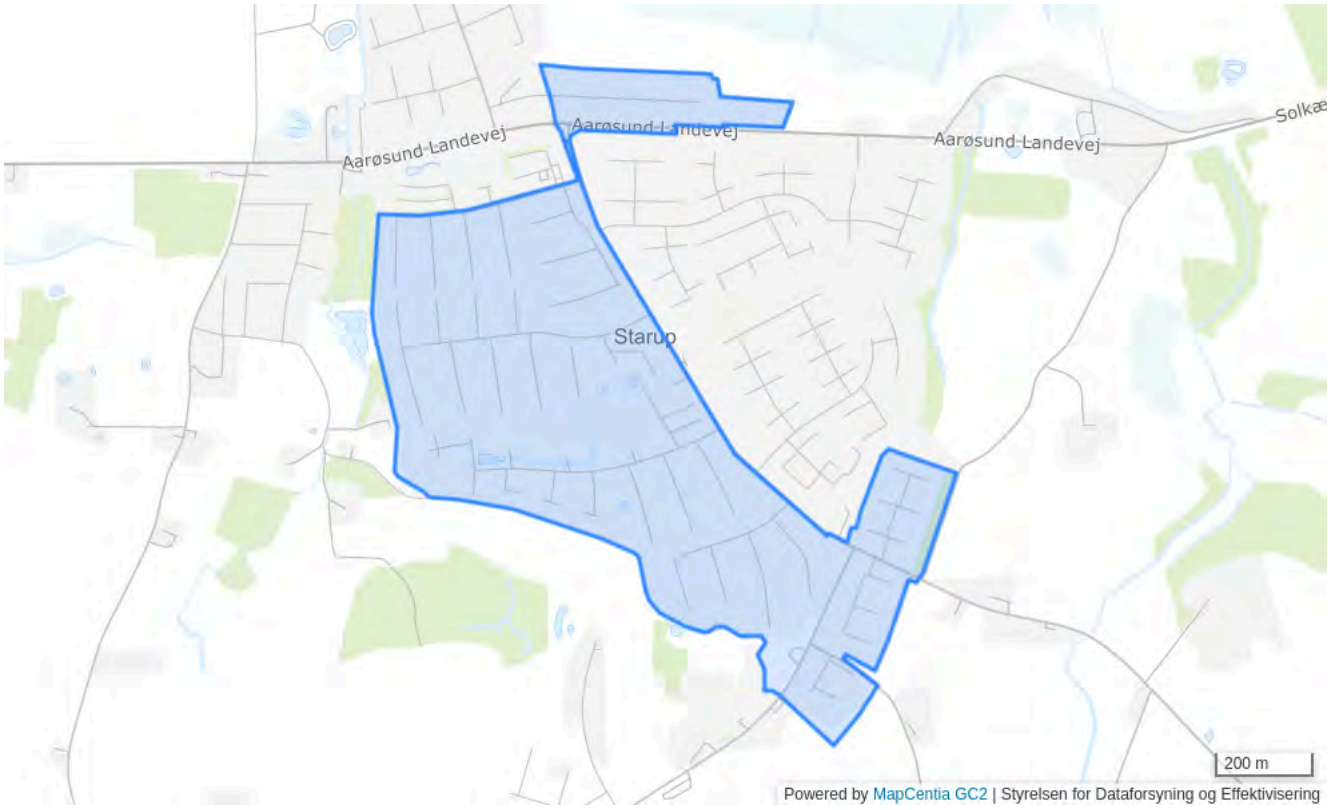
10.14.EH.04 - Erhvervsområde Moltrup Landevej / Bramhalevej Nord Vest



Plannavn	Erhvervsområde Moltrup Landevej / Bramhalevej Nord Vest
Plannummer	10.14.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	27
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til transport og logistikvirksomheder, andre transporttunge

	virksomheder med behov for motorvejsnær lokalisering samt samkørselsplads. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Erhvervsbyggeri - overvejende som store bygningvolumener. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. Bebyggelsen på den enkelte grund skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsarealer. Disse arealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej via Bramhalevej/ny stamvej. Fra Bramhalevej kan der etableres ny stamvej til betjening af området.
Særlige bestemmelser	Det er en forudsætning for den videre (lokal-)planlægning, at der er sket en ombygning af tilslutningsanlæg 67, Haderslev N, så tilslutningsanlægget har en kapacitet, der kan rumme rammeområdets udbygningsmuligheder. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej. Der skal sikres en frizone (respektafstand) på minimum 30 m mellem skoven nord for planområdet og ny bebyggelse. Der skal stilles de nødvendige vilkår til sikring af grundvandsbeskyttelsen. Der er som led i planlægningen foretaget en padde- og flagermusundersøgelse i området. Undersøgelsen indeholder en række generelle anbefalinger, som kan sikre eller forbedre områdets økologiske funktionalitet for de bilag IV-arter (dværg-, pipistrel-, trold-, langøret, brun- og vandflagermus samt stor vandsalamander og løvfrø), som er registreret indenfor eller nær planområdet. Lokalplaner skal sikre at undersøgelsens anbefalede tiltag, sikrer eller forbedrer områdets økologiske funktionalitet.

10.15.BO.01 - Boligområde Lundingvej



Plannavn	Boligområde Lundingvej
Plannummer	10.15.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% 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 med offentlige og private servicefunktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

	bebyggelse maks. 25, for tæt-lav bebyggelse maks 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer 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.

10.15.BO.02 - Boligområde Ballehøj



Plannavn	Boligområde Ballehøj
Plannummer	10.15.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af

	boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer 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.

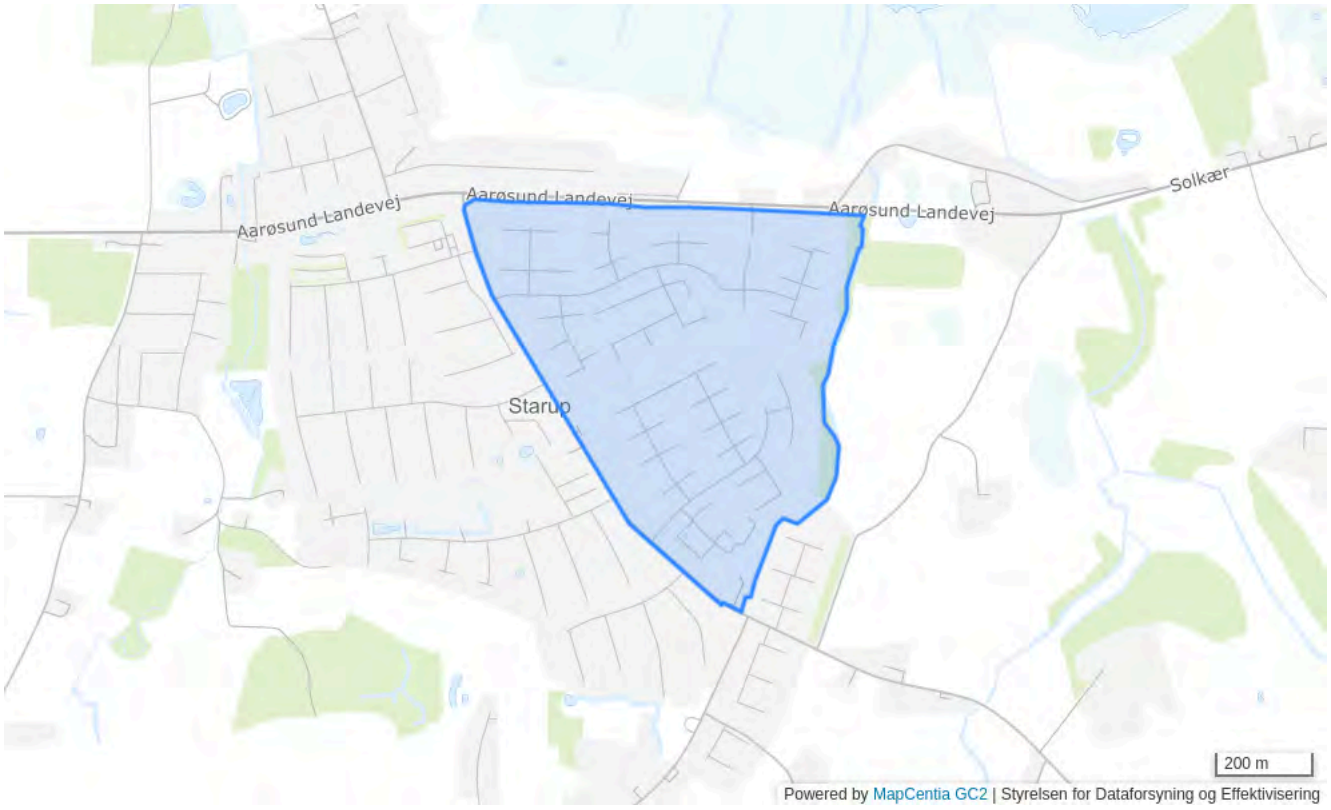
10.15.BO.03 - Boligområde Fjordglimt



Plannavn	Boligområde Fjordglimt
Plannummer	10.15.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse maks. 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal 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.

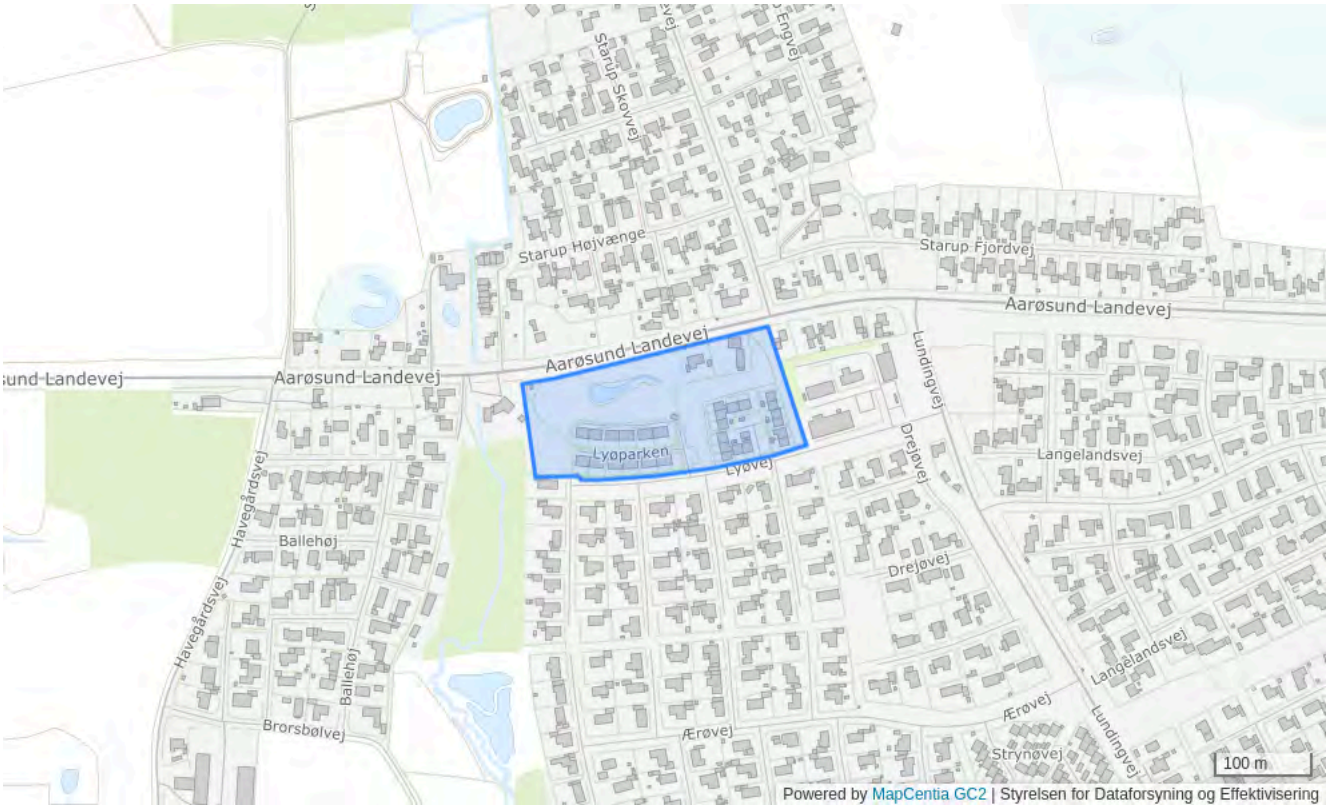
10.15.BO.04 - Boligområde Langelandsvej



Plannavn	Boligområde Langelandsvej
Plannummer	10.15.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med offentlige og private servicefunktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal 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.

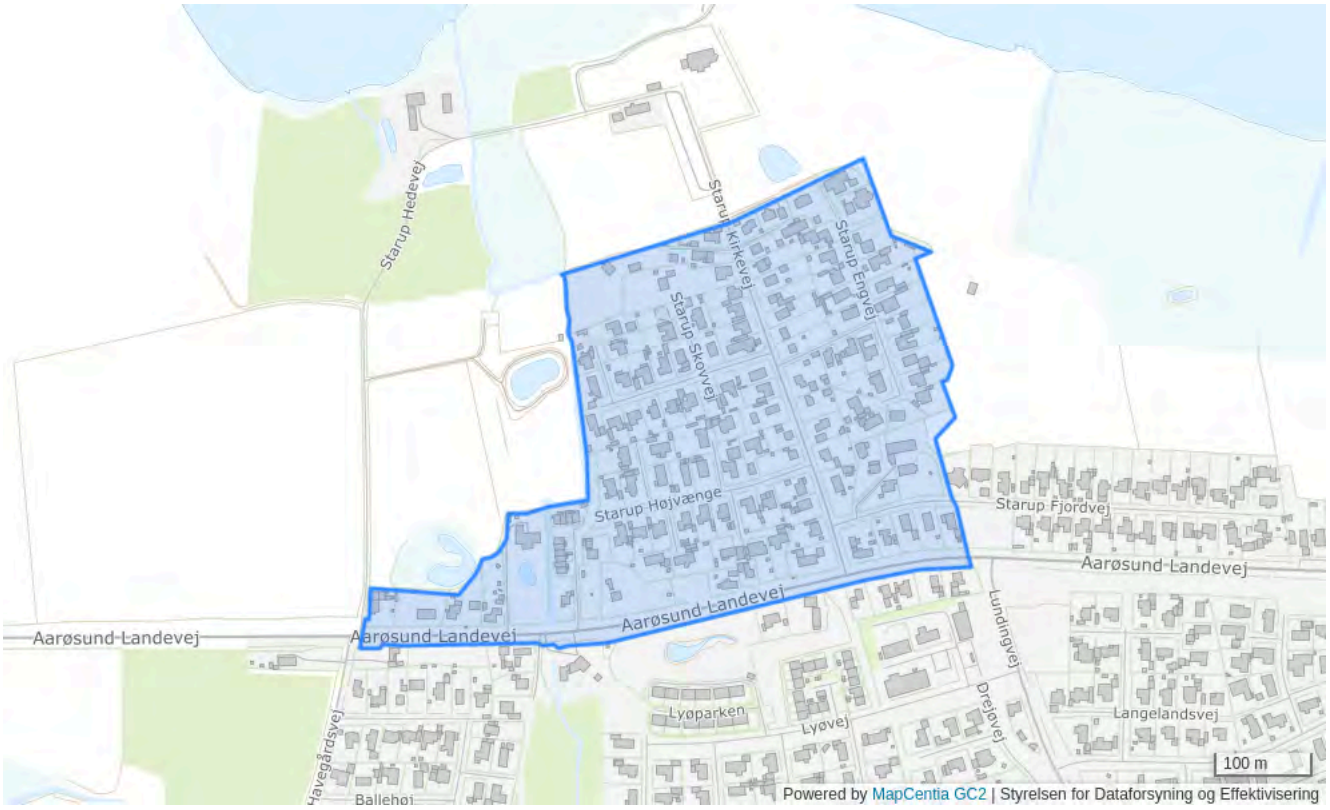
10.15.BO.05 - Boligområde Lyøvej



Plannavn	Boligområde Lyøvej
Plannummer	10.15.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% 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 med offentlige og private servicefunktioner, dog ikke detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse

	maks. 25 og for tæt-lav maks. 35.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Indenfor Matrikel 135, ejerlav Vandling Starup kan der gives mulighed for placering af en pumpestation til fjernvarme til områdets forsyning. Der skal sikres afværge-foranstaltninger i forhold til Miljøstyrelsens gældende støjkrav Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

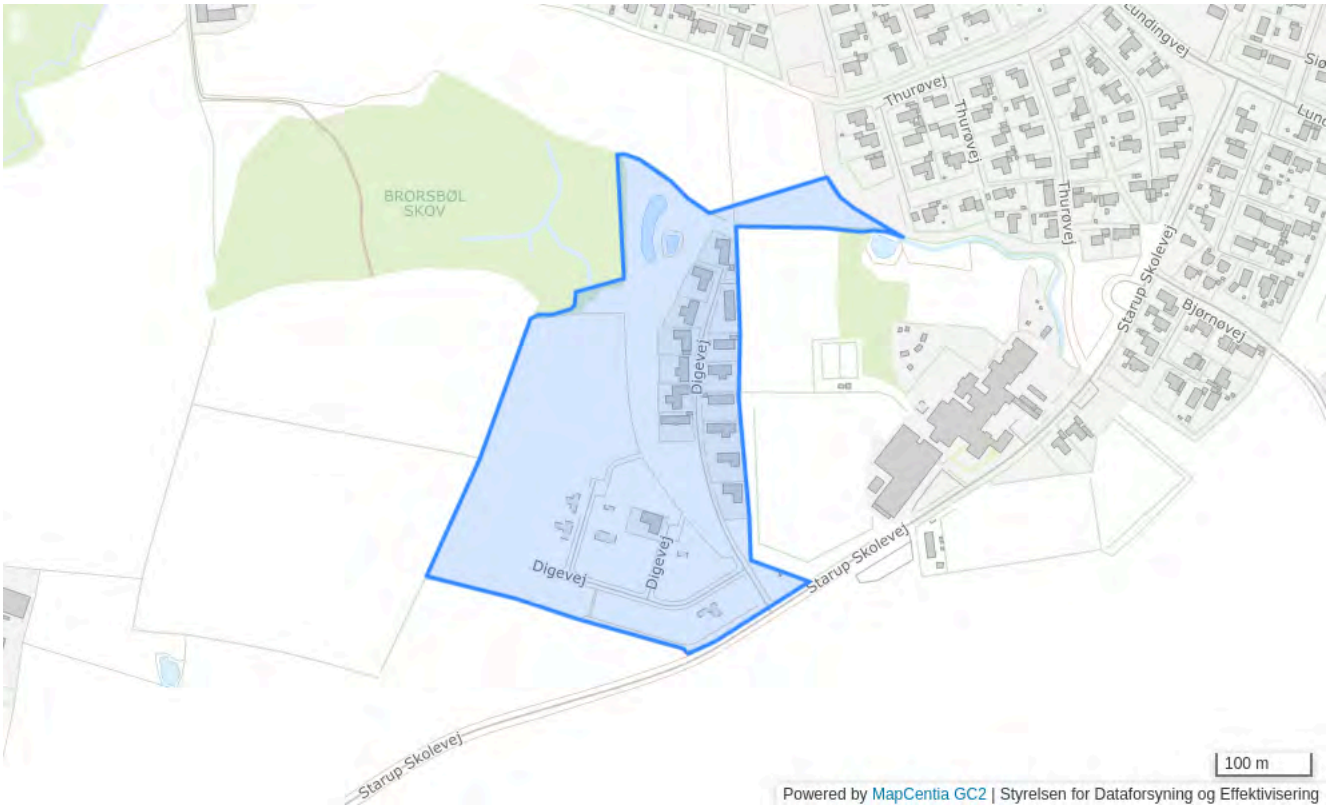
10.15.BO.06 - Boligområde Starup Kirkevej



Plannavn	Boligområde Starup Kirkevej
Plannummer	10.15.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning, dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde kan tillades

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

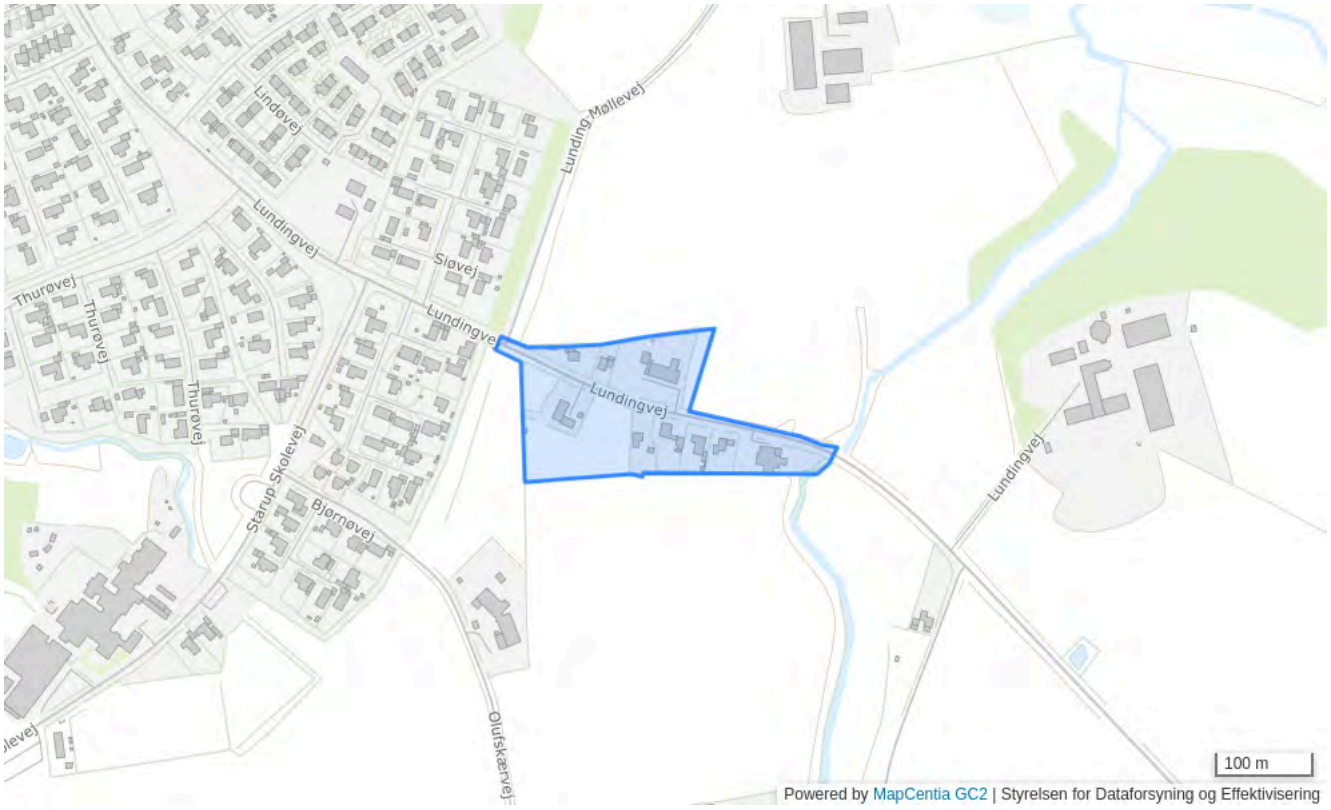
10.15.BO.07 - Boligområde Starup Skolevej



Plannavn	Boligområde Starup Skolevej
Plannummer	10.15.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Særlige bestemmelser	I forbindelse med områdets ændring til byformål, må beskyttelsen af områdets særlige drikkevandsstatus ikke være ringere end den hidtidige beskyttelse i henhold til regionplanens bestemmelser og de udmeldte statslige interesser i kommuneplanlægningen. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

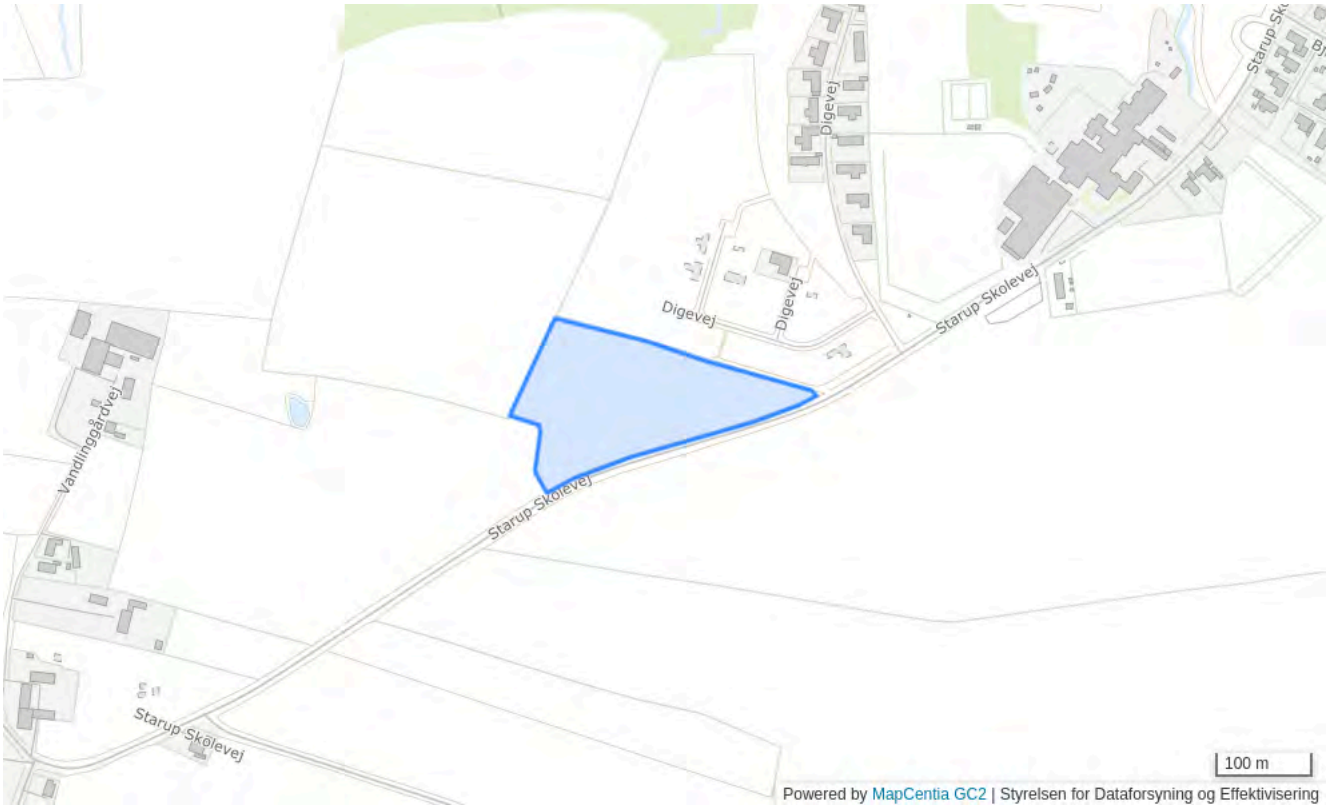
10.15.BO.08 - Boligområde Lundingvej Øst



Plannavn	Boligområde Lundingvej Øst
Plannummer	10.15.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Boligområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav bebyggelse maks 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer 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.

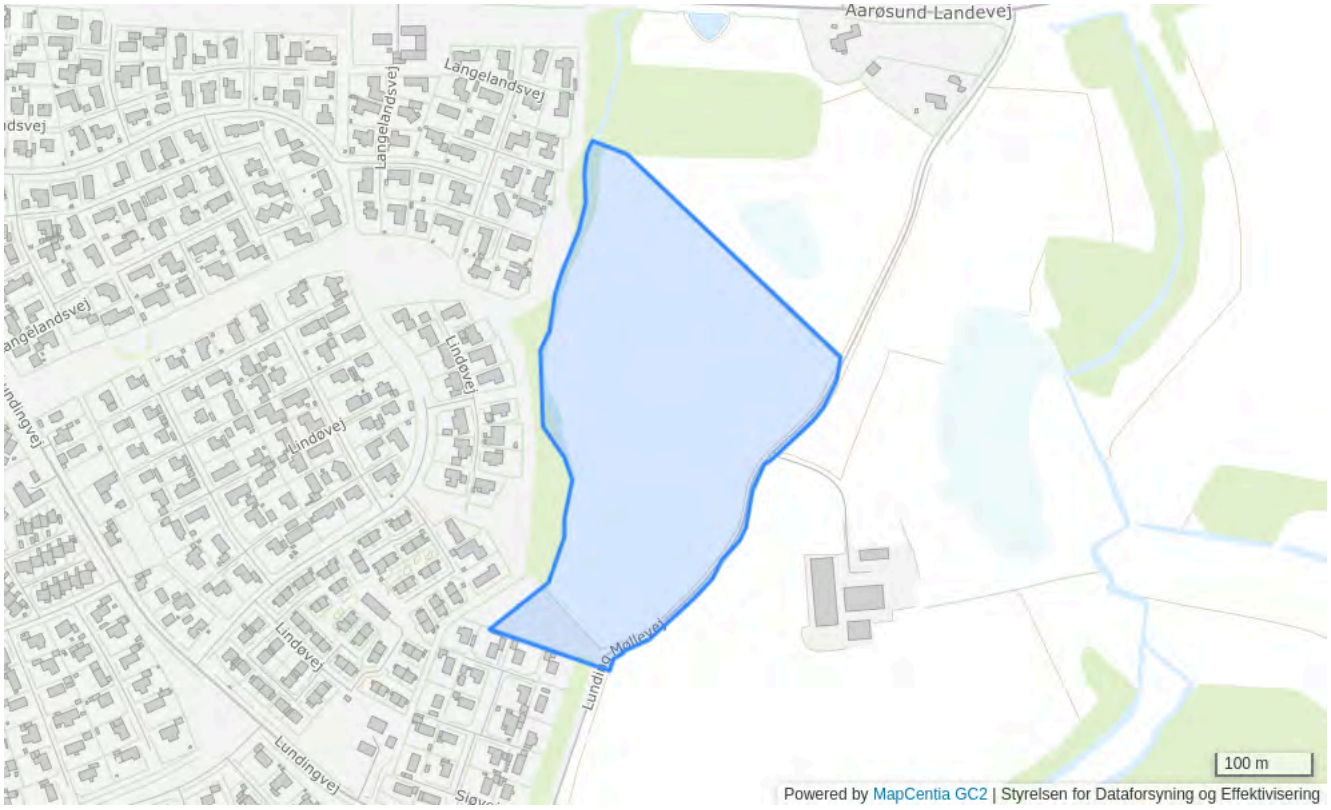
10.15.BO.09 - Boligområde Starup Skolevej Nord



Plannavn	Boligområde Starup Skolevej Nord
Plannummer	10.15.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	**Åben lav boligbebyggelse** Max. bygningshøjde: 8.5 m Max. antal etager: 2 **Tæt lav boligbebyggelse** Max. bygningshøjde: 8.5 m Max. antal etager: 2

Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med områdets ændring til byformål, må beskyttelsen af områdets særlige drikkevandsstatus ikke være ringere end den hidtidige beskyttelse i henhold til regionplanens bestemmelser og de udmeldte statslige interesser i kommuneplanlægningen. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.15.BO.10 - Boligområde Lundingvej



Plannavn	Boligområde Lundingvej
Plannummer	10.15.BO.10
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten 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. Nye anlæg bør etableres med hensyn til landskabets karakter og der skal ske en landskabelig tilpasning af ønskede projekter så som ny bebyggelse og tilhørende infrastruktur.

10.15.CE.01 - Bydelscenter Lyøvej



Plannavn	Bydelscenter Lyøvej
Plannummer	10.15.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Bydelscenter Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Bydelscenter med butikker og offentlige og private servicefunktioner samt liberale erhverv.

	Virksomhedstyper uden genevirkninger i forhold til omgivelserne samt boliger kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt etagebebyggelse og erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige: 25 % for åben-lav bebyggelse, 35 % for tæt-lav bebyggelse og 40 % for etagebebyggelse og anden bebyggelse. Arealrammen til detailhandel er 1.152 m2 fordelt med 952 m2 på dagligvarer og 200 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 952 m2 og for udvalgsvarebutikker 200 m2.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.15.OF.01 - Område til offentlige formål Starup Skolevej



Plannavn	Område til offentlige formål Starup Skolevej
Plannummer	10.15.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde, kommuneskole og idrætsanlæg i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 11 m, såfremt særlige hensyn

	til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

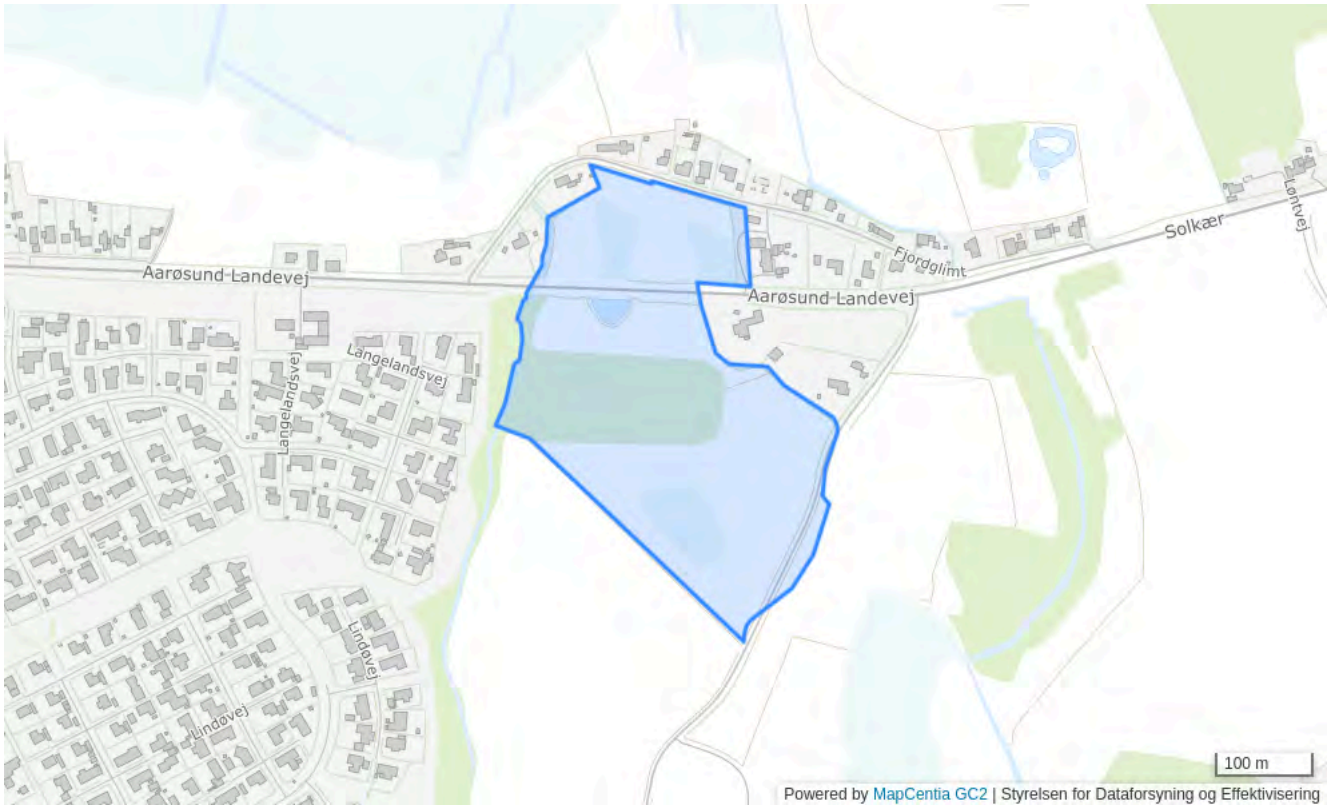
10.15.OF.02 - Område til offentlige formål Olufskærvej



Plannavn	Område til offentlige formål Olufskærvej
Plannummer	10.15.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Daginstitutioner Offentlig administration
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Offentligt institutionsområde, daginstitution og boldbaner og legeplads i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

10.15.RE.01 - Rekreativt område Lunding Møllevej



Plannavn	Rekreativt område Lunding Møllevej
Plannummer	10.15.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Regnvands- og klimaanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Større rekreativt område
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.
Særlige bestemmelser	Området karakter som naturområde skal bevares. Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand. Sådanne anlæg skal indpasses med respekt for natur- og landskabsinteresserne.

10.20.BO.01 - Boligområde Bramdrup Bygade



Plannavn	Boligområde Bramdrup Bygade
Plannummer	10.20.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Landsby. Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning, dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i en landsby, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

10.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Fredstedvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Fredstedvej
Plannummer	10.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Landsbyområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	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	Bevaringsværdig landsby med landbrugsdrift og beboelse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og erhvervsbyggeri (landbrug).

	Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for erhvervsbyggeri 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Stier skal indgå i Fredstedområdets samlede stisystem. Her er tale om to forskellige typer: stier ad markveje og trampede stier.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

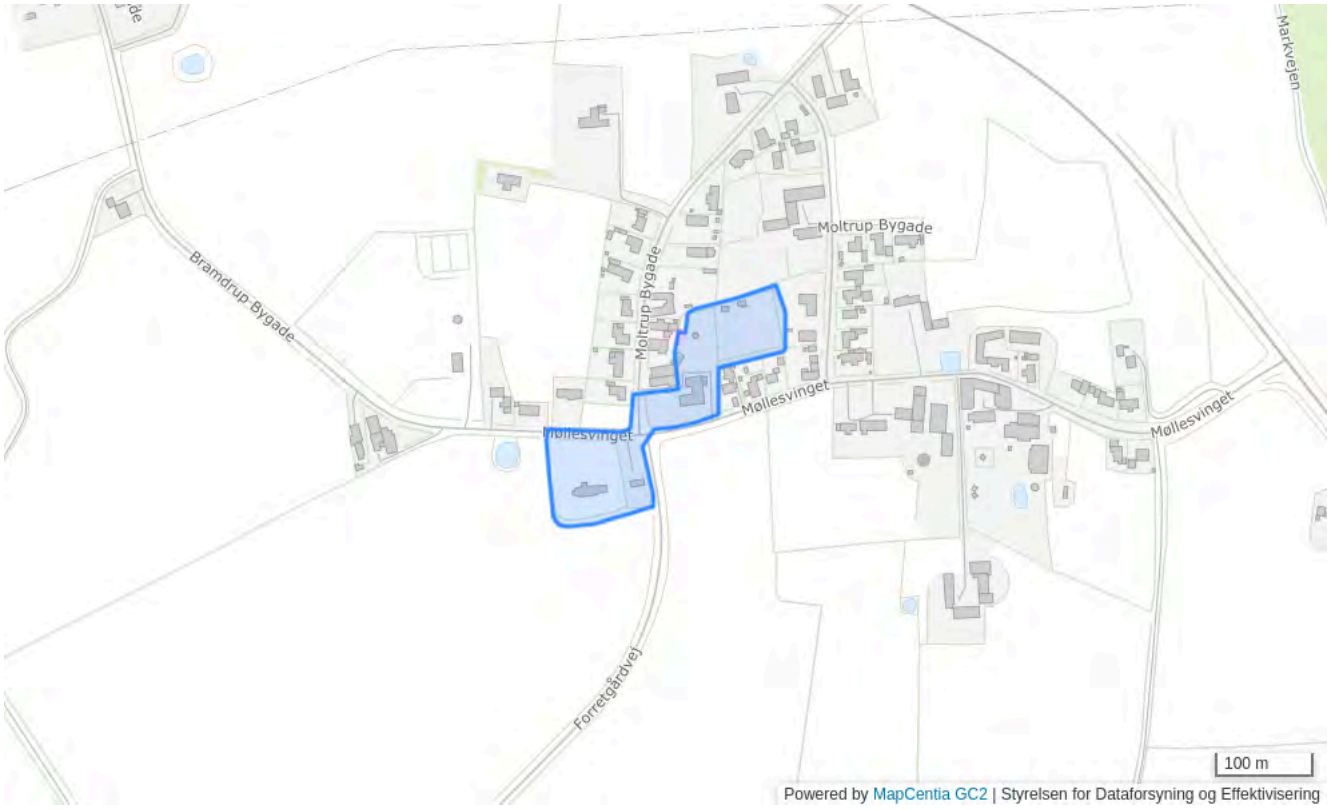
10.22.BO.02 - Boligområde Moltrup Bygade



Plannavn	Boligområde Moltrup Bygade
Plannummer	10.22.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Landsby. Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning, dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i en landsby, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

10.22.OF.01 - Område til offentlige formål Møllesvinget



Plannavn	Område til offentlige formål Møllesvinget
Plannummer	10.22.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Offentligt institutionsområde. Kirke med anlæg i tilknytning hertil samt andre offentlige institutioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning

	eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse skal fastholdes.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske, løvfældende arter.

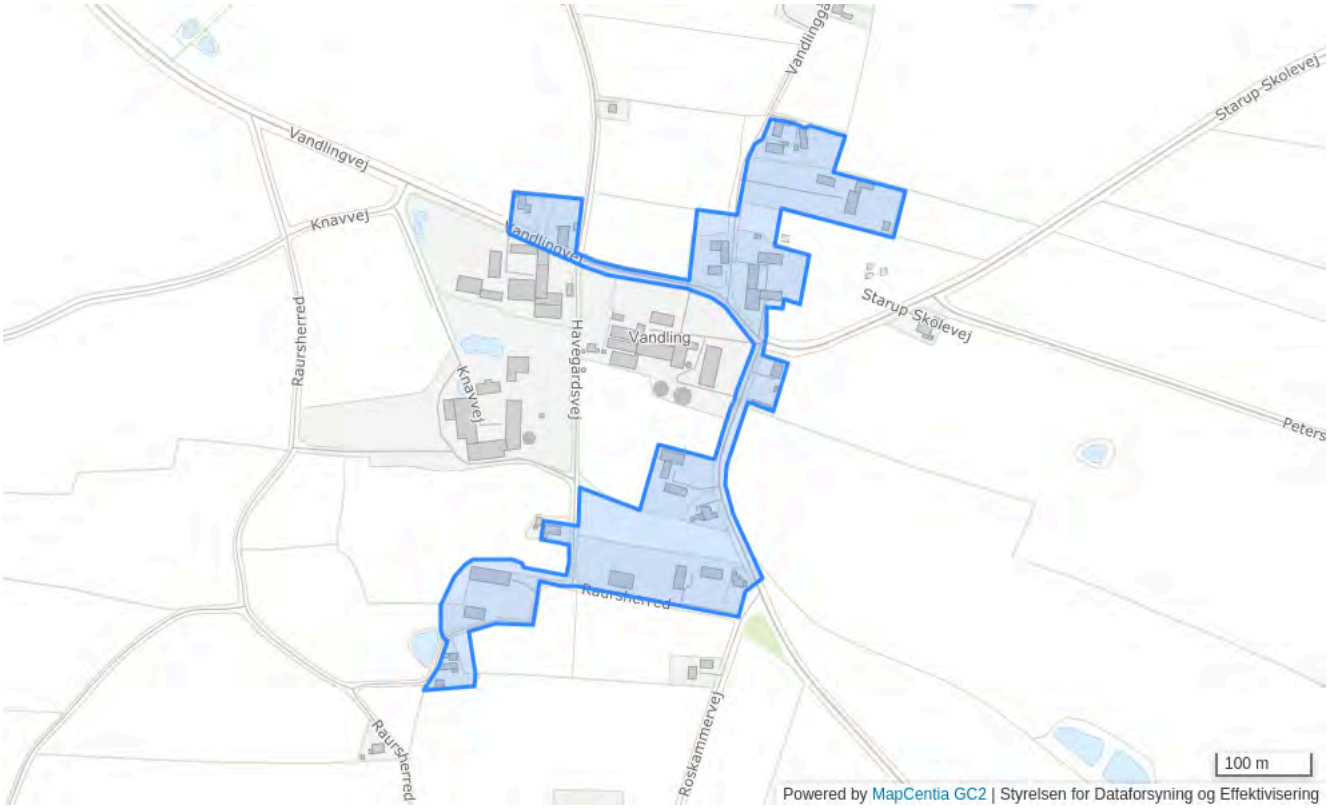
10.22.RE.01 - Rekreativt område Møllesvinget



Plannavn	Rekreativt område Møllesvinget
Plannummer	10.22.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål (klubhus, omklædning, idrætshal m.m.). Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en

	bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske, løvfældende arter. Mod landskabet skal der etableres et min. 10 m bredt beplantningsbælte.

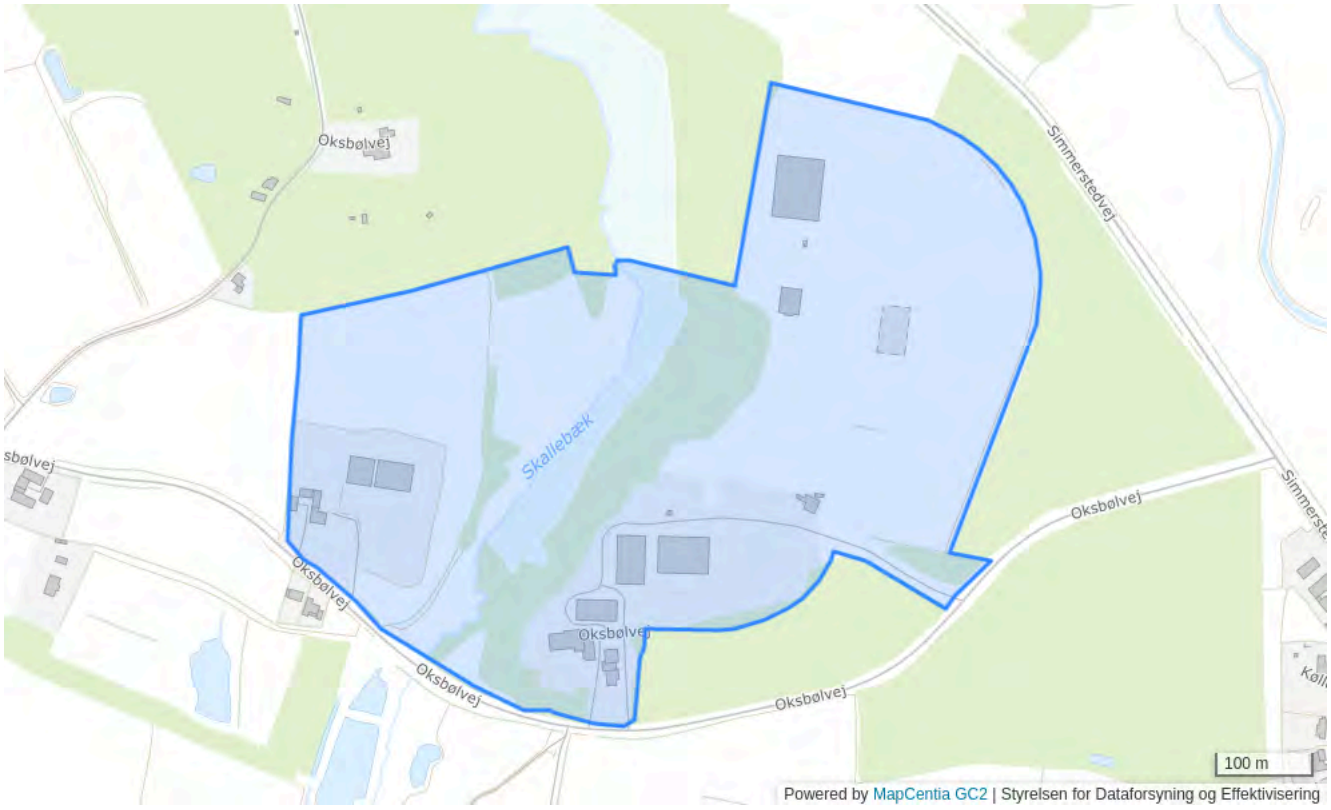
10.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vandlingvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vandlingvej
Plannummer	10.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

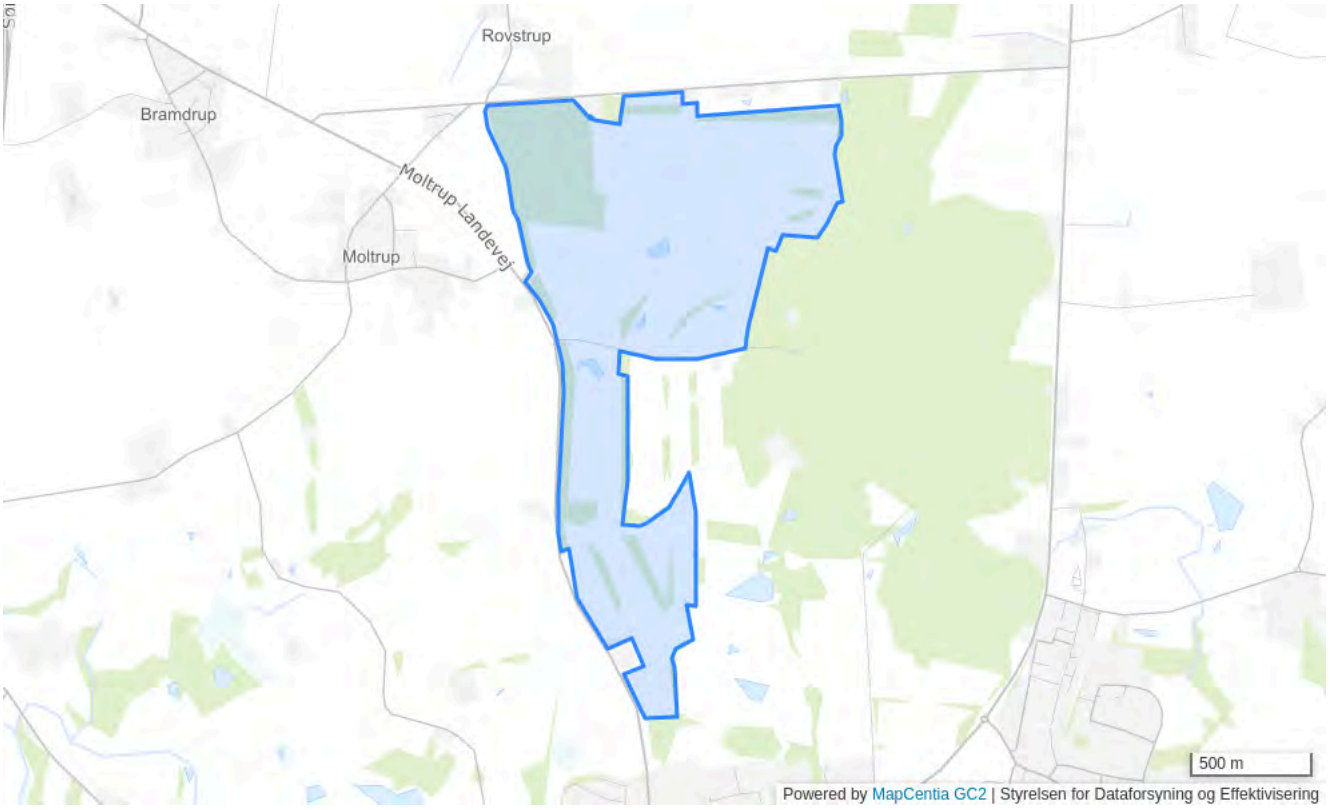
10.40.EH.01 - Erhvervsområde Oksbølvej



Plannavn	Erhvervsområde Oksbølvej
Plannummer	10.40.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	17
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til genbrugs-, entreprenør- og vognmandsvirksomhed og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres inden for et nærmere angivet område. Bygningernes byggematerialer og farver samt

	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 25 m2 pr. 100 m2 etageareal.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. 200 m2 etageareal.
Særlige bestemmelser	Området ligger indenfor kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber. Nye anlæg bør etableres med hensyn til landskabets karakter og ved en landskabelig tilpasning af ønskede projekter som infrastruktur og bebyggelse. Mod det åbne land og på skråninger omkring oplagspladser skal der etableres en afskærmende beplantning, bestående af egnstypiske, løvfældende træer. Der kan opstilles en maksimalt 45 m høj antennemast. Udendørs oplag må ikke finde sted i stakke, siloer eller lignende højere end den højeste bygning.

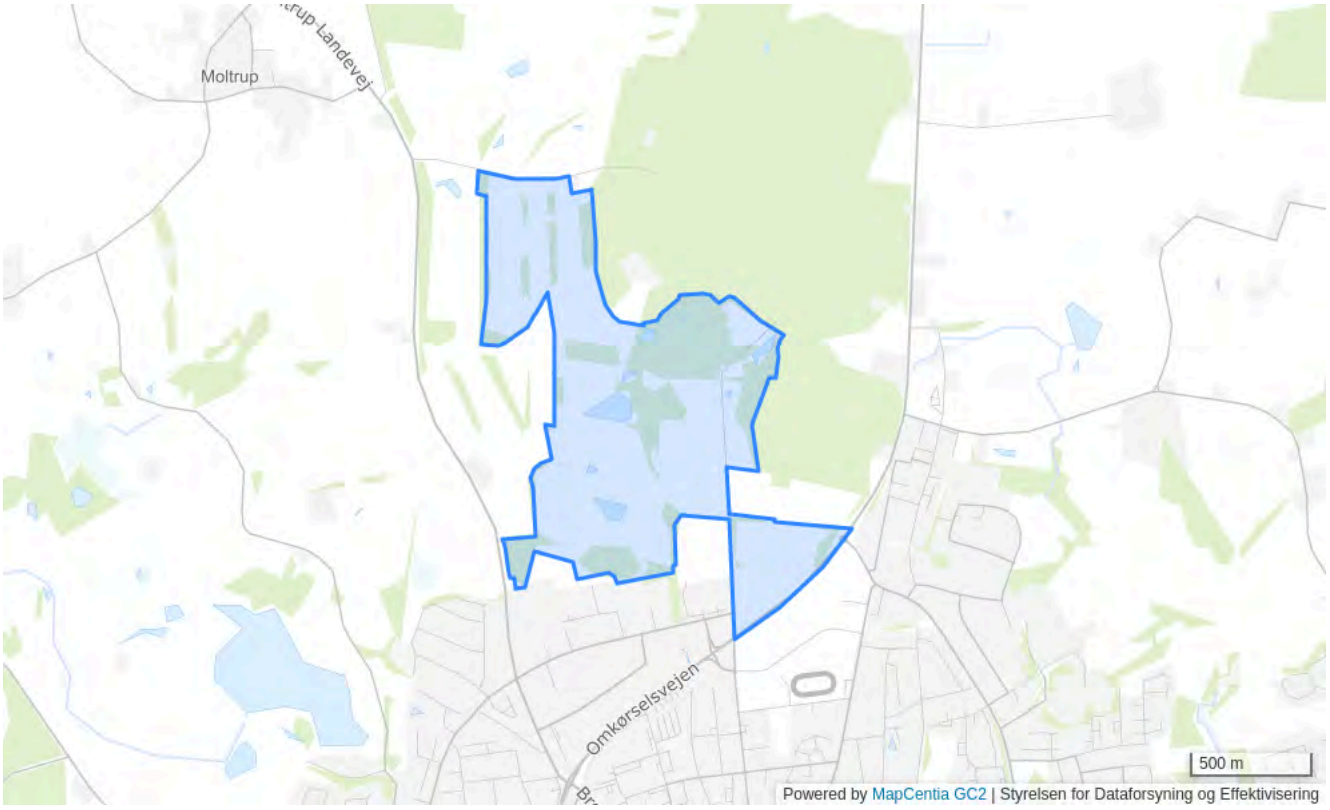
10.40.LA.01 - Landområde Moltrup Landevej



Plannavn	Landområde Moltrup Landevej
Plannummer	10.40.LA.01
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Militært øvelsesområde (type 1A). Området må dog kun anvendes til øvelser med lette våben med løs ammunition med kaliber mindre end 12,7 mm, samt øvelser med andre støjkilder i form af f.eks. kørsel med pansrede mandskabsvogne, hjulkøretøjer og gravemateriel. Der må ikke etableres nye boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til militære øvelsesformål. Bebyggelsens omfang og

	placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til opførelse af bebyggelse i maksimalt 2 etager. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der skal fastlægges principielle placeringer for veje til hjulkøretøjer og kørespor for PMV (pansrede mandskabsvogne). Senest i forbindelse med udarbejdelsen af en drifts- og plejeplan for området skal der udarbejdes retningslinier for offentlighedens adgang til øvelsesarealet.
Særlige bestemmelser	Inden for en afstand af 200 meter fra beboelse må der generelt ikke foregå egentlige faste øvelsesaktiviteter med lette håndvåben og pansrede mandskabsvogne. Der skal fastlægges retningslinier for anvendelsen af PMV, så øvelserne i normalsituationen sikres gennemført med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 55, 45 og 40 dB(A) i dag-, aftenog natperioden. Der må ikke etableres anlæg, der medfører risiko for rundvandsforurening. Eksisterende levende hegn skal bevares med mindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter. Der kan etableres beplantninger i områdets afgrænsninger mod vest og nord. Dog skal der enkelte steder sikres indbliksmuligheder til området fra Moltrup Landevej og Errestedvej.

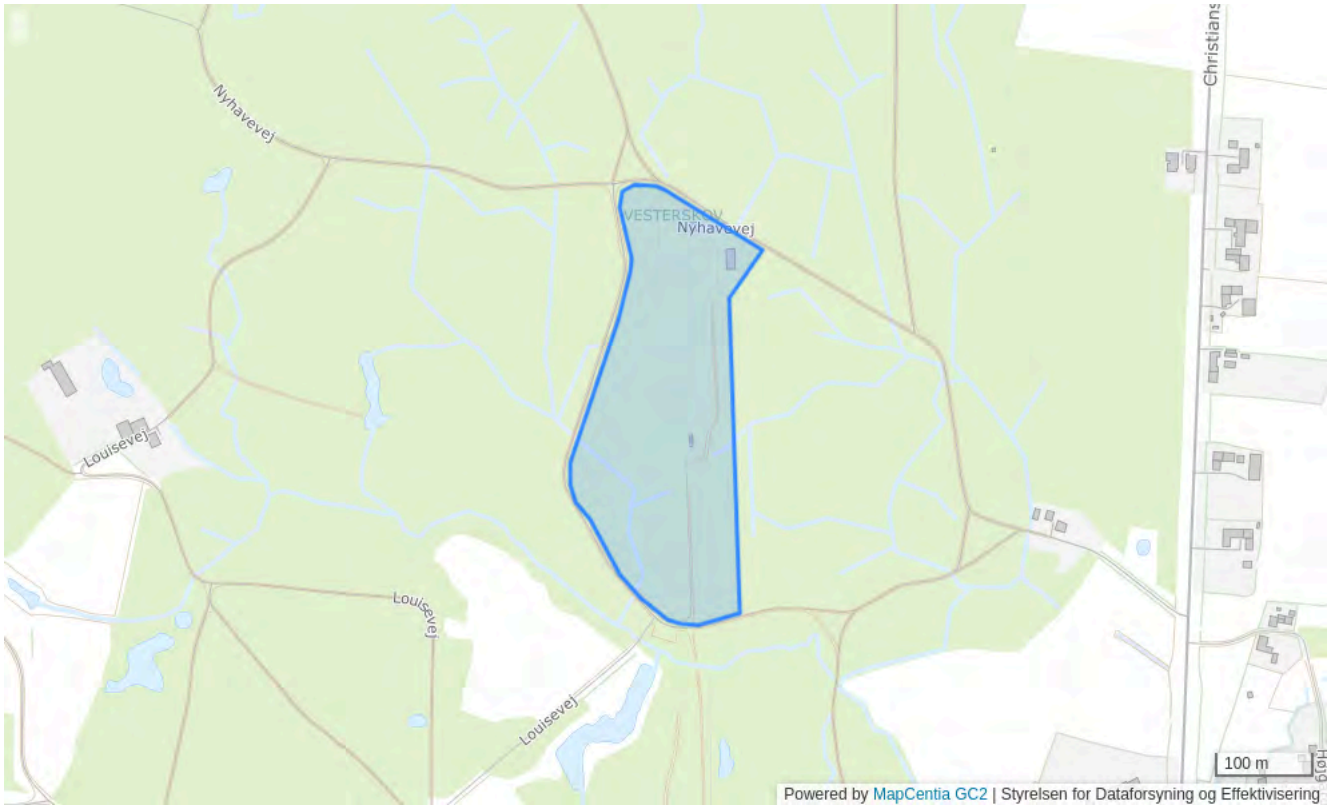
10.40.LA.02 - Landområde Louisevej



Plannavn	Landområde Louisevej
Plannummer	10.40.LA.02
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Militært øvelsesområde (type 1A). Området må anvendes til øvelser med tunge våben og sprængninger, hvilket omfatter våben med kaliber 12,7 mm eller derover, sprængstoffer og kast med håndgranater. Desuden til øvelser med lette våben, se under fremtidig anvendelse for rammeområde 12.84.1. Der må ikke etableres nye boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til militære formål. Bebyggelses omfang og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til bebyggelse med maksimalt 2

	etager. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Louisevej fastholdes som offentlig vej. Der skal fastlægges principielle placeringer for veje til hjulkøretøjer og kørespor for PMV (pansrede mandskabsvogne). Senest i forbindelse med udarbejdelsen af en drifts- og plejeplan for området, skal der udarbejdes retningslinier for offentlighedens adgang til øvelsesarealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter. Der kan etableres beplantninger ved områdets afgrænsninger mod vest og syd.

10.40.LA.03 - Landområde Louisevej Nord



Plannavn	Landområde Louisevej Nord
Plannummer	10.40.LA.03
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Militært skydebaneanlæg med tilhørende støjafskærmninger og bygninger. Skov. Ingen boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsens eller anlæggets omfang og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Der må kun anlægges støjafskærmninger og opføres bygninger til militære øvelsesformål. Kommunalbestyrelsen kan i særlige tilfælde give tilladelse til maksimalt 2 etager. Udformningen af

	støjafskærmninger skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende skov skal bevares.

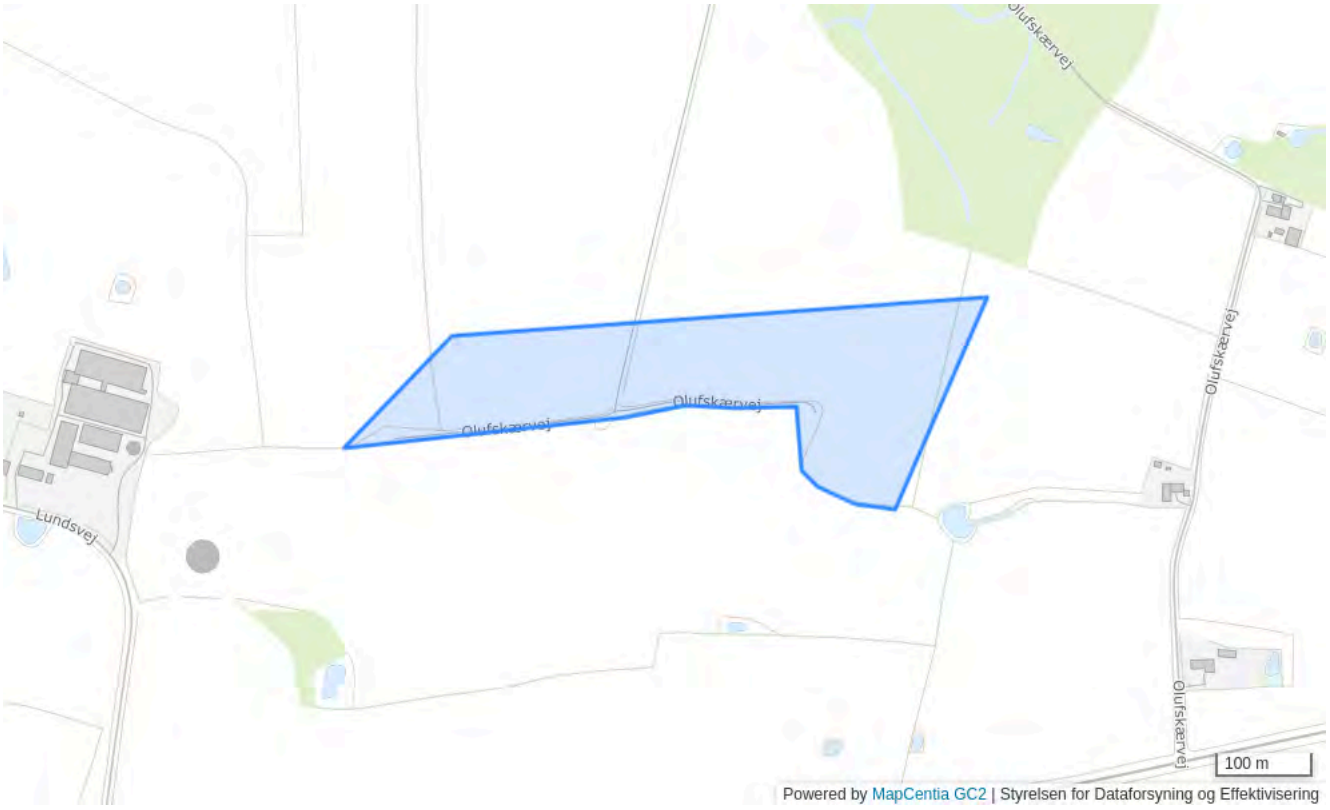
10.40.RE.01 - Rekreativt område Knavvej II



Plannavn	Rekreativt område Knavvej II
Plannummer	10.40.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til arealkrævende fritidsaktiviteter f.eks. hundeklubber og kolonihaver.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål, som har naturlig tilknytning til områdets aktiviteter. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

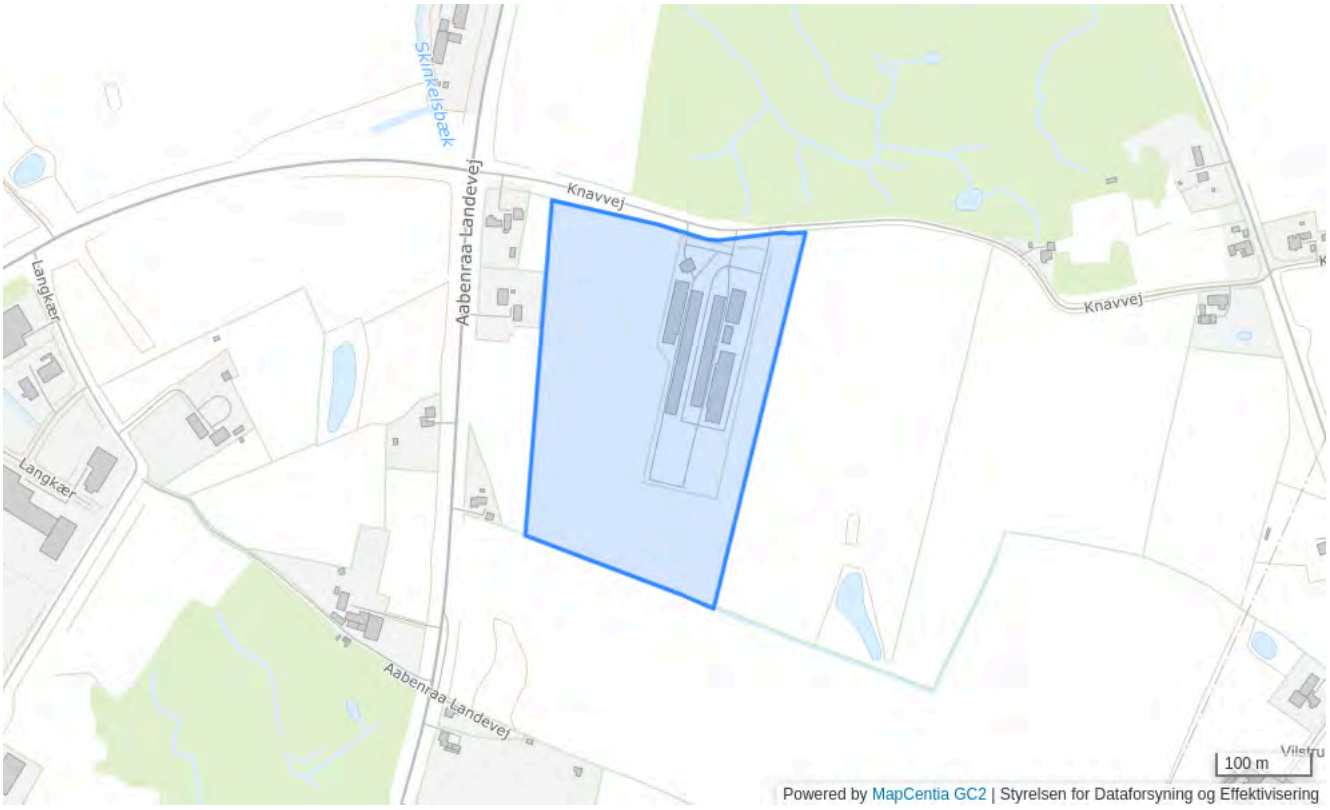
10.40.TA.01 - Område til teknisk anlæg Olufskærvej Nord



Plannavn	Område til teknisk anlæg Olufskærvej Nord
Plannummer	10.40.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til vindmølleklynge.
Bebyggelsens omfang og udformning	Vindmøller og transformatorstationer. Der kan maksimalt opføres 3 vindmøller. Møllerne skal stå på en række parallelt med Næsvejen. Beliggenhedsplan skal foreligge før opførelse af den første mølle. Alle møller skal have 3 vinger, omløbsretning med uret, rørtårn og være lysegrå eller tonet hvid. Vingerne skal være refleksfri. Navhøjden må ikke overstige 46 m. Navhøjden skal være lig rotordiameteren. Undtagelsesvis kan en forskel på maksimalt 10% godkendes. Møller i den enkelte klynge

	skal være ens. Mindre forskelle i højde og vingediameter møllerne imellem kan dog tillades, hvis det inden realisering visualiseres, at forskellene er uden betydning for det samlede indtryk.
Trafikbetjening og parkering	Der kan anlægges de nødvendige veje til møllerne for drift og vedligeholdelse.
Særlige bestemmelser	Ved realisering af den første mølle i området, skal det påvises, at det samlede støjbidrag fra alle de tilladte møller i området kan overholde Miljø- og Energiministeriets støjkrav. Inden for en zone på 350 m fra møllerne kan der ikke opføres nye boliger. Inden for en zone på 700 m fra møllerne kan der ikke etableres ny støjfølsom arealanvendelse. Møllerne skal tilsluttes den lokale elforsyning. El-ledninger mellem de enkelte møller og transformatorer samt forbindelse til elnettet skal udføres som jordkabler.

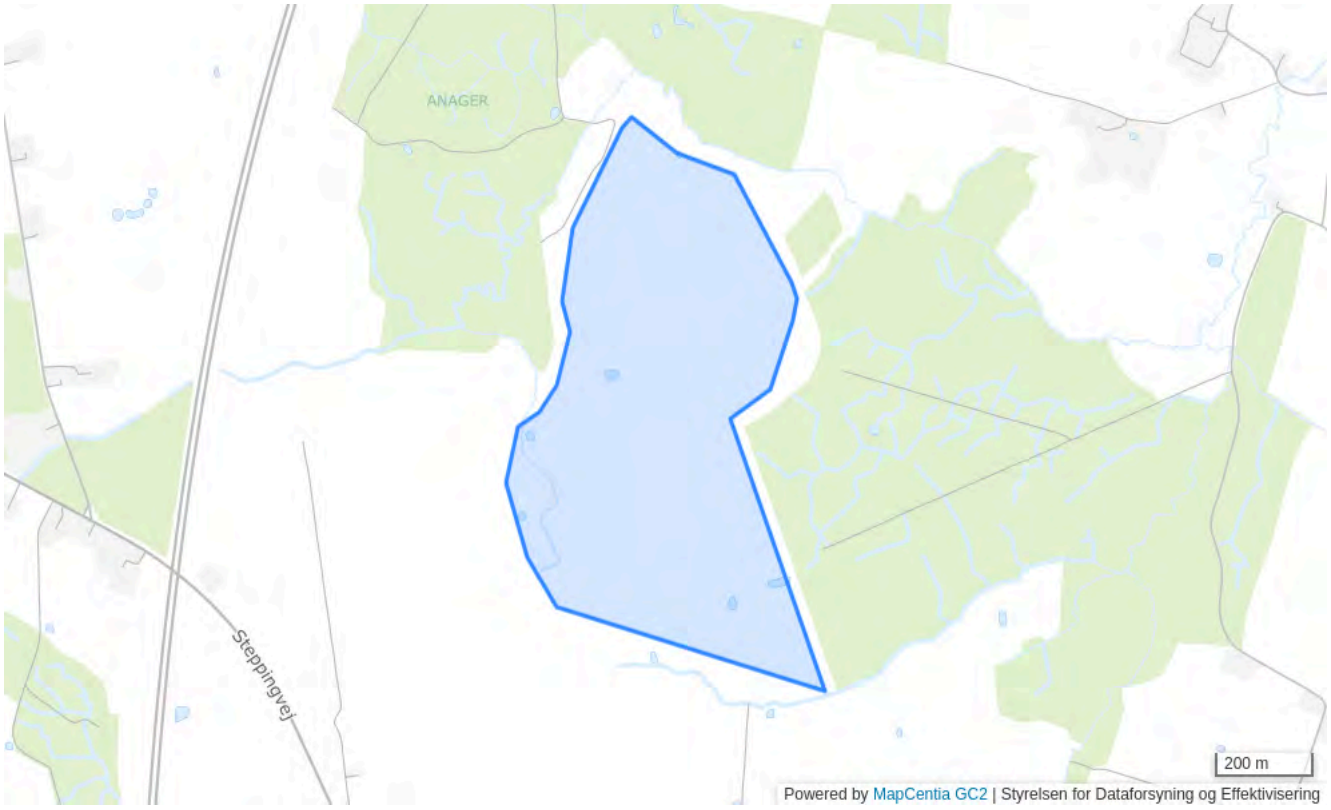
10.40.TA.02 - Område til teknisk anlæg Knavvej



Plannavn	Område til teknisk anlæg Knavvej
Plannummer	10.40.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Teknisk anlæg til håndtering og bearbejdning af affald, genbrugsplads, andre tekniske anlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal tilpasses det eksisterende landskab.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal så vidt muligt bevares.

10.40.TA.03 - Område til teknisk anlæg Krejsel



Plannavn	Område til teknisk anlæg Krejsel
Plannummer	10.40.TA.03
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til teknisk anlæg. Vindmølleområde til mindst 4 og maksimalt 12 vindmøller mellem 120 m og 150 m højde, samt teknikhuse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Vindmøllerne skal opstilles i et let opfatteligt geometrisk mønster, have samme udseende og opstilles som et samlet projekt, vingerne skal have samme omdrejningsretning og hastighed.

	Navhøjde og vingediameter skal have et forhold på mellem 1:1,1 og 1:1,3.
Særlige bestemmelser	Skyggekast skal begrænses til maksimalt 10 timer/år. Min- max afstand mellem møller ift. rotordiameter x (3-4). Ved delvis realisering af vindmølleområdet skal vindmøllerne opsættes i ubrudt rækkefølge, så der skabes et sammenhængende og ensartet mønster. Forsvaret skal høres idet området mod syd er afgrænset af radarindflyvningszonen.

10.40.TA.04 - Område til teknisk anlæg Bramhalevej



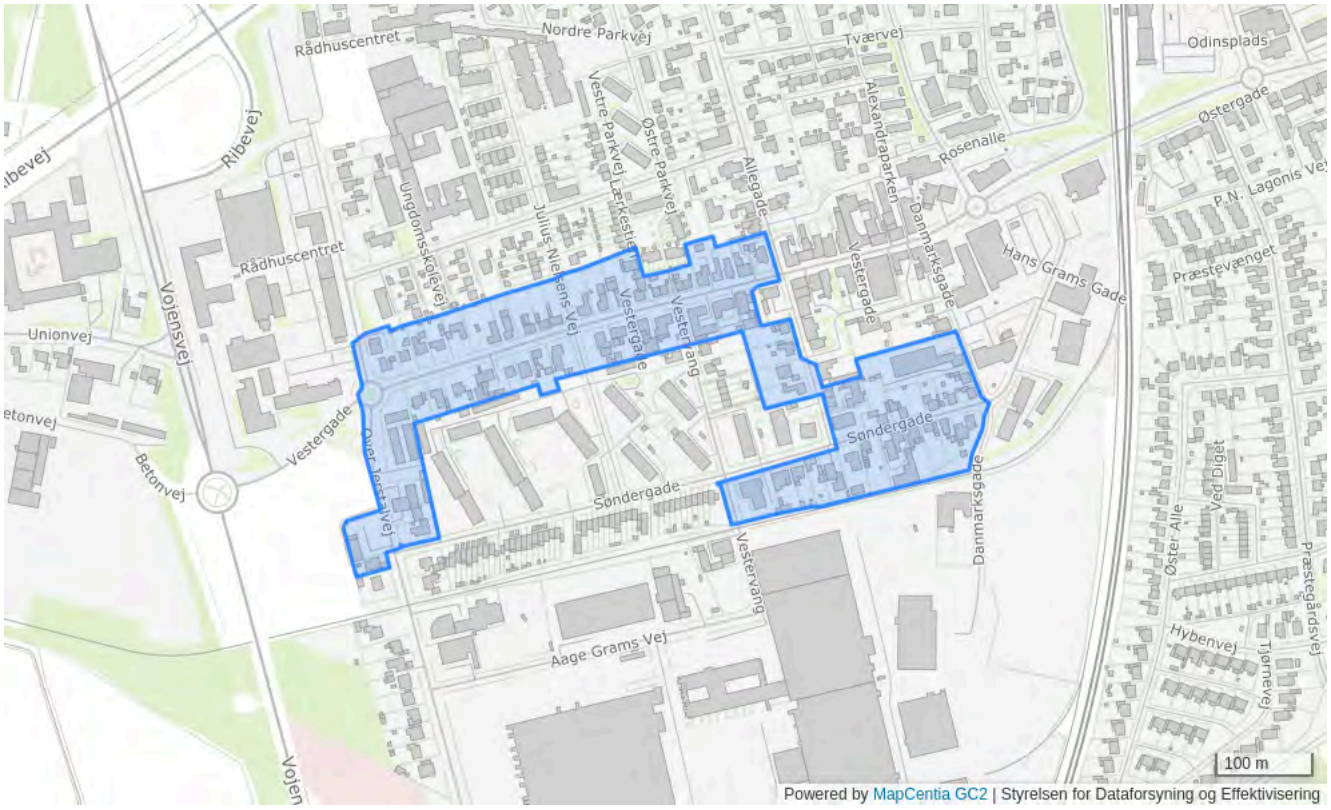
Plannavn	Område til teknisk anlæg Bramhalevej
Plannummer	10.40.TA.04
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Der må ikke udstykkes nye ejendomme inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til teknisk anlæg i form af parkeringsanlæg - samkørselsplads.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området friholdes for bebyggelse. Udformningen af samkørselspladsen fastlægges senere.

Trafikbetjening og parkering	Området skal trafikbetjenes fra Moltrup Landevej via Bramhalevej.
Særlige bestemmelser	Samkørselspladsen er en del af projektet for Ny Midtjysk Motorvej. Der skal sikres mulighed for tilhørende funktioner som læskure, (parkerings-) belysning og lign. Der skal etableres en minimum 10 m bred beplantningszone mod Moltrup Landevej. Der skal stilles de nødvendige vilkår til sikring af grundvandsbeskyttelsen. Der er som led i planlægningen foretaget en padde- og flagermusundersøgelse i området. Undersøgelsen indeholder en række generelle anbefalinger, som kan sikre eller forbedre områdets økologiske funktionalitet for de bilag IV-arter (dværg-, pipistrel-, trold-, langøret, brun- og vandflagermus samt stor vandsalamander og løvfrø), som er registreret indenfor eller nær planområdet. Lokalplaner skal sikre at undersøgelsens anbefalede tiltag sikrer eller forbedrer områdets økologiske funktionalitet.

Vojens lokalområde

Læs om Vojens lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Vojens lokalområde

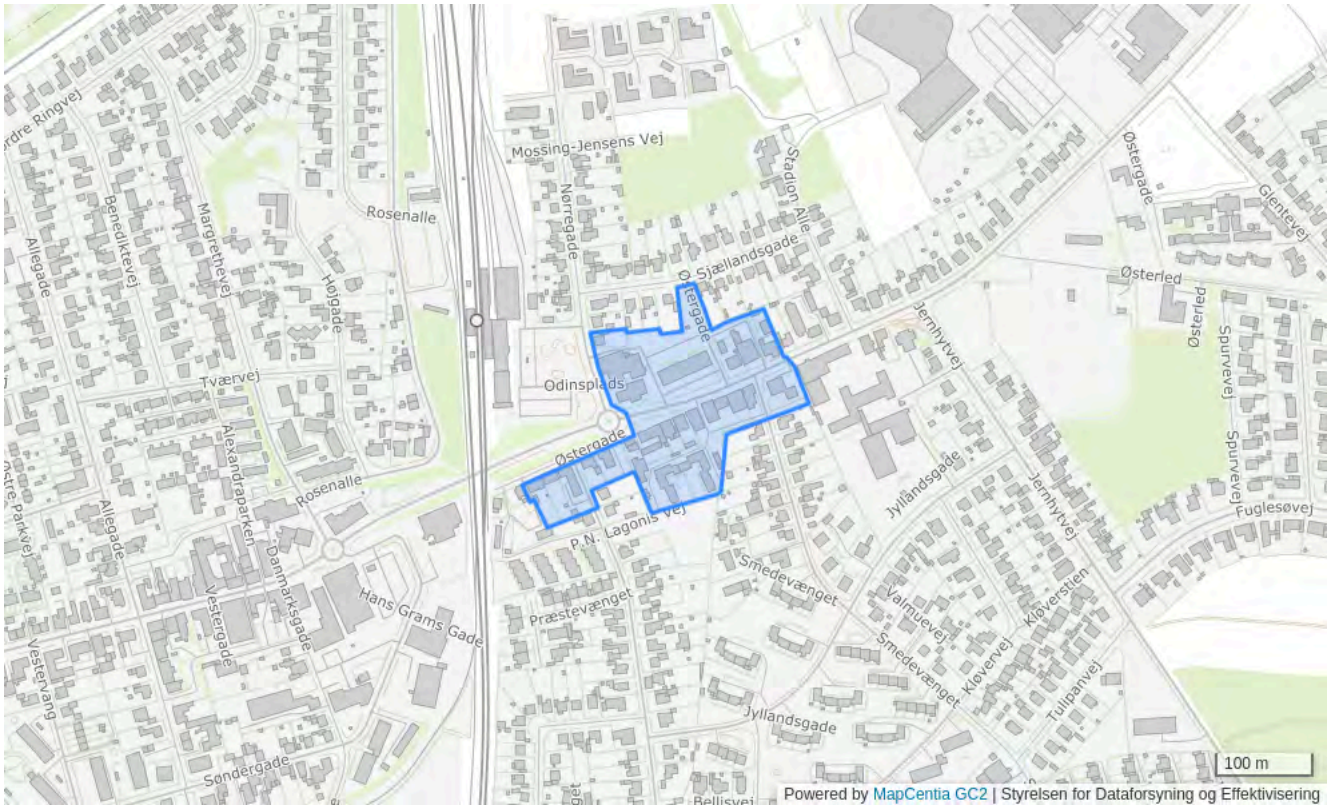
11.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vestergade
Plannummer	11.10.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til boliger, liberale erhverv og service - dog ikke detailhandelsbutikker -, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed samt offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og til omgivelserne undgås.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet til liberale erhverv og service og til mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.
Særlige bestemmelser	Virksomheden Prime Cargo, der er karakteriseret som en virksomhed af national interesse er beliggende indenfor 500 meter i et nærliggende erhvervsområde. Ved ny lokalplanlægning i området skal det sikres, at virksomheden ikke kan blive påført skærpede miljøkrav.

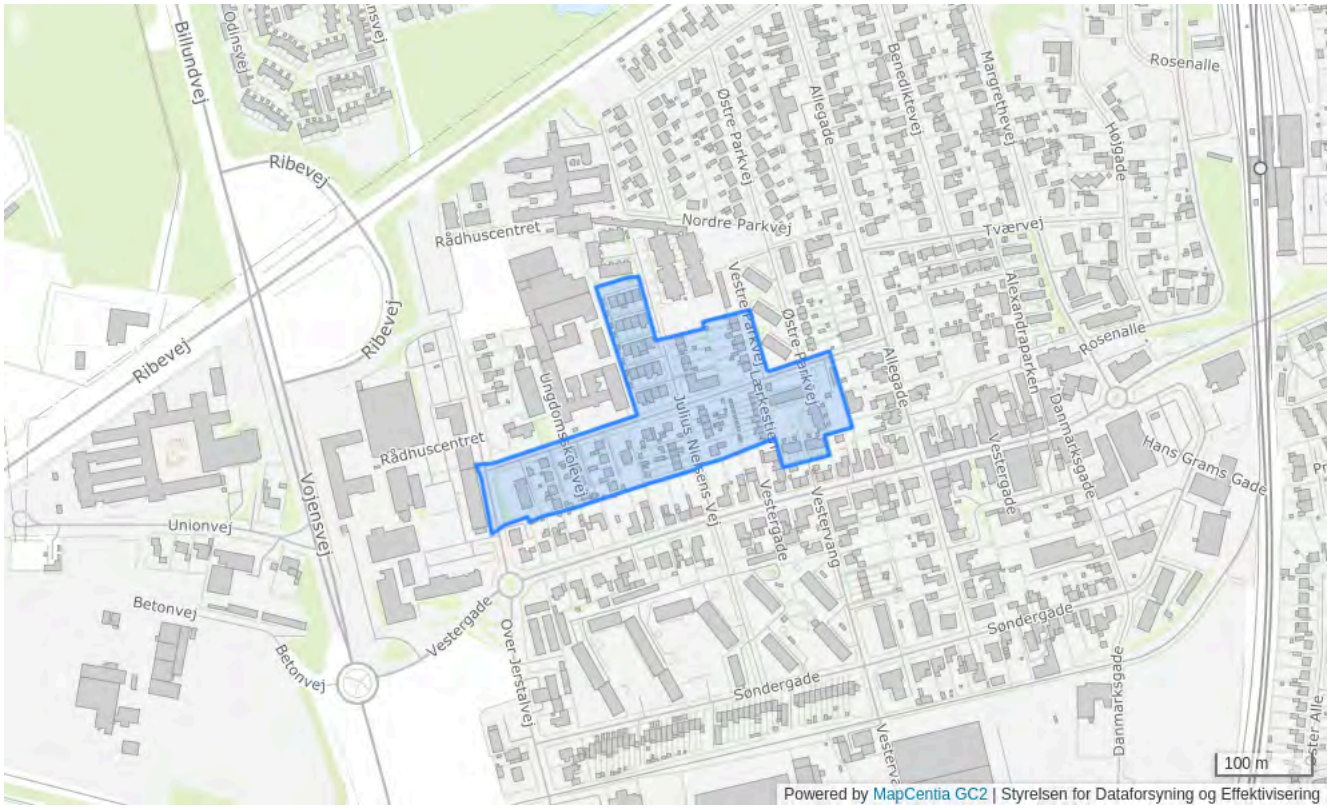
11.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Østergade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Østergade
Plannummer	11.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til boliger, liberale erhverv og servicevirksomheder - dog ikke detailhandelsbutikker -, mindre ikke-generende fremstillingsvirksomhed samt offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og til omgivelserne undgås.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet til liberale erhverv og service og til mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.

11.10.BO.01 - Boligområde Ungdomsskolevej



Plannavn	Boligområde Ungdomsskolevej
Plannummer	11.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområdet skal friholdes for bebyggelse. Mindst 10% af området ved ny bebyggelse skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.02 - Boligområde Vestervang



Plannavn	Boligområde Vestervang
Plannummer	11.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområdet skal friholdes for bebyggelse. Mindst 10% af området ved ny bebyggelse skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.03 - Boligområde Nordre Ringvej



Plannavn	Boligområde Nordre Ringvej
Plannummer	11.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet vær mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

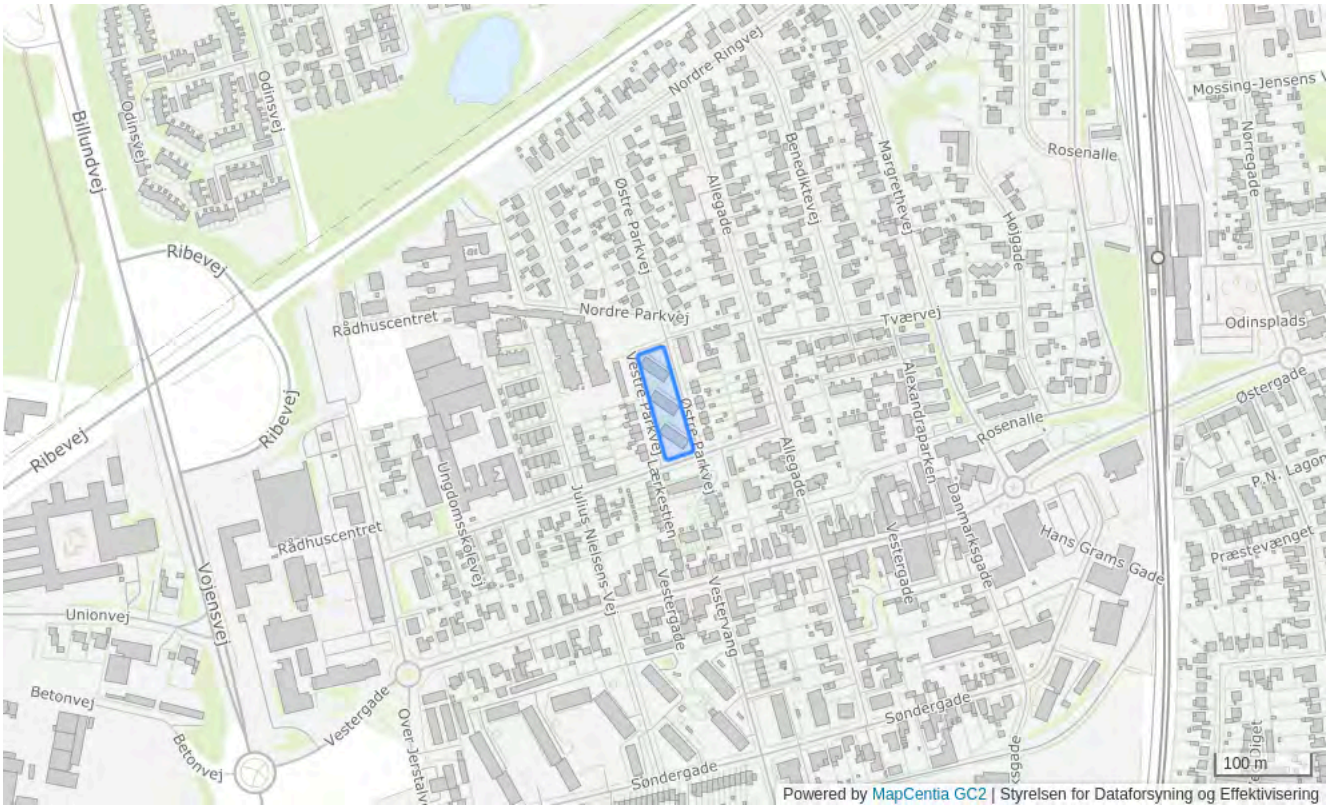
11.10.BO.04 - Boligområde Søndergade



Plannavn	Boligområde Søndergade
Plannummer	11.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse og åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse og etageboligbebyggelse maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet vær mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.05 - Boligområde Østre Parkvej Vest



Plannavn	Boligområde Østre Parkvej Vest
Plannummer	11.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse og åben-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

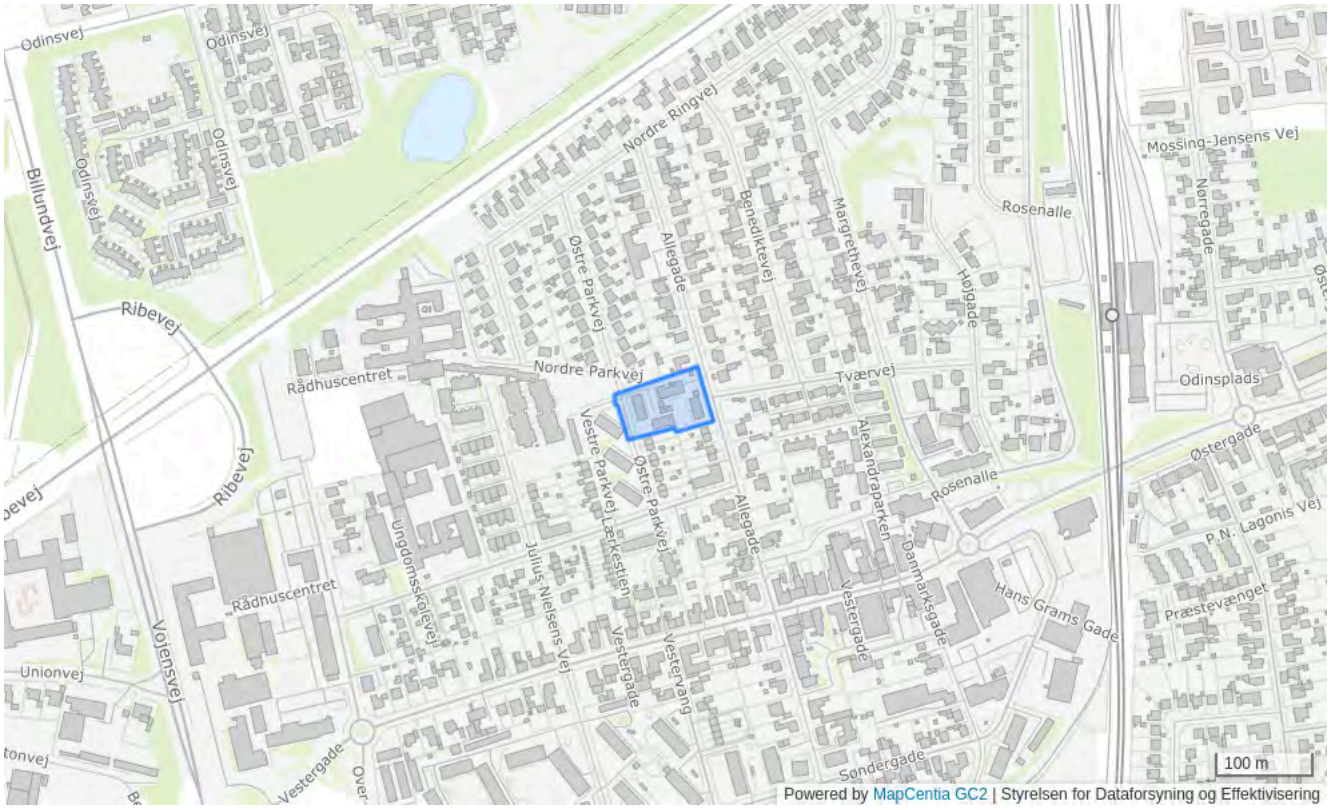
11.10.BO.06 - Boligområde Unionvej Øst



Plannavn	Boligområde Unionvej Øst
Plannummer	11.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav og anden bebyggelse maks. 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

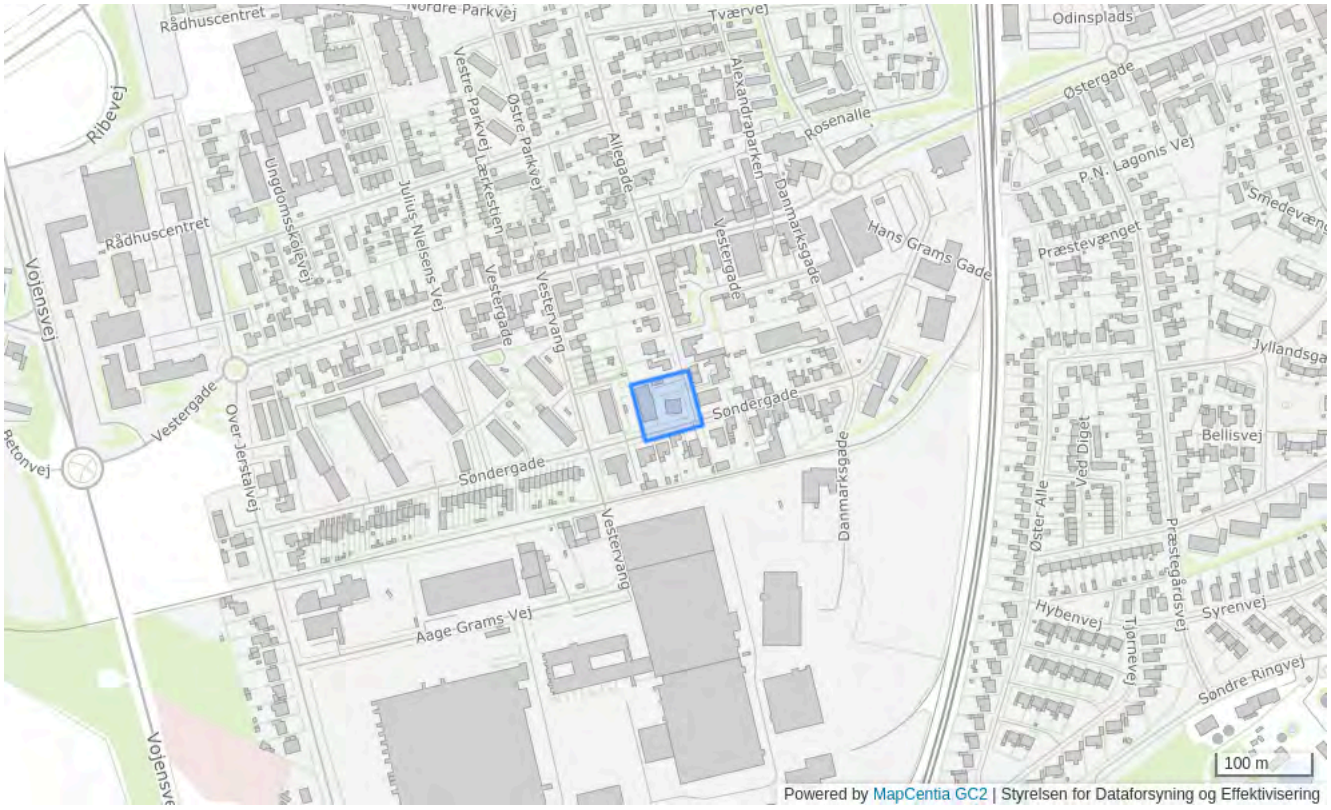
11.10.BO.07 - Boligområde Østre Parkvej Øst



Plannavn	Boligområde Østre Parkvej Øst
Plannummer	11.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Der skal anlægges fælles opholds- og legeareal for bebyggelsens beboere svarende til mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

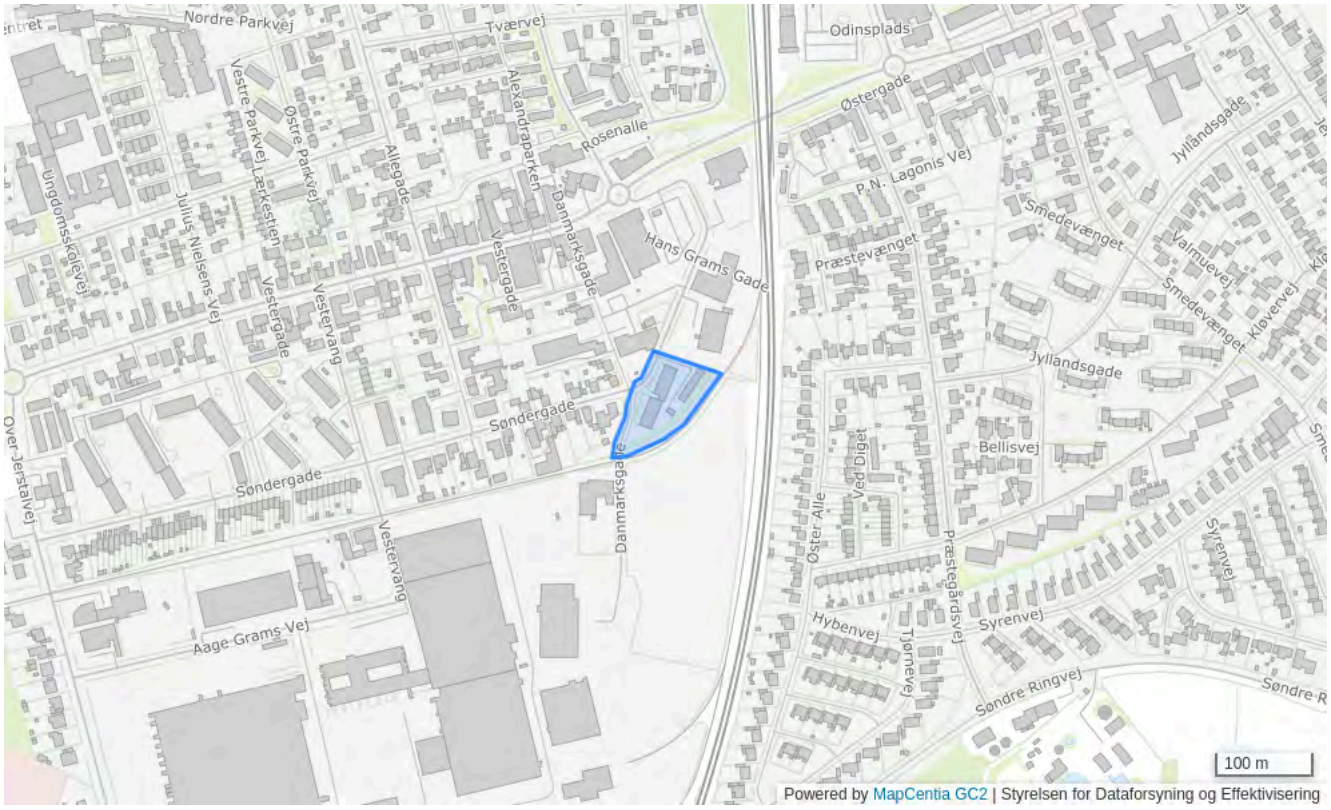
11.10.BO.08 - Boligområde Elmegade



Plannavn	Boligområde Elmegade
Plannummer	11.10.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	58% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	13
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.09 - Boligområde Hans Grams Gade



Plannavn	Boligområde Hans Grams Gade
Plannummer	11.10.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Særlige bestemmelser	Da boligområdet omslutter en vigtig drikkevandsboring og det tilhørende boringsnære beskyttelsesområde (BNBO) anbefales det, at tinglyse et forbud mod anvendelse af pesticider i forbindelse med evt. kommende boligudstykning.

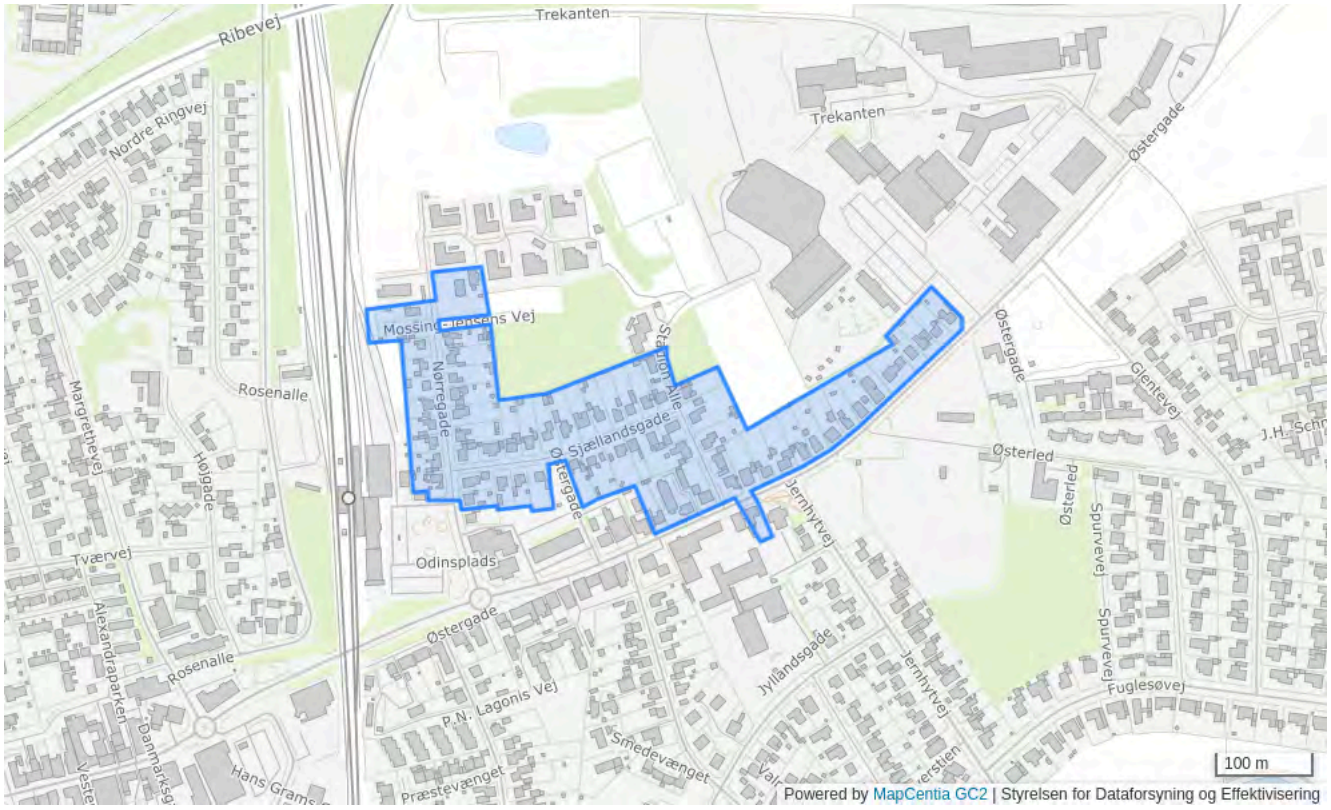
11.10.BO.10 - Boligområde Kløvervej



Plannavn	Boligområde Kløvervej
Plannummer	11.10.BO.10
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Etageboligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Etageboligbebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

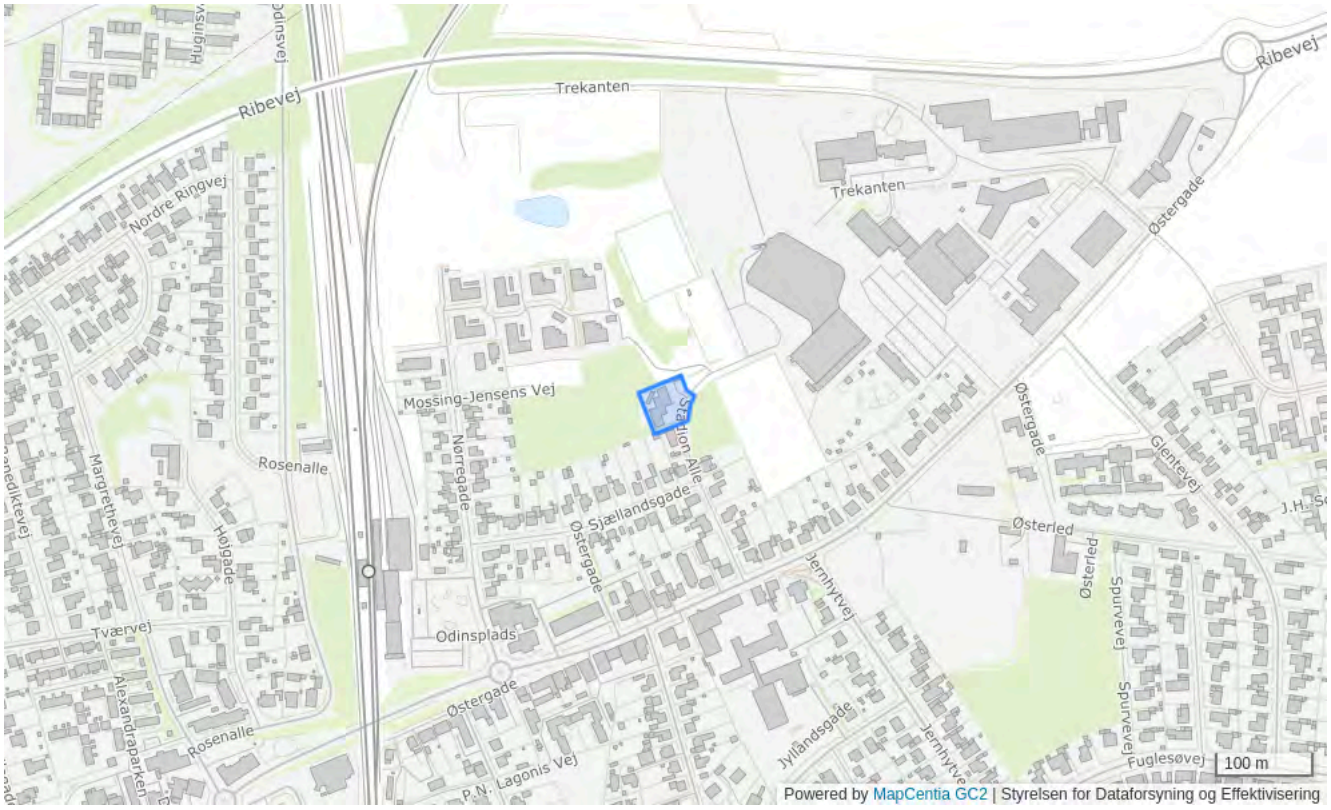
11.10.BO.12 - Boligområde Sjællandsgade



Plannavn	Boligområde Sjællandsgade
Plannummer	11.10.BO.12
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Butikker til lokalområdets forsyning Daginstitutioner Kulturelle institutioner Offentlig administration
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan

	indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed. For ejendommen Nørregade 22 (matr. 247, Vojens Ejerlav, Vojens) gælder det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 30.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

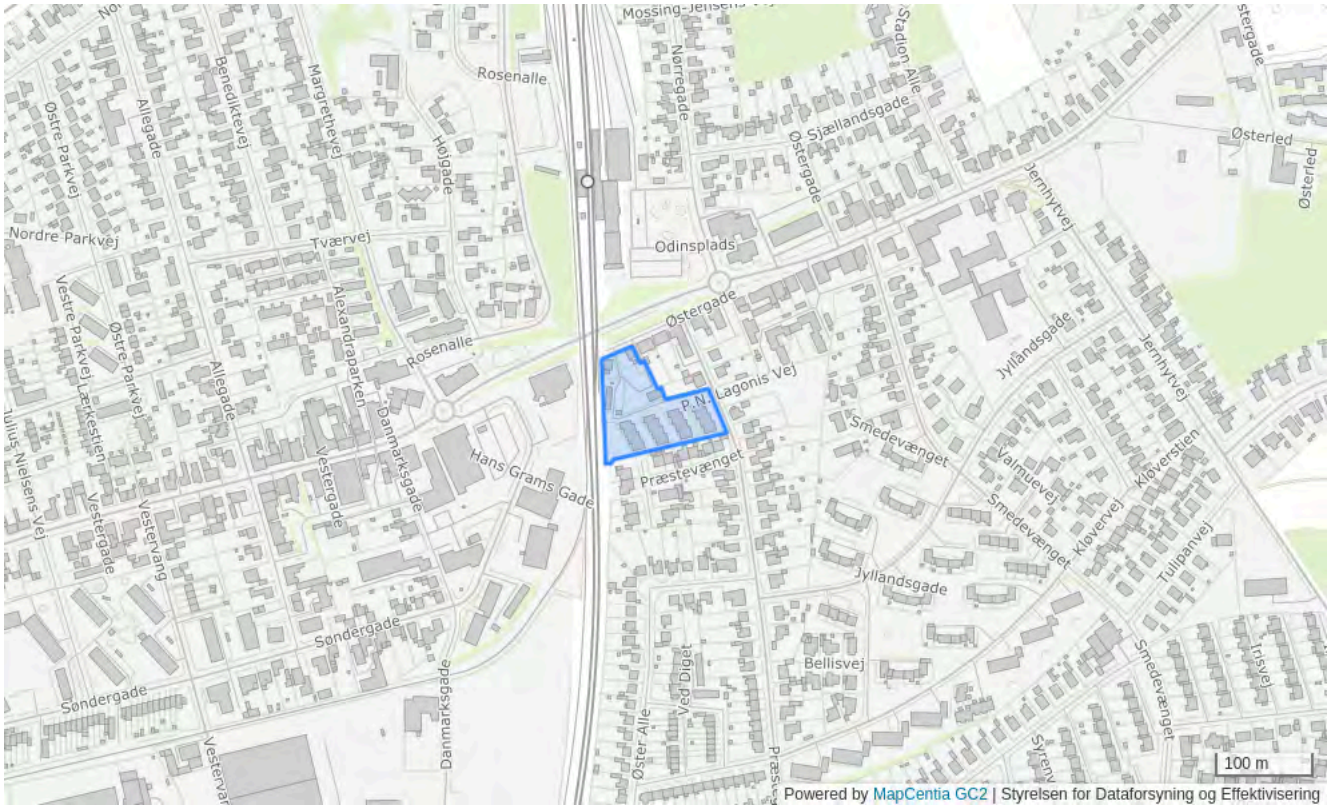
11.10.BO.13 - Boligområde Stadionalle



Plannavn	Boligområde Stadionalle
Plannummer	11.10.BO.13
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tæt-lav boligbebyggelse samt offentlige formål såsom børneinstitutioner og lignende, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse. Der skal tilstræbes et vist helhedspræg i området og i forhold til den omkringliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

	opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.14 - Boligområde Præstegårdsvej



Plannavn	Boligområde Præstegårdsvej
Plannummer	11.10.BO.14
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	9.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af

	boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Område til tæt-lav bebyggelse i form af kæde-, længe- eller rækkehuse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.15 - Boligområde Fuglesøvej



Plannavn	Boligområde Fuglesøvej
Plannummer	11.10.BO.15
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.16 - Boligområde Klydevej



Plannavn	Boligområde Klydevej
Plannummer	11.10.BO.16
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav maks. 50. Syd for Kragedalsvej må bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Et ca. 50 m bredt areal langs med områdets østgrænse skal henligge som dalstrøg med tilhørende engareal. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.17 - Boligområde Skjoldsvænge Vest



Plannavn	Boligområde Skjoldsvænge Vest
Plannummer	11.10.BO.17
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav maks. 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Den fredede bevoksning ved områdets nordlige grænse skal respekteres. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

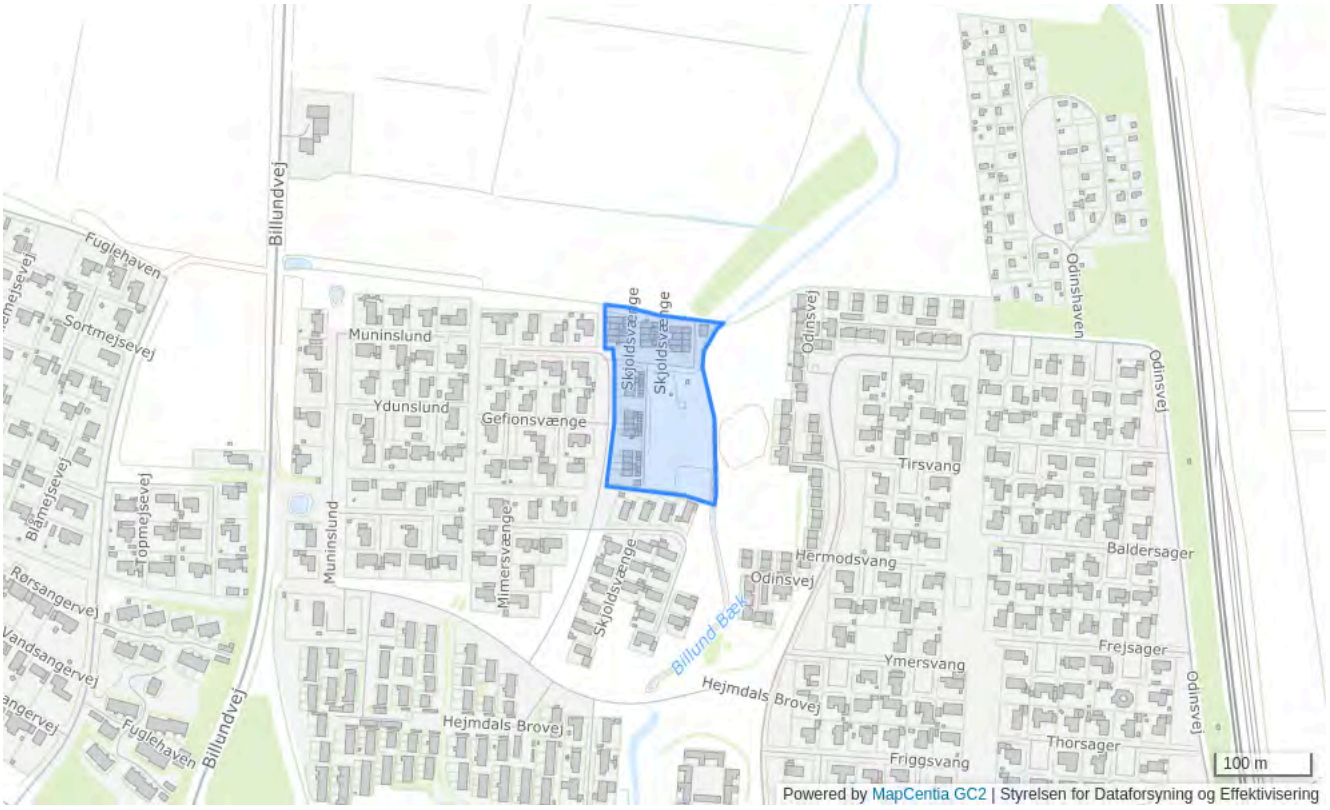
11.10.BO.18 - Boligområde Odinsvej Nordøst



Plannavn	Boligområde Odinsvej Nordøst
Plannummer	11.10.BO.18
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25, for tæt-lav maks. 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

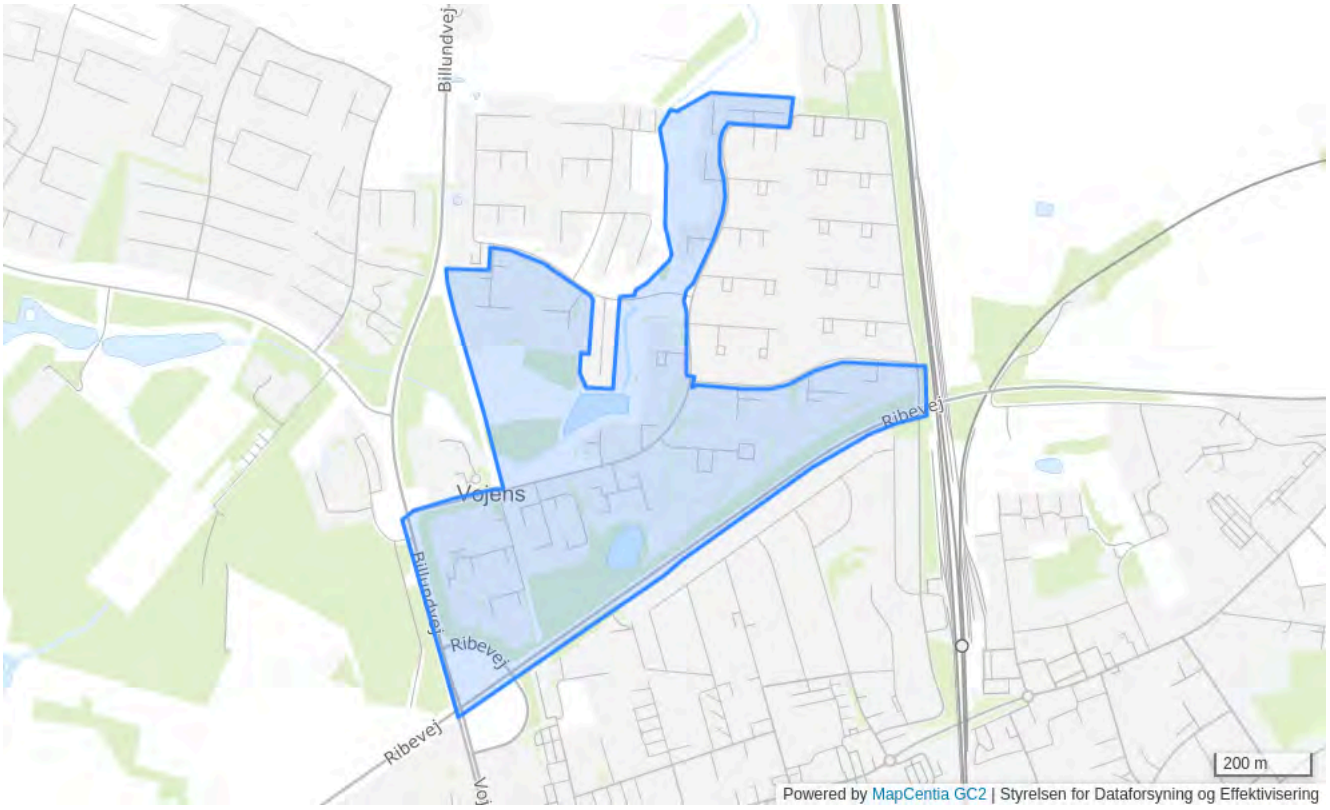
11.10.BO.19 - Boligområde Skjoldsvænge Øst



Plannavn	Boligområde Skjoldsvænge Øst
Plannummer	11.10.BO.19
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse skal anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.20 - Boligområde Odinsvej



Plannavn	Boligområde Odinsvej
Plannummer	11.10.BO.20
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	De eksisterende grønne områder i forbindelse med boligområderne friholdes for bebyggelse. Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Der skal langs Billundvej udlægges et 30 m bredt areal til støjafskærmning. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.21 - Boligområde Fuglehaven



Plannavn	Boligområde Fuglehaven
Plannummer	11.10.BO.21
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område.Der skal i området reserveres areal til et 30 m bredt beplantningsbælte langs Billundvej. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.22 - Boligområde Dyssebakken



Plannavn	Boligområde Dyssebakken
Plannummer	11.10.BO.22
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Der skal i området reserveres areal til et 30 m bredt beplantningsbælte langs Billundvej. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

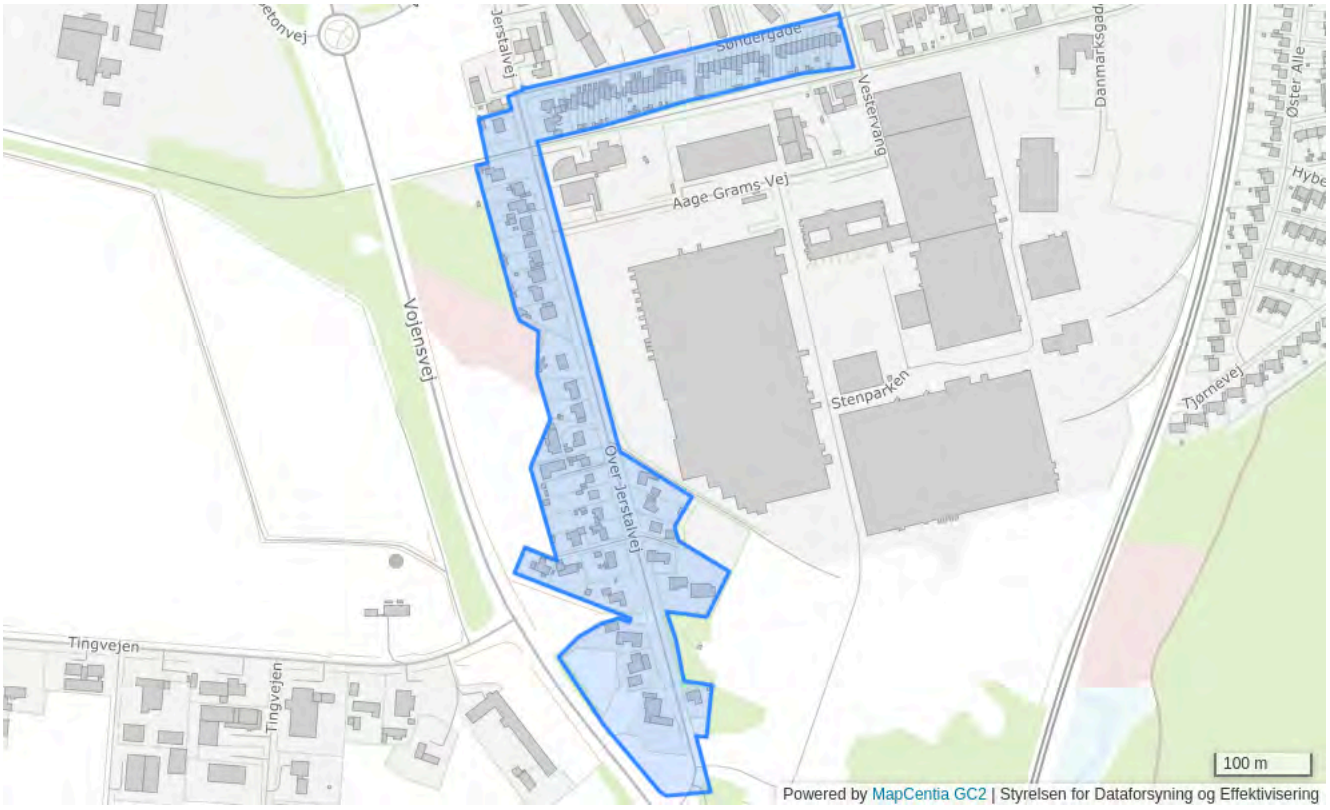
11.10.BO.23 - Boligområde Overgårdsvej



Plannavn	Boligområde Overgårdsvej
Plannummer	11.10.BO.23
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.24 - Boligområde Over Jerstalvej



Plannavn	Boligområde Over Jerstalvej
Plannummer	11.10.BO.24
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.25 - Boligområde Trekanten



Plannavn	Boligområde Trekanten
Plannummer	11.10.BO.25
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50 % af atagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig.

Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj og vibrationer fra jernbanen samt støj fra Ribevej, eventuelt ved at der etableres støjafskærmning i rammeområdet. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.26 - Boligområde Margrethevej



Plannavn	Boligområde Margrethevej
Plannummer	11.10.BO.26
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Industri Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	65% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde til boliger, butikker, liberale erhverv og service, mindre ikke generende fremstillingsvirksomhed samt offentlige formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse

	og til omgivelserne undgås. Der kan opføres eller indrettes dagligvarebutikker til områdets daglige forsyning. Bebyggelsesprocenten for boligbebyggelse må maks. være 50 og for butikker, liberale erhverv og fremstillingsvirksomhed maks. 65.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet til detailhandel, liberale erhverv og service og til mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.

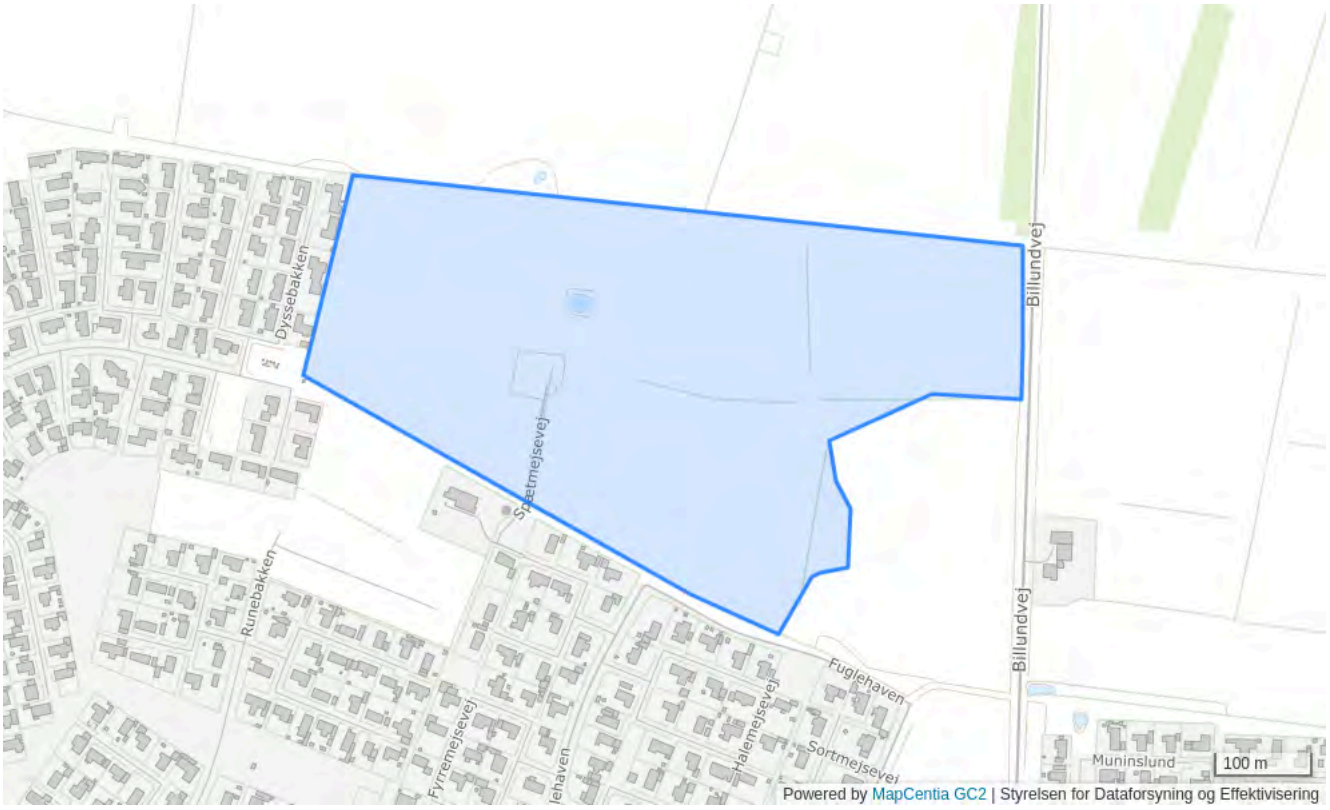
11.10.BO.27 - Boligområde Nørregade/Sjællandsgade



Plannavn	Boligområde Nørregade/Sjællandsgade
Plannummer	11.10.BO.27
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Etageboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse og etage bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50 % af atagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig.
Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj og vibrationer fra jernbanen samt støj fra Ribevej. Der skal etableres/bevares et beplantningsbælte mellem skel til boligbebyggelsen Nørregade/Sjællandsgade og bebyggelse i rammeområdet. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.BO.28 - Boligområde Billundvej



Plannavn	Boligområde Billundvej
Plannummer	11.10.BO.28
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Særlige bestemmelser	I forbindelse med områdets ændring til byformål, må beskyttelsen af områdets særlige drikkevandsstatus ikke være ringere end den hidtidige beskyttelse i henhold til regionplanens bestemmelser og de udmeldte statslige interesser i kommuneplanlægningen. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

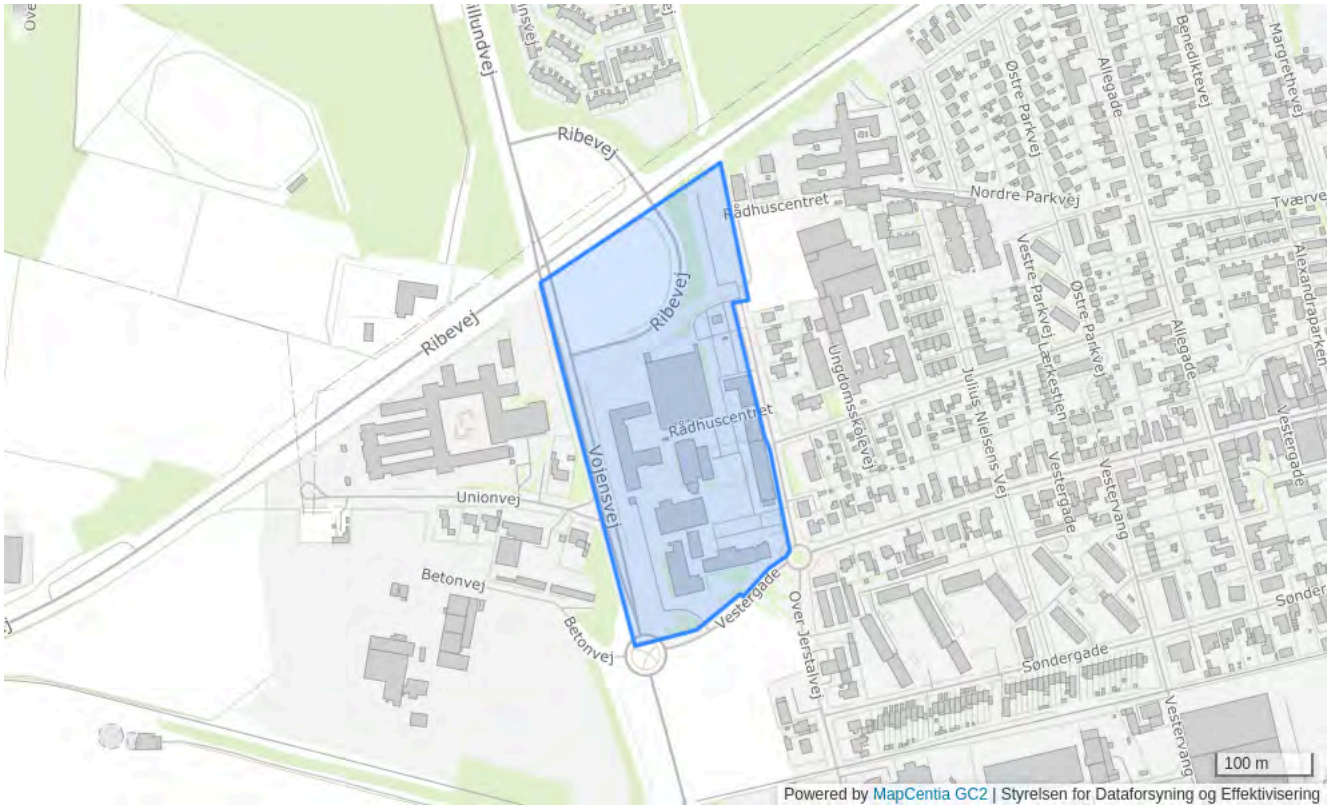
11.10.CE.01 - Centerområde Vestergade



Plannavn	Centerområde Vestergade
Plannummer	11.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	100% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til i det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Ny bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Arealrammen til detailhandel er 5.789 m2 fordelt med 4.564 m2 på dagligvarer og

	1.225 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 2.500 m2 og for udvalgsvarebutikker 1.000 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet til detailhandel, liberale erhverv og service.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.CE.02 - Centerområde Rådhuscentret



Plannavn	Centerområde Rådhuscentret
Plannummer	11.10.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	200% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhverv og privat og offentlig service, som naturligt hører til i det centrale byområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal opføres inden for nærmere fastlagte byggefelter. Arealrammen til detailhandel er 12.280 m2 fordelt med 7.460 m2 på dagligvarer og 4.820 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 3.500 m2 og for udvalgsvarebutikker 2.000 m2.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

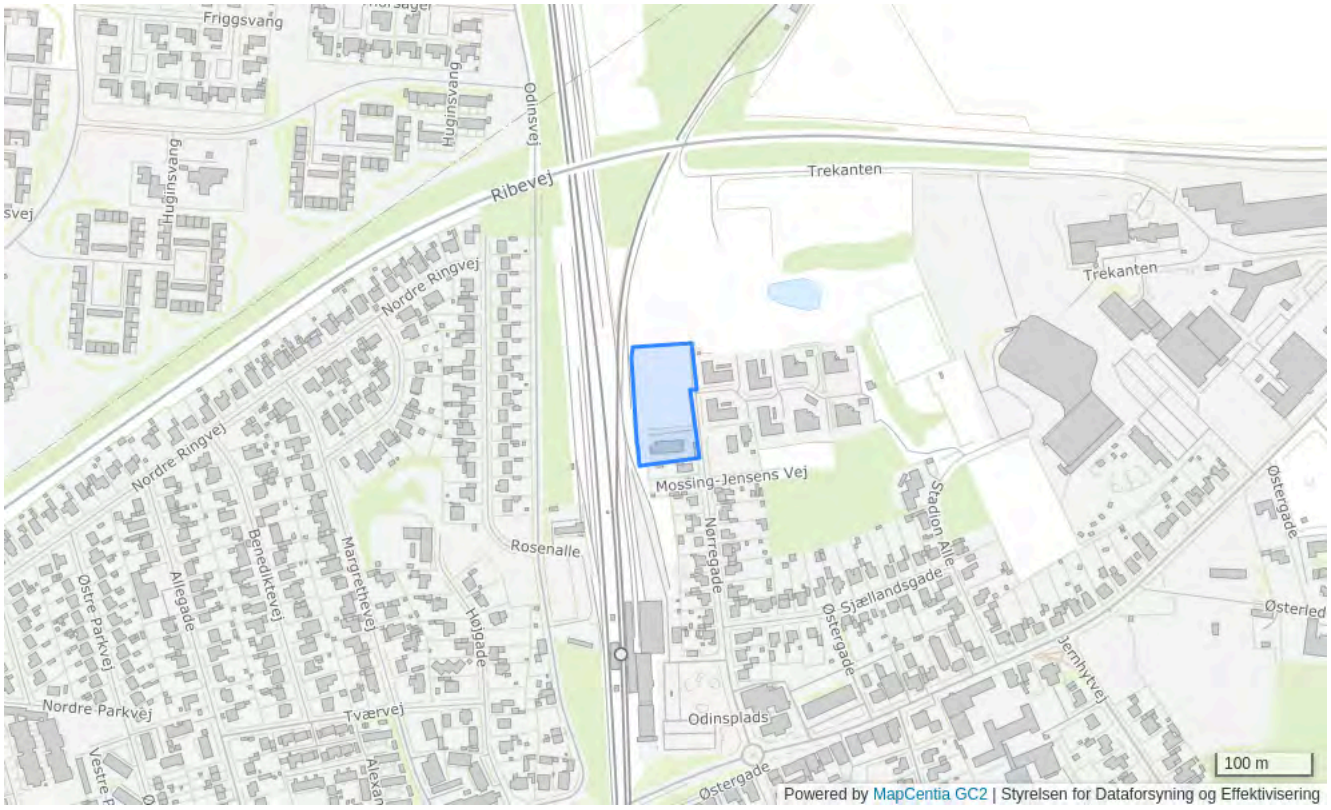
11.10.EH.01 - Erhvervsområde Unionvej



Plannavn	Erhvervsområde Unionvej
Plannummer	11.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	**Erhvervsområde** Bebyggelsesprocent: 55% beregnet ud fra den enkelte ejendom Tung industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	6

Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til tungere industri-, lager- og værkstedsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhedsamt samt en bolig med tilknytning til den enkelte virksomhed. Desuden kan området anvendes til offentlige formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal reserveres 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 50 m2 kontorareal. Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet.

11.10.EH.02 - Erhvervsområde Nørregade



Plannavn	Erhvervsområde Nørregade
Plannummer	11.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til liberale erhverv, kontor, klinikker o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der skal tilstræbes et vist helhedspræg i området og i forhold til den

	omkringliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 5 % af atagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj og vibrationer fra jernbanen samt støj fra Ribevej. Der må i rammeområdet etableres støjafskærmning med jernbanen. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Eksisterende bebyggelse på matr. nr. 208, Vojens Ejerlav, Vojens, må anvendes til boligformål.

11.10.EH.03 - Erhvervsområde Trekanten Nord



Plannavn	Erhvervsområde Trekanten Nord
Plannummer	11.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedsvirksomhed, herunder service- og forretningsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

11.10.EH.04 - Erhvervsområde Østergade



Plannavn	Erhvervsområde Østergade
Plannummer	11.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lager-, service- og forretningsvirksomhed. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde,

	campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 2.575 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 2.575 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 5% af bruttoetagearealet til erhverv og mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

11.10.EH.05 - Erhvervsområde Billundvej



Plannavn	Erhvervsområde Billundvej
Plannummer	11.10.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	10.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til kontor, administration og liberalt erhverv. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

11.10.EH.06 - Erhvervområde Aage Grams Vej Syd



Plannavn	Erhvervområde Aage Grams Vej Syd
Plannummer	11.10.EH.06
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, større værkstedsvirksomhed, lager samt

	forretningsvirksomhed o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Den sydlige del af området er af kulturhistorisk værdi.

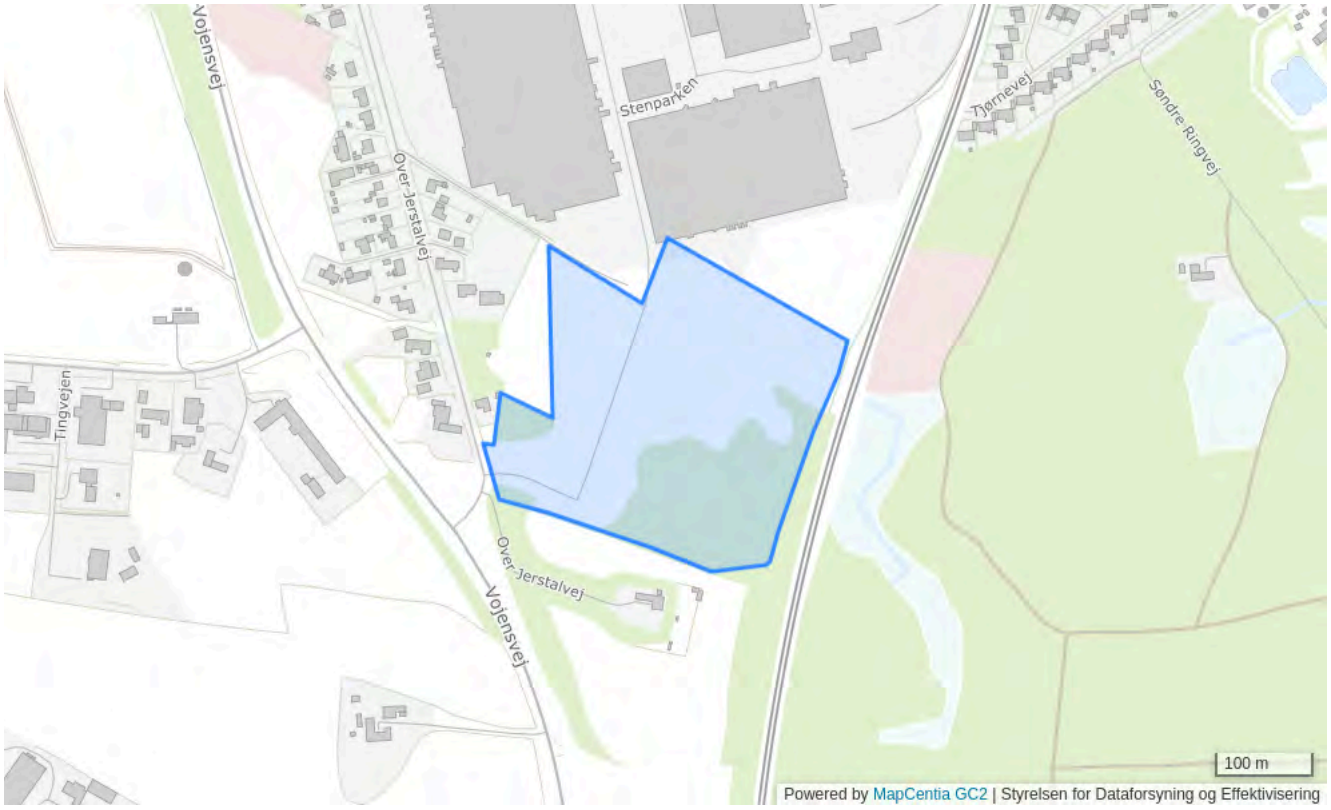
11.10.EH.07 - Erhvervsområde Aage Grams Vej Nord



Plannavn	Erhvervsområde Aage Grams Vej Nord
Plannummer	11.10.EH.07
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, større værkstedsvirksomhed, lager samt

	forretningsvirksomhed o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

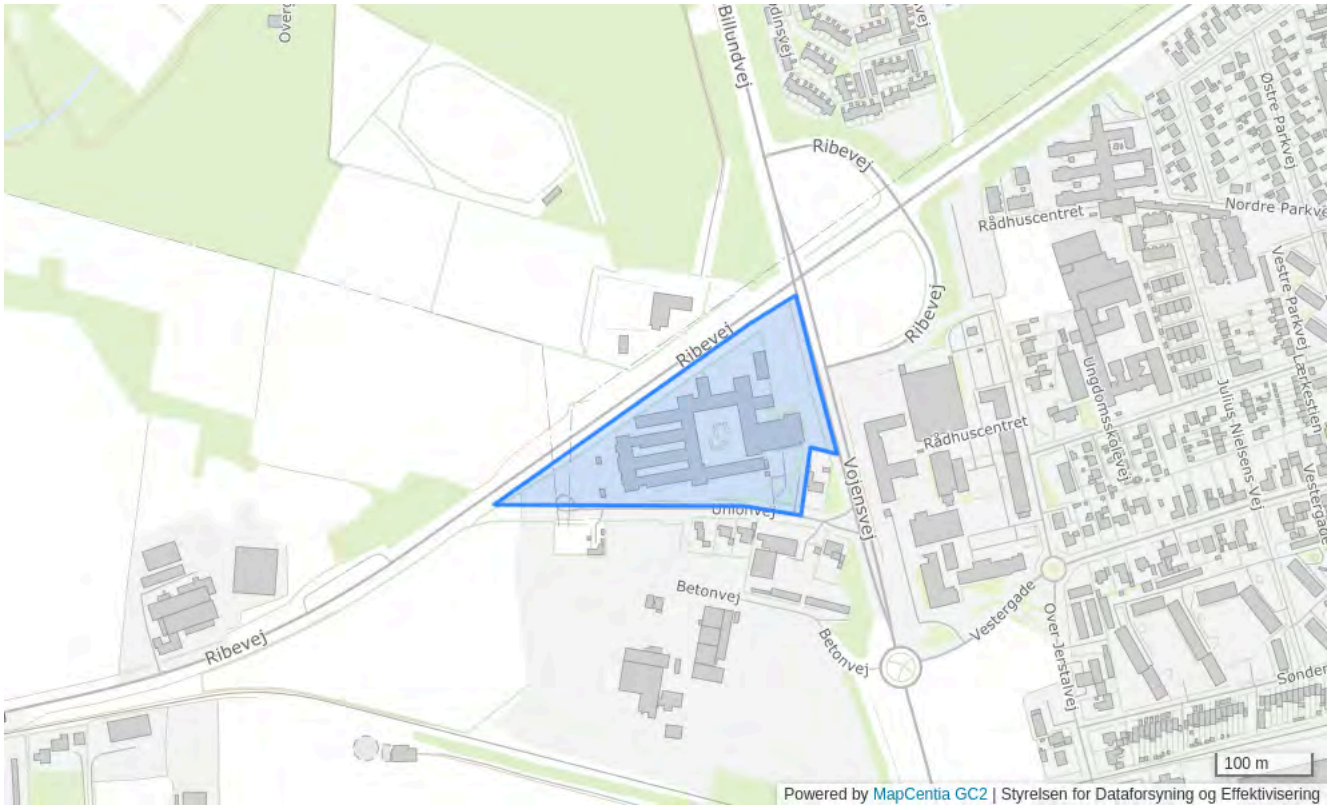
11.10.EH.08 - Erhvervsområde Metalparken



Plannavn	Erhvervsområde Metalparken
Plannummer	11.10.EH.08
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, større værkstedsvirksomhed, lager samt kontor og administration i tilknytning hertil. Der må ikke placeres boliger i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjden for kontor- og administrationsbygninger må ikke overstige 8,5 m.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Forekomsten af sand, grus og sten i områdets sydlige del kan udnyttes i det omfang, det er foreneligt med den efterfølgende udnyttelse som erhvervsområde.

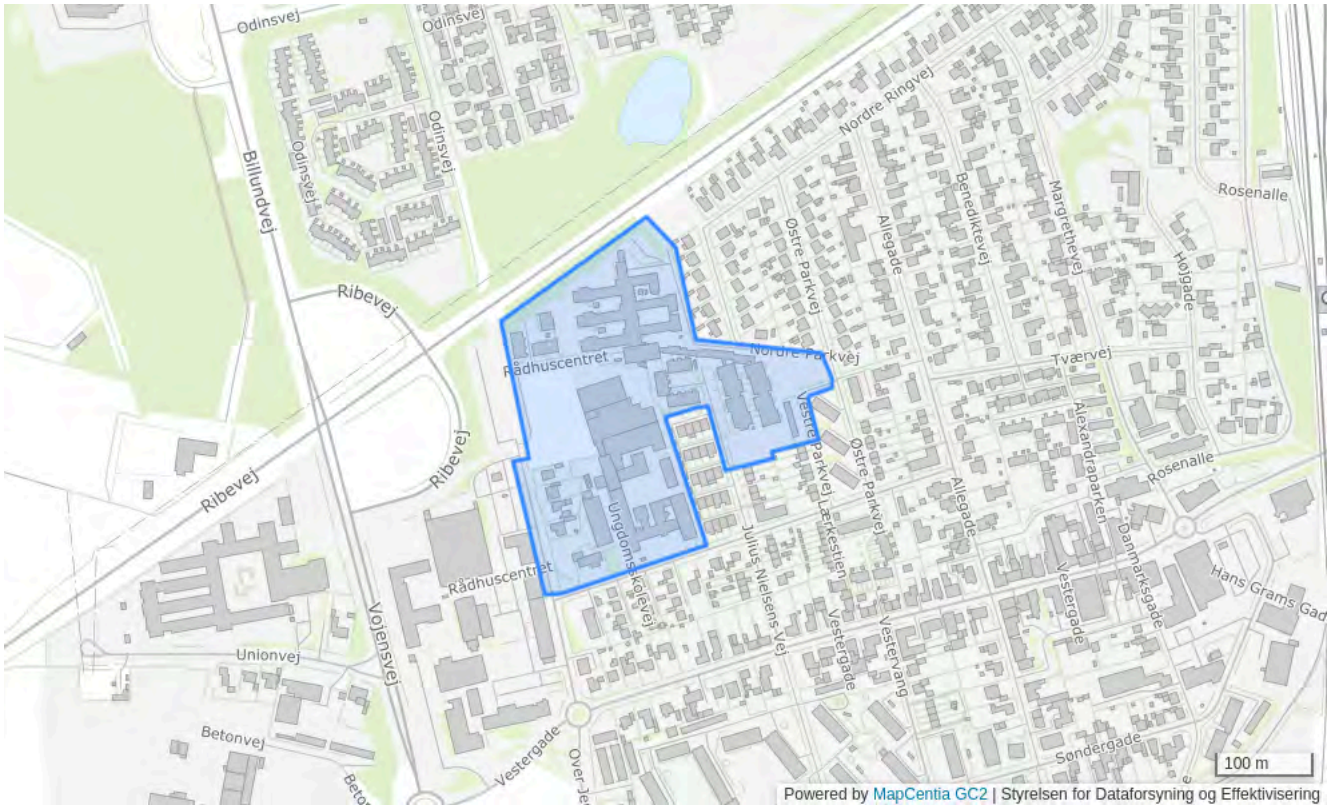
11.10.OF.01 - Område til offentlige formål Unionvej



Plannavn	Område til offentlige formål Unionvej
Plannummer	11.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde med kommuneskole. børneinstitutioner o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse undgås

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til 50% af etagearealet
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ

11.10.OF.02 - Område til offentlige formål Ungdomsskolevej



Plannavn	Område til offentlige formål Ungdomsskolevej
Plannummer	11.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Døgninstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål. Plejehjem, ungdomsskole og boliger i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.OF.04 - Område til offentlige formål Jernhytvej



Plannavn	Område til offentlige formål Jernhytvej
Plannummer	11.10.OF.04
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af skoler, børneinstitutioner o.l.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.OF.05 - Område til offentlige formål Østerled



Plannavn	Område til offentlige formål Østerled
Plannummer	11.10.OF.05
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af kirke, kirkegård, pensionistboliger, institutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Området foran kirken skal friholdes for bebyggelse, der er placeret

	anderledes eller har større omfang end den eksisterende, bortset fra mindre bygninger (f.eks. toiletbygninger, redskabsbygninger og lignende) i forbindelse med områdets anvendelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.OF.06 - Område til offentlige formål Odinsvej



Plannavn	Område til offentlige formål Odinsvej
Plannummer	11.10.OF.06
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sundhedsinstitutioner Døgninstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål og boligformål i form af institution eller lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Der skal reserveres areal til et 30 m bredt beplantningsbælte indeholdende en støjafskærmning langs Billundvej.

11.10.OF.07 - Område til offentlige formål Trekanten.



Plannavn	Område til offentlige formål Trekanten.
Plannummer	11.10.OF.07
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af værksted (beskyttet værksted) og administration samt

	erhvervsformål i form af kontor- og servicevirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Afstand til skel skal min. 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 15 % af etagearealet til administration samt kontor- og serviceerhverv og min. 10 % af etageareal til anden anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Området vejbetjenes fra Trekanten.
Særlige bestemmelser	Der skal for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.10.OF.08 - Område til offentlige formål Trekanten II



Plannavn	Område til offentlige formål Trekanten II
Plannummer	11.10.OF.08
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Uddannelsesinstitutioner Daginstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	Område til offentlige formål som daginstitution, uddannelsesinstitution og administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der skal tilstræbes et vist helhedspræg i området og i forhold til den

	omkringliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50 % af atagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj og vibrationer fra jernbanen samt støj fra Ribevej. Der må i rammeområdet etableres støjafskærmning med jernbanen. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

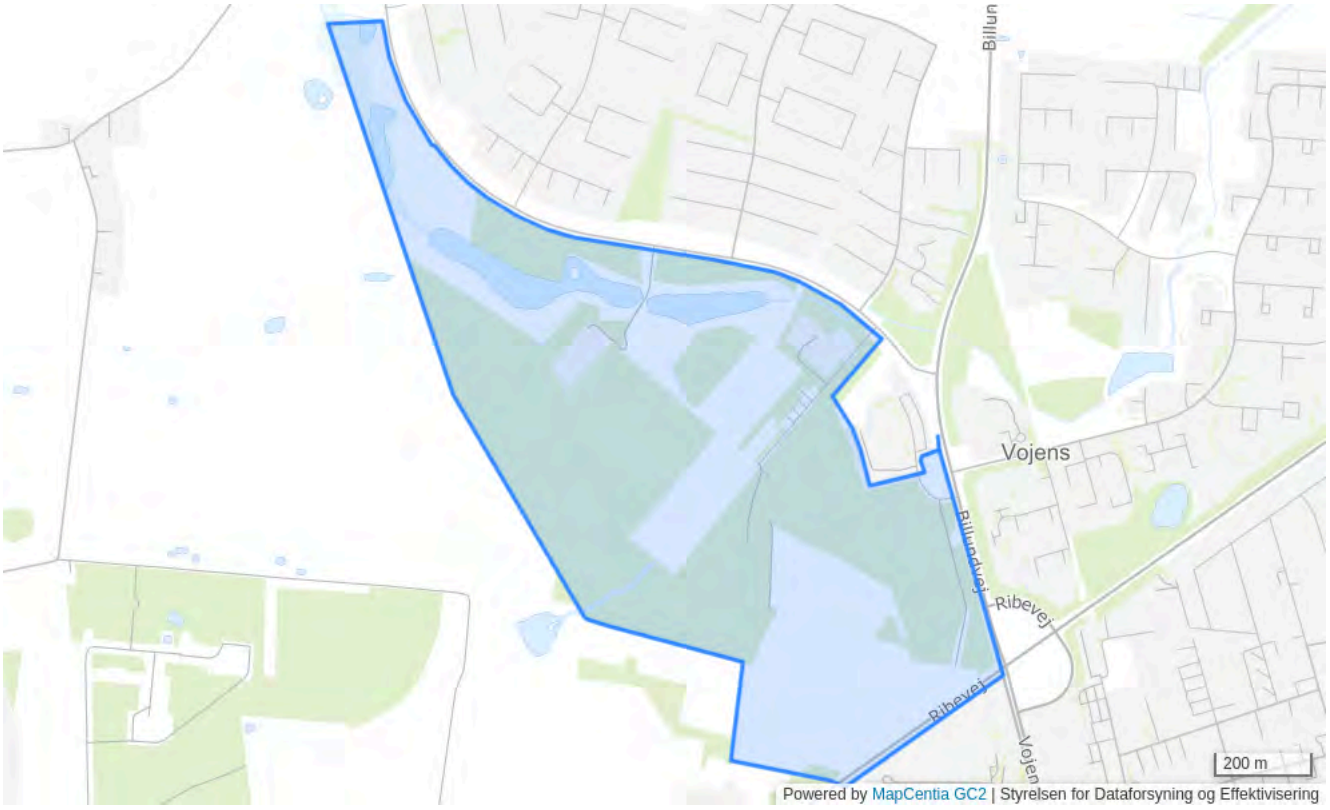
11.10.RE.01 - Rekreativt område Stadion Alle



Plannavn	Rekreativt område Stadion Alle
Plannummer	11.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til stadion samt bebyggelse til undervisningsformål og andre almennyttige formål samt til visse former for produktion.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

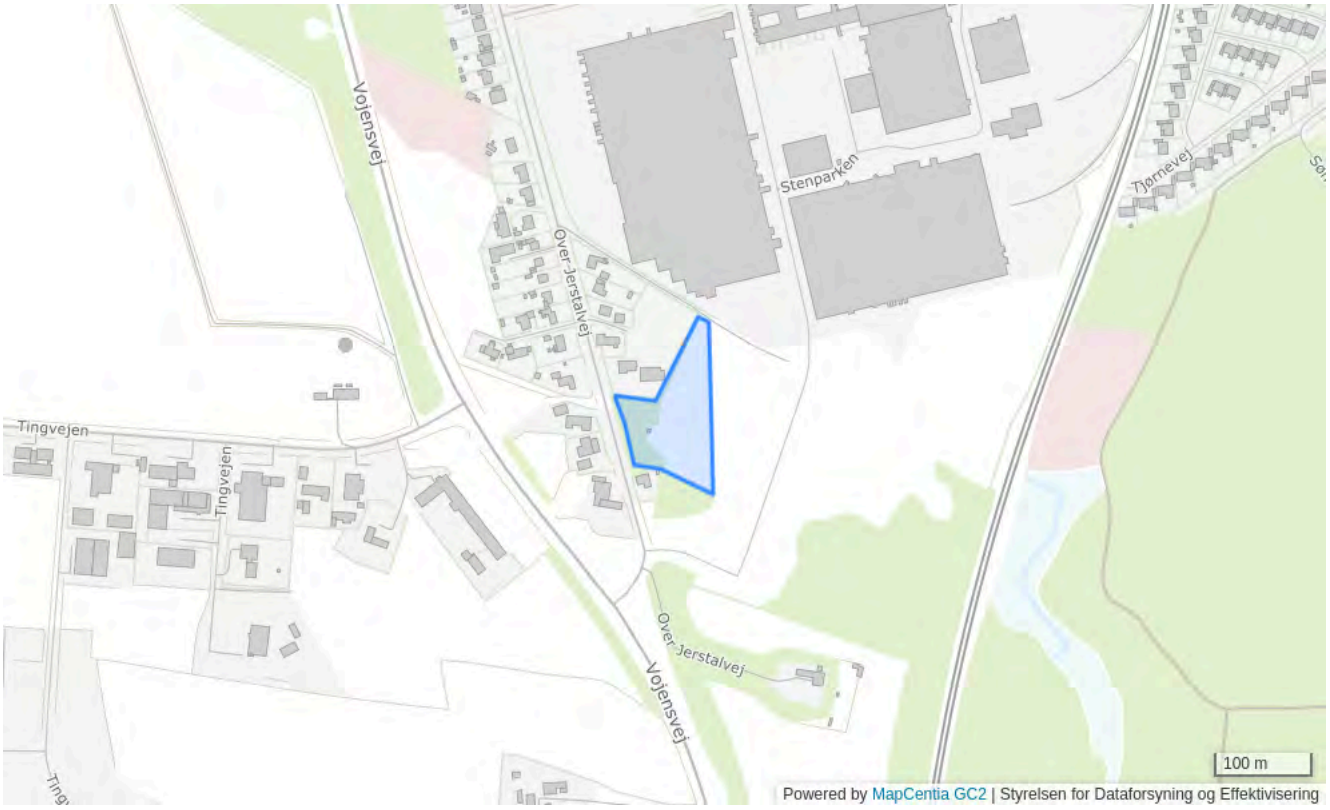
11.10.RE.02 - Rekreativt område Overgårdsvej



Plannavn	Rekreativt område Overgårdsvej
Plannummer	11.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Sports- og idrætsanlæg Støjende fritidsanlæg Campingplads og vandrehjem Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til stadion/idrætshaller, skoler og lignende undervisningsbygninger, institutioner og fritidsklubber og lignende samt skydebaner og campingplads med tilhørende mindre antal hytter.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal opføres inden for nærmere fastlagte byggefelter.
Særlige bestemmelser	I den nordlige del af området er der flere vandhuller og vandløb af landskabelig interesse, og deres omgivelser bør derfor friholdes for større byggeri. Karakteristisk beplantning bør bevares.

11.10.RE.03 - Rekreativt område Over Jerstalvej



Plannavn	Rekreativt område Over Jerstalvej
Plannummer	11.10.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til historisk-arkæologiske formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bygninger, der har relation til områdets anvendelse til historisk-arkæologiske formål herunder toiletter, redskabsbygninger og lignende. Bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

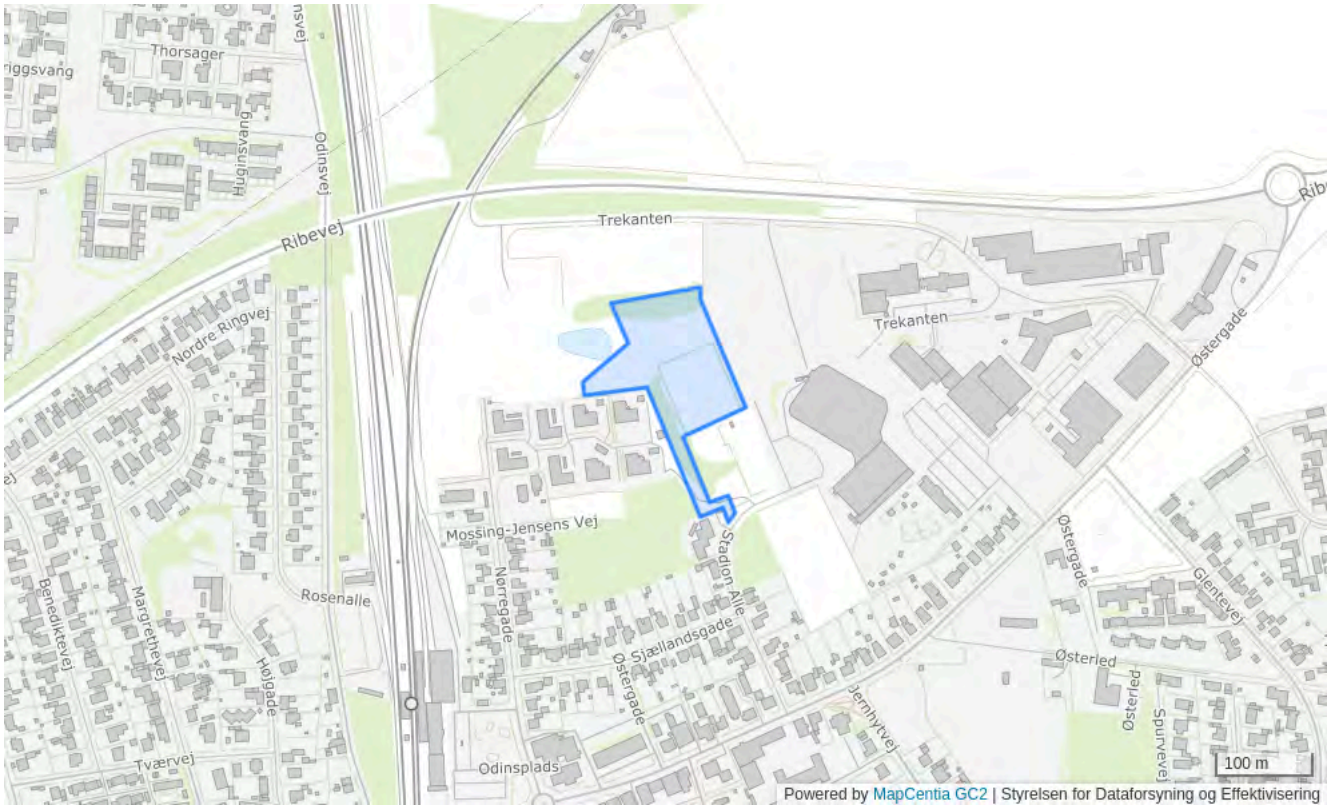
11.10.RE.04 - Rekreativt område Odinsvej



Plannavn	Rekreativt område Odinsvej
Plannummer	11.10.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Koloni- og nyttehaver
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til kolonihaver og nyttehaver med tilhørende fælleshus, friarealer og parkering.
Bebyggelsens omfang og udformning	Kolonihavebebyggelse. Bebyggelsesprocenten på det enkelte havelod må ikke overstige 10. Til udvendige bygningssider må kun anvendes træ.

Trafikbetjening og parkering	Der skal for hvert havelod anlægges min. 1 p-plads, der kun må anlægges på fælles parkeringsplads.
Særlige bestemmelser	De enkelte havelodders størrelse må ikke overstige 400 m2.

11.10.RE.05 - Rekreativt område Trekanten



Plannavn	Rekreativt område Trekanten
Plannummer	11.10.RE.05
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	7.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg, boldbaner, atletikanlæg m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Der må kun opføres bebyggelse til områdets drift såsom red-skabsskure m.v.

Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj fra Ribevej. Karakteristisk beplantning skal bevares

11.10.RE.06 - Feriehuse ved Stadion Alle



Plannavn	Feriehuse ved Stadion Alle
Plannummer	11.10.RE.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til Feriehusbebyggelse, vandrehjem og lignende overnatningsmuligheder
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal være mindst 50% af etagearealet
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning

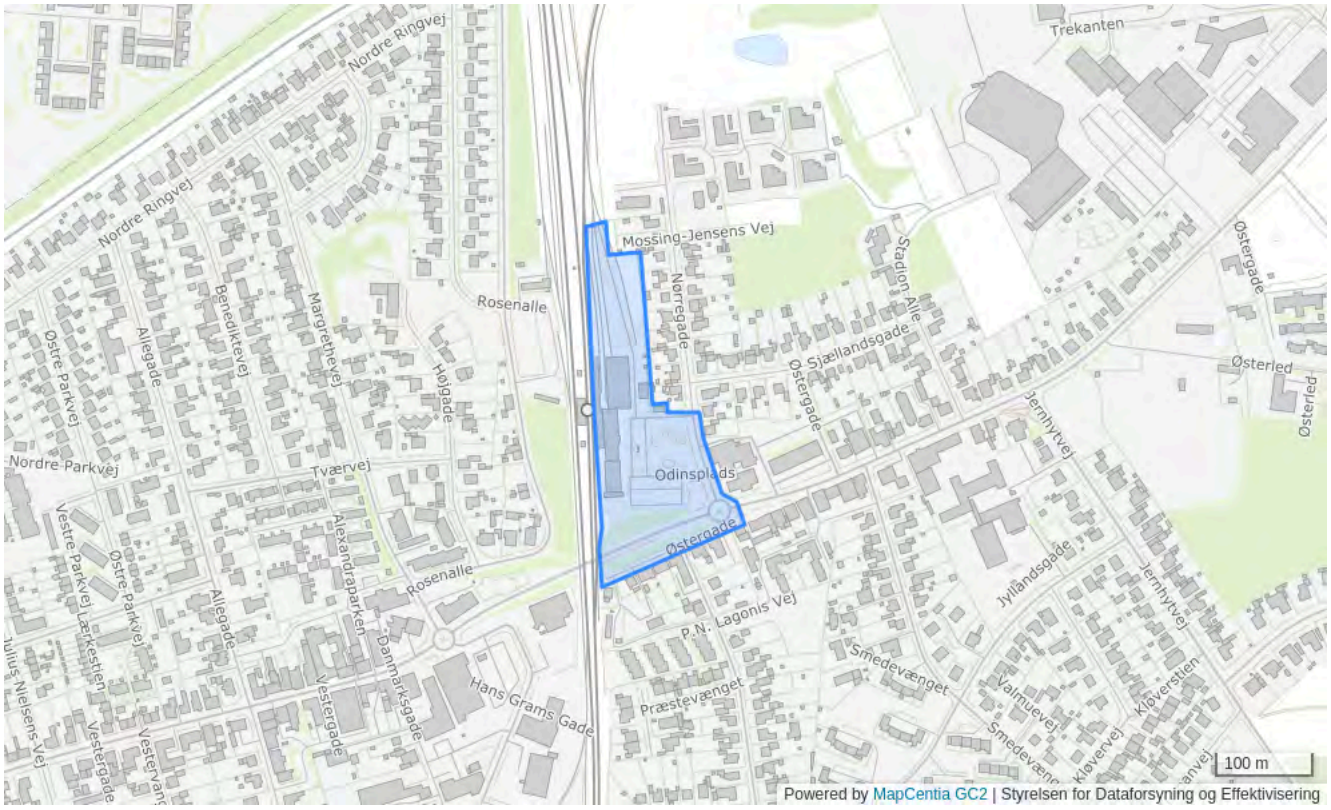
11.10.RE.07 - Rekreativt område Nørregade



Plannavn	Rekreativt område Nørregade
Plannummer	11.10.RE.07
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	7.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til bypark, legeplads og rekreative aktiviteter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Der må kun opføes bebyggelse til områdets drift såsom redskabsskure m.v.

Særlige bestemmelser	Området skal sikres mod støj og vibrationer fra jernbanen samt støj fra Ribevej. Karakteristisk beplantning skal bevares.

11.10.TA.01 - Område til tekniske anlæg Odinsplads



Plannavn	Område til tekniske anlæg Odinsplads
Plannummer	11.10.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Offentlig administration Tekniske anlæg Trafikanlæg Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg. Jernbanestation, posthus og lignende samt parkeringsplads.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.

Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsareal efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

11.10.TA.02 - Område til tekniske anlæg Søndre Ringvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Søndre Ringvej
Plannummer	11.10.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Rensningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	Område til tekniske anlæg. Renseanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bygninger til anlæggets drift. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og højere end 8,5 meter over terræn, medmindre

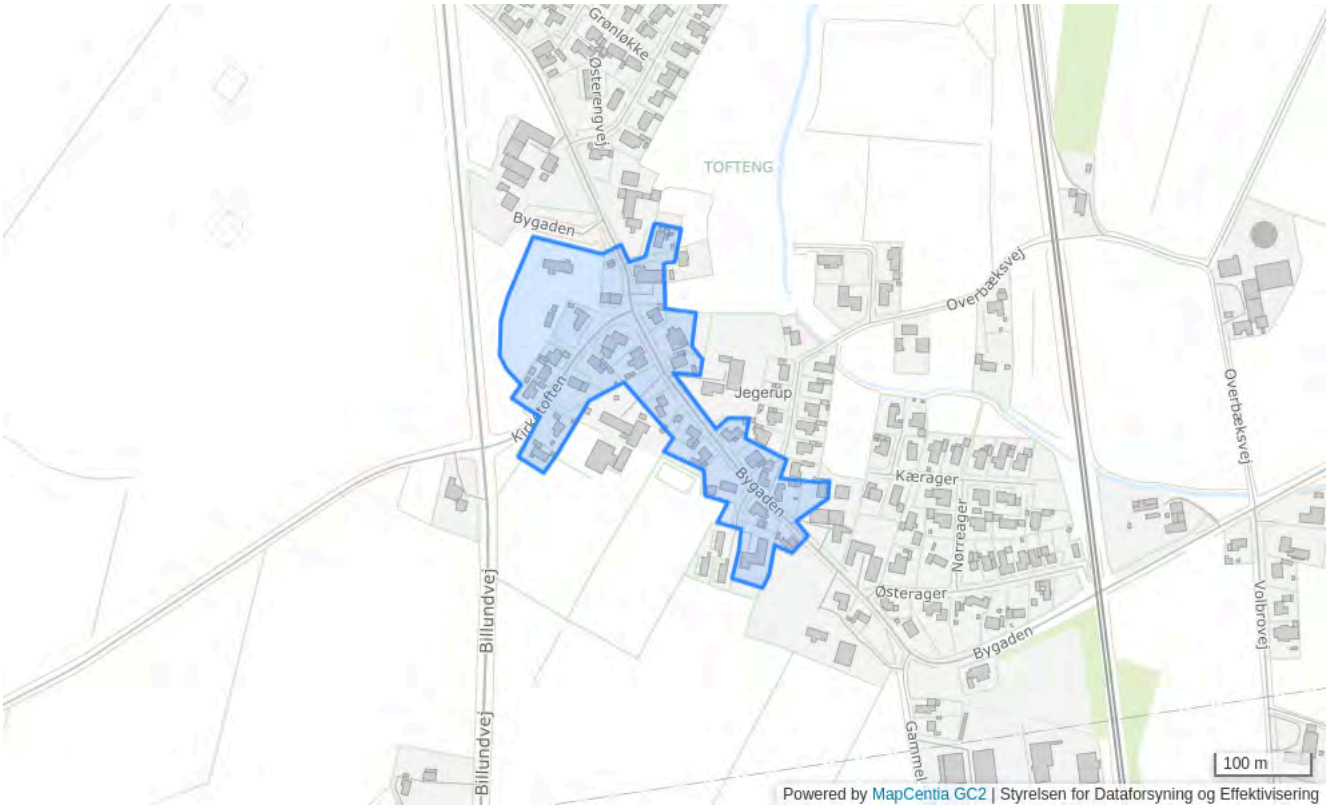
	særlige hensyn taler herfor. Bebyggelsen må ikke virke skæmmende på omgivelserne.
Særlige bestemmelser	Området afsluttes med en bred afskærmende beplantning bestående af egnstypiske løvfældende arter.

11.10.TA.03 - Område til tekniske anlæg Muninslund



Plannavn	Område til tekniske anlæg Muninslund
Plannummer	11.10.TA.03
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg. Varmecentral.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Skorsten må tillades opført i den højde, som er nødvendig for virksomhedens drift. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

11.11.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Bygaden



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Bygaden
Plannummer	11.11.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til boliger, butikker, liberale erhverv og

	servicevirksomheder, mindre reparationsværksteder samt offentlige formål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved åben-lav boligbebyggelse og 45 ved anden bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Der må ikke opføres eller indrettes dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker med en størrelse på mere end 1.000 m2 bruttoetageareal.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

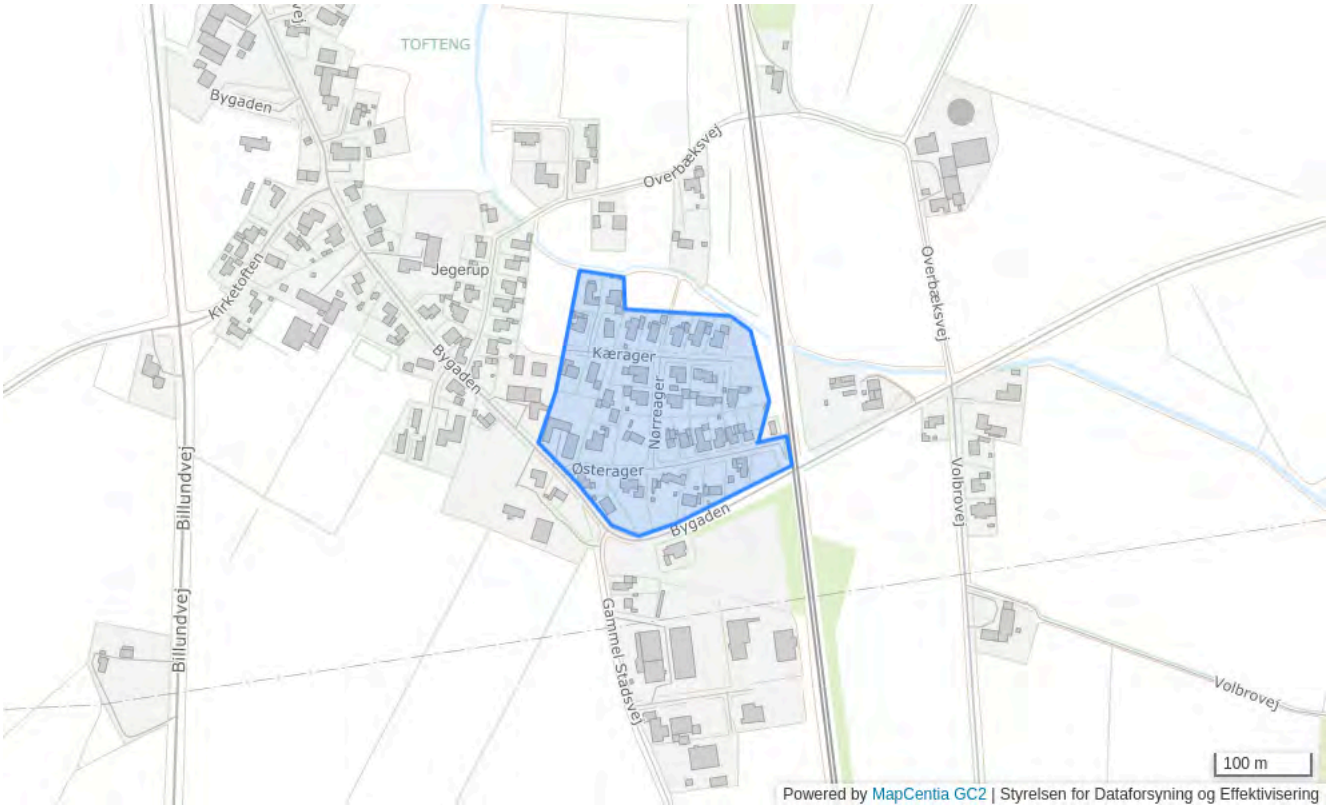
11.11.BO.01 - Boligområde Stageløkke



Plannavn	Boligområde Stageløkke
Plannummer	11.11.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

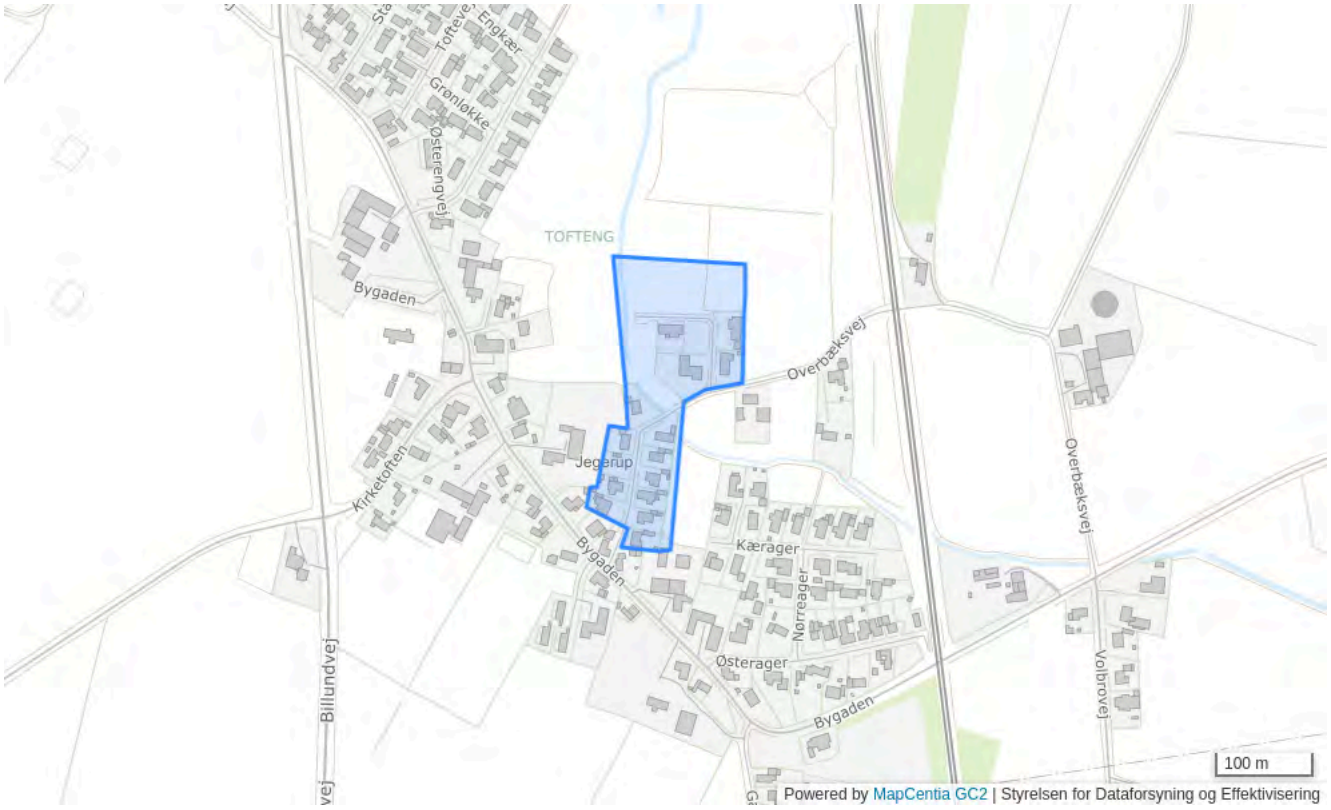
11.11.BO.02 - Boligområde Kærager



Plannavn	Boligområde Kærager
Plannummer	11.11.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Industri Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

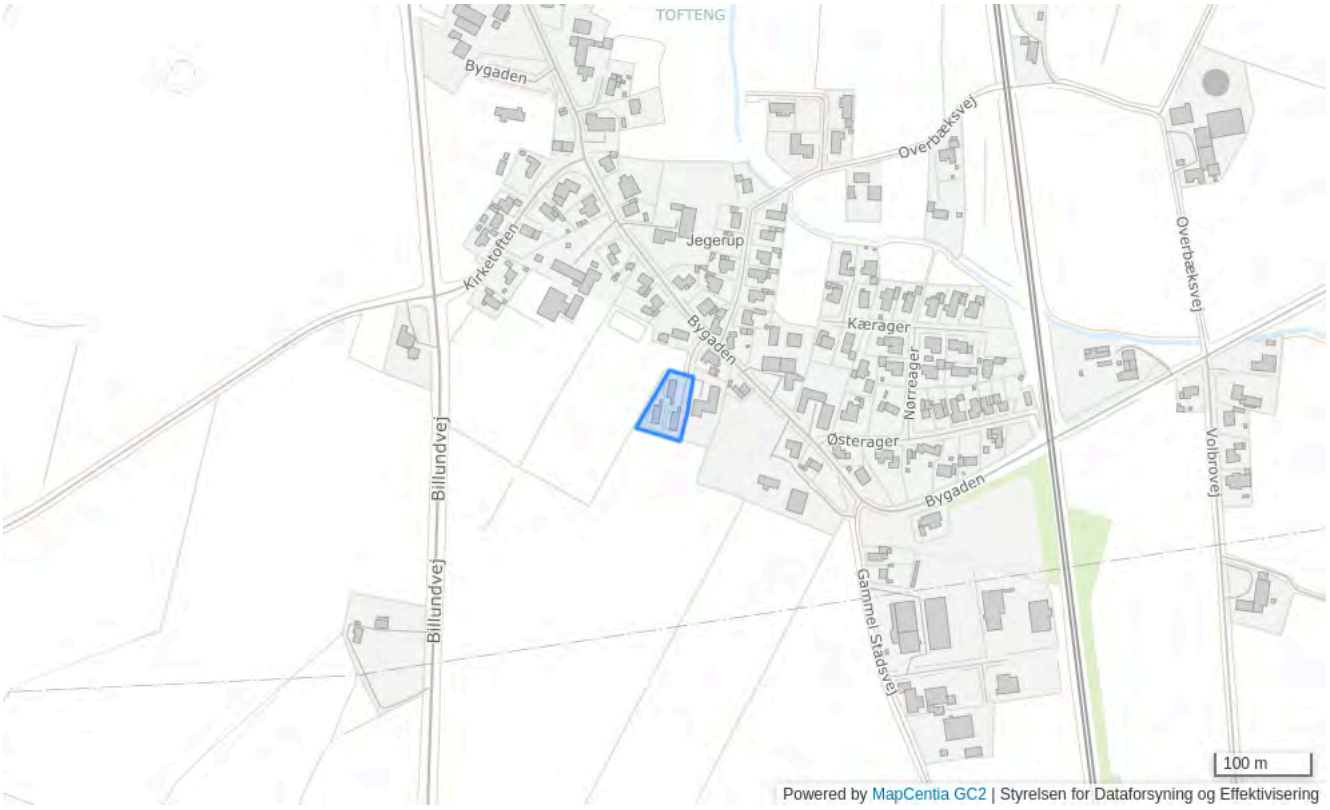
11.11.BO.03 - Boligområde Overbæksvej



Plannavn	Boligområde Overbæksvej
Plannummer	11.11.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.11.BO.04 - Boligområde Bålhøjvej



Plannavn	Boligområde Bålhøjvej
Plannummer	11.11.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

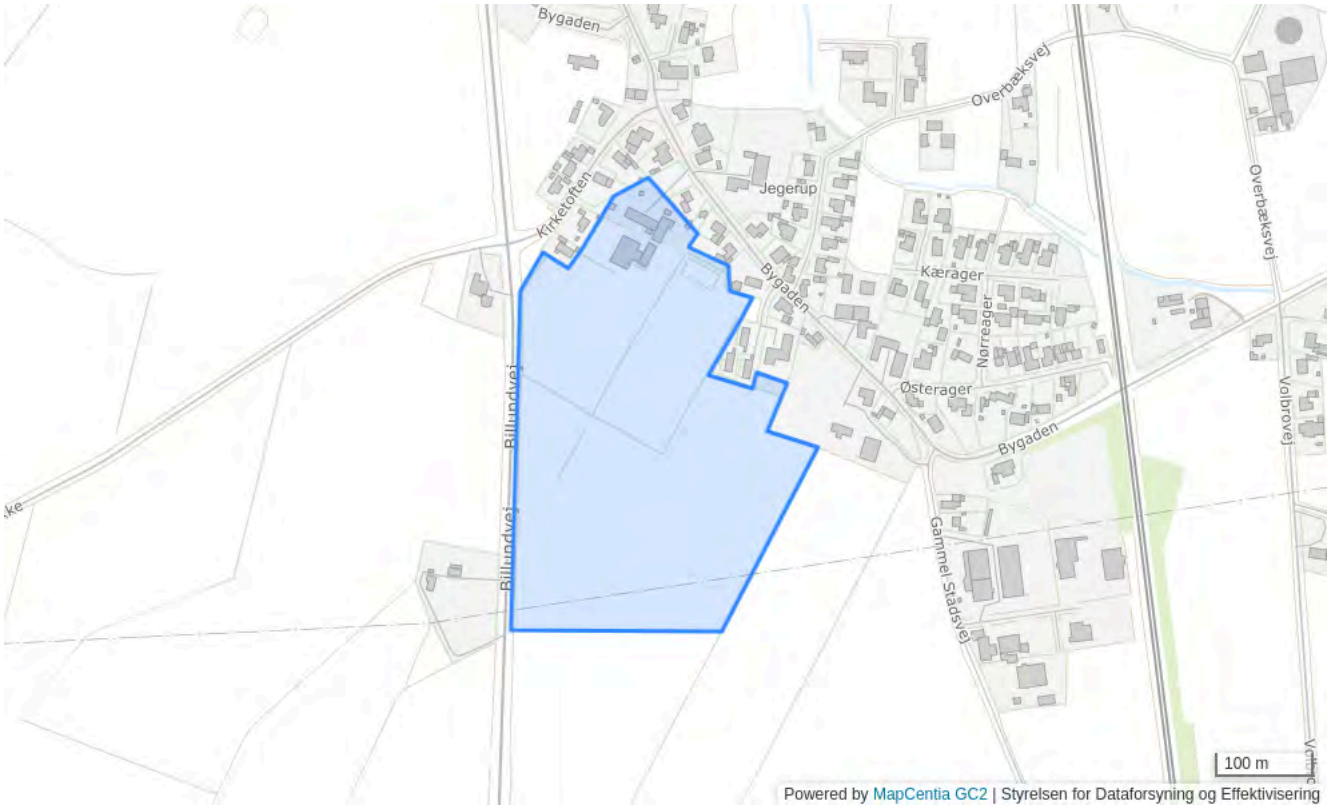
11.11.EH.01 - Erhvervsområde Gammel Stadsvej



Plannavn	Erhvervsområde Gammel Stadsvej
Plannummer	11.11.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service og

	forretningsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

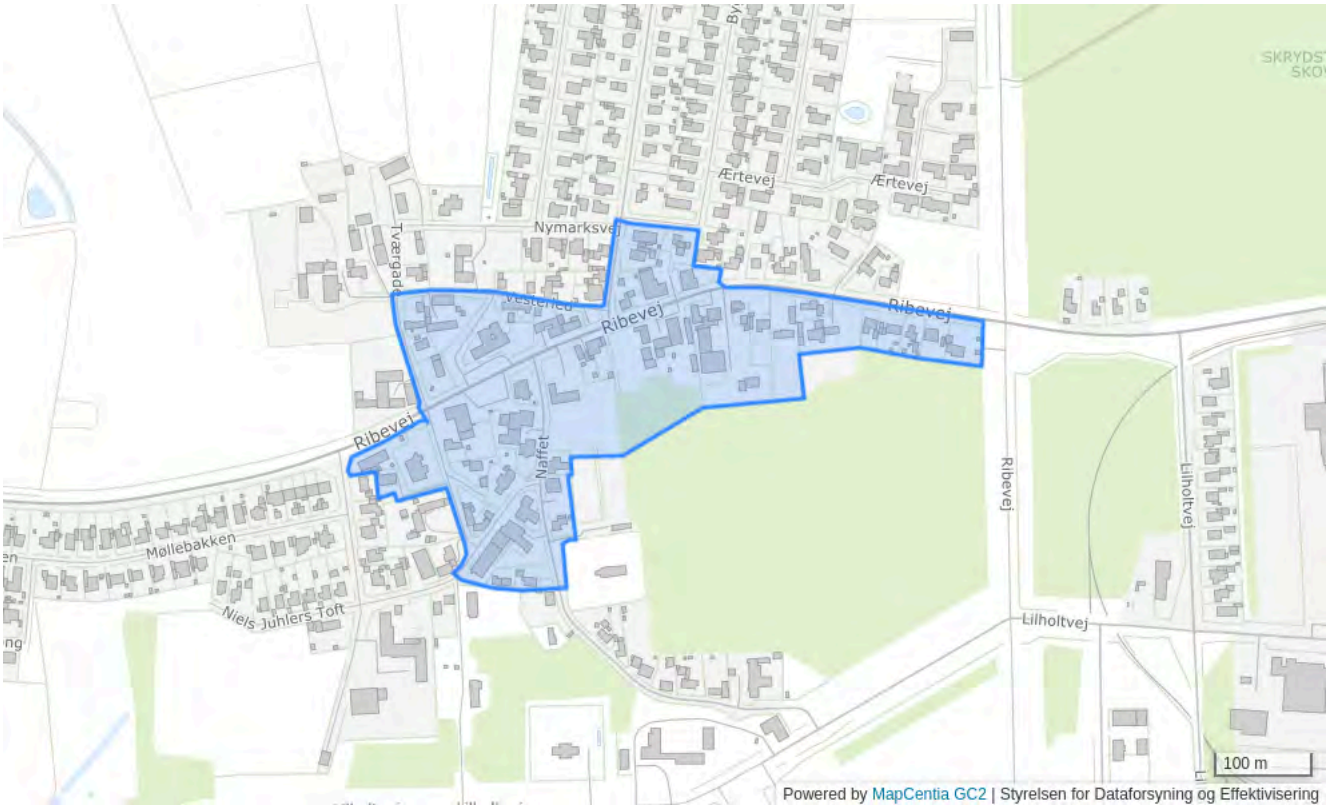
11.11.OF.01 - Område til offentlige formål Bygaden



Plannavn	Område til offentlige formål Bygaden
Plannummer	11.11.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til skole, sportsplads, børneinstitutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres de nødvendige parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

11.12.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ribevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ribevej
Plannummer	11.12.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til boliger, butikker, liberale erhverv og servicevirksomheder, mindre reparationsværksteder samt offentlige formål.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 ved åben-lav boligbebyggelse og 45 ved anden bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Der må ikke opføres eller indrettes dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker med en størrelse på mere end 1.000 m2 bruttoetageareal.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

11.12.BO.01 - Boligområde Møllebakken



Plannavn	Boligområde Møllebakken
Plannummer	11.12.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

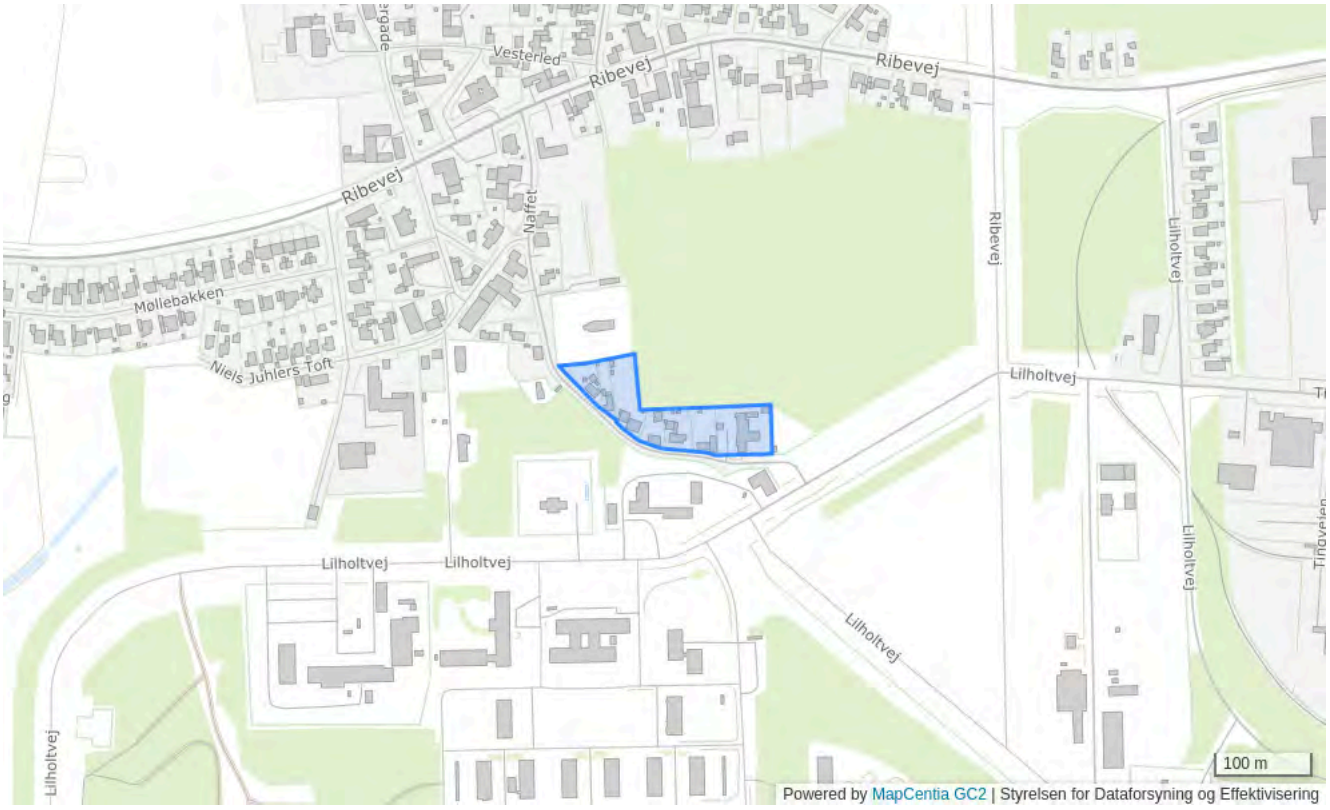
11.12.BO.02 - Boligområde Hørløkkevej



Plannavn	Boligområde Hørløkkevej
Plannummer	11.12.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.12.BO.03 - Boligområde Naffet



Plannavn	Boligområde Naffet
Plannummer	11.12.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

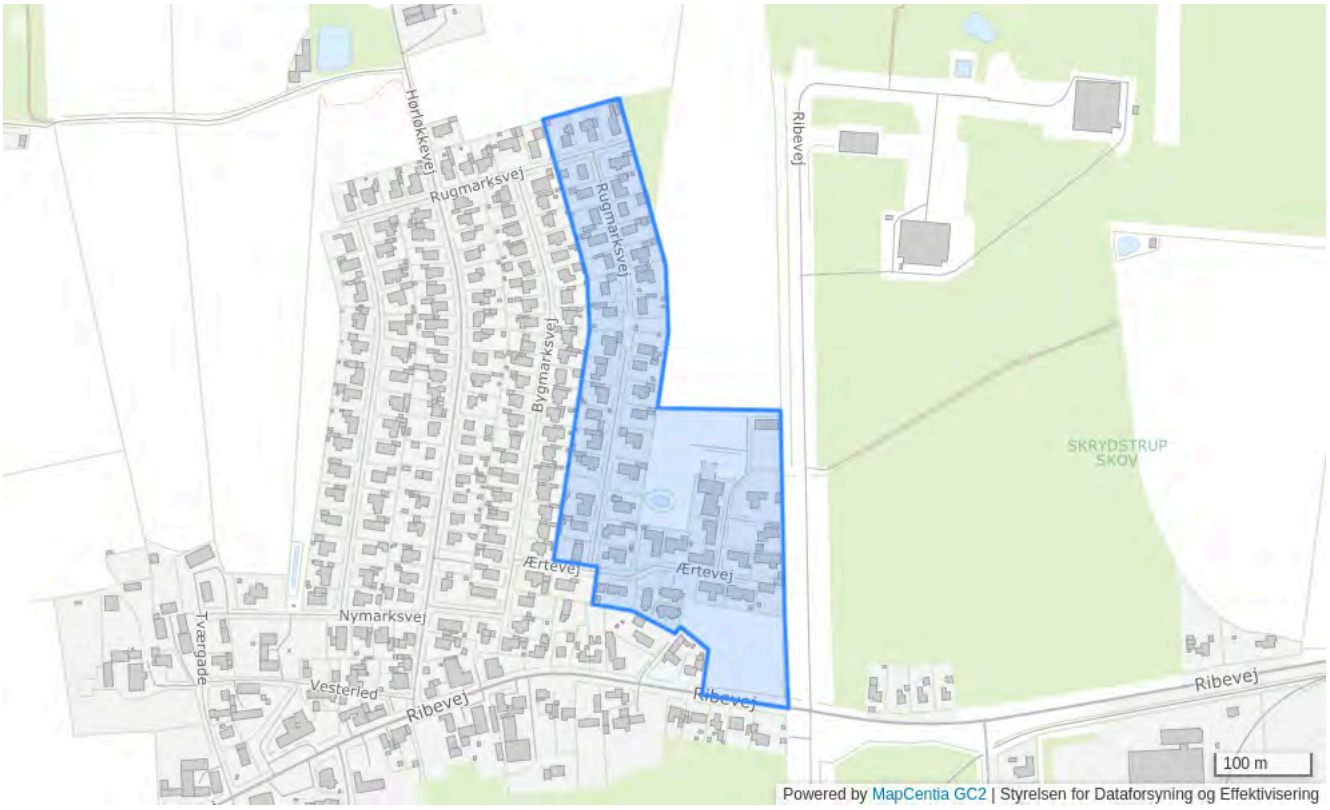
11.12.BO.04 - Boligområde Lilholtvej



Plannavn	Boligområde Lilholtvej
Plannummer	11.12.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

11.12.BO.05 - Boligområde Ærtevej



Plannavn	Boligområde Ærtevej
Plannummer	11.12.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

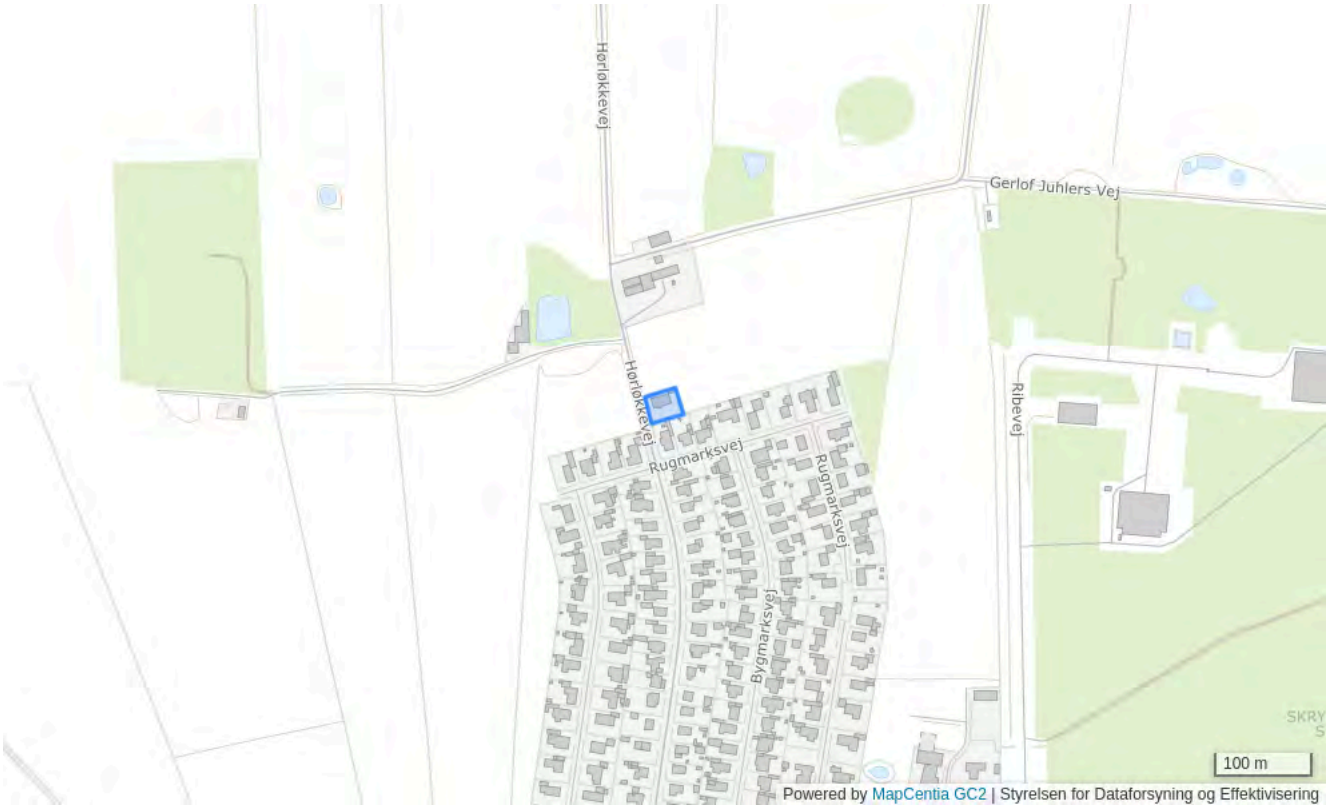
11.12.BO.06 - Boligområde Nymarksvej



Plannavn	Boligområde Nymarksvej
Plannummer	11.12.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne

	med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Der skal foretages den nødvendige luft/lydisolering for at tilvejebringe et indendørs støjniveau, der ikke overstiger 30dB(A). Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes og vedligeholdes mindst 1 træ.

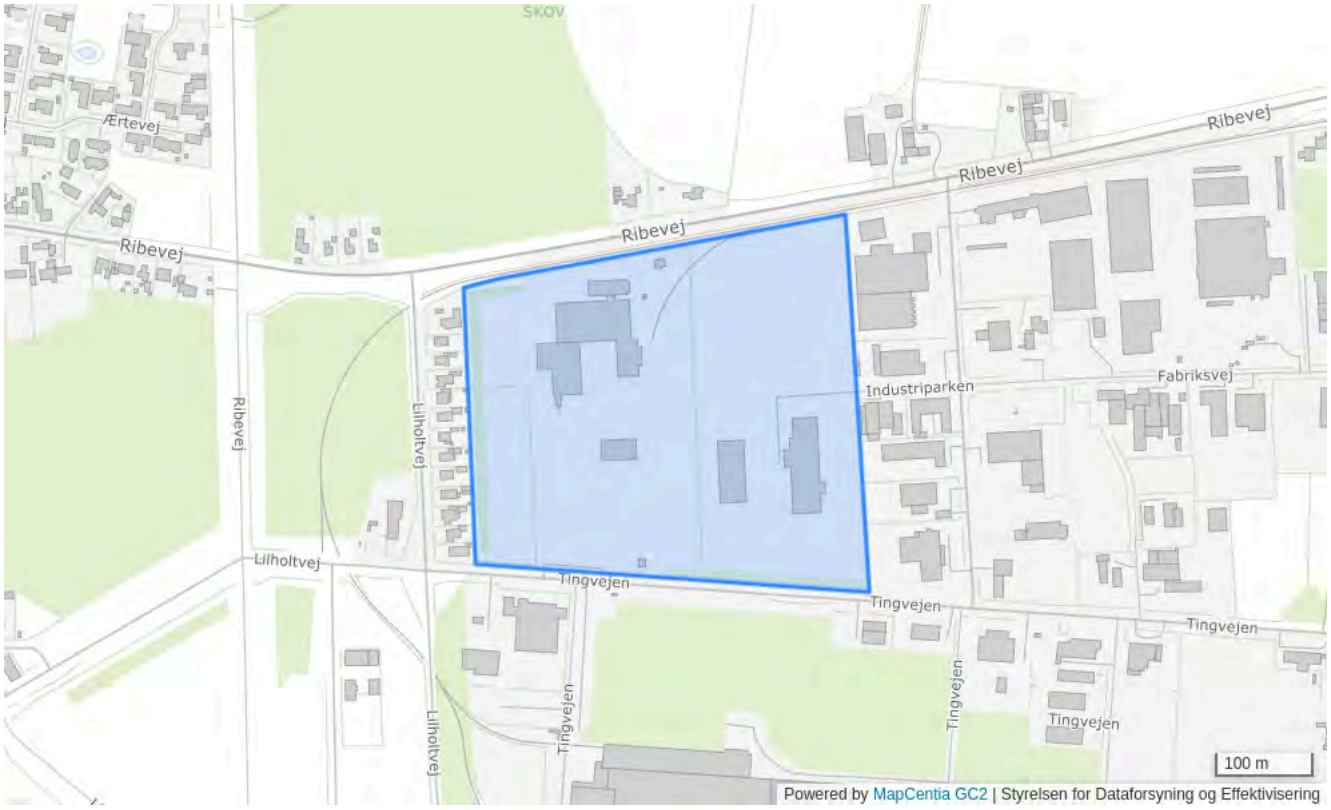
11.12.BO.07 - Boligområde Hørløkkevej Nord



Plannavn	Boligområde Hørløkkevej Nord
Plannummer	11.12.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ved samlede bebyggelser kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Mindst 10% af områderne ved ny bebyggelse anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for det pågældende område. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

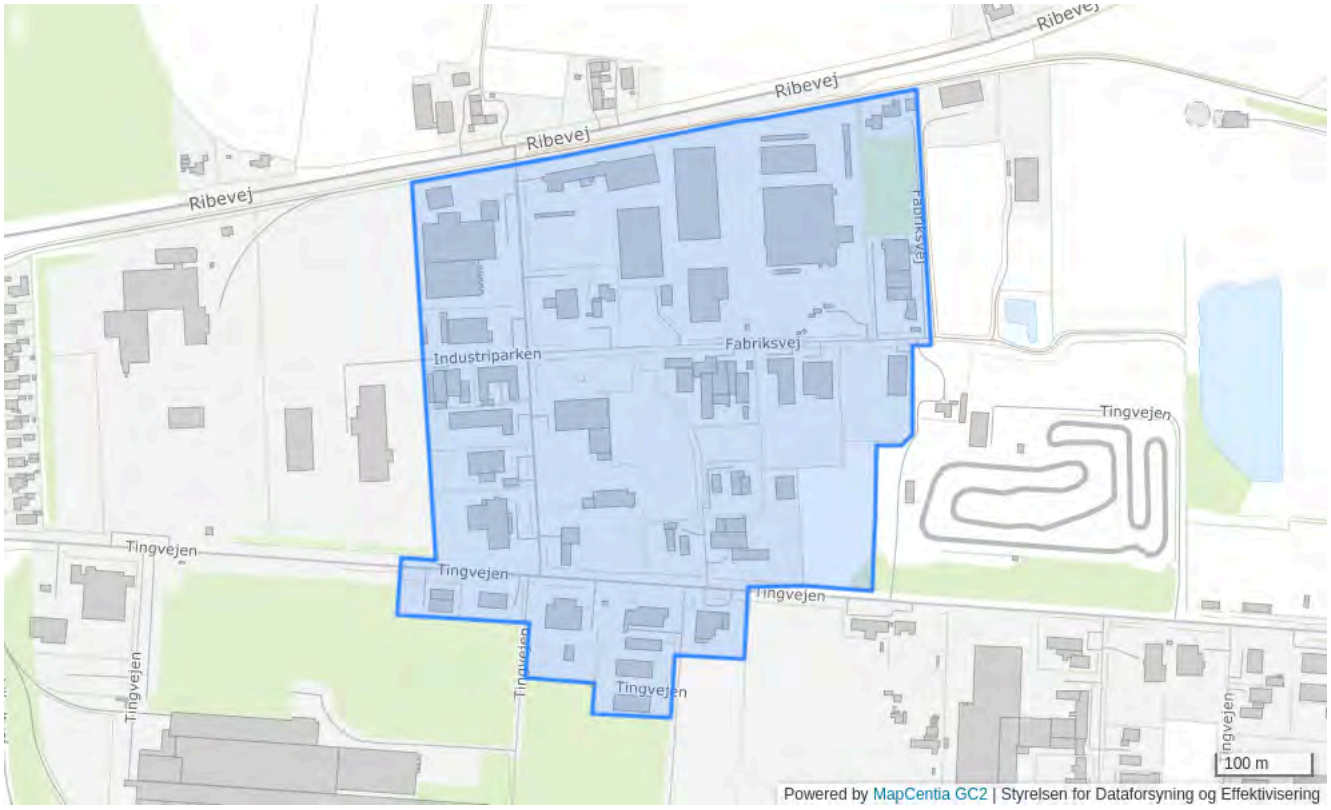
11.12.EH.01 - Erhvervsområde Industriparken



Plannavn	Erhvervsområde Industriparken
Plannummer	11.12.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, større værkstedsvirksomhed, lager samt

	forretningsvirksomhed og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Der skal udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte langs med områdets grænse mod jernbanesporet.

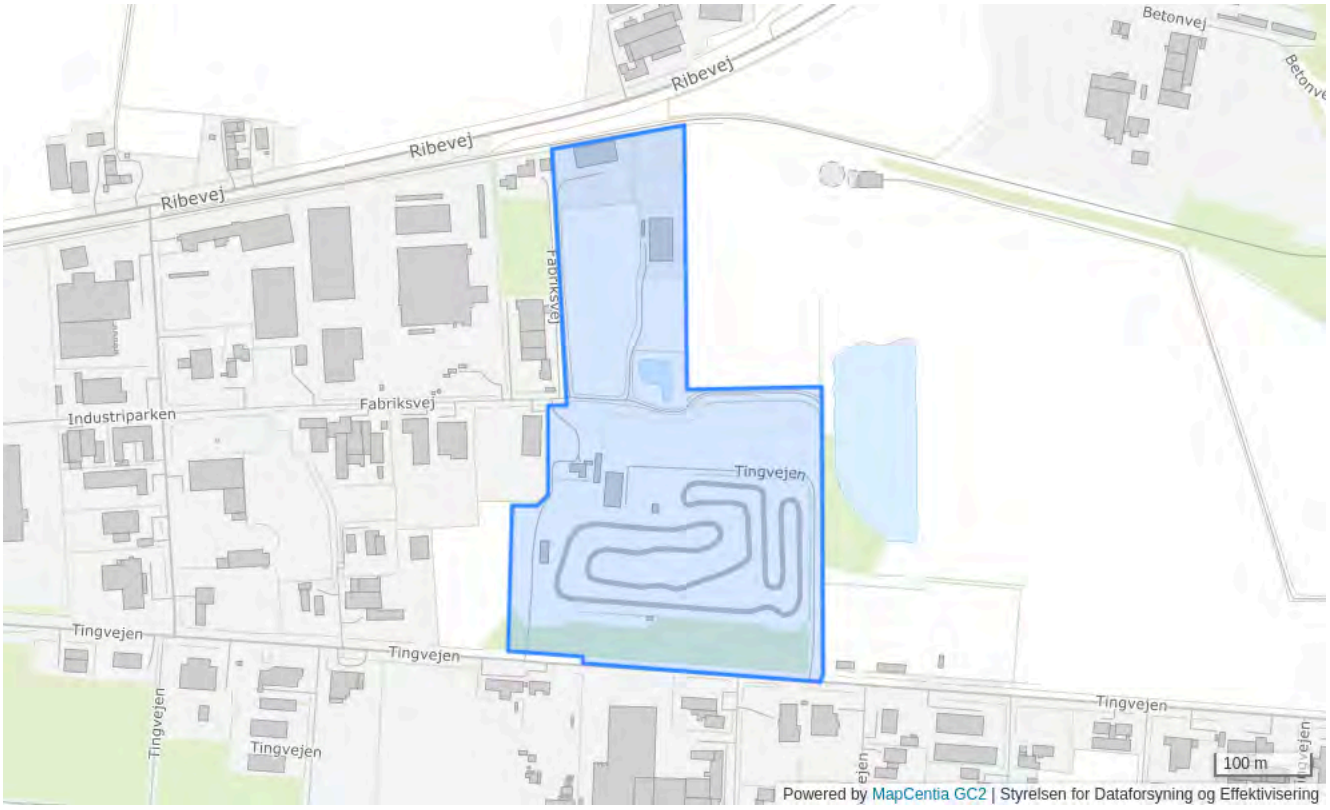
11.12.EH.02 - Erhvervsområde Fabriksvej



Plannavn	Erhvervsområde Fabriksvej
Plannummer	11.12.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed samt administration. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 20.100 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 7.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

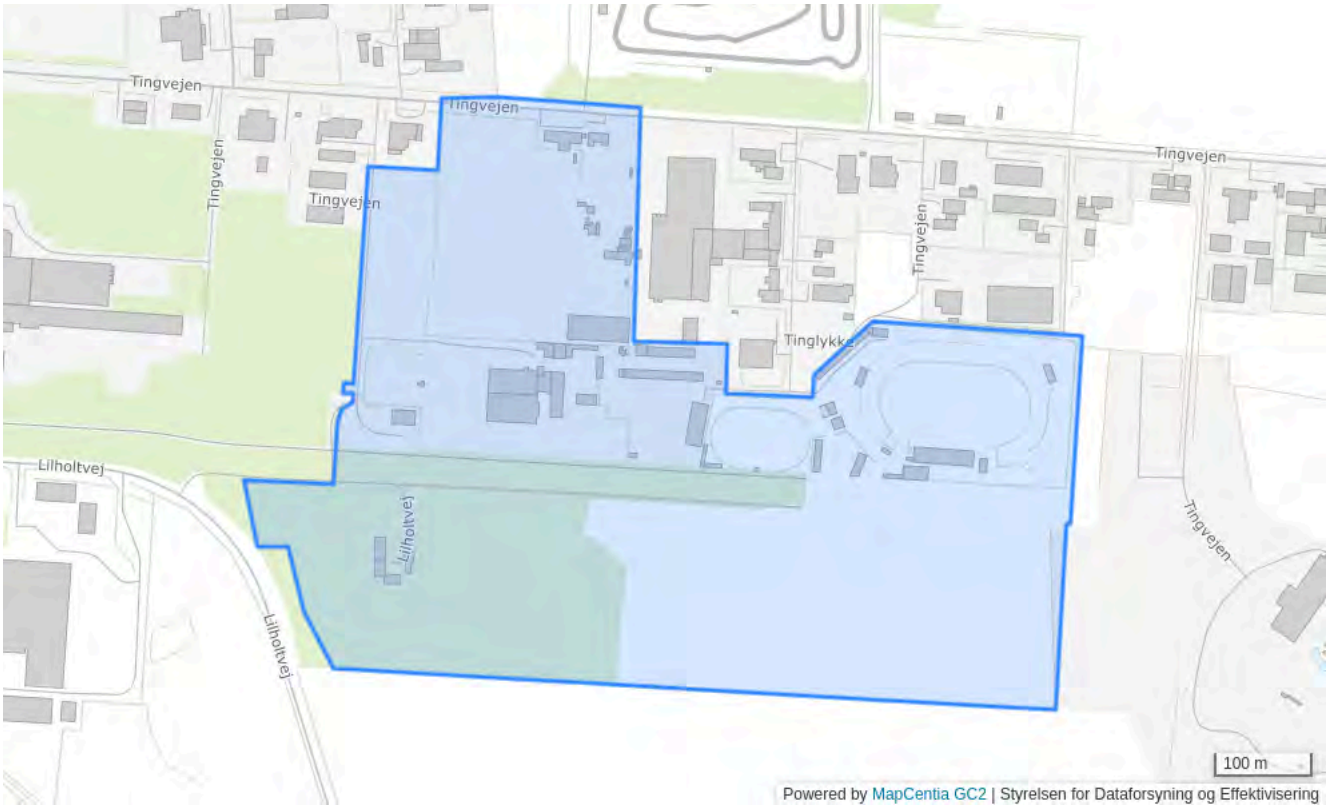
11.12.EH.03 - Erhvervsområde Tingvejen Nord



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Nord
Plannummer	11.12.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Industri Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, større værkstedsvirksomhed, lager samt

	forretningsvirksomhed og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Der skal udlægges et 10 m bredt beplantningsbælte langs med områdets grænse mod jernbanesporet.

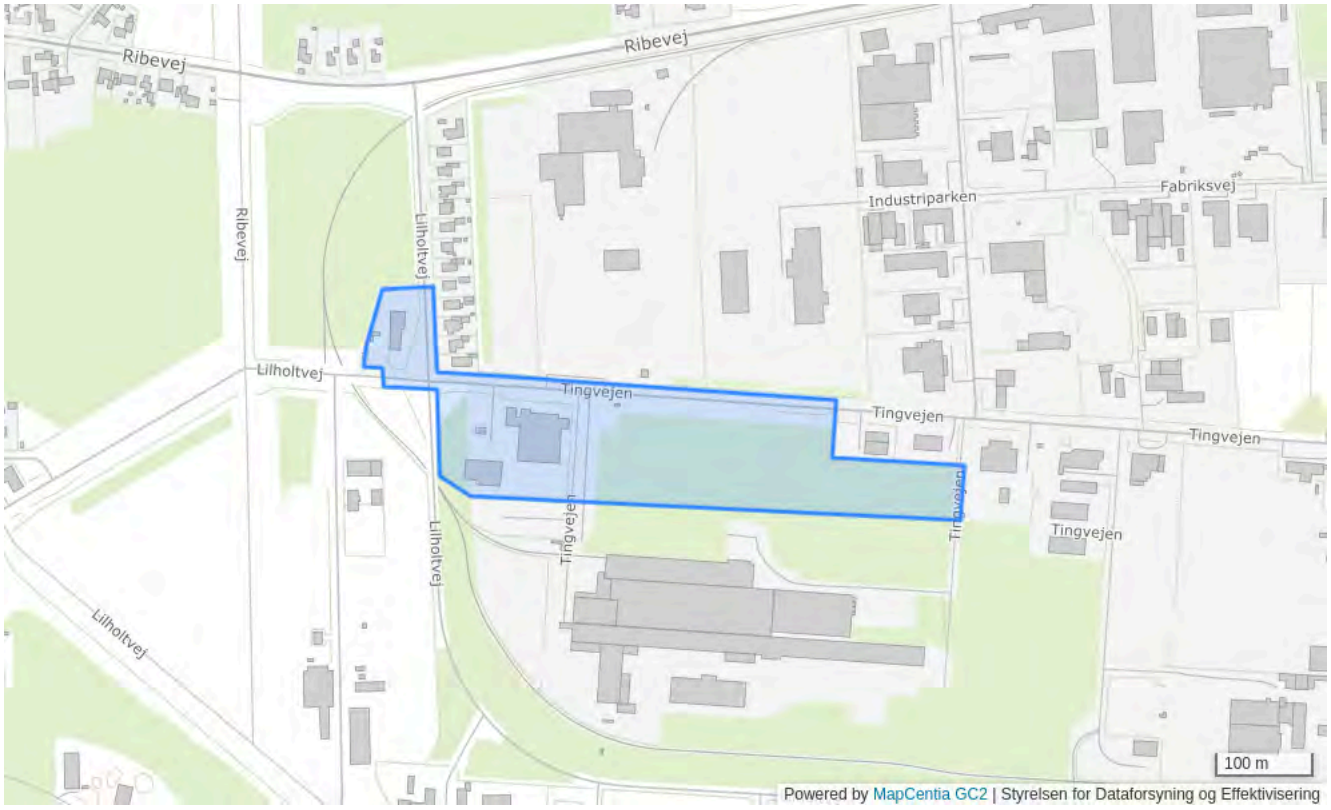
11.12.EH.04 - Erhvervsområde Tingvejen og Tinglykke



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen og Tinglykke
Plannummer	11.12.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealer. Der kan placeres

	administrationsfaciliteter m.v.til de enkelte virksomheder, men derudover kan der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Langs områdets grænse mod syd udlægges areal til et beplantningsbælte. Hvis arealet ligger inden for særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsopland til alment vandværk kan der stilles særlige vilkår til beskyttelse af grundvandet. Rammeområdet rummer virksomheden Arkil A/S – Asfalt der er karakteriseret som virksomhed af national interesse. Ved ny lokalplanlægning i området skal det sikres, at virksomheden ikke kan blive påført skærpede miljøkrav. Området er i Råstofplan 2020 for Region Syddanmark udlagt som graveområde. Området må ikke tages i brug til erhvervsformål før råstofferne i området er udnyttet/efter råstofgravning.

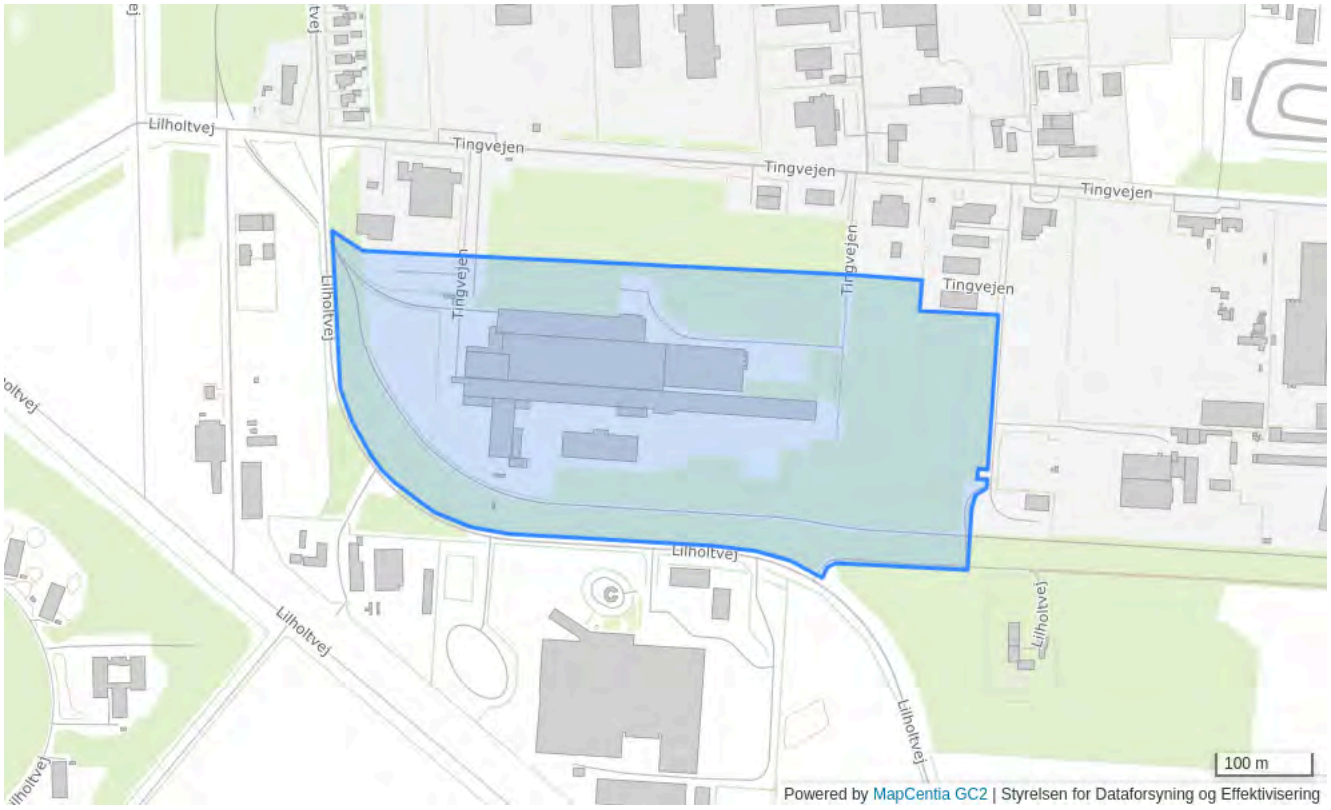
11.12.EH.05 - Erhvervsområde Tingvejen Vest



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Vest
Plannummer	11.12.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealer. Der kan placeres

	administrationsbygninger m.v. til de enkelte virksomheder, men derudover kan der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

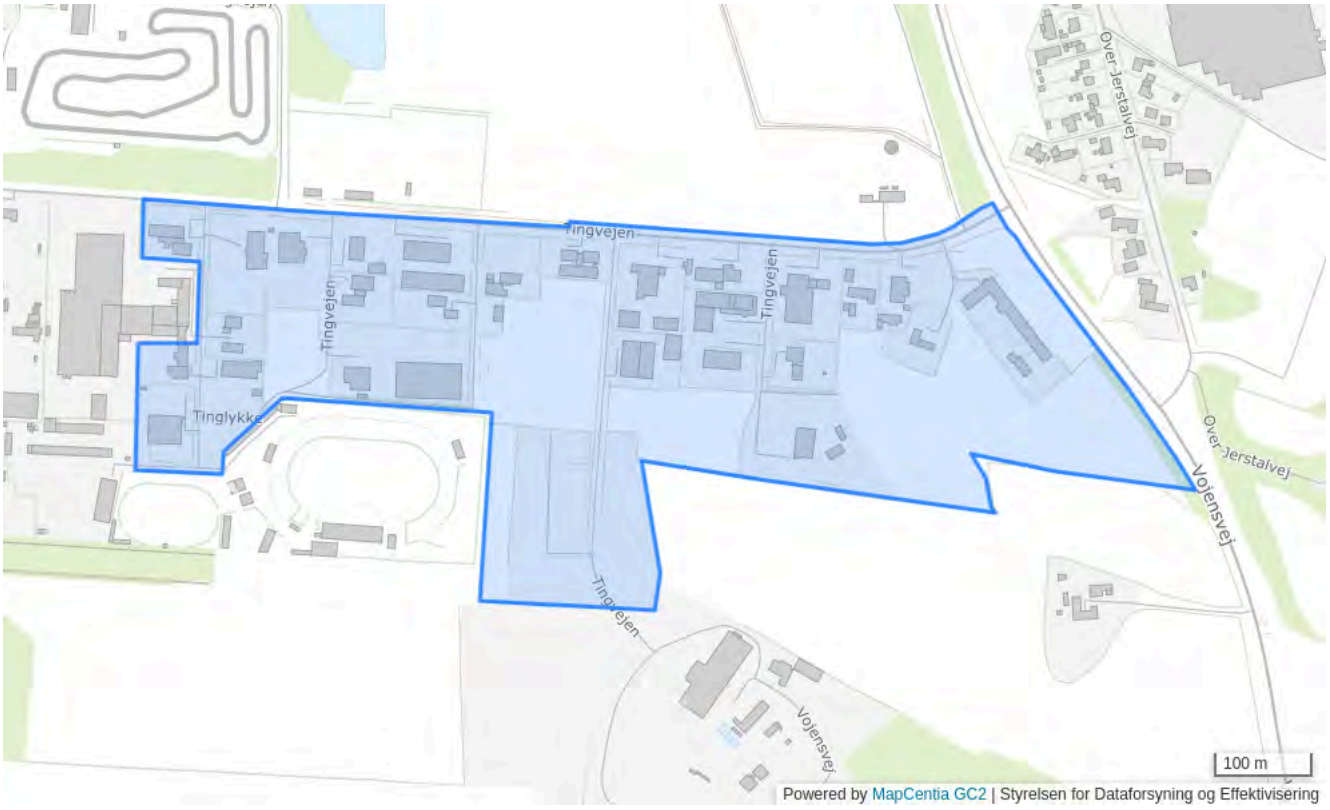
11.12.EH.06 - Erhvervsområde Tingvejen Sydvest



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Sydvest
Plannummer	11.12.EH.06
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	15
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener, og som derfor bør placeres i betydelig afstand fra forureningsfølsomme arealer. Der kan placeres

	administrationsbygninger m.v. til de enkelte virksomheder, men derudover kan der ikke placeres bebyggelse til kontorer og lignende samt boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Der vil kunne opføres en bygning eller dele af en bygning i en højde af indtil 30 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Langs områdets grænse mod syd skal der udlægges areal til et beplantningsbælte.

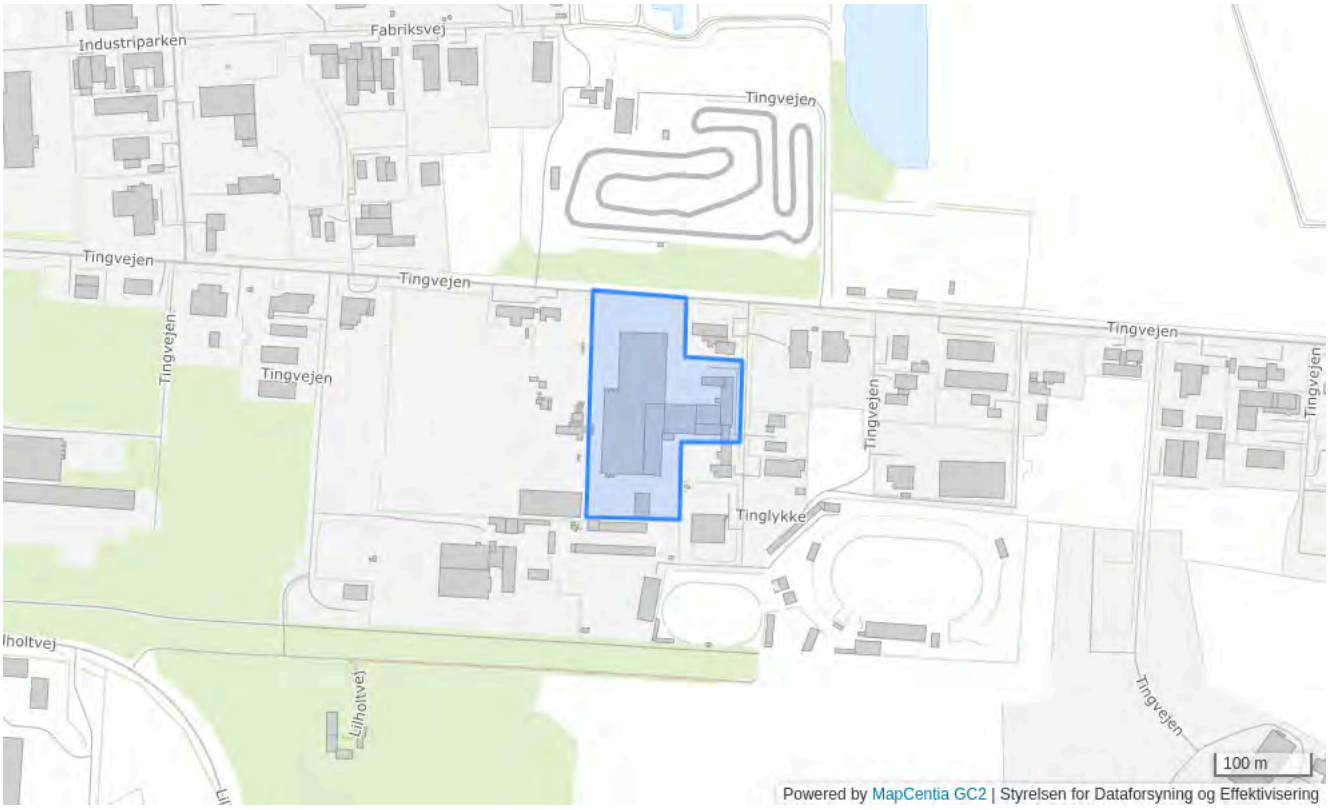
11.12.EH.07 - Erhvervsområde Tingvejen Øst



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Øst
Plannummer	11.12.EH.07
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed

	samt administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Langs områdets grænse mod det åbne land mod syd og langs Billundvej udlægges areal til et 30 m bredt beplantningsbælte.

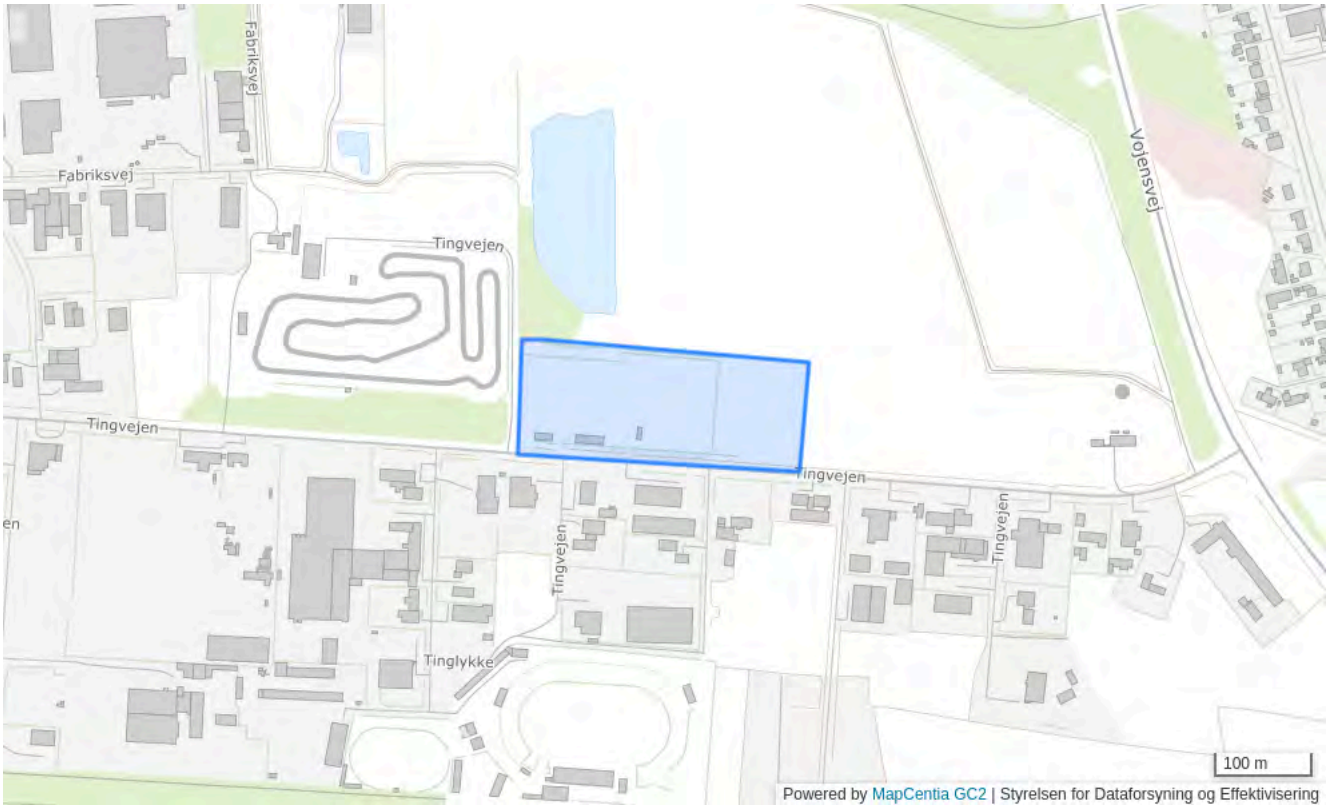
11.12.EH.08 - Erhvervsområde Tingvejen Midt



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Midt
Plannummer	11.12.EH.08
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	70% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	18
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der giver anledning til væsentlige støj-, luftforurenings- eller lugtgener og som derfor bør placeres i

	betydelig afstand af forureningsfølsomme arealer. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering

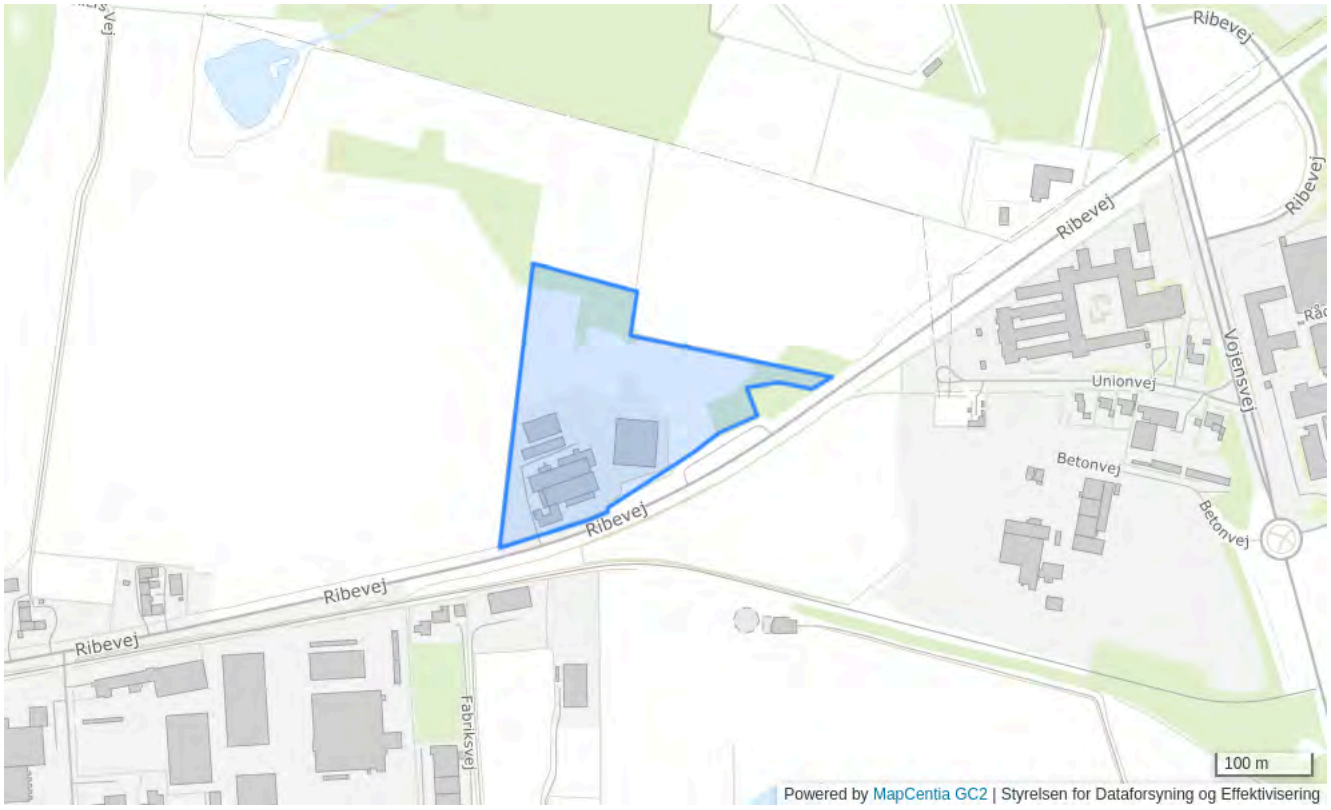
11.12.EH.09 - Erhvervsområde Tingvejen Nordøst



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen Nordøst
Plannummer	11.12.EH.09
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til genbrugsvirksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering

11.12.EH.10 - Erhvervsområde Ribevej Nord



Plannavn	Erhvervsområde Ribevej Nord
Plannummer	11.12.EH.10
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	10.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager og værkstedsvirksomheder med tilhørende funktioner som kontor- og

	administrationsfaciliteter i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt de for branchen normalt tilknyttede funktioner. I tilknytning til virksomheden kan der bibeholdes eksisterende bolig.
Bebyggelsens omfang og udformning	Maks.: 11.000 m2 etageareal. Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Langs områdets afgrænsning mod det åbne land skal der etableres / sikres afskærmende beplantning.

11.12.EH.11 - Erhvervsområde Tingvejen/Billundvej



Plannavn	Erhvervsområde Tingvejen/Billundvej
Plannummer	11.12.EH.11
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv 8135
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde. Der kan desuden etableres kontor- og administrationsfaciliteter i tilknytning til de enkelte virksomheder samt tekniske anlæg i form af solfangere og solcelleanlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Skorstene, akkumuleringstanke og tekniske anlæg mv. kan opføres med en større højde.
Opholds- og friarealer	Der skal udlægges 1 p-plads pr. 100 m2 etageareal, dog 1 p-plads pr. 50 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Beplantningsbæltet langs Billundvej skal bevares.

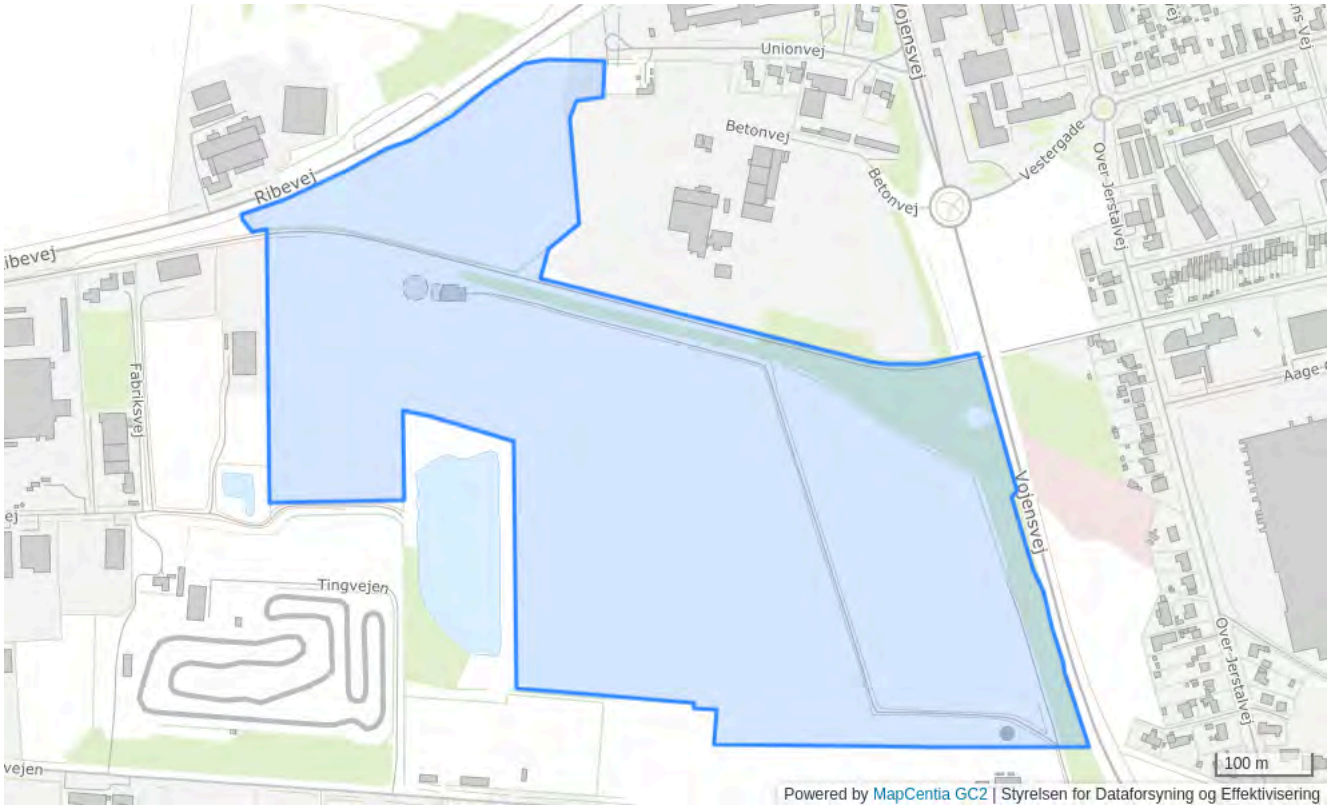
11.12.OF.01 - Område til offentlige formål Niels Juhlers Toft



Plannavn	Område til offentlige formål Niels Juhlers Toft
Plannummer	11.12.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af skole, stadion, børneinstitutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

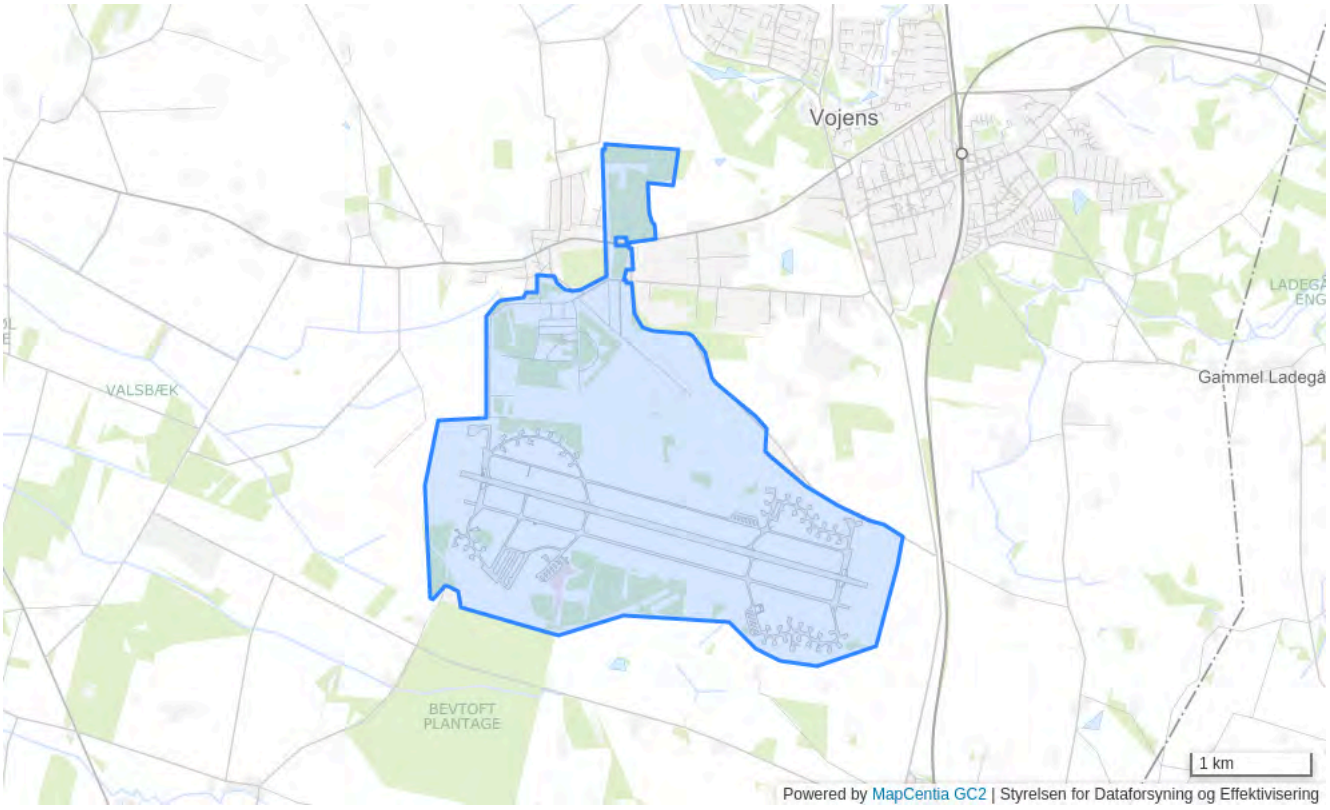
11.12.TA.01 - Område til tekniske anlæg Tingvejen/Billundvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Tingvejen/Billundvej
Plannummer	11.12.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg 8135
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. bygningshøjde (m)	8
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Solfangeranlæg og solcelleanlæg med tilhørende tekniske anlæg, herunder damvarmeanlæg (sæsonlager for varmt vand). Der må ikke etableres boliger i området.

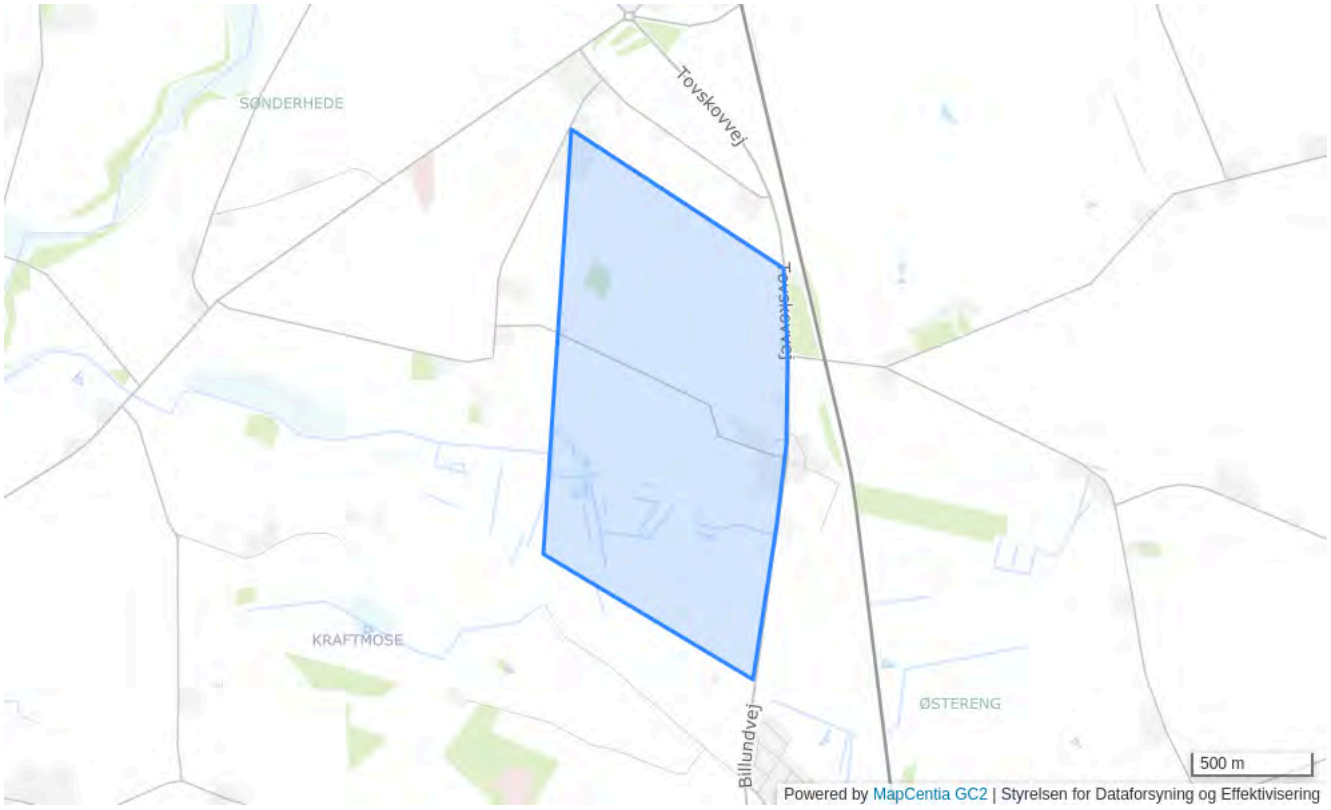
Bebyggelsens omfang og udformning	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at bygningshøjden kan fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Særlige bestemmelser	Beplantningsbælteet langs Billundvej og jernbanen skal bevares.

11.40.LA.01 - Landområde Lilholtvej



Plannavn	Landområde Lilholtvej
Plannummer	11.40.LA.01
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	15
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til militære formål og til formål, som har relation til områdets funktion som flyveplads.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bygningshøjden kan fraviges, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette.

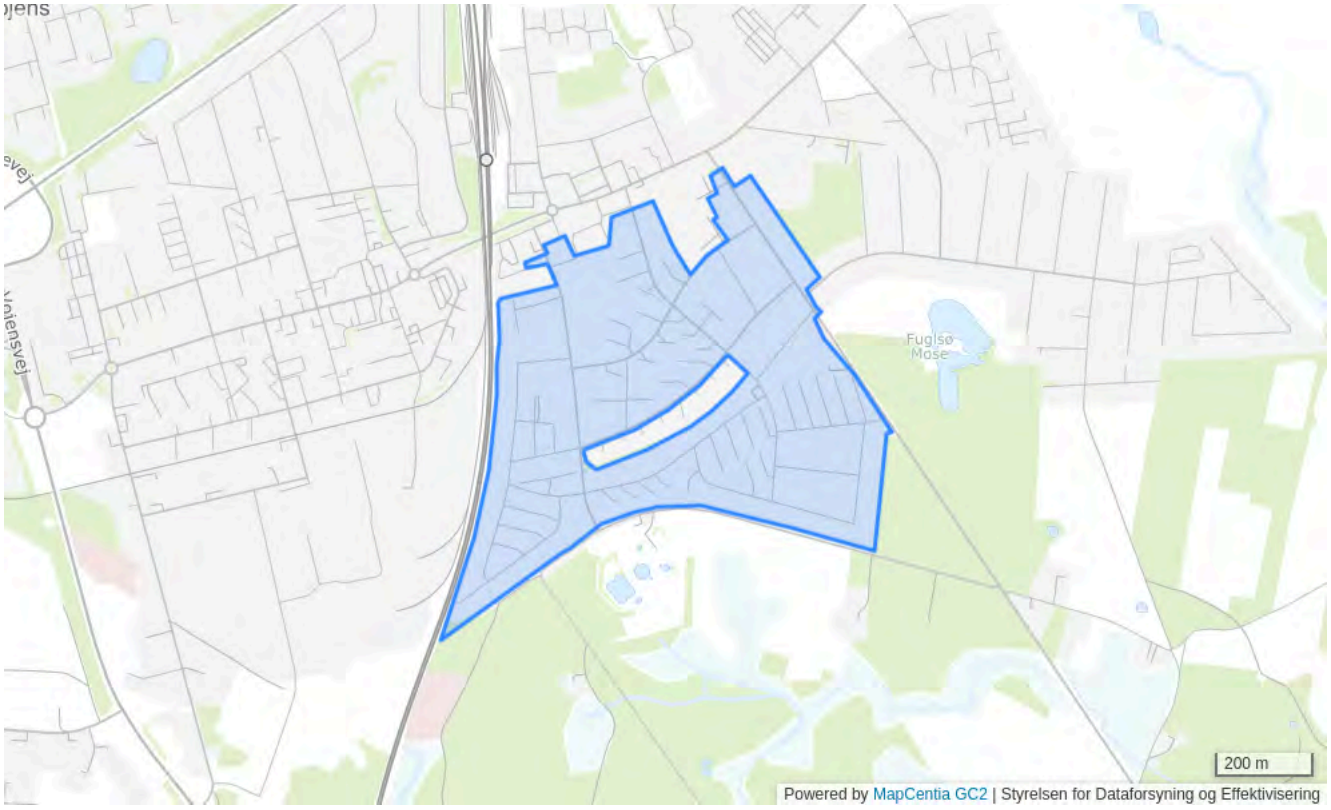
11.40.TA.01 - Område til tekniske anlæg Selskærvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Selskærvej
Plannummer	11.40.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg i form af vindmøllepark. Området omkring møllerne skal fortsat benyttes til landbrugsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opstilles 4 vindmøller med tilhørende bygninger, tranformatorstationer m.v. Vindmøllerne må ikke opføres med en højde, der overstiger regionplanens bestemmelser. Driftsbygninger og ledningsanlæg til vindmøllerne skal begrænses mest muligt. Der skal fastsættes bestemmelser for vindmøllernes udformning, størrelse og farve. Der skal

	fastsættes en indbyrdes afstand mellem vindmøllerne, et opstillingsmønster og fælles omdrejningsretning samt sikkerhedsafstand til tekniske anlæg. Forholdet mellem tårnhøjde og rotordiameter skal være ca. 1:1. Vindmøllerne skal påvirke landskabet mindst muligt.
Trafikbetjening og parkering	Der skal sikres adgangsforhold til vindmølleparken.
Særlige bestemmelser	Vindmøller, der har været ude af drift i mere end 1 år, skal fjernes uden udgift for det offentlige. Der må ikke opstilles enkeltstående vindmøller inden for en radius af 3 km fra eksisterende eller planlagte vindmølleklynger/parker. Der må ikke opføres boliger inden for en afstand af 8 gange møllens navhøjde.

11.10.BO.11 - Boligområde Smedevænget



Plannavn	Boligområde Smedevænget
Plannummer	11.10.BO.11
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende grønne områder i boligområderne skal friholdes for bebyggelse. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Gram lokalområde

Læs om Gram lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Gram lokalområde

12.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Østergade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Østergade
Plannummer	12.10.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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	Blandet bolig- og erhvervsområde til liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings-

	og servicevirksomheder, boligbebyggelse, offentlige formål, parkering mv. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendigt udendørs opholdsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal tilvejebringes nødvendigt parkeringsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.

12.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Slotsvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Slotsvej
Plannummer	12.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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	Blandet bolig- og erhvervsområde til liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings-

	og servicevirksomheder, boligbebyggelse, offentlige formål, parkering mv. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendigt udendørs opholdsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal tilvejebringes nødvendigt parkeringsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.

12.10.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.10.BE.03
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings-

	og servicevirksomheder, boligbebyggelse, offentlige formål, parkering mv. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendigt udendørs opholdsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal tilvejebringes nødvendigt parkeringsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.

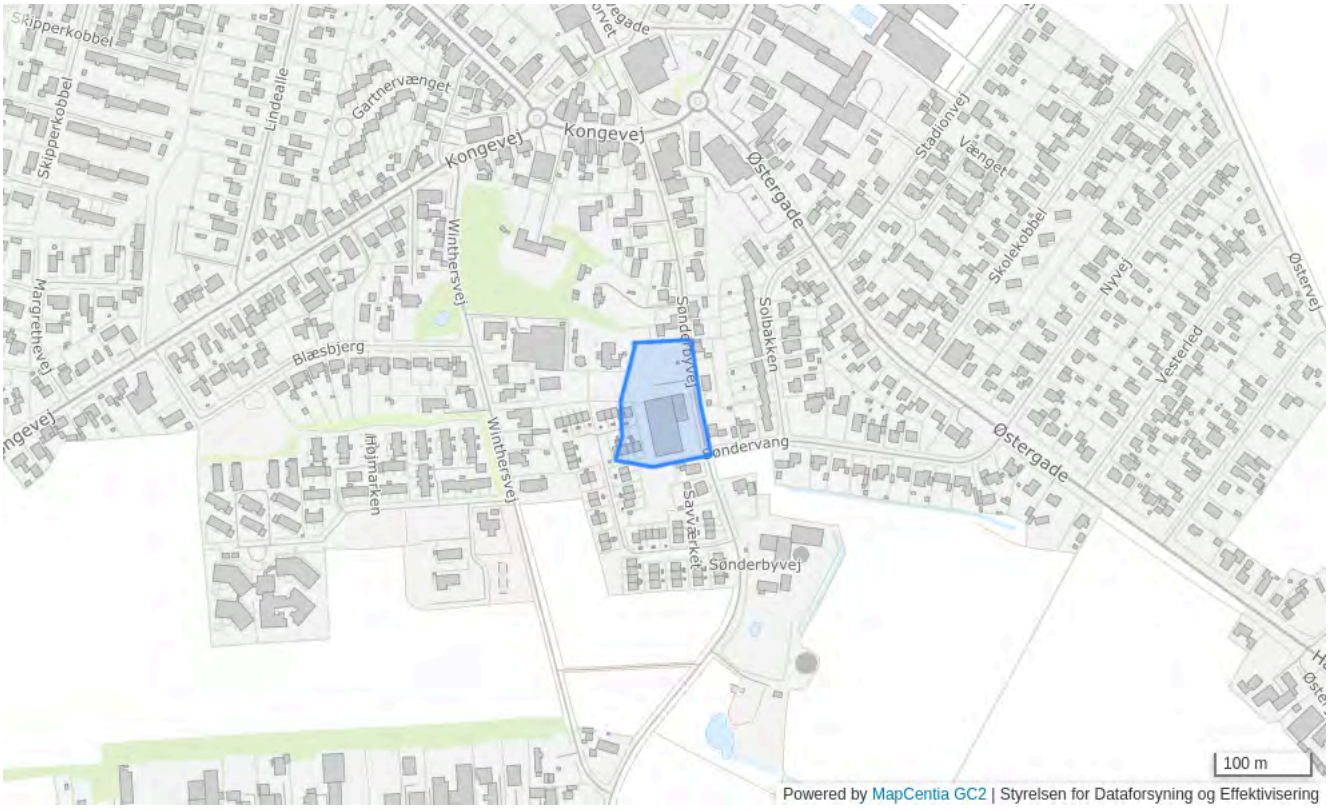
12.10.BE.04 - Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderbyvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderbyvej
Plannummer	12.10.BE.04
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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	Blandet bolig- og erhvervsområde til liberale erhverv, mindre ikke generende fremstillings-

	og servicevirksomheder, boligbebyggelse, offentlige formål, parkering mv. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendigt udendørs opholdsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal tilvejebringes nødvendigt parkeringsareal til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.

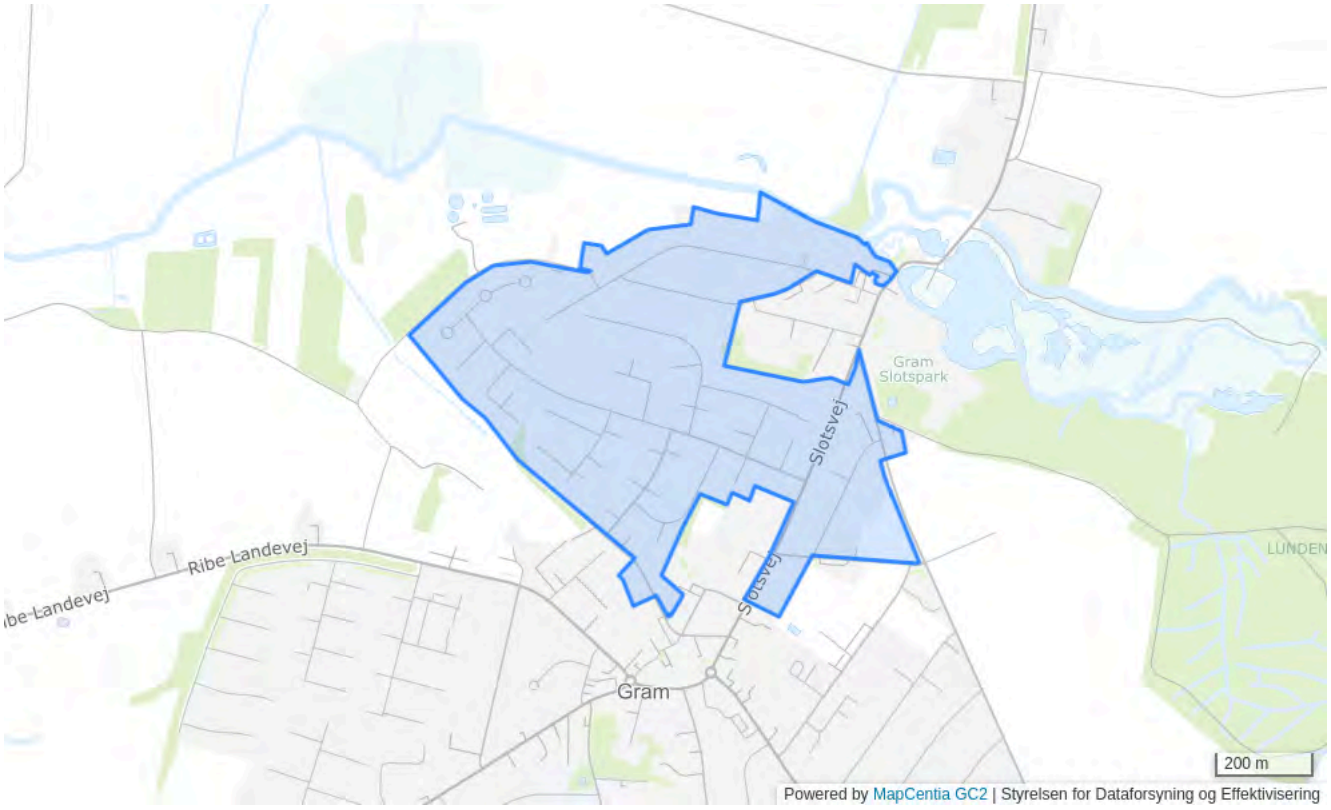
12.10.BE.05 - Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderbyvej Vest



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderbyvej Vest
Plannummer	12.10.BE.05
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til blandet bolig og erhverv. 2 - 4 detailhandelsbutikker, varegård,

	personalefaciliteter og andre nødvendige anlæg til butikkernes drift.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse 40 og for anden bebyggelse 50. Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 3.500 m2 og for den enkelte udvalgsvarebutik maksimalt 2.000 m2.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres skærmende beplantning mellem området og de tilgrænsende boligområder.

12.10.BO.01 - Boligområde Brockenhuus Schacks Vej



Plannavn	Boligområde Brockenhuus Schacks Vej
Plannummer	12.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes

	nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

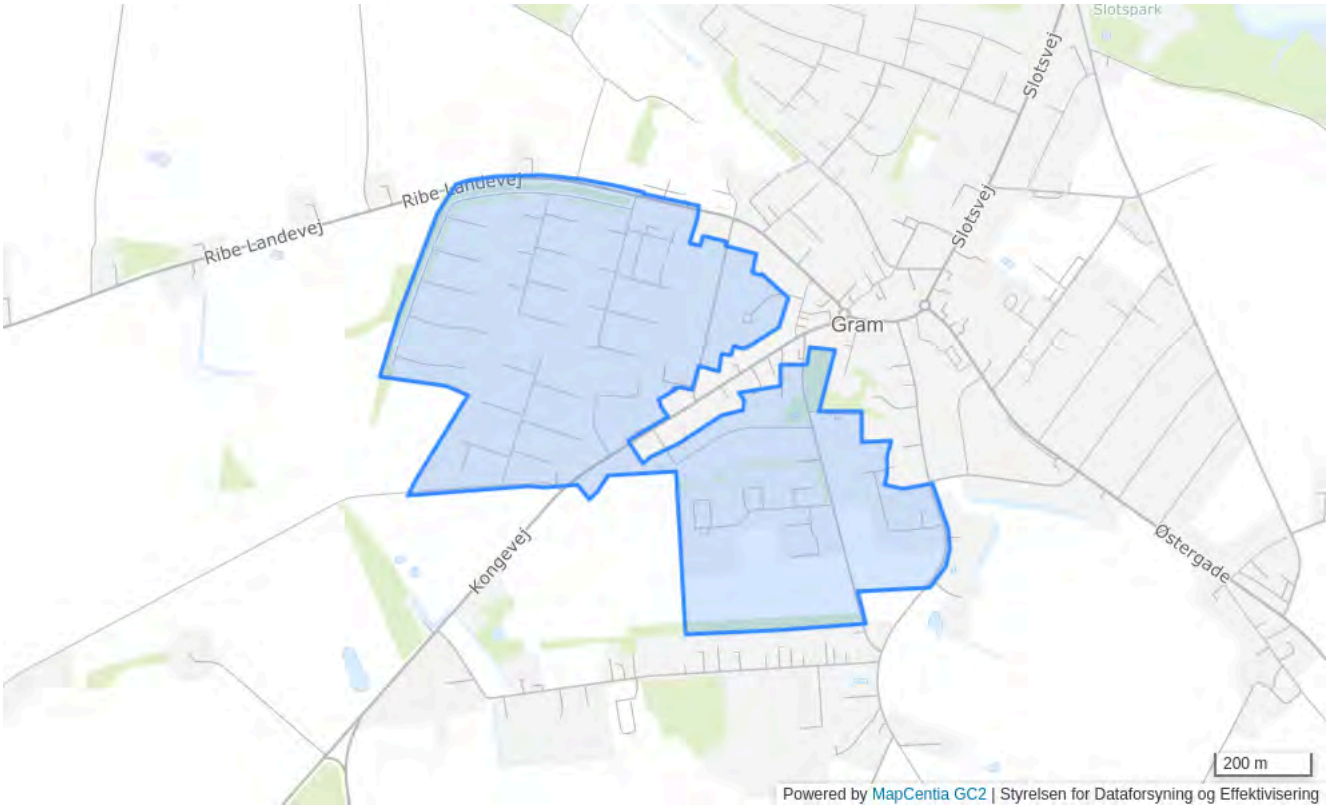
12.10.BO.02 - Boligområde Nyvej



Plannavn	Boligområde Nyvej
Plannummer	12.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Bestemmelser om støjafskærmningsforanstaltninger skal sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

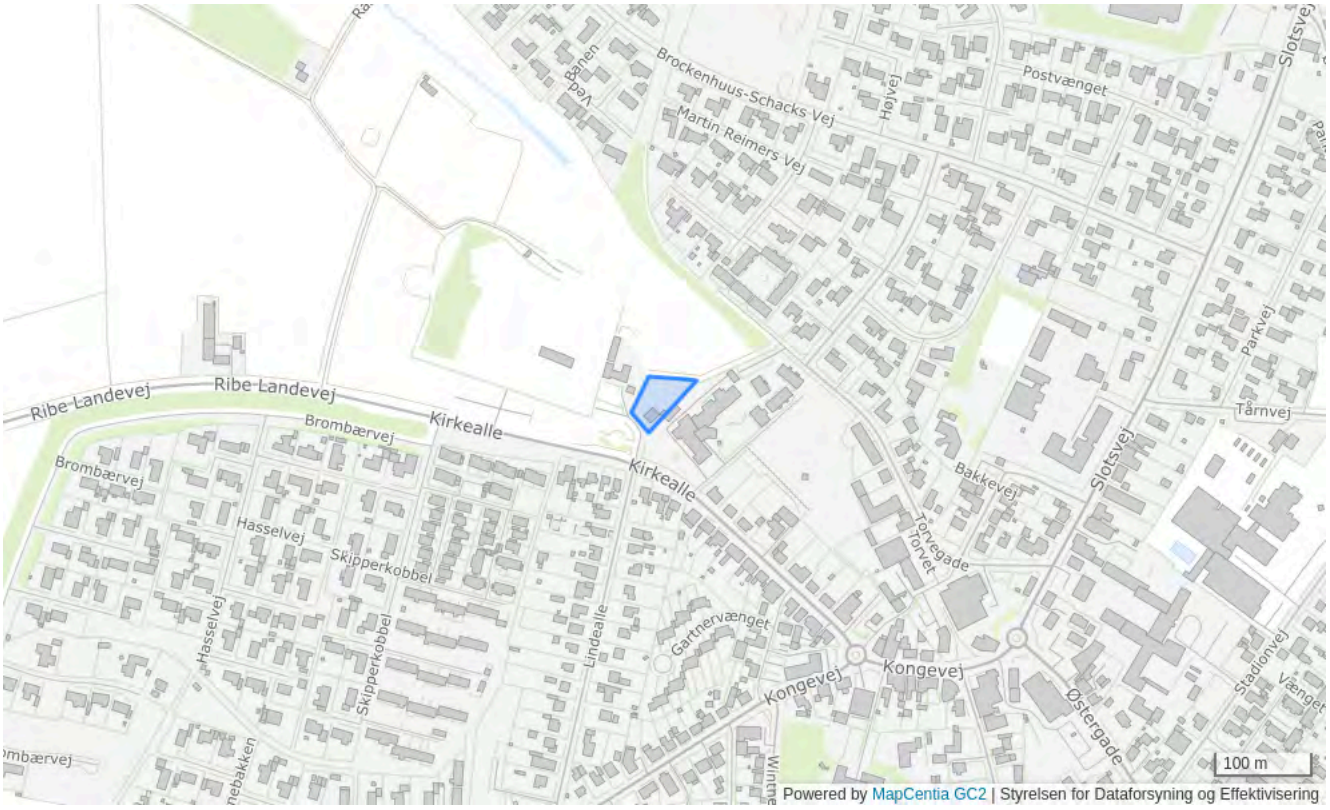
12.10.BO.03 - Boligområde Brombærvej/Højmarken



Plannavn	Boligområde Brombærvej/Højmarken
Plannummer	12.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse

	må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

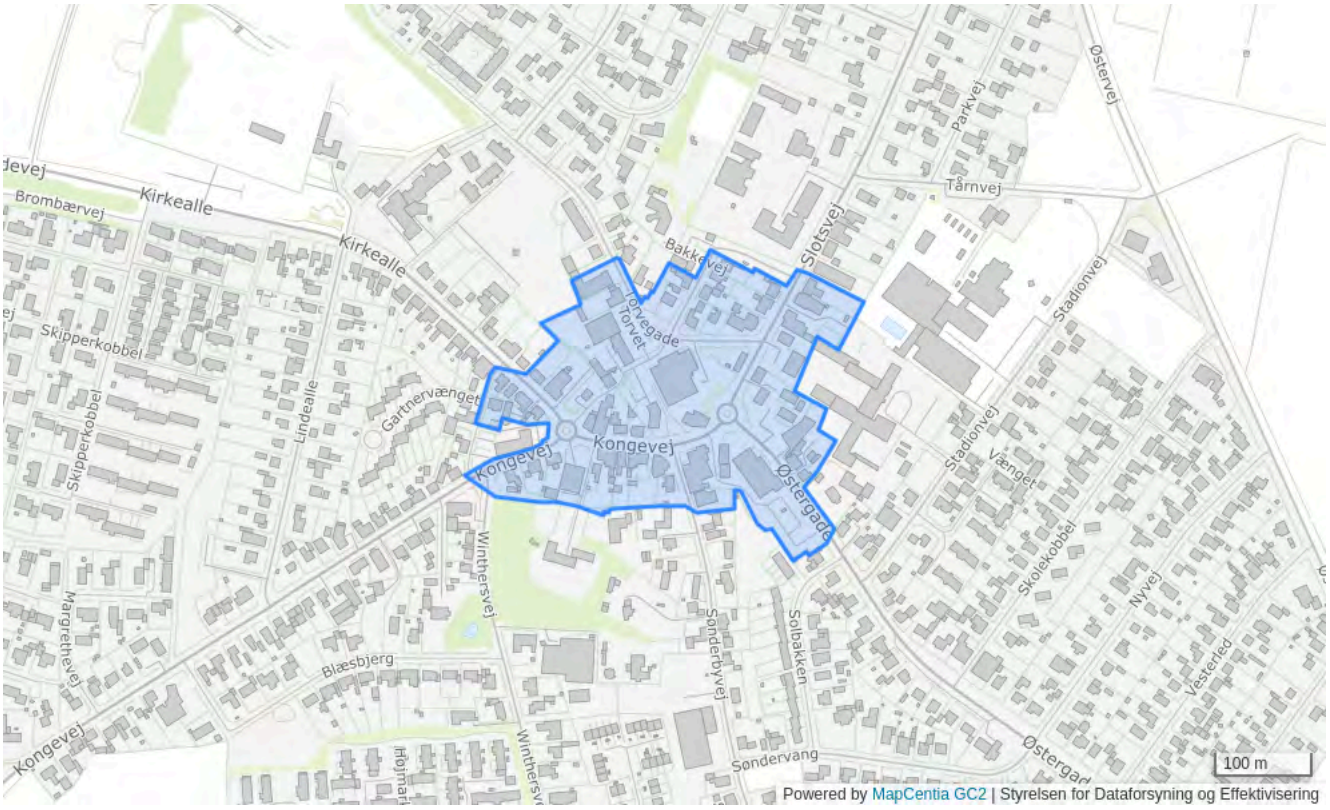
12.10.BO.04 - Boligområde Kirkealle



Plannavn	Boligområde Kirkealle
Plannummer	12.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af

	boligområde skal bibeholdes, og erhverv og offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

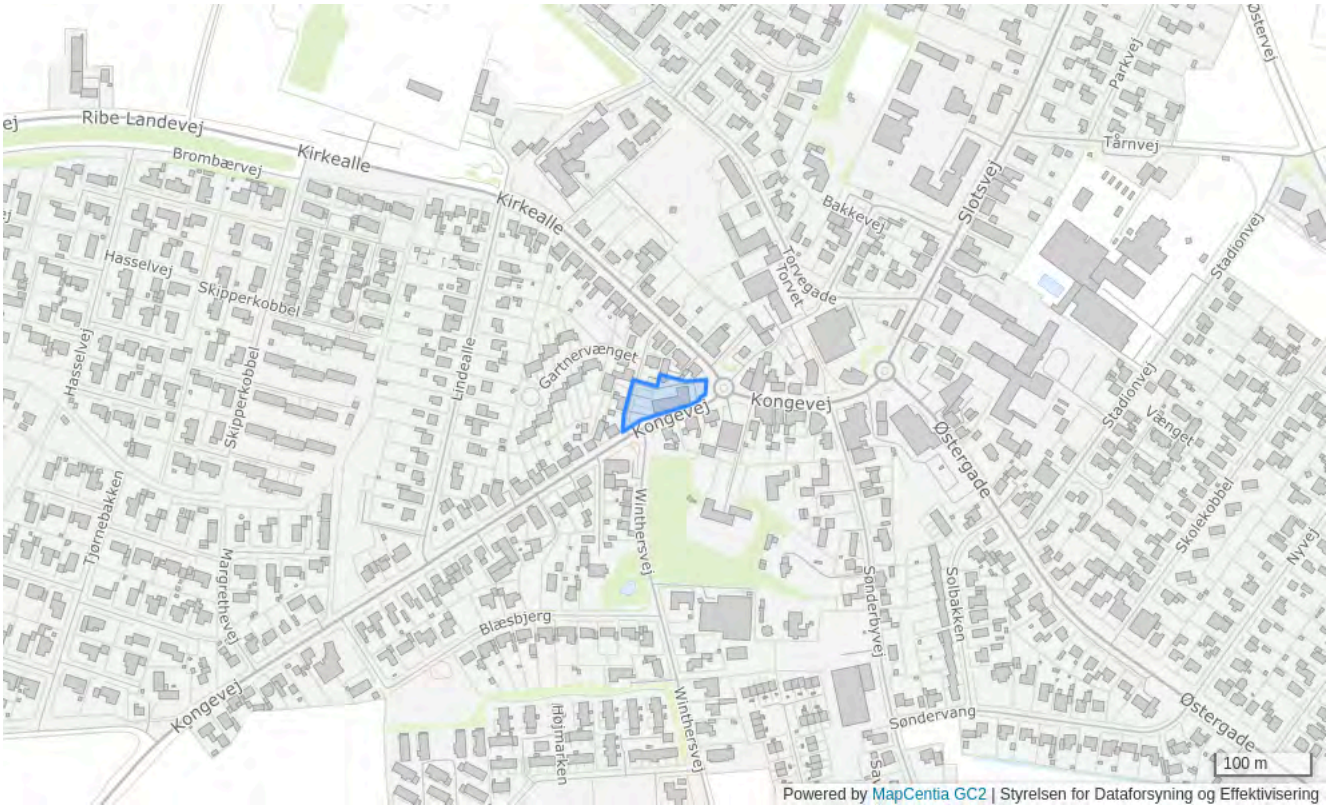
12.10.CE.01 - Centerområde Kongevej



Plannavn	Centerområde Kongevej
Plannummer	12.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Bymidte Butikker Område til offentlige formål Offentlig administration
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhvervsvirksomheder og privat og offentlig

	service, som naturligt hører til i det centrale byområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Arealrammen til detailhandel er 6.722 m2 fordelt med 3.192 m2 på dagligvarer og 3.530 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for dagligvarebutikker 1.500 m2 og for udvalgsvarebutikker 1.500 m2.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

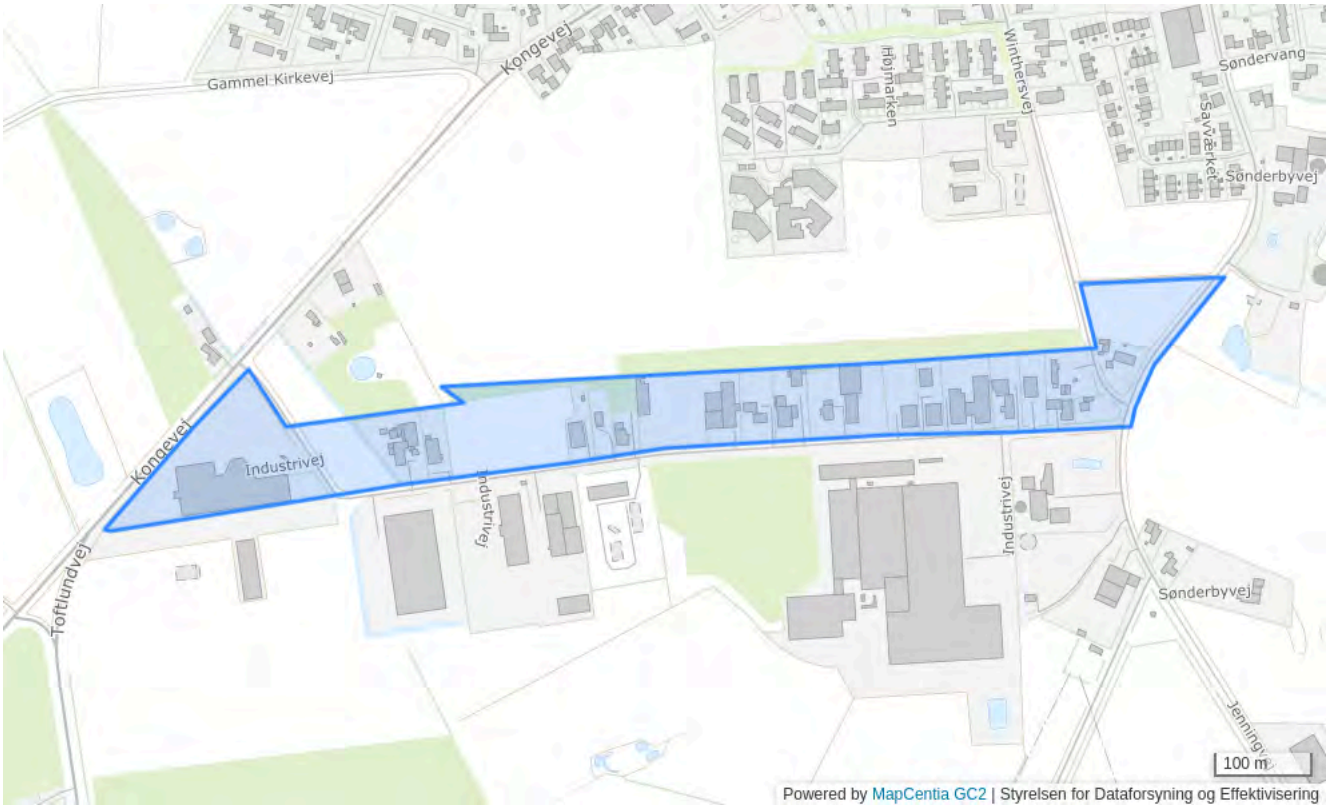
12.10.CE.02 - Centerområde Rådhusstræde



Plannavn	Centerområde Rådhusstræde
Plannummer	12.10.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med butikker, boliger, erhvervsvirksomheder og privat og offentlig service, som naturligt hører til i det centrale byområde.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Ny bebyggelse skal placeres således, at genevirkninger i forhold til omgivelserne undgås. Arealrammen til detailhandel er 800 m2 fordelt med 0 m2 på dagligvarer og 800 m2 på udvalgsvarer. For de enkelte butikker er det maksimale bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker 800 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendigt udendørs opholdsareal i forhold til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal tilvejebringes nødvendigt parkeringsareal i forhold til den enkelte ejendoms aktuelle anvendelse.
Særlige bestemmelser	Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

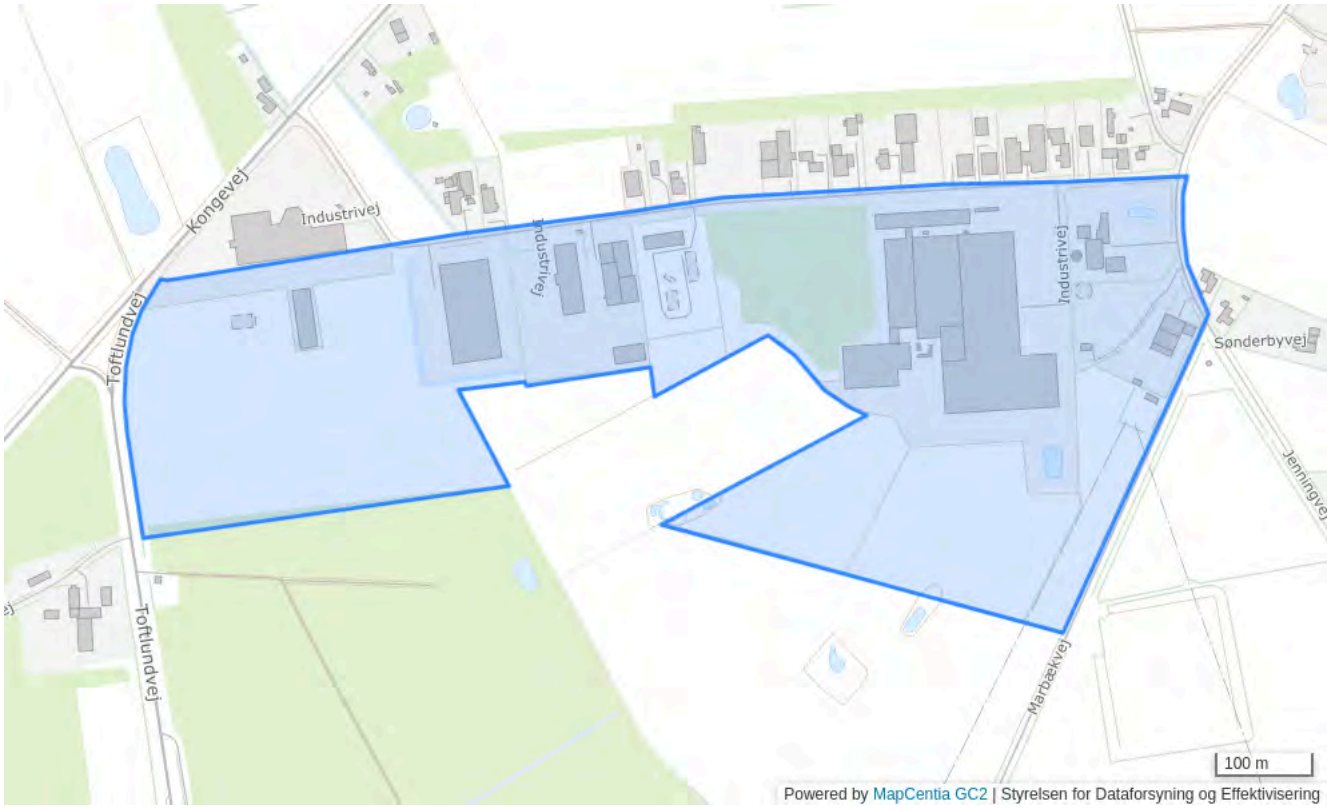
12.10.EH.01 - Erhvervsområde Industrivej Nord



Plannavn	Erhvervsområde Industrivej Nord
Plannummer	12.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages miljømæssige hensyn til boligområder.

12.10.EH.02 - Erhvervsområde Industrivej Syd



Plannavn	Erhvervsområde Industrivej Syd
Plannummer	12.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til tungere industri, større værkstedsvirksomhed og oplagsvirksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages miljømæssige hensyn til boligområder. For erhvervsvirksomheder inden for rammeområdet gælder: - At der ikke må være større oplag af produkter, der ved spild eller utætheder kan udgøre en væsentlig risiko for grundvandet og drikkevandsinteresserne i området. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.

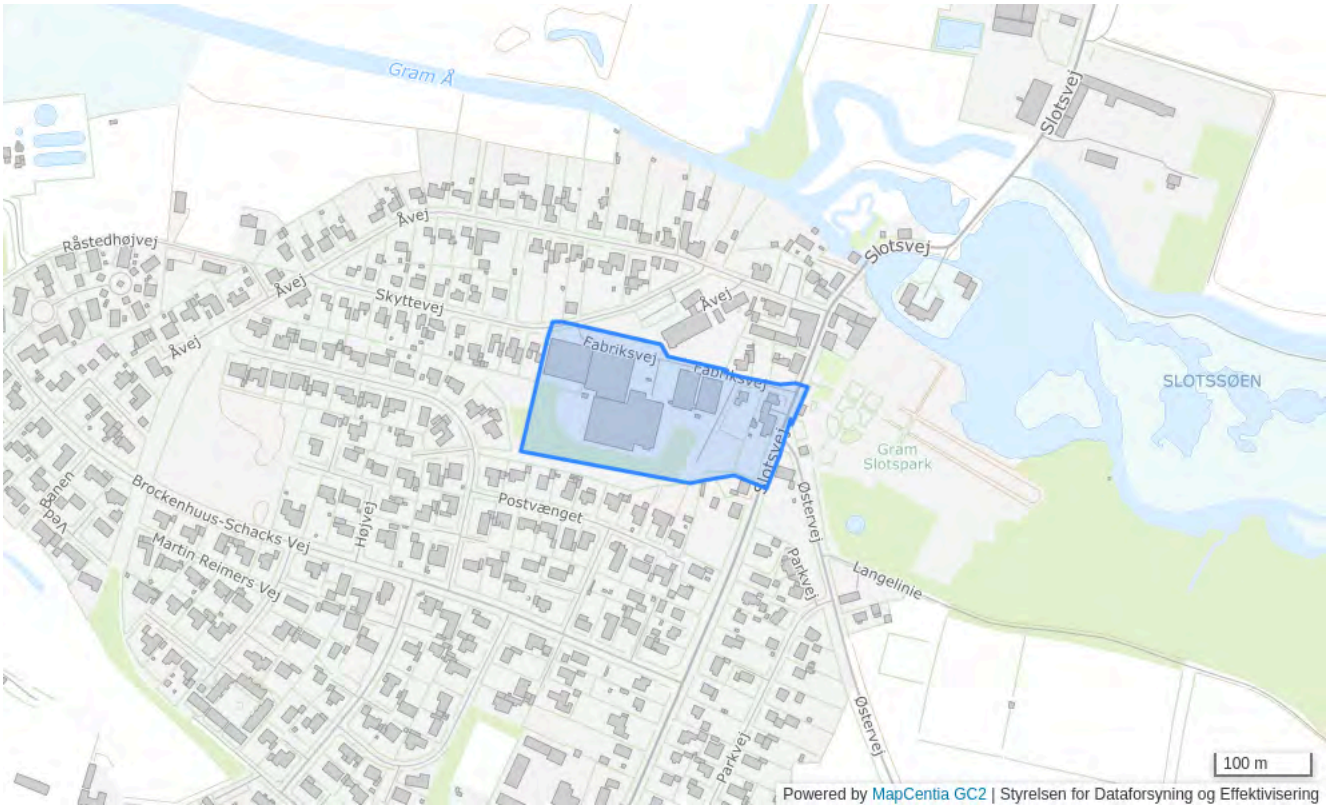
12.10.EH.03 - Erhvervområde Haderslevvej



Plannavn	Erhvervområde Haderslevvej
Plannummer	12.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri- og håndværksvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens godkendelse

	fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages miljømæssige hensyn til boligområder. For erhvervsvirksomheder inden for rammeområdet gælder: - At der ikke må være større oplag af produkter, der ved spild eller utætheder kan udgøre en væsentlig risiko for grundvandet og drikkevandsinteresserne i området. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig.

12.10.EH.04 - Erhvervsområde Fabriksvej



Plannavn	Erhvervsområde Fabriksvej
Plannummer	12.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker med særligt pladskrævende varer Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde med erhvervsvirksomheder, samt privat og offentlig service, som naturligt hører til i området. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 5.000 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 5.000 m2.
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. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

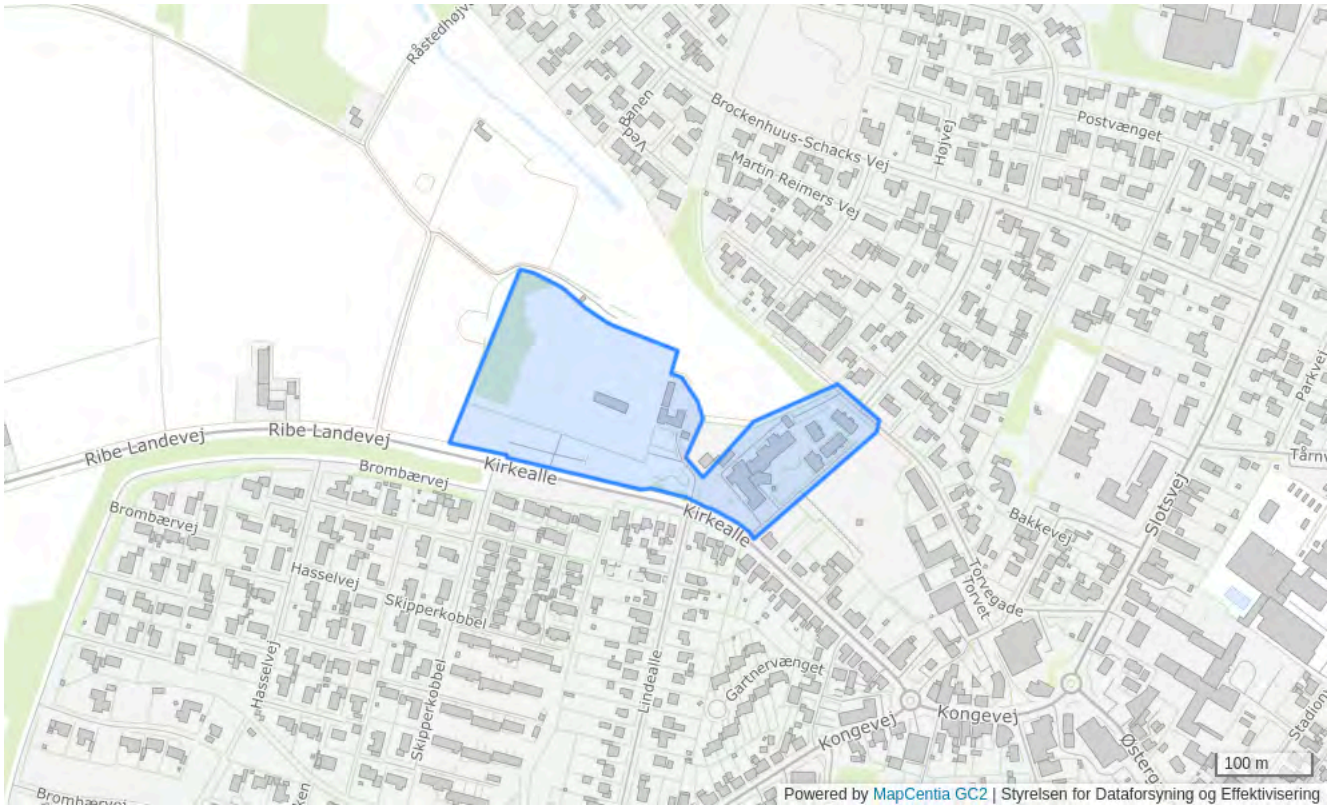
12.10.EH.05 - Erhvervsområde Skovbrynet



Plannavn	Erhvervsområde Skovbrynet
Plannummer	12.10.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Tungere industri, større værkstedsvirksomhed, oplagsvirksomhed. Der må ikke placeres

	boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan med kommunalbestyrelsens godkendelse fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkering.

12.10.OF.01 - Område til offentlige formål Kirkeallé



Plannavn	Område til offentlige formål Kirkeallé
Plannummer	12.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Døgninstitutioner Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Område til offentlige formål såsom kirke, kirkegård og plejehjem.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

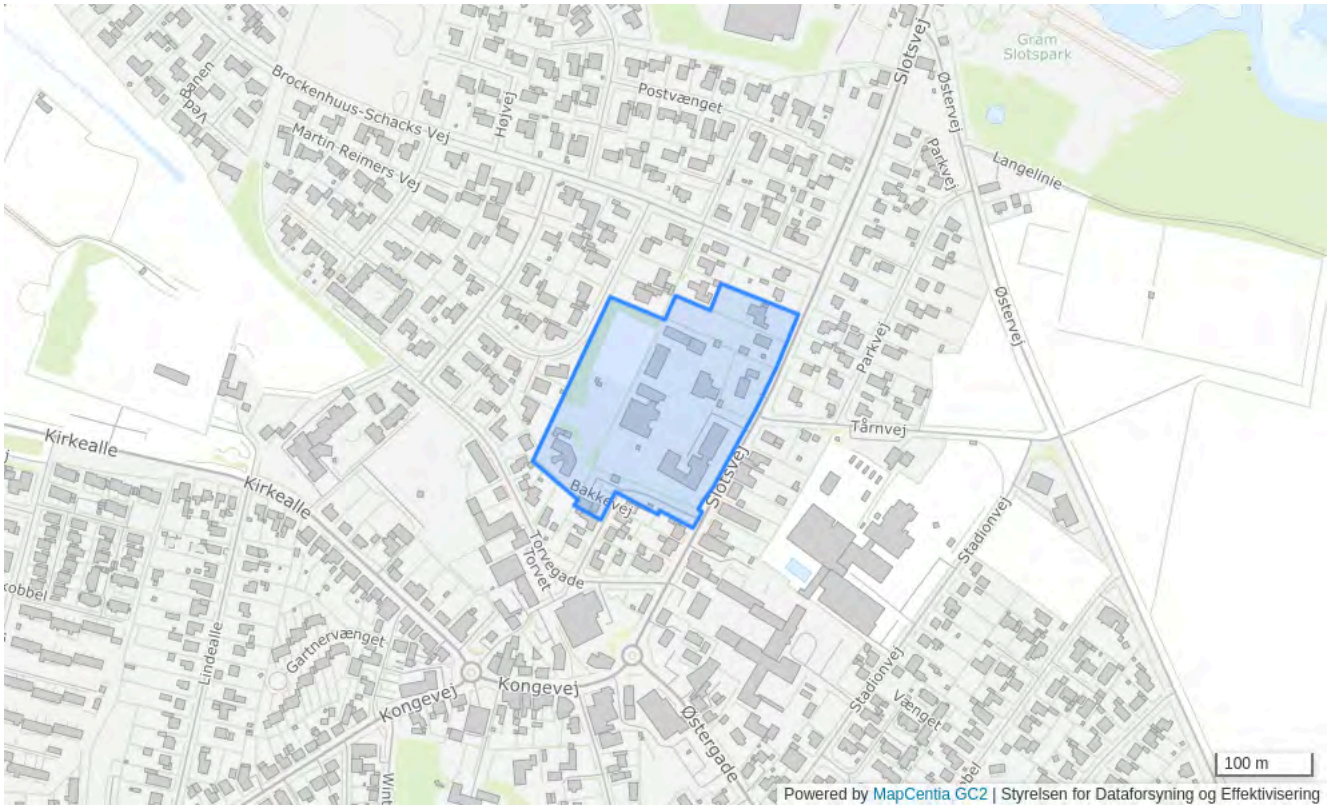
12.10.OF.02 - Område til offentlige formål Præstegården



Plannavn	Område til offentlige formål Præstegården
Plannummer	12.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kulturelle institutioner Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Område til offentlige formål. Præstegård.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal svare til mindst 50% af etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

12.10.OF.03 - Område til offentlige formål Slotsvej



Plannavn	Område til offentlige formål Slotsvej
Plannummer	12.10.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål, boligformål, liberale erhverv og mindre ikke generende virksomheder.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25, for tæt-lav bebyggelse 35. Bebyggelsesprocenten for bebyggelse til

	andre formål må ikke overstige 60, men kan fastsættes af kommunalbestyrelsen, hvor det findes rimeligt.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres nødvendigt parkeringsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

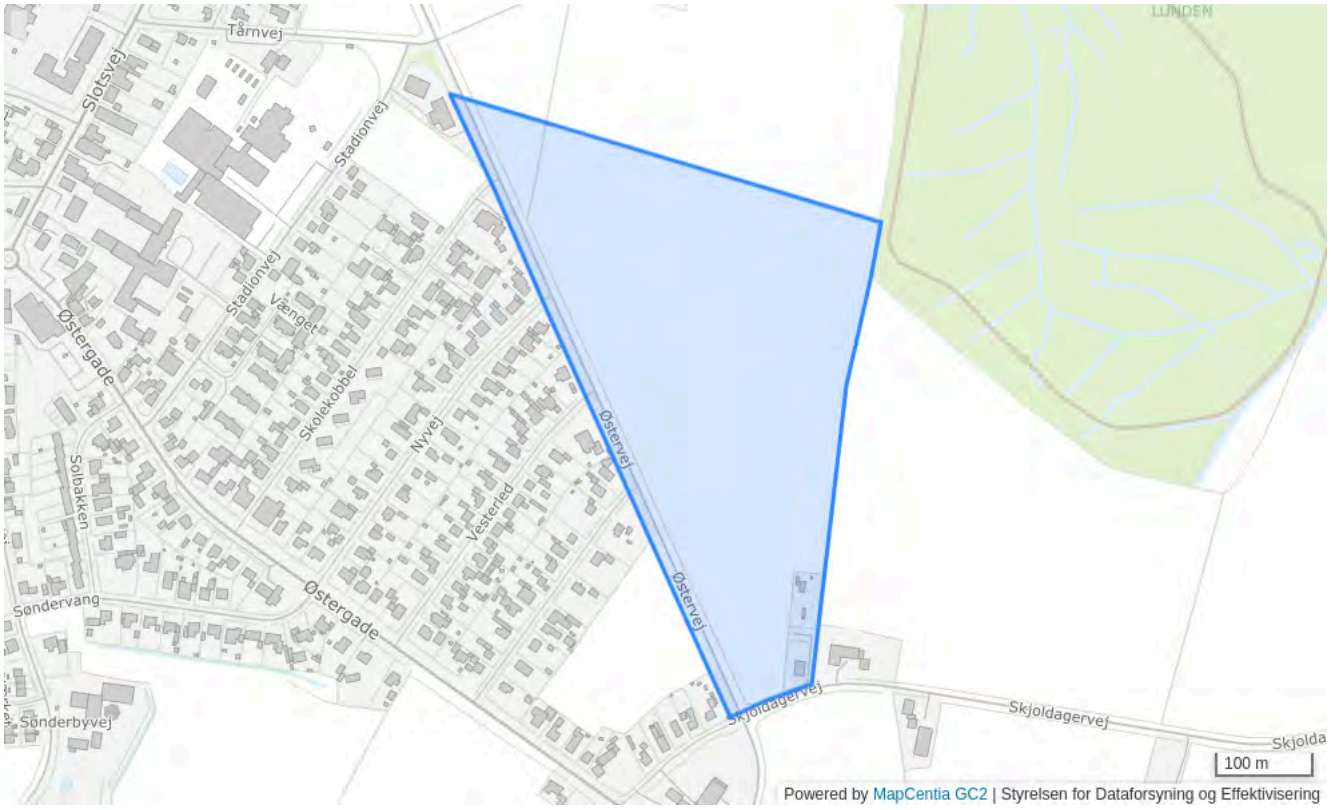
12.10.OF.04 - Område til offentlige formål Stadionvej



Plannavn	Område til offentlige formål Stadionvej
Plannummer	12.10.OF.04
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Område til offentlige formål bl.a. skole, stadion, svømmehal, sportshal og lægehus.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres nødvendigt parkeringsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

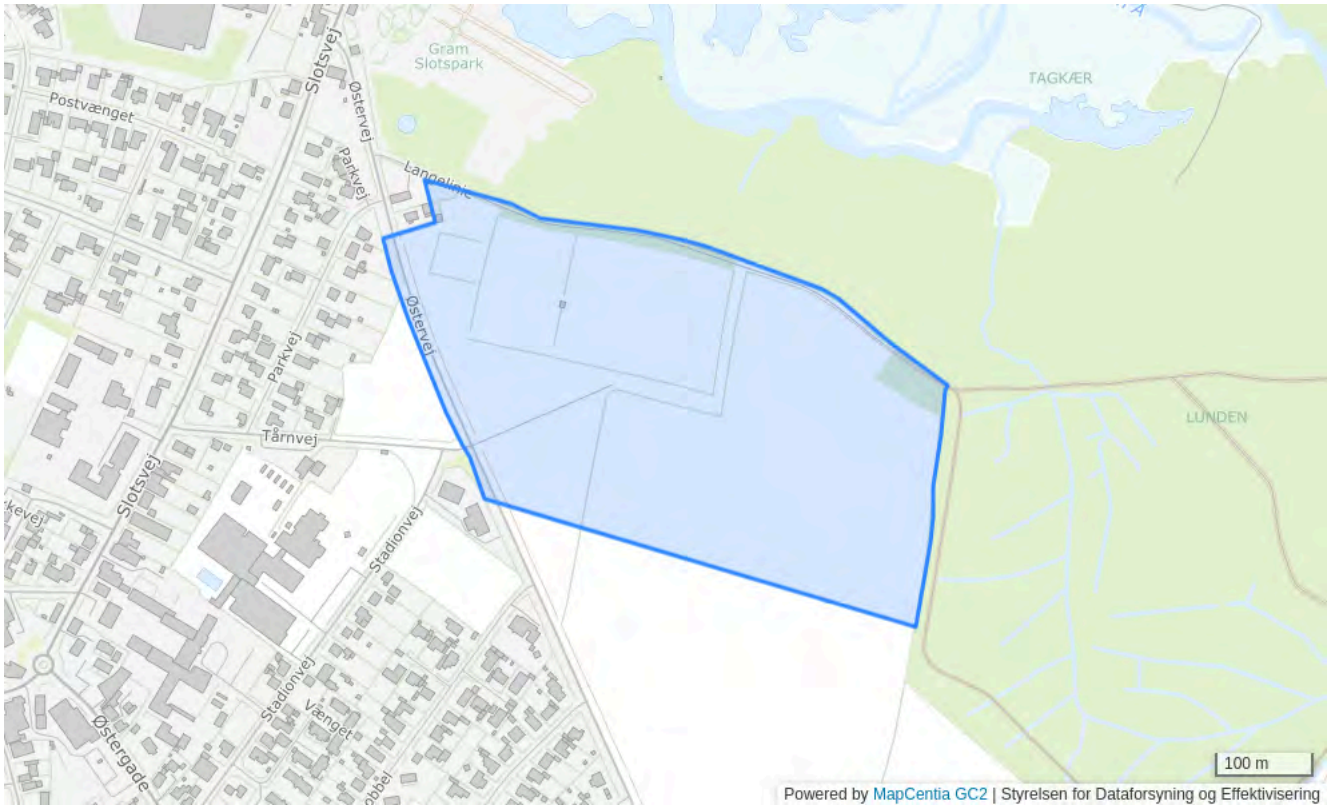
12.10.OF.05 - Område til offentlig formål Østervej



Plannavn	Område til offentlig formål Østervej
Plannummer	12.10.OF.05
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Område til offentlige formål såsom vandværk, energiforsyning, institutionsbyggeri, markedsplads m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse

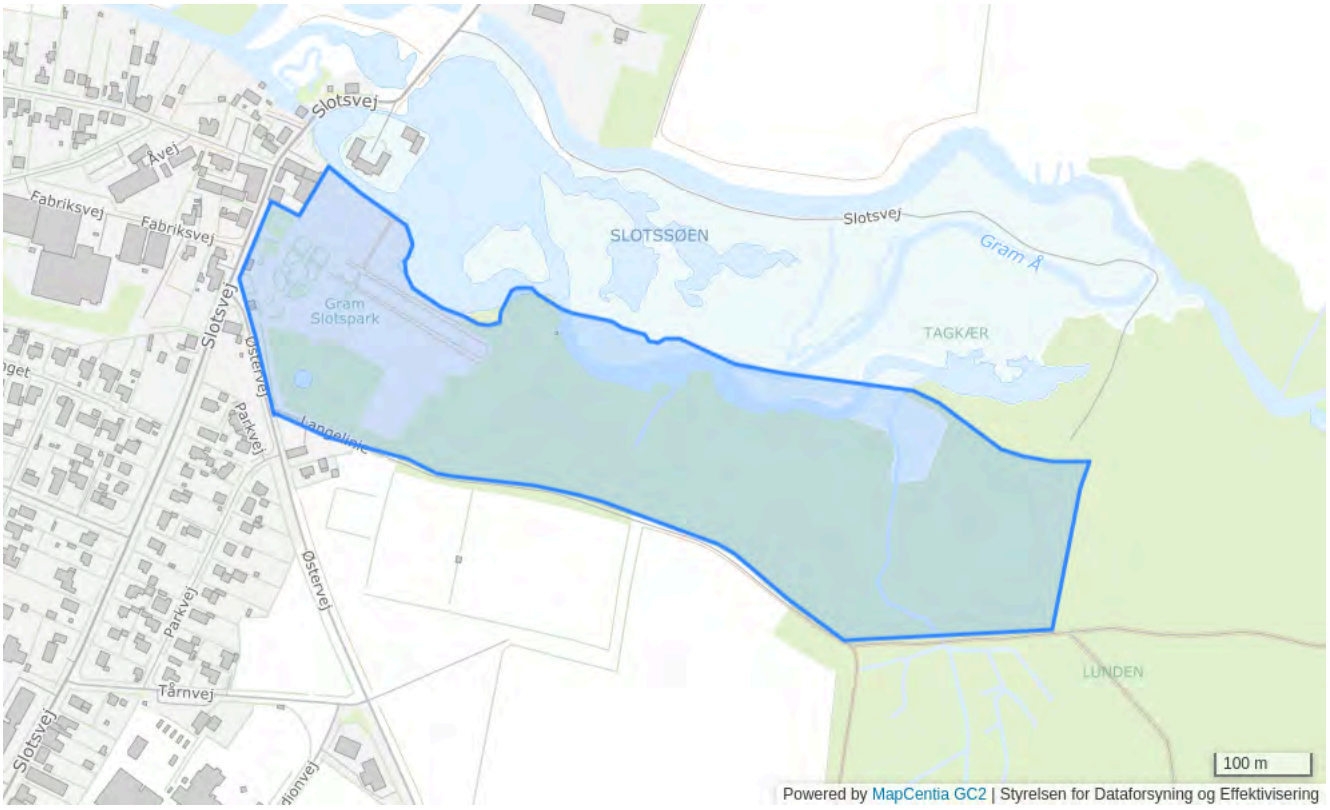
Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres nødvendigt parkeringsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

12.10.RE.01 - Rekreativt område Lundekobbel



Plannavn	Rekreativt område Lundekobbel
Plannummer	12.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsformål. Der kan etableres idrætsaktiviteter, lysbaner, tribune, markedsplads, parkeringspladser m.v.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land. Karakteristisk beplantning skal bevares.

12.10.RE.02 - Rekreativt område Gram Slotspark



Plannavn	Rekreativt område Gram Slotspark
Plannummer	12.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område. Haveanlæg, park og skov.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres de nødvendige bygninger for områdes anvendelse til rekreative formål.

12.10.RE.03 - Rekreativt område Kirkeallé



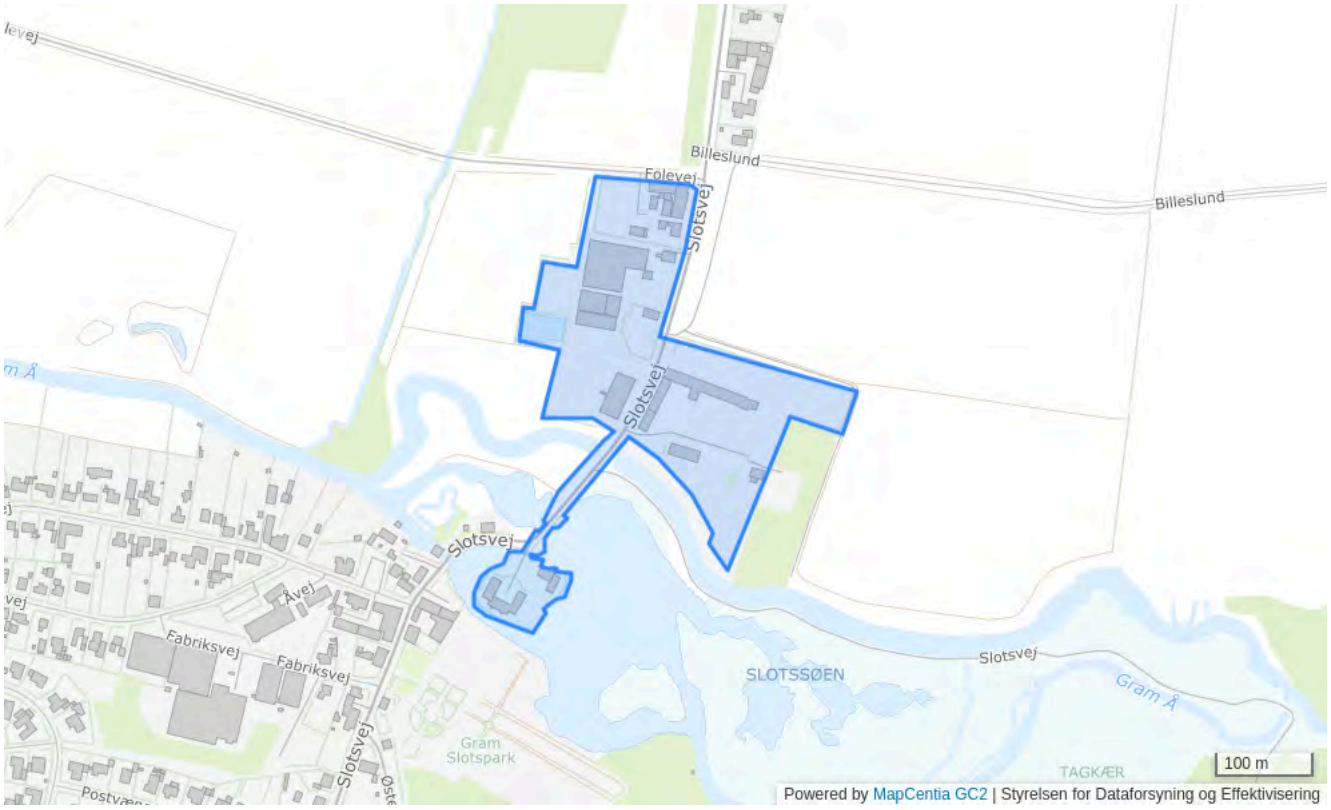
Plannavn	Rekreativt område Kirkeallé
Plannummer	12.10.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område med bypark, legeplads og tilhørende mindre parkeringsareal
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres de nødvendige bygninger for områdes anvendelse til rekreative formål.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

12.10.RE.04 - Rekreativt område Råstedhøjvej



Plannavn	Rekreativt område Råstedhøjvej
Plannummer	12.10.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Religiøse institutioner og gravpladser Naturområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til rekreative formål. Naturområde, græsningsareal, mindre anlæg i forbindelse med vandløbs- og spildevandsregulering, kirkegård m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres de nødvendige bygninger for områdes anvendelse til rekreative formål.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

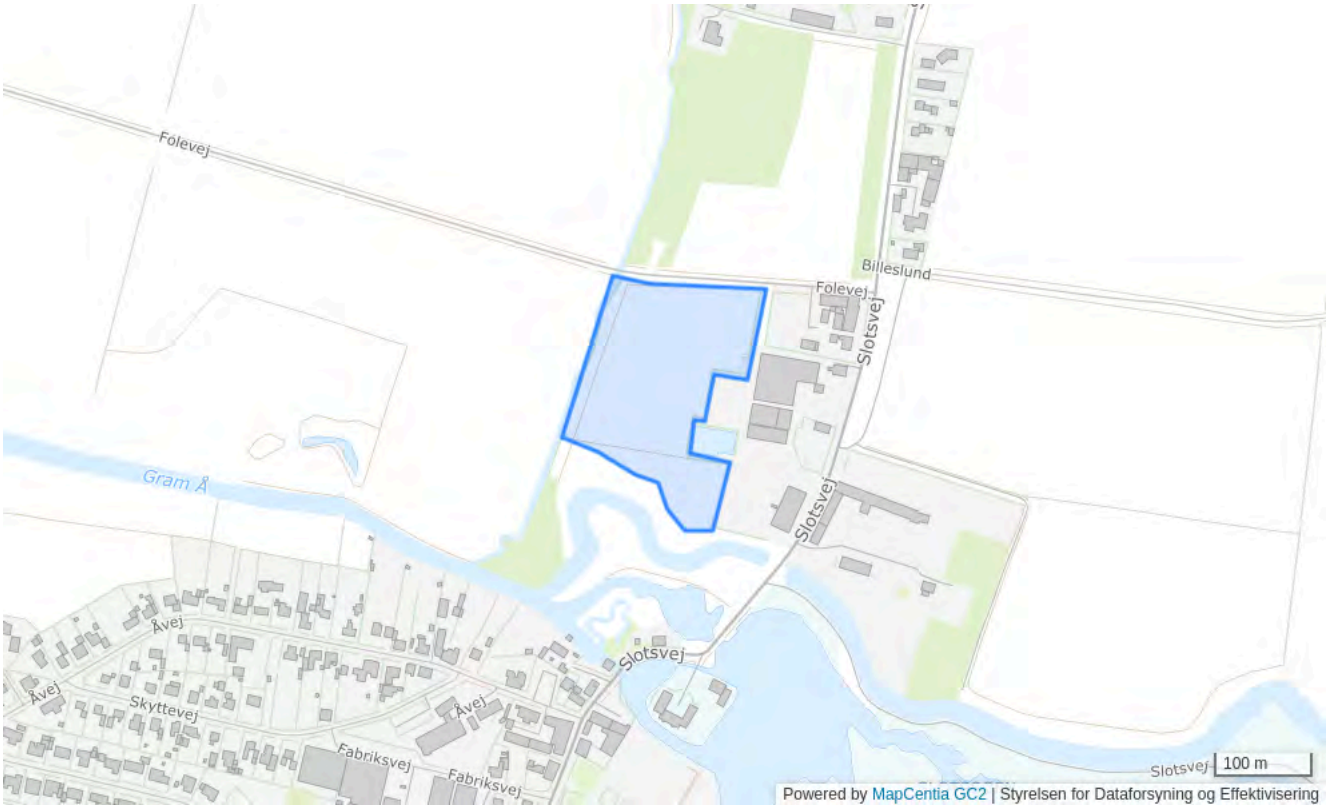
12.10.RE.05 - Rekreativt område Gram Slot



Plannavn	Rekreativt område Gram Slot
Plannummer	12.10.RE.05
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til konferencer, udstillinger, messer, hotel, og administration og værksted hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelse skal primært placeres omkring Slotvej. Bygningshøjden øst for Slotsvej er på max 8,5 meter. Vest for Slotsvej må der etableres én enkelt bygning i op til 13 meters højde, som markør i området.

Opholds- og friarealer	Der skal etableres stiforbindelser, herunder naturstier, som forbinder Gram By med de bynære naturområder og rammeområdet.
Trafikbetjening og parkering	Vejbetjening skal ske via Slotvej og Billeslundvej. Overgange for bløde trafikanter over Slotvej skal minimeres. Parkering skal overholde Haderslev kommunes parkeringsnorm. se generelle rammebestemmelser
Særlige bestemmelser	De karakteristiske nord-sydgående hegn skal bevares, samt enkelstående større træer skal bevares. Der skal igennem bebyggelsen etableres kik til slottet. Der må ikke bygges tættere på Gram Å end 50 meter. Ved planes vedtagelse er området beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan kunne udlægges til Byzone og Landzone.

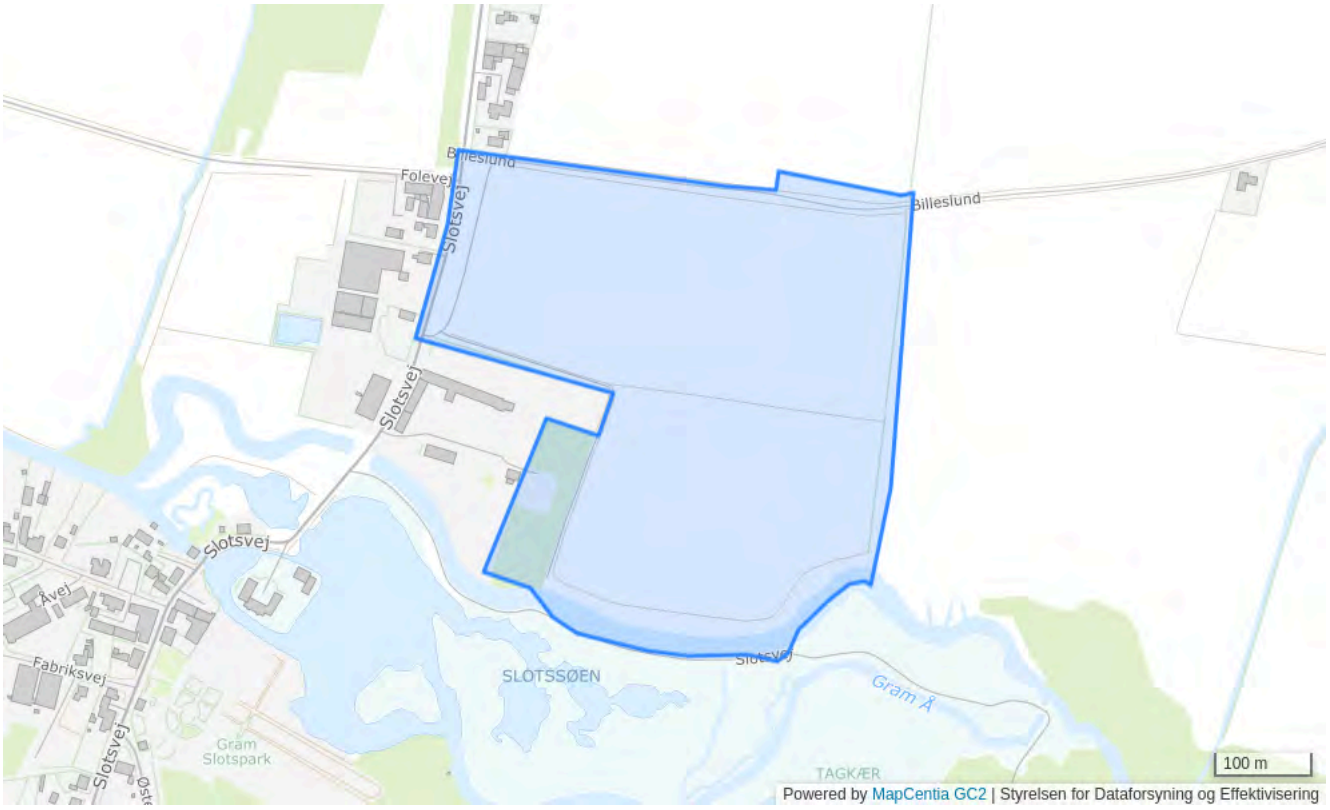
12.10.RE.06 - Rekreativt område Gram Slot II



Plannavn	Rekreativt område Gram Slot II
Plannummer	12.10.RE.06
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til campingplads med tilhørende servicebygninger, hytter, teltslagningspladser samt naturområder til brug for rekreative oplevelser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab.

Opholds- og friarealer	Der skal etableres stiforbindelser, herunder naturstier, som forbinder Gram by med de bynære naturområder og rammeområdet. Der skal sikres udendørs opholdsarealer. Friarealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Vejbetjening skal ske via Slotvej og Folevej. Parkering skal overholde Haderslev kommunens parkeringsnorm. Se generelle rammebestemmelser.
Særlige bestemmelser	De karakteristiske nord-sydgående hegn og enkeltstående hegn skal bevares. Der skal igennem bebyggelsen etableres kik fra rammeområdet til Gram by og slottet. Bebyggelsen skal udformes så der er kig til Gram Å og Vester Lindet plantage, hvilket skal give mulighed for at opleve landskabsrummet herimellem. Der må ikke bygges tættere på Gram Å end 50 meter. Ved planens vedtagelse er området beliggende li landzone. Om rådet vil med en fremtidig lokalplan forblive i landzone.

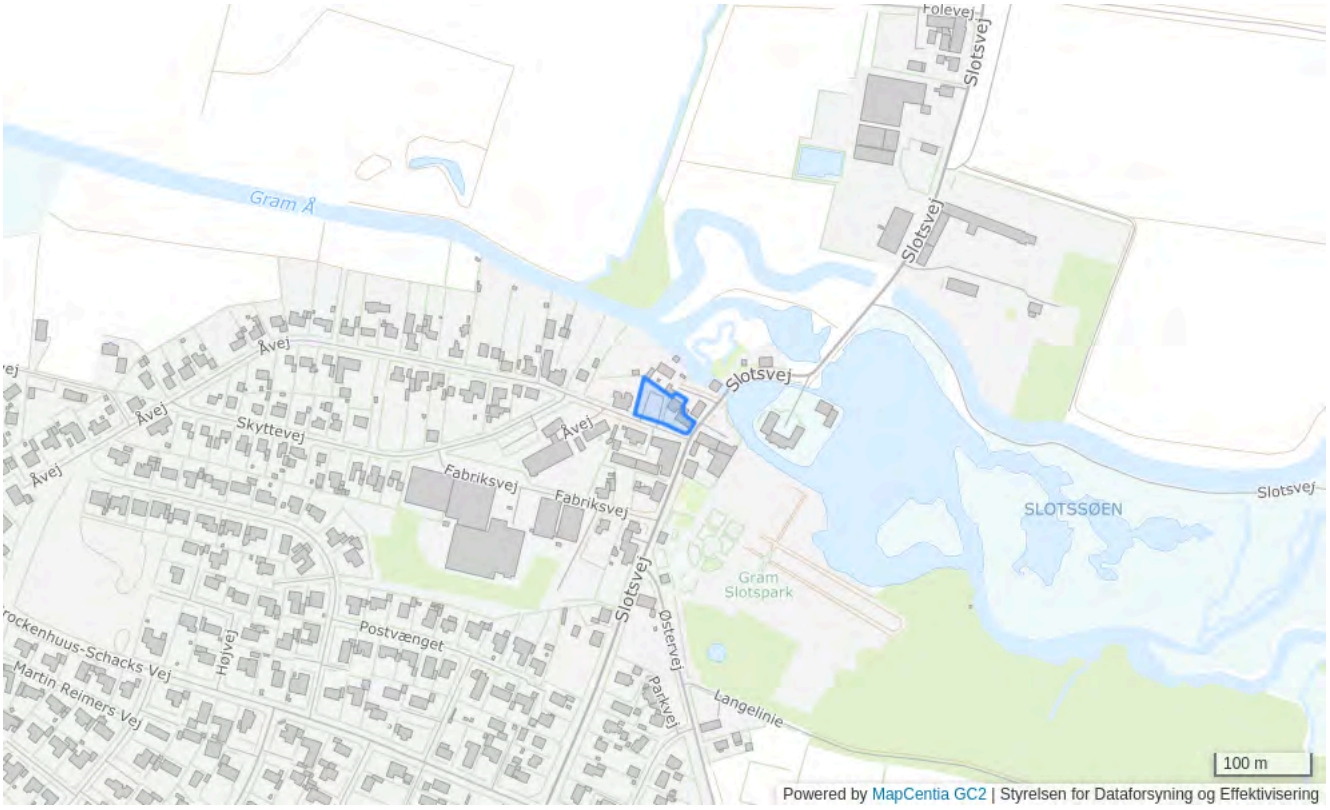
12.10.RE.07 - Rekreativt område ved Gram Slot III



Plannavn	Rekreativt område ved Gram Slot III
Plannummer	12.10.RE.07
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Eventplads og parkeringsareal. Eksisterende og nye naturområder til brug for rekreative oplevelser.
Bebyggelsens omfang og udformning	Rammeområdet kan ikke bebygges. I en del af området ned mod Gram Å findes en landskabsfredning, hvor Fredningsnævnet ved dispensation kan tillade en midlertidig friluftsscene.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres stiforbindelser, herunder naturstier, som forbinder Gram by med de bynære naturområder og rammeområdet. Der

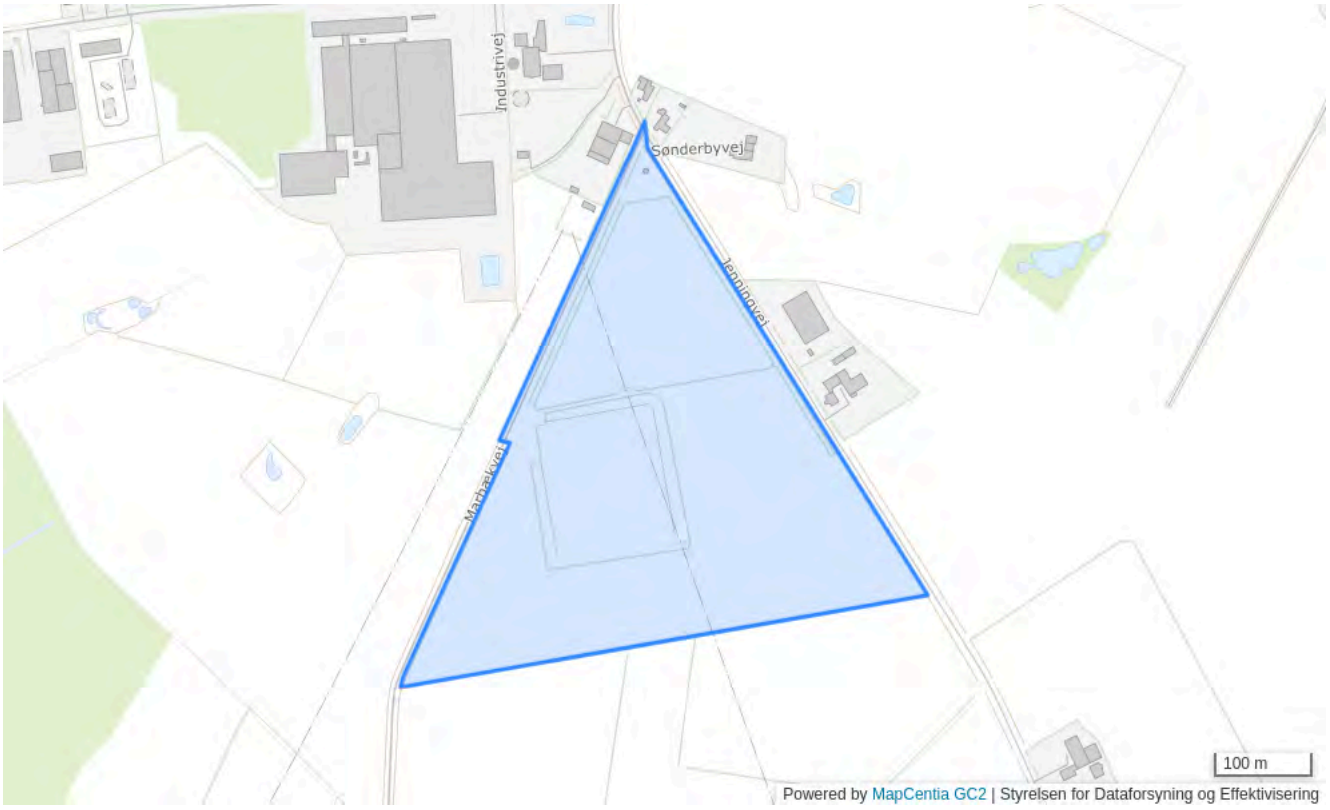
	skal sikres udendørs opholdsarealer. Friarealer skal gennem en samlet planlægning udformes i naturlig sammenhæng og harmoni med det omgivende landskab.
Trafikbetjening og parkering	Vejbetjening skal ske via Slotvej og Billelundvej. Overgange for bløde trafikanter over Slotvej skal etableres. Parkering skal overholde Haderslev kommunens parkeringsnorm. Se generelle rammebestemmelser.
Særlige bestemmelser	De karakteristiske nord-sydgående hegn og enkeltstående større træer skal bevares. Der skal gennem området etableres kik til slottet. Elementerne i området skal udformes så der er kig til Gram Å og Vester Lindet plantage, hvilket skal give mulighed for at opleve landskabsrummet herimellem. Ved planens vedtagelse er området beliggende i landzone. Området vil med en fremtidig lokalplan forblive i landzone.

12.10.TA.01 - Område til tekniske anlæg Åvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Åvej
Plannummer	12.10.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% 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	Område til tekniske anlæg. Vandværk og parkeringsplads.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

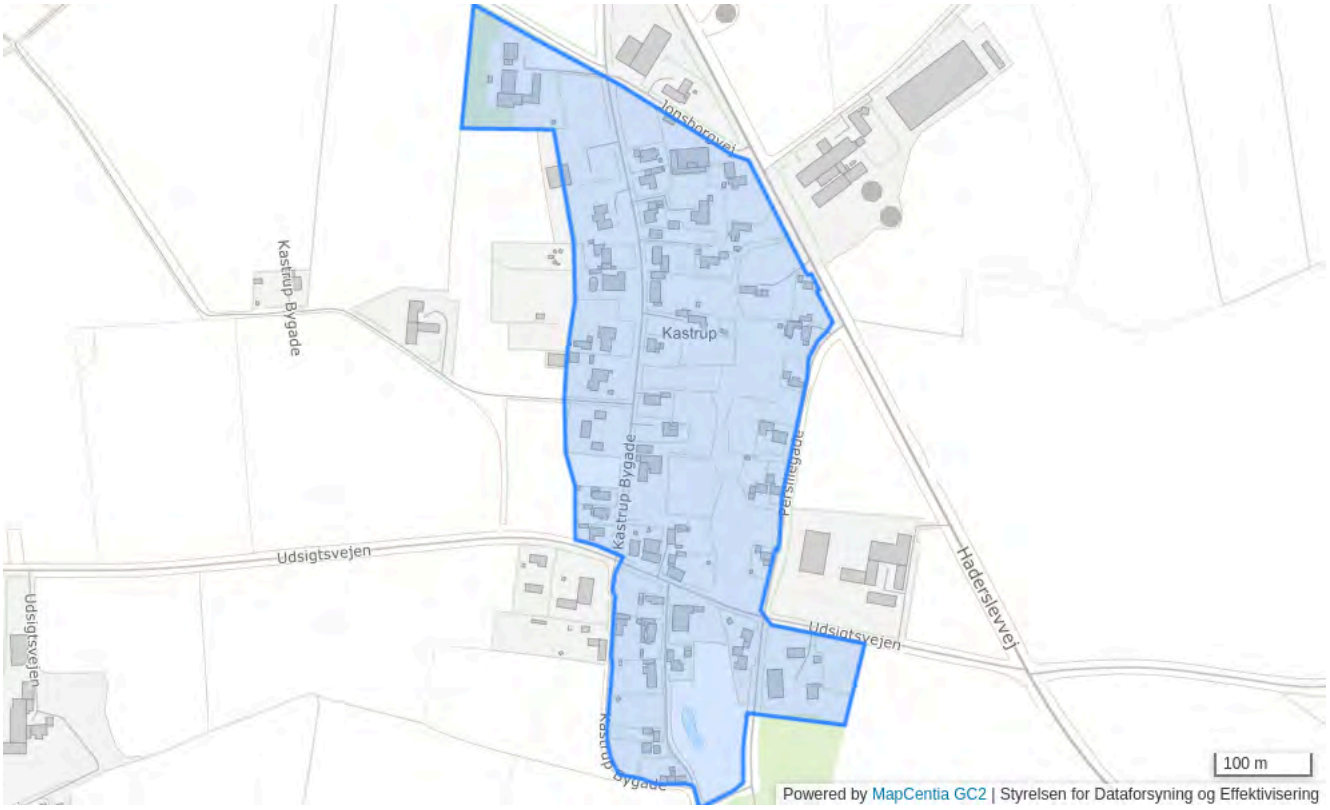
12.10.TA.02 - Område til tekniske anlæg Jenningvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Jenningvej
Plannummer	12.10.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg 8135
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	6
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Solfangere med tilhørende tekniske anlæg, herunder damvarmelager (sæsonlager for

	varmt vand). Der må ikke etableres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bygningshøjden må fraviges, hvor virksomhedens drift nødvendiggør dette.
Opholds- og friarealer	Nødvendigt opholdsareal udlægges.

12.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kastrup Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kastrup Bygade
Plannummer	12.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig forte landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

12.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Birkvej Vest



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Birkvej Vest
Plannummer	12.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i området kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

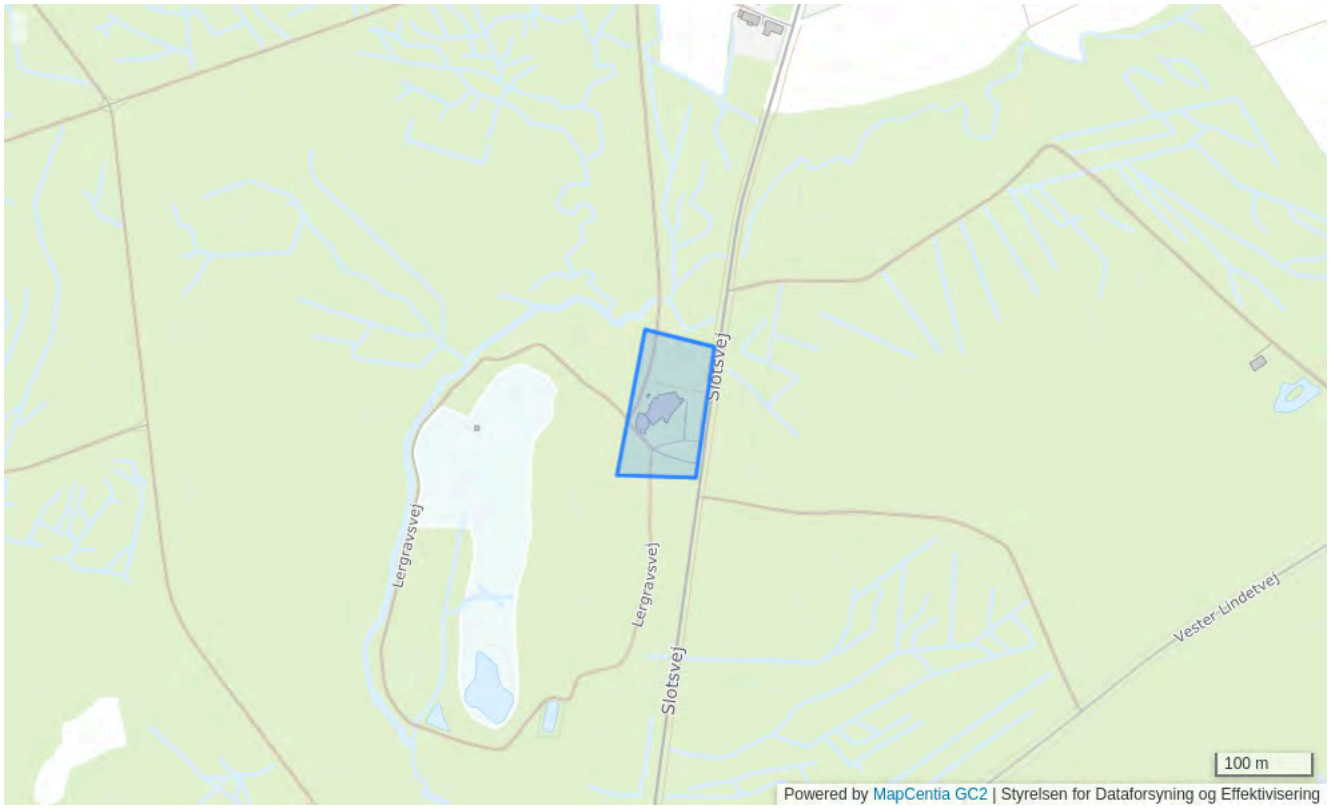
12.23.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Birkvej Øst



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Birkvej Øst
Plannummer	12.23.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

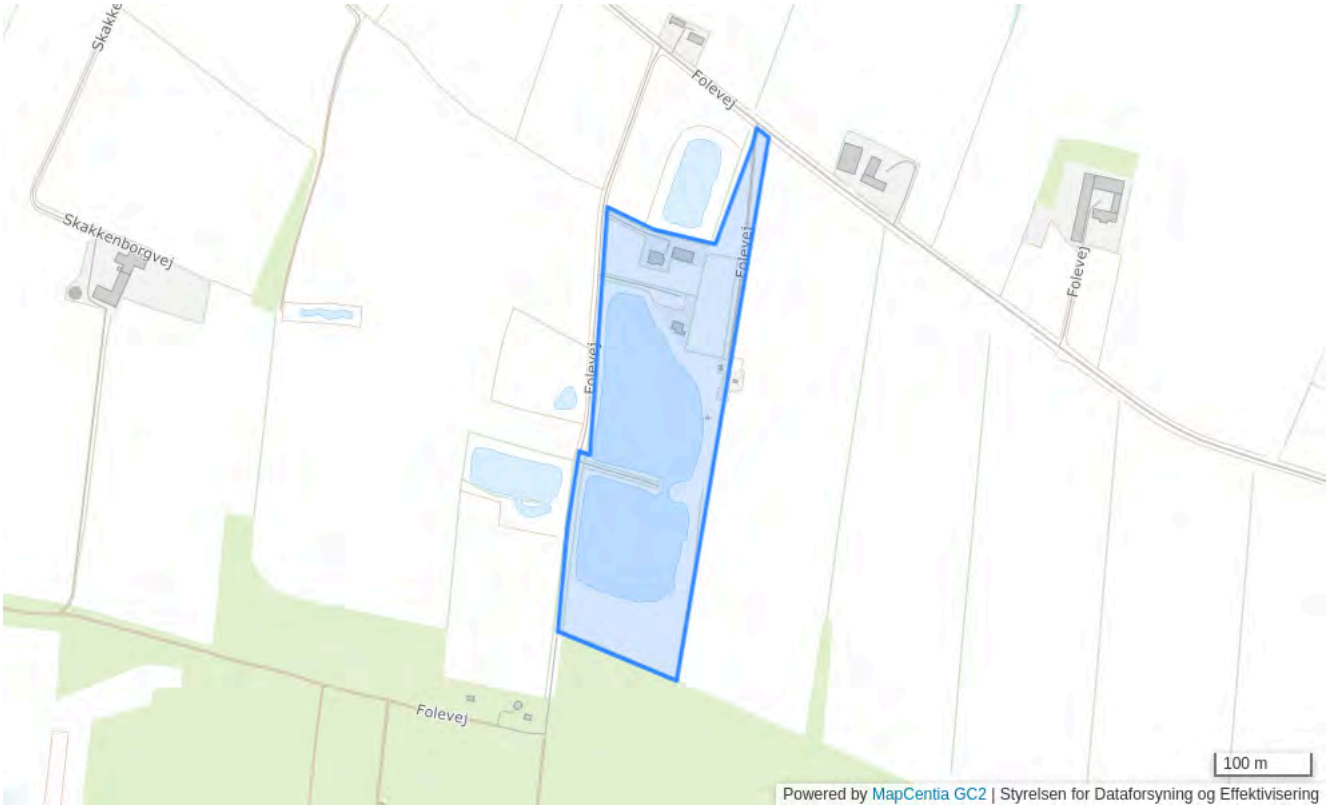
12.40.OF.01 - Område til offentlige formål Slotsvej



Plannavn	Område til offentlige formål Slotsvej
Plannummer	12.40.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kulturelle institutioner
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området må kun anvendes til institutionsbyggeri, såsom museum m.m. samt bygning for oplag af materiel i forbindelse med gravearbejde i lergrav m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Eksisterende bygninger må indgå i det fremtidige byggeri eller fjernes.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges areal til parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere

	anvisning.

12.40.RE.01 - Rekreativt område Folevej



Plannavn	Rekreativt område Folevej
Plannummer	12.40.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	1% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til lystfiskersø med tilhørende bebyggelser og anlæg. Der kan etableres areal til placering af autocampere og tilhørende servicebygning.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen skal i hvert enkelt tilfælde give tilladelse til en bygnings endelige udformning for at opnå størst mulig harmoni i området.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

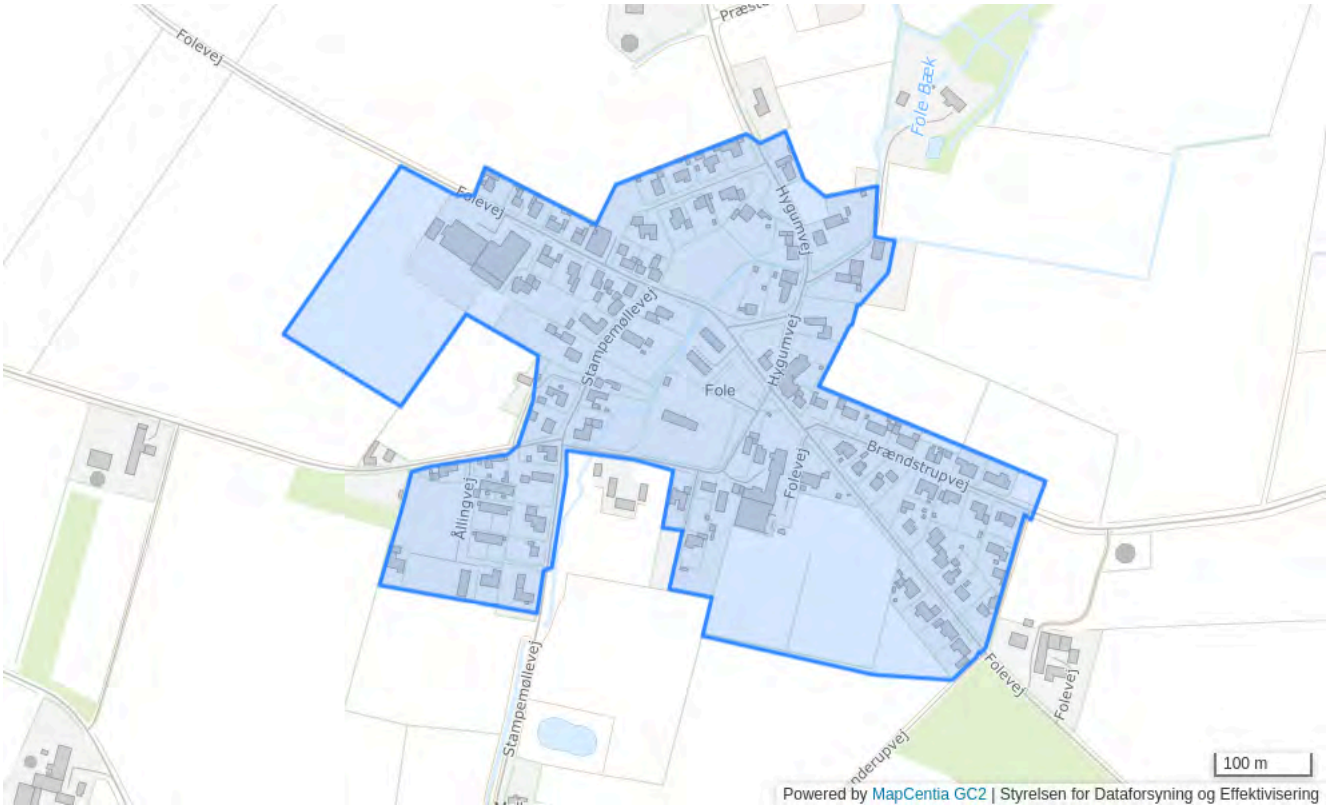
12.40.TA.02 - Teknisk anlæg Kastrup Enge



Plannavn	Teknisk anlæg Kastrup Enge
Plannummer	12.40.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til teknisk anlæg. Vindmølleområde til mindst 25 og maksimalt 96 vindmøller mellem 120 m over terræn og 152 m over havets overflade DVR i højden, samt teknikhuse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Vindmøllerne skal opstilles i et let opfatteligt geometrisk mønster, have samme udseende og opstilles som et samlet projekt, vingerne skal have samme omdrejningsretning og hastighed. Navhøjde og vingediameter skal have et forhold på mellem 1:1,1 og 1:1,3.

Særlige bestemmelser	Skyggekast skal begrænses til maksimalt 10 timer/år. Min- max afstand mellem møller ift. rotordiameter x (3-5). Ved delvis realisering af vindmølleområdet skal vindmøllerne opsættes i ubrudt rækkefølge, så der skabes et sammenhængende og ensartet mønster. Ved delvis realisering skal udbygningen ske fra øst mod vest. Forud for opstilling af vindmøller i området skal foretages analyse af møllernes indflydelse på Forsvarets flyvekontrolradar i Skrydstrup. Der kan efter en samlet vurdering og efter en visuallisering af det konkrete projekt kan der tillades en fravigelse op til 1.1,4. Dog ikke hvis det er en negativpåvirkning af landskabet.

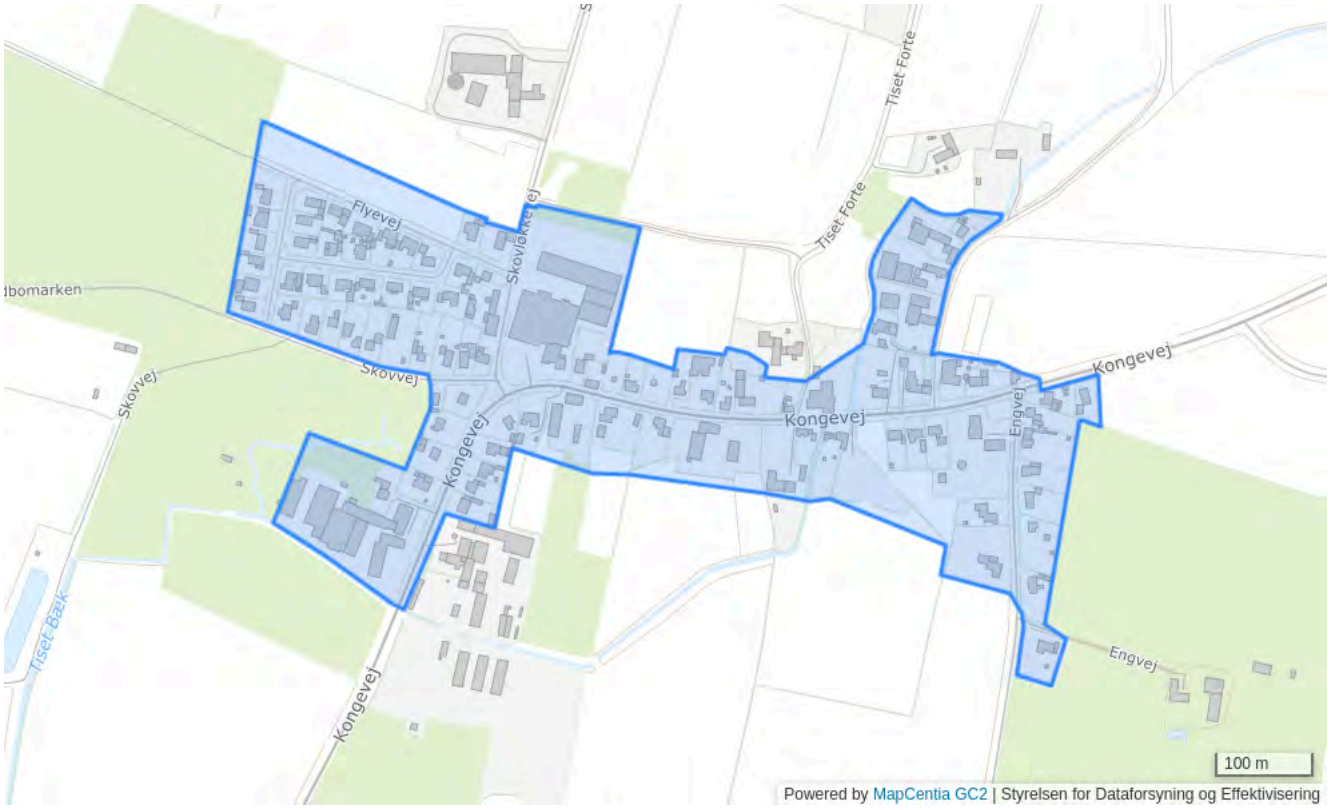
12.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Folevej
Plannummer	12.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

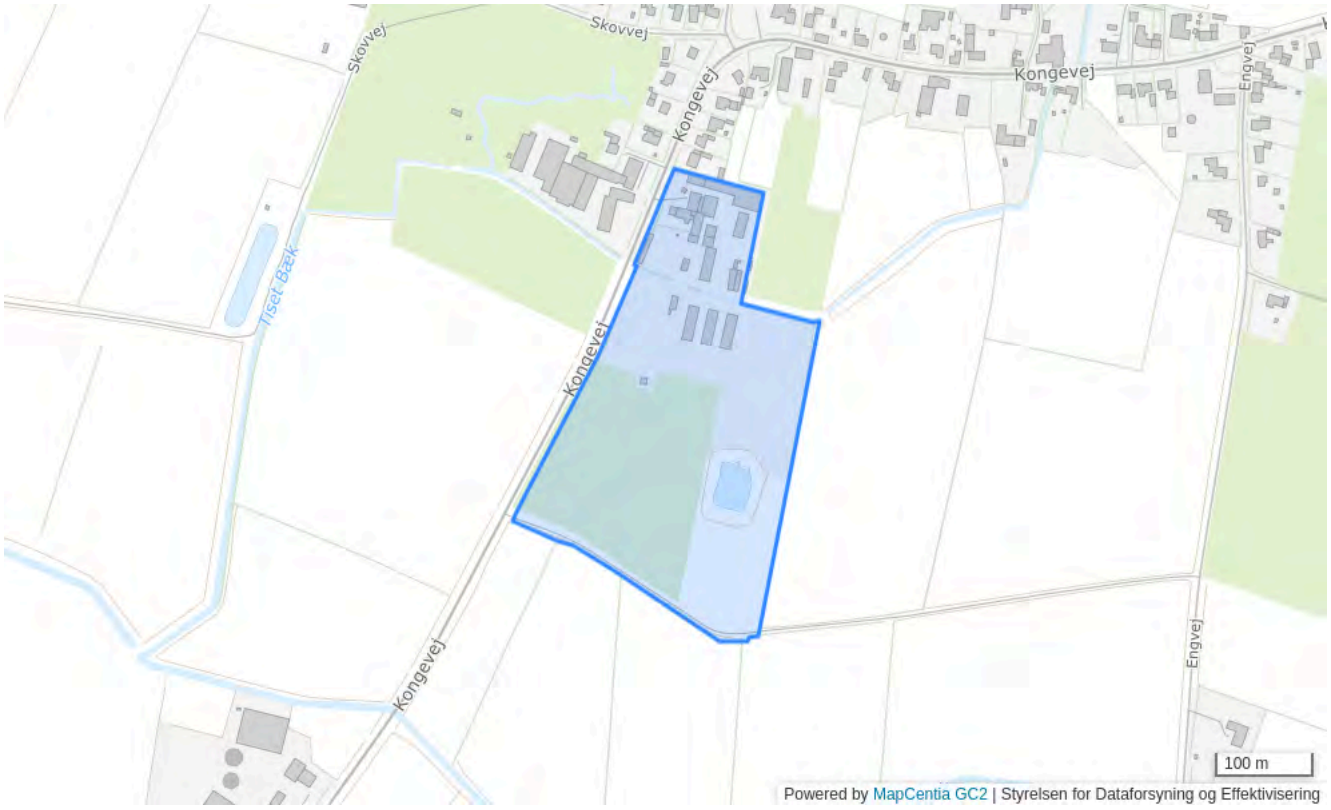
12.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

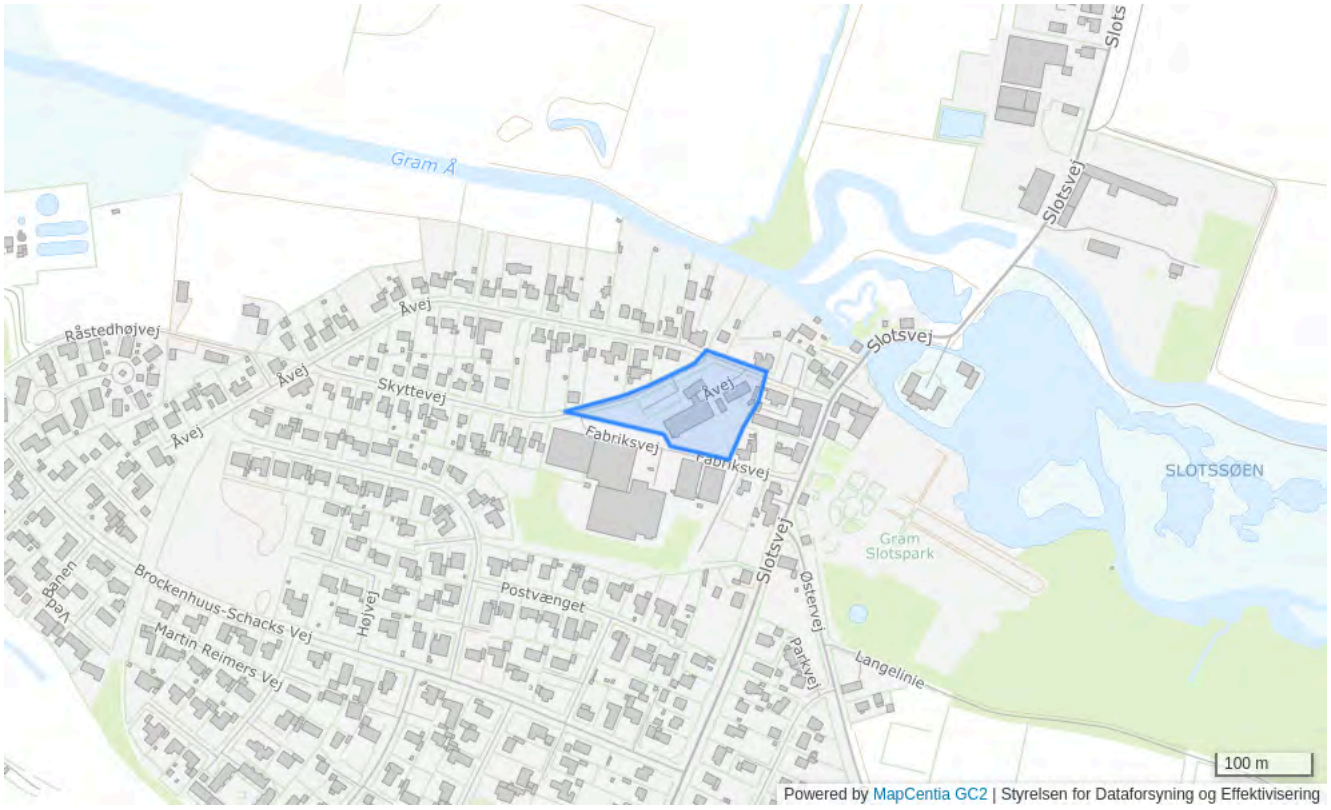
12.22.EH.01 - Erhvervsområde Kongevej



Plannavn	Erhvervsområde Kongevej
Plannummer	12.22.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	2500
Anvendelse	Det er ikke tilladt at etablere virksomheder eller anlæg, der kan medføre en væsentlig fare for

	forurening af grundvandet.
Områdets anvendelse	Savværk i form af eksisterende virksomhed. Kontor og service, produktion, oplag og udstilling i forbindelse med savværket. Tekniske anlæg til savværkets forsyning, herunder solenergianlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse til erhvervsformål. Ingen former for bebyggelse må gives en højde der overstiger 8,5 meter. Tekniske anlæg må ikke overstige en højde på 4,5 meter. Skorstene, ventilationsafkast og lignende som er nødvendige i forbindelse med virksomhedens drift, må kun placeres nord for Tiset Bæk, og må ikke overstige en højde på 12 meter. Pyloner, flagstænger og lignende må kun placeres nord for Tiset Bæk. Pyloner må ikke overstige en højde på 6 meter. Flagstænger må ikke overstige en højde på 18 meter. Der må placeres ét henvisningsskilt syd for Tiset Bæk. Skiltet skal placeres i tilknytning til Kongevej. Skiltets højde må ikke overstige 3 meter og skiltets areal må ikke overstige 2 x 2 meter.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer til personale og kunder
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning der omkrandser området skal bevares. Beplantningen skal suppleres og udvides til et tæt plantebælte i mindst 10 meters bredde. Plantebæltet skal inden for 10 år opnå en højde på mindst 8,5 meter. Mindst halvdelen at plantebæltet skal bestå af stedsegrønne arter. Plantebæltets artssammensætning og tæthed fastlægges i forbindelse med lokalplanlægning, hvor der også tages stilling til ammetræer. Plantebæltet skal fungere som visuel afskærmende beplantning året rundt. Der må etableres jordvold i forbindelse med plantebæltet. Jordvold må ikke overstige en højde på 5 meter.

12.10.BO.05 - Boligområde Skyttevej



Plannavn	Boligområde Skyttevej
Plannummer	12.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Over Jerstal lokalområde

Læs om Over Jerstal lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Over Jerstal lokalområde

13.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Hovedgaden Vest



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Hovedgaden Vest
Plannummer	13.10.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område med boliger og tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 50. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

13.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tøndervej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Tøndervej
Plannummer	13.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Område med boliger og tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

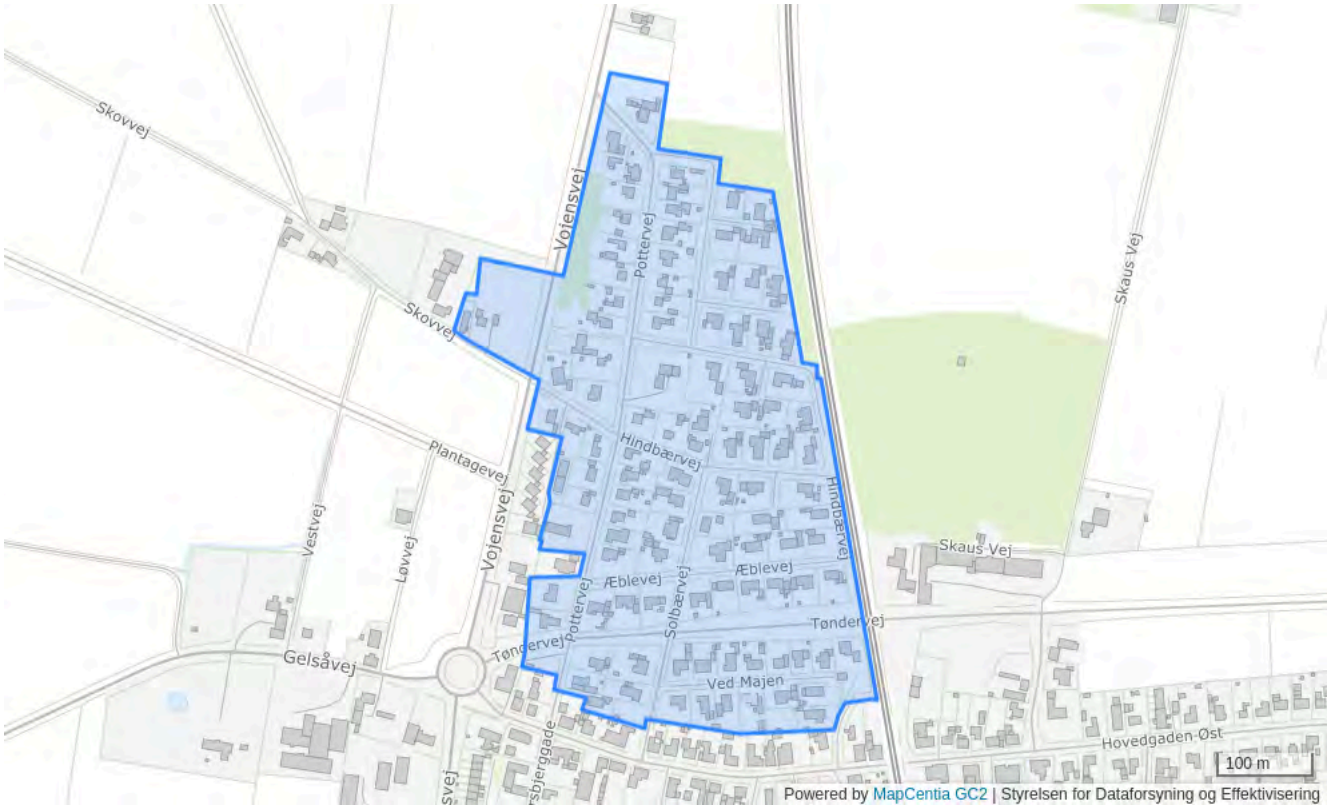
13.10.BE.03 - Blandet bolig- og erhvervsområde Passagen



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Passagen
Plannummer	13.10.BE.03
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	65% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område med boliger og tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for

	åben-lav boligbebyggelse og 65 for anden bebyggelse. Bebyggelsen skal placeres således, at genevirkninger i forhold til anden bebyggelse og omgivelserne undgås. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

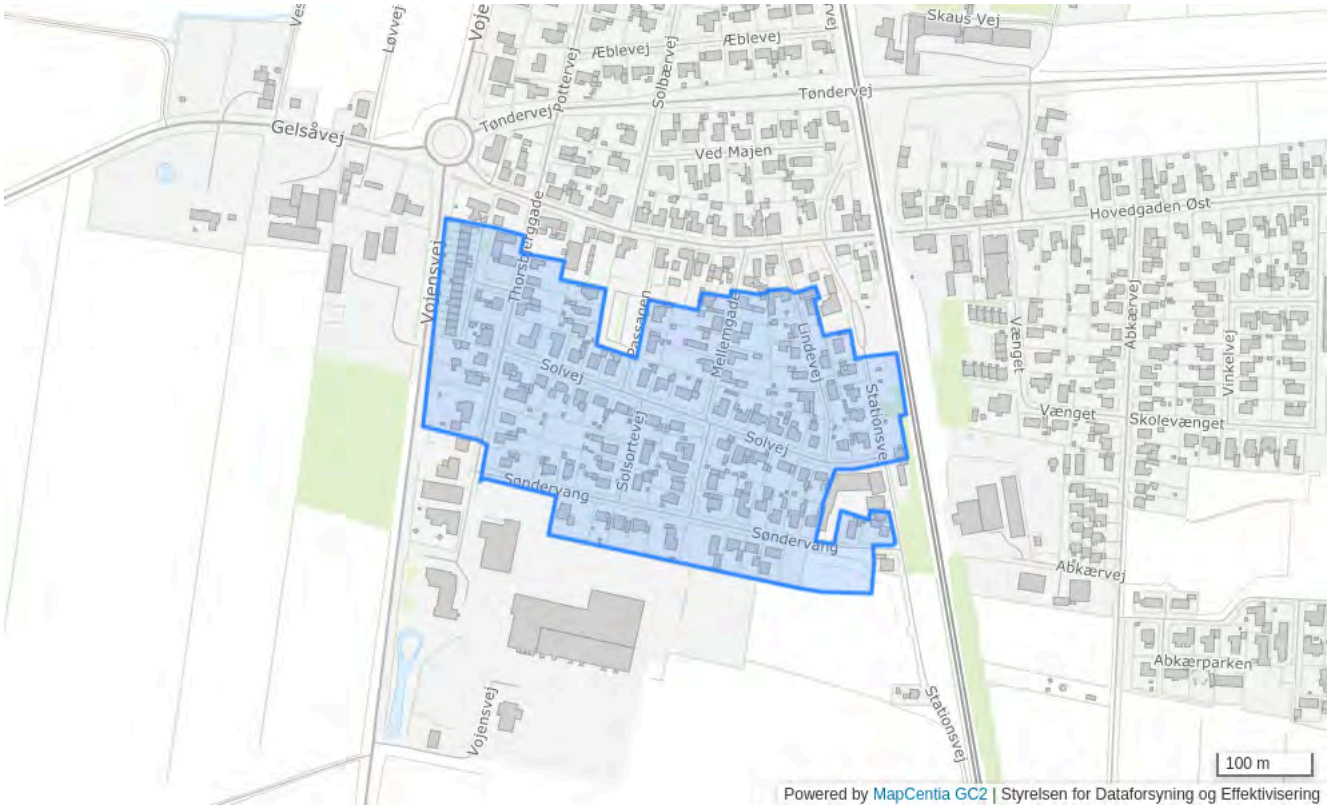
13.10.BO.01 - Boligområde Pottervej



Plannavn	Boligområde Pottervej
Plannummer	13.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

13.10.BO.02 - Boligområde Solvej



Plannavn	Boligområde Solvej
Plannummer	13.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

13.10.BO.03 - Boligområde Hovedgaden Øst



Plannavn	Boligområde Hovedgaden Øst
Plannummer	13.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

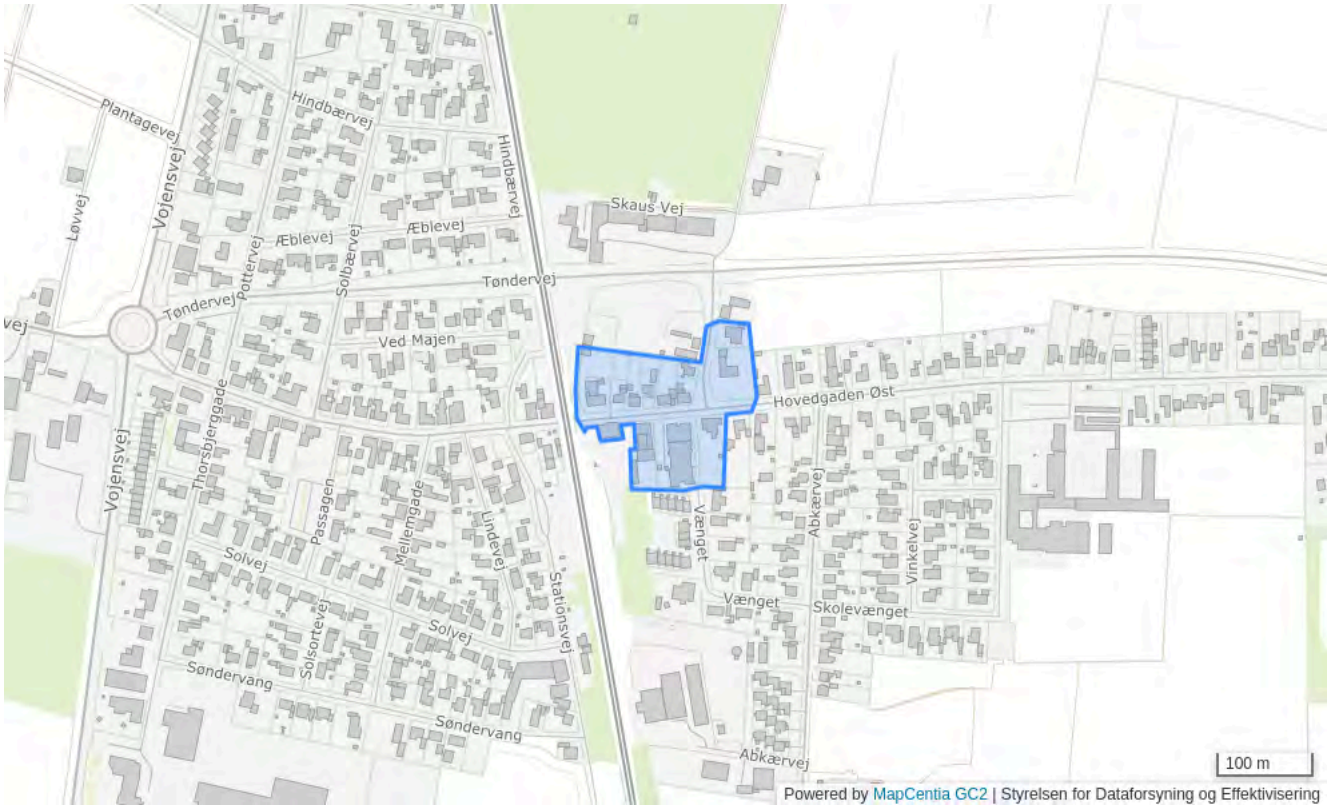
13.10.BO.04 - Boligområde Abkærparken



Plannavn	Boligområde Abkærparken
Plannummer	13.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

13.10.CE.01 - Centerområde Hovedgaden Øst



Plannavn	Centerområde Hovedgaden Øst
Plannummer	13.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner samt mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 50. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

13.10.EH.01 - Erhvervsområde Vojensvej Vest



Plannavn	Erhvervsområde Vojensvej Vest
Plannummer	13.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og

	forretningsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

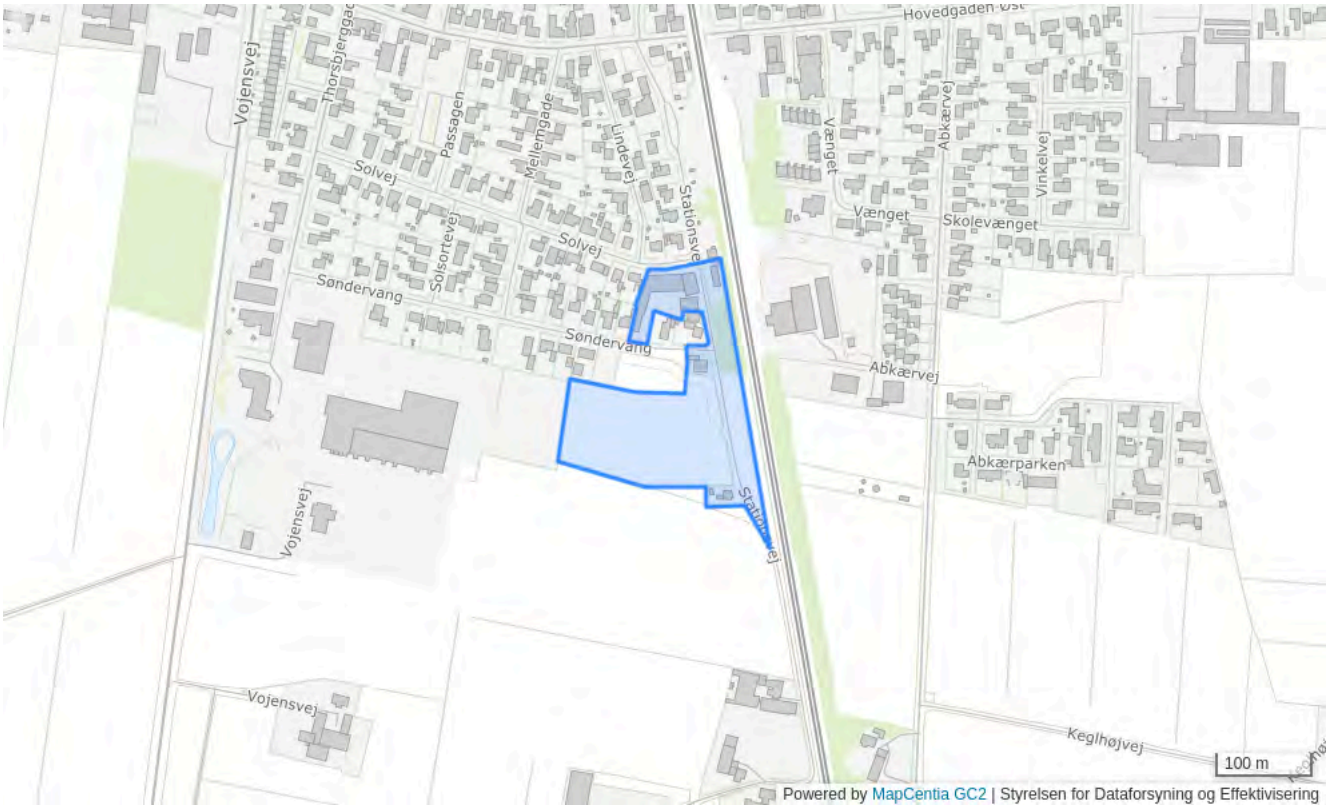
13.10.EH.02 - Erhvervsområde Abkærvej



Plannavn	Erhvervsområde Abkærvej
Plannummer	13.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Tilstanden af diget i områdets vestskel må ikke ændres, medmindre der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §4.

13.10.EH.03 - Erhvervsområde Stationsvej



Plannavn	Erhvervsområde Stationsvej
Plannummer	13.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Tilstanden af diget i områdets nordskel må ikke ændres, medmindre der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §4.

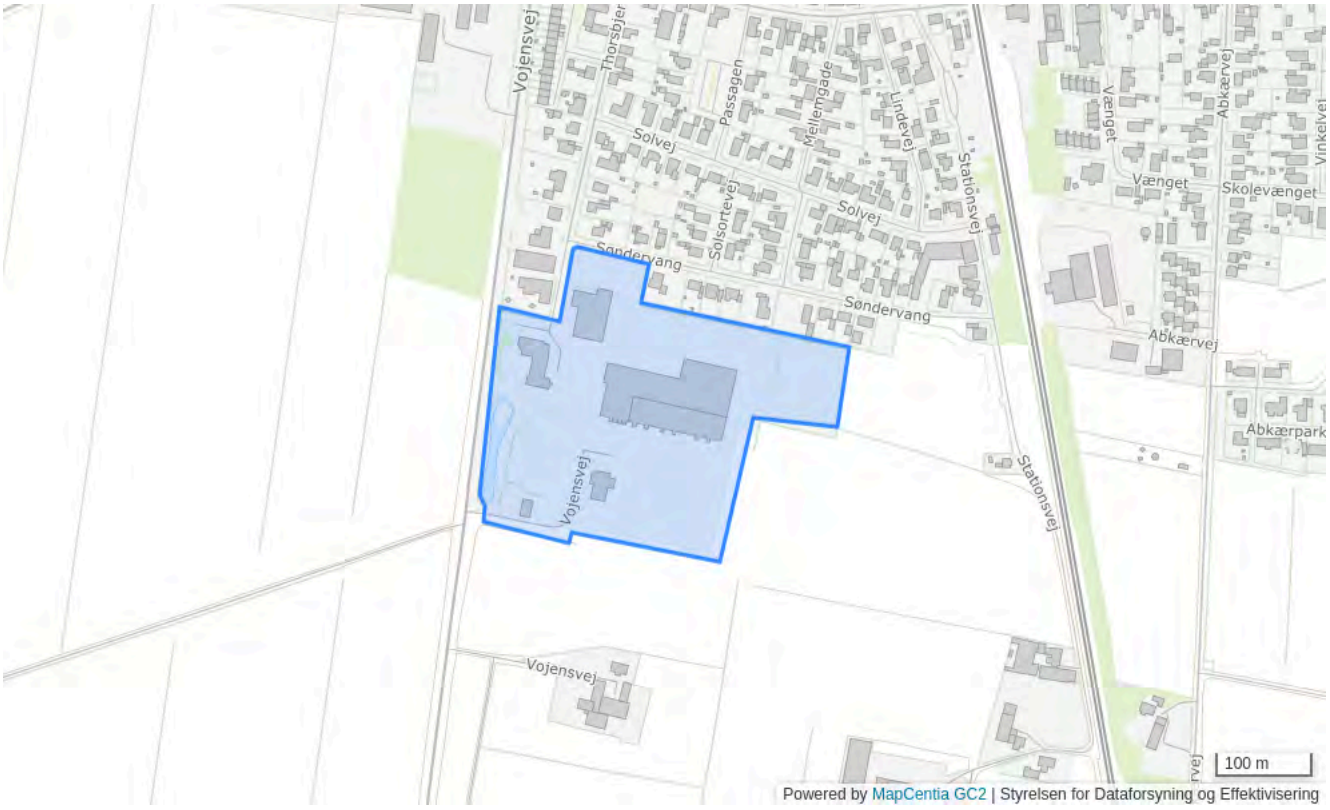
13.10.EH.04 - Erhvervsområde Thorsbjerggade



Plannavn	Erhvervsområde Thorsbjerggade
Plannummer	13.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	55% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og

	forretningsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

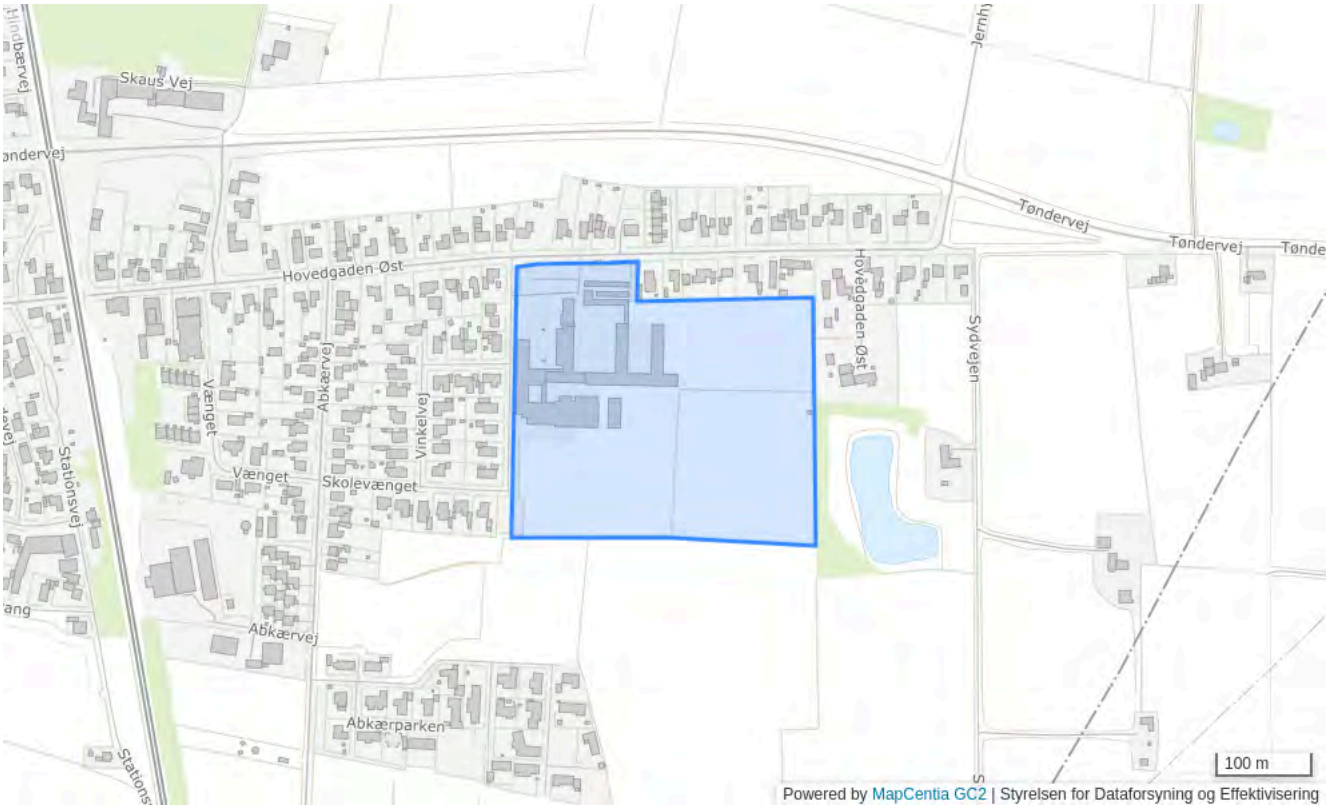
13.10.EH.05 - Erhvervsområde Vojensvej Øst



Plannavn	Erhvervsområde Vojensvej Øst
Plannummer	13.10.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til speditions- og vognmandsvirksomhed med tilhørende lagerfunktioner og udendørs oplag,

	transportcenter med de for branchen normale tilhørsfunktioner samt kontorer og administration i forbindelse med den enkelte virksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Langs med områdets afgrænsning mod det åbne land skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte. Tilstanden af diget i områdets sydøstlige skel må ikke ændres, medmindre der opnås dispensation fra naturbeskyttelseslovens §4.

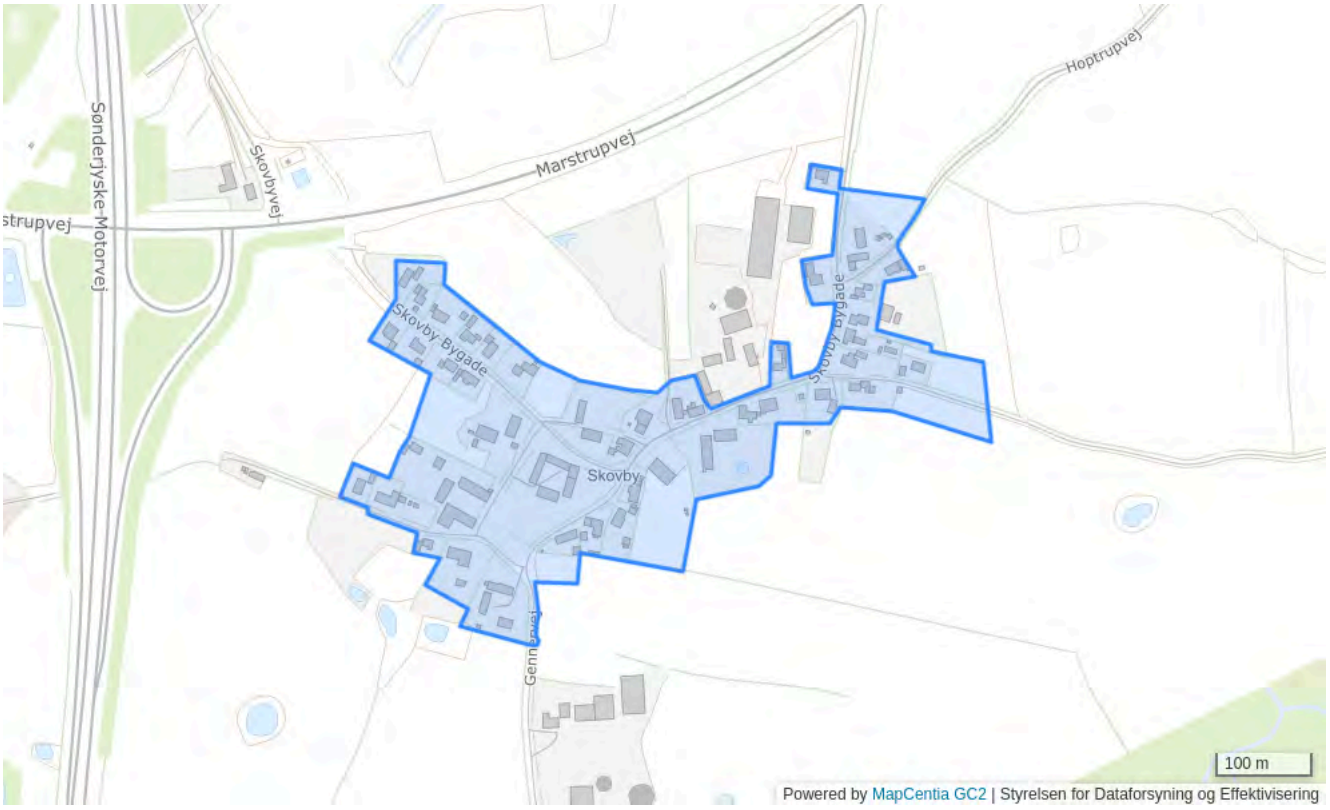
13.10.OF.01 - Område til offentlige formål Skolevænget



Plannavn	Område til offentlige formål Skolevænget
Plannummer	13.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af skole, sportsplads, idrætshal, børneinstitution og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

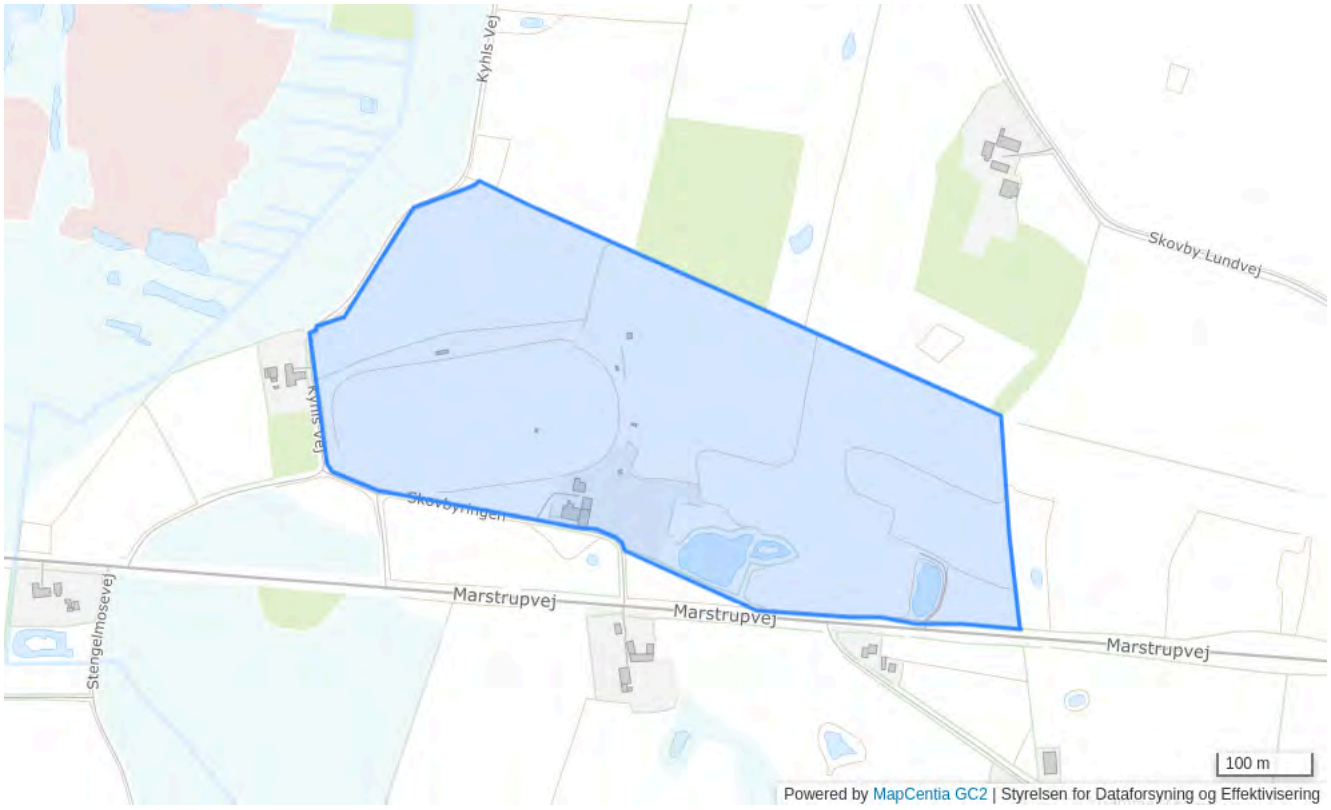
13.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Skovby Bygade
Plannummer	13.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i området kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ændringer i eksisterende vej- og stiforhold skal ske efter en samlet plan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

13.20.RE.01 - Rekreativt område Skovbybanen



Plannavn	Rekreativt område Skovbybanen
Plannummer	13.20.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Støjende fritidsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	6
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Rekreativt område til motorsport med tilhørende servicefaciliteter som fx klubhus,

	kontorfaciliteter og maskinhal.
Særlige bestemmelser	Området ligger indenfor kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige landskaber. Nye anlæg skal begrænses og primært opføres som erstatning/udvidelse af eksisterende byggeri. I forbindelse med lokalplanlægning skal der fastlægges nærmere bestemmelser omkring placering, farvevalg og materialer på ny bebyggelse, så den landskabelige påvirkning begrænses. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ. Rammeområdet er beliggende i OSD/indvindingsopland. Der skal Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelses- eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volumen til afvanding af rammeområdet. - Inden for rammeområdet må der ikke være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flade mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. - Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. - Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i område.

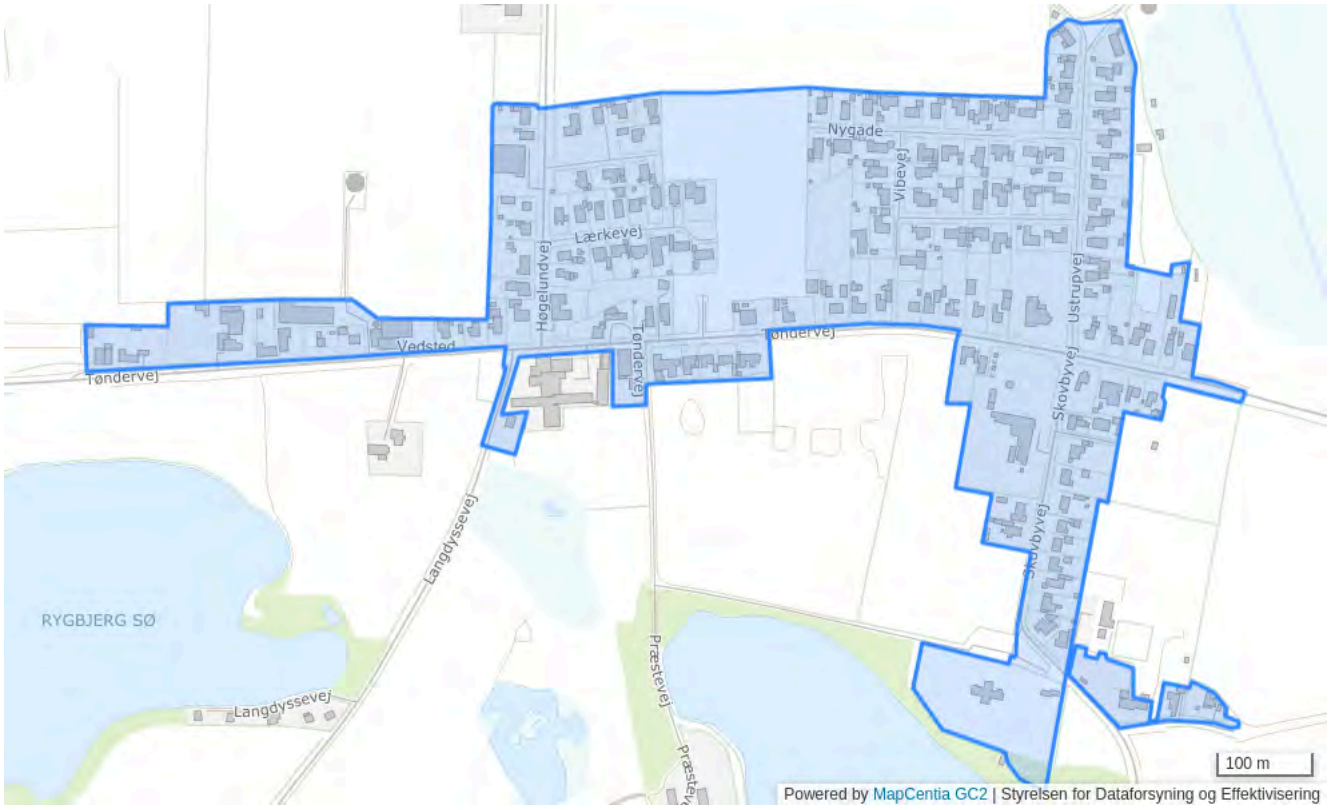
13.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vismarlundvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vismarlundvej
Plannummer	13.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ændringer i eksisterende vej- og stiforhold skal ske efter en samlet plan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

13.22.BO.01 - Boligområde Tøndervej



Plannavn	Boligområde Tøndervej
Plannummer	13.22.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må

	etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ændringer i eksisterende vej- og stiforhold skal ske efter en samlet plan.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

13.22.EH.01 - Erhvervsområde Tøndervej



Plannavn	Erhvervsområde Tøndervej
Plannummer	13.22.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Boligområde Publikumsorienterede serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til hotel og- og restaurationsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

13.40.EH.01 - Erhvervsområde Gelsåvej



Plannavn	Erhvervsområde Gelsåvej
Plannummer	13.40.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til landbrugsrelaterede formål i form af gårdslagteri og gårdbutik.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 6,5 m, såfremt særlige hensyn

	taler herfor. Ny bebyggelse skal udformes så præget af landbrugsbyggeri bevares.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

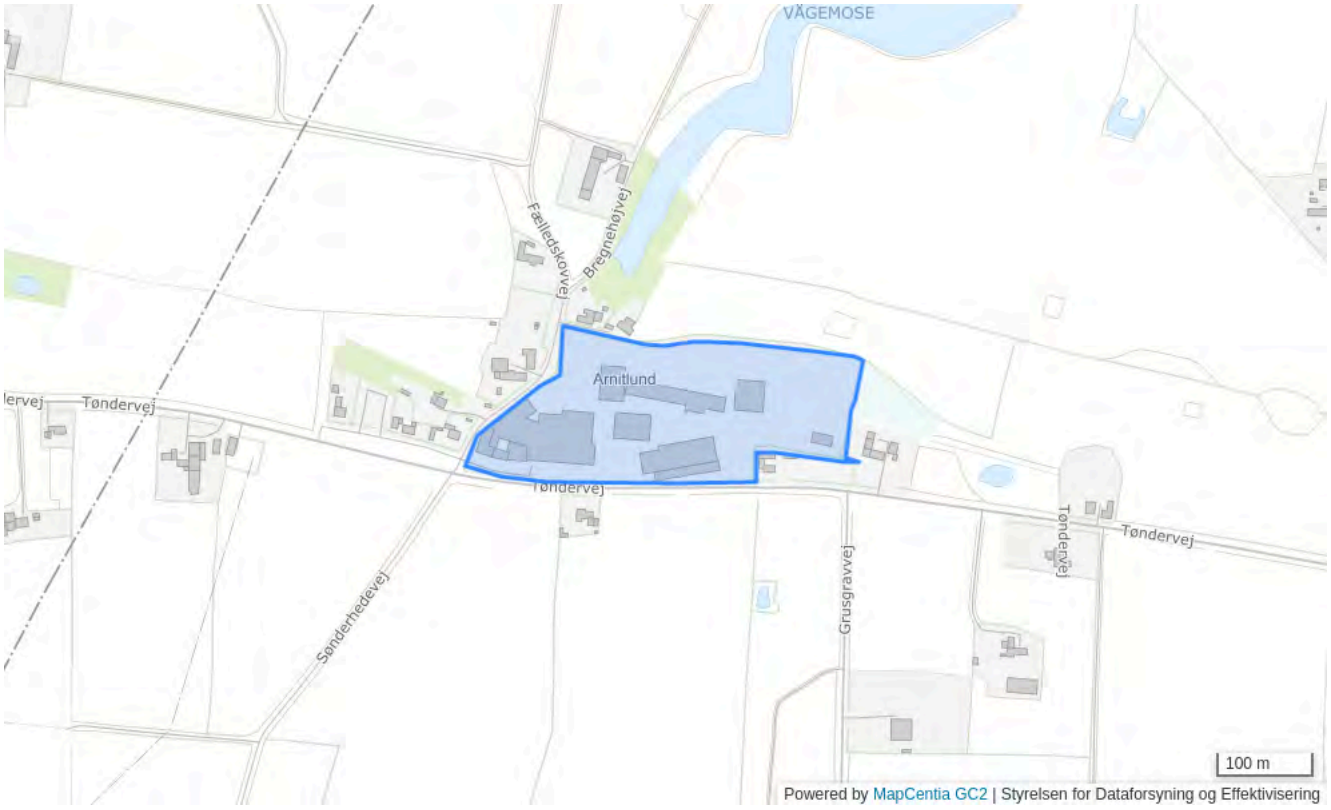
13.40.EH.02 - Erhvervsområde Bregnehøjvej



Plannavn	Erhvervsområde Bregnehøjvej
Plannummer	13.40.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Rensningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomhed, der forarbejder landbrugsprodukter med tilhørende

	embalageproduktion samt rensningsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres parkeringsareal efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en afskærmende beplantning mod omgivelserne.

13.40.EH.03 - Erhvervsområde Tøndervej



Plannavn	Erhvervsområde Tøndervej
Plannummer	13.40.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Industri Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	11
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri med tilhørende funktioner som lager, værksted, kontor- og administrationsfaciliteter i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt de for branchen normalt tilknyttede funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres 1 parkeringsplads pr. 75 m2 etageareal.
Særlige bestemmelser	Langs områdets afgrænsning mod det åbne land skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte.

13.10.RE.01 - Rekreativt område Hovedgaden Øst



Plannavn	Rekreativt område Hovedgaden Øst
Plannummer	13.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området anvendes til rekreativt grønt området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres enkelte bygninger i forbindelse med områdets anvendelse som bypark.
Trafikbetjening og parkering	I området kan der etableres stiforbindelse som forbinder de omkringliggende boligområder.

Sommersted lokalområde

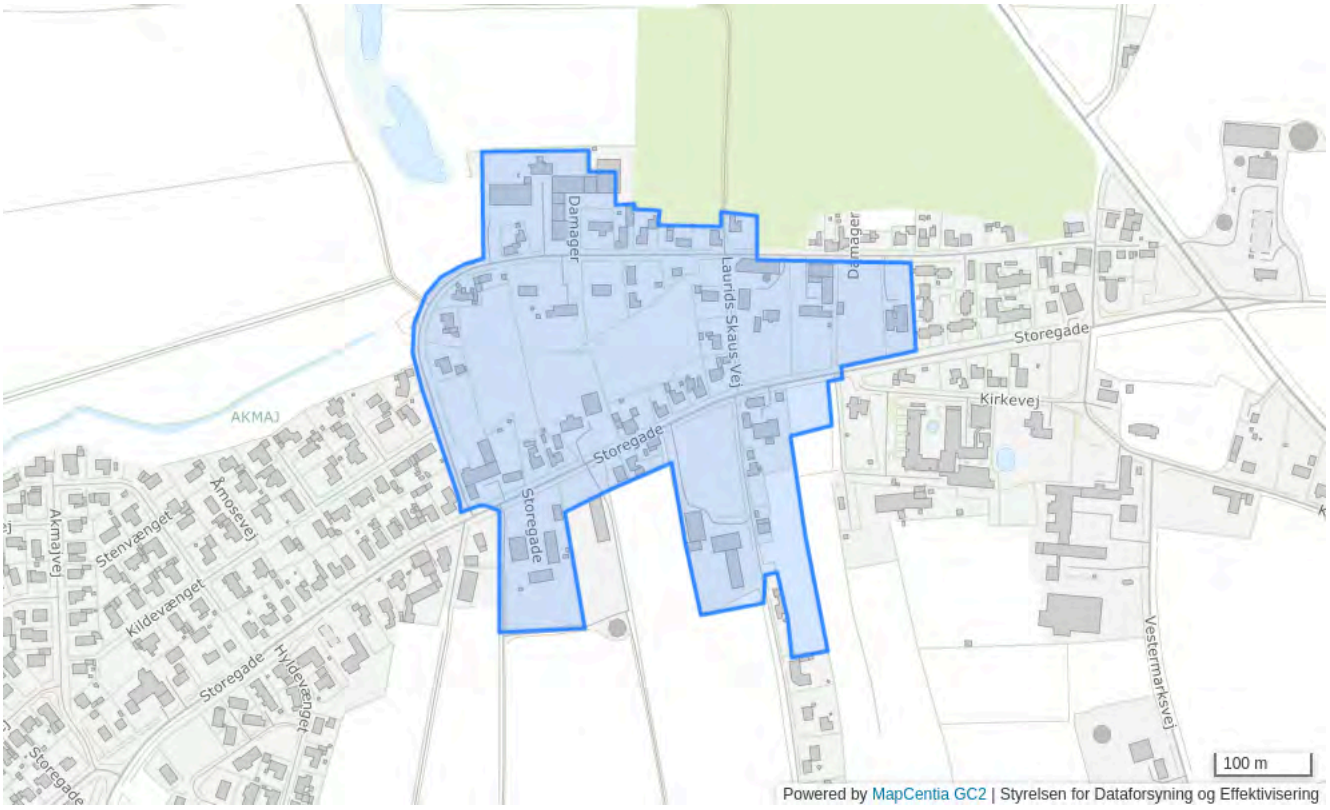
Læs om Sommersted lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Sommersted lokalområde

14.10.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade
Plannummer	14.10.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

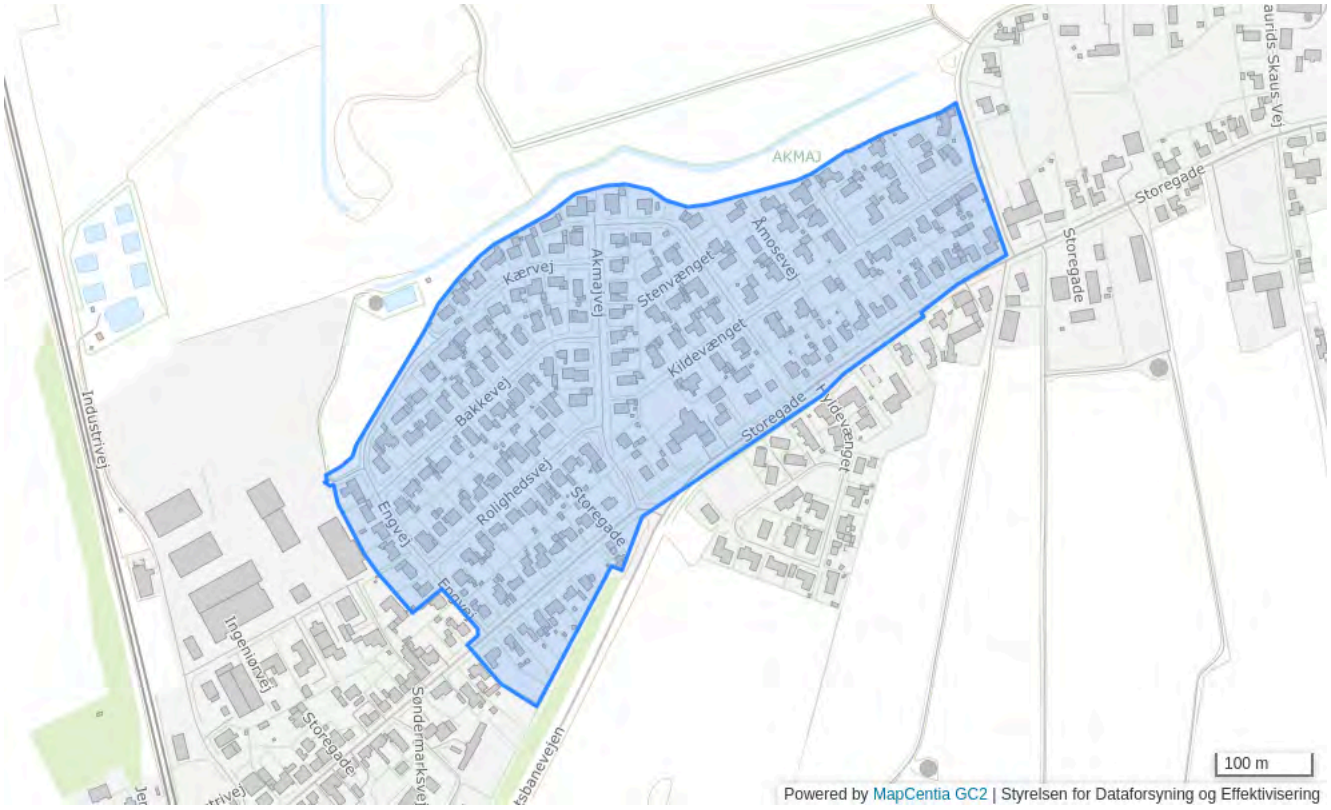
14.10.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Storegade
Plannummer	14.10.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde til bolig- og jordbrugsformål med tilhørende kollektive anlæg samt nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav bebyggelse 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse og anlæg, der ikke tjener jordbrugsformål, skal gives en placering, udformning og materialevalg, som kan medvirke til at opretholde karakteren af det eksisterende miljø.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsareal efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

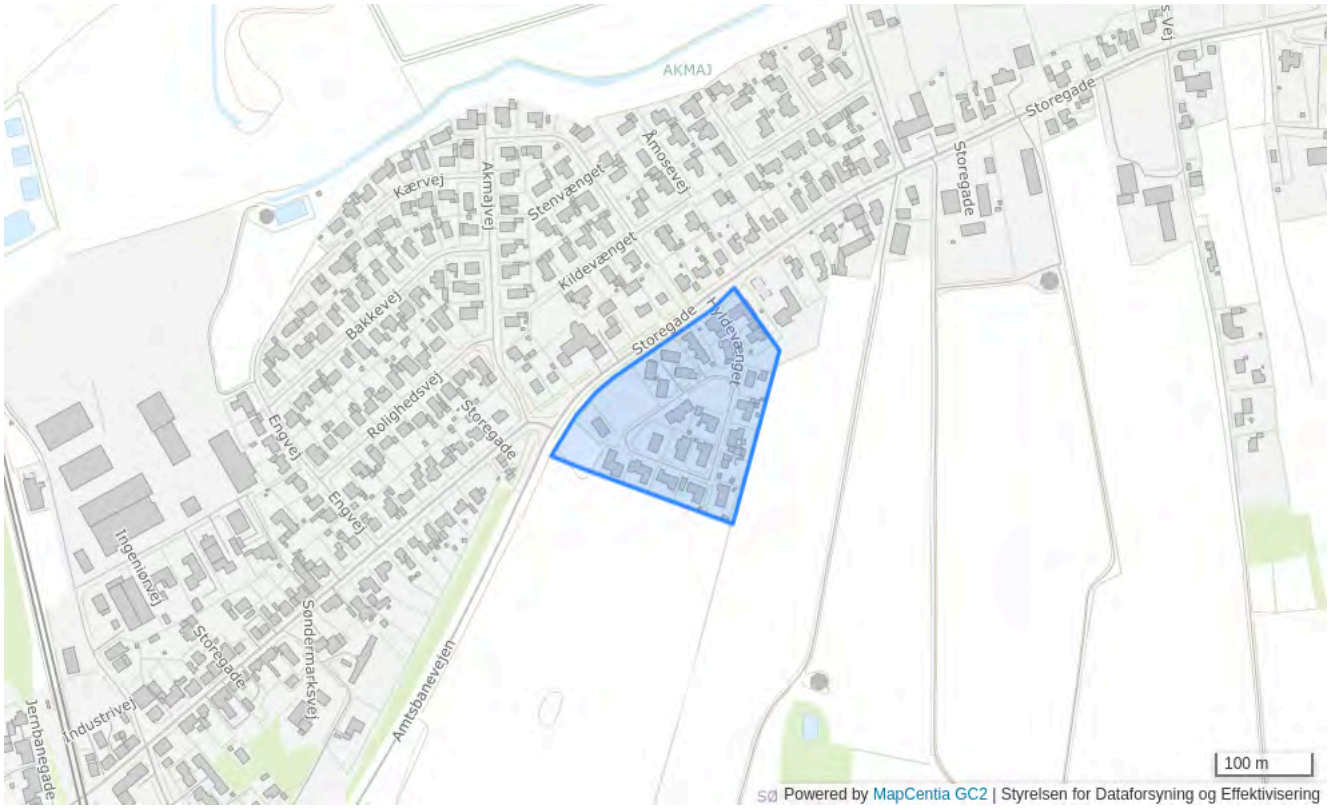
14.10.BO.01 - Boligområde Akmajvej



Plannavn	Boligområde Akmajvej
Plannummer	14.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

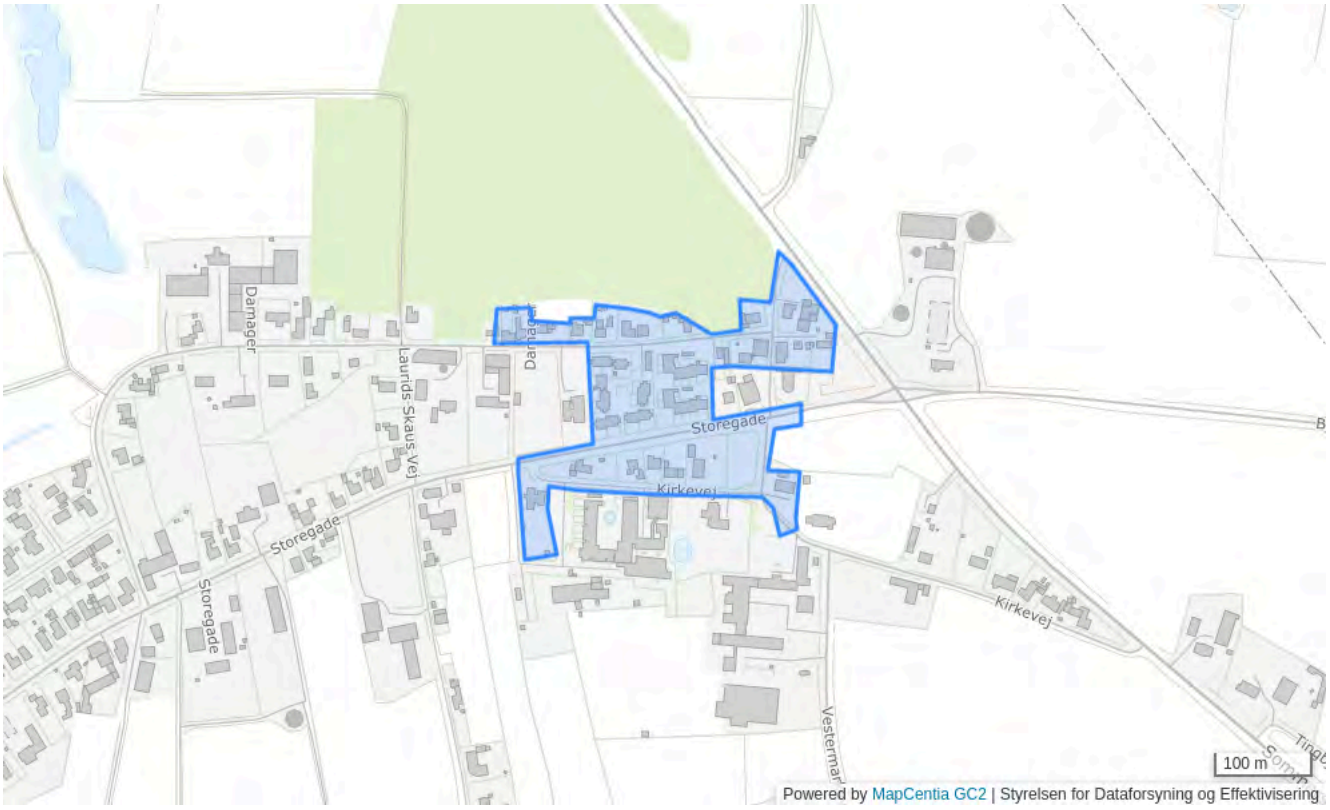
14.10.BO.02 - Boligområde Hyldevænget



Plannavn	Boligområde Hyldevænget
Plannummer	14.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	I områdets vestgrænse skal der udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

14.10.BO.03 - Boligområde Storegade



Plannavn	Boligområde Storegade
Plannummer	14.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

14.10.BO.04 - Boligområde Kirkevej



Plannavn	Boligområde Kirkevej
Plannummer	14.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

14.10.BO.05 - Boligområde Oksevejen



Plannavn	Boligområde Oksevejen
Plannummer	14.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

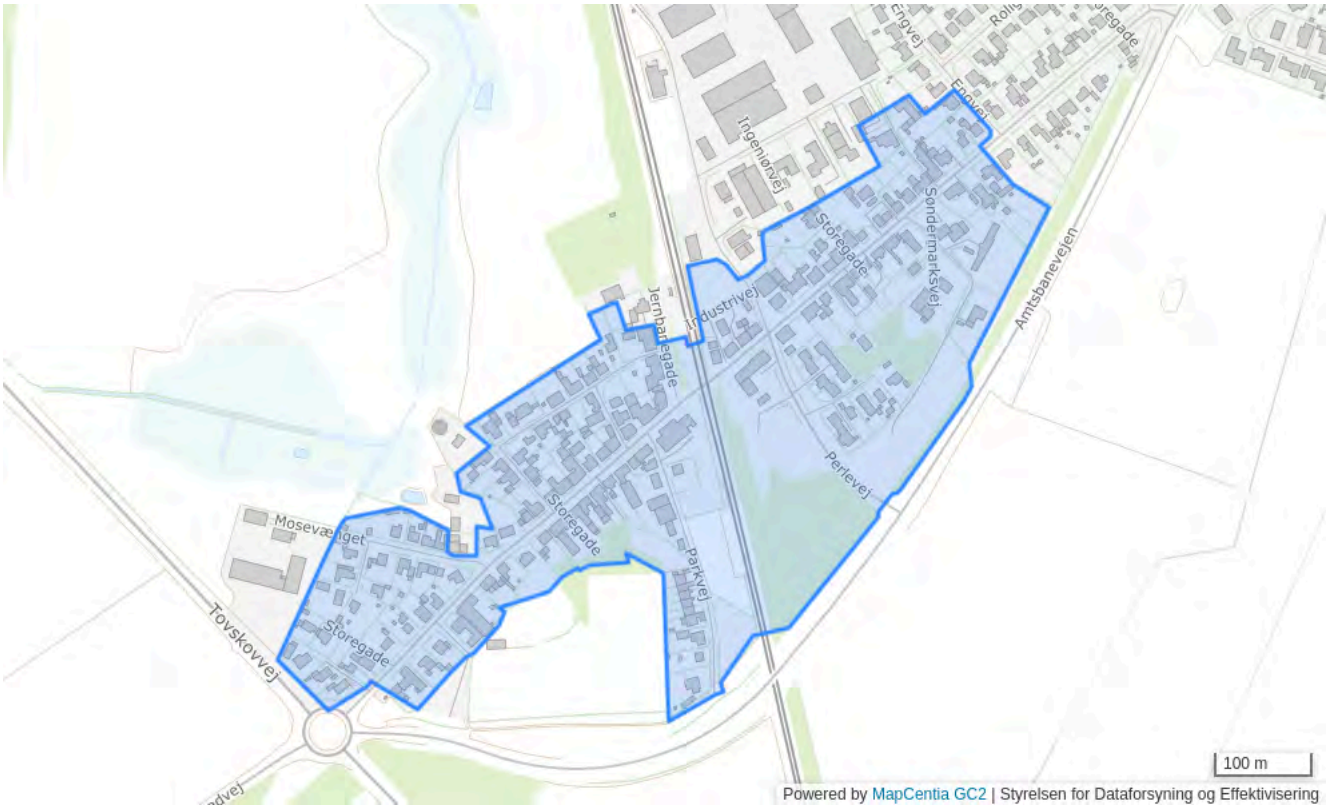
14.10.BO.06 - Boligområde Oksevejen



Plannavn	Boligområde Oksevejen
Plannummer	14.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Boligområde
Områdets anvendelse	Boligområde
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocenten 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. Beskyttede sten- og jorddiger i området skal bevares. Ny bebyggelse skal tilpasses det omkringliggende landskab.

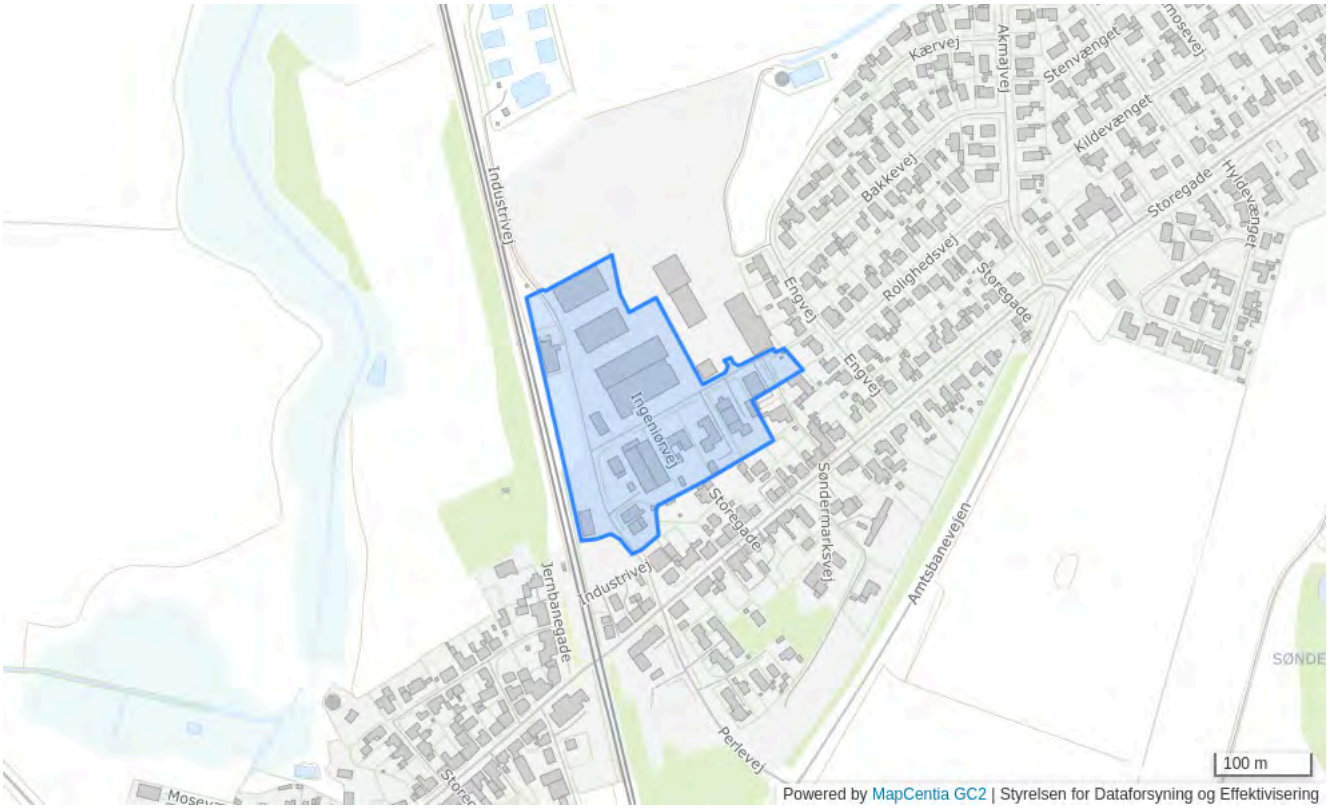
14.10.CE.01 - Centerområde Storegade



Plannavn	Centerområde Storegade
Plannummer	14.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	65% 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	Centerområde til boliger, butikker, liberale erhverv og service, mindre reparationsværksteder samt offentlige formål. Der må ikke udøves lager- og vognmandsvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Facadebebyggelsen langs Storegade må opføres i 2½ etage, mens bebyggelsen i resten af området ikke må opføres med mere end 2 etager. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes opholdsareal svarende til mindst 10% af bruttoetagearealet til detailhandel, liberale erhverv og service og til mindst 50% af bruttoetagearealet til boliger.

14.10.EH.01 - Erhvervsområde Industrivej



Plannavn	Erhvervsområde Industrivej
Plannummer	14.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager- og vognmandsvirksomhed, service- og

	forretningsvirksomhed med tilknytning til den pågældende virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Bygningshøjden for lagerbygninger og lignende kan tillades indtil 17 meters højde. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

14.10.EH.02 - Erhvervsområde Ingeniørvej



Plannavn	Erhvervsområde Ingeniørvej
Plannummer	14.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager-, vognmands- og engrosvirksomhed samt kontor- og administrationsfaciliteter i tilknytning til den pågældende virksomhed, samt de for branchen

	normale tilhørsfunktioner. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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.
Miljø	Rammeområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD) Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelse - eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volume til afvanding af rammen området. - Indenfor rammen området må der ikke være større oplag af klorende opløsningsmiddeler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flad mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. -Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikre mod påkørsel. -Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres 1 parkeringsplads pr. 100 m2 etageareal, dog 1 parkeringsplads pr. 50 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Langs områdets afgrænsning mod det åbne land skal der etableres et afskærmende beplantningsbælte.

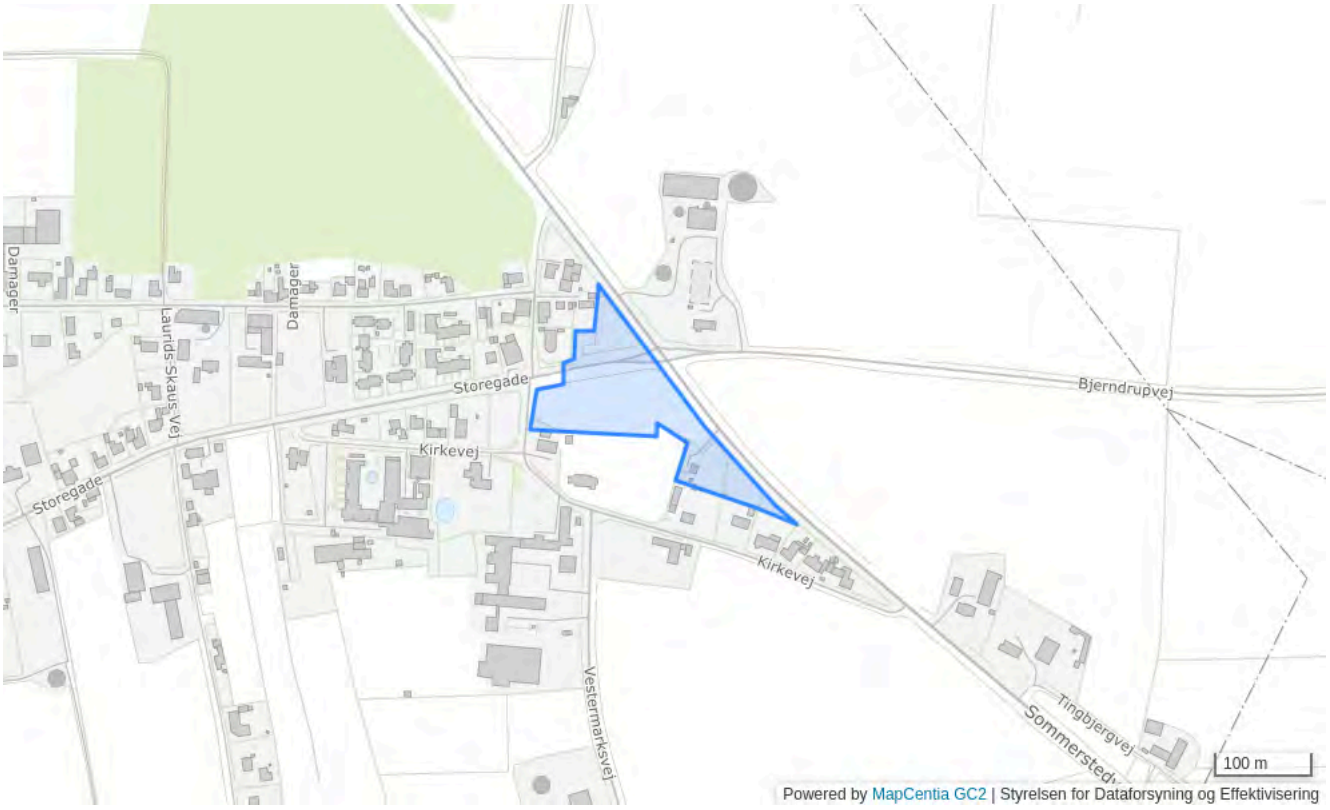
14.10.EH.03 - Erhvervsområde Studiestræde



Plannavn	Erhvervsområde Studiestræde
Plannummer	14.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

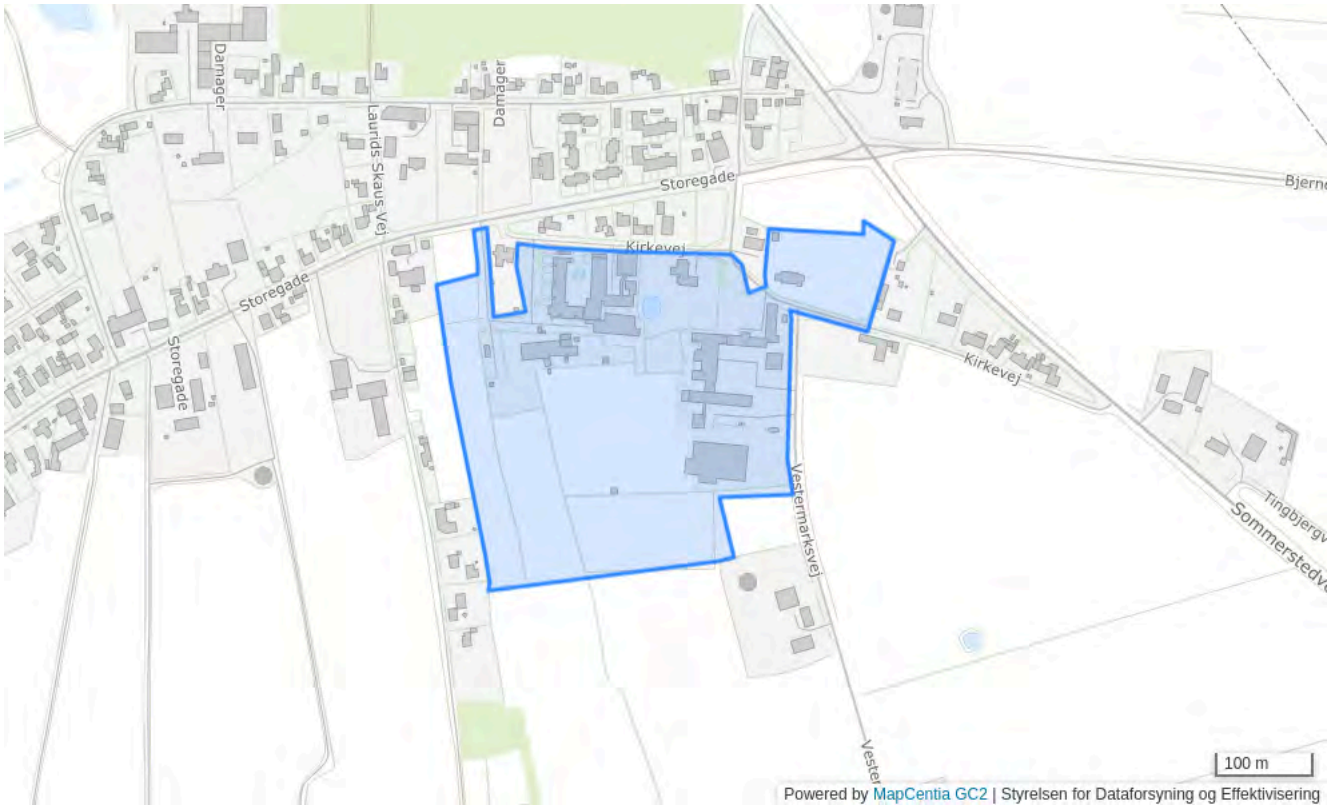
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og handelsvirksomhed samt administration. Bolig med tilknytning til den enkelte virksomhed. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Den samlede ramme for det maksimale bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 2.500 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 2.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet til parkeringspladser.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

14.10.LA.01 - Landområde Storegade



Plannavn	Landområde Storegade
Plannummer	14.10.LA.01
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til jordbrugsformål, må kun anvendes til landbrug, gartneri m.v.

14.10.OF.01 - Område til offentlige formål Kirkevej



Plannavn	Område til offentlige formål Kirkevej
Plannummer	14.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Døgninstitutioner Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål såsom kirke, kirkegård, præstebolig, skole, sportsplads, plejehjem, beskyttede boliger og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Enkelte bygninger kan tillades opført med en større højde end 8,5 m.

Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

14.10.OF.02 - Område til offentlige formål Talind



Plannavn	Område til offentlige formål Talind
Plannummer	14.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af ungdomsskole med tilhørende bygninger og anlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

14.10.RE.01 - Rekreativt område Amtsbanevejen



Plannavn	Rekreativt område Amtsbanevejen
Plannummer	14.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres et ca. 5 m bredt beplantningsbælte mod det åbne land.

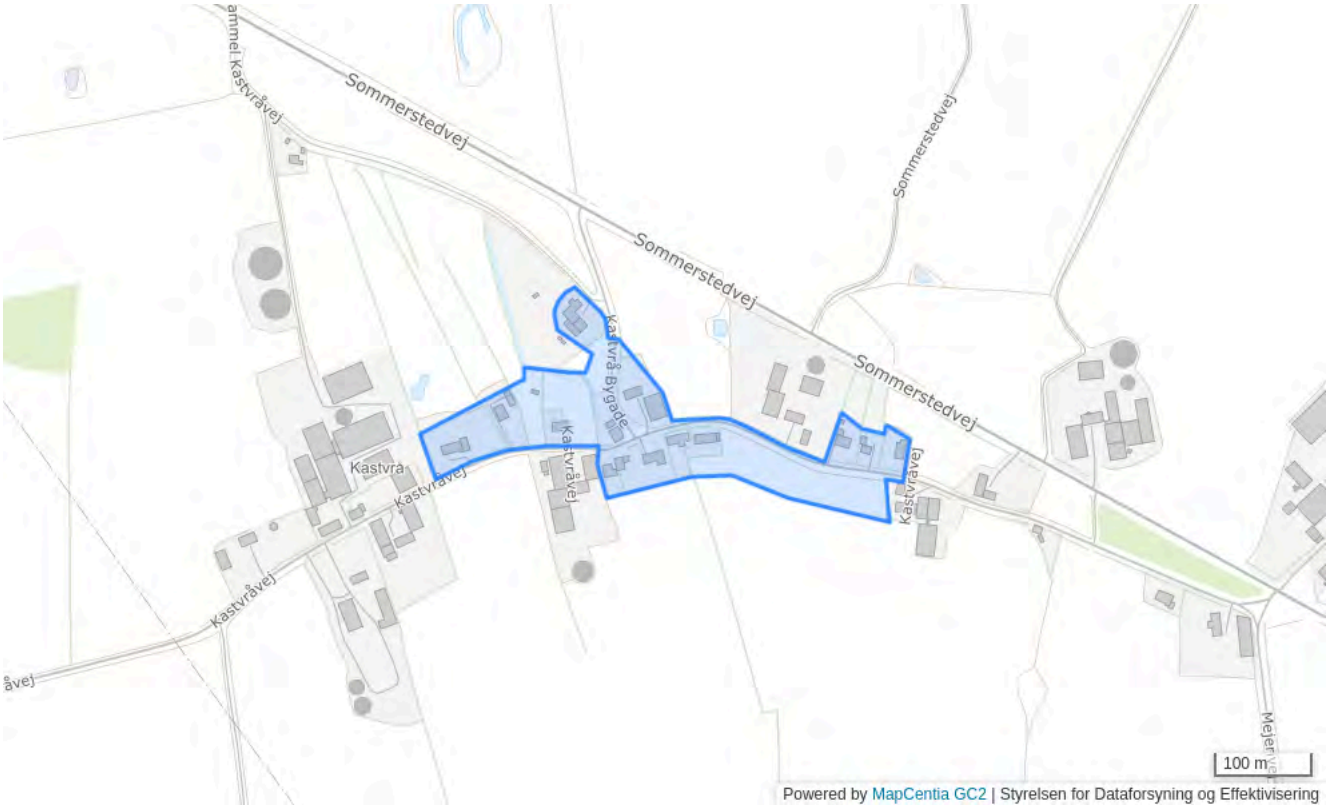
14.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Hjerndrupvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Hjerndrupvej
Plannummer	14.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks.45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

14.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kastvråvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kastvråvej
Plannummer	14.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

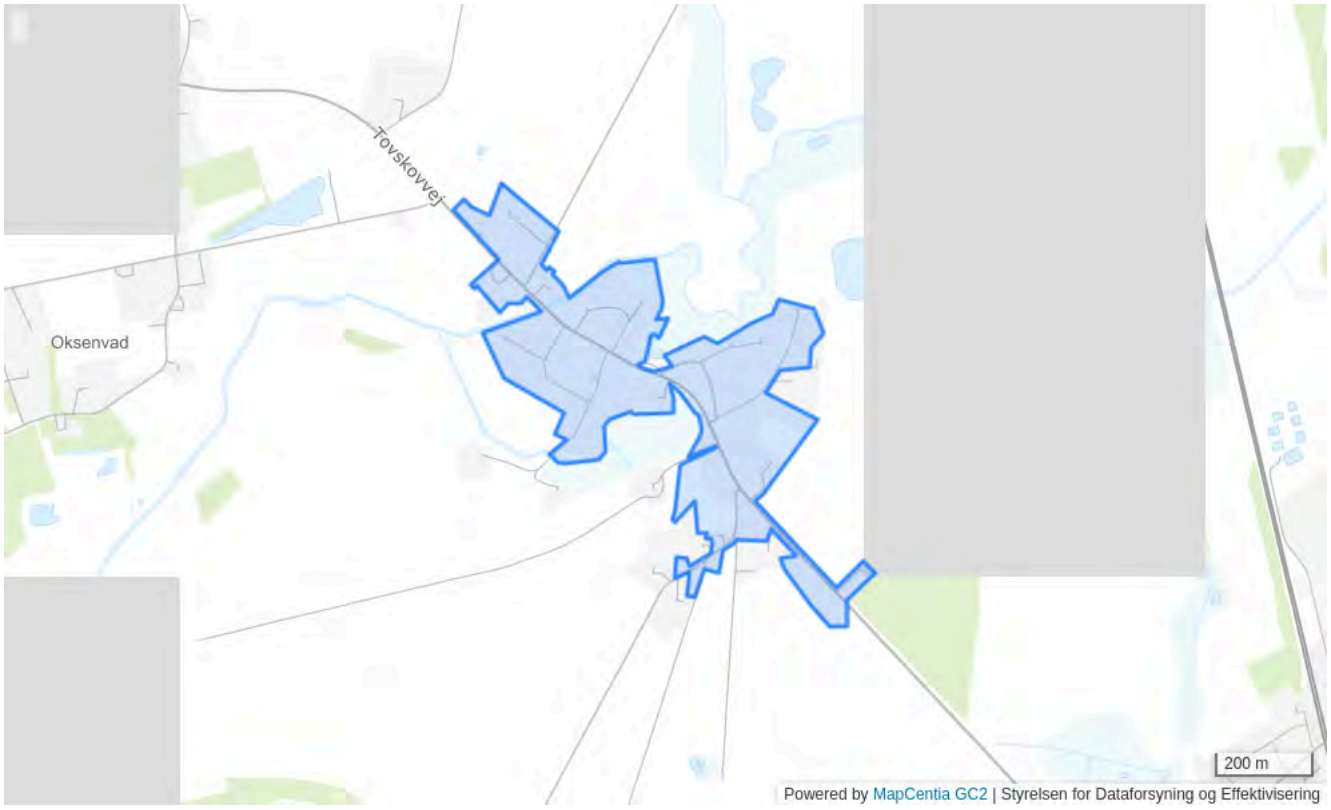
14.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ringgade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ringgade
Plannummer	14.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

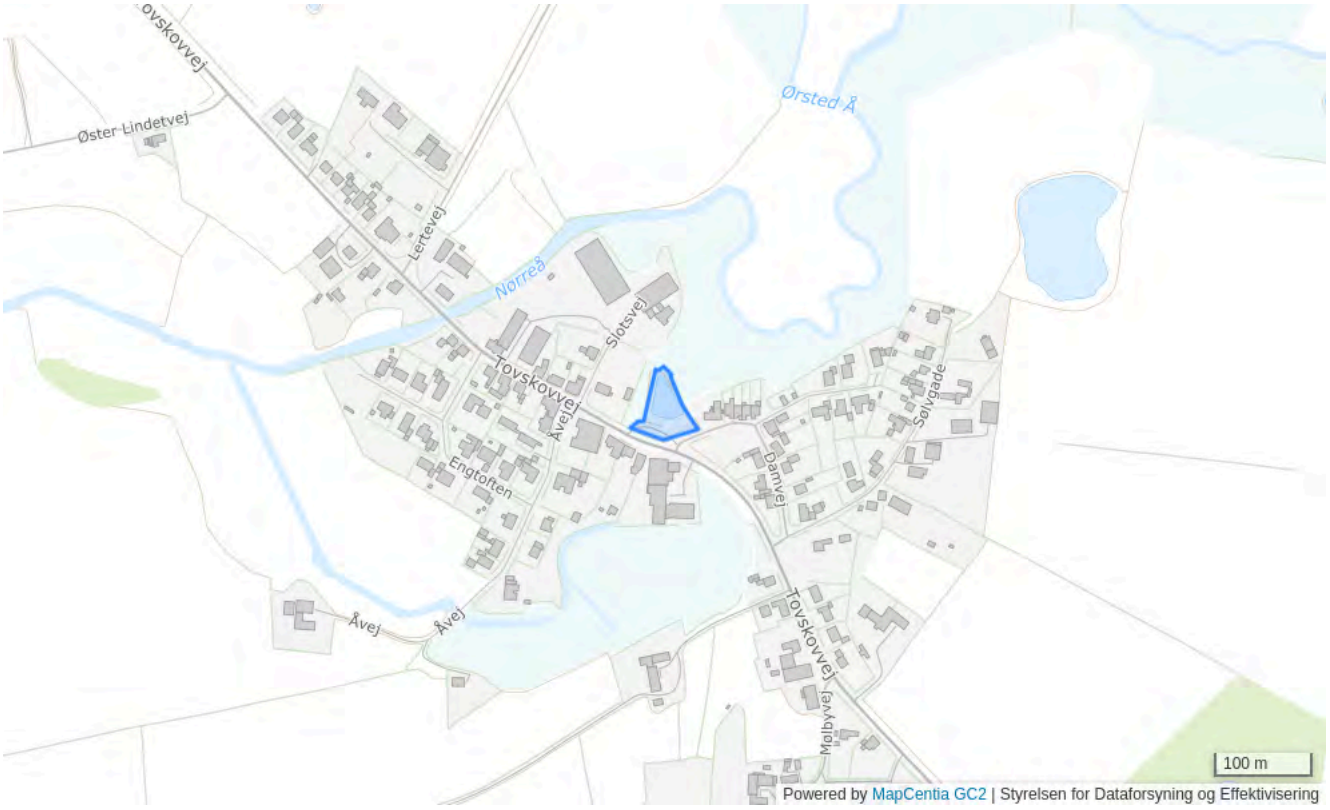
14.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Tovskovvej
Plannummer	14.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

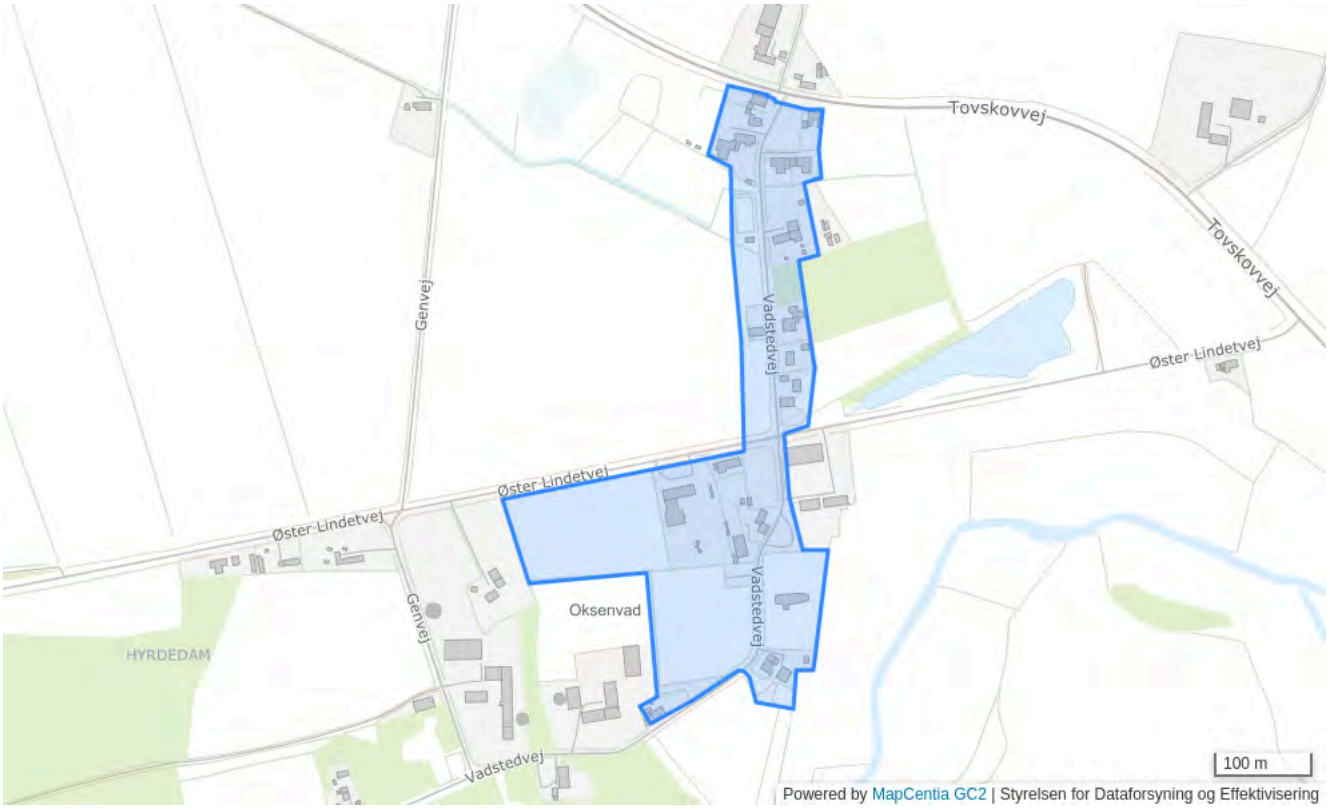
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret. Der tillades ikke erhvervsvirksomheder med større oplag af produkter eller aktiviteter som kan udgøre en væsentlig risiko for grundvandsressourcen og drikkevandsinteresserne i området.

14.23.RE.01 - Rekreativt område Tovskovvej



Plannavn	Rekreativt område Tovskovvej
Plannummer	14.23.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til fælles grønt område med mulighed for etablering af en 'mølledam' med tilhørende installationer, anlæg og beplantning.

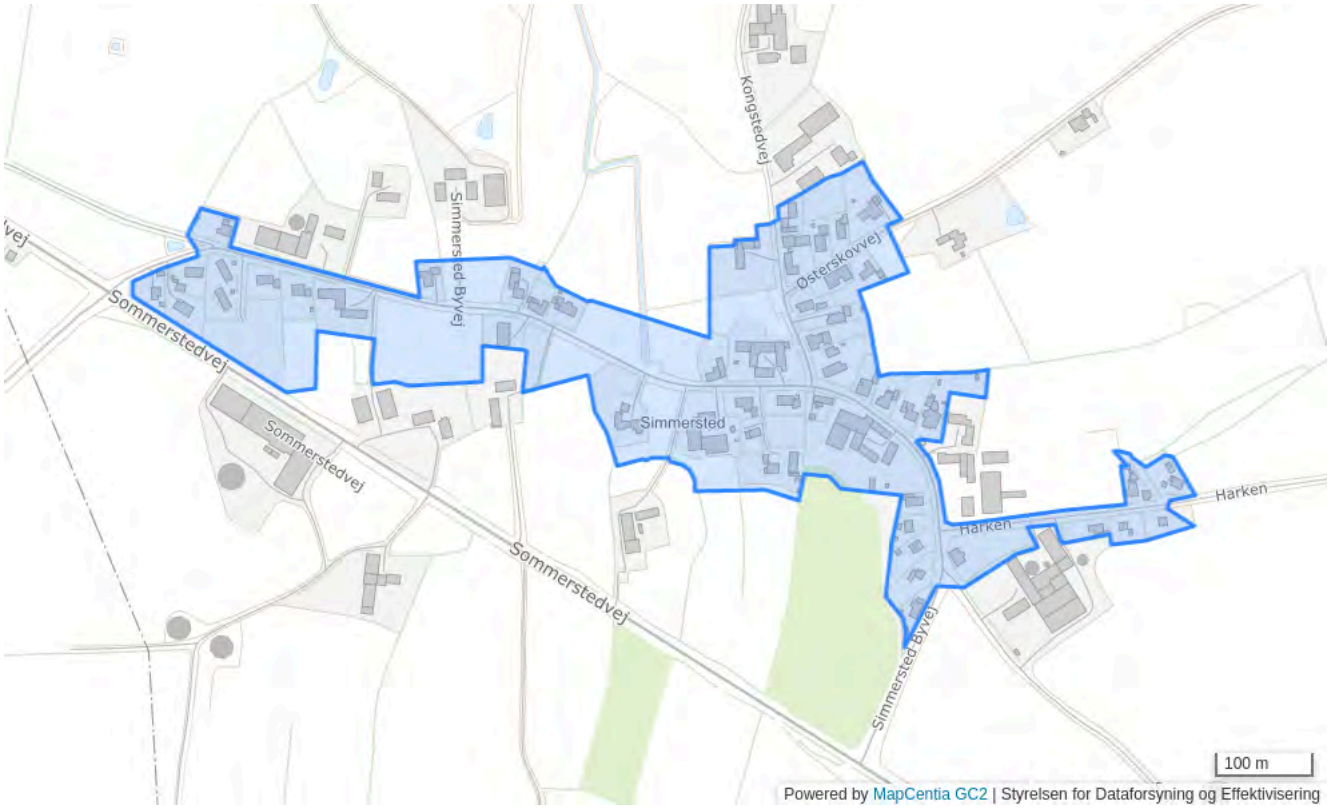
14.24.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Vadstedvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Vadstedvej
Plannummer	14.24.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

14.25.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Simmersted Byvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Simmersted Byvej
Plannummer	14.25.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

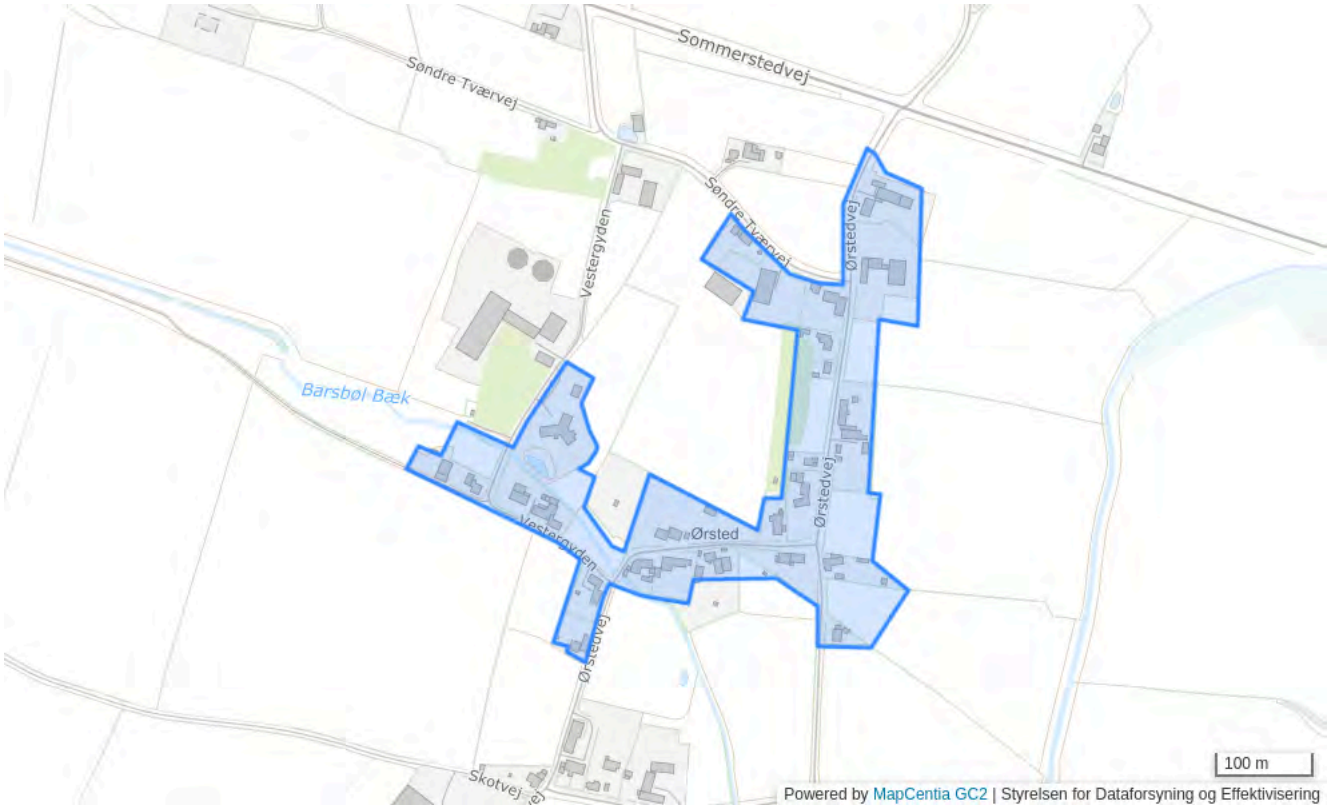
14.25.OF.01 - Offentlig formål Simmersted Byvej



Plannavn	Offentlig formål Simmersted Byvej
Plannummer	14.25.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området må anvendes til offentlig formål såsom uddannelses institutioner, skole, børnehave, samt sports- og fritidsanlæg så som boldbaner og multihal.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal skal svare til mindst 50% af etagearealet.

14.26.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ørstedvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ørstedvej
Plannummer	14.26.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

14.40.EH.01 - Erhvervsområde Revsøgårdvej



Plannavn	Erhvervsområde Revsøgårdvej
Plannummer	14.40.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til mindre fremstillings- og håndværksvirksomhed, lager og lignende

	formål. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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. Ny bebyggelse skal udformes, så præget af landbrugsbyggeri bevares.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres parkeringsareal svarende til mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m2 erhvervsareal.

Hammelev lokalområde

Læs om Hammelev lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Hammelev lokalområde

15.10.BO.01 - Boligområde Hammelev Bygade Nord



Plannavn	Boligområde Hammelev Bygade Nord
Plannummer	15.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.BO.02 - Boligområde Christiansdalvej



Plannavn	Boligområde Christiansdalvej
Plannummer	15.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

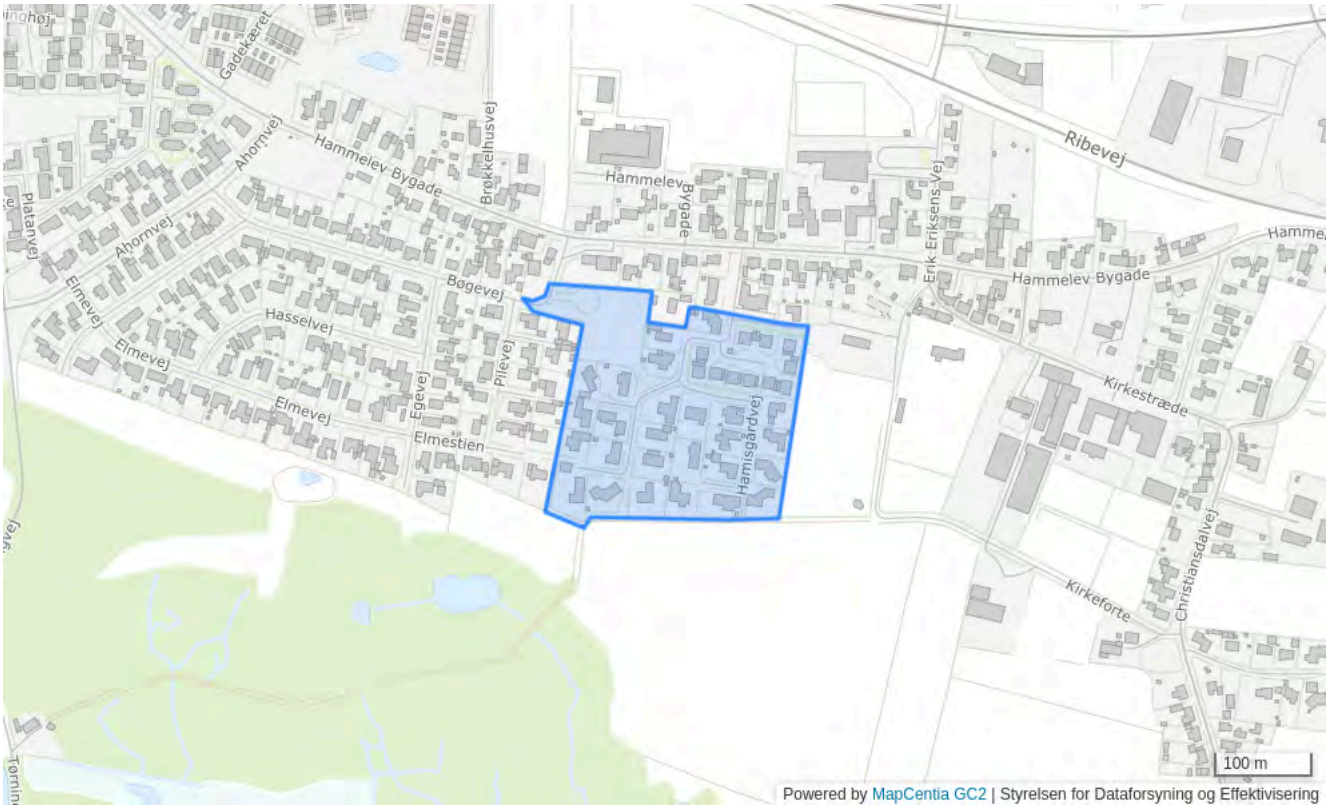
15.10.BO.03 - Boligområde Platanvej



Plannavn	Boligområde Platanvej
Plannummer	15.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.BO.04 - Boligområde Hamisgårdvej



Plannavn	Boligområde Hamisgårdvej
Plannummer	15.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.BO.05 - BoligområdeTørning Banke



Plannavn	BoligområdeTørning Banke
Plannummer	15.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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 med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.BO.06 - Boligområde Bøgevej



Plannavn	Boligområde Bøgevej
Plannummer	15.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

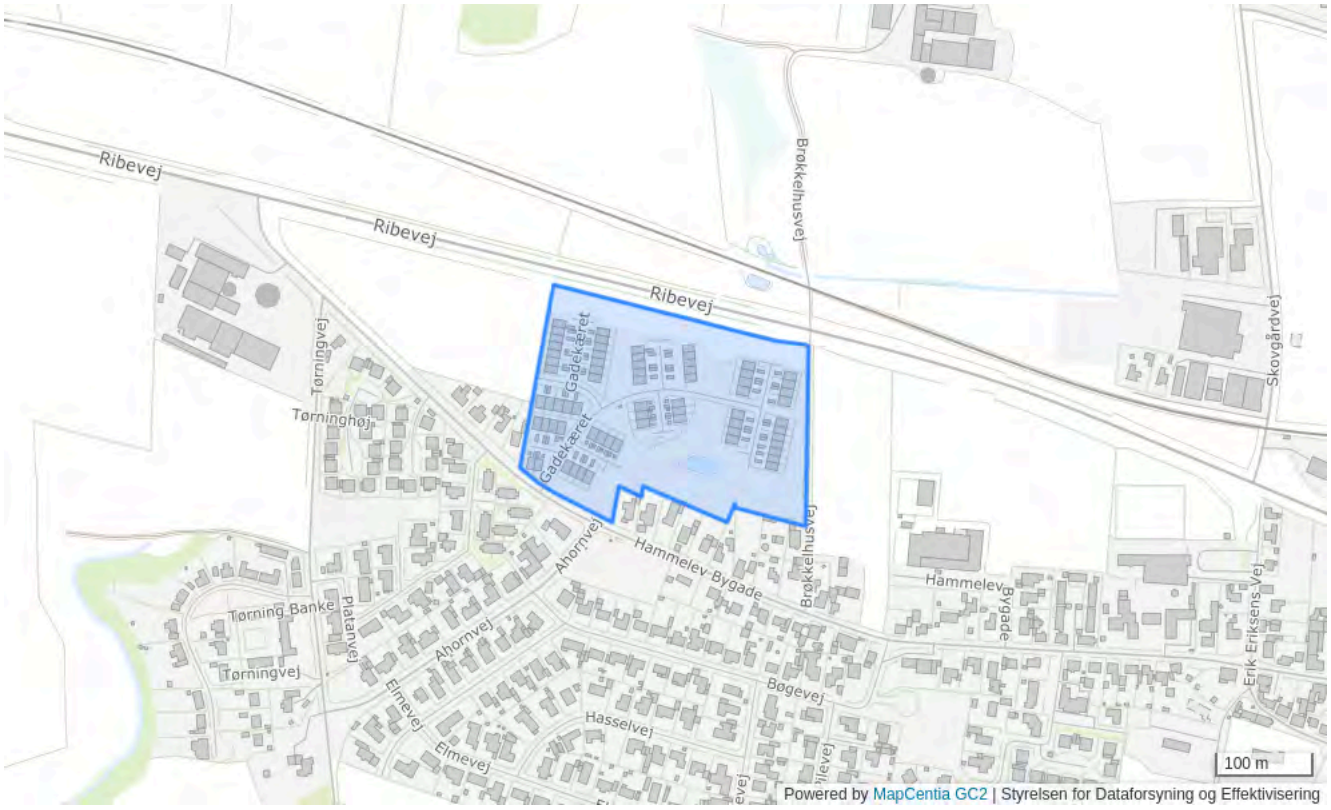
15.10.BO.07 - Boligområde Tørningvej



Plannavn	Boligområde Tørningvej
Plannummer	15.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker.

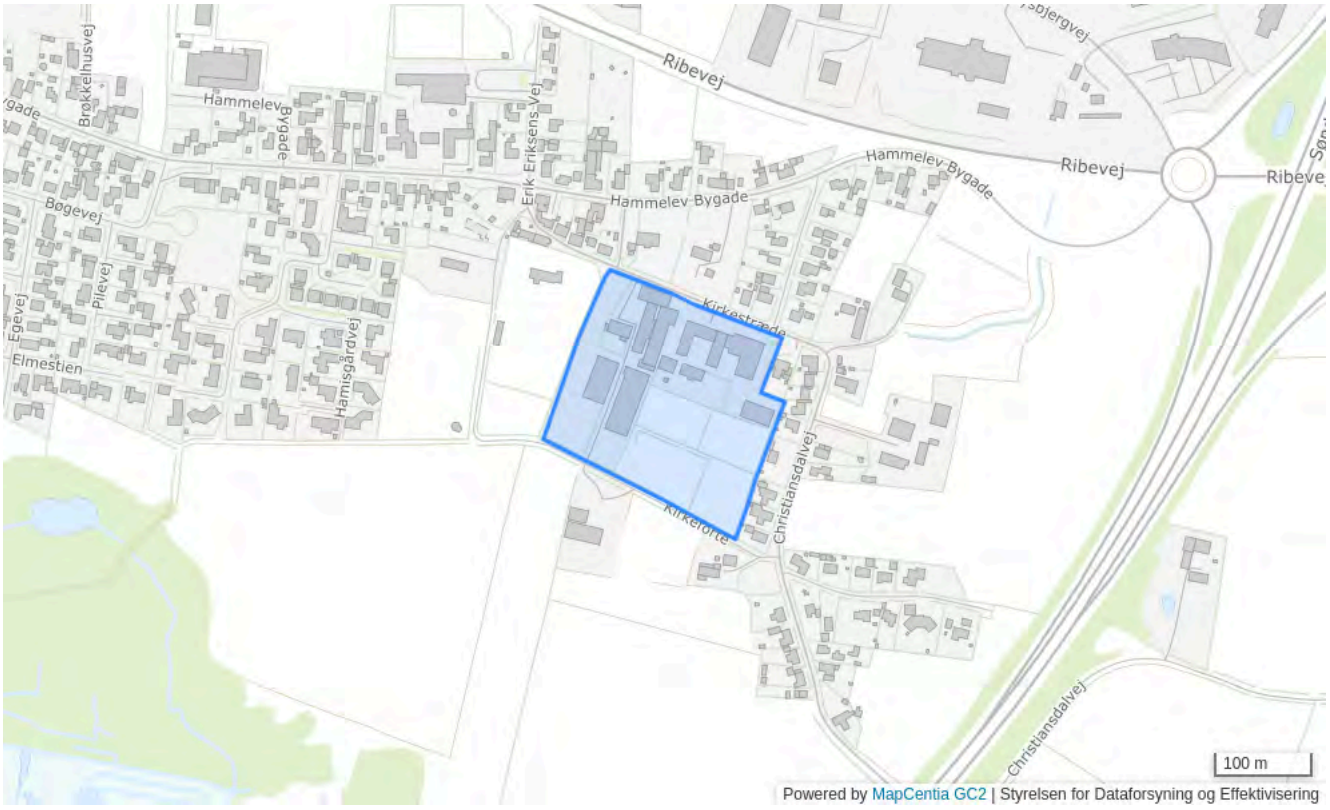
	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstiger 30 ved åben-lav bebyggelse, 40 ved tæt-lav bebyggelse og 45 ved anden bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges arealer til hankeanlæg i tilknytning til Ribevej og Hammelev Bygade.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.BO.08 - Boligområde Brøkkelhusvej



Plannavn	Boligområde Brøkkelhusvej
Plannummer	15.10.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40.
Særlige bestemmelser	Bestemmelser om støjafskærmningsforanstaltninger skal sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

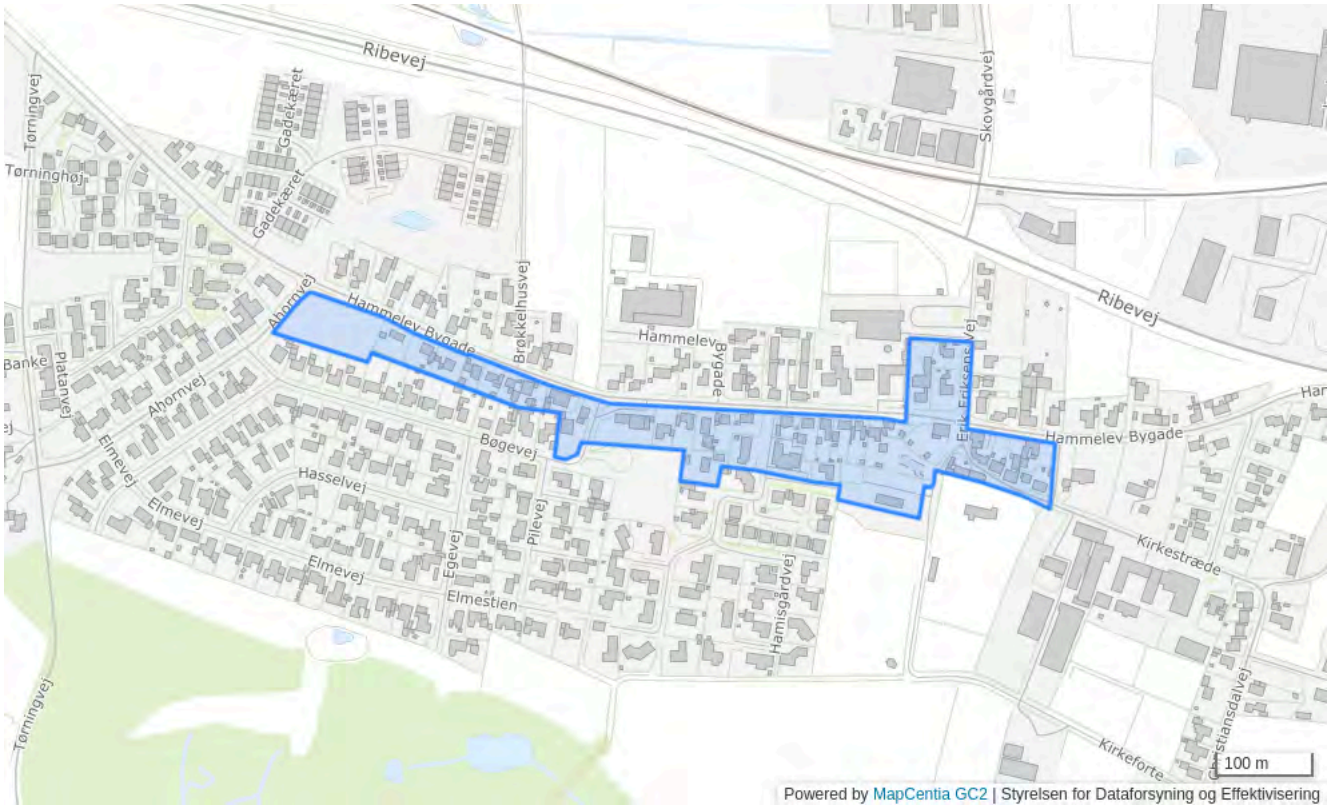
15.10.BO.09 - Boligområde Kirkestræde



Plannavn	Boligområde Kirkestræde
Plannummer	15.10.BO.09
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligformål. Området kan desuden anvendes til erhvervsformål og offentlige formål, som naturligt kan indpasses i boligområdet uden nævneværdige gener for omgivelserne. Erhverv omfatter servicevirksomheder og mindre fremstillingsvirksomheder m.v. Når erhverv og offentlige formål etableres, udvider eller ændrer benyttelse, må det lokale vejnet ikke belastes nævneværdigt mere. Områdets præg af boligområde skal bibeholdes, og erhverv og

	offentlige formål skal tilpasses omgivelserne med særligt hensyn til bygningsstørrelse, udformning af bebyggelse, parkering og adgangsforhold.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal 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.

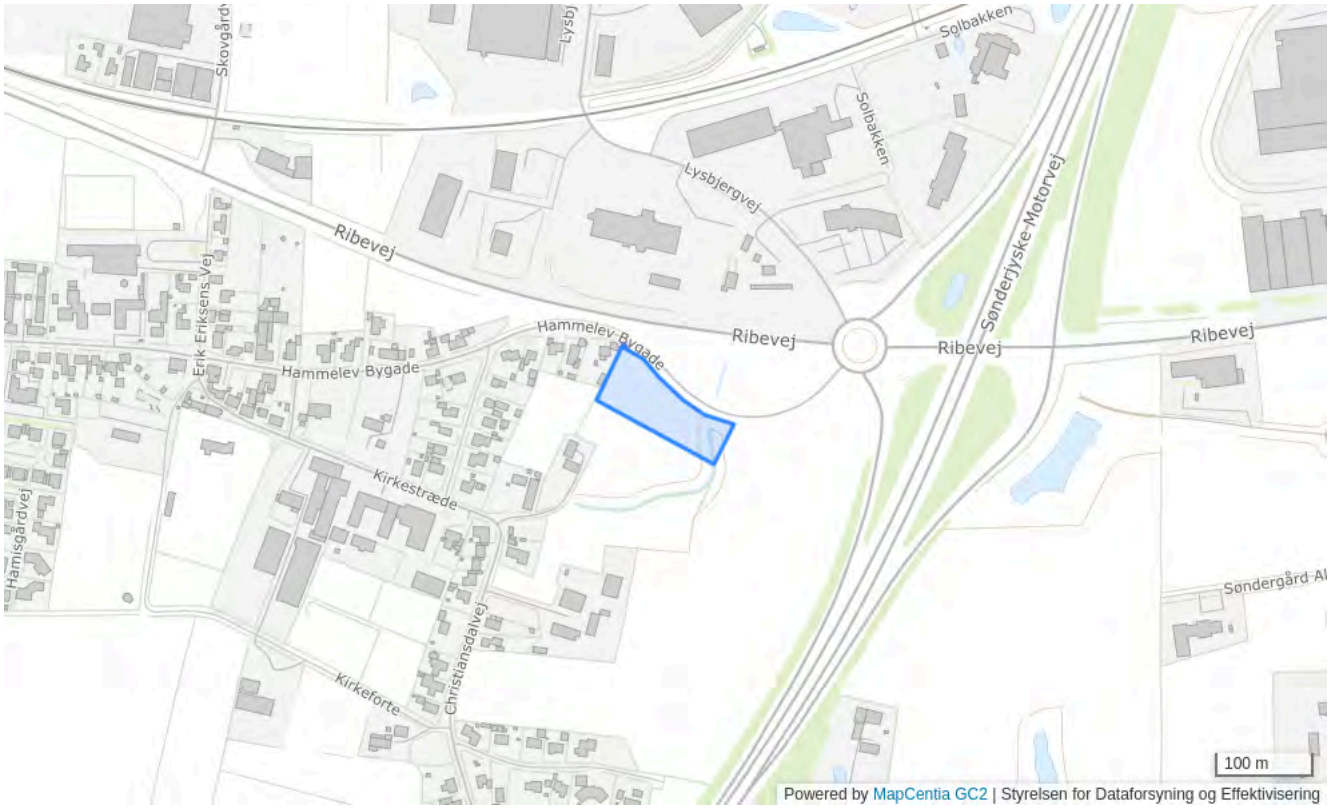
15.10.CE.01 - Centerområde Hammelev Bygade Syd



Plannavn	Centerområde Hammelev Bygade Syd
Plannummer	15.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning

	samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocent for anden bebyggelse maks. 40. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

15.10.CE.02 - Centerområde Hammelev Bygade Øst



Plannavn	Centerområde Hammelev Bygade Øst
Plannummer	15.10.CE.02
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Butikker til lokalområdets forsyning Boligområde Område til offentlige formål Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	8.5
Max. bygningshøjde (m)	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal etableres forud for parkeringspladser.

Særlige bestemmelser	Provas har et større rørbassin (ø1400 cm), som er omfattet af en tinglyst deklaration, beliggende på arealet. Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

15.10.EH.01 - Erhvervsområde Lysbjergvej



Plannavn	Erhvervsområde Lysbjergvej
Plannummer	15.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Tung industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed og liberale erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Miljø	Rammeområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD) Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelse - eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volume til afvanding af rammen området. - Indenfor rammen området må der ikke være større oplag af klorende opløsningsmiddeler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flad mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. -Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikre mod påkørsel. -Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området.

15.10.EH.02 - Erhvervsområde Skovgårdsvej



Plannavn	Erhvervsområde Skovgårdsvej
Plannummer	15.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed og liberale erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Miljø	Rammeområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser(OSD) Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelse - eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volume til afvanding af rammen området. - Indenfor rammen området må der ikke være større oplag af klorende opløsningsmiddeler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flad mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. -Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikre mod påkørsel. -Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset området område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssup opbevaringsenhed i området.

15.10.EH.03 - Erhvervsområde Nørremark Syd



Plannavn	Erhvervsområde Nørremark Syd
Plannummer	15.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og forretningsvirksomhed og liberale erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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. Bebyggelsens højde må maksimalt være 12 m for produktionshaller, lagerhaller og lignende haller og 8,5 m for kontor-, administrations- og servicebygninger.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Al vejtilslutning skal ske til Solbakken.

15.10.EH.04 - Erhvervsområde Skovgårdvej Vest



Plannavn	Erhvervsområde Skovgårdvej Vest
Plannummer	15.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager og vognmandsvirksomhed, service- og

	forretningvirksomhed med tilknytning til den pågældende virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

15.10.EH.05 - Erhvervsområde Lysbjergvej Nord



Plannavn	Erhvervsområde Lysbjergvej Nord
Plannummer	15.10.EH.05
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Industri Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	20
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, lager- og vognmandsvirksomhed, service og liberale

	erhverv. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

15.10.EH.06 - Erhvervsområde Hammelev Bygade Syd



Plannavn	Erhvervsområde Hammelev Bygade Syd
Plannummer	15.10.EH.06
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	By- og landzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til udstillingsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Den nordlige del af området skal forblive i landzone.

15.10.EH.07 - Erhvervsområde Lysbjergvej Nordøst



Plannavn	Erhvervsområde Lysbjergvej Nordøst
Plannummer	15.10.EH.07
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	16
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri-, lager-, vognmands- og engrosvirksomhed samt kontor- og administrationsfaciliteter i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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. Dele af bygninger kan tillades opført i op til 20,0 meters højde, hvor det er påkrævet af hensyn til drift/produktion.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

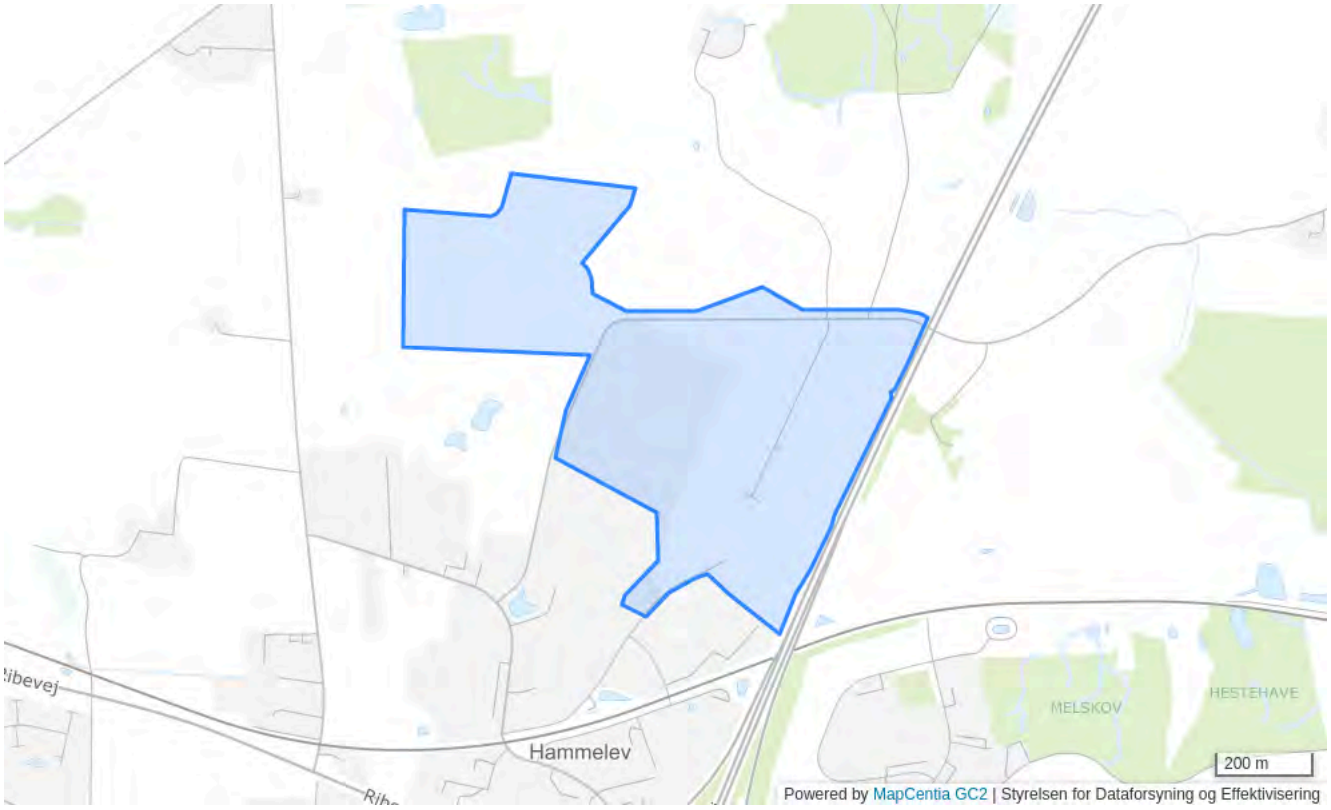
15.10.EH.08 - Erhvervsområde Lysbjergvej Øst



Plannavn	Erhvervsområde Lysbjergvej Øst
Plannummer	15.10.EH.08
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Industri Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	4
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri-, lager-, vognmands- og engrosvirksomhed samt kontor- og administrationsfaciliteter i tilknytning til den pågældende virksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

15.10.EH.09 - Erhvervsområde Nørremark Nord

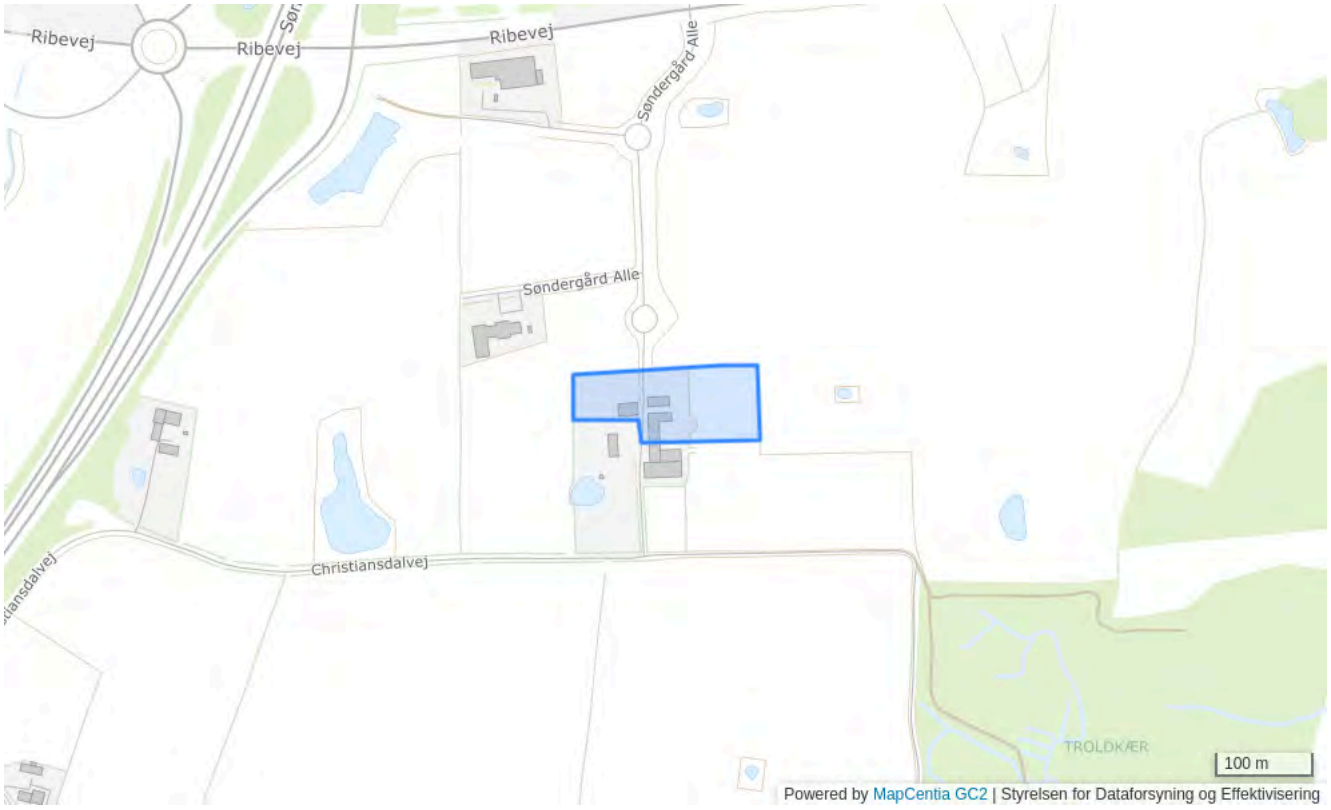


Plannavn	Erhvervsområde Nørremark Nord
Plannummer	15.10.EH.09
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	6 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til trafiktunge erhvervsvirksomheder. I området kan der placeres fremstillingsvirksomheder, lager-, engros-, vognmands-, entreprenør-, oplags- og større værkstedsvirksomheder, som alle har et stort transportbehov. Desuden kontor- og administrationsfaciliteter samt forretningsvirksomhed, når de har tilknytning til den enkelte virksomhed. Der må ikke opføres boliger eller andre overnatningmuligheder i området. Der må ikke etableres selvstændige detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 m. Bebyggelsens højde må ikke overstige 12 m for produktionshaller, lagerhaller og lignende haller. Bygningshøjden for kontor-, administrations- og servicebygninger må ikke overstige 8,5 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. Inden for motorvejens byggeliniebelagte areal må der ikke reklameres, herunder ved skiltning, flagning eller lignende samt ved udstilling eller oplag.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området. Der skal etableres et mindst 25 m bredt beplantningsbælte langs motorvejen. Mod det åbne land skal der etableres 10 m brede beplantningsbælter. Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelse - eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volume til afvanding af rammen området. - Indenfor rammen området må der ikke være større oplag af klorende opløsningsmiddeler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning

	med flad mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. -Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikre mod påkørsel. -Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.

15.10.EH.10 - Erhvervsområde Søndergårds Allé Syd



Plannavn	Erhvervsområde Søndergårds Allé Syd
Plannummer	15.10.EH.10
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til liberale erhverv.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

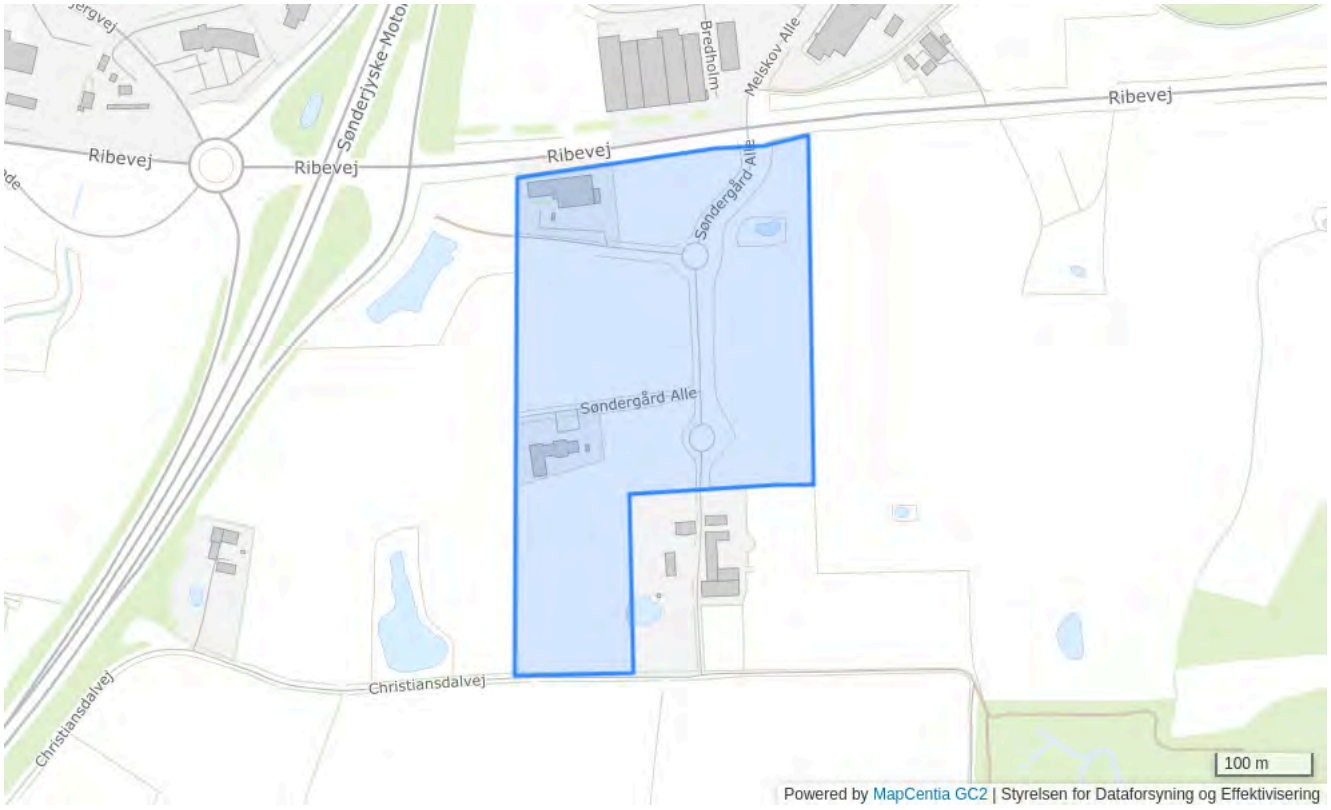
15.10.EH.11 - Erhvervsområde Søndergårds Allé Sydligst



Plannavn	Erhvervsområde Søndergårds Allé Sydligst
Plannummer	15.10.EH.11
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervområde til ikke erhvervsmæssigt dyrehold i form af hestehold samt afledte funktioner som kursus-/forretnings- og

	lagervirksomhed og lignende. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

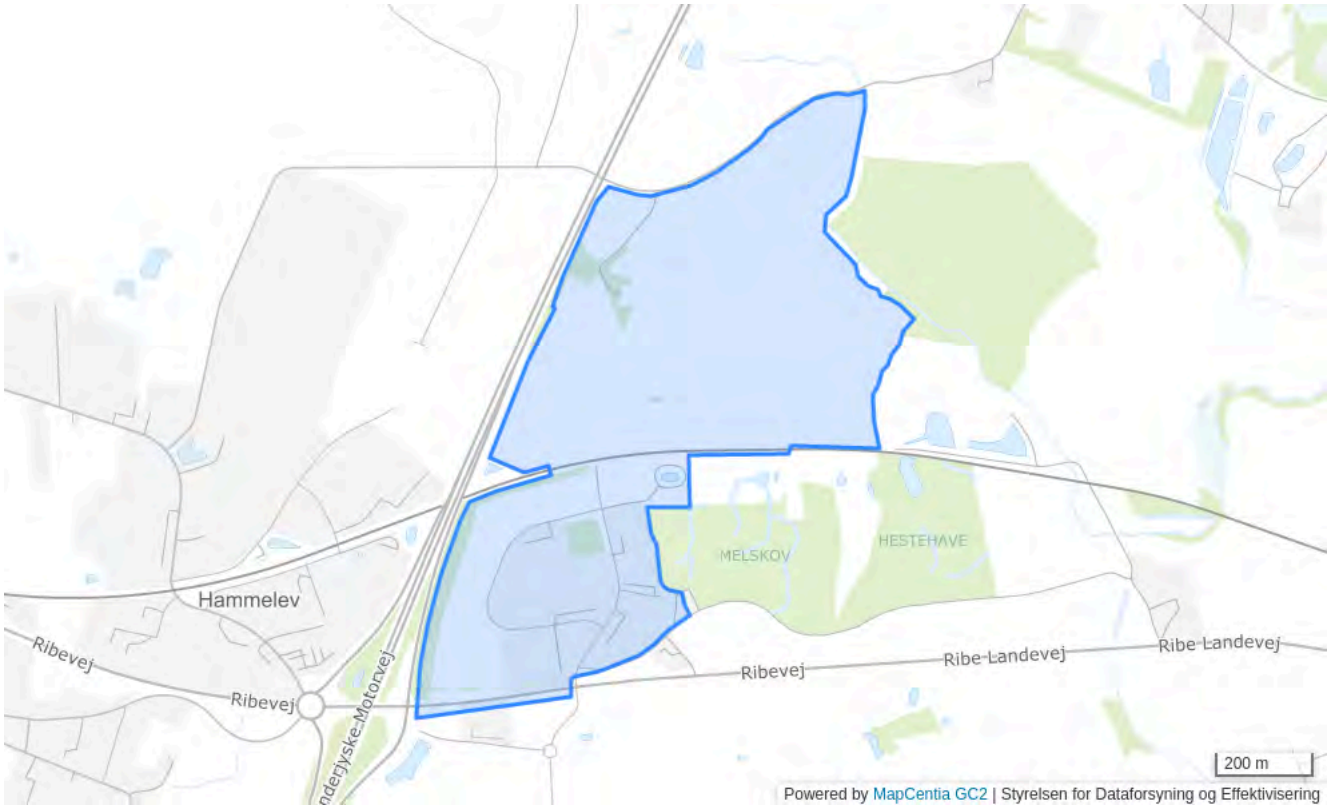
15.10.EH.12 - Erhvervsområde Søndergårds Allé



Plannavn	Erhvervsområde Søndergårds Allé
Plannummer	15.10.EH.12
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder inden for IT-, medicinal- og kommunikationsbrancher og lignende videnbaserede erhverv, samt liberale erhverv i form af kontorer og domiciler. Der kan

	etableres produktionsenheder til den enkelte virksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Vejbetjening forudsættes at ske fra det kommunale vejnet.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området. Området skal gives en grøn profil. Der skal etableres et bredt beplantningsområde langs motorvejen. Mod det åbne land skal der etableres 10 meter brede beplantningsarealer. Ved indretningen af erhvervsarealet skal der tages hensyn til de landskabelige værdier i området.

15.10.EH.13 - Erhvervsområde Melskov Allé



Plannavn	Erhvervsområde Melskov Allé
Plannummer	15.10.EH.13
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Tung industri Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	8 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	18
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til trafiktunge erhvervsvirksomheder, som har et stort gods-, personale- og kundemæssigt transportbehov.

	F.eks. vognmands-, entreprenør-, oplags-, industri- og større værkstedsvirksomheder samt selvstændige kontor- og forretningsvirksomheder. Desuden kontor- og forretningsvirksomhed, som har tilknytning til de pågældende virksomheder, samt tankstation med tilhørende servicefaciliteter. Der må ikke etableres bolig eller selvstændig detailhandel.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel min. 4 m. Bebyggelsens højde kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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. Inden for motorvejens byggeliniebelagte areal må der ikke reklameres, herunder ved skiltning, flagning eller lignende samt ved udstilling eller oplag.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres areal til en eventuel vejforbindelse til arealerne nord for jernbanen.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området. Der skal etableres et indtil 25 meter bredt beplantningsområde langs motorvejen. Mod det åbne land skal der etableres 10 meter brede beplantningsarealer. Ved området nord for jernbanetraceet kan beplantningen etableres mellem rammeområdet og motorvejen. Ved indretningen af erhvervsarealet skal der tages hensyn til de landskabelige værdier i området. Rammeområdet er beliggende i OSD/indvindingsopland. Der skal Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelses- eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volumen til afvanding af rammeområdet. - Inden for rammeområdet må der ikke være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt

	områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flade mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. - Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. - Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området-

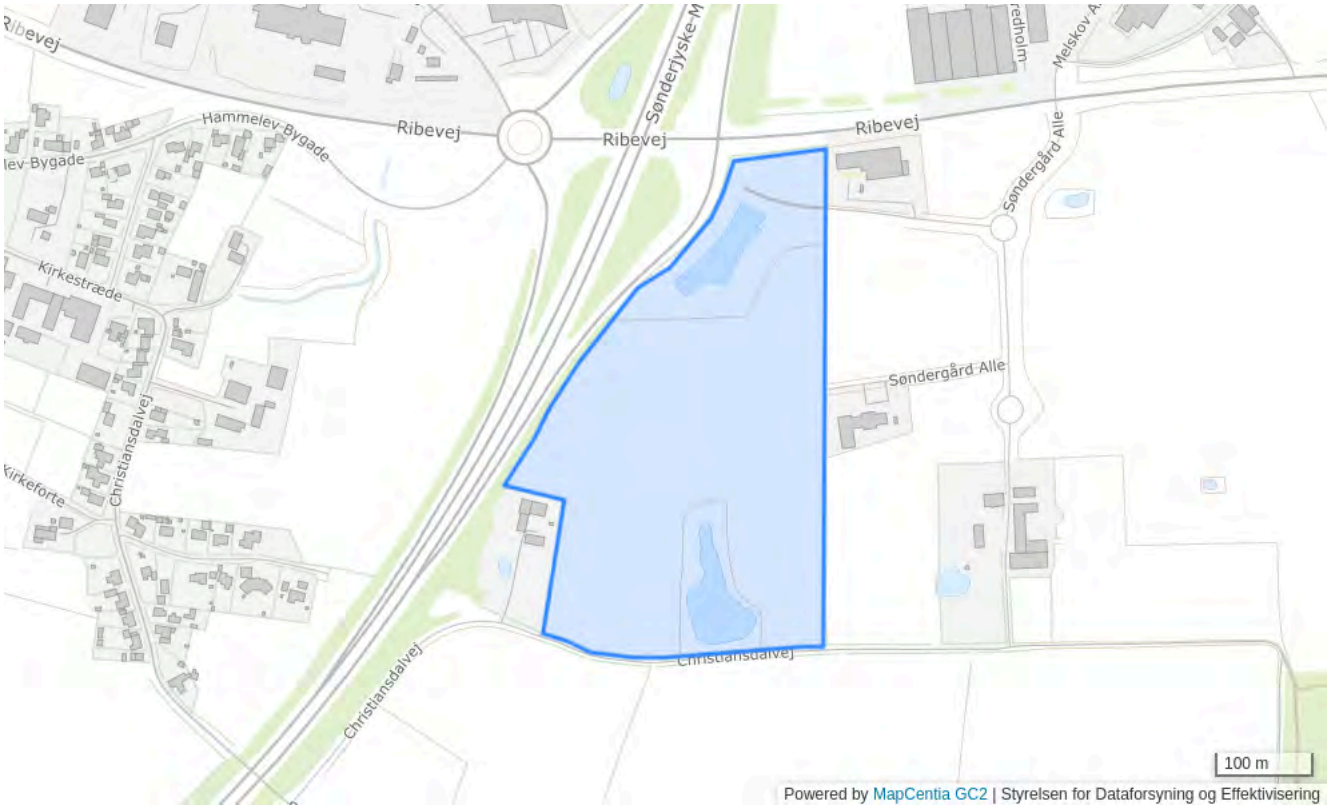
15.10.EH.14 - Erhvervsområde Skovgårdvej



Plannavn	Erhvervsområde Skovgårdvej
Plannummer	15.10.EH.14
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Transport- og logistikvirksomheder Produktionsvirksomhed
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til industri, lager og vognmandsvirksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Miljø	Rammeområdet er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) Inden for rammeområdet skal placeres forsinkelse - eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volumen til afvanding af rammeområdet. - Indenfor rammeområdet må der ikke være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier skal være med tæt belægning med flade mod afløb. - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. -Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. -Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området. I områdets grænser mod det åbne land skal der etableres en tæt afskærmende beplantning.

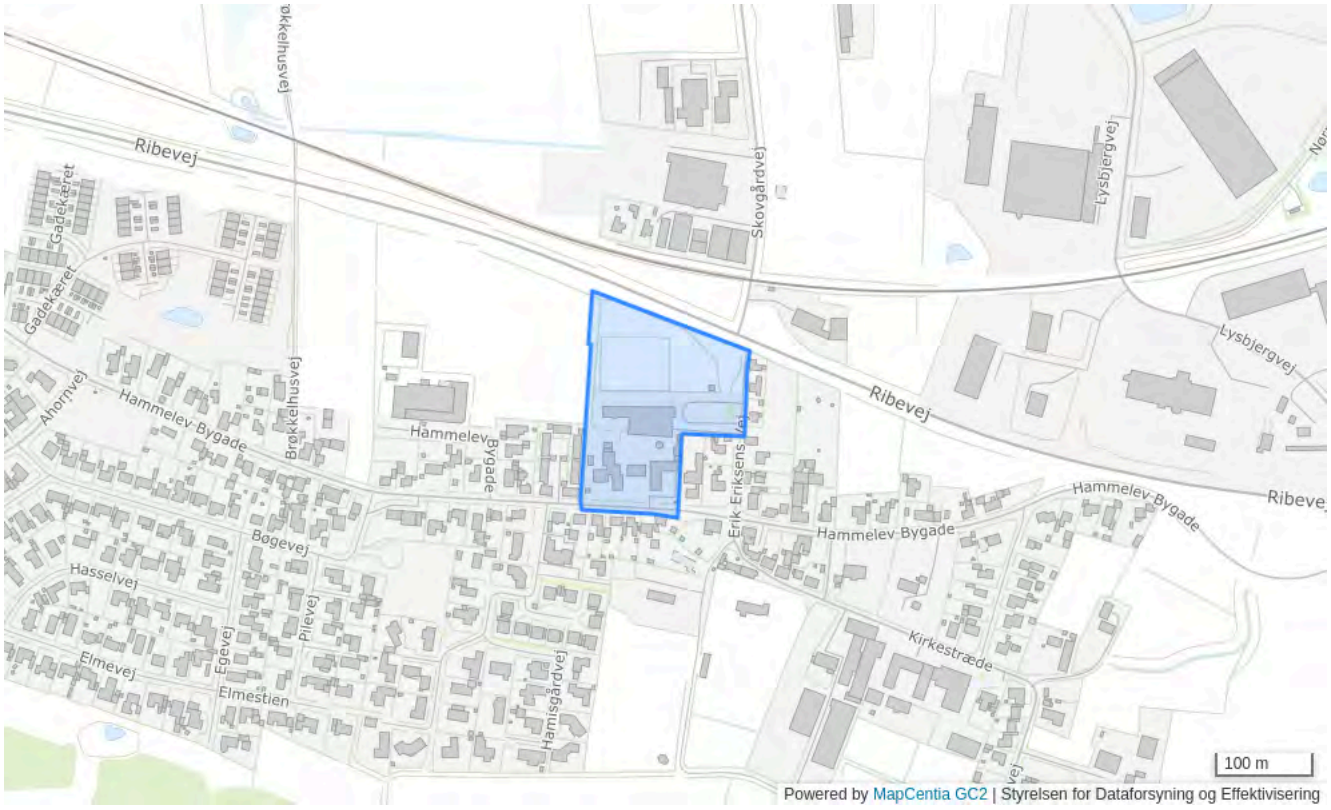
15.10.EH.15 - Erhvervsområde Søndergårds Allé Vest



Plannavn	Erhvervsområde Søndergårds Allé Vest
Plannummer	15.10.EH.15
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området forbeholdes virksomheder der har et særligt transportbehov, herunder bl.a. specielle fremstillingsvirksomheder, visse typer service og uddannelsesinstitutioner. Der kan etableres

	produktionsenheder til den enkelte virksomhed. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Vejbetjening forudsættes at ske fra det kommunale vejnet.
Særlige bestemmelser	Ved planlægning og ibrugtagning af området skal udbygningen foregå indefra og ud, og afhængigt af behov og efterspørgsel vil der være tale om etapevis planlægning og udbygning af området. Området skal gives en grøn profil. Der skal etableres et bredt beplantningsområde langs motorvejen. Mod det åbne land skal der etableres 10 meter brede beplantningsarealer. Ved indretningen af erhvervsarealet skal der tages hensyn til de landskabelige værdier i området.

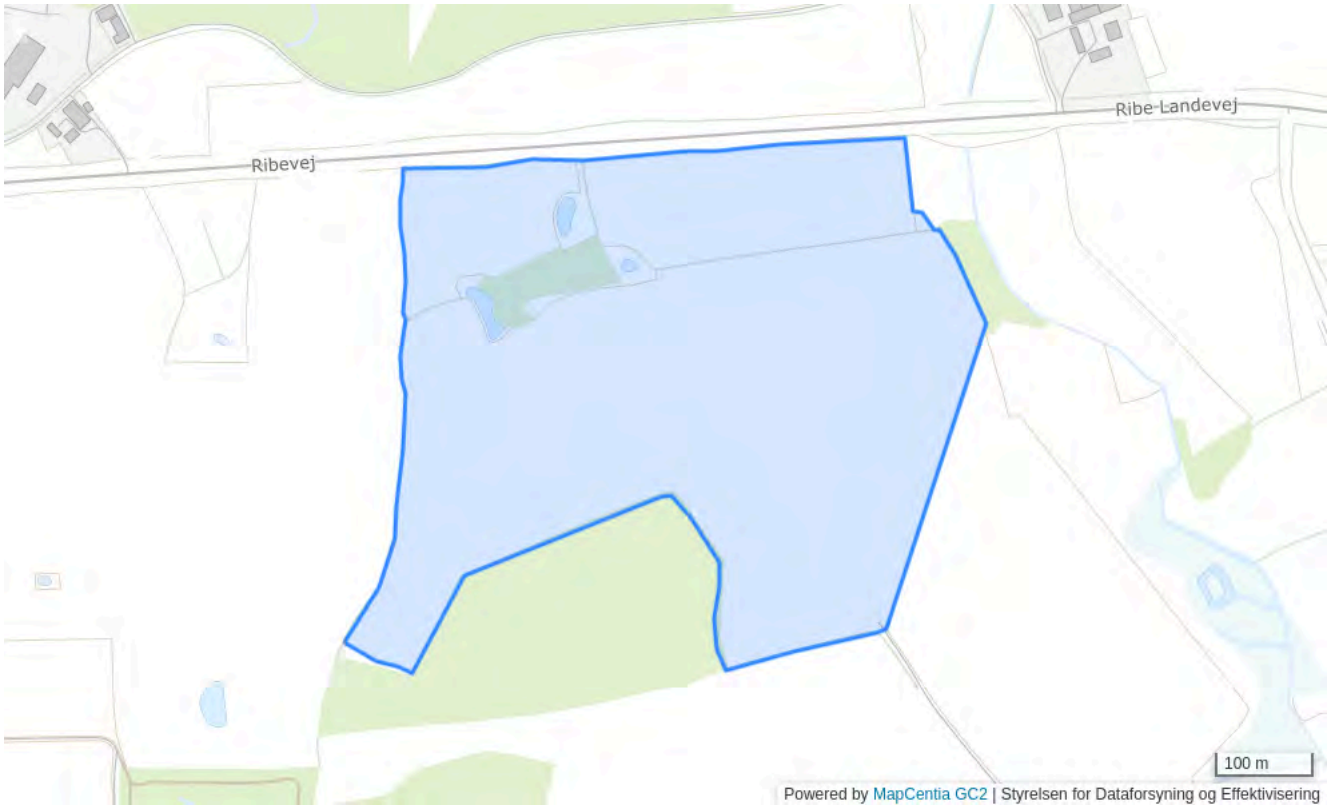
15.10.OF.01 - Område til offentlige formål Hammelev Bygade Øst



Plannavn	Område til offentlige formål Hammelev Bygade Øst
Plannummer	15.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af skole, sportsplads, børneinstitutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Der skal sikres nødvendigt opholdsareal i forhold til anvendelsen af den enkelte ejendom.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

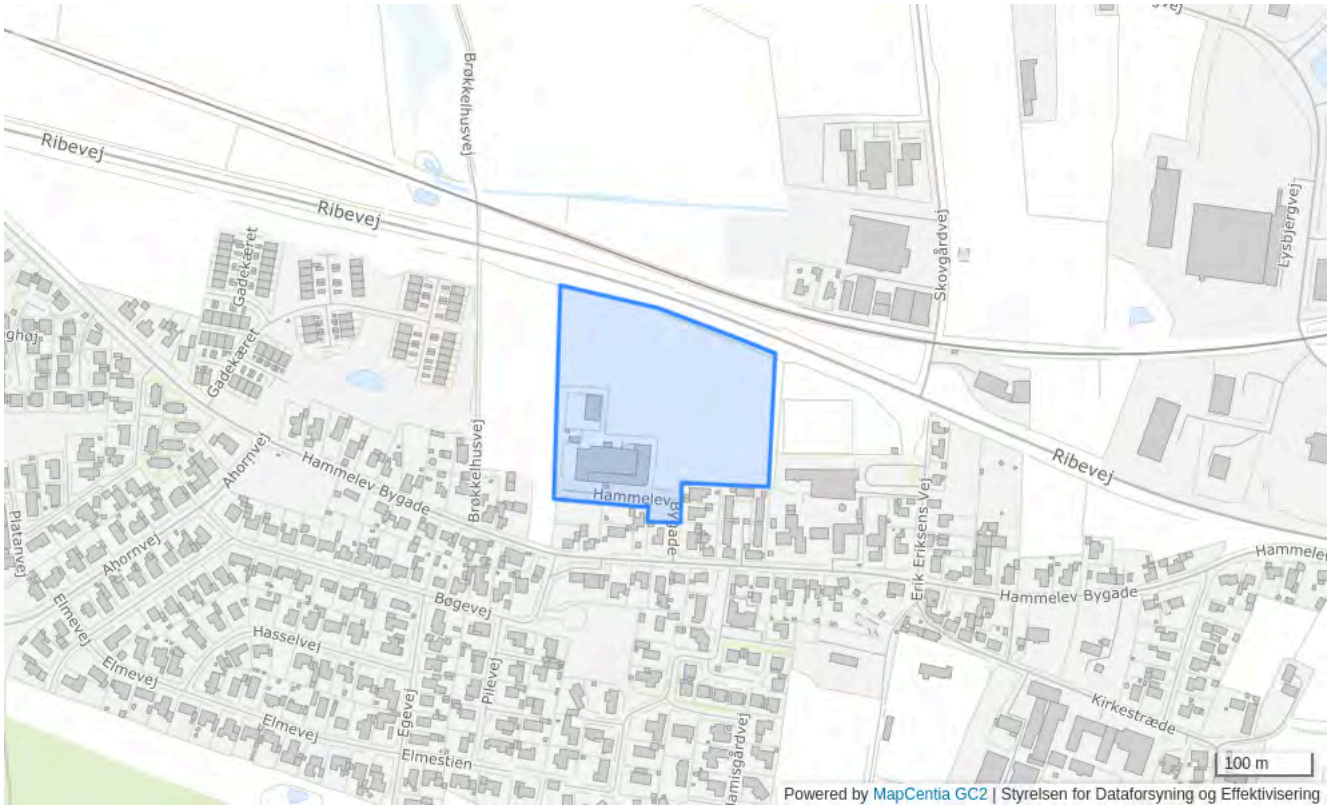
15.10.OF.02 - Område til offentlige formål Ribe Landevej Vest



Plannavn	Område til offentlige formål Ribe Landevej Vest
Plannummer	15.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Publikumsorienterede serviceerhverv Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til funktioner af regional betydning, f.eks. offentlig og privat service, uddannelsesinstitutioner, kontorvirksomhed, samt hotel og konferencevirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse, som er indpasset i landskabet. Bebyggelsen skal placeres i et byggefelt, der har en afstand af 100 m fra Ribe Landevej, 25 m fra skovbevoksninger og 10 m fra levende hegn. Skræntarealer friholdes. Arealet mellem Ribe Landevej og byggefeltet forbeholdes adgangs-, parkerings- og beplantningsformål. Ny bebyggelse skal tilpasses landskabet. Bebyggelsen skal udgøre helheder hver for sig og harmonere indbyrdes. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet og skal naturligt indgå i de omgivende landskabsområder.
Trafikbetjening og parkering	Stier skal indgå i Fredstedområdets samlede stisystem. Her er tale om to forskellige stityper: 1. stier ad markveje og 2. trampede stier.
Særlige bestemmelser	Eksisterende beplantninger og levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

15.10.RE.01 - Rekreativt område Hammelev Bygade



Plannavn	Rekreativt område Hammelev Bygade
Plannummer	15.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.
Særlige bestemmelser	Området karakter som naturområde skal bevares og eksisterende beplantning skal søges bevaret. Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand. Sådanne anlæg

	skal indpasses med respekt for natur- og landskabsinteresserne.

15.10.RE.02 - Rekreativt område Tørningvej



Plannavn	Rekreativt område Tørningvej
Plannummer	15.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke opføres bebyggelse indenfor området.
Særlige bestemmelser	Området karakter som naturområde skal bevares og eksisterende beplantning skal søges bevaret. Der må etableres anlæg til håndtering af overfladevand. Sådanne anlæg skal indpasses med respekt for natur- og landskabsinteresserne.

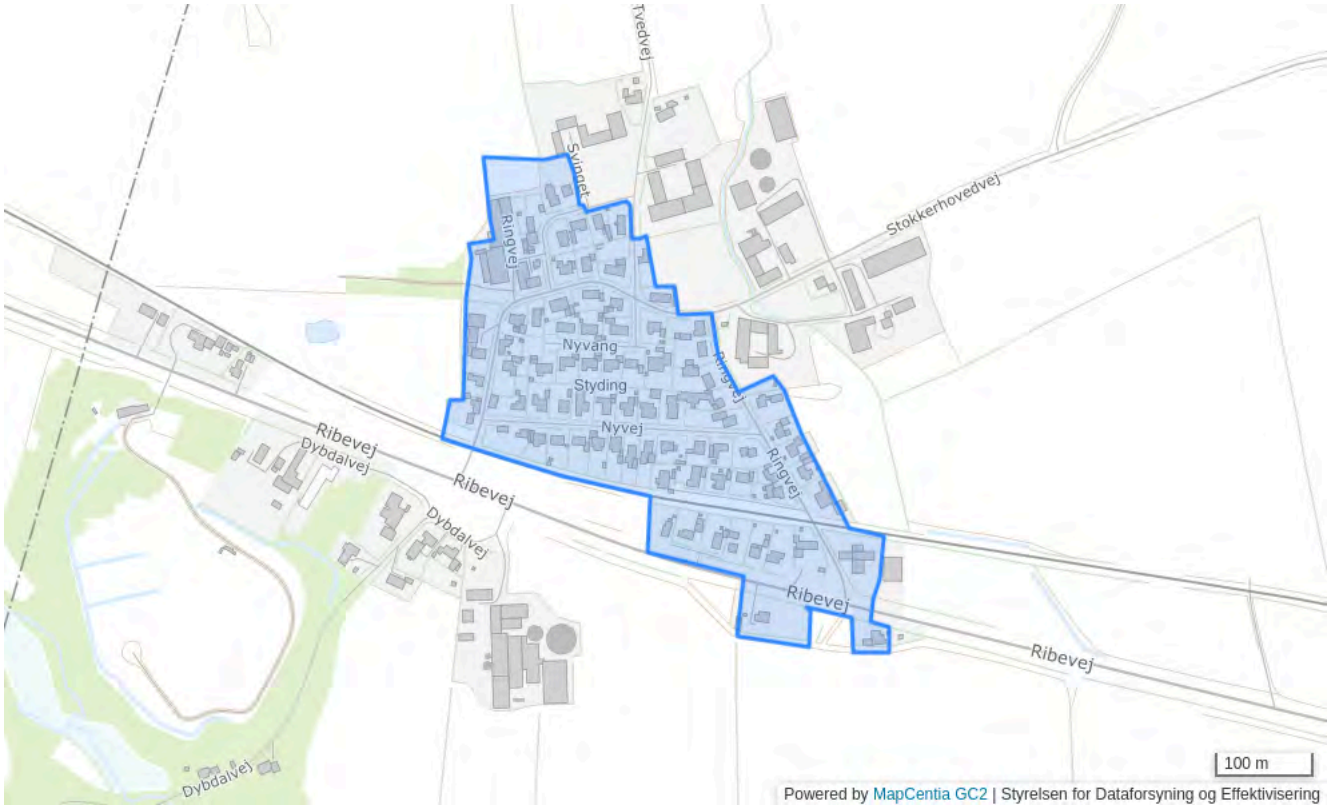
15.10.TA.01 - Område til tekniske anlæg Hammelev Bygade



Plannavn	Område til tekniske anlæg Hammelev Bygade
Plannummer	15.10.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Parkeringsanlæg Tankstation
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	8.5
Max. bygningshøjde (m)	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området er tiltænkt autocamperparkeringsplads med mulighed for overnatning.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes nødvendige opholdsarealer i forhold til den enkelte ejendoms anvendelse. Opholdsarealet skal

	etableres forud for parkeringspladser. Der skal etableres støjafskærmning mod motorvej.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

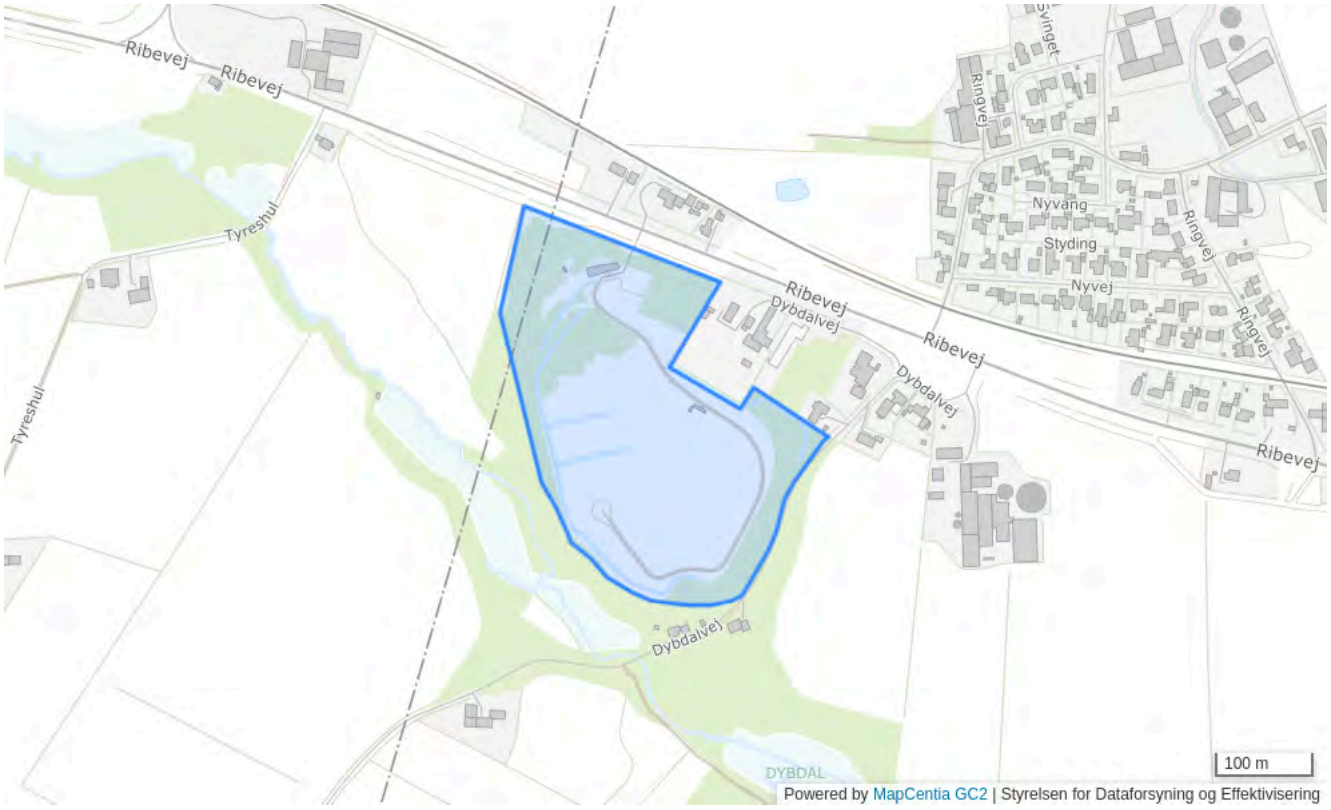
15.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ringvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ringvej
Plannummer	15.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

15.20.TA.01 - Område til tekniske anlæg Ribevej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Ribevej
Plannummer	15.20.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Deponeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg i form af kontrolleret losseplads. Der kan ske affaldssortering med henblik på genbrug.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres bygninger, som er nødvendige for områdets drift.
Trafikbetjening og parkering	Adgangen til området skal ske fra Ribevej.

Særlige bestemmelser	Forinden etablering af lossepladsen kan der ske grusgravning i området. Efter endt grusgravning og affaldsdeponering skal området retableres, så det falder ind i omgivelserne. Efter retablering skal området overgå til landbrugs- og/eller skovbrugsmæssig drift. Langs områdets grænser skal der etableres afskærmning, herunder jordvolde og beplantning. Eltransmission har elanlæg, der går i den vestlige del af rammeområdet. Indenfor servitutarealet må der ikke uden dispensation fra Eltransmission foretages fysiske tilstandsændringer herunder foretages grusgravning, jordvolde, beplantning, oplag, terrænændringer, etableres veje, regnvandsbassiner m.v. Servitutarealet administreres meget restriktivt, hvormed dispensation ikke automatisk kan forventes meddelt. Kontakt Eltransmission på 3.parter@energinet.dk

Bevtoft lokalområde

Læs om Bevtoft lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Bevtoft lokalområde

16.10.BO.01 - Boligområde Krügersvej



Plannavn	Boligområde Krügersvej
Plannummer	16.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

	opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

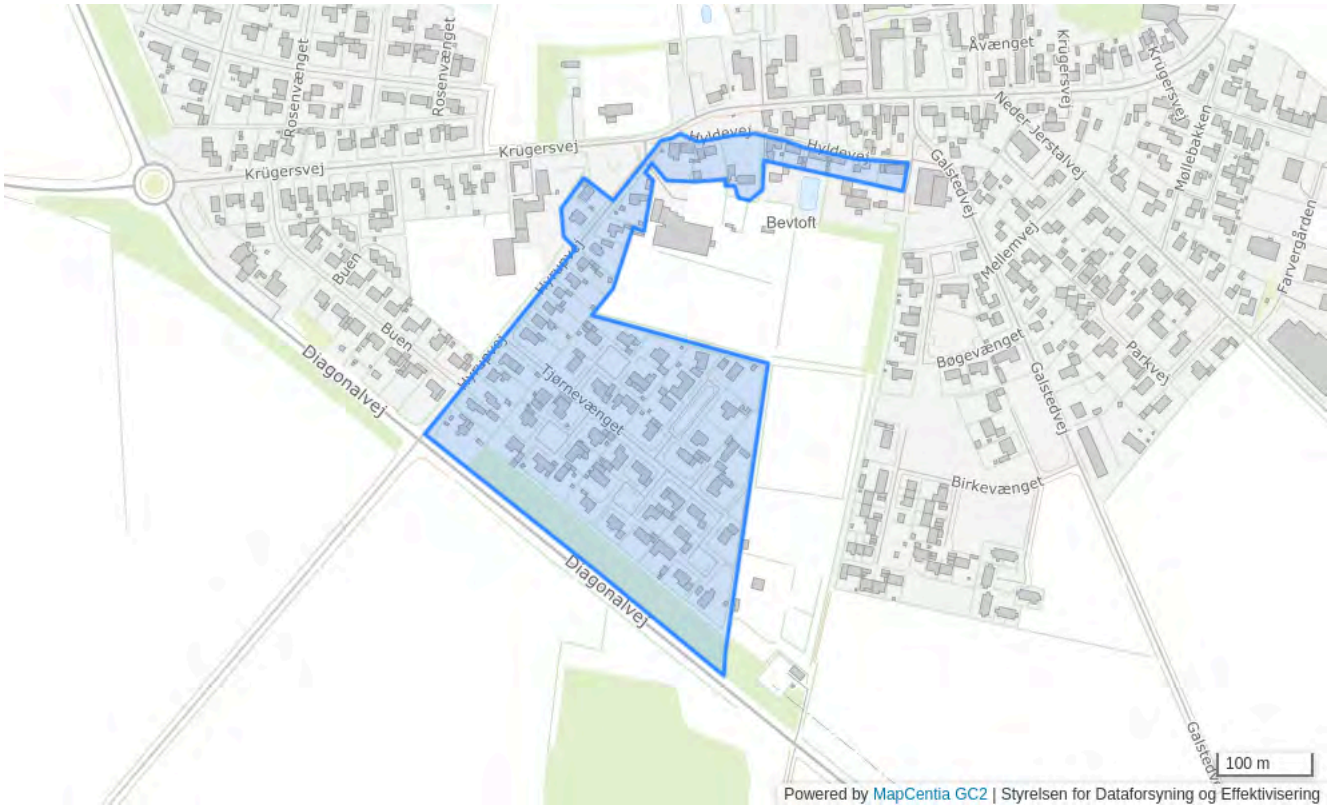
16.10.BO.02 - Boligområde Neder Jerstalsvej



Plannavn	Boligområde Neder Jerstalsvej
Plannummer	16.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

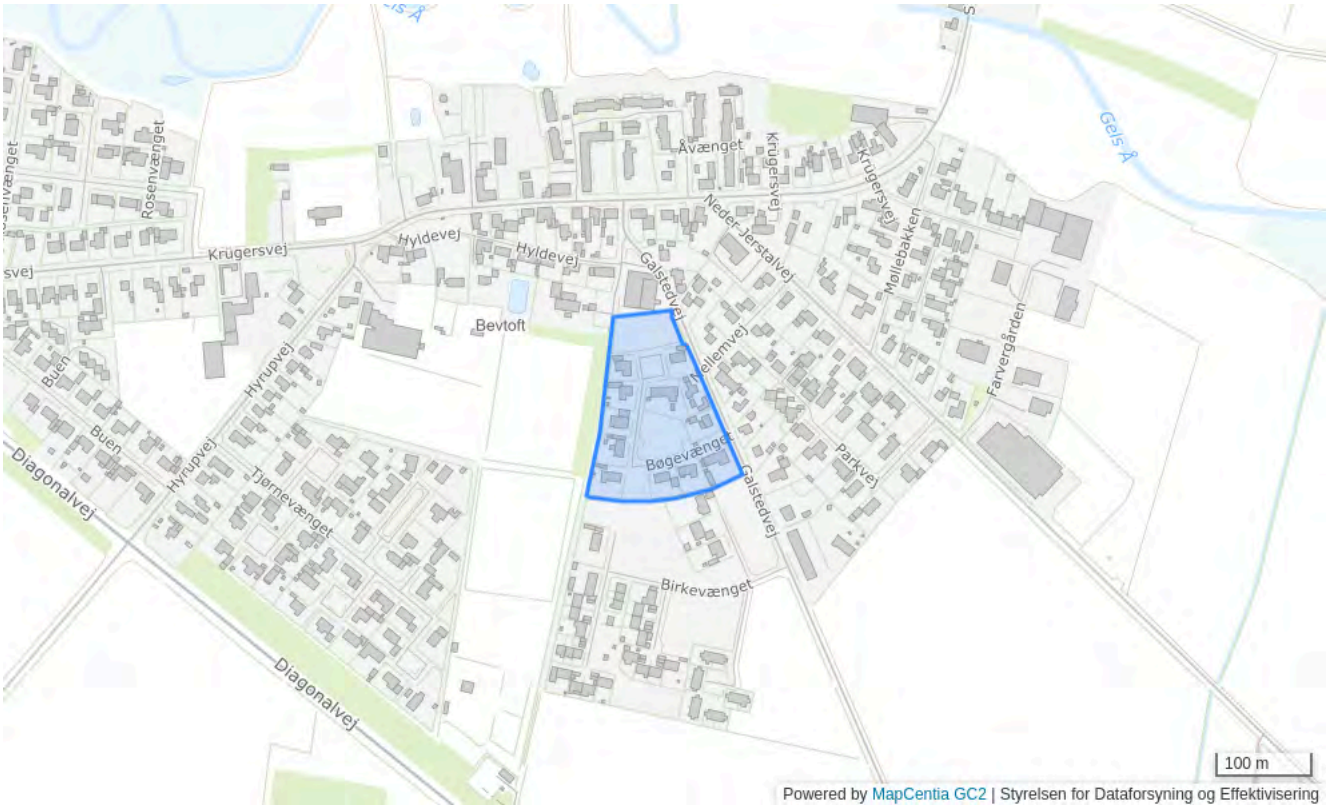
16.10.BO.03 - Boligområde Tjørnevænget



Plannavn	Boligområde Tjørnevænget
Plannummer	16.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

	opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.BO.04 - Boligområde Bøgevænget



Plannavn	Boligområde Bøgevænget
Plannummer	16.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

	opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.BO.05 - Boligområde Birkevænget Nord



Plannavn	Boligområde Birkevænget Nord
Plannummer	16.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.BO.06 - Boligområde Åvænget



Plannavn	Boligområde Åvænget
Plannummer	16.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal

	opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.BO.07 - Boligområde Birkevænget Syd



Plannavn	Boligområde Birkevænget Syd
Plannummer	16.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.BO.08 - Boligområde Birkevænget Øst



Plannavn	Boligområde Birkevænget Øst
Plannummer	16.10.BO.08
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Tæt-lav bebyggelse.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej- og stisystem skal udføres differentieret eller tilpasses principperne i Færdselsloven (§40).
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

16.10.CE.01 - Centerområde Krügersvej



Plannavn	Centerområde Krügersvej
Plannummer	16.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	60% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	3
Max. bygningshøjde (m)	9
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

16.10.EH.01 - Erhvervsområde Krügersvej



Plannavn	Erhvervsområde Krügersvej
Plannummer	16.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri- og håndværksvirksomhed, som ikke medfører særlige miljøgener.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Intet punkt af en bygning må

	hæves mere end 8,5 meter over det omgivende terræn bortset fra tilfælde, hvor særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør en større højde. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

16.10.EH.02 - Erhvervsområde Galstedvej



Plannavn	Erhvervsområde Galstedvej
Plannummer	16.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, som ikke medfører særlige miljøgener.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Intet punkt af en bygning må hæves mere end 8,5 meter over det omgivende terræn bortset fra tilfælde, hvor særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør en større højde. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

16.10.EH.03 - Erhvervsområde Farvergården



Plannavn	Erhvervsområde Farvergården
Plannummer	16.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, som ikke medfører

	særlige miljøgener.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Intet punkt af en bygning må hæves mere end 8,5 meter over det omgivende terræn bortset fra tilfælde, hvor særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør en større højde. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

16.10.EH.04 - Erhvervsområde Neder Jerstalvej



Plannavn	Erhvervsområde Neder Jerstalvej
Plannummer	16.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri, lager- og værkstedsvirksomhed, som ikke medfører

	særlige miljøgener. Desuden enkelte liberale erhverv, der efter kommunalbestyrelsens skøn kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Intet punkt af en bygning må hæves mere end 8,5 meter over det omgivende terræn bortset fra tilfælde, hvor særlige hensyn til indretning og drift nødvendiggør en større højde. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

16.10.OF.01 - Område til offentlige formål Hyrupvej



Plannavn	Område til offentlige formål Hyrupvej
Plannummer	16.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål, skole, børnehave, ridecenter, sportsareal og lignende institutioner og anlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

16.10.OF.02 - Område til offentlige formål Galstedvej



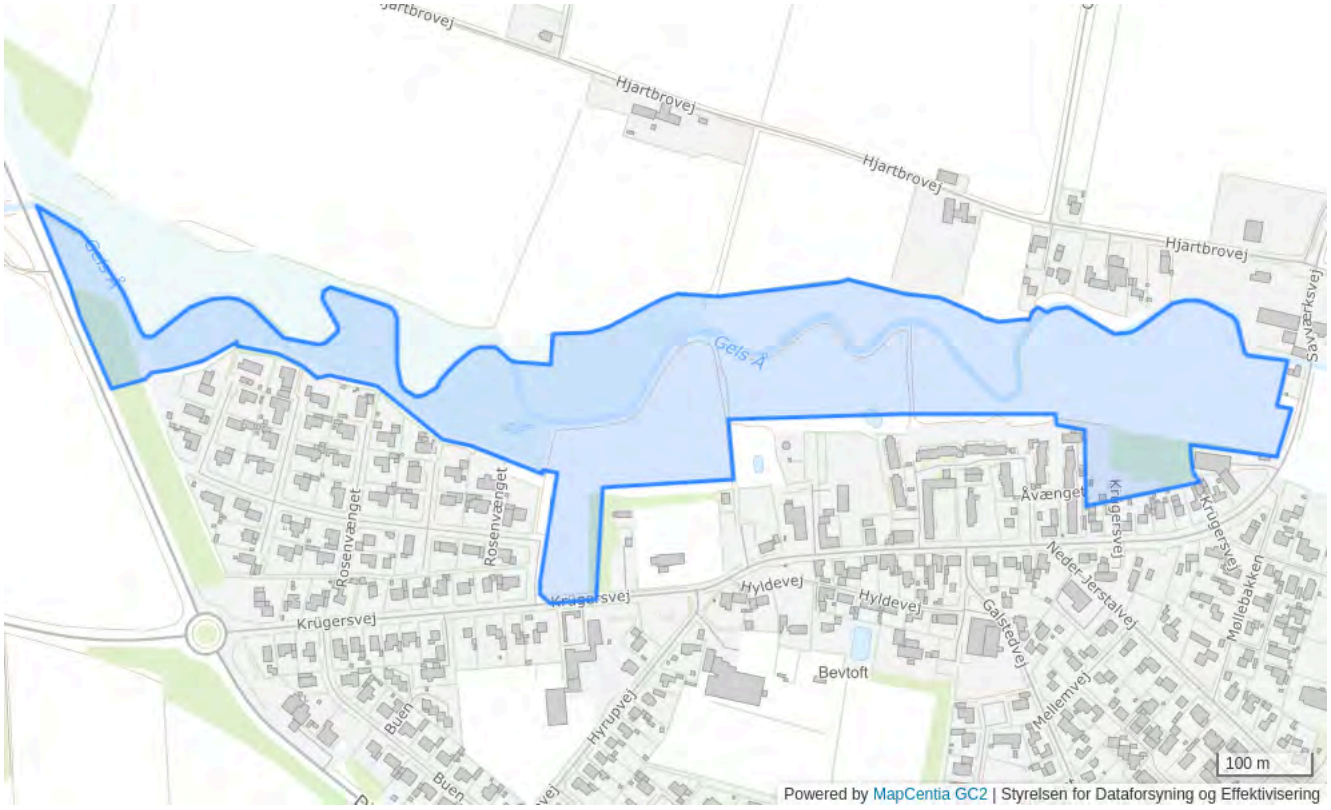
Plannavn	Område til offentlige formål Galstedvej
Plannummer	16.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål, børnehave og lignende institutioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning

16.10.OF.03 - Område til offentlige formål Krügersvej



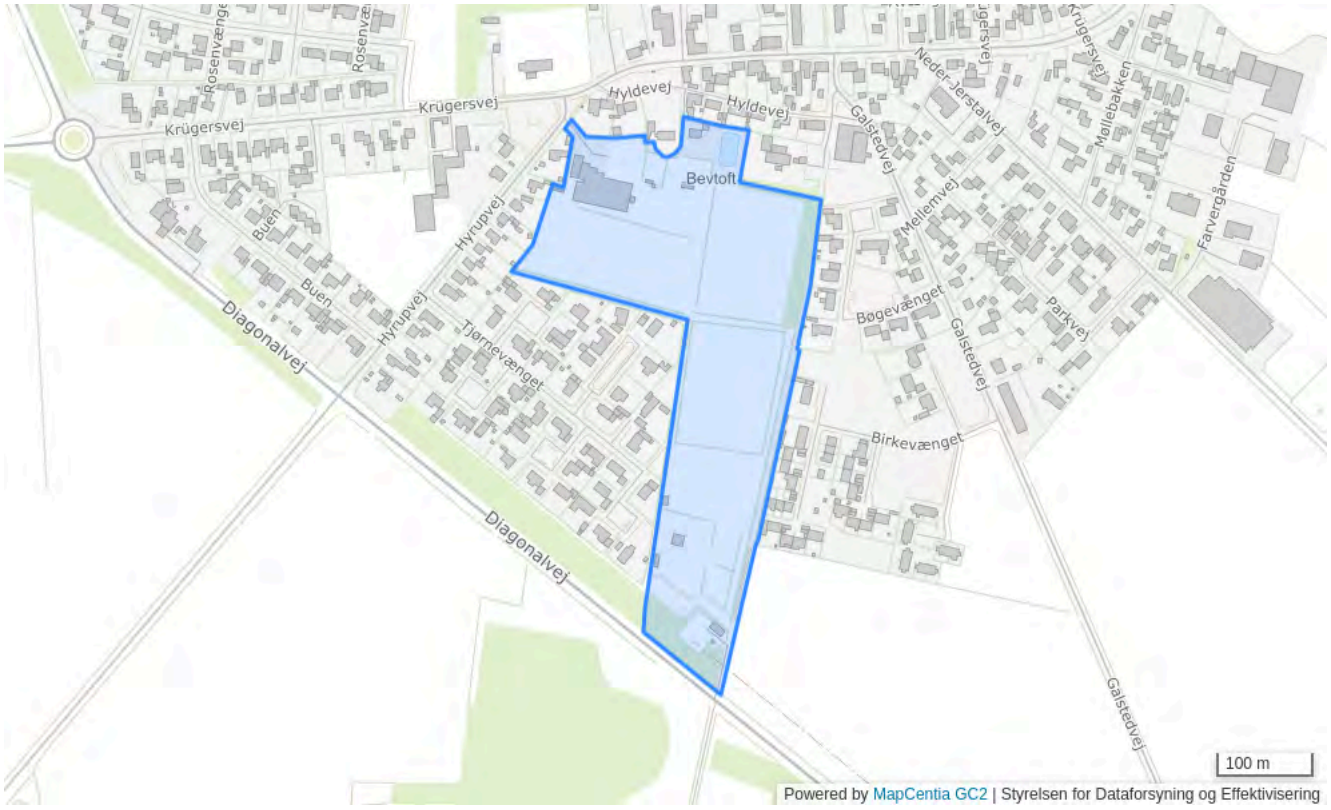
Plannavn	Område til offentlige formål Krügersvej
Plannummer	16.10.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af kirke, kirkegård, præstegård m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

16.10.RE.01 - Rekreativt område Gels Å



Plannavn	Rekreativt område Gels Å
Plannummer	16.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område.
Bebyggelsens omfang og udformning	Området skal friholdes for byggeri.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

16.10.RE.02 - Rekreativt område Hyrupvej



Plannavn	Rekreativt område Hyrupvej
Plannummer	16.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg og andre rekreative formål. Der kan opføres haller og andre bygninger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Trafikbetjening og parkering	Der skal reserveres areal til parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en passende beplantning langs områdets grænser.

16.10.TA.01 - Område til tekniske anlæg Diagonalvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Diagonalvej
Plannummer	16.10.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Rensningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% 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	Område til tekniske anlæg. Området må kun anvendes til renseanlæg med dertil hørende bassiner, bygninger og tekniske anlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan opføres byggeri, som er nødvendigt for driften af et renseanlæg, f.eks. maskinhus, mandskabsrum med dertil hørende faciliteter.

Særlige bestemmelser	Området afsluttes med en bred afskærmende beplantning bestående af egnstypiske løvfældende arter.

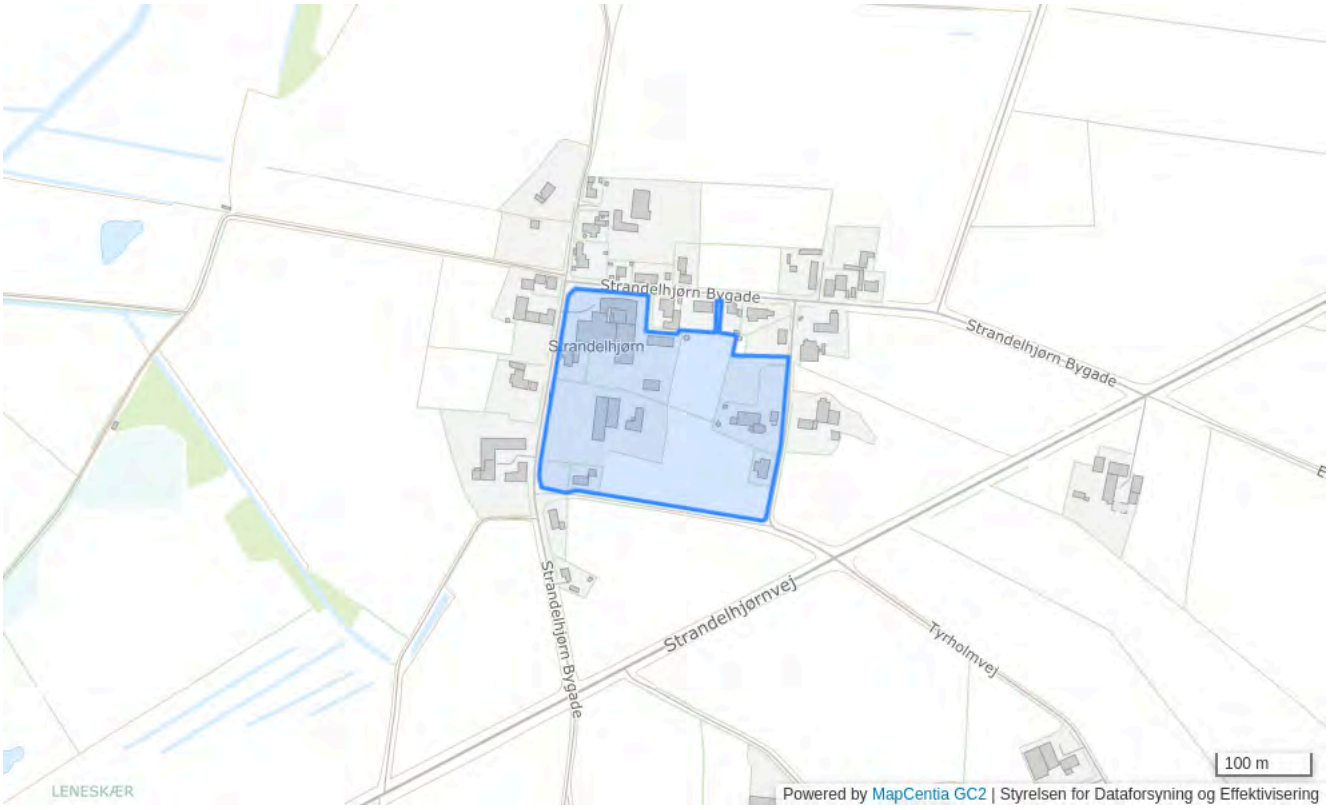
16.10.TA.02 - Område til tekniske anlæg Langvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Langvej
Plannummer	16.10.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Tekniske anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Min. miljøklasse	7
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Teknisk anlæg
Områdets anvendelse	Biogasanlæg og solcellepark med tilhørende tekniske anlæg. Der må ikke etableres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	

	Bebyggelse til tanke til anlæggets drift må opføres i max. 26 meters højde. Øvrige driftsbygninger må opføres i max. 14 meters højde. Skorstene må opføres i max. 38 meters højde.

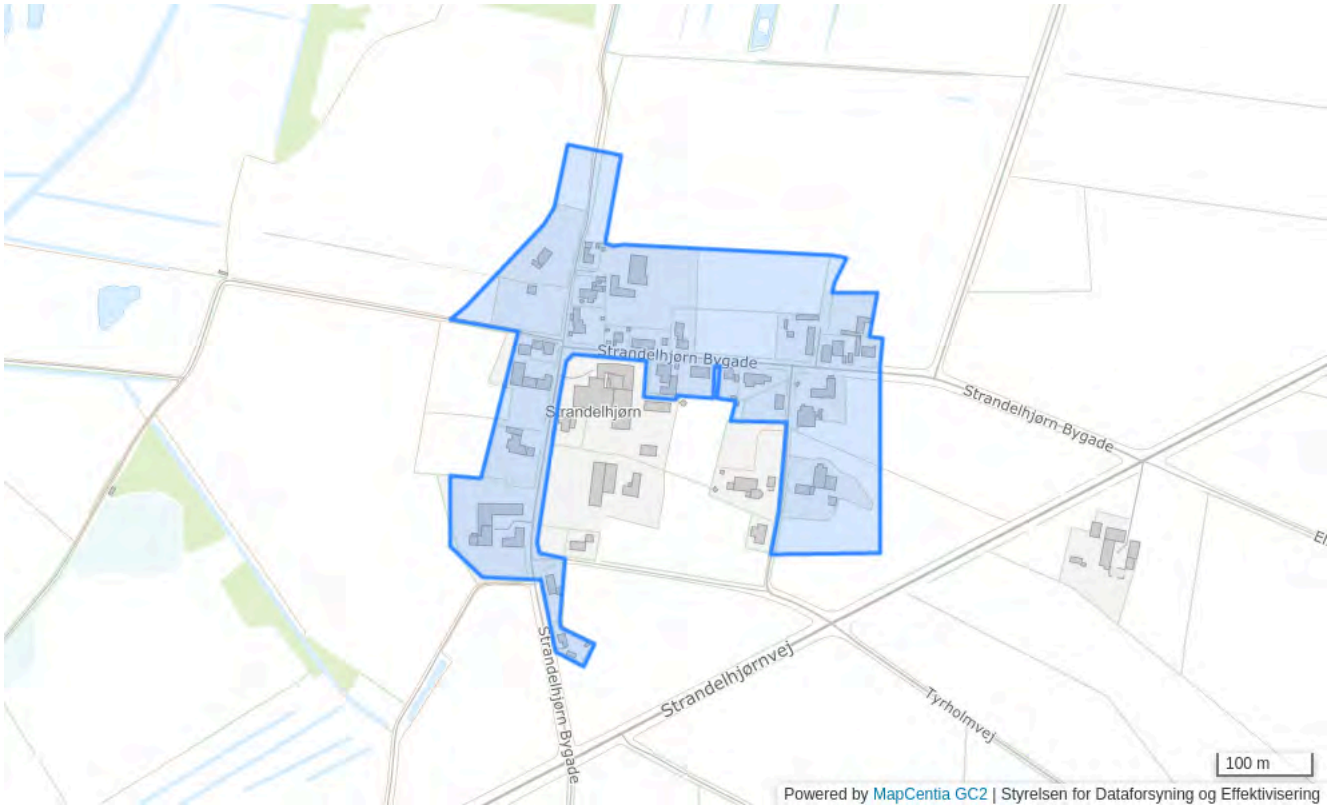
16.20.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade Syd



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade Syd
Plannummer	16.20.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Område til offentlige formål Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Området skal anvendes til landbrugsformål, boligformål, offentlige formål og erhverv, som kan indpasses i landsbymiljøet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Nybyggeri og tilbygninger skal indpasses i området, så landsbypræget kan bibeholdes. Der kan eventuelt gives tilladelse til et større etageantal end 1 etage med udnyttet tagetage, når det er nødvendigt for det tilladte formål.

16.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Strandelhjørn Bygade
Plannummer	16.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker. Mindre

	erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i et boligområde, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

Marstrup lokalområde

Læs om Marstrup lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Marstrup lokalområde

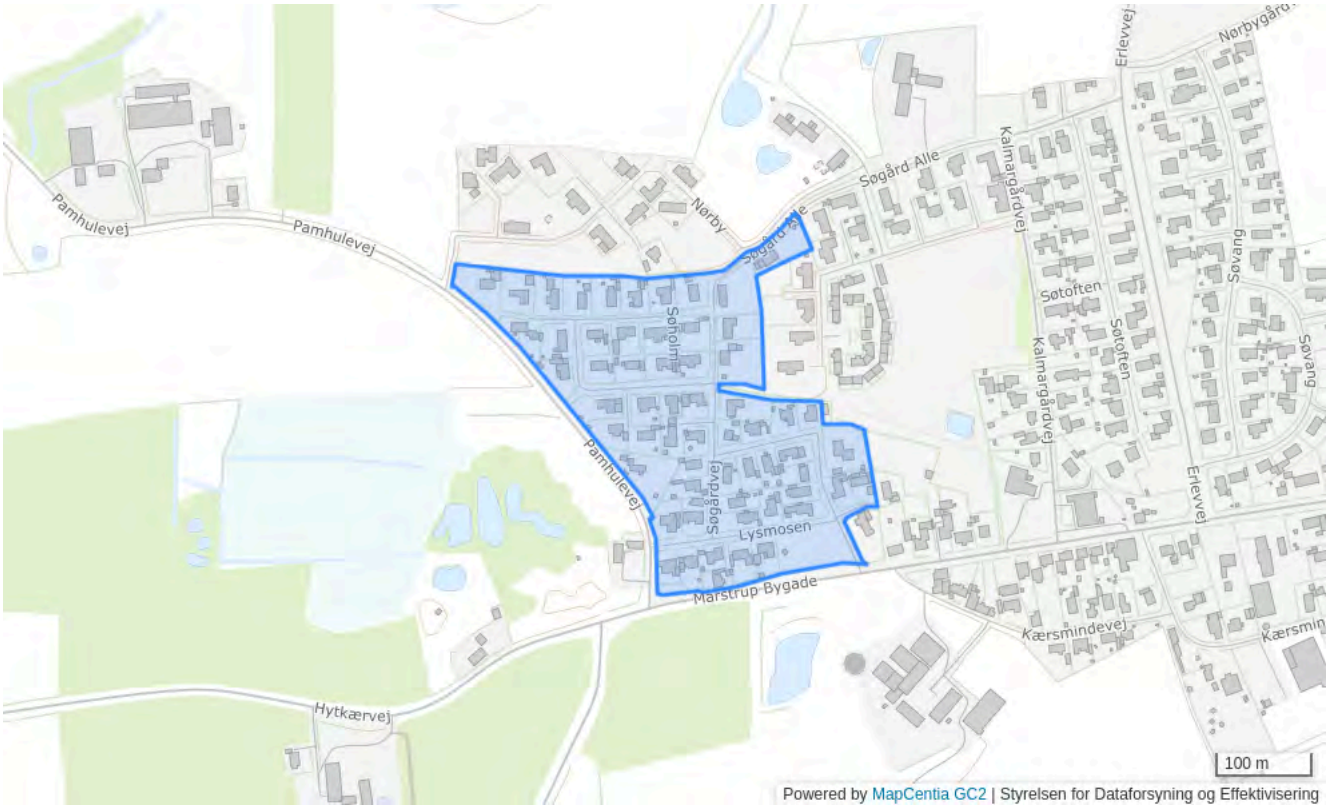
17.10.BO.01 - Boligområde Erlevvej



Plannavn	Boligområde Erlevvej
Plannummer	17.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

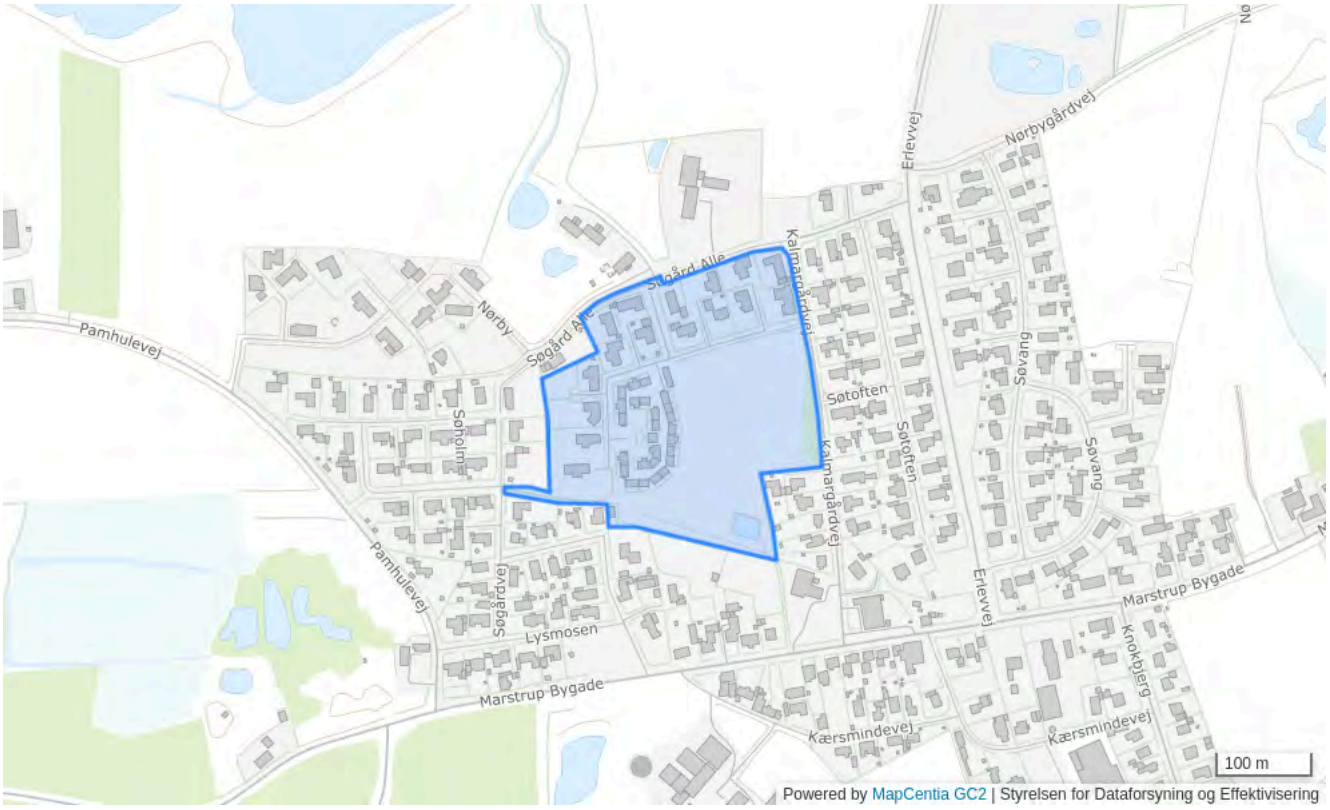
17.10.BO.02 - Boligområde Søgårdvej



Plannavn	Boligområde Søgårdvej
Plannummer	17.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

17.10.BO.03 - Boligområde Kalmargårdparken



Plannavn	Boligområde Kalmargårdparken
Plannummer	17.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% 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 med tilhørende offentlige institutioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

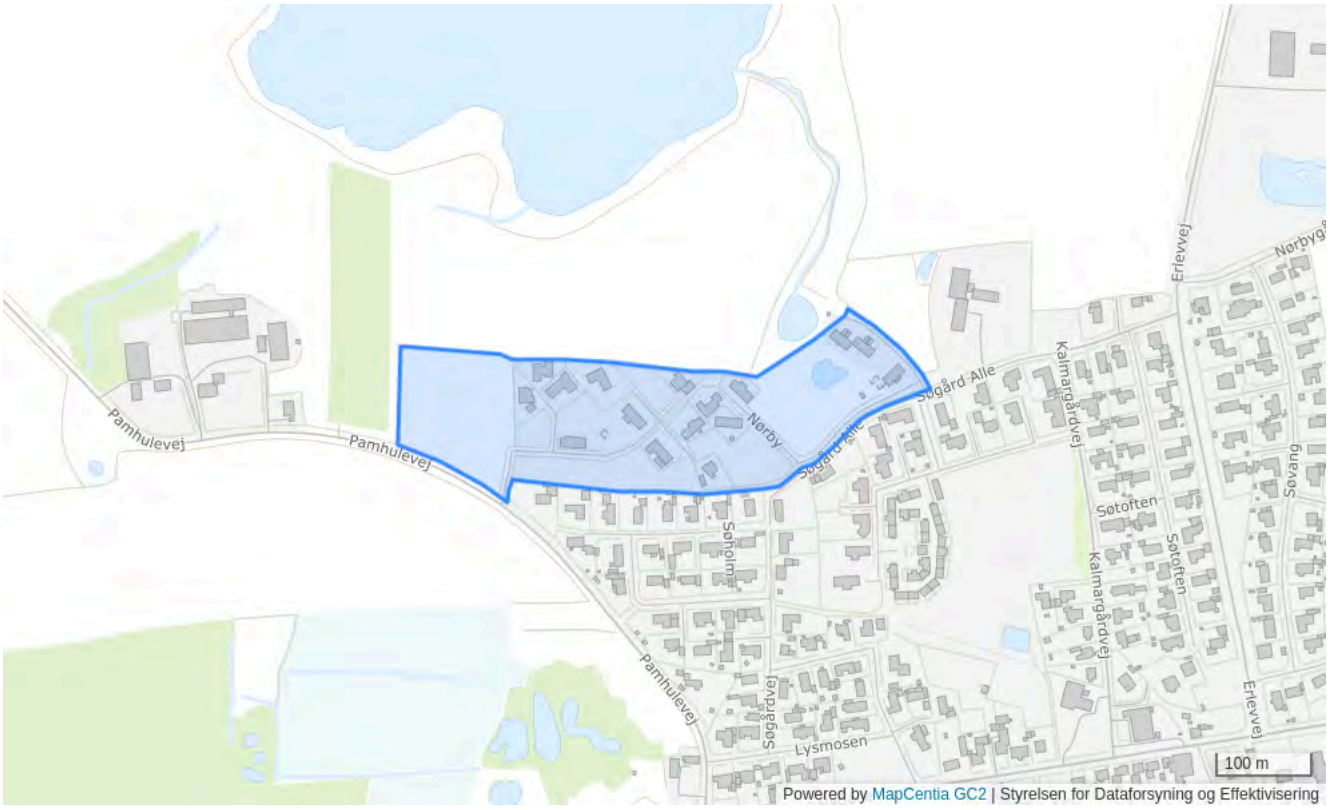
	bebyggelse maks. 25 og for tæt-lav maks. 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

17.10.BO.04 - Boligområde Ravnstoft



Plannavn	Boligområde Ravnstoft
Plannummer	17.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

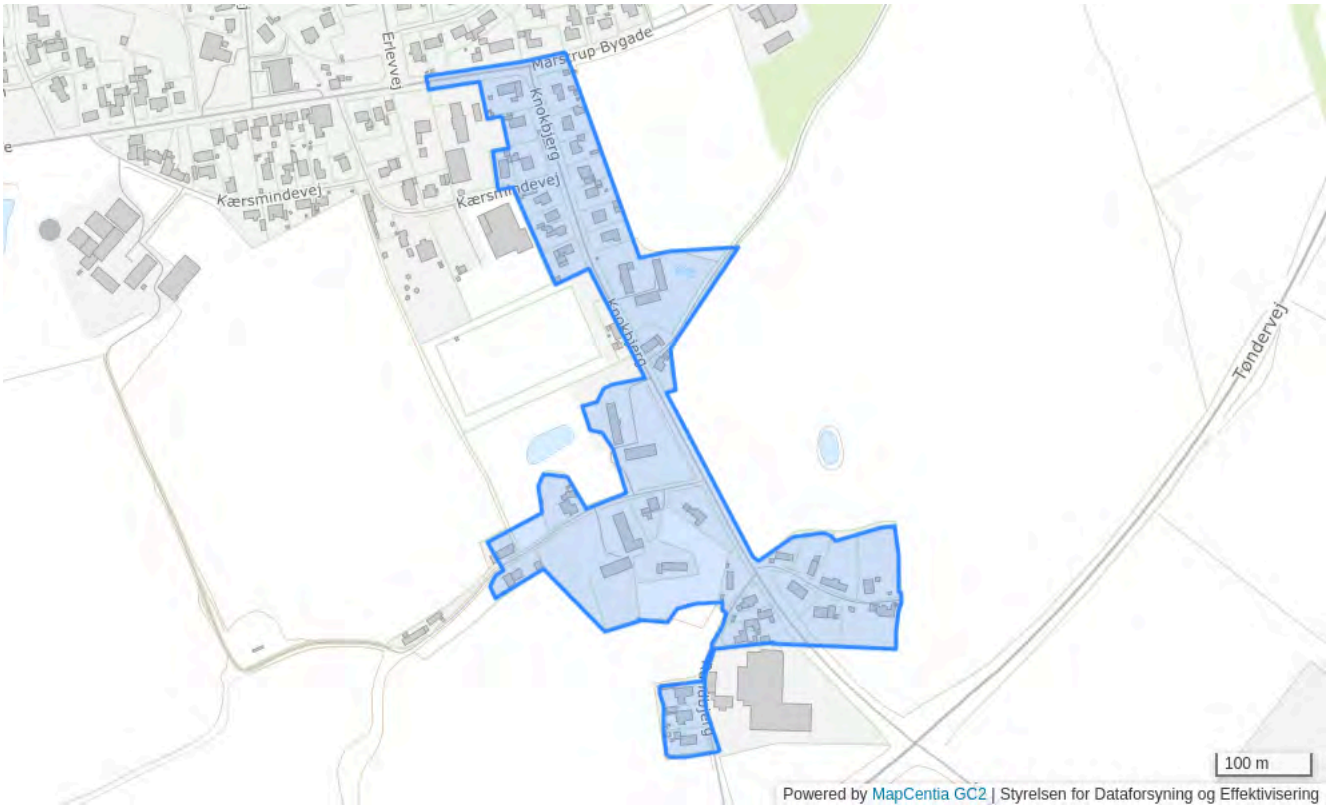
17.10.BO.05 - Boligområde Pamhule Søpark



Plannavn	Boligområde Pamhule Søpark
Plannummer	17.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige institutioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

	bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

17.10.BO.06 - Boligområde Knokbjerg



Plannavn	Boligområde Knokbjerg
Plannummer	17.10.BO.06
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i lokalbyen, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30, bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40 og anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

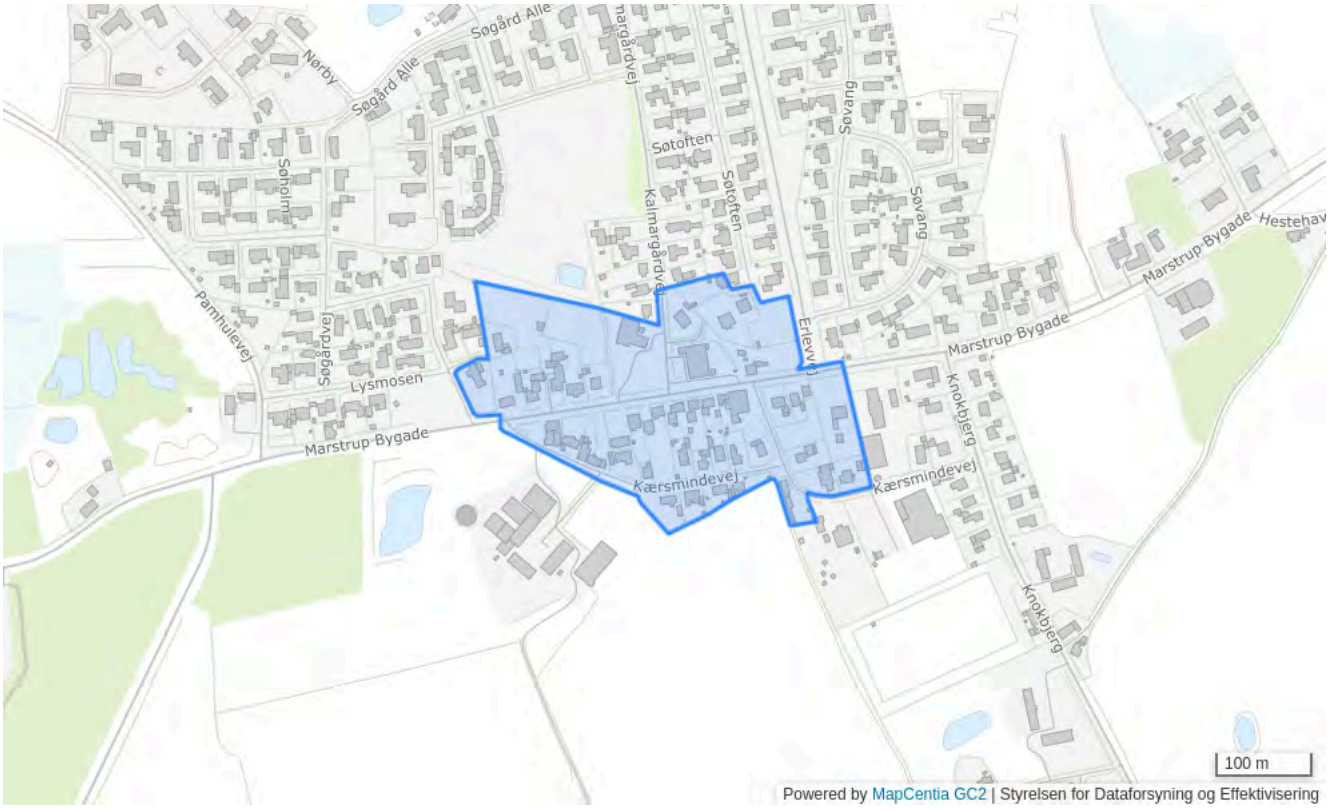
17.10.BO.07 - Boligområde Hestehaven



Plannavn	Boligområde Hestehaven
Plannummer	17.10.BO.07
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder som naturligt hører til i lokalbyen kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav -, tæt-lav - og anden bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for etagebebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

17.10.CE.01 - Centerområde Marstrup Bygade



Plannavn	Centerområde Marstrup Bygade
Plannummer	17.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private

	servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i lokalbyen.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30 %. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40 %. Anden bebyggelse maks. 45 %. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

17.10.EH.01 - Erhvervsområde Knokbjerg Syd



Plannavn	Erhvervsområde Knokbjerg Syd
Plannummer	17.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	2 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings- og håndværksvirksomhed, oplagring, engroshandel og administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal holdes min. 4 m fra naboskel. 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	Opholdsarealet til den enkelte virksomhed skal mindst svare til 25 m2 pr. 100 m2 etageareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre parkeringskravet.
Særlige bestemmelser	Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

17.10.EH.02 - Erhvervsområde Dybkær



Plannavn	Erhvervsområde Dybkær
Plannummer	17.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	6
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde for industrier og aktiviteter, der medfører risiko for luft-, støj-, jord- og grundvandsforurening. Fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed

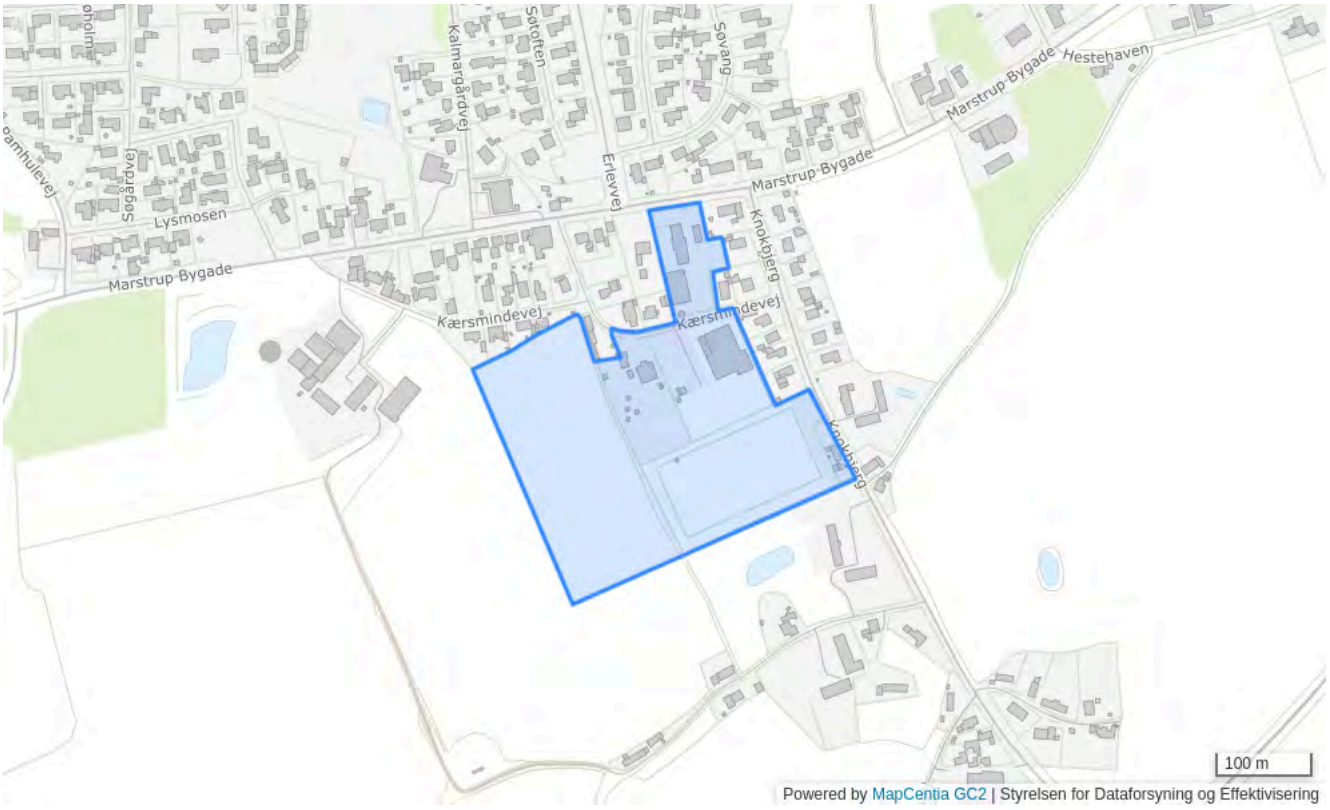
	med tilhørende administration. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre parkeringskravet.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

17.10.EH.03 - Erhvervsområde Dybkær Nord



Plannavn	Erhvervsområde Dybkær Nord
Plannummer	17.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Biogasanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	14
Min. miljøklasse	7
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

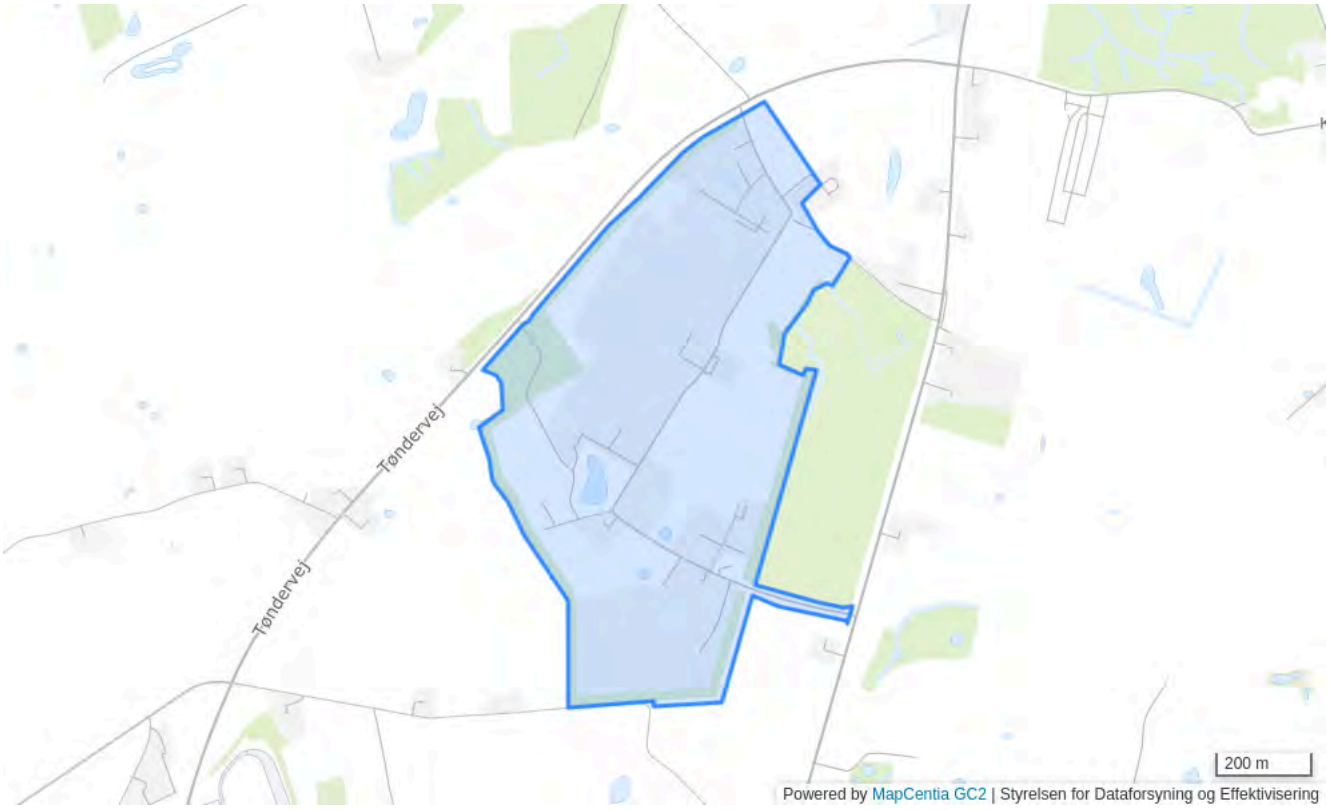
17.10.OF.01 - Område til offentlige formål Kærsmindevej



Plannavn	Område til offentlige formål Kærsmindevej
Plannummer	17.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde, skole, børneinstitution, idrætsanlæg m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift

	nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Ny bebyggelse skal harmonere med den omgivende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

17.11.EH.01 - Erhvervsområde Langkær



Plannavn	Erhvervsområde Langkær
Plannummer	17.11.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Tung industri
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og engrosvirksomhed

	samt administration. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

17.40.EH.01 - Erhvervsområde Tøndervej



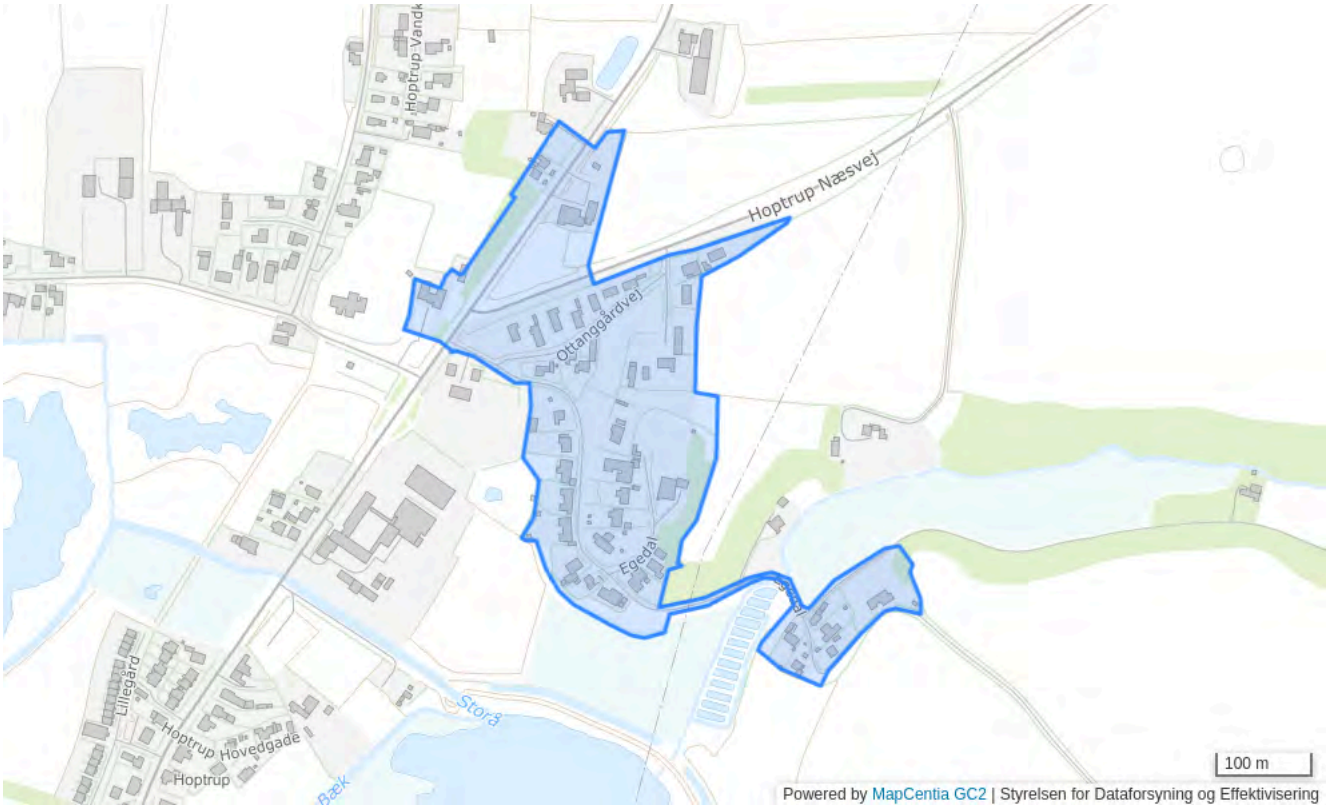
Plannavn	Erhvervsområde Tøndervej
Plannummer	17.40.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Virksomheder med særlige beliggenhedskrav
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. rumfang m3 pr. m2	4 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	5
Max. miljøklasse	6
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde for industrier og aktiviteter, der medfører risiko for luft-, støj-, jord- og grundvandsforurening. Fremstillings-, lager-, værksteds-, service- og forretningsvirksomhed

	med tilhørende administration. Der må ikke placeres boliger i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til naboskel skal min. være 4 meter. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre parkerings kravet.
Særlige bestemmelser	Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod omgivelserne.

Hoptrup lokalområde

Læs om Hoptrup lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Hoptrup lokalområde

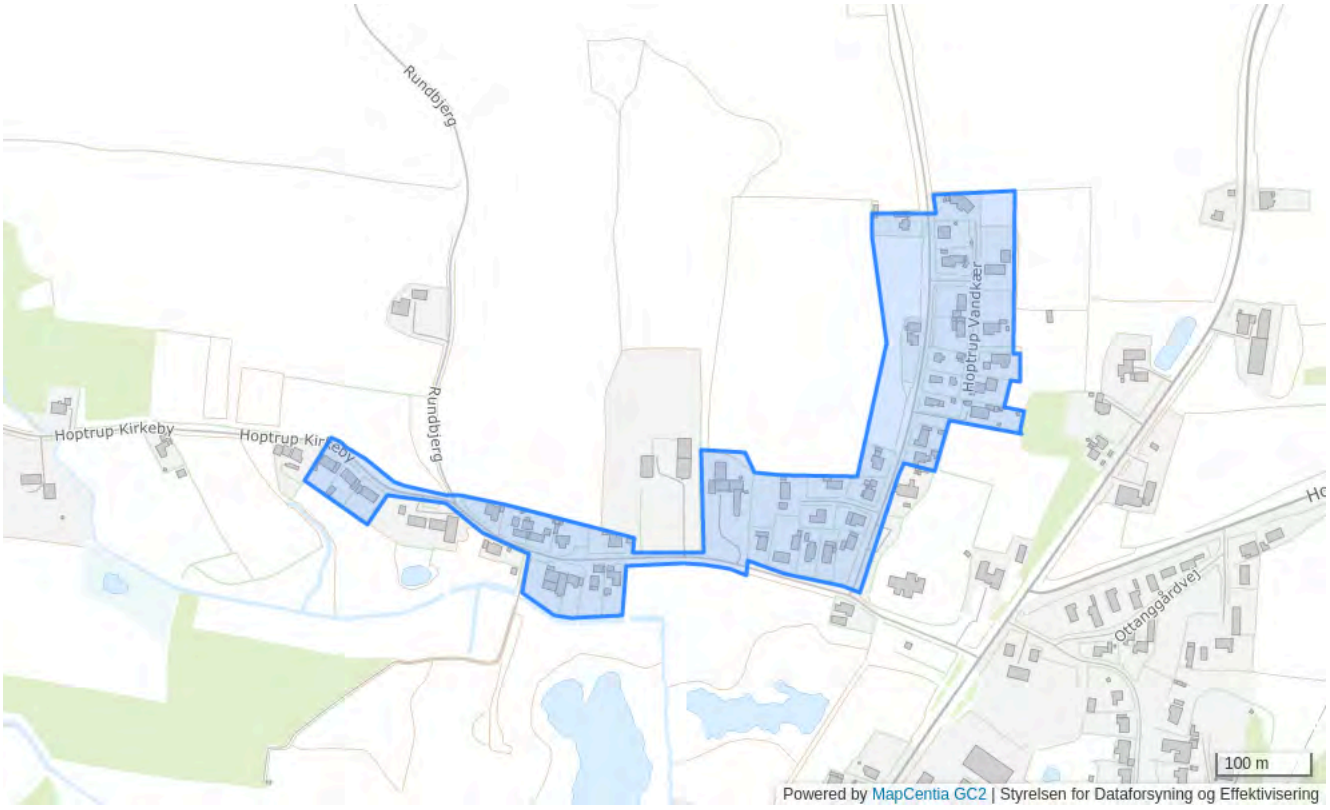
18.10.BO.01 - Boligområdet Egedal



Plannavn	Boligområdet Egedal
Plannummer	18.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

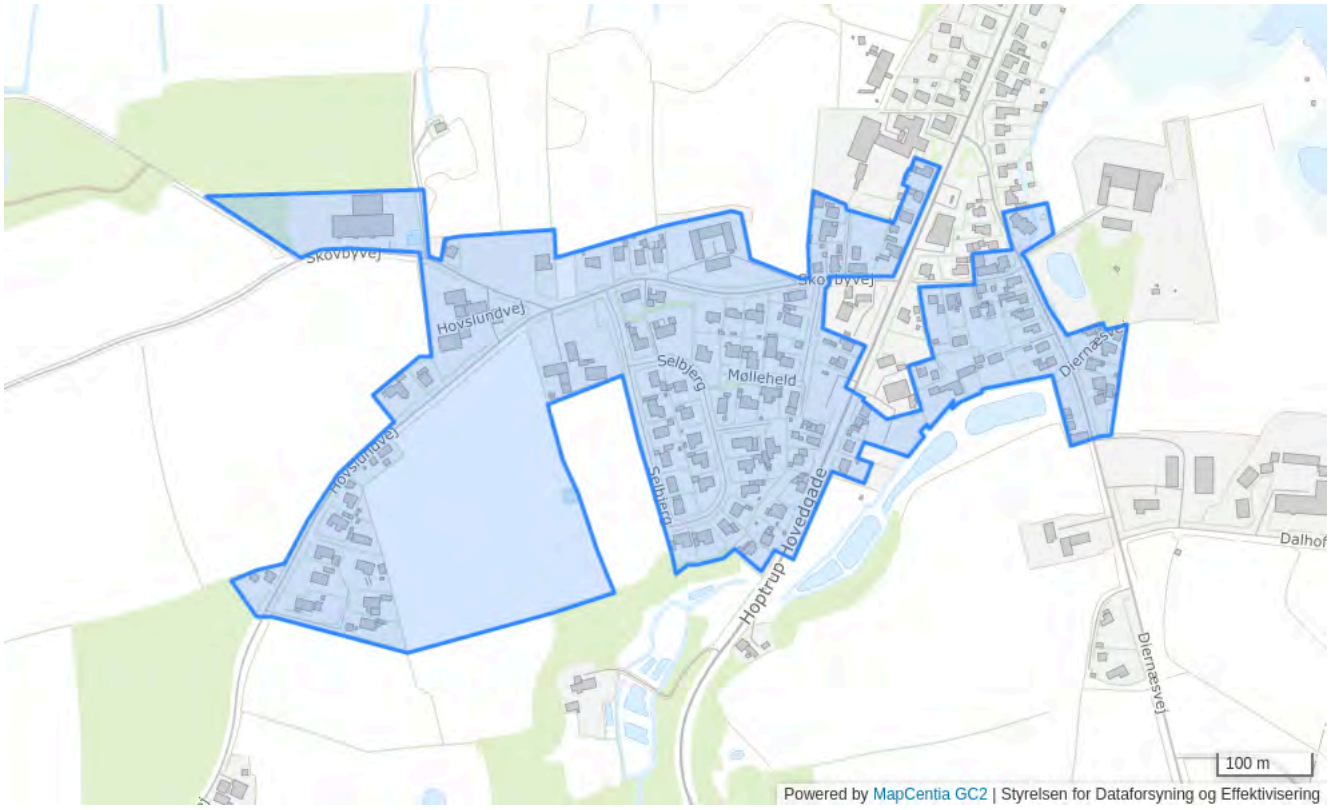
18.10.BO.02 - Boligområde Marstrup Kirkevej



Plannavn	Boligområde Marstrup Kirkevej
Plannummer	18.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker.

	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

18.10.BO.03 - Boligområde Hovslundvej



Plannavn	Boligområde Hovslundvej
Plannummer	18.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri.

	Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

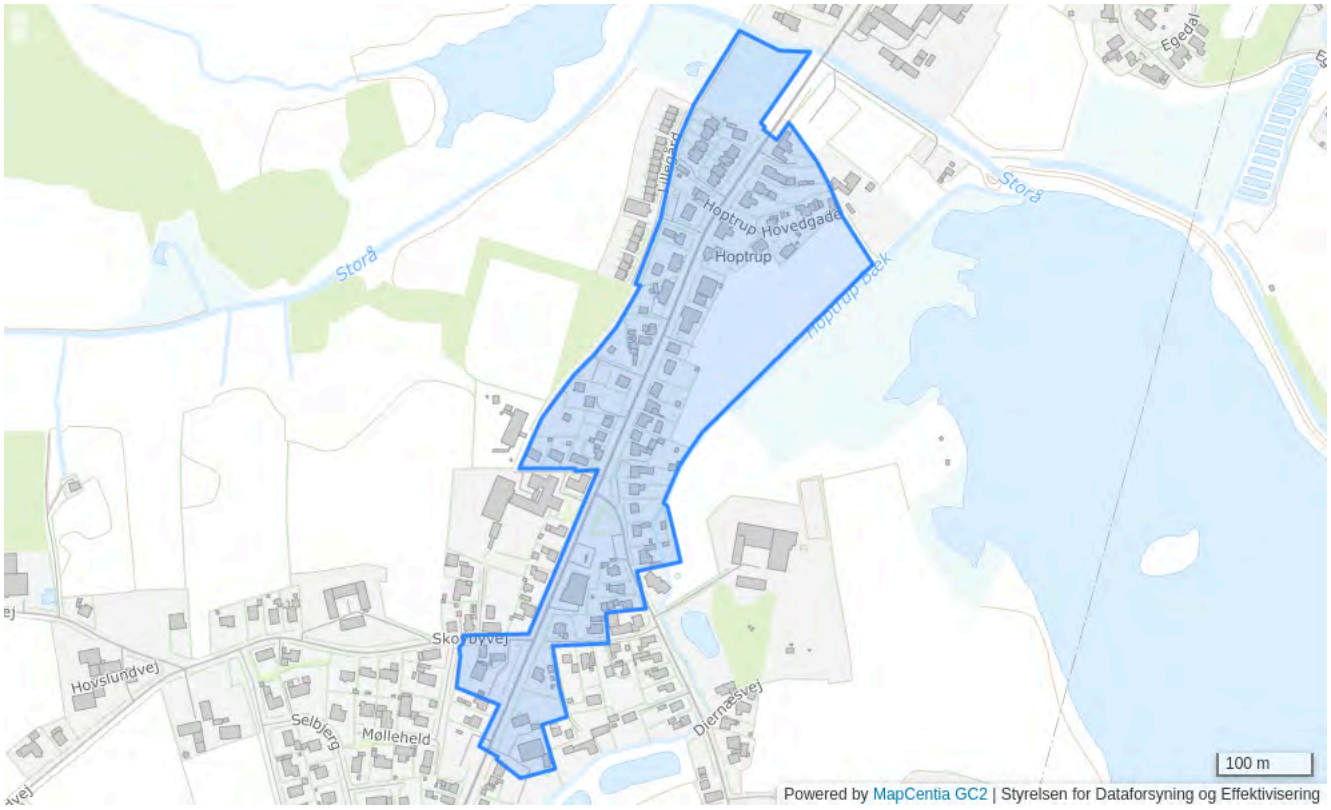
18.10.BO.04 - Boligområde Lillegård



Plannavn	Boligområde Lillegård
Plannummer	18.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 25. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 35. Anden bebyggelse maks. 40. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

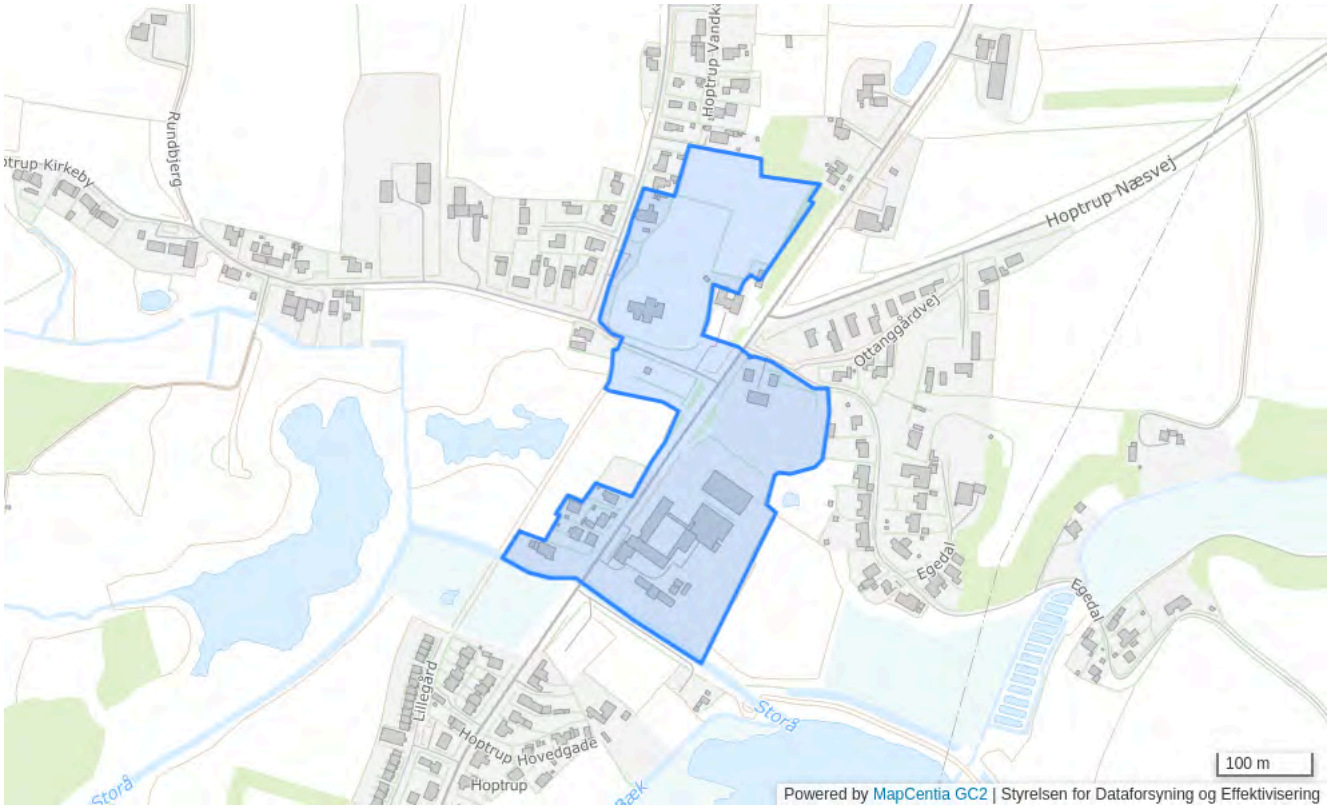
18.10.CE.01 - Centerområde Hoptrup Hovedgade



Plannavn	Centerområde Hoptrup Hovedgade
Plannummer	18.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter.

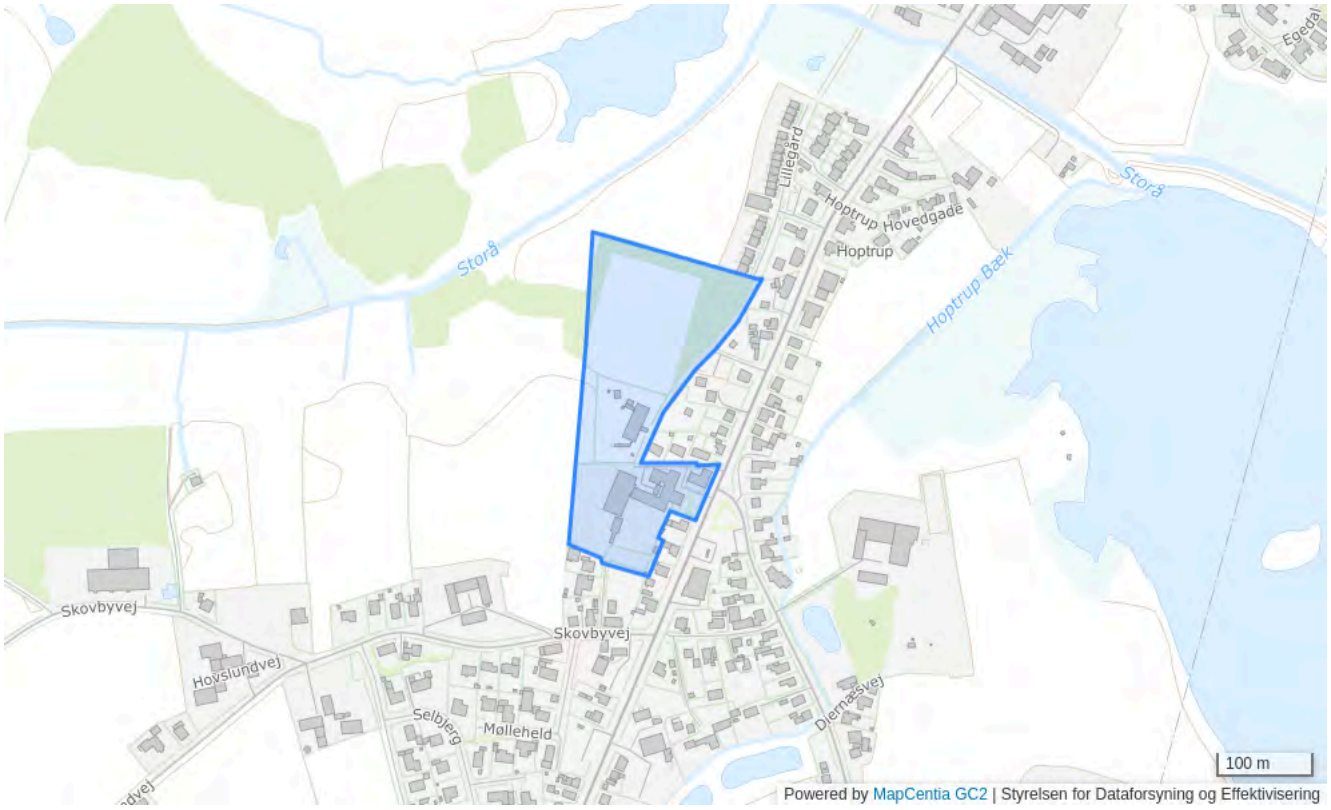
18.10.OF.01 - Område til offentlige formål Hoptrup Hovedgade Nord



Plannavn	Område til offentlige formål Hoptrup Hovedgade Nord
Plannummer	18.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde, kommuneskole, højskole, sportshal, kirke med anlæg i tilknytning hertil.

Bebyggelsens omfang og udformning	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

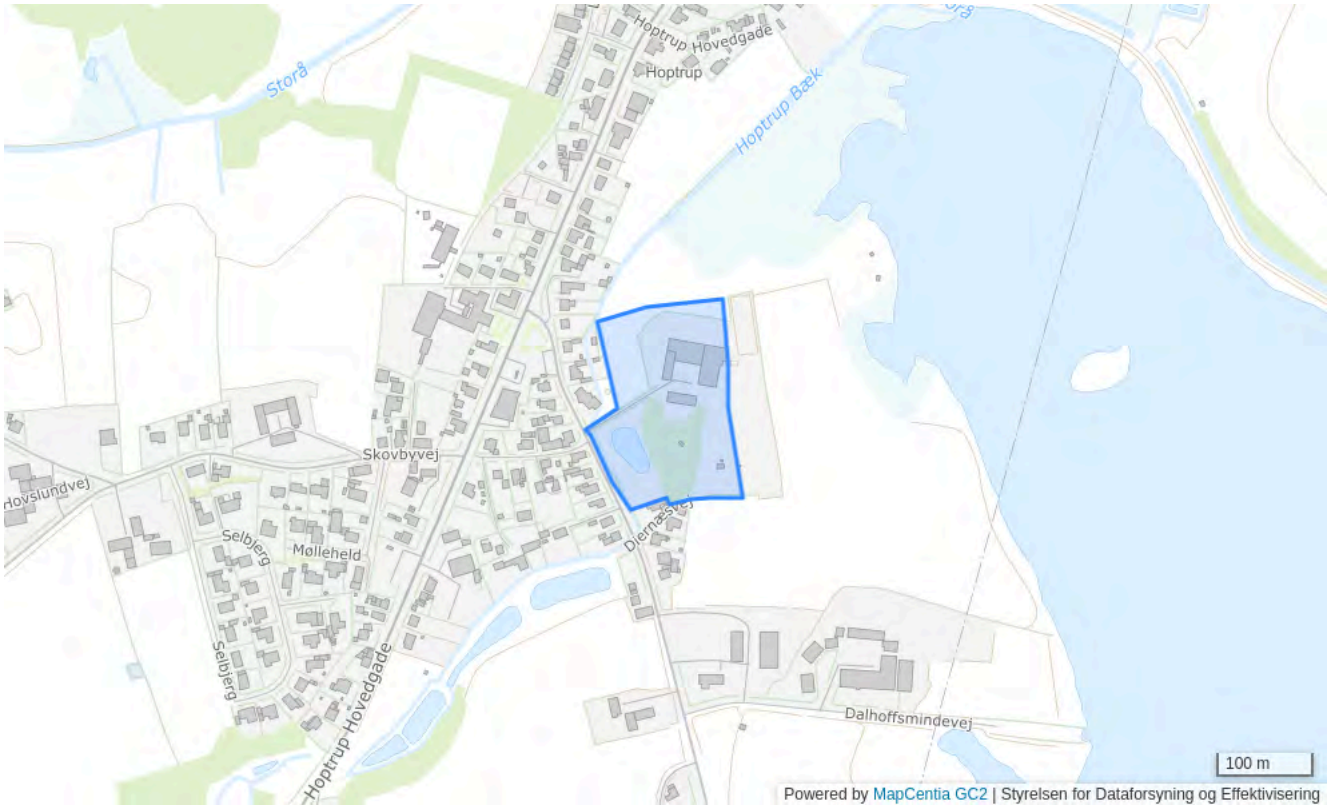
18.10.OF.02 - Område til offentlige formål Hoptrup Hovedgade Syd



Plannavn	Område til offentlige formål Hoptrup Hovedgade Syd
Plannummer	18.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner Daginstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	2.5
Max. bygningshøjde (m)	11
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde til kommuneskole, børneinstitutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Byrådet kan tillade, at dele af en

	bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter byrådets nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre byrådet giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

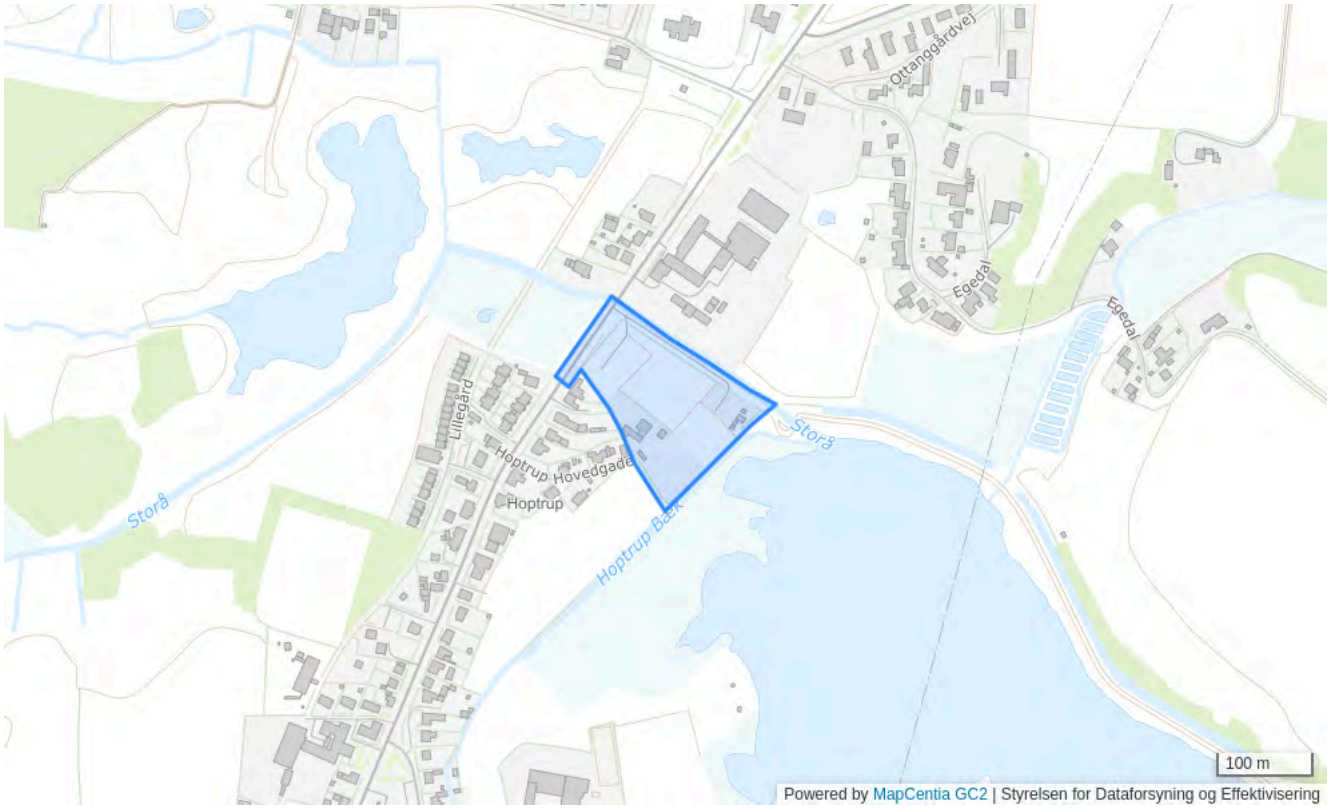
18.10.RE.01 - Rekreativt område Diernæsvej



Plannavn	Rekreativt område Diernæsvej
Plannummer	18.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Kontor- og serviceerhverv Ferie- og kongrescenter Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til ferie- og fritidsformål (feriecenter) samt tilhørende offentlig og privat service.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse med tilhørende fællesfaciliteter, kiosker, mindre idrætsanlæg og lignende samt servicebygninger og kollektive anlæg i tilknytning til områdets funktion som ferie- og fritidsformål. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Facadehøjden må ikke være højere end 3 meter. Enkelte bygninger kan med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres i en større højde end 6,5 m. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 parkeringsplads pr. hus), skal der på den enkelte enhed være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som en del af bevaringsværdig vejby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

18.10.RE.02 - Rekreativt område Hoptrup Hovedgade



Plannavn	Rekreativt område Hoptrup Hovedgade
Plannummer	18.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Øvrige ferie- og fritidsformål Parkeringsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til fælles grønt område, parkeringspladser og spejderhytte.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere

	godkendelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes.

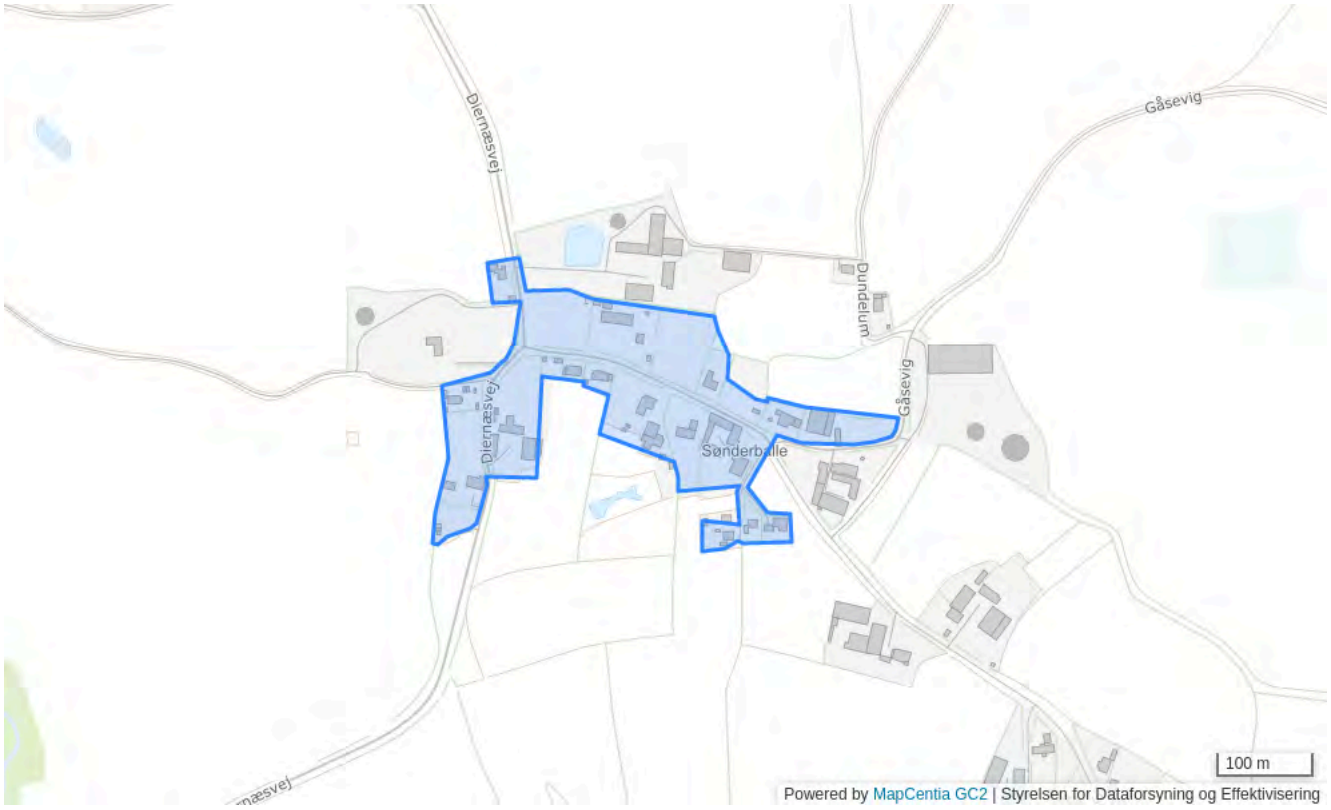
18.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Diernæs Strandvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Diernæs Strandvej
Plannummer	18.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

18.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderballe Hoved



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Sønderballe Hoved
Plannummer	18.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

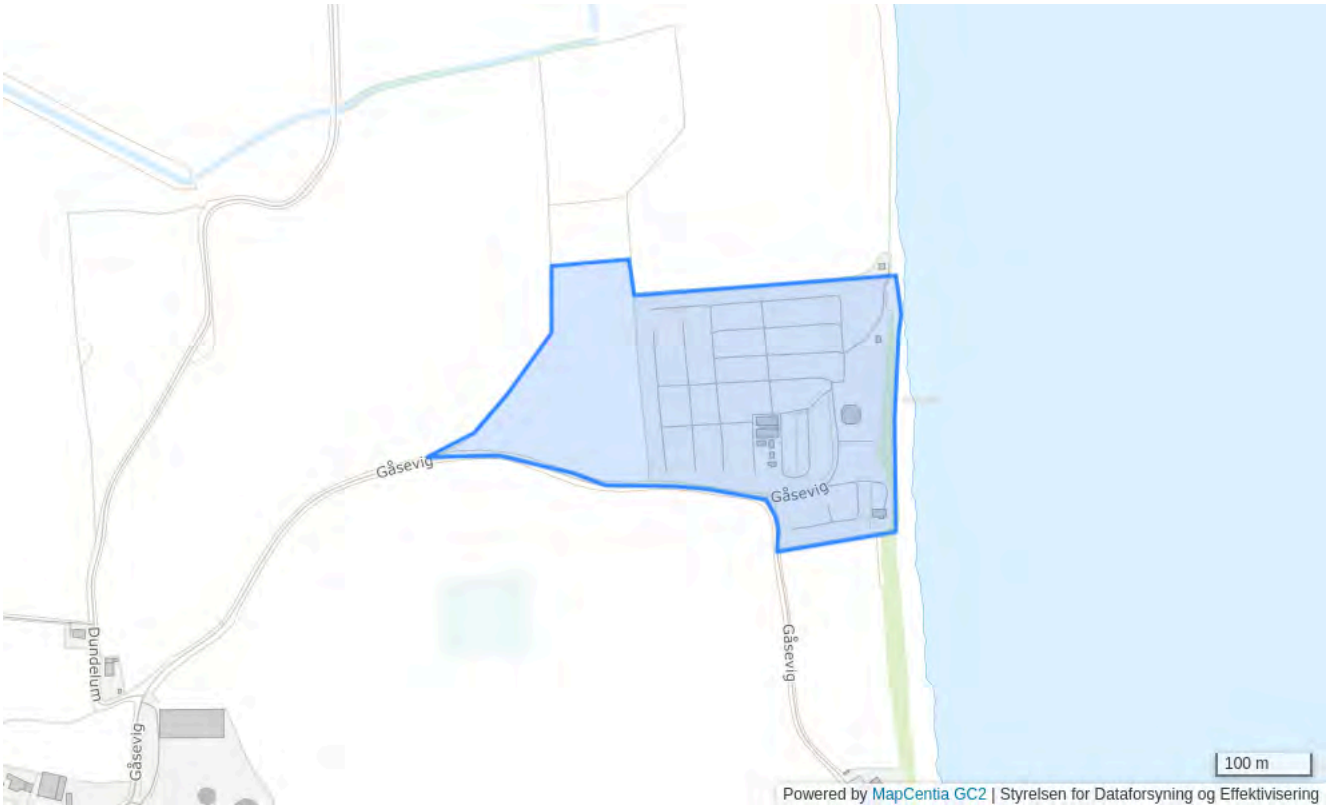
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

18.40.RE.01 - Rekreativt område Vikær Strand Camping



Plannavn	Rekreativt område Vikær Strand Camping
Plannummer	18.40.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.
Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

18.40.RE.02 - Rekreativt område Gåsevig



Plannavn	Rekreativt område Gåsevig
Plannummer	18.40.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% 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	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.
Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren. Der skal

	etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

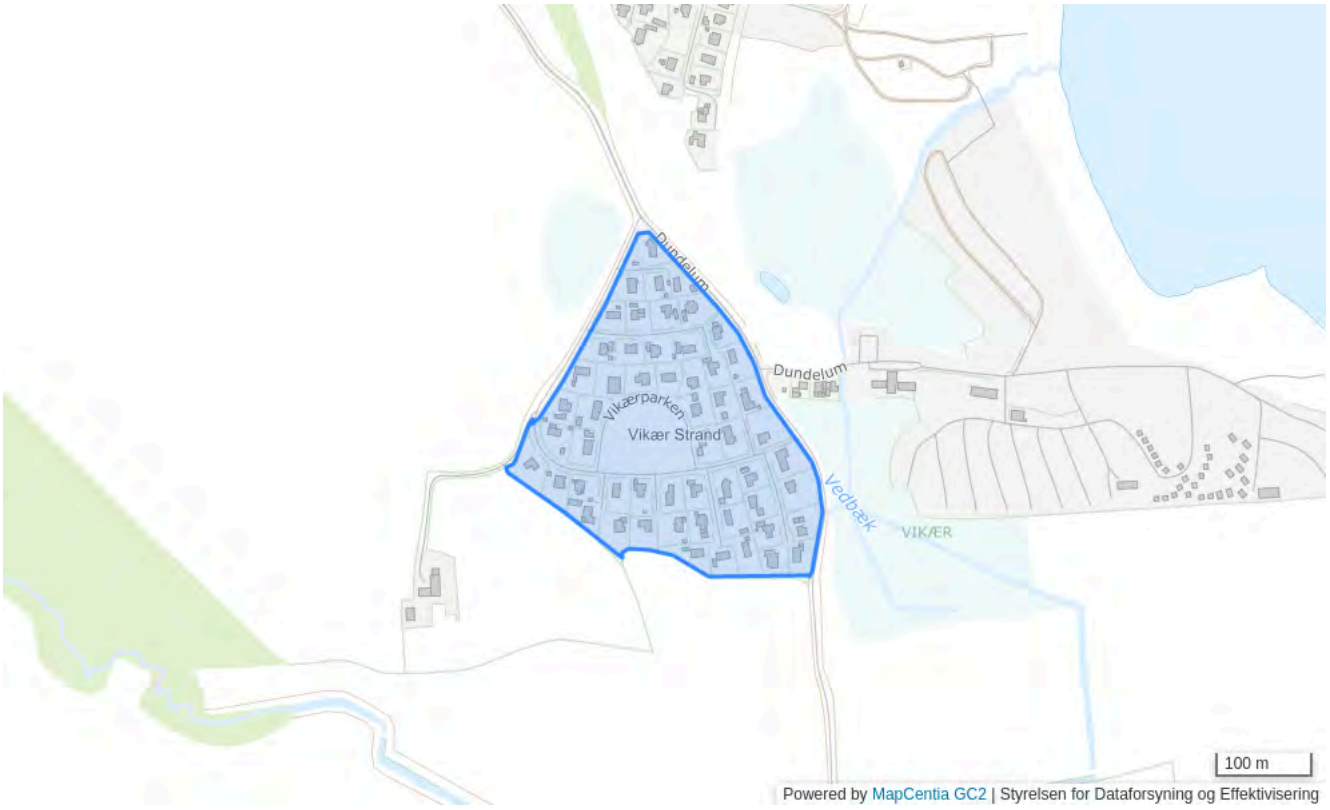
18.40.RE.03 - Rekreativt område Diernæsvej Vest



Plannavn	Rekreativt område Diernæsvej Vest
Plannummer	18.40.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.

Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

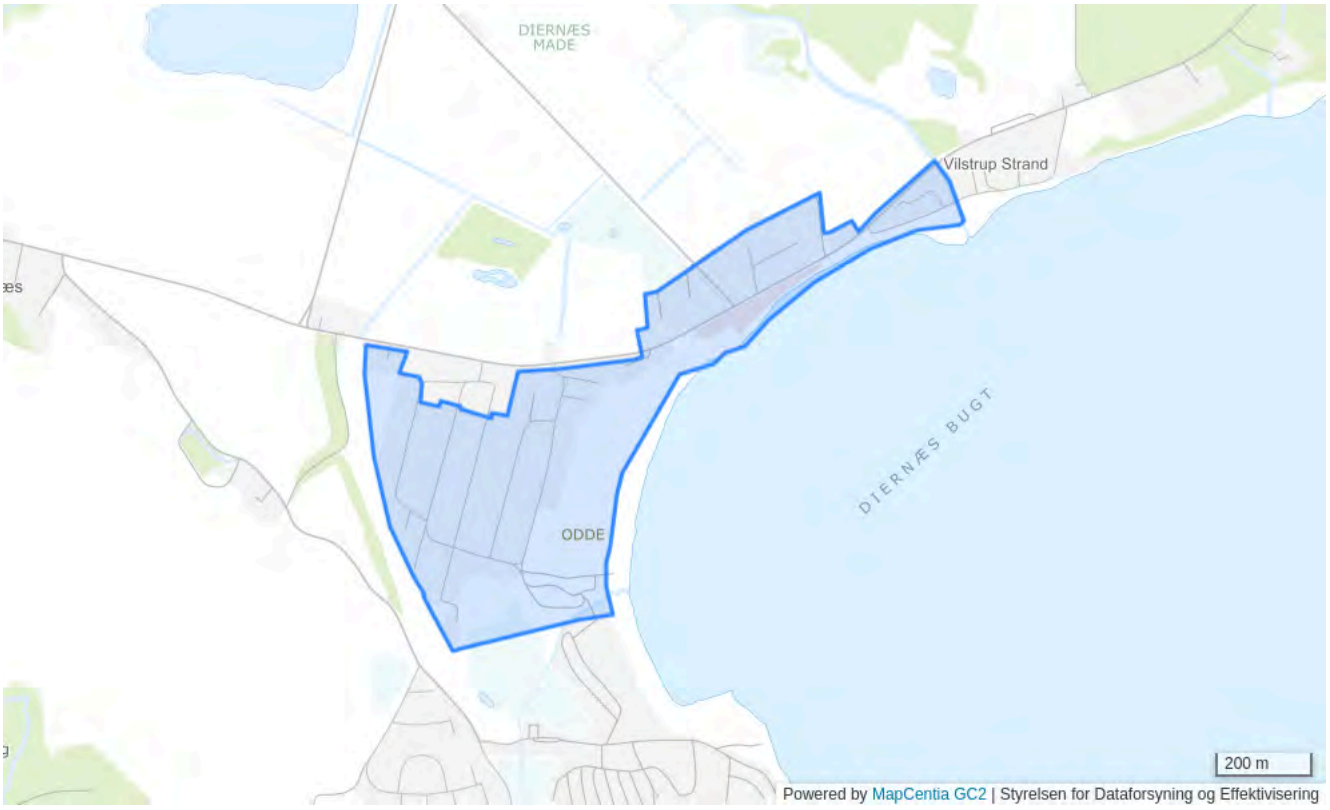
18.50.SO.01 - Sommerhusområde Vikærparken



Plannavn	Sommerhusområde Vikærparken
Plannummer	18.50.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres højere end 2 etager og højere end 3 meter til tagfod. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der

	efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

18.50.SO.02 - Sommerhusområde Diernæs Strandby



Plannavn	Sommerhusområde Diernæs Strandby
Plannummer	18.50.SO.02
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 3,3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der

	efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10 % fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

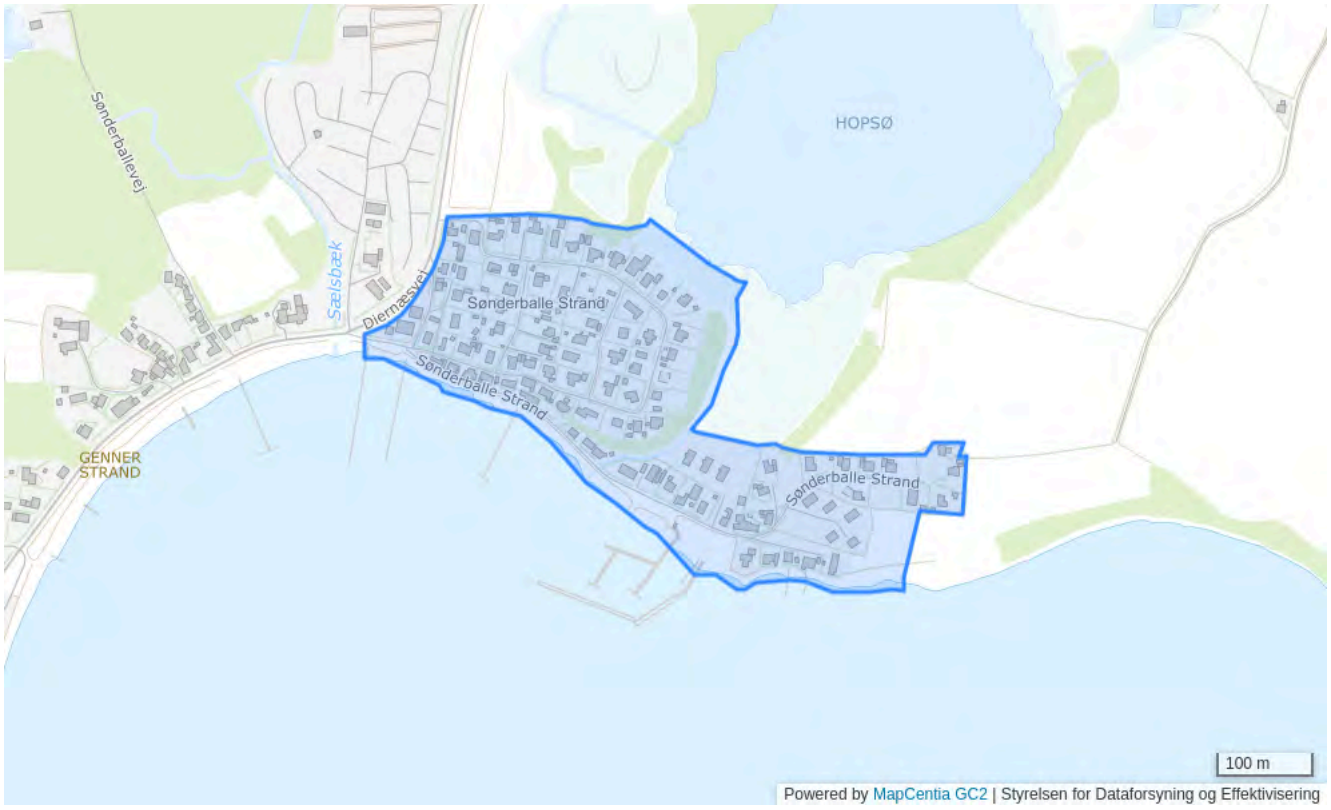
18.50.SO.03 - Sommerhusområde Havvejen



Plannavn	Sommerhusområde Havvejen
Plannummer	18.50.SO.03
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan med kommunalbestyrelsesn særlige tilladelse etableres butikker til sommerhusområdets daglige forsyning.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige

	bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1.000 m2 for den enkelte butik.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1,5 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

18.51.SO.01 - Sommerhusområde Sønderballe Strand



Plannavn	Sommerhusområde Sønderballe Strand
Plannummer	18.51.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der

	efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

Arnum lokalområde

Læs om Arnum lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Arnum lokalområde

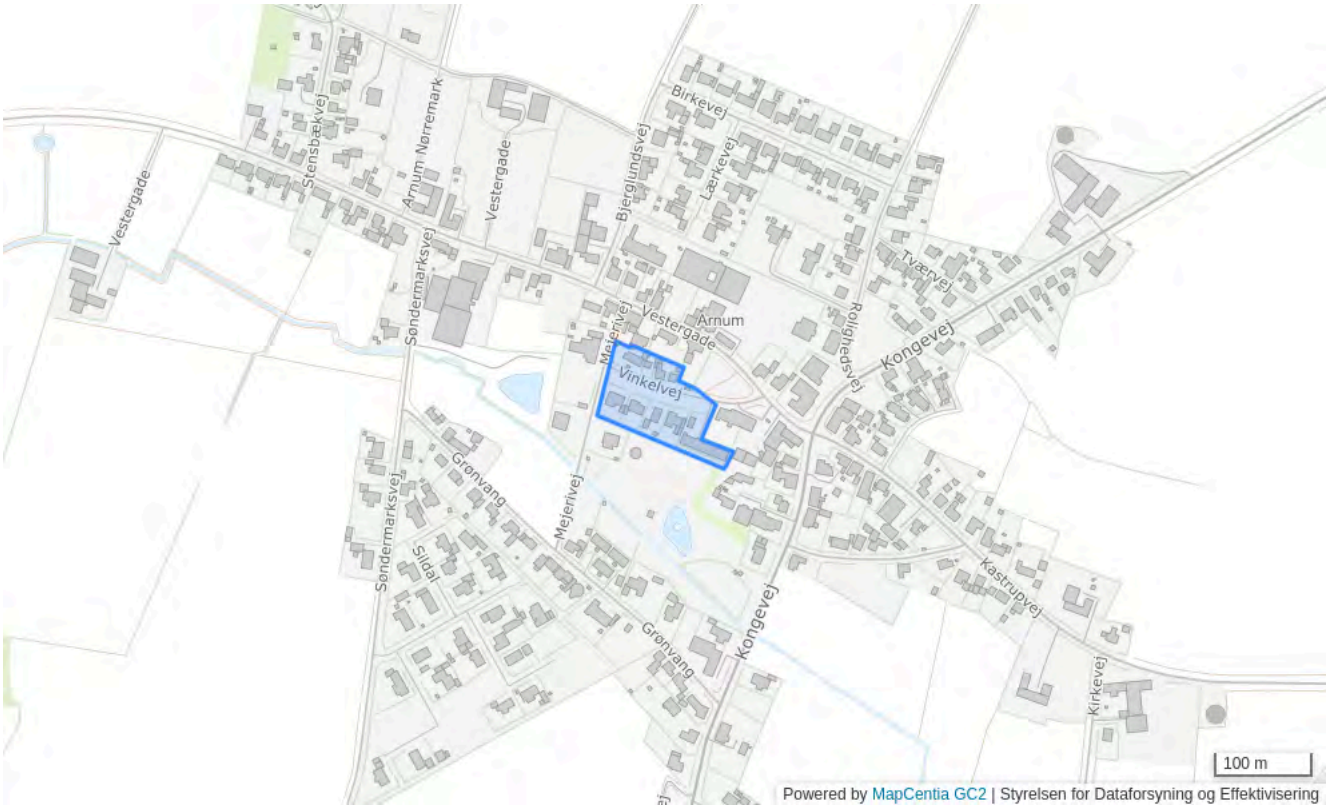
19.10.BO.01 - Boligområde Stensbækvej



Plannavn	Boligområde Stensbækvej
Plannummer	19.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

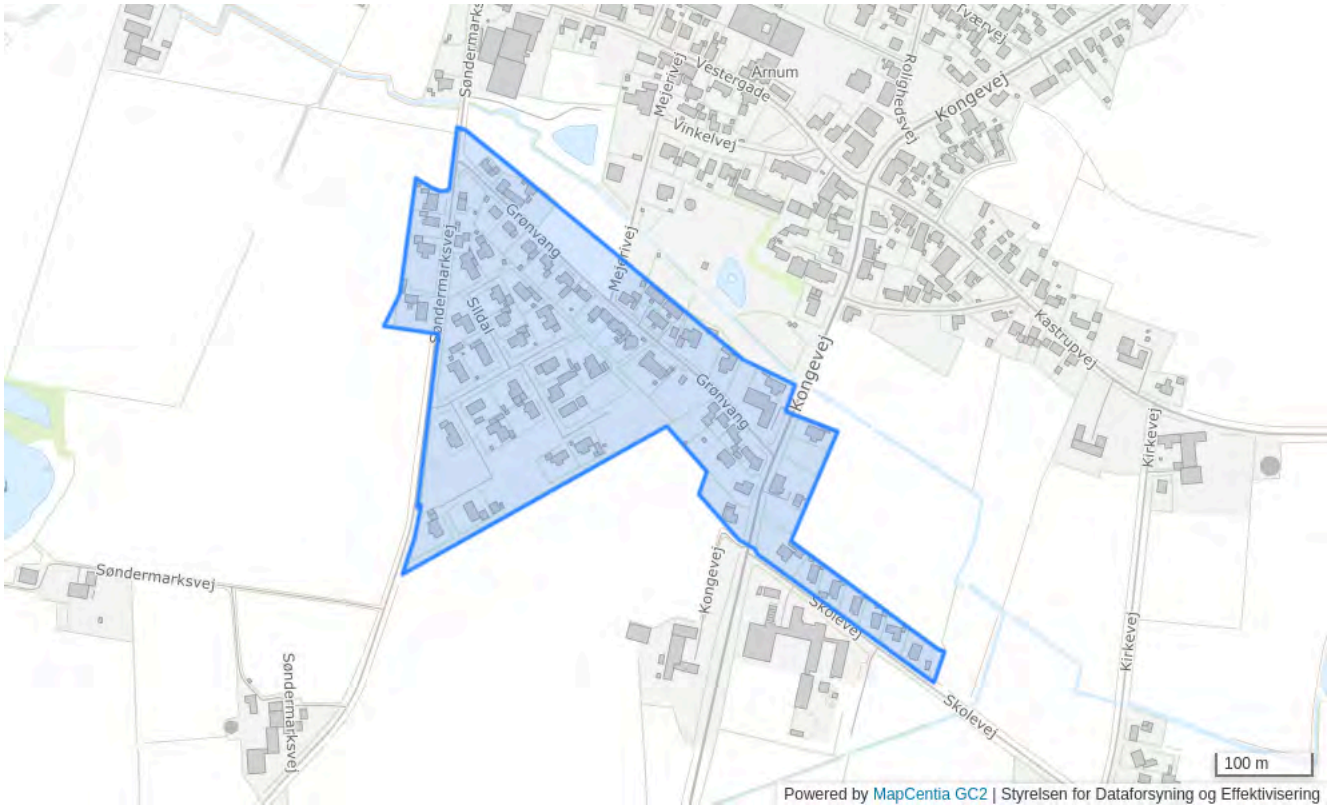
19.10.BO.02 - Boligområde Vinkelvej



Plannavn	Boligområde Vinkelvej
Plannummer	19.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

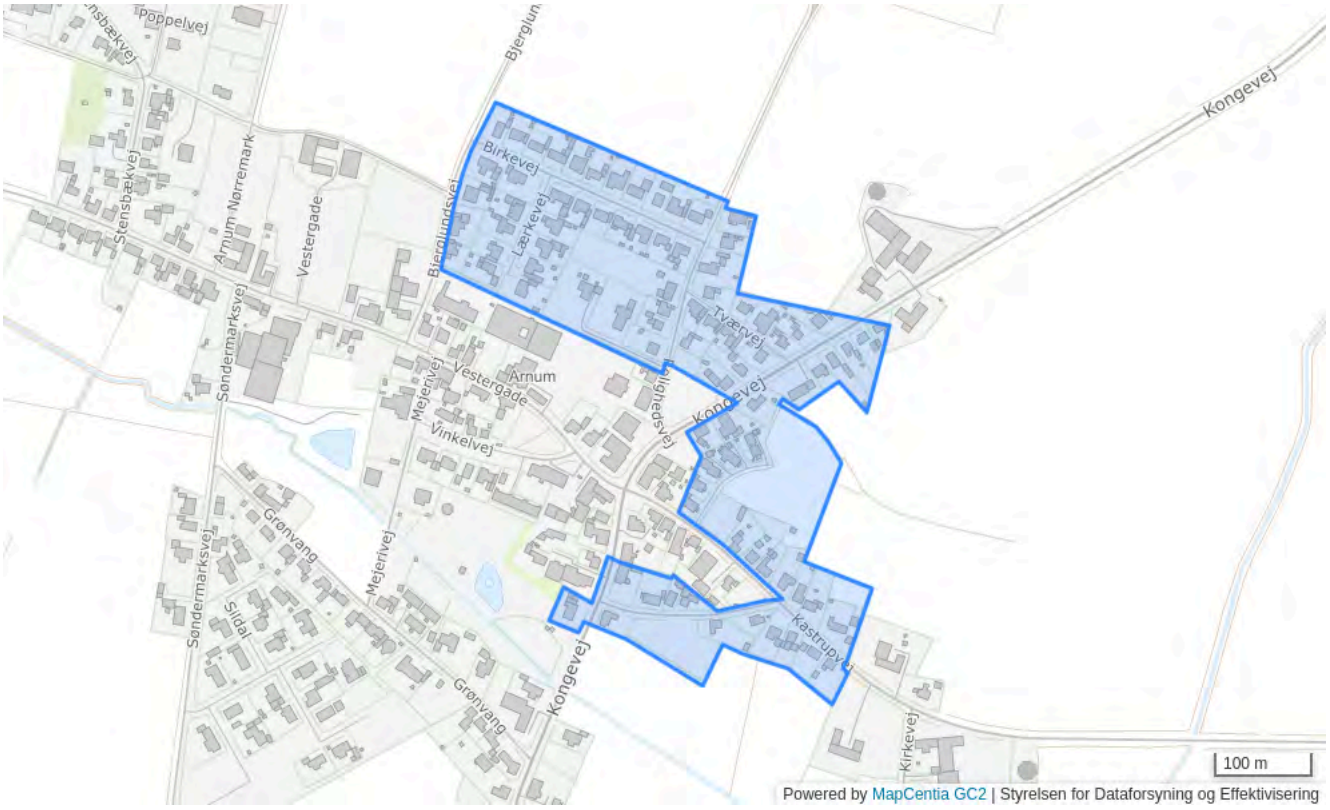
19.10.BO.03 - Boligområde Grønvang



Plannavn	Boligområde Grønvang
Plannummer	19.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

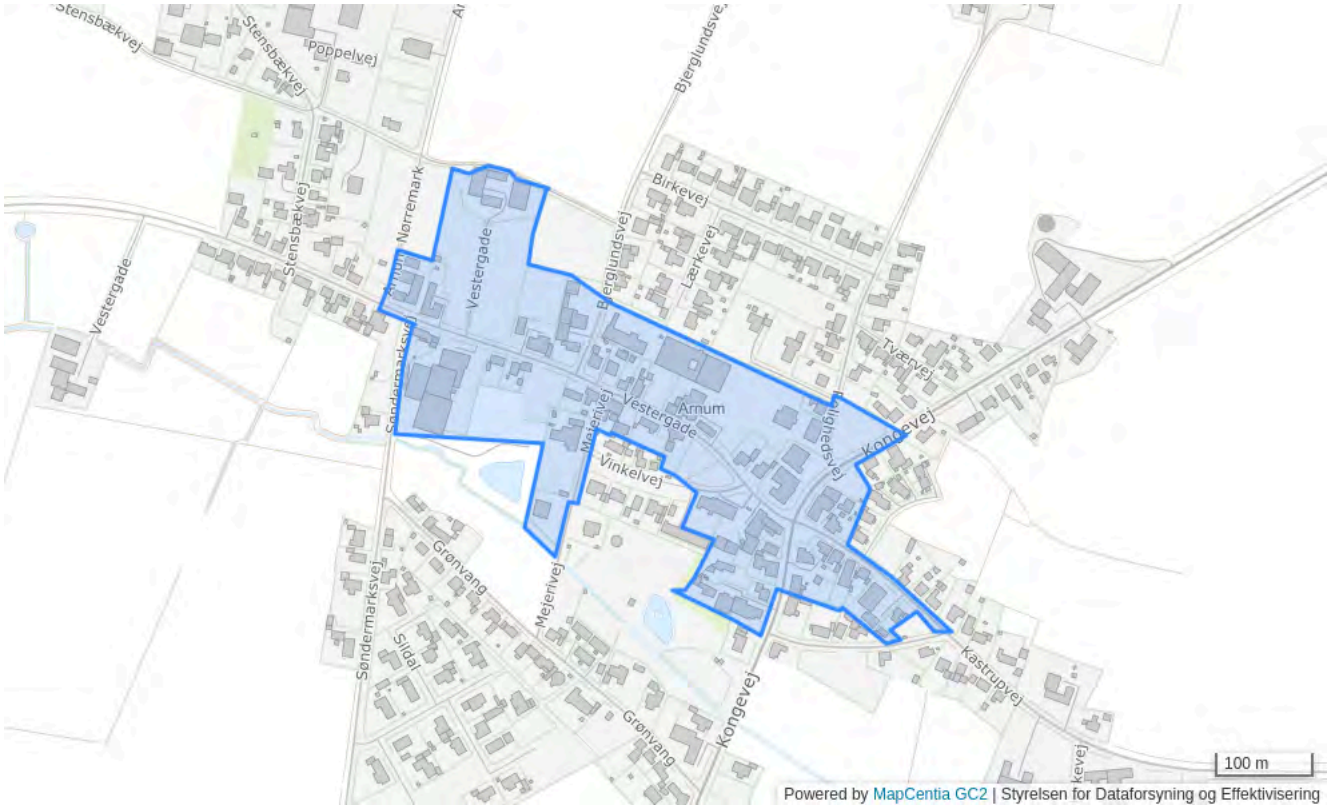
19.10.BO.04 - Boligområde Kongevej



Plannavn	Boligområde Kongevej
Plannummer	19.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse maks. 30 og for tæt-lav maks. 40.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

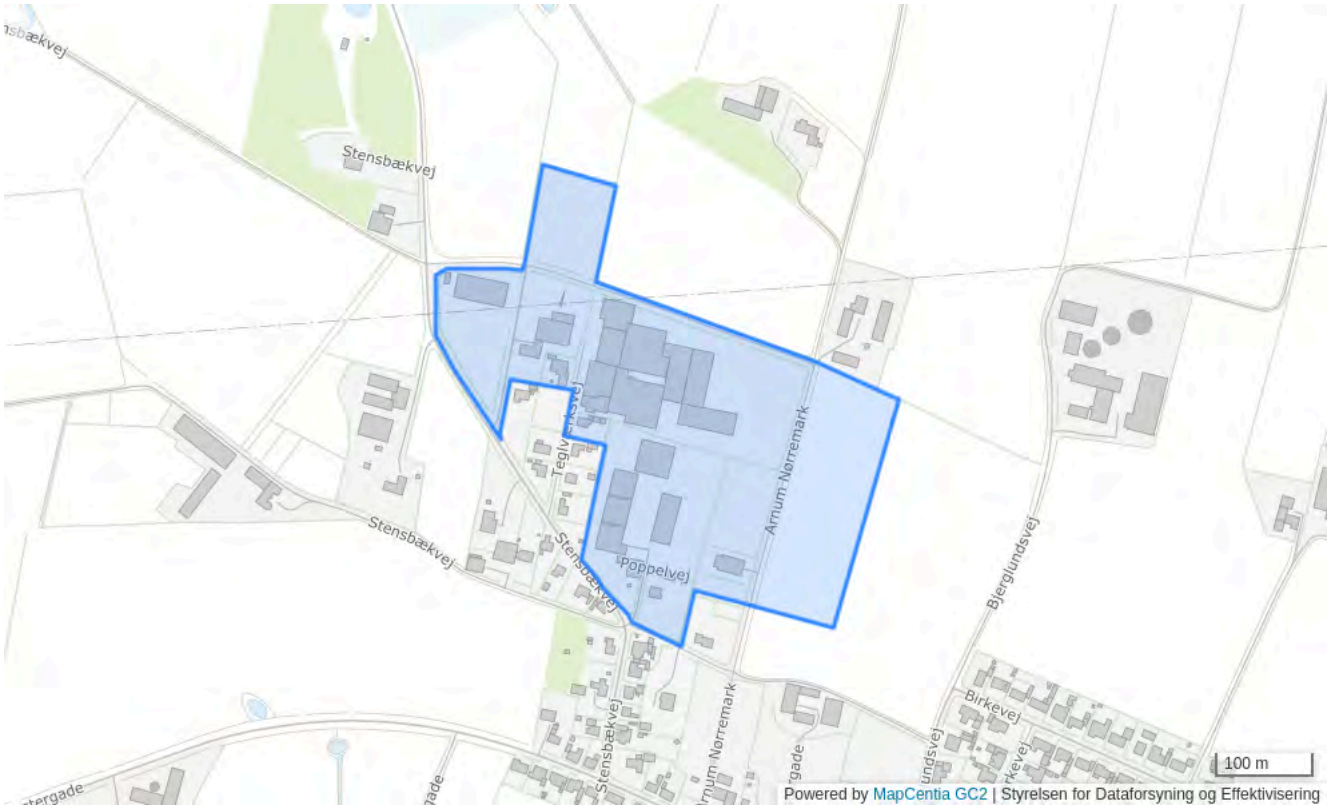
19.10.CE.01 - Centerområde Vestergade



Plannavn	Centerområde Vestergade
Plannummer	19.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning

	samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

19.10.EH.01 - Erhvervsområde Nordvangsvej



Plannavn	Erhvervsområde Nordvangsvej
Plannummer	19.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages hensyn til boligområder.

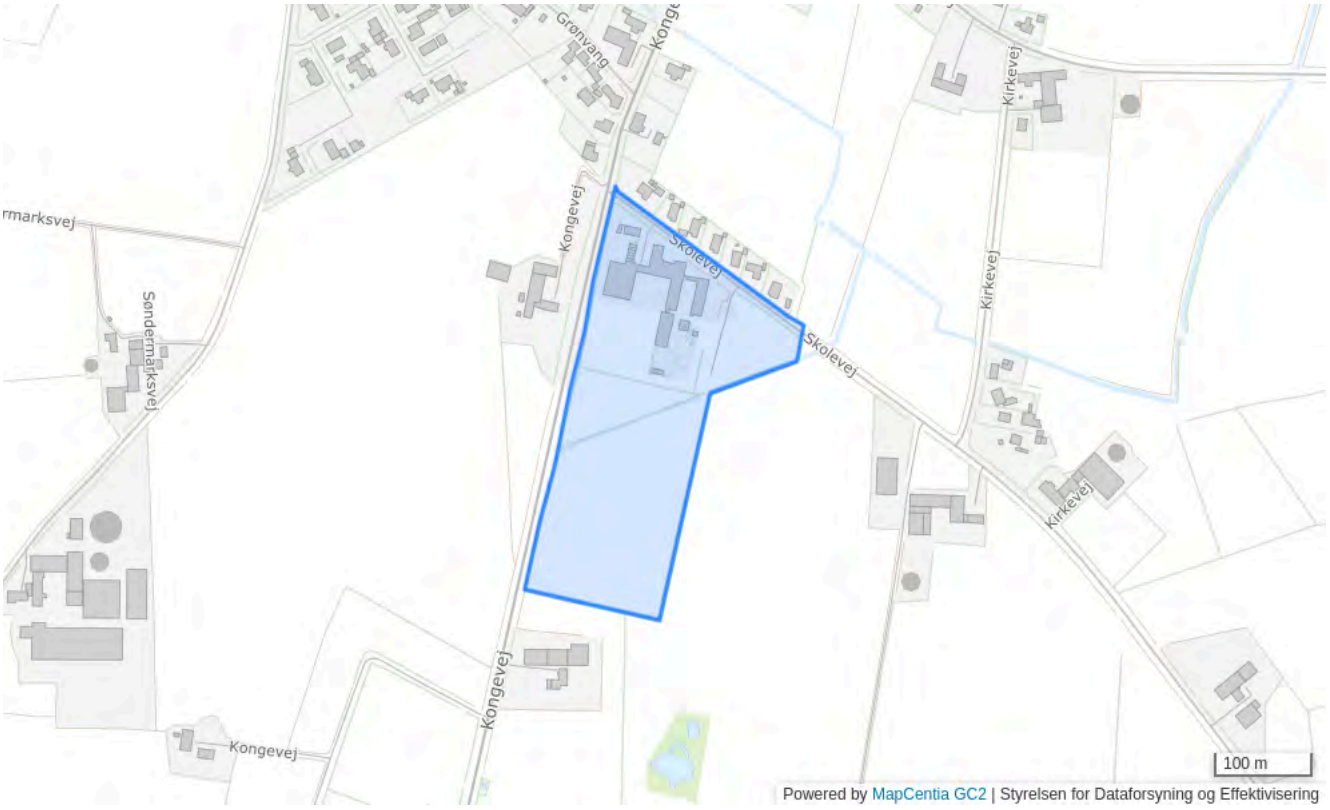
19.10.EH.02 - Erhvervsområde Stensbækvej



Plannavn	Erhvervsområde Stensbækvej
Plannummer	19.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Lettere industri- og håndværksvirksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Bygningshøjden kan fraviges med kommunalbestyrelsens særlige tilladelse, hvor hensynet til virksomhedens drift nødvendiggør dette. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Ved placering af virksomheder skal der tages hensyn til boligområder.

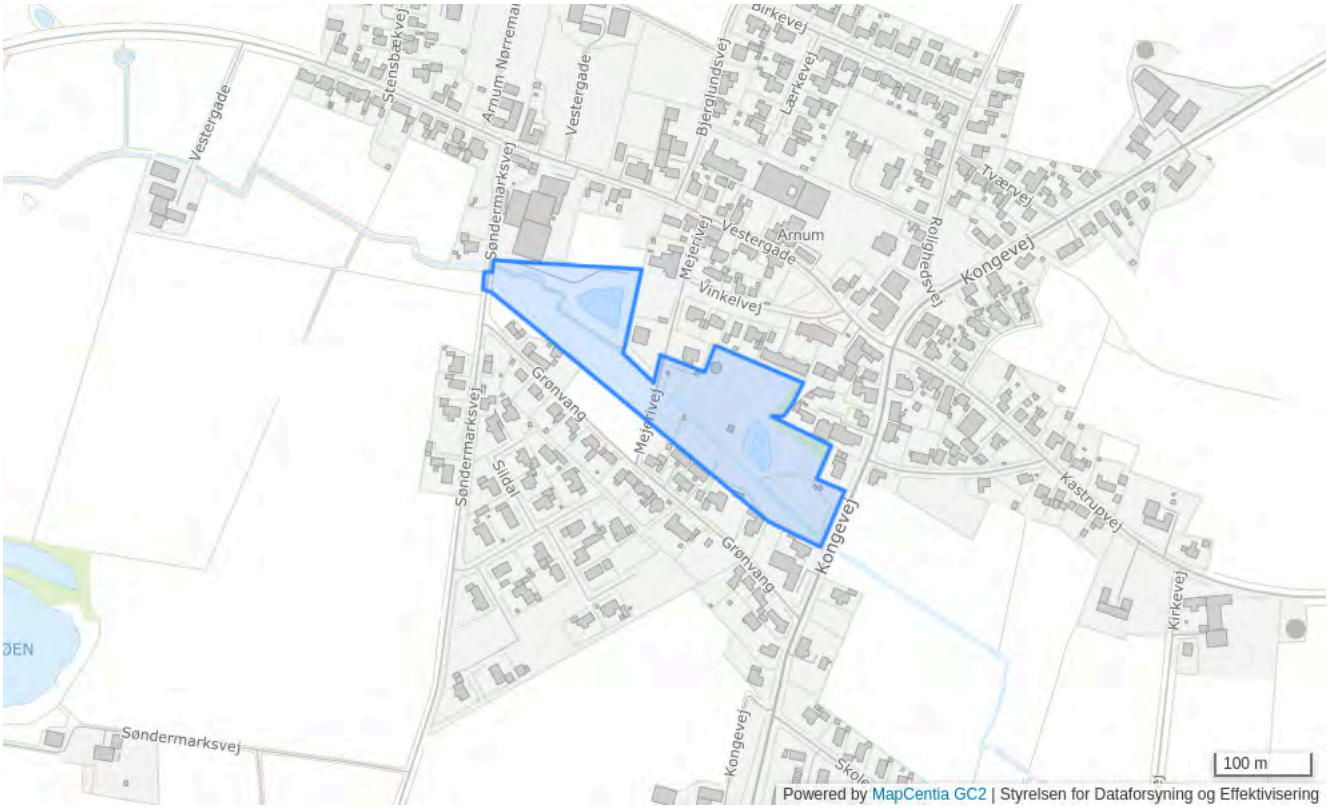
19.10.OF.02 - Område til offentlige formål Kongevej



Plannavn	Område til offentlige formål Kongevej
Plannummer	19.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	Offentligt institutionsområde til skole og idrætsanlæg i tilknytning hertil.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

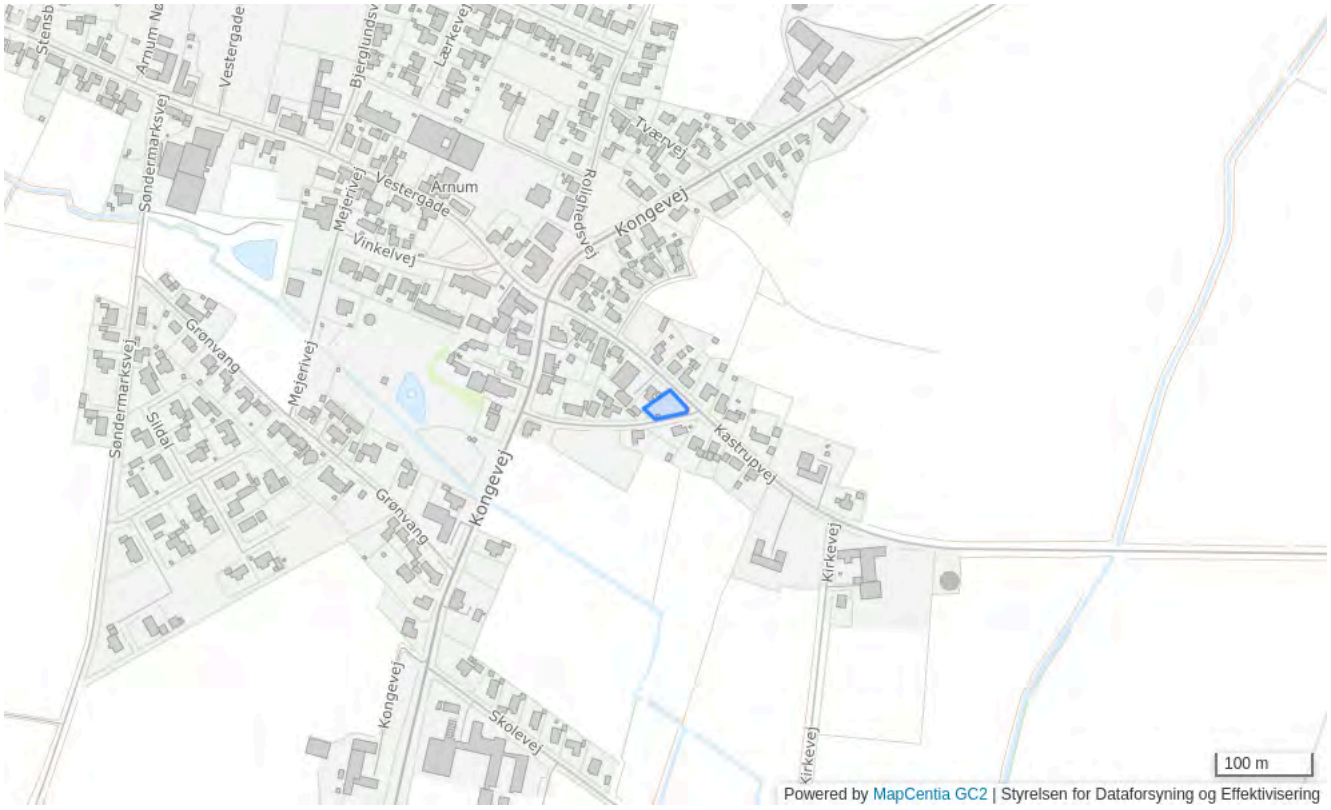
Opholds- og friarealer	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

19.10.RE.01 - Rekreativt område Mejerivej



Plannavn	Rekreativt område Mejerivej
Plannummer	19.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Naturområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til bypark, naturområde, område til græsning m.v.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bygninger, som er nødvendige for områdets anvendelse til rekreative formål.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

19.10.RE.02 - Rekreativt område Kastrupvej



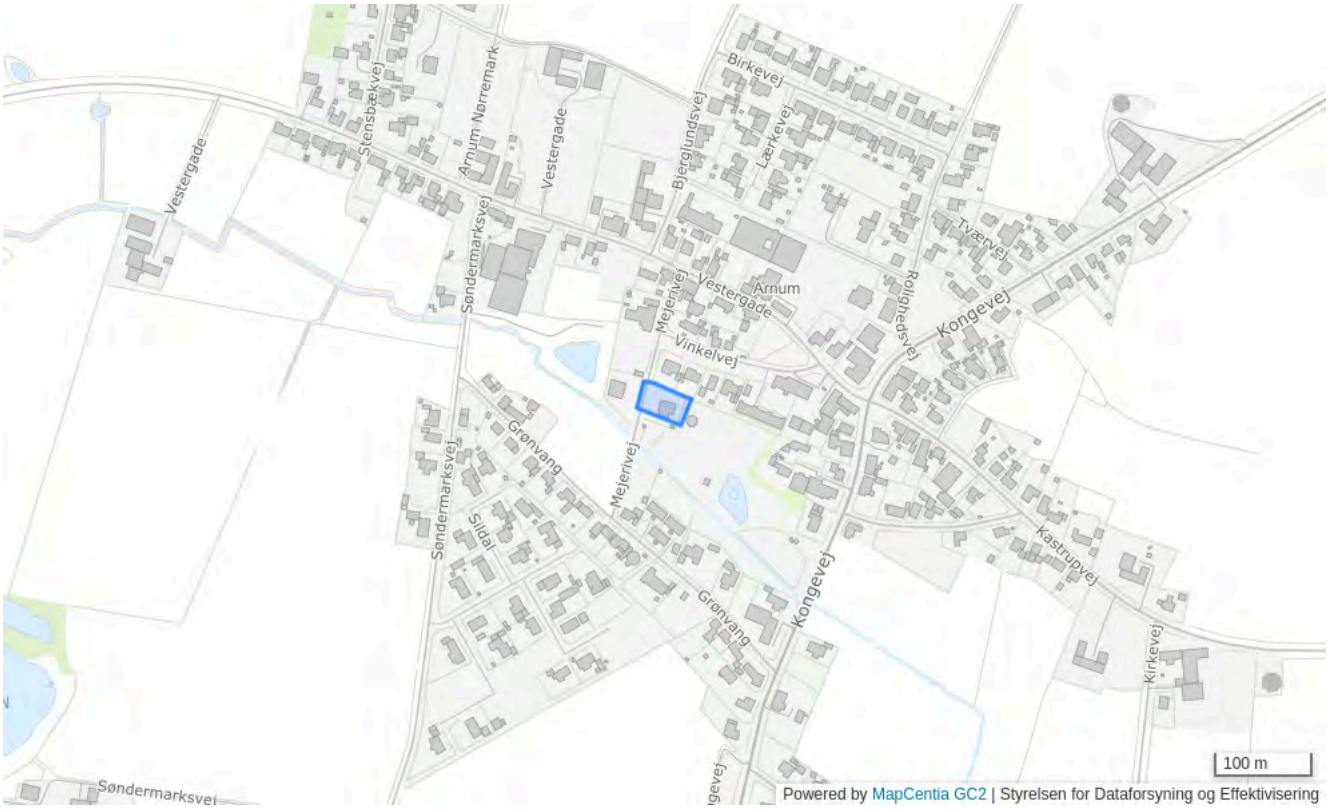
Plannavn	Rekreativt område Kastrupvej
Plannummer	19.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Nærrekreativt område
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til rekreative formål i form af legeplads
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse og legeredskaber.

19.10.TA.01 - Område til tekniske anlæg Poppelvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Poppelvej
Plannummer	19.10.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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	Område til tekniske anlæg, herunder vandværk og antennemast.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

19.10.TA.02 - Område til tekniske anlæg Mejerivej



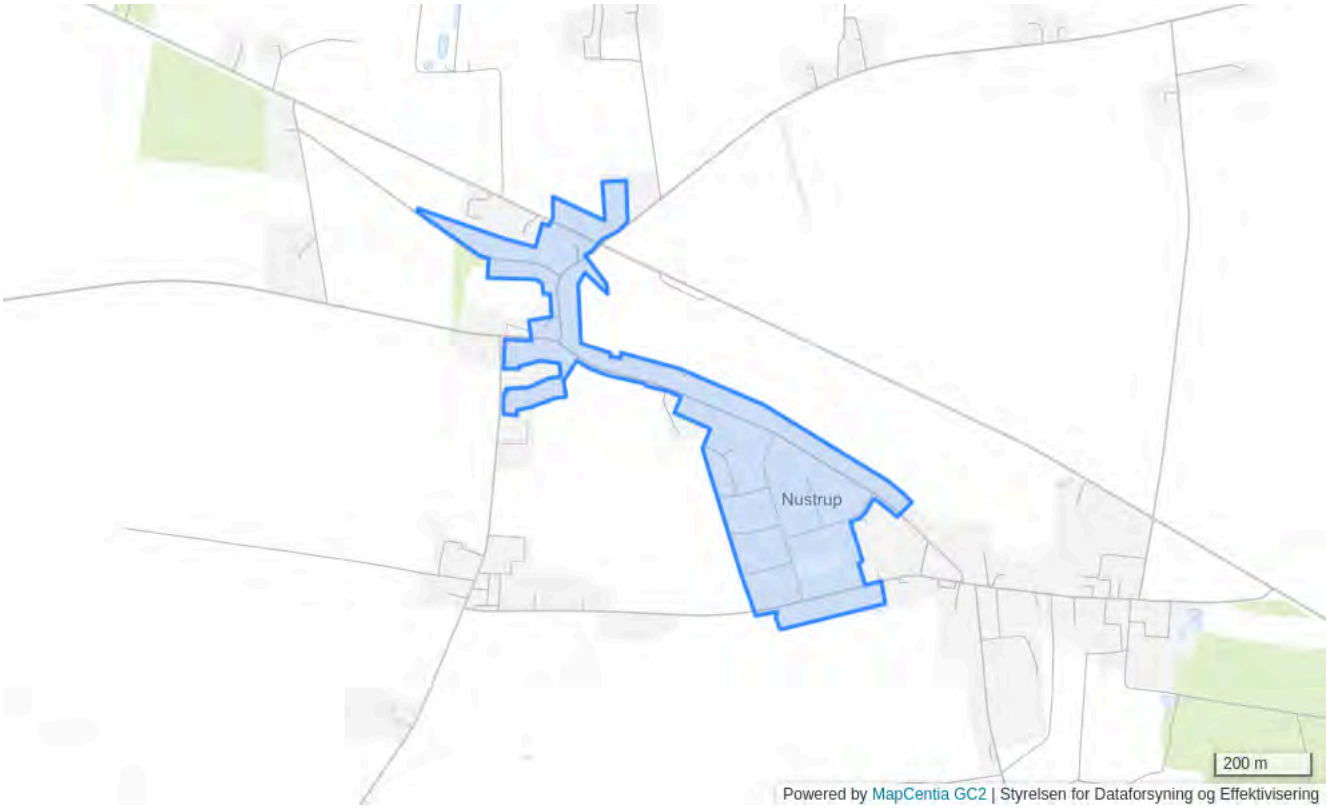
Plannavn	Område til tekniske anlæg Mejerivej
Plannummer	19.10.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Tekniske anlæg Forsyningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg. Brandstation og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

Nustrup lokalområde

Læs om Nustrup lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Nustrup lokalområde

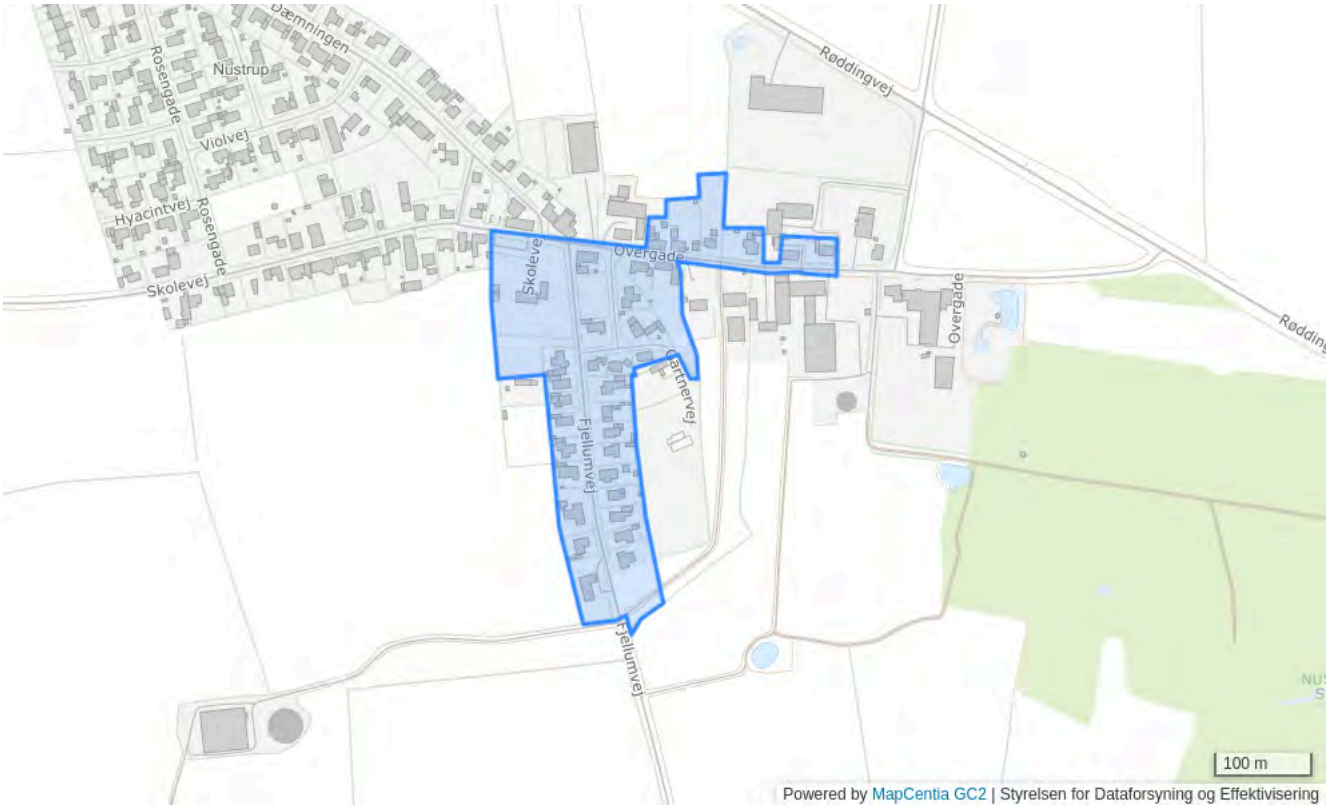
20.10.BO.01 - Boligområde Dæmningen



Plannavn	Boligområde Dæmningen
Plannummer	20.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende - dog ikke detailhandelsbutikker - der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

	bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.BO.02 - Boligområde Fjellumvej



Plannavn	Boligområde Fjellumvej
Plannummer	20.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% 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 med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.BO.03 - Boligområde Møllevej



Plannavn	Boligområde Møllevej
Plannummer	20.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.BO.04 - Boligområde Skolevej



Plannavn	Boligområde Skolevej
Plannummer	20.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.BO.05 - Boligområde Møllevænget



Plannavn	Boligområde Møllevænget
Plannummer	20.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Butikker til lokalområdets forsyning
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende kollektive anlæg, såsom børneinstitutioner og lignende, mindre butikker, der alene betjener lokalområdet, samt andre nærmere angivne erhvervstyper, der kan indpasses i området uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 50. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.CE.01 - Centerområde Dæmningen



Plannavn	Centerområde Dæmningen
Plannummer	20.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 50 % for anden bebyggelse. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50 % af etagearealet.

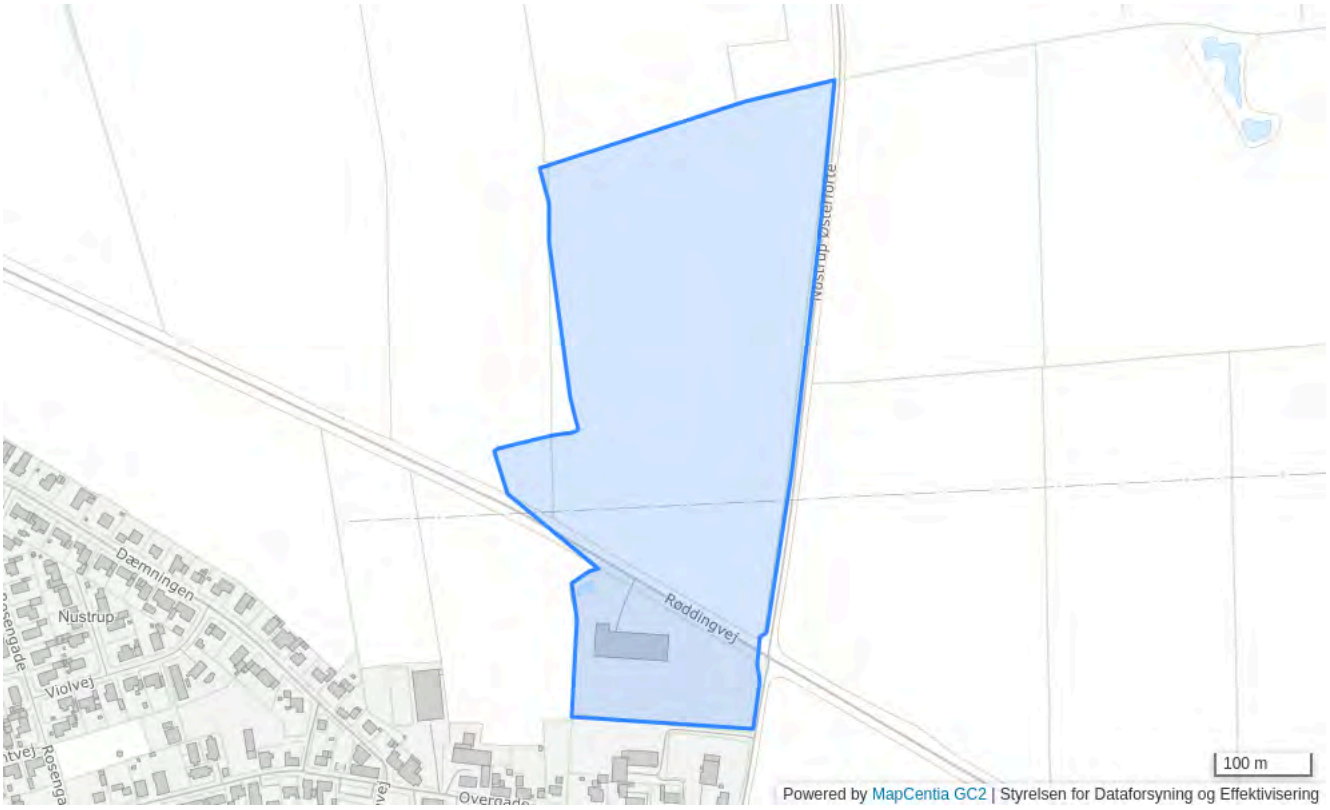
20.10.EH.01 - Erhvervsområde Overgade



Plannavn	Erhvervsområde Overgade
Plannummer	20.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder Butikker med særligt pladskrævende varer
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri-, lager- og vognmandsvirksomhed samt service- og

	forretningsvirksomhed, når denne har tilknytning til den pågældende virksomhed. Der kan etableres butikker, der alene forhandler følgende særligt pladskrævende varegrupper: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt møbler.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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. Den samlede ramme for bruttoetageareal til nybyggeri og omdannelse af eksisterende bebyggelse til butikker med særligt pladskrævende varegrupper er 2.500 m2. For de enkelte butikker er rammen for det maksimale bruttoetageareal 2.500 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal sikres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

20.10.EH.02 - Erhvervsområde Røddingvej Øst



Plannavn	Erhvervsområde Røddingvej Øst
Plannummer	20.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	12
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri-, lager- og vognmandsvirksomhed samt service- og

	forretningsvirksomhed, når denne har tilknytning til den pågældende virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.
Særlige bestemmelser	Rammeområdet er beliggende i OSD/indvindingsopland. Der skal Inden for ramme-området skal placeres forsinkelses- eller opsamlingsbassiner med tilstrækkeligt volumen til afvanding af rammeområdet. - Inden for rammeområdet må der ikke være større oplag af klorerende opløsningsmidler og PFAS. - Parkeringspladser og kørearealer, samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være med tæt belægning med flade mod afløb. 10/15 - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. - Beholder skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. - Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand, overfladevand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området

20.10.EH.03 - Erhvervsområde Skolevej



Plannavn	Erhvervsområde Skolevej
Plannummer	20.10.EH.03
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri-, lager- og vognmandsvirksomhed samt service- og forretningsvirksomhed, når denne har tilknytning til den pågældende virksomhed.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

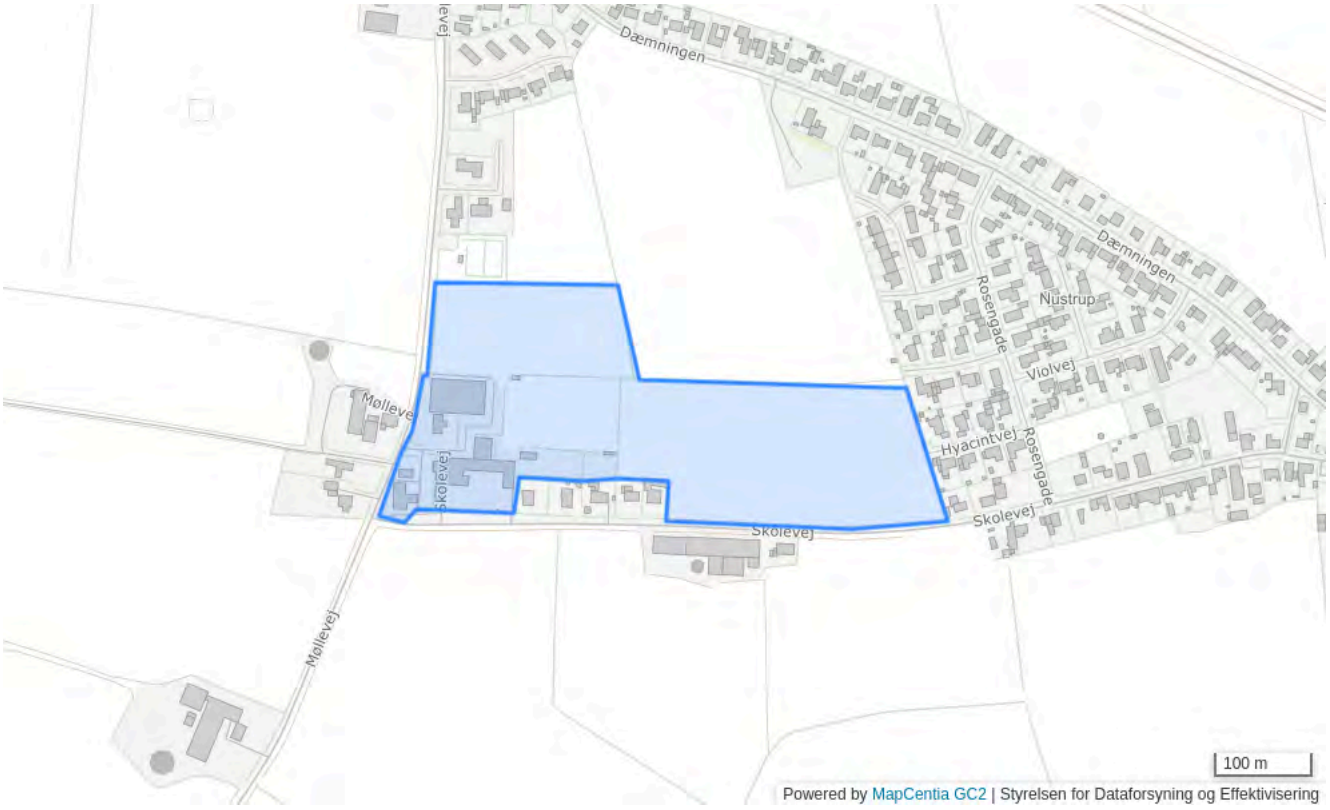
20.10.EH.04 - Erhvervsområde Røddingvej Vest



Plannavn	Erhvervsområde Røddingvej Vest
Plannummer	20.10.EH.04
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til lettere industri-, lager- og vognmandsvirksomhed samt service- og

	forretningsvirksomhed, når denne har tilknytning til den pågældende virksomhed.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

20.10.OF.01 - Område til offentlige formål Skolevej



Plannavn	Område til offentlige formål Skolevej
Plannummer	20.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af skole, sportsplads, børneinstitutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.

Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.10.OF.02 - Område til offentlige formål Farverdam



Plannavn	Område til offentlige formål Farverdam
Plannummer	20.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål i form af pensionistboliger, beskyttede boliger, institutioner og lignende.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

20.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Gabøl Byvej



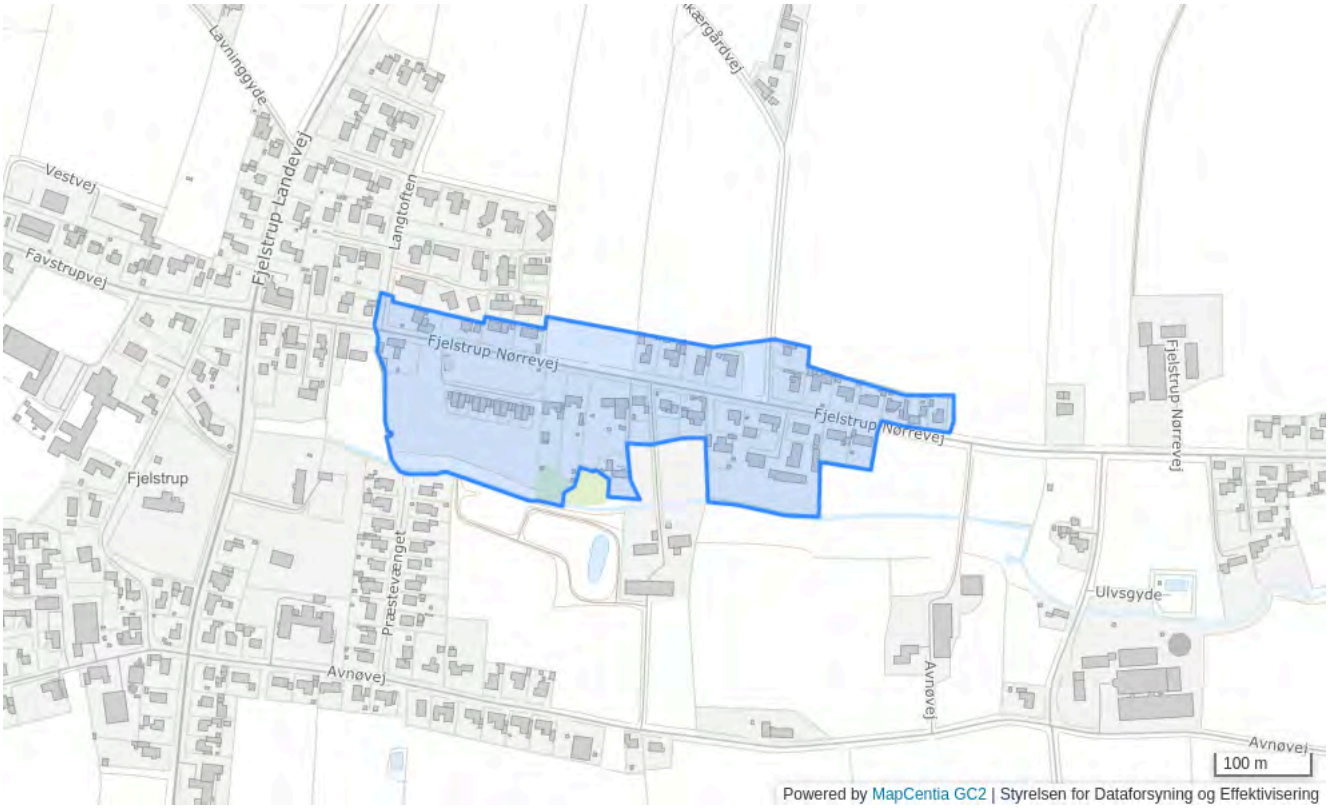
Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Gabøl Byvej
Plannummer	20.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Eksisterende bebyggelse, beplantning m.v. skal søges bevaret.

Fjelstrup lokalområde

Læs om Fjelstrup lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Fjelstrup lokalområde

21.10.BO.01 - Boligområde Fjelstrup Nørrevej



Plannavn	Boligområde Fjelstrup Nørrevej
Plannummer	21.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som ikke giver genevirkninger for omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

21.10.BO.02 - Boligområde Viekær



Plannavn	Boligområde Viekær
Plannummer	21.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker - og

	mindre erhverv, som ikke giver genevirkninger for omgivelserne.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

21.10.BO.03 - Boligområde Langtoften



Plannavn	Boligområde Langtoften
Plannummer	21.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	35% 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 detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 25 og for tæt-lav 35. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Hvis der anlægges fælles parkering, skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

21.10.BO.04 - Boligområde Præstevænget



Plannavn	Boligområde Præstevænget
Plannummer	21.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

21.10.CE.01 - Centerområde Fjelstrup Landevej



Plannavn	Centerområde Fjelstrup Landevej
Plannummer	21.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private

	servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav bebyggelse og 30 for anden bebyggelse. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.

21.10.EH.01 - Erhvervsområde Vestvej



Plannavn	Erhvervsområde Vestvej
Plannummer	21.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der ikke har væsentlig miljøbelastende karakter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

21.10.EH.02 - Erhvervsområde Avnøvej



Plannavn	Erhvervsområde Avnøvej
Plannummer	21.10.EH.02
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	3
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til virksomheder, der ikke har væsentlig miljøbelastende karakter.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

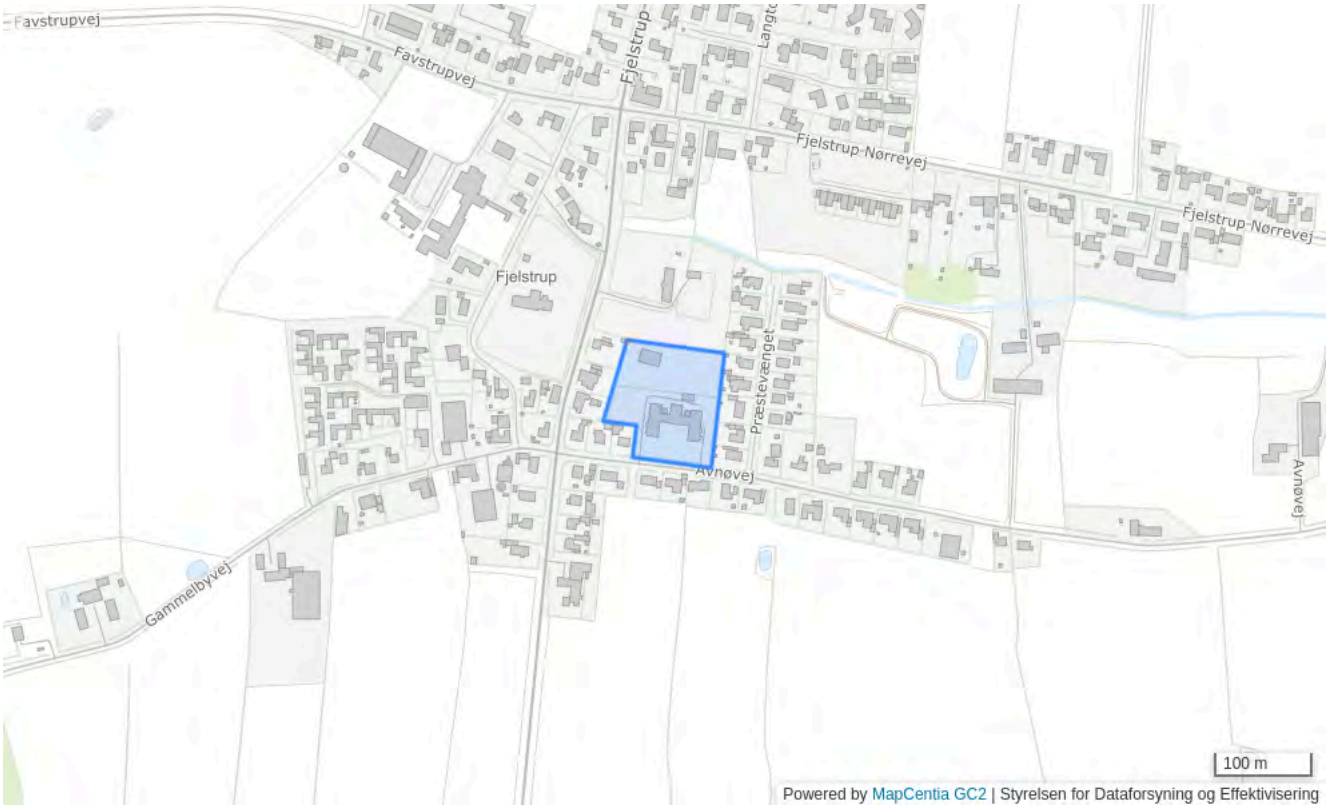
21.10.OF.01 - Område til offentlige formål Skolebakken



Plannavn	Område til offentlige formål Skolebakken
Plannummer	21.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Område til offentlige formål. Skole.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter

	kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal etableres en tæt afskærmende beplantning mod det åbne land.

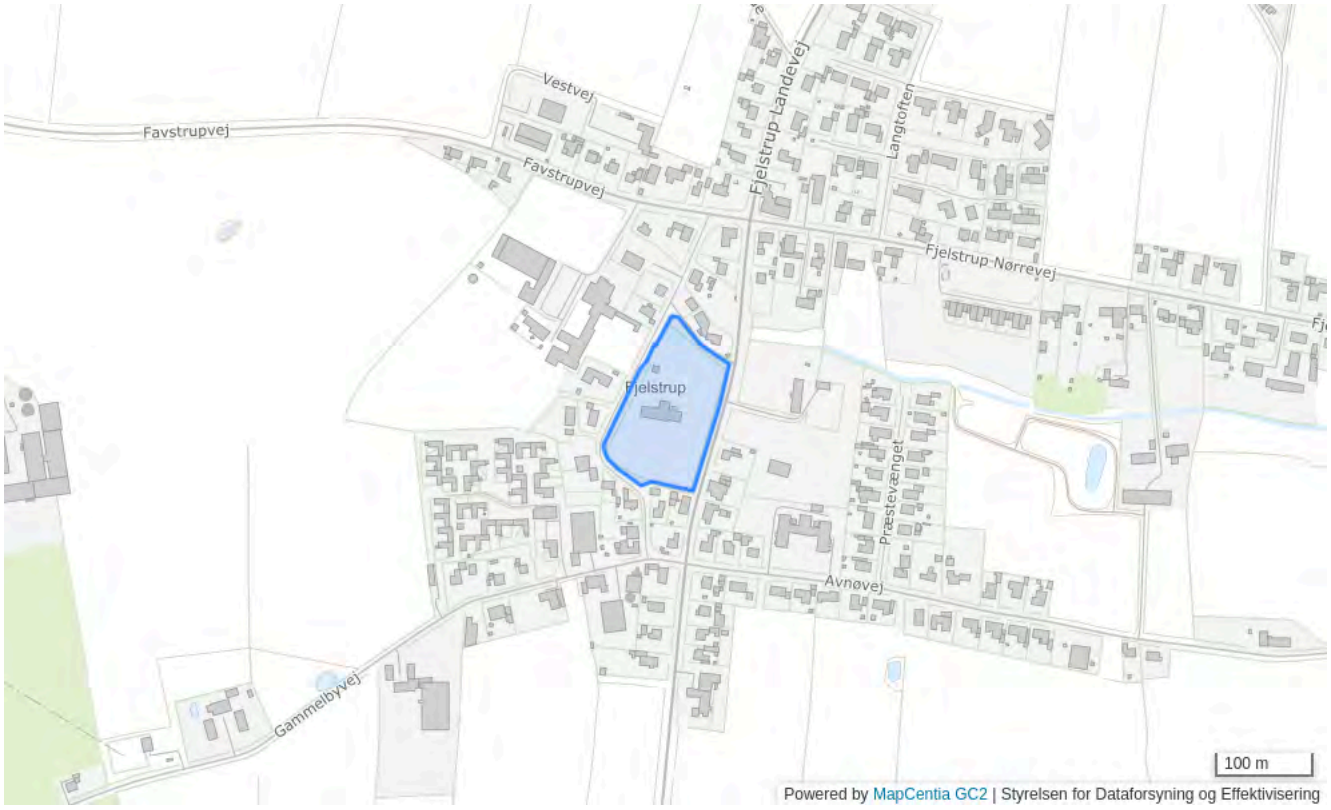
21.10.OF.02 - Område til offentlige formål Avnøvej



Plannavn	Område til offentlige formål Avnøvej
Plannummer	21.10.OF.02
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Område til offentlige formål. Ældreboliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til

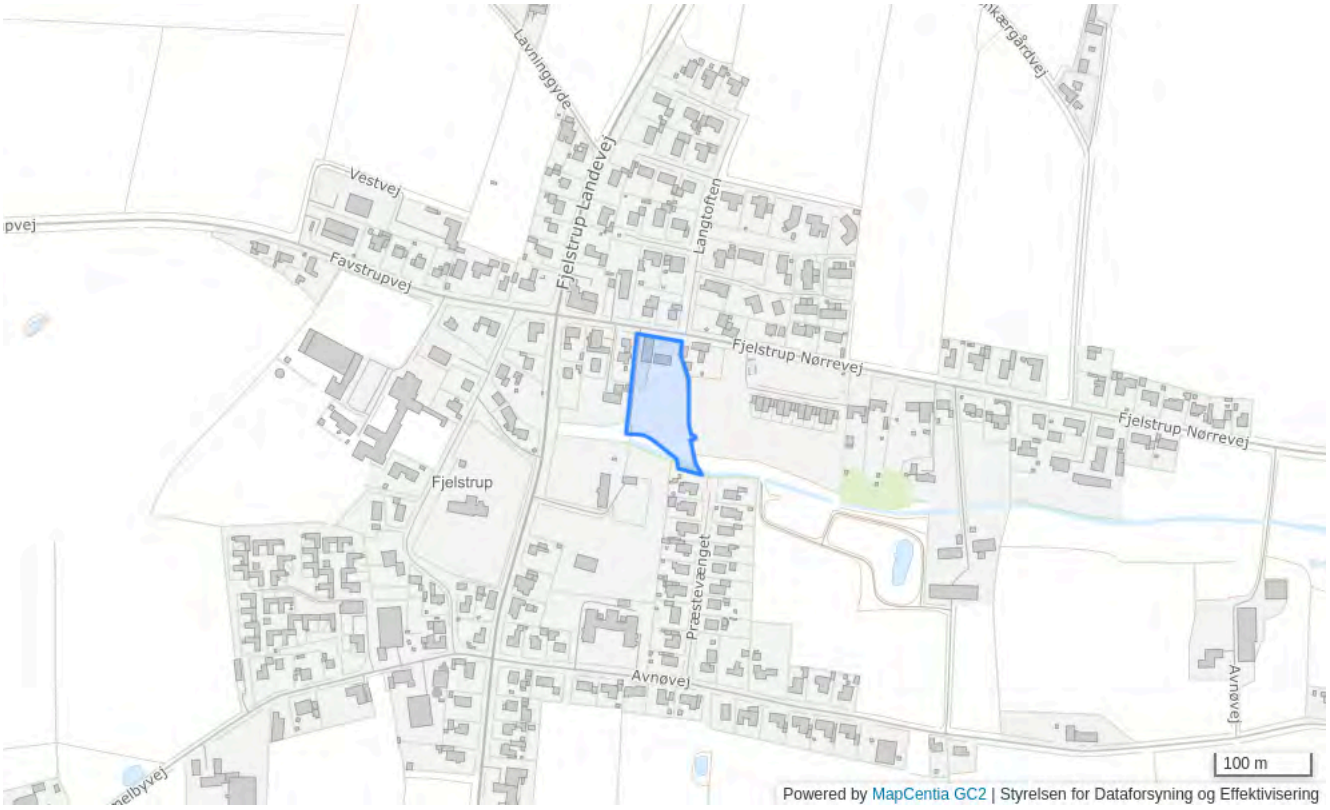
	etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

21.10.OF.03 - Område til offentlige formål Fjelstrup Landevej



Plannavn	Område til offentlige formål Fjelstrup Landevej
Plannummer	21.10.OF.03
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til offentlige formål. Kirke og kirkegård.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.

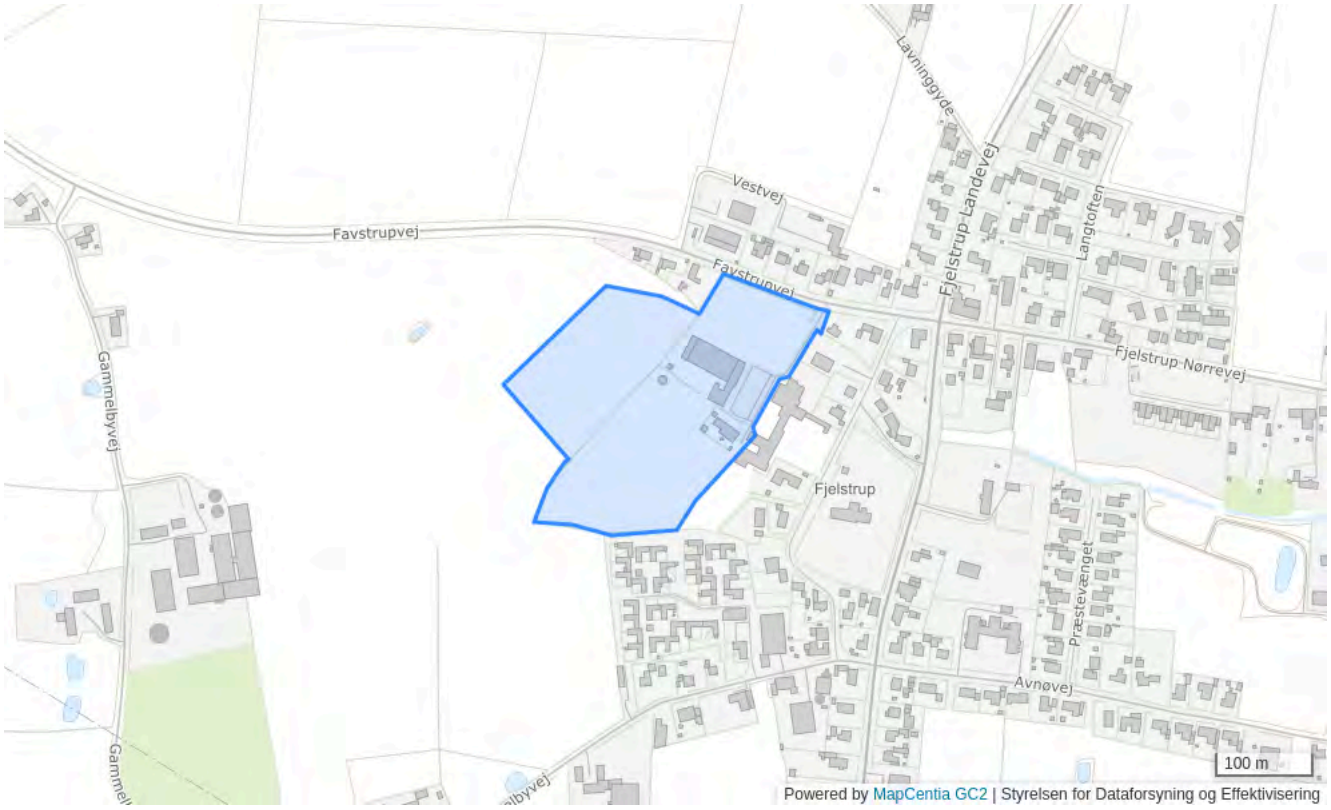
21.10.OF.04 - Område til offentlige formål Fjelstrup Nørrevej



Plannavn	Område til offentlige formål Fjelstrup Nørrevej
Plannummer	21.10.OF.04
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Boligområde
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	25% 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	Område til offentlige formål. Institutioner og boliger.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til

	etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

21.10.RE.02 - Rekreativt område Stadionalle



Plannavn	Rekreativt område Stadionalle
Plannummer	21.10.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% 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	Rekreativt område til sportsanlæg herunder sportshal og andre bygninger til sportsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Trafikbetjening og parkering	Der skal udlægges areal til parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

21.20.BO.01 - Boligområde Vonsbækvej



Plannavn	Boligområde Vonsbækvej
Plannummer	21.20.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.20.BO.02 - Boligområde Bæk Møllenaf



Plannavn	Boligområde Bæk Møllenaf
Plannummer	21.20.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	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 og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.20.OF.01 - Område til offentlige formål Vonsbækvej



Plannavn	Område til offentlige formål Vonsbækvej
Plannummer	21.20.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde, skole, idrætsanlæg m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en

	bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske, løvfældende arter. Mod landskabet skal der etableres et minimum 15 meter bredt beplantningsbælte.

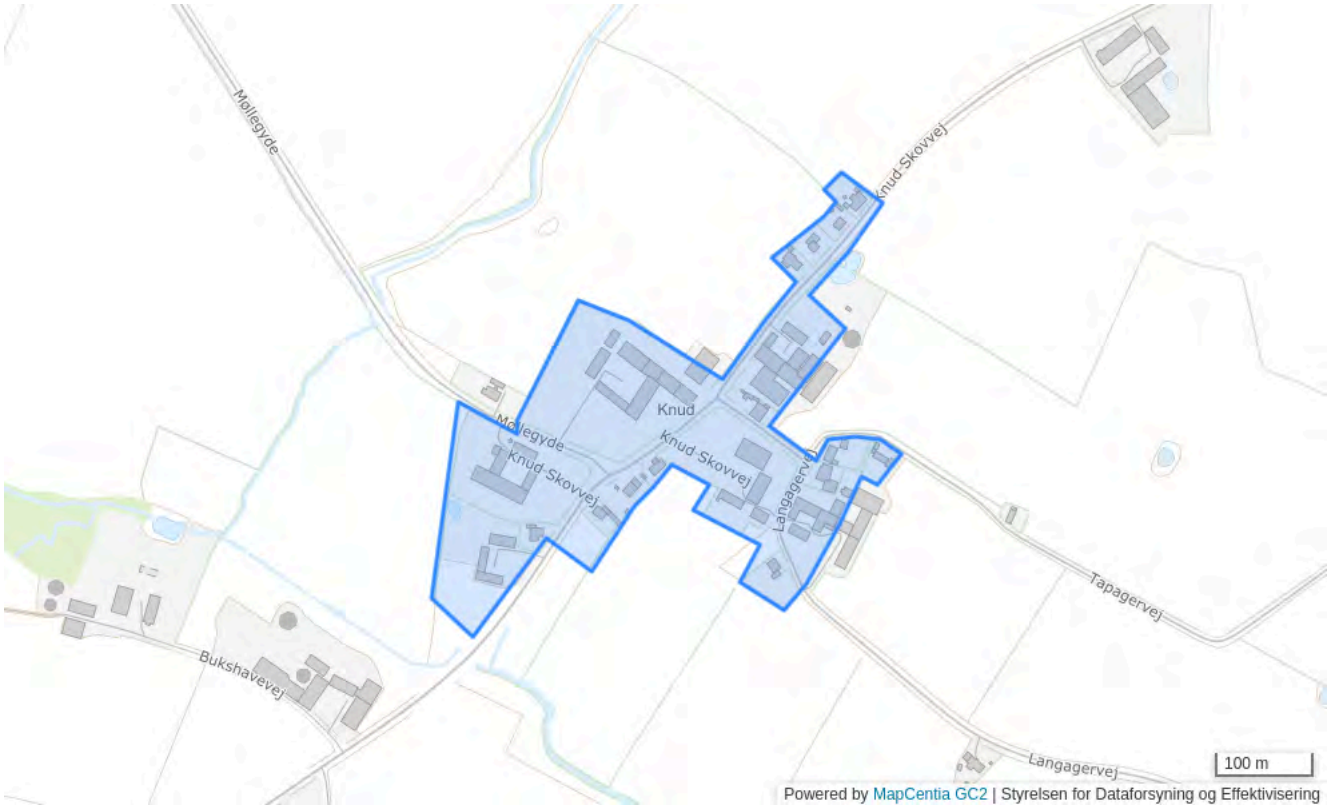
21.21.BO.01 - Boligområde Havgyden



Plannavn	Boligområde Havgyden
Plannummer	21.21.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	30% 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.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	En del af området er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse af

	fisker-/skibberhuse. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

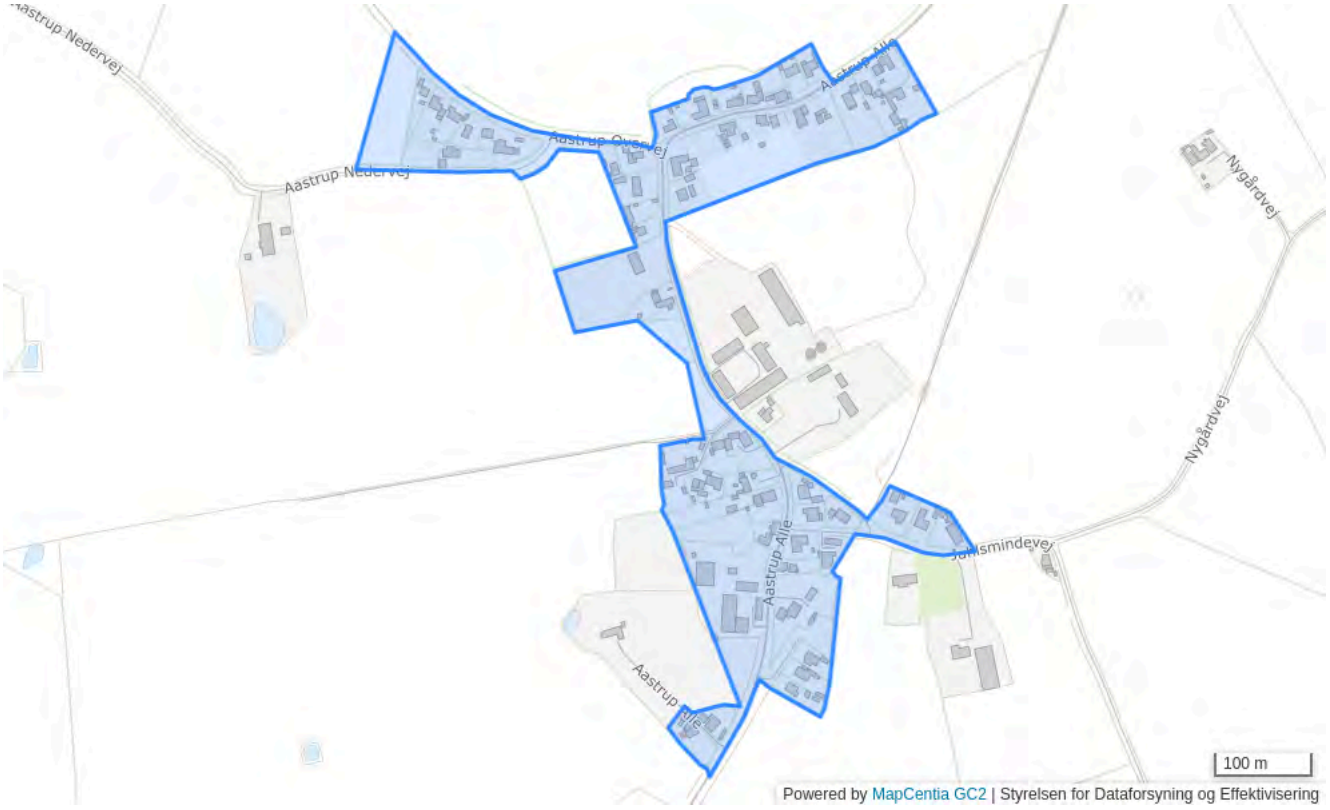
21.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Knud Skovvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Knud Skovvej
Plannummer	21.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Der må etableres mindre butikker og erhvervsvirksomheder til betjening af lokalområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en placering, udformning og materialevalg, som er i overensstemmelse den den stedlige byggetradition.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.23.BO.01 - Boligområde Aastrup Allé



Plannavn	Boligområde Aastrup Allé
Plannummer	21.23.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig stationsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.23.RE.01 - Rekreativt område Aastrup Overvej



Plannavn	Rekreativt område Aastrup Overvej
Plannummer	21.23.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg og boldbaner
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal så vidt muligt bevares. Beplantning i området skal overvejende bestå af egnstypiske løvfældende arter.

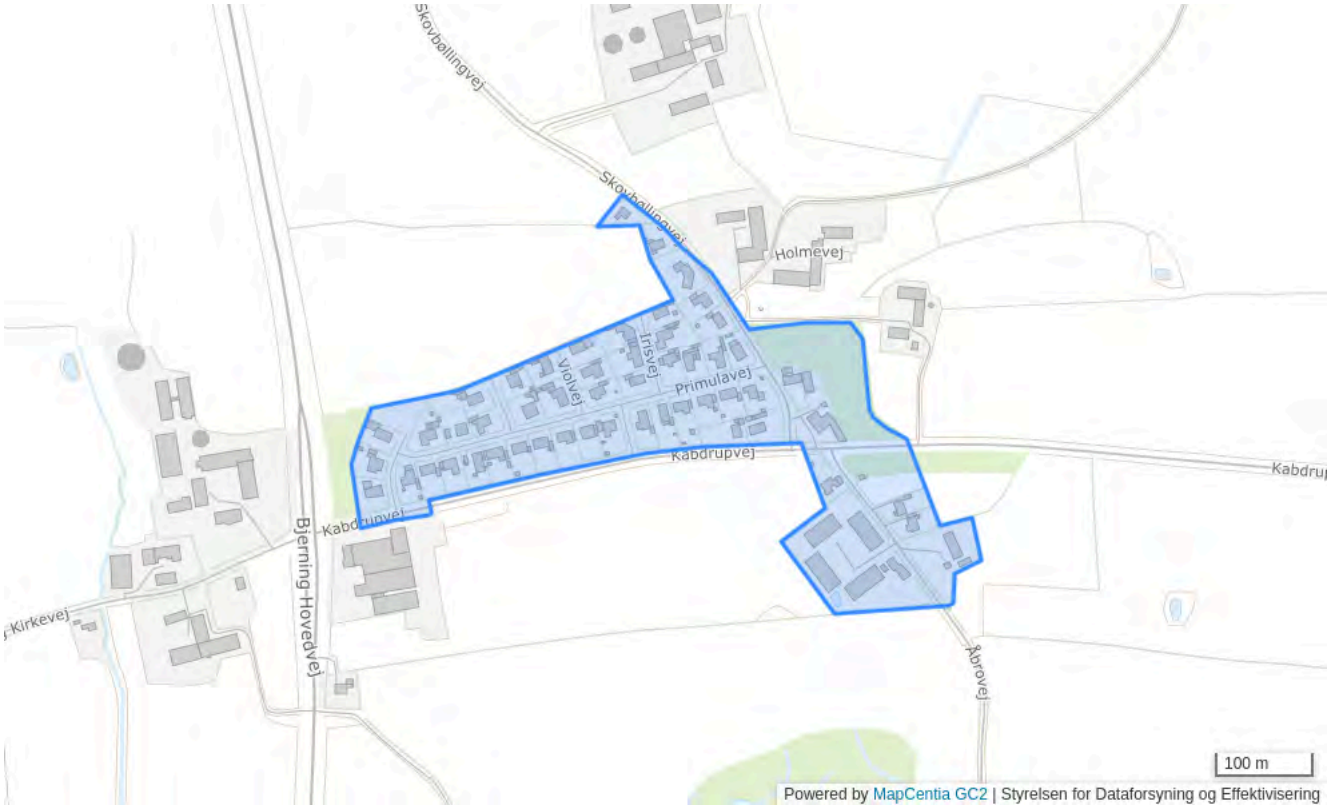
21.24.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Fjelstrupvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Fjelstrupvej
Plannummer	21.24.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.25.BO.01 - Boligområde Primulavej



Plannavn	Boligområde Primulavej
Plannummer	21.25.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - herunder detailhandelsbutikker.

	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for anden bebyggelse 40. Åben-lav bebyggelse må opføres med en højde på maks. 8,5 m. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.25.EH.01 - Erhvervsområde Kapdrupvej



Plannavn	Erhvervsområde Kapdrupvej
Plannummer	21.25.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Let industri og håndværk
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. bygningshøjde (m)	10
Min. miljøklasse	1
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde. Området kan ikke anvendes til miljøbelastende erhvervsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kontor, lager, værksteder og lignende. Bebyggelse skal til stadighed fremstå som en harmonisk helhed

	med hensyn til udformning, materialevalg og farver.
Opholds- og friarealer	Friarealer skal holdes i et ordenligt udseende, ligesom udendørs oplag skal gives et planlagt og ordnet udseende.

21.26.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Præsteskoven



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Præsteskoven
Plannummer	21.26.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Maksimale etageareal, der må opføres	450 m^2 beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	7.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Minimums udstykningsstørrelse	3500
Områdets anvendelse	Blandet bolig- og erhvervsområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.

Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Der skal etableres en afskærmende beplantning mod det åbne land.

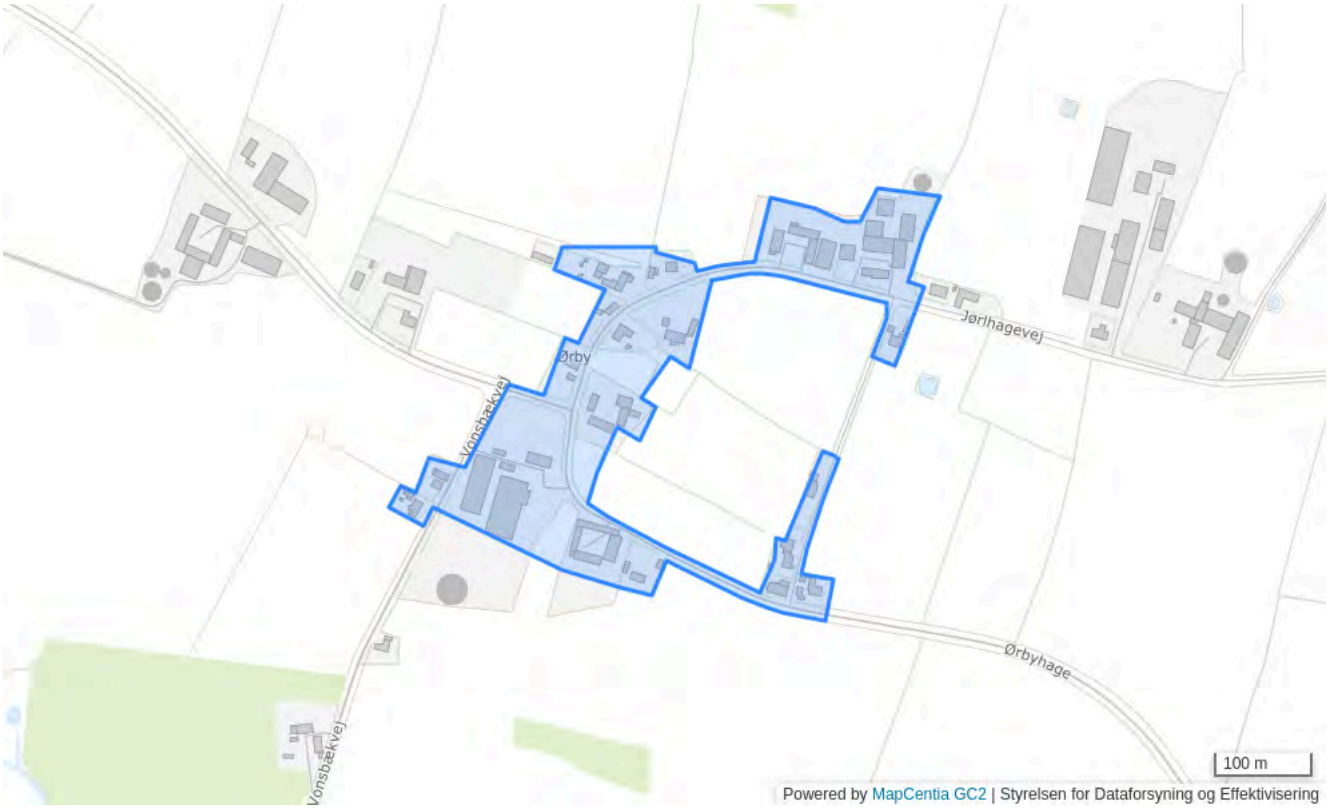
21.26.BO.01 - Boligområde Præsteskoven



Plannavn	Boligområde Præsteskoven
Plannummer	21.26.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal

	udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

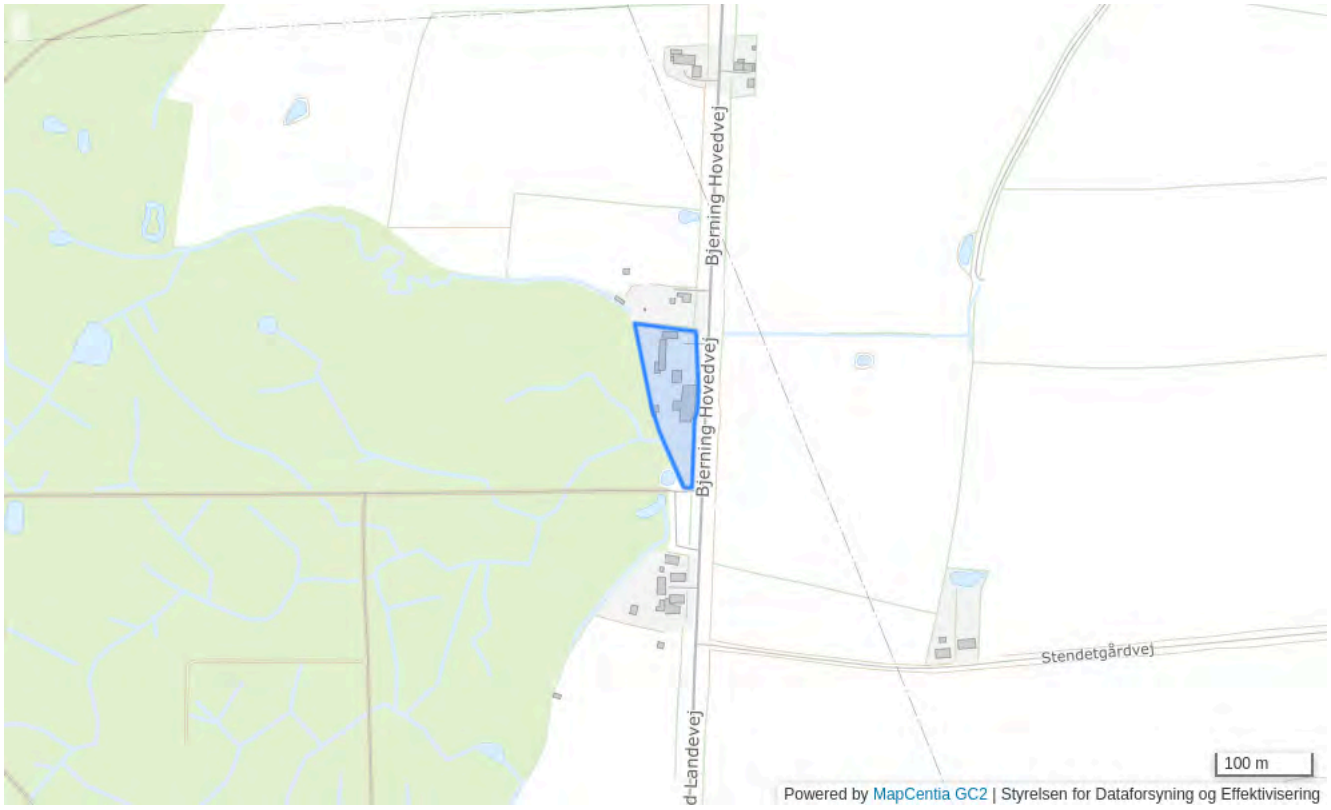
21.27.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Ørby



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Ørby
Plannummer	21.27.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Landsbyområde Erhvervsområde Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde og jordbrugsområde. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt kan indpasses i den bevaringsværdige landsby.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse tilpasset landsbyens særlige byggestil. Driftsbygninger kan med

	kommunalbestyrelsen tilladelse opføres i større højde end 8,5 m. Det skal sikres, at ny bebyggelse samt om- og tilbygninger får en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige byggetradition.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig forte landsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

21.40.BO.01 - Boligområde Bjerning Hovedvej



Plannavn	Boligområde Bjerning Hovedvej
Plannummer	21.40.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Tæt-lav boligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Boligområde. Der kan ikke placeres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Udover den bestående bygningsmasse, der har et bruttoetageareal på 1500 m2, vil der kun være mulighed for at opføre udhuse, carporte eller lignende. Bebyggelsen skal til stadighed fremstå som en harmonisk helhed med hensyn til udformning, materialevalg og farver.

Trafikbetjening og parkering	Tilkørselsforhold samt omfang og placering af veje og parkeringsarealer skal fastlægges i en lokalplan.

21.40.EH.01 - Erhvervsområde Møllegyden



Plannavn	Erhvervsområde Møllegyden
Plannummer	21.40.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Tung industri
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	50% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	11
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til produktionsvirksomhed i miljøklasse 2-4, med tilhørende administrationsfaciliteter. Der må ikke placeres boliger i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. være 4 m. Bebyggelsen skal harmonere med omgivelserne. 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 m2 pr. 100 m2 etageareal, dog mindst 15 m2 opholdsareal pr. 100 m2 kontorareal.

21.40.RE.01 - Rekreativt område Gammel Hejlsmindevej



Plannavn	Rekreativt område Gammel Hejlsmindevej
Plannummer	21.40.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	10
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Området kan anvendes til rideklub med tilhørende aktiviteter. Såfremt rideklubben ophører, skal ejendommen drives som en almindelig landbrugsejendom.

Bebyggelsens omfang og udformning	Eksisterende bygninger. Eksisterende stuehus på 280 m2 etageareal samt driftsbygninger og ridehal på 1276 m2. Der vil kunne opføres nye bygninger efter gældende retningslinier. Bebyggelsen skal til stadighed fremstå som en harmonisk helhed med hensyn til udformning, materialevalg og farver.
Opholds- og friarealer	Friarealer skal holdes i et ordentligt udseende.
Trafikbetjening og parkering	Tilkørselsforhold samt omfang og placering af veje og parkeringsarealer ændres ikke i forhold til den nuværende tilstand.

21.40.RE.02 - Rekreativt område Espagervej



Plannavn	Rekreativt område Espagervej
Plannummer	21.40.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% 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	Området må anvendes til feriecenter og campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til feriecenter og campingpladsformål.
Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren.

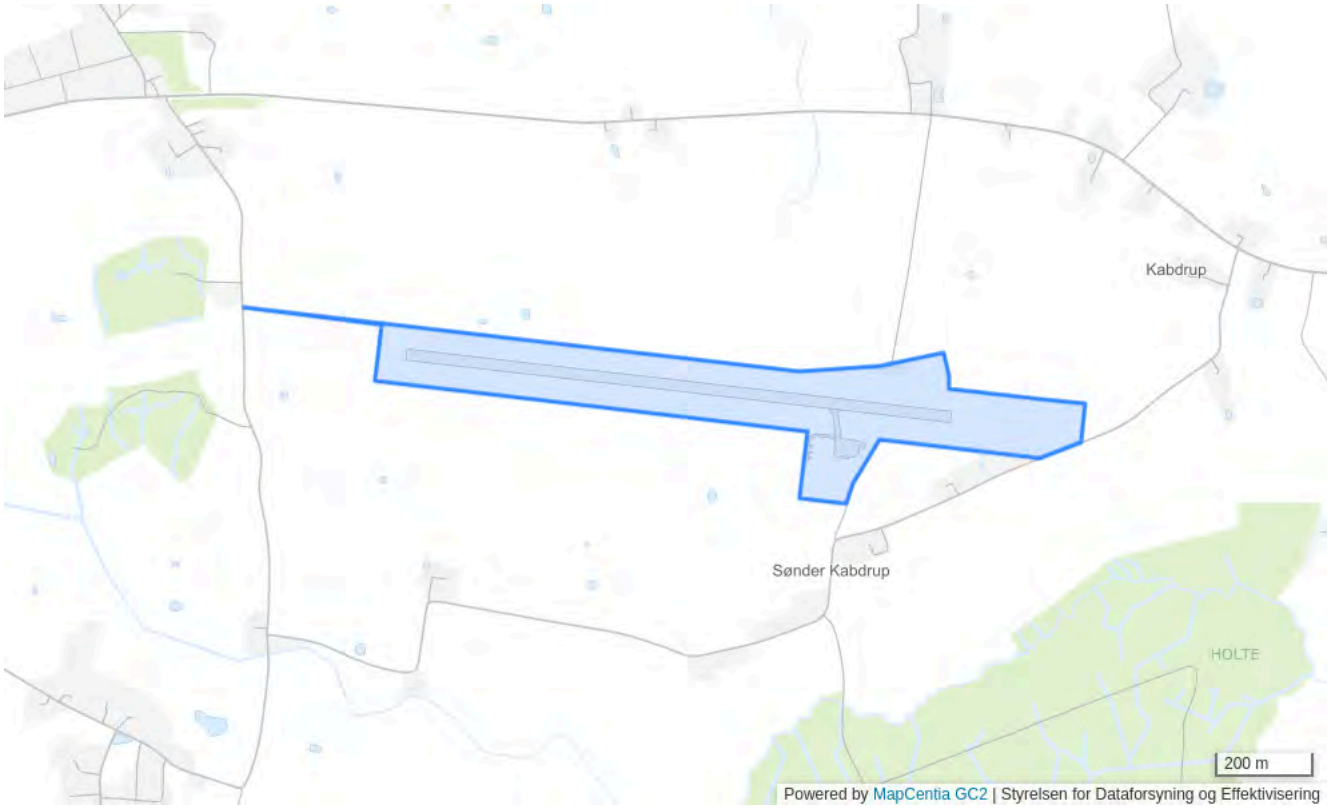
21.40.RE.03 - Rekreativt område Sandersvig



Plannavn	Rekreativt område Sandersvig
Plannummer	21.40.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentlighedens adgang skal understøttes og synliggøres. Området skal anvendes til en selvstændig erhvervsvirksomhed(hoteldrift), der modtager overnattende gæster med mulighed for servering. Der er mulighed for at anlægge feriehytter og feriehuse, ridehal, multihal og legeland.

Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsens skal tilpasses og understøtte landskabsværdierne. Hotellets serverings- og overnatningsfaciliteter skal fremtræde som et samlet anlæg.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres ophold- og friarealer svarende til 100% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Vej adgang skal ske fra Espagervej. Offentlighedens adgang skal understøttes og synliggøres.Der skal sikres stiforbindelser igennem område, samt til og fra stranden.
Særlige bestemmelser	Levende hegn skal bevares og nye skal etableres og tilpasses hegnsstrukturen i området.

21.40.TA.01 - Område til tekniske anlæg Rylandsmarkvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Rylandsmarkvej
Plannummer	21.40.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Lufthavn
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til tekniske anlæg. Flyveplads.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse.
Særlige bestemmelser	Ved flyvepladsens ophør skal ejendommen overgå til landbrugsformål.

21.50.SO.01 - Sommerhusområde Strandvej



Plannavn	Sommerhusområde Strandvej
Plannummer	21.50.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og erieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke virker skæmmende.

Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

21.50.SO.02 - Sommerhusområde Espagervej



Plannavn	Sommerhusområde Espagervej
Plannummer	21.50.SO.02
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod, dog højeste side maks. 4 m ved ensidig taghældning. Udvendige bygningssider skal opføres i træ. Mindre

	facadepartier kan udføres af andre materialer. Udvendige bygningssider skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes mindst 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmuligheder for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

21.51.SO.01 - Sommerhusområde Jørlhagevej



Plannavn	Sommerhusområde Jørlhagevej
Plannummer	21.51.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 4 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og intet punkt af bygningernes ydervægge eller tagflader må gives en højde der overstiger 4

	meter. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1 1/2 p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmuligheder for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

Øsby lokalområde

Læs om Øsby lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Øsby lokalområde

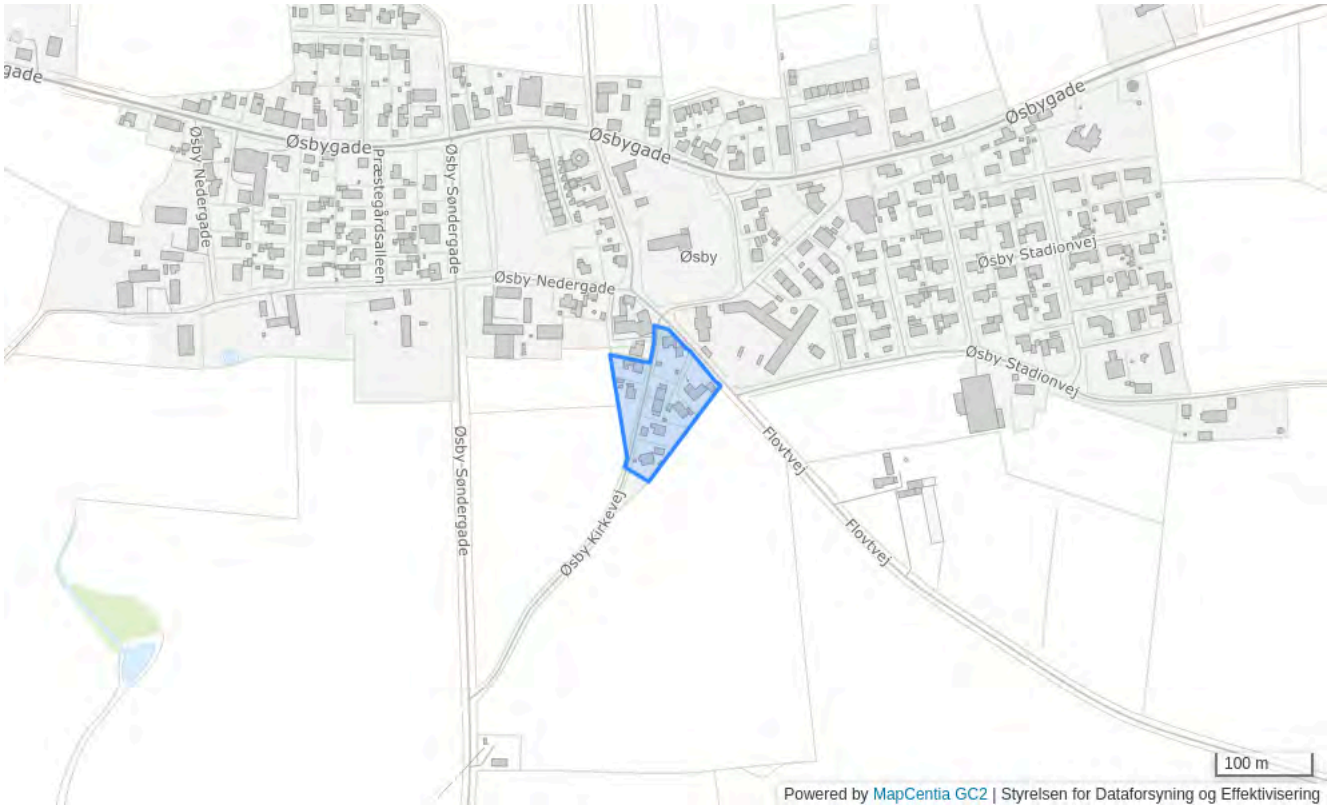
22.10.BO.01 - Boligområde Øsby Stadionvej



Plannavn	Boligområde Øsby Stadionvej
Plannummer	22.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

	bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

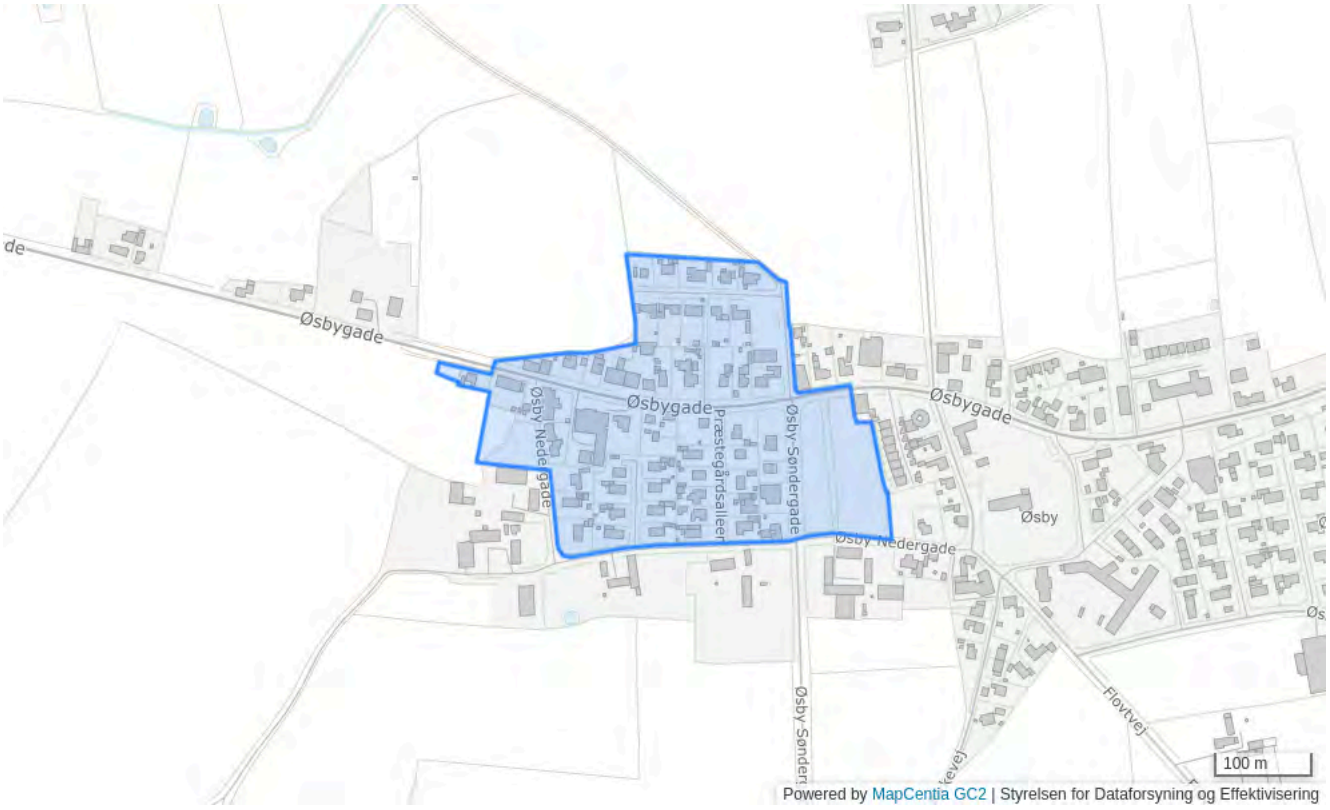
22.10.BO.02 - Boligområde Øsby Kirkevej



Plannavn	Boligområde Øsby Kirkevej
Plannummer	22.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.10.BO.03 - Boligområde Østbygade Vest



Plannavn	Boligområde Østbygade Vest
Plannummer	22.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Ved samlede parkeringspladser skal der for anlæg af hver 3. parkeringsplads plantes mindst 1 træ.

22.10.BO.04 - Boligområde Østbygade Øst



Plannavn	Boligområde Østbygade Øst
Plannummer	22.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 40. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.10.BO.05 - Boligområde Flovtvej



Plannavn	Boligområde Flovtvej
Plannummer	22.10.BO.05
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 40. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

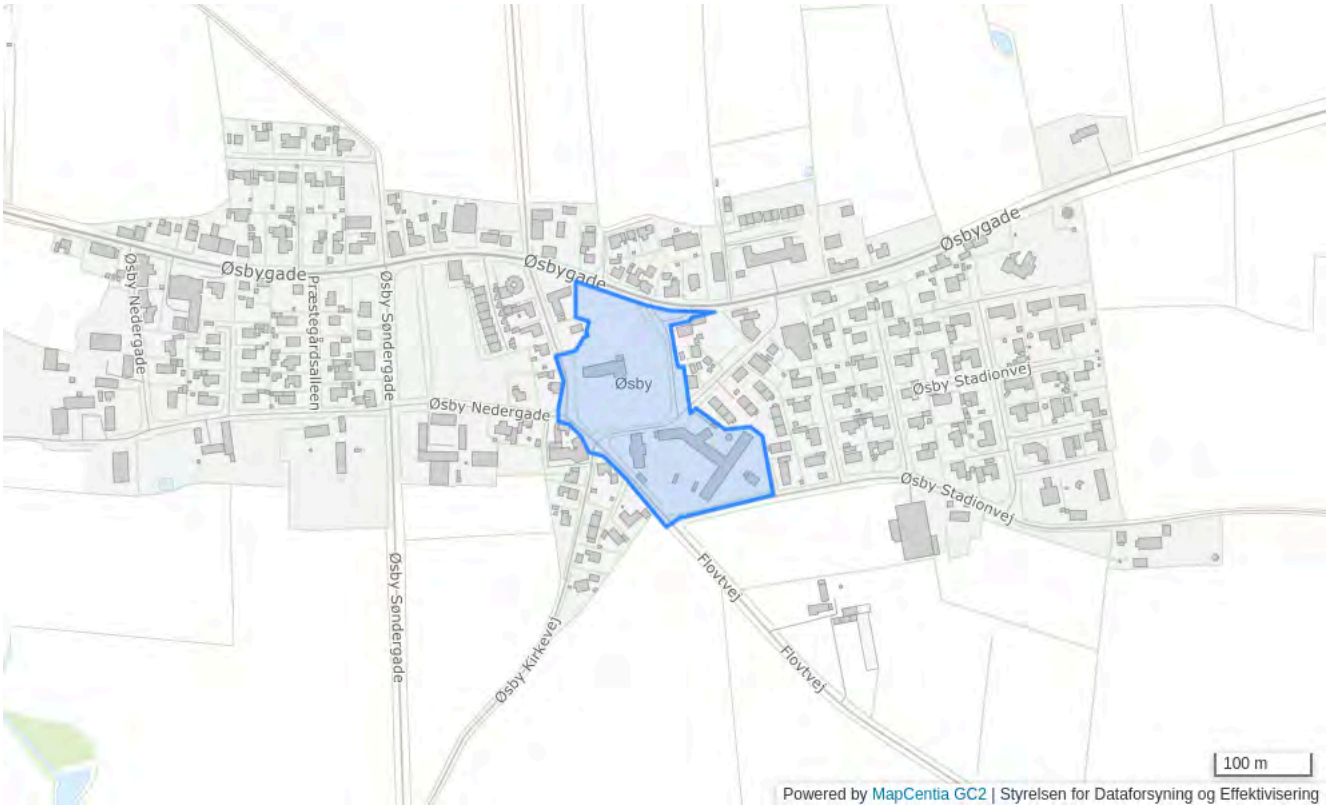
22.10.CE.01 - Centerområde Øsby Kirkevej



Plannavn	Centerområde Øsby Kirkevej
Plannummer	22.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Butikker til lokalområdets forsyning Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Centerområde med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning

	samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30 %. For tæt-lav maks. 40%. Anden bebyggelse maks. 45%. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 200 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og 200 m2 butiksareal til udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.10.OF.01 - Område til offentlige formål Øsby Kirkevej



Plannavn	Område til offentlige formål Øsby Kirkevej
Plannummer	22.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Område til offentlige formål Uddannelsesinstitutioner Religiøse institutioner og gravpladser
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Offentligt institutionsområde, skole, kirke med anlæg i tilknytning hertil samt andre offentlige institutioner.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske, løvfældende arter.

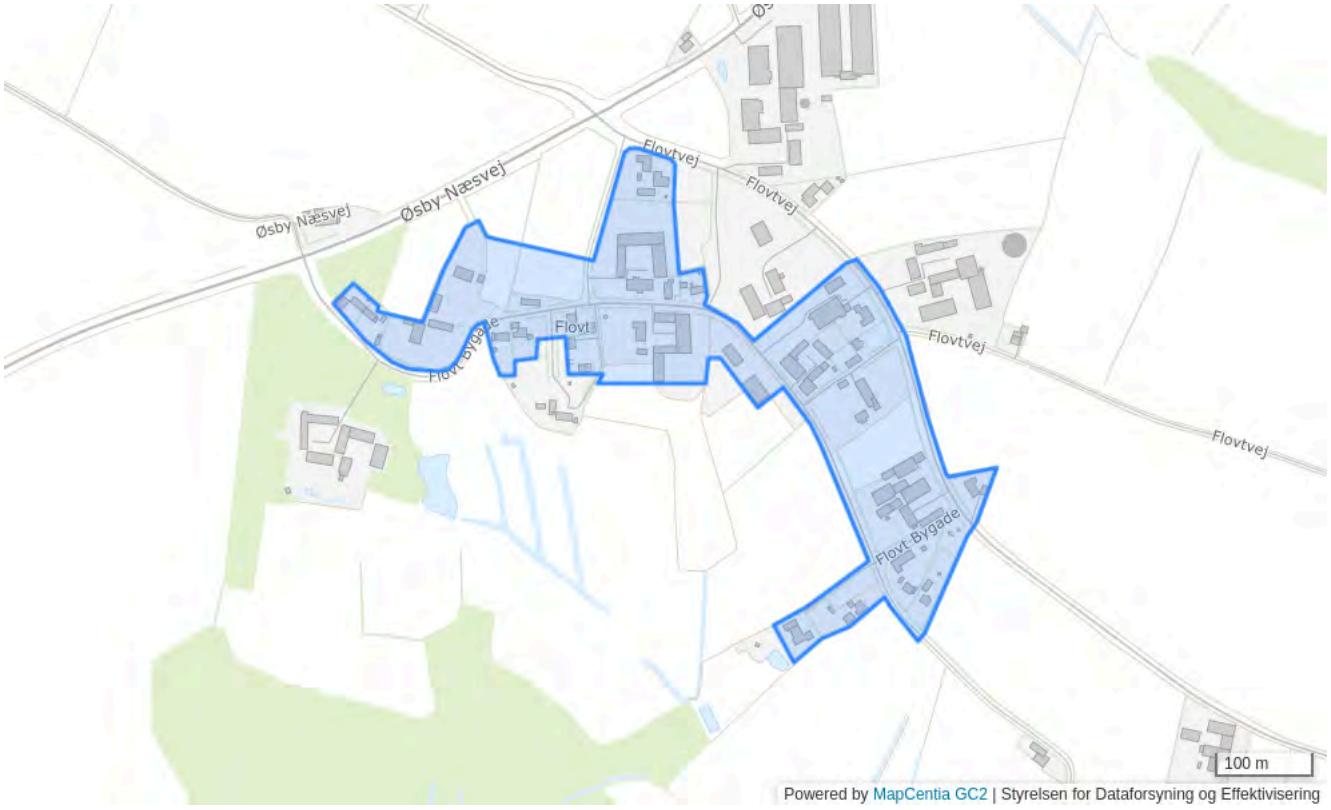
22.10.RE.01 - Rekreativt område Øsby Stadionvej



Plannavn	Rekreativt område Øsby Stadionvej
Plannummer	22.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsformål og til halbebyggelse.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål (klubhus, omklædning, idrætshal m.m.). Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab.

	Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en bygning opføres i større højde end 8,5 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Bebyggelsens udformning skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter. Mod landskabet skal der etableres et min. 15 m bredt beplantningsbælte.

22.20.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Flovt Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Flovt Bygade
Plannummer	22.20.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Grarupvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Grarupvej
Plannummer	22.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse maks. 30, for tæt-lav maks. 40 og for anden bebyggelse maks. 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som bevaringsværdig kirkelandsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.22.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Hajstrupgade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Hajstrupgade
Plannummer	22.22.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.23.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Halkvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Halkvej
Plannummer	22.23.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

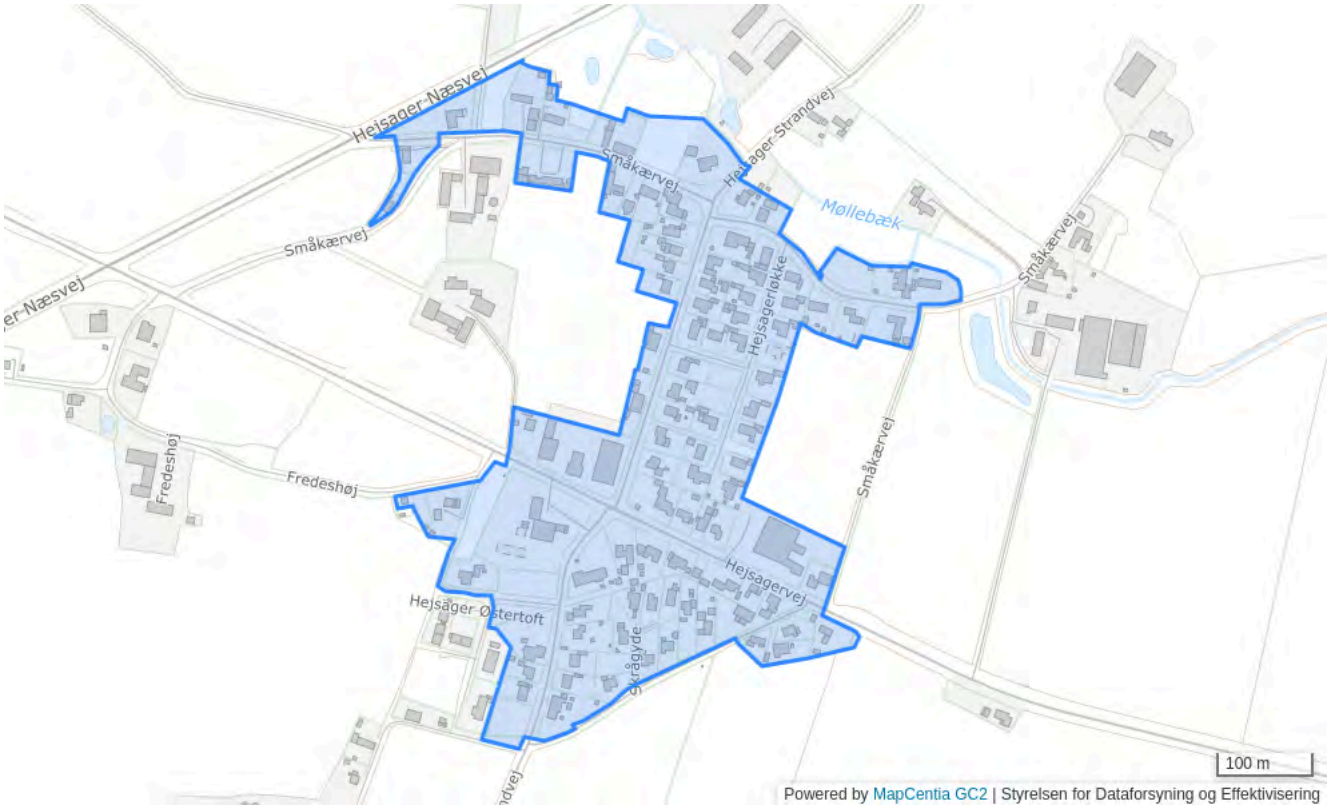
22.24.BO.02 - Boligområde Hejsager Østertoft



Plannavn	Boligområde Hejsager Østertoft
Plannummer	22.24.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	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 og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav

	bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.24.BO.03 - Boligområde Hejsager Strandvej



Plannavn	Boligområde Hejsager Strandvej
Plannummer	22.24.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker.

	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

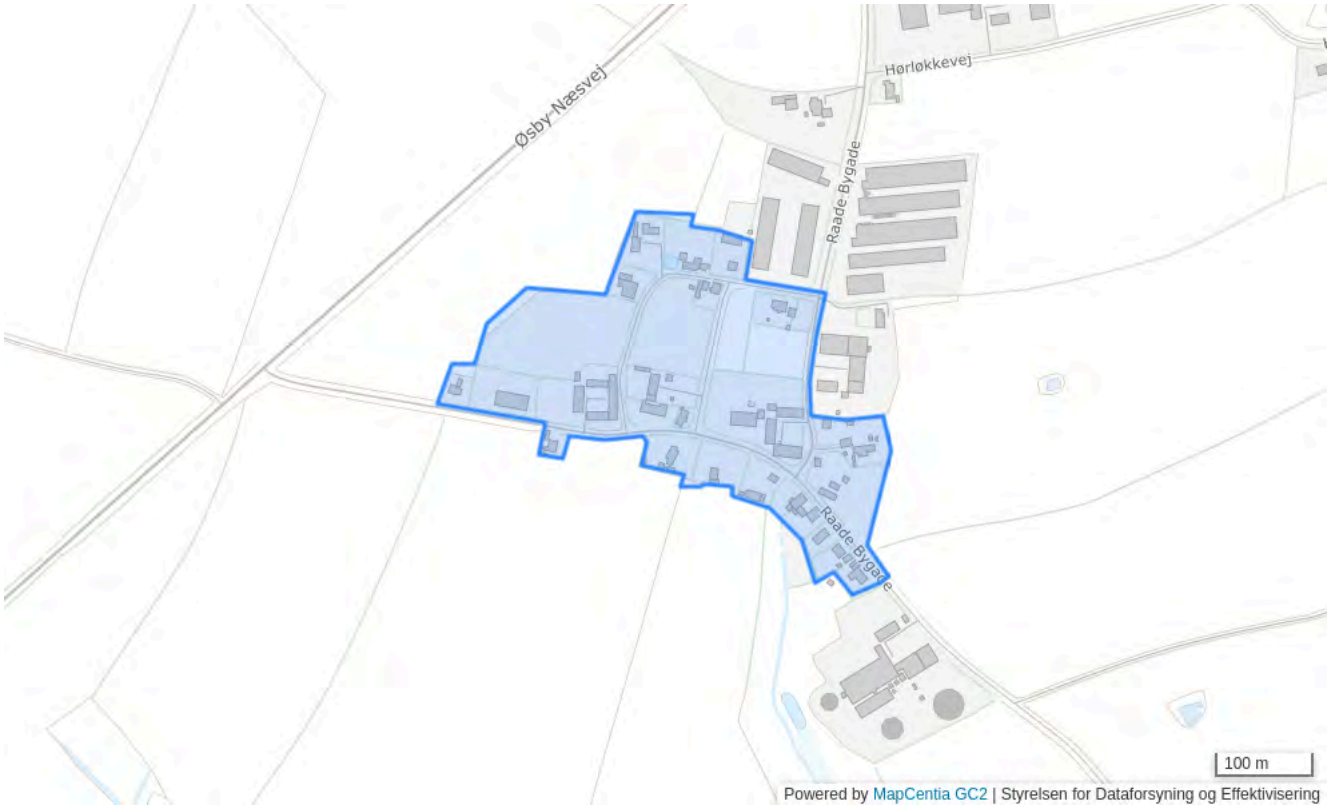
22.25.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Kvistrupvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Kvistrupvej
Plannummer	22.25.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.26.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Raade Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Raade Bygade
Plannummer	22.26.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

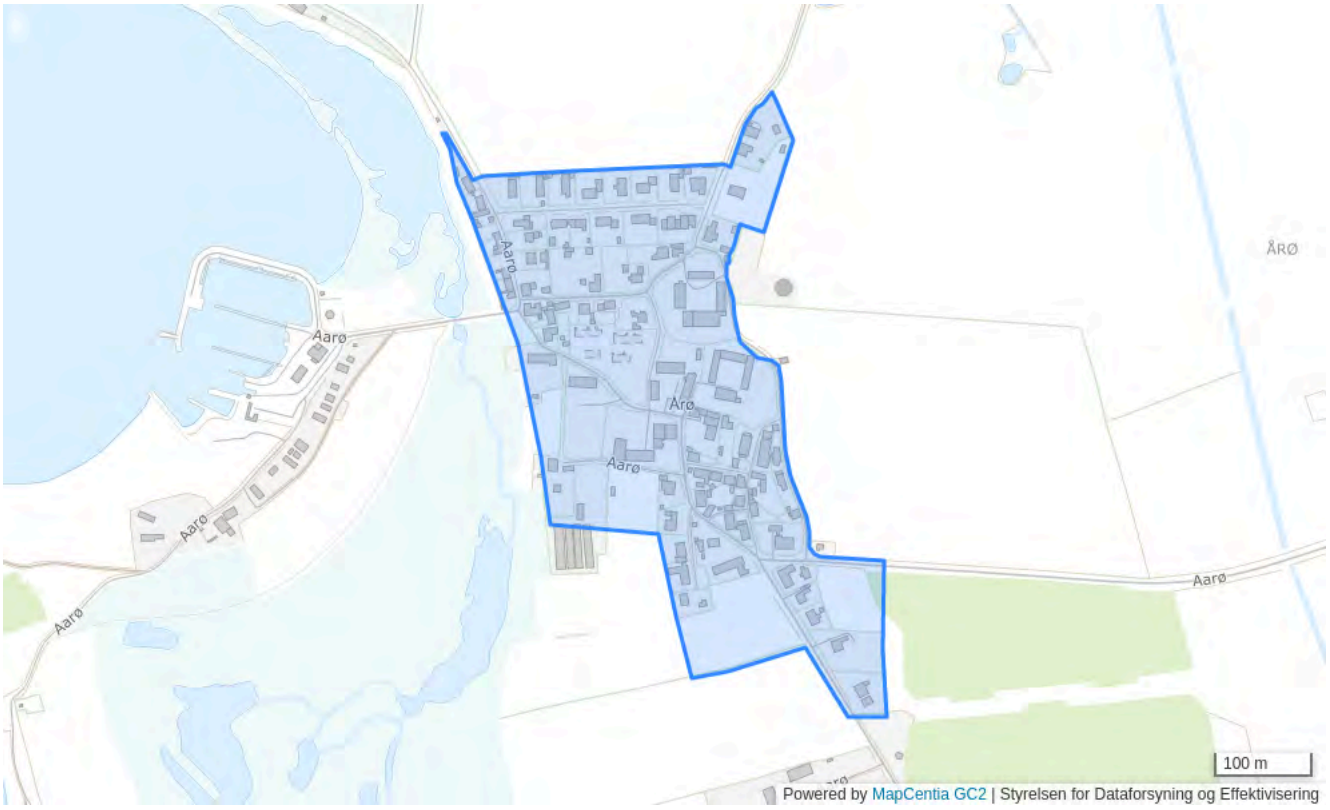
22.27.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Steveltvej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Steveltvej
Plannummer	22.27.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.29.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Aarø



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Aarø
Plannummer	22.29.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige

	forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	En lokalplan for Aarø by skal indeholde bestemmelser om bevaring af karakteristisk bebyggelse og beplantning. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

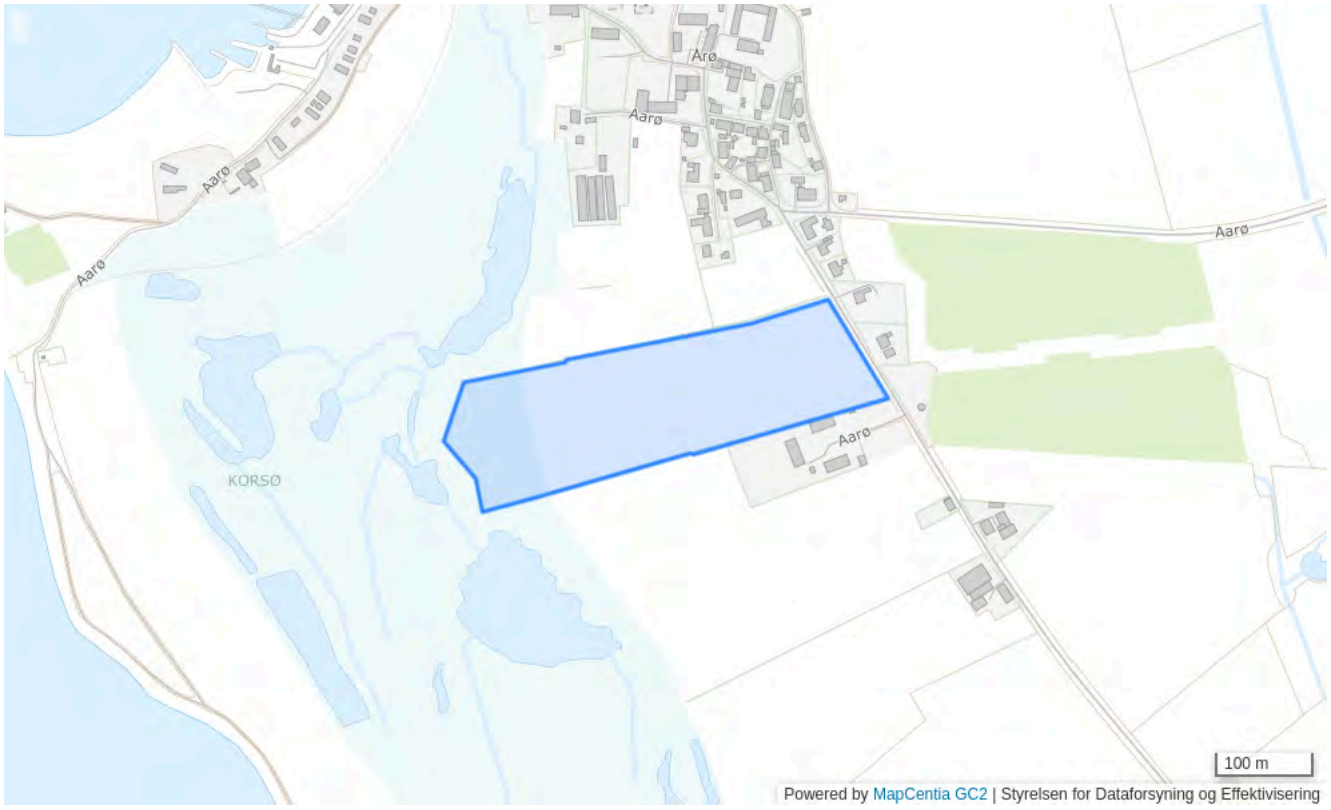
22.29.EH.01 - Erhvervsområde Aarø Havn



Plannavn	Erhvervsområde Aarø Havn
Plannummer	22.29.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	2 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Havneformål samt aktiviteter, der naturligt kan indpasses i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte grund må ikke overstige 2 m3 pr. m2 grundareal og maks. 50% af grunden må bebygges. For andre anvendelser er bebyggelsesprocenten maks. 35. Undtaget for højdebestemmelsen er de for havnedriften nødvendige tekniske installationer (kraner o.l.). Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn er skæmmende. Jordfarver og ikke reflekterende tagmaterialer kan anvendes.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte virksomhed skal mindst svare til 25 m2 pr. 100 m2 etageareal. For andre anvendelser skal opholdsarealet svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlig forhold kan kommunalbestyrelsen ændre parkerings kravet.

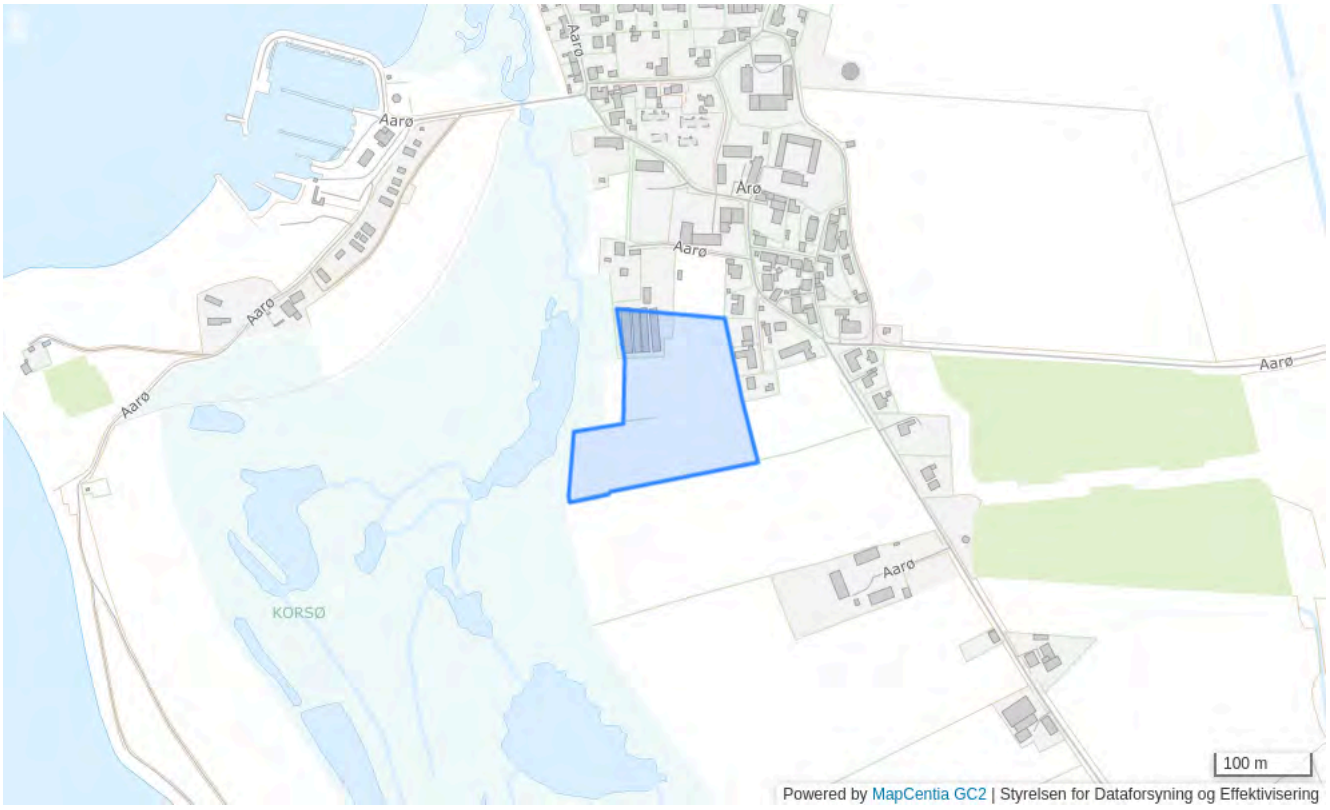
22.29.RE.01 - Rekreativt område Aarø By Syd



Plannavn	Rekreativt område Aarø By Syd
Plannummer	22.29.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til ferie- og fritidsområde med op til 50 overnatningsenheder samt tilhørende offentlig og privat service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Feriehytter eller lignende med tilhørende fællesfaciliter, kiosker, mindre idrætsanlæg og lignende samt servicebygninger og kollektive

	anlæg i tilknytning til områdets funktion som ferie- og fritidsformål. Bygningsafstand til skel skal være mindst 10 meter. Der må ikke placeres bebyggelse vest for en linie vinkelret på områdets nordskel i en afstand af 280 meter fra vejen Aarø. Facadehøjden må ikke være højere end 3 meter. Enkelte bygninger kan med kommunalbestyrelsens tilladelse opføres i en større højde. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter byrådets skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve elle jordfarver.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter. Det ubebyggelige område skal ikke afgrænses. Der skal sikres mulighed for etablering af en offentlig tilgængelig sti langs engarealerne.

22.29.RE.02 - Rekreativt område Aarø By Sydvest



Plannavn	Rekreativt område Aarø By Sydvest
Plannummer	22.29.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Jordbrugsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt grønt område til bynært fritidslandskab med anlæg m.v. til fritidsformål (fritidshaver, dyrehold, mindre bygninger, fælleshus o.l.). Landbrugsmæssig drift af ubenyttede arealer kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Mindre bygninger kan tillades, såfremt de indpasses i det omgivende landskab.

	Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

22.29.RE.03 - Rekreativt område Aarø Lystbådehavn



Plannavn	Rekreativt område Aarø Lystbådehavn
Plannummer	22.29.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Lystbådehavn
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til lystbådehavn.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der kan etableres faste og flydende moler i havet og nødvendigt teknisk udstyr på moler og på land.

22.30.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Færgevej



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Færgevej
Plannummer	22.30.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Blandet bolig og erhvervsområde med offentlige og private servicefunktioner til

	områdets daglige forsyning, herunder detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for åben-lav maks. 30. For tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1.000 m2 for den enkelte butik. Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke overstige 3.000 m2.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

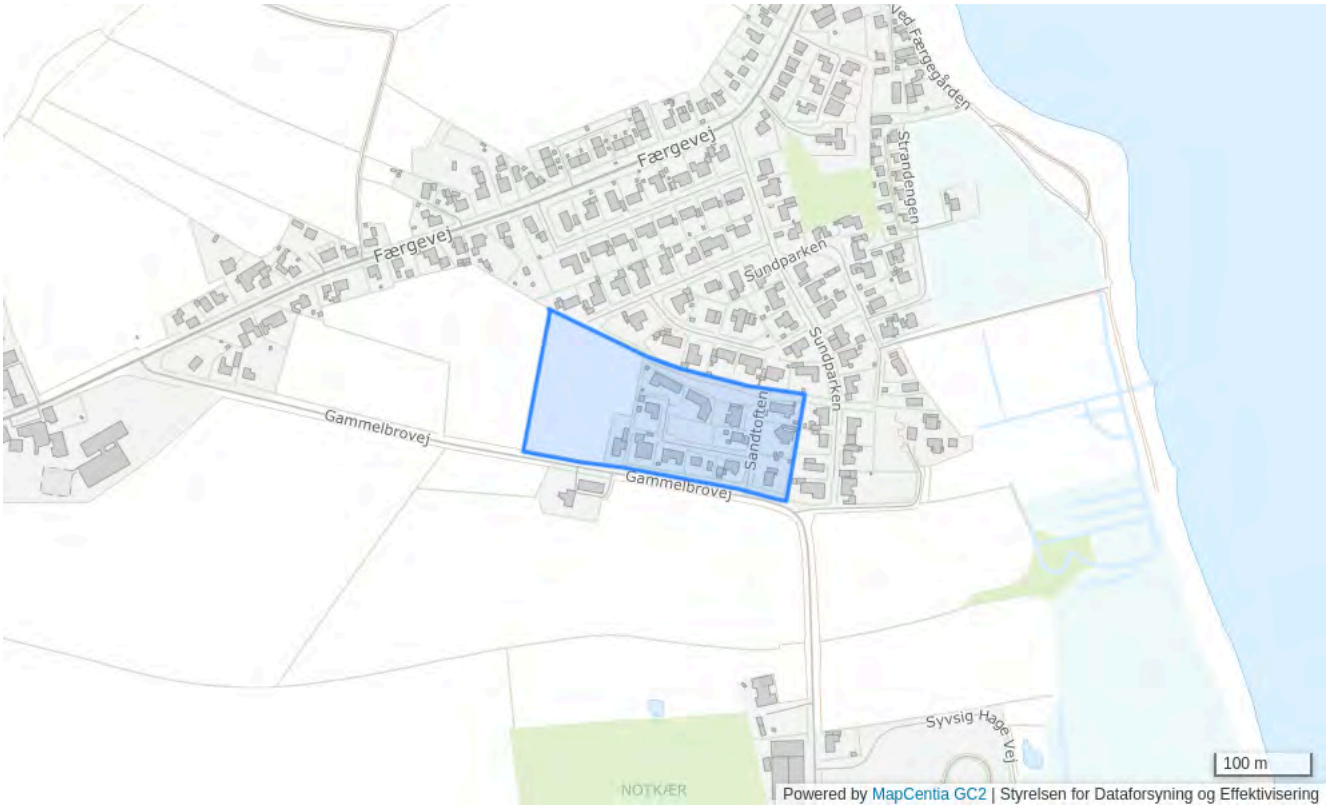
22.30.BE.02 - Blandet bolig- og erhvervsområde Aarøsund Havn



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Aarøsund Havn
Plannummer	22.30.BE.02
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Boligområde Kontor- og serviceerhverv Butikker Lystbådehavn Sommerhus- og ferieboligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. rumfang m3 pr. m2	3 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. bygningshøjde (m)	9
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til havneformål med offentlige og private servicefunktioner, herunder

	detailhandelsbutikker. Desuden kan der etableres boliger, ferieboliger og mindre erhvervsvirksomheder m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte grund må ikke overstige 3 m3 pr. m2 grundareal, og maks. 50% af grunden må bebygges. Undtaget for den maksimale bygningshøjde er de for havnedriften nødvendige tekniske installationer. Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn er skæmmende. Jordfarver og ikke reflekterende tagmaterialer kan anvendes. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1.000 m2 for den enkelte butik. Bruttoetagearealet til butikker i dette område og i område 22.30.BE.01 tilsammen må ikke overstige 3.000 m2.
Opholds- og friarealer	Der skal etableres opholdsarealer efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Trafikbetjening og parkering	Der skal etableres parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

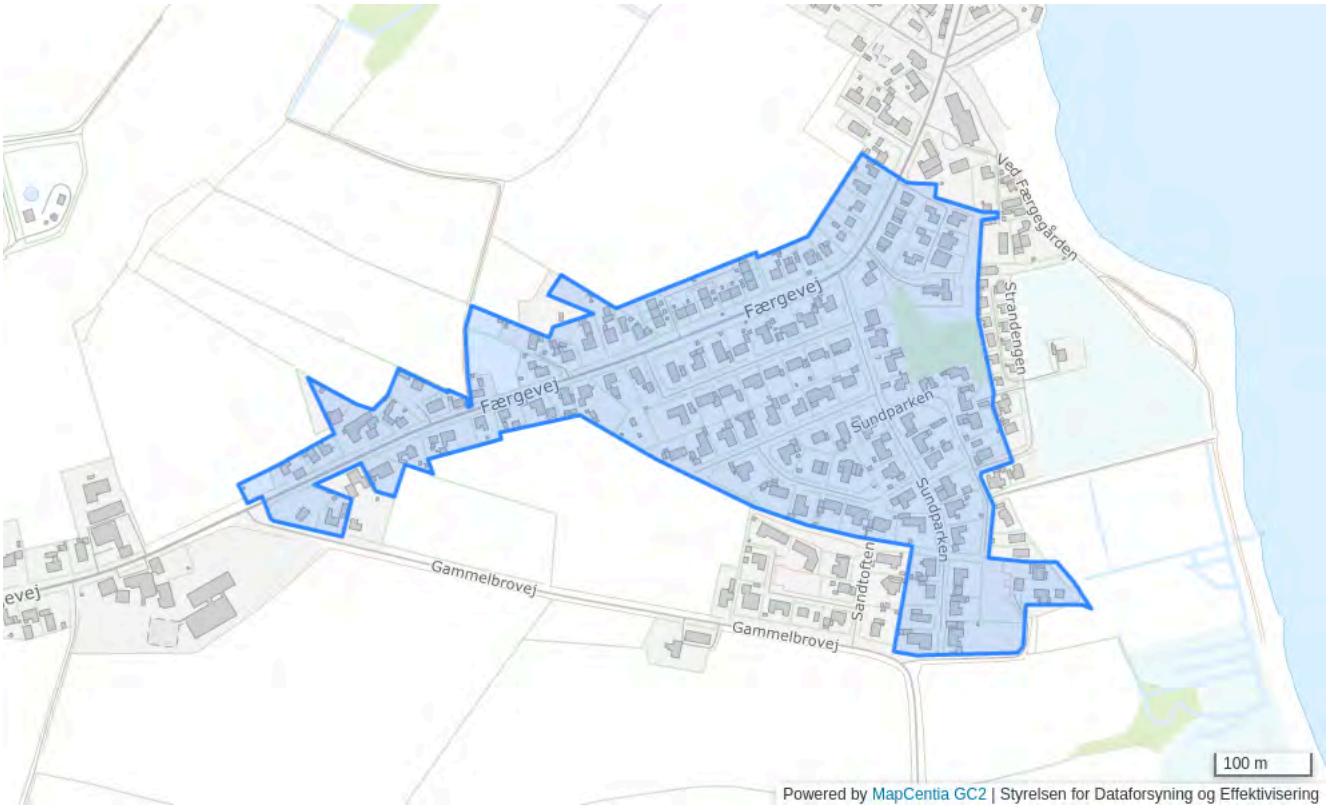
22.30.BO.01 - Boligområde Gammelbrovej



Plannavn	Boligområde Gammelbrovej
Plannummer	22.30.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30 og for tæt-lav 40. Bebyggelsen skal udgøre en helhed.

Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning. Indenfor området kan der etableres tekniske anlæg til områdets forsyning.

22.30.BO.02 - Boligområde Færgevej



Plannavn	Boligområde Færgevej
Plannummer	22.30.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

22.30.EH.01 - Erhvervsområde Aarøsund Havn



Plannavn	Erhvervsområde Aarøsund Havn
Plannummer	22.30.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Havneerhvervsområde
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. rumfang m3 pr. m2	2 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	3
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet

Områdets anvendelse	Havneformål samt aktiviteter, der naturligt kan indpasses i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Det samlede rumfang af bygninger på den enkelte grund må ikke overstige 2 m3 pr. m2 grundareal og maks. 50% af grunden må bebygges. For andre anvendelser er bebyggelsesprocenten maks. 35. Undtaget for højdebestemmelsen er de for havnedriften nødvendige tekniske installationer (kraner o.l.). Til udvendige bygningssider må ikke anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn er skæmmende. Jordfarver og ikke reflekterende tagmaterialer kan anvendes.
Opholds- og friarealer	Opholdsareal til den enkelte virksomhed skal mindst svare til 25 m2 pr. 100 m2 etageareal. For andre anvendelser skal opholdsarealet svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet.

22.30.RE.01 - Rekreativt område Færgevej



Plannavn	Rekreativt område Færgevej
Plannummer	22.30.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Ferie- og kongrescenter
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	20% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til ferie- og fritidsformål med op til 200 overnatningsenheder samt tilhørende offentlig og privat service.
Bebyggelsens omfang og udformning	Feriehytter eller lignende med tilhørende fællesfaciliter, kiosker, mindre idrætsanlæg og lignende samt servicebygninger og kollektive anlæg i tilknytning til områdets funktion som ferie- og fritidsformål. Afstand til skel skal

	mindst være 5 meter. Facadehøjden må ikke være højere end 3 meter. Enkelte bygninger kan med byrådets tilladelse opføres i en større højde. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende, og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler. Der skal etableres vejadgang fra Færgevej til områdets sydvestlige del.
Særlige bestemmelser	Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

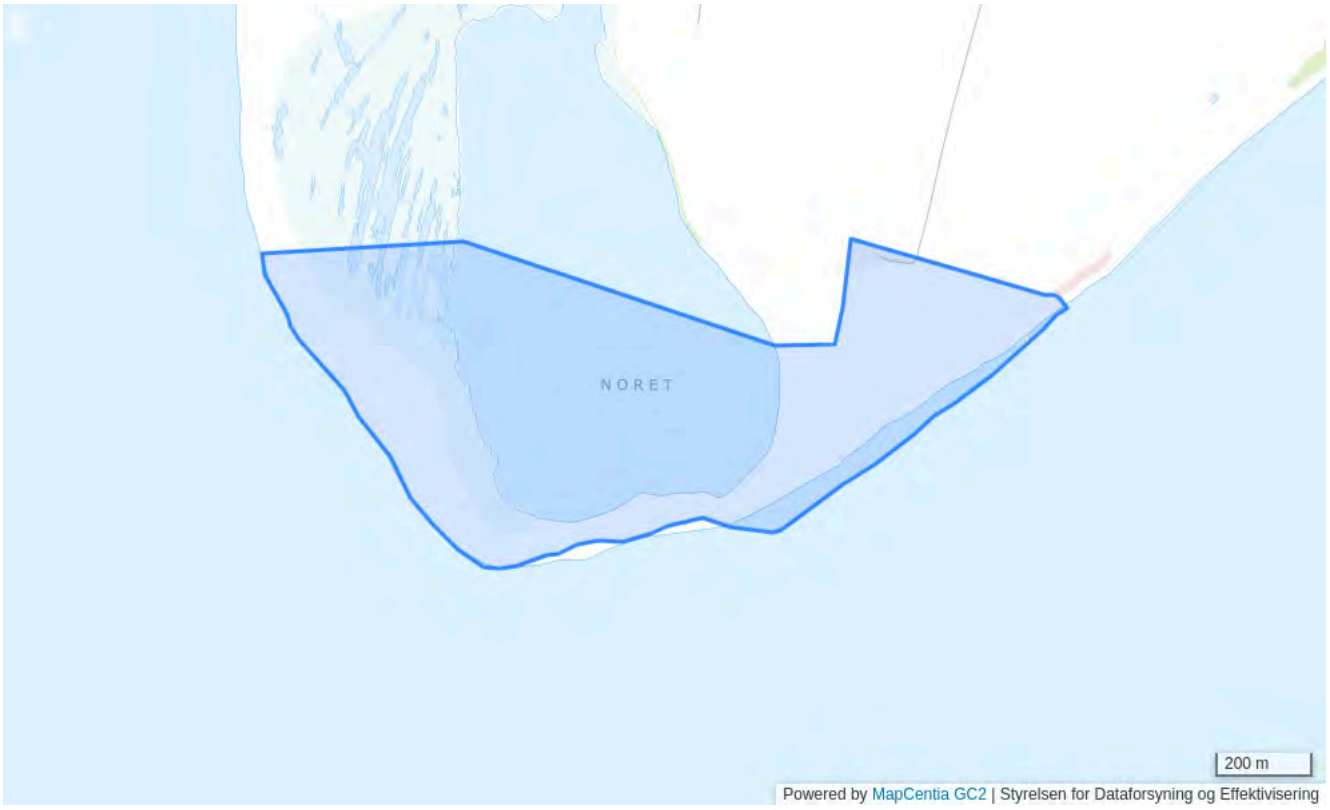
22.30.RE.02 - Rekreativt område Aarøsund Havn



Plannavn	Rekreativt område Aarøsund Havn
Plannummer	22.30.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Lystbådehavn
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til lystbådehavn, mindre erhverv og butikker i tilknytning til lystbådehavnen, oplag af både, byggeri for sejlklubberne, parkområde og lignende fritidsformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må opføres mindre butikker, kiosker, klubhuse, legeplads, erhvervsbygninger og lignende samt servicebygninger og kollektive

	anlæg i tilknytning til områdets funktion som lystbådehavn. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende. Jordfarver og ikke reflekterende tagmaterialer kan anvendes.
Trafikbetjening og parkering	Omkring parkeringsplads - vinteropbevaring af både - skal der etableres et minimum 7,5 meter bredt beplantningsbælte mod landskabet. Rammeafgrænsningen indeholder både alternativ 1 og 2
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

22.40.LA.01 - Landområde Brunbjerg



Plannavn	Landområde Brunbjerg
Plannummer	22.40.LA.01
Anvendelse generelt	Landområde
Specifik anvendelse	Militære anlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Landområde til øvelsesområde for Forsvaret.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til militære øvelsesformål. Bebyggelsens omfang, placering og udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området

	skal bestå af egnstypiske løvfældende arter. Der skal fastsættes bestemmelser, som begrænser almenhedens færdsel i området.

22.40.OF.01 - Område til offentlige formål Færgevej



Plannavn	Område til offentlige formål Færgevej
Plannummer	22.40.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	12
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Institutionsområde, skole, højskole, friskole o. lign. og sportshal med anlæg i tilkytning hertil. Tilknyttede funktioner som administration og boliger.

Bebyggelsens omfang og udformning	Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes. Ny bebyggelse skal indgå som en helhed med den eksisterende bebyggelse.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

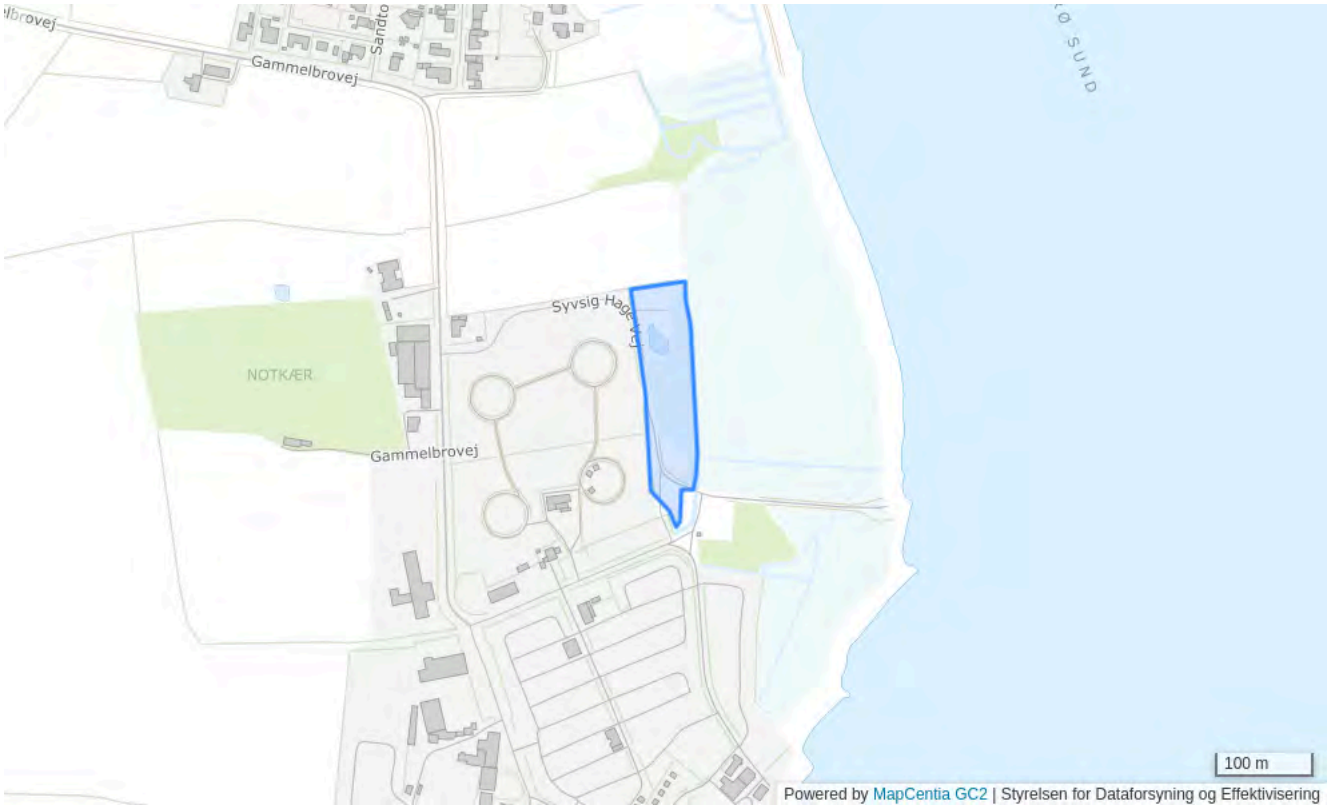
22.40.RE.01 - Rekreativt område Gammelbrovej



Plannavn	Rekreativt område Gammelbrovej
Plannummer	22.40.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% 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	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.

Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren.

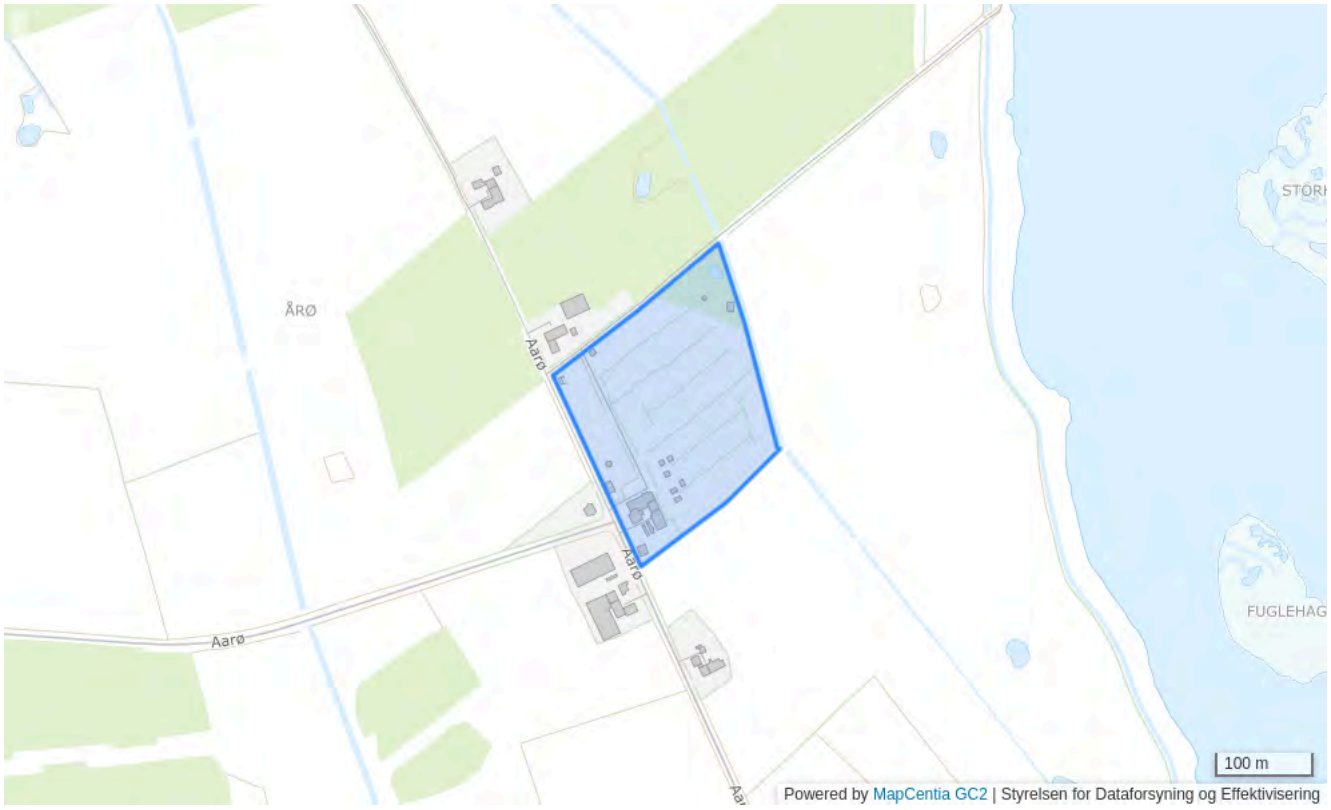
22.40.RE.02 - Rekreativt område Gammelbrovej Øst



Plannavn	Rekreativt område Gammelbrovej Øst
Plannummer	22.40.RE.02
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Rekreativt område, med mulighed for etablering af vej med offentlig adgang til stranden. Resten af området skal henligge i naturtilstand, men kan afgræsses. Naturarealet kan bruges som friareal for campingpladsens lejere.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må ikke opføres bebyggelse, etableres teltpladser, opstilles hytter eller legeredskaber eller lignende.
Trafikbetjening og parkering	Den offentlige vej til stranden skal tilpasses landskabet.

Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares.

22.40.RE.03 - Rekreativt område Aarø Øst



Plannavn	Rekreativt område Aarø Øst
Plannummer	22.40.RE.03
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% 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	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.
Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren.

22.40.RE.04 - Rekreativt område Brunbjerg



Plannavn	Rekreativt område Brunbjerg
Plannummer	22.40.RE.04
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Campingplads og vandrehjem
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til campingplads med tilhørende bolig, servicebygninger, hytter, teltslagningspladser m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bebyggelse til campingpladsformål.
Særlige bestemmelser	Efter nærmere tilladelse kan campingvogne opbevares på pladsen om vinteren.

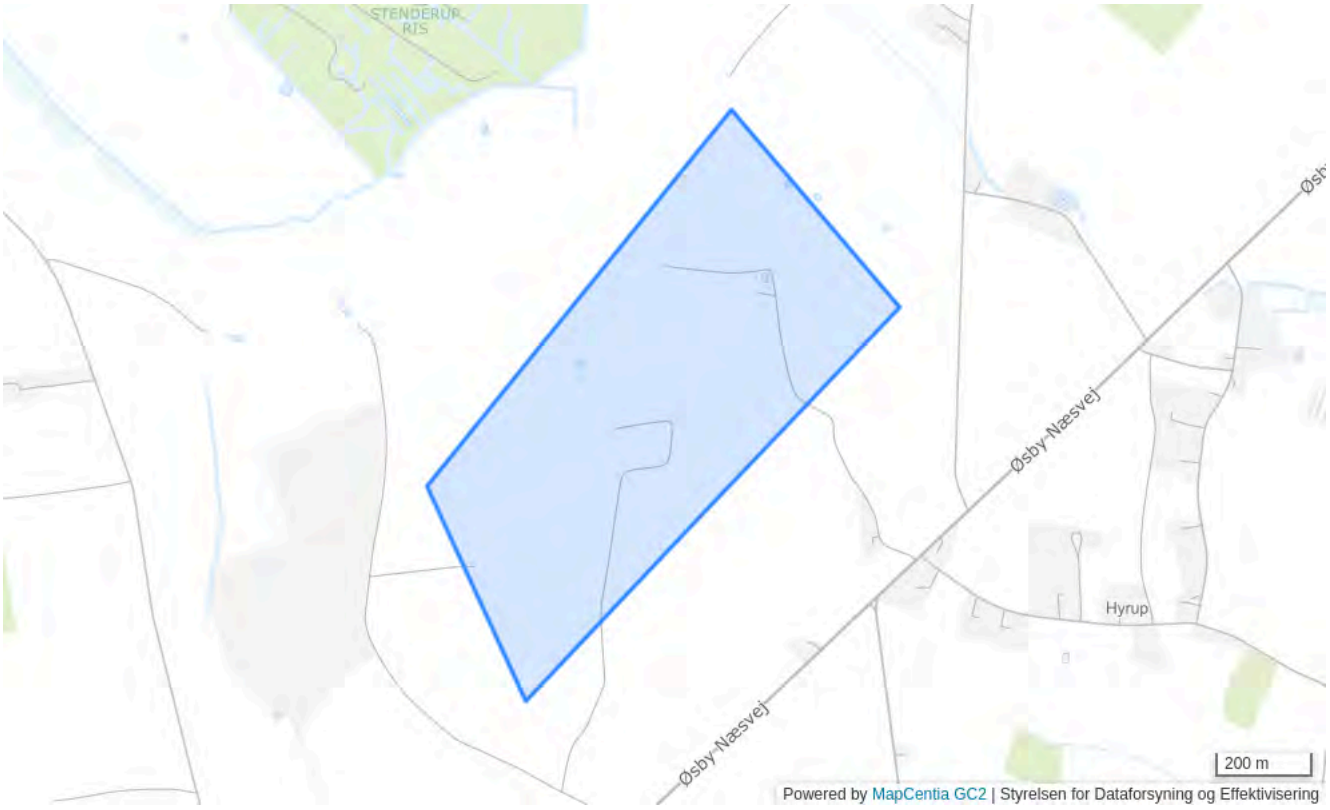
22.40.RE.05 - Rekreativt område Tamdrupvej



Plannavn	Rekreativt område Tamdrupvej
Plannummer	22.40.RE.05
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	3.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Område til fritidshuse i landzone.
Områdets anvendelse	Område til fritidshuse i landzone.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritidshuse. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage og højere end 3 m til tagfod.

	til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende, og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarve.
Trafikbetjening og parkering	Eksisterende anlæg til parkering anvendes.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som kulturmiljø i form af bevaringsværdig fritidsbebyggelse. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Haderslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter.

22.40.TA.01 - Område til tekniske anlæg Øsby Næsvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Øsby Næsvej
Plannummer	22.40.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til vindmølleklynge.
Bebyggelsens omfang og udformning	Vindmøller og transformatorstationer. Der kan maksimalt opføres 3 vindmøller. Møllerne skal stå på en række parallelt med Næsvejen. Beliggenhedsplan skal foreligge før opførelse af den første mølle. Alle møller skal have 3 vinger, omløbsretning med uret, rørtårn og være lysegrå eller tonet hvid. Vingerne skal være refleksfri. Navhøjden må ikke overstige 46 m. Navhøjden skal være lig rotordiameteren. Undtagelsesvis kan en forskel på maksimalt 10% godkendes. Møller i den enkelte klynge

	skal være ens. Mindre forskelle i højde og vingediameter møllerne imellem kan dog tillades, hvis det inden realisering visualiseres, at forskellene er uden betydning for det samlede indtryk.
Trafikbetjening og parkering	Der kan anlægges de nødvendige veje til møllerne for drift og vedligeholdelse.
Særlige bestemmelser	Ved realisering af den første mølle i området, skal det påvises, at det samlede støjbidrag fra alle de tilladte møller i området kan overholde Miljø- og Energiministeriets støjkrav. Inden for en zone på 350 m fra møllerne kan der ikke opføres nye boliger. Inden for en zone på 700 m fra møllerne kan der ikke etableres ny støjfølsom arealanvendelse. Møllerne skal tilsluttes den lokale elforsyning. El-ledninger mellem de enkelte møller og transformatorer samt forbindelse til elnettet skal udføres som jordkabler.

22.40.TA.02 - Område til tekniske anlæg Skomagervej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Skomagervej
Plannummer	22.40.TA.02
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Rensningsanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	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	Område til tekniske anlæg. Renseanlæg.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Der må kun opføres bygninger til anlæggets drift. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 1/2 etage og højere end 8,5 meter over terræn, medmindre

	særlige hensyn taler herfor. Anlægget må ikke virke skæmmende på omgivelserne.
Særlige bestemmelser	Området afsluttes med en ca. 7,50 m bred afskærmende beplantning bestående af egnstypiske løvfældende arter.

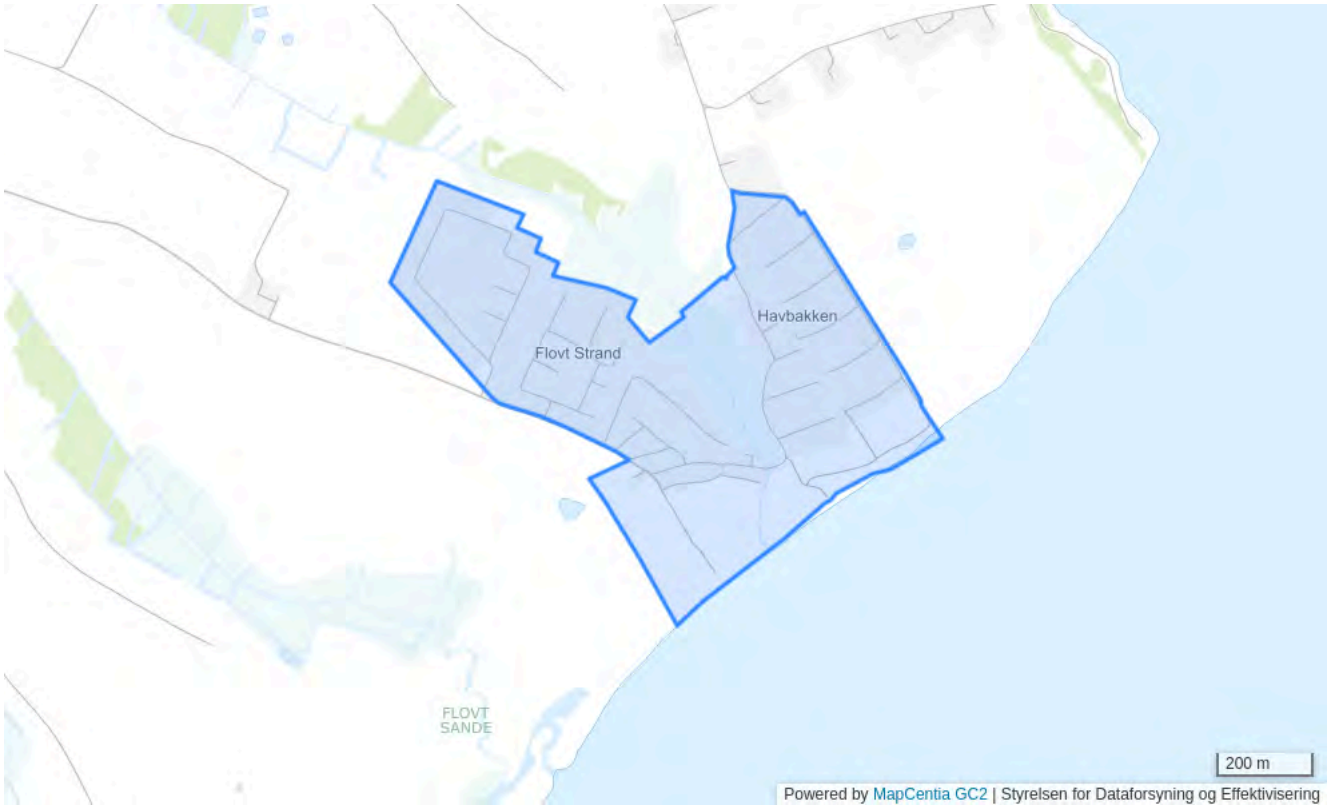
22.40.TA.03 - Område til tekniske anlæg Hejsager Næsvej



Plannavn	Område til tekniske anlæg Hejsager Næsvej
Plannummer	22.40.TA.03
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Biogasanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	35% beregnet ud fra området som helhed
Max. bygningshøjde (m)	20
Min. miljøklasse	7
Max. miljøklasse	7
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Teknisk anlæg
Områdets anvendelse	Biogasanlæg. Lokalplanområdet må kun anvendes til biogasanlæg med tilhørende

	bygningsdele og faciliteter nødvendige for anlæggets drift.
Bebyggelsens omfang og udformning	Max bygningshøjde 20 meter. Skorstene dog op til 30 meter.
Særlige bestemmelser	Anlægget skal udformes og indpasses i området, så det fremstår som en helhed og passer sig afdæmpet ind i det nære omgivende miljø. Bygningsanlæg skal udføres i afdæmpede materialer, i respekt og overensstemmelse med lokalområdets bygningskultur.

22.50.SO.01 - Sommerhusområde Flovtvej



Plannavn	Sommerhusområde Flovtvej
Plannummer	22.50.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der må ikke etableres butikker i sommerhusområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for den enkelte ejendom. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter

	kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

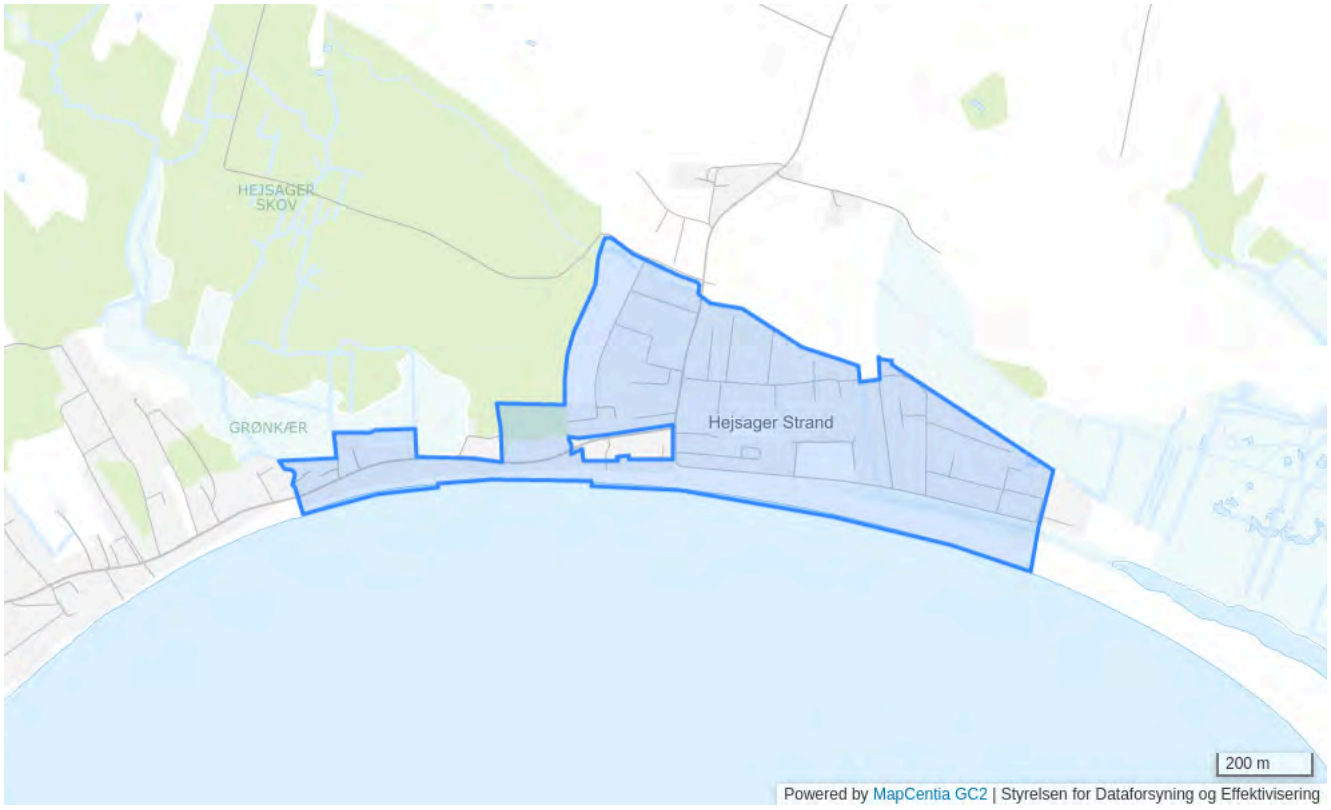
22.51.SO.01 - Sommerhusområde Færgegården



Plannavn	Sommerhusområde Færgegården
Plannummer	22.51.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter

	kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

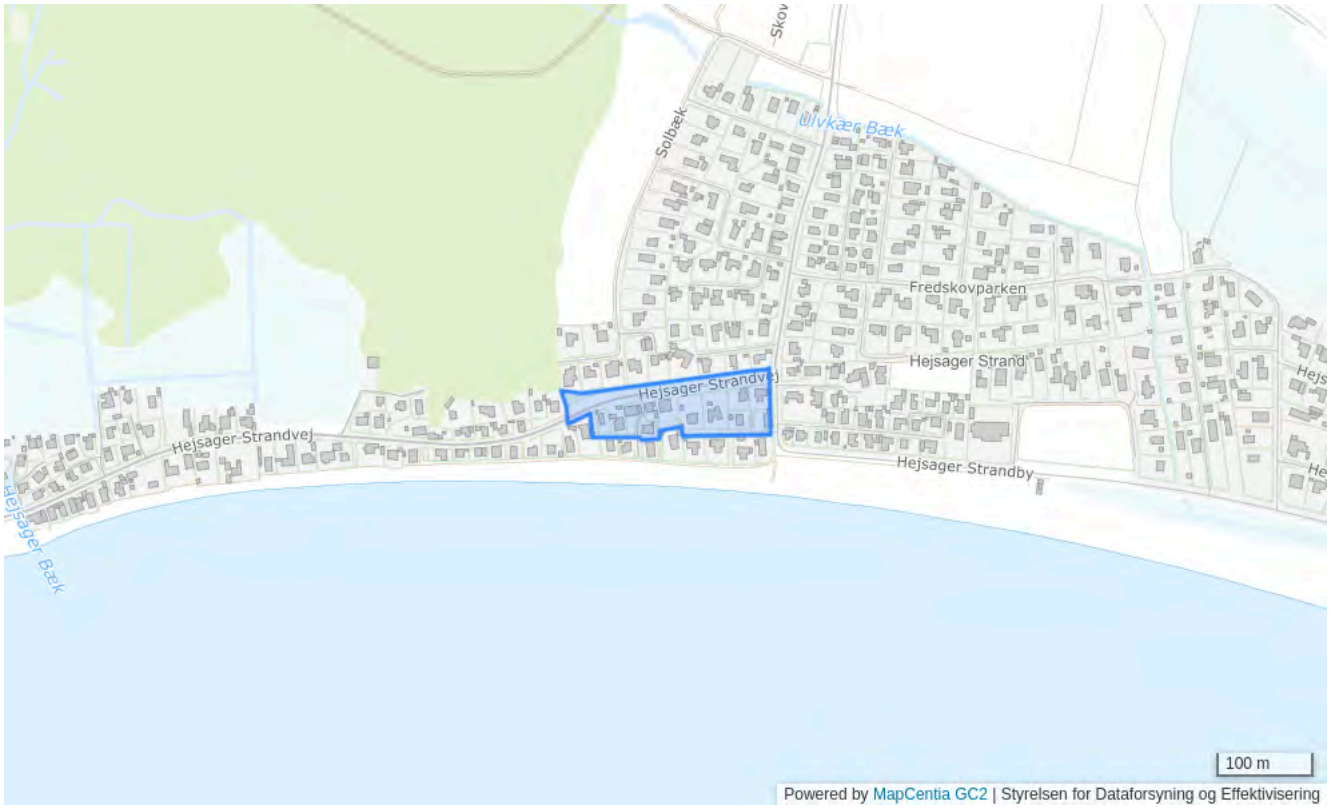
22.52.SO.01 - Sommerhusområde Hejsager Strandby



Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandby
Plannummer	22.52.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og højere end 3 meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn. Til udvendige

	bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

22.52.SO.02 - Sommerhusområde Hejsager Strandvej



Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandvej
Plannummer	22.52.SO.02
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan etableres detailhandelsbutikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 15 for den enkelte ejendom. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bruttoetagearealet for

	dagligvare- og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1.000 m2 for den enkelte butik. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og højere end 3 meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke overstige 5 meter over terræn. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.

22.52.SO.03 - Sommerhusområde Hejsager Strandvej Nord



Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandvej Nord
Plannummer	22.52.SO.03
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1etage, og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider

	skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

22.52.SO.04 - Sommerhusområde Hejsager Strandvej Midt



Plannavn	Sommerhusområde Hejsager Strandvej Midt
Plannummer	22.52.SO.04
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Der må maksimalt udstykkes 50 sommerhusgrunde inden for området. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage, og højere end 3

	meter til tagfod. Bebyggelse med ensidig taghældning må dog ikke opføres højere end 4 m. Udvendige bygningssider skal opføres i træ. Mindre facadepartier kan udføres af andre materialer. Udvendige bygningssider skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve, jordfarver, sort eller grå.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes mindst 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

22.53.SO.01 - Sommerhusområde Aarø Sydstrand



Plannavn	Sommerhusområde Aarø Sydstrand
Plannummer	22.53.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	10% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	6.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der må ikke etableres butikker i sommerhusområdet.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Facadehøjden må ikke være højere end 3 meter. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der

	efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve elle jordfarver.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

22.53.SO.02 - Sommerhusområde Aarø



Plannavn	Sommerhusområde Aarø
Plannummer	22.53.SO.02
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og højere end 3 meter til tagfod, dog højeste side maks. 4 m ved ensidig taghældning. Bygningshøjden må generelt ikke overstige 5 meter over terræn. Udvendige bygningssider skal opføres i træ. Mindre facadepartier kan udføres af andre

	materialer. Udvendige bygningssider skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes mindst 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Veje stier og p-pladser udlægges i grus eller græsarmering. Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning. Naturbeskyttet vandhul NBL §3 skal holdes lysåbent og dele af fællesarealer skal primært henligge i naturtilstand.

22.53.SO.03 - Sommerhusområde Aarø Sydvest



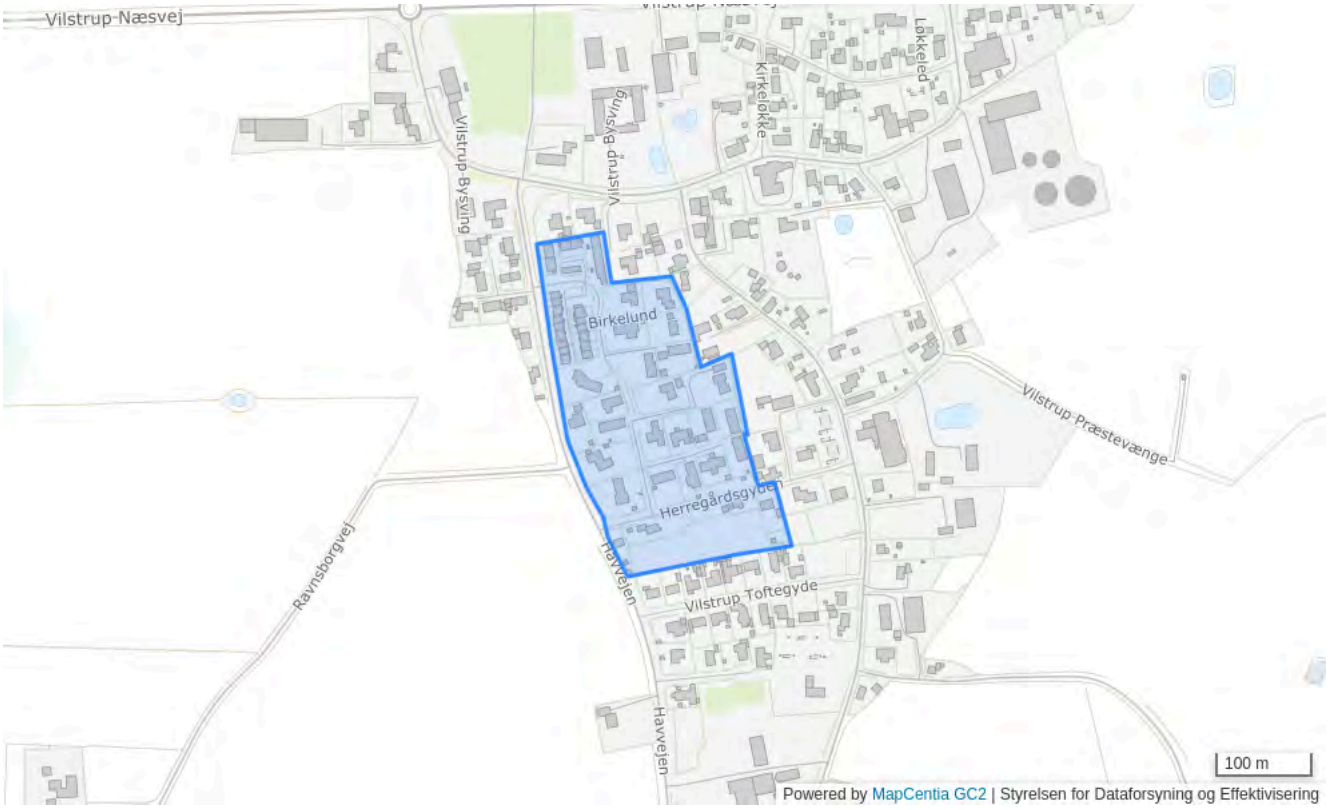
Plannavn	Sommerhusområde Aarø Sydvest
Plannummer	22.53.SO.03
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde.
Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse med op til 12 sommerhusgrunde, der skal etableres med et åbent præg, idet dog eksisterende læhegn bibeholdes. Arealer, der er omfattet af strandbeskyttelse, og hvor der er et

	eksisterende vandhul, må ikke bebygges. Der må ikke opføres bebyggelse på arealer, der ligger under kote 2,5. Bebyggelse må ikke opføres med en større højde fra terræn til tagfod end 3 m, dog må højeste side være op til 4 m ved ensidig taghældning. Udvendige bygningssider skal udføres med træbeklædning og fremstå i naturfarve eller jordfarve.
Trafikbetjening og parkering	Veje, stier og p-pladser skal anlægges i grus eller græsarmering. Der skal på den enkelte ejendom anlægges 2 p-pladser, der helt eller delvis må anlægges på fælles parkeringsplads.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal opretholdes, og der skal bibeholdes en 5 m bred bræmme, som friholdes for træer og buske mellem de levende hegn og sommerhusgrundene. Der må ikke sås eller plantes hybenroser, kæmpe-bjørneklo, Japan-pileurt, Kæmpe-pileurt, Kanadisk Gyldenris, Sildig Gyldenris eller Bukketorn. Naturbeskyttet vandhul i det sydøstlige hjørne skal holdes lysåbent på den sydøstlige og vestlige del, mens bevoksningen på den nordlige side skal videreudvikles. Der skal oprettes en grundejerforening, og der skal i vedtægterne optages bestemmelser om beplantningsforhold.

Sønder Vilstrup lokalområde

Læs om Sønder Vilstup lokalområdes karakteristika her: Beskrivelse af Sønder Vilstrup lokalområde

23.10.BO.01 - Boligområde Vilstrup Vestertoft



Plannavn	Boligområde Vilstrup Vestertoft
Plannummer	23.10.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	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 og tilhørende offentlige funktioner.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse

	maks. 30 % og for tæt-lav maks. 40 %.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

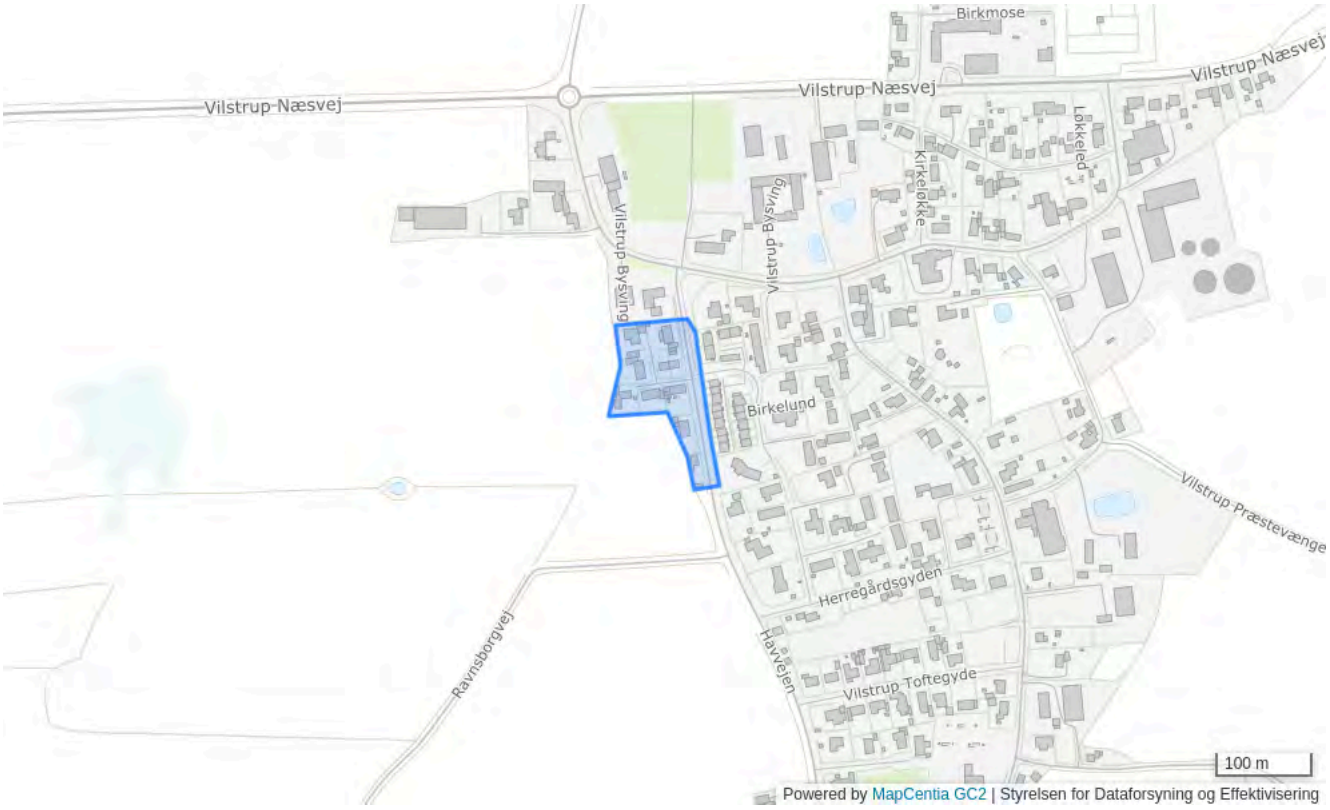
23.10.BO.02 - Boligområde Vilstrup Bysving



Plannavn	Boligområde Vilstrup Bysving
Plannummer	23.10.BO.02
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker.

	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocen for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

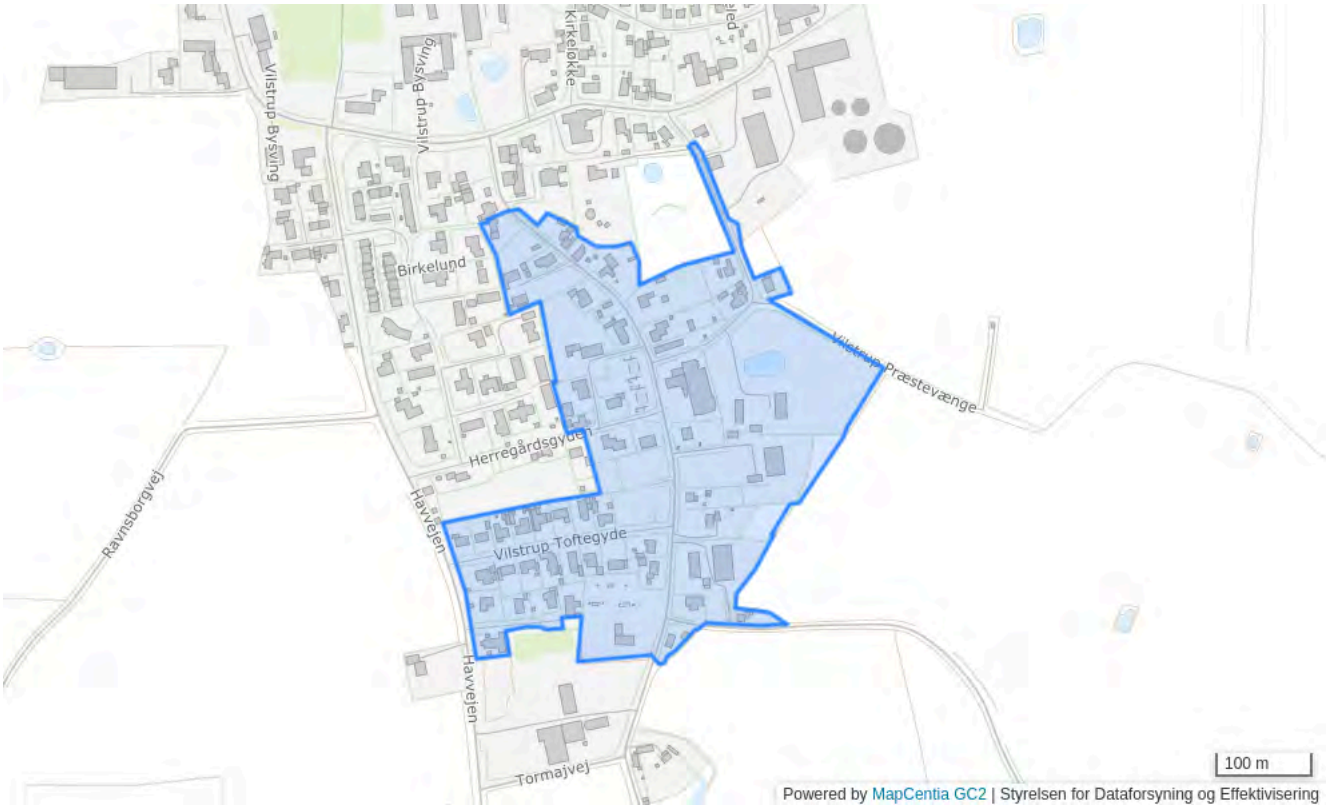
23.10.BO.03 - Boligområde Havvejen



Plannavn	Boligområde Havvejen
Plannummer	23.10.BO.03
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.10.BO.04 - Boligområde Sønder Vilstrup Bygade



Plannavn	Boligområde Sønder Vilstrup Bygade
Plannummer	23.10.BO.04
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker.

	Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området kan, tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.10.CE.01 - Centerområde Vilstrup Bysving



Plannavn	Centerområde Vilstrup Bysving
Plannummer	23.10.CE.01
Anvendelse generelt	Centerområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	45% 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	Centerområder med boliger, detailhandelsbutikker, offentlige og private

	servicefunktioner til områdets daglige forsyning samt mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav maks. 30 %. Bebyggelsesprocent for tæt-lav maks. 40. Anden bebyggelse maks. 45 %. I området må der udover de eksisterende butikker maksimalt opføres/indrettes 2.630 m2 butiksareal til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Den enkelte dagligvarebutiks bruttoetageareal må maksimalt være 1.000 m2. Den enkelte udvalgsvarebutik må maksimalt være 1.000 m2. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde den eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50 % af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.10.EH.01 - Erhvervsområde Sdr. Vilstrup



Plannavn	Erhvervsområde Sdr. Vilstrup
Plannummer	23.10.EH.01
Anvendelse generelt	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	Erhvervsområde Kontor- og serviceerhverv Let industri og håndværk Transport- og logistikvirksomheder
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. rumfang m3 pr. m2	2 m^3/m^2 beregnet ud fra det enkelte jordstykke
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Min. miljøklasse	2
Max. miljøklasse	4
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings- og håndværksvirksomhed, oplagring, engroshandel og administration.
Områdets anvendelse	Erhvervsområde til fremstillings- og håndværksvirksomhed, oplagring, engroshandel og administration.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal min. 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	Opholdsarealet skal mindst svare til 25 m2 pr. 100 m2 etageareal.
Trafikbetjening og parkering	Ved særlige forhold kan kommunalbestyrelsen ændre kravet for parkering.

Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Der skal i afgrænsningen mod det åbne land etableres en afskærmende beplantning bestående af egnstypiske, løvfældende arter.

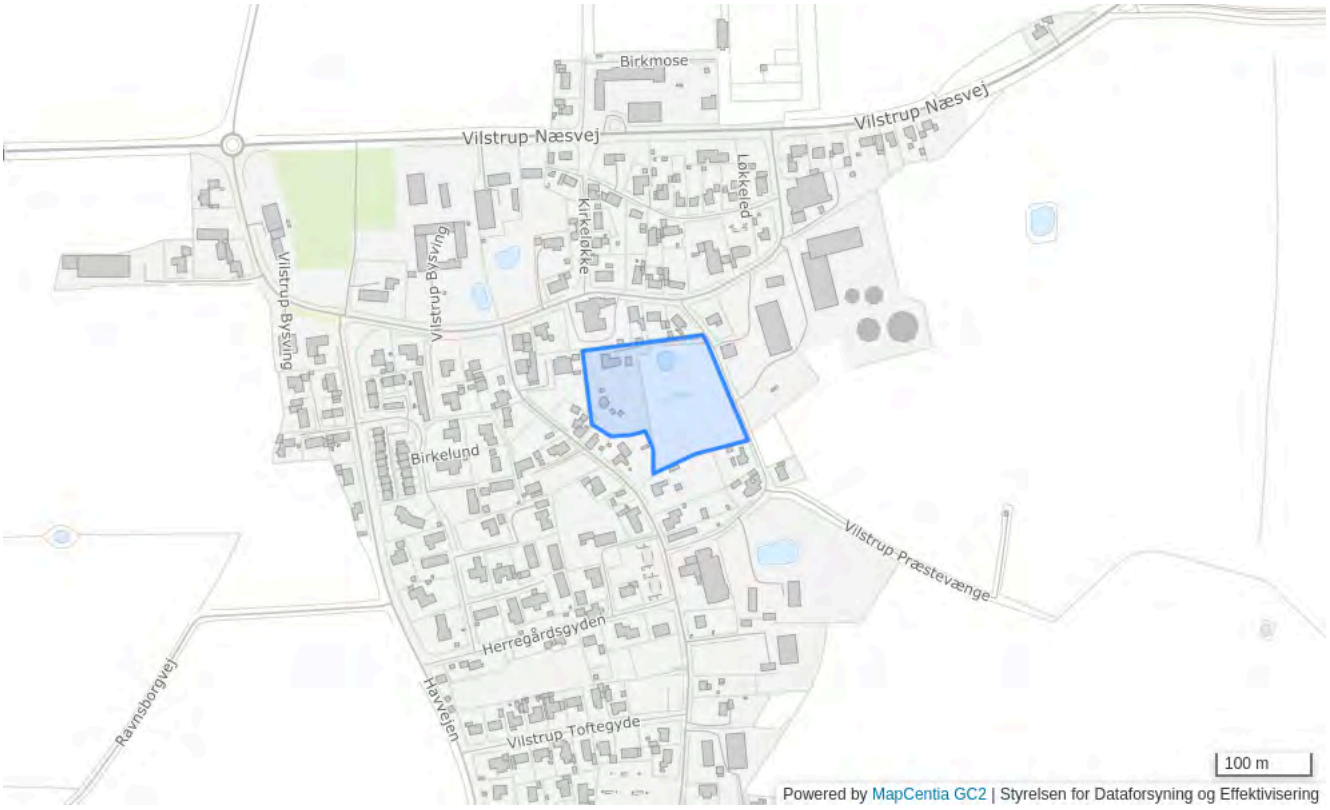
23.10.OF.01 - Område til offentlige formål Sønder Vilstrup



Plannavn	Område til offentlige formål Sønder Vilstrup
Plannummer	23.10.OF.01
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Uddannelsesinstitutioner
Fremtidig zonestatus	Byzone
Bebyggelsesprocent	30% beregnet ud fra området som helhed
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Offentligt institutionsområde, skole, idrætsanlæg m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at dele af en

	bygning opføres i større højde en 8,5 m, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet.
Trafikbetjening og parkering	Der skal anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske, løvfældende arter. Mod landskabet skal der etableres et minimum 15 m bredt beplantningsbælte.

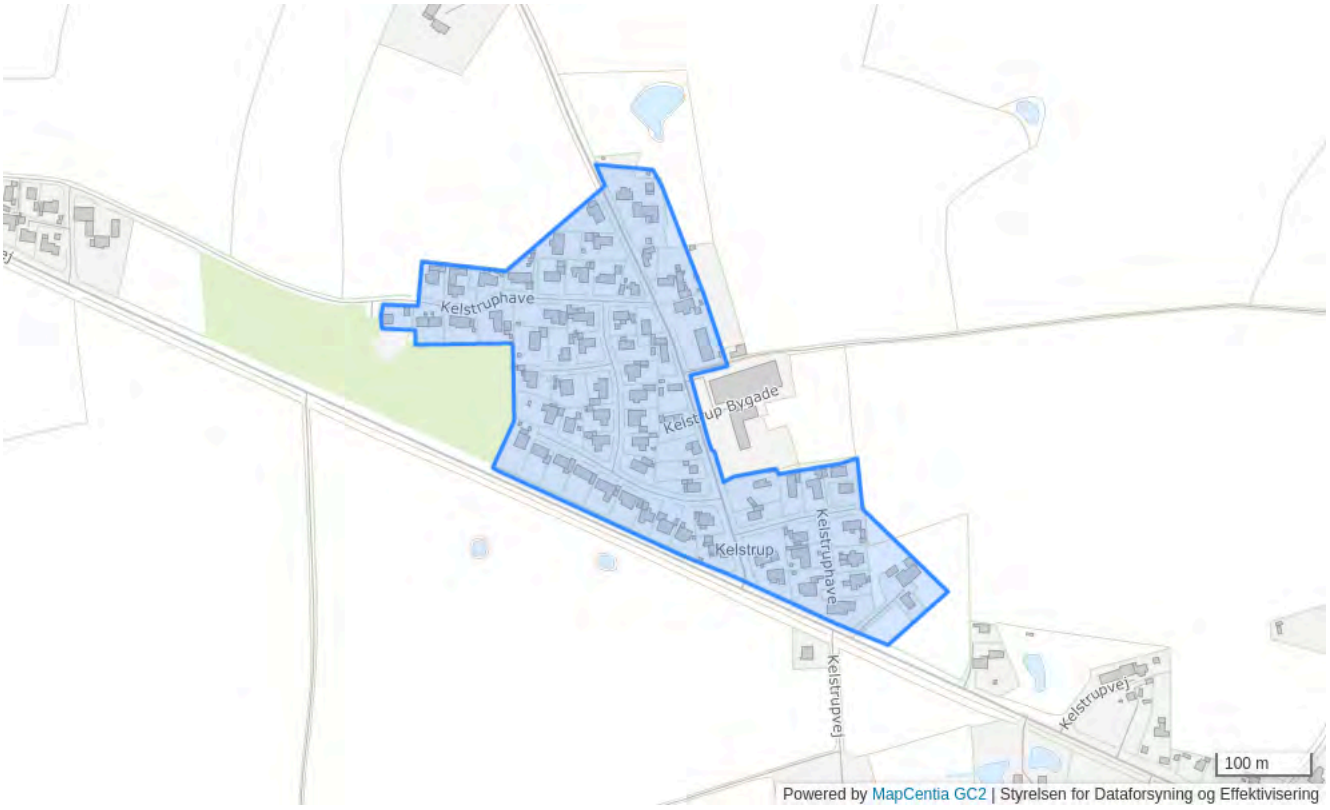
23.10.RE.01 - Rekreativt område Vilstrup Præstevænge



Plannavn	Rekreativt område Vilstrup Præstevænge
Plannummer	23.10.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Større rekreativt område Øvrige ferie- og fritidsformål
Fremtidig zonestatus	Byzone
Max. antal etager	1
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til fælles grønt område og spejderformål.
Bebyggelsens omfang og udformning	Der må kun opføres bebyggelse til fritidsformål. Bebyggelsens omfang og placering skal godkendes af kommunalbestyrelsen. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

Trafikbetjening og parkering	Der må kun etableres mindre parkeringsanlæg efter kommunalbestyrelsens nærmere godkendelse.
Særlige bestemmelser	Området er udpeget som del af bevaringsværdig andelsby. Bevaringsinteresserne skal sikres i forbindelse med lokalplanlægning, byggesagsbehandling og anden sagsbehandling samt Hadeslev Kommunes egne anlægs- og byggeaktiviteter. Karakteristisk beplantning må ikke fjernes.

23.20.BO.01 - Boligområde Kelstruphave



Plannavn	Boligområde Kelstruphave
Plannummer	23.20.BO.01
Anvendelse generelt	Boligområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.

Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

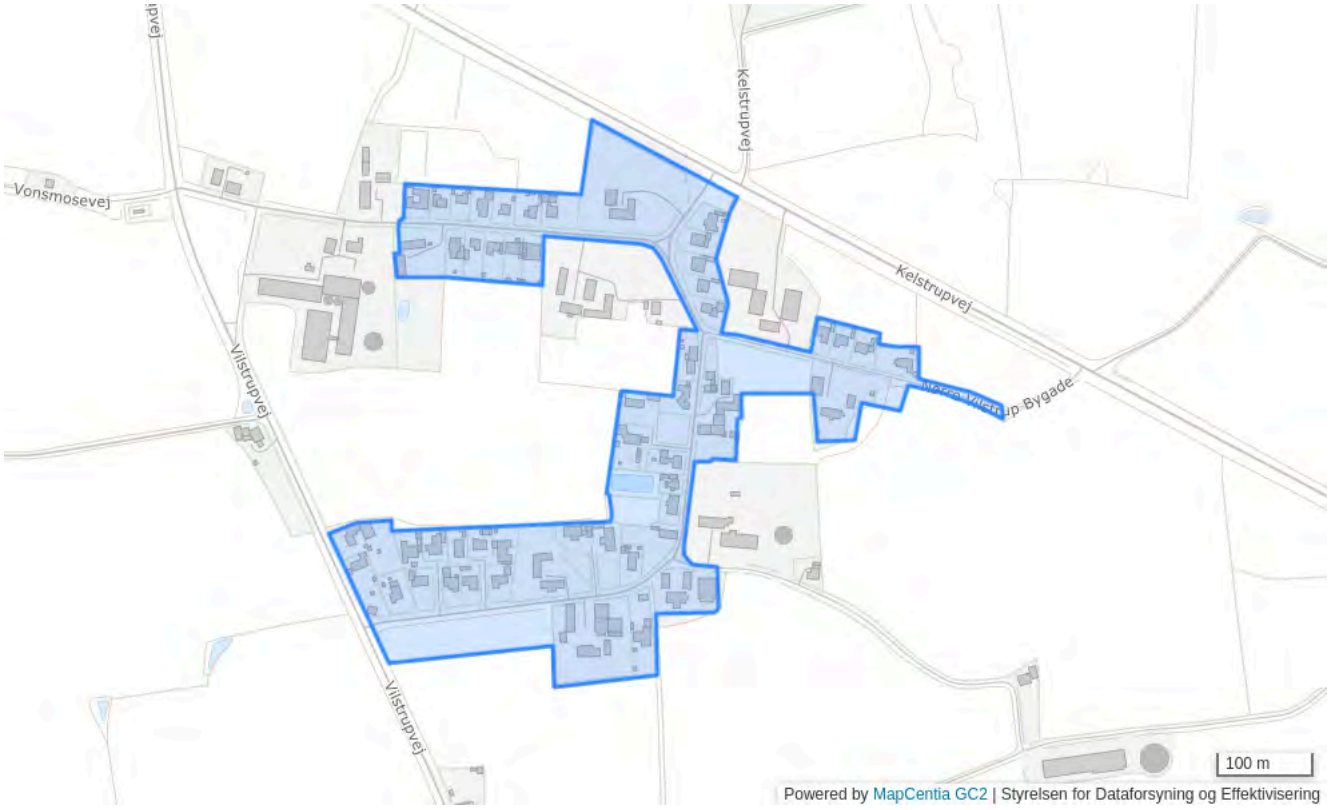
23.20.RE.01 - Rekreativt område Kelstrup Bygade



Plannavn	Rekreativt område Kelstrup Bygade
Plannummer	23.20.RE.01
Anvendelse generelt	Rekreativt område
Specifik anvendelse	Sports- og idrætsanlæg Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	2
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Rekreativt område til idrætsanlæg, forsamlingshus m.m.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses det omgivende landskab. Kommunalbestyrelsen kan tillade, at en

	bygning opføres i større højde, såfremt særlige hensyn til indretning eller drift nødvendiggør dette. Karakteren af den nuværende bebyggelse fastholdes.
Opholds- og friarealer	Opholdsarealet skal mindst svare til 50% af etagearealet. Kommunalbestyrelsen kan fravige bestemmelsen, såfremt bebyggelsen opføres efter en større helhedsplan.
Trafikbetjening og parkering	Der anlægges parkeringspladser efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.
Særlige bestemmelser	Eksisterende levende hegn skal bevares, medmindre kommunalbestyrelsen giver tilladelse til fjernelse. Beplantning i området skal bestå af egnstypiske løvfældende arter.

23.21.BE.01 - Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade



Plannavn	Blandet bolig- og erhvervsområde Nørre Vilstrup Bygade
Plannummer	23.21.BE.01
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Landsbyområde Kontor- og serviceerhverv Område til offentlige formål
Fremtidig zonestatus	Landzone
Bebyggelsesprocent	45% 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 med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning - dog ikke detailhandelsbutikker. Mindre erhvervsvirksomheder, som naturligt hører til i området, kan tillades.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocent for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30, for tæt-lav 40 og for anden bebyggelse 45. Ny bebyggelse skal udformes i overensstemmelse med den omgivende bebyggelse og skal ved udformning og indpasning medvirke til at fastholde områdets eksisterende karakter.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For øvrig bebyggelse skal opholdsarealet være mindst 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning skal bevares. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

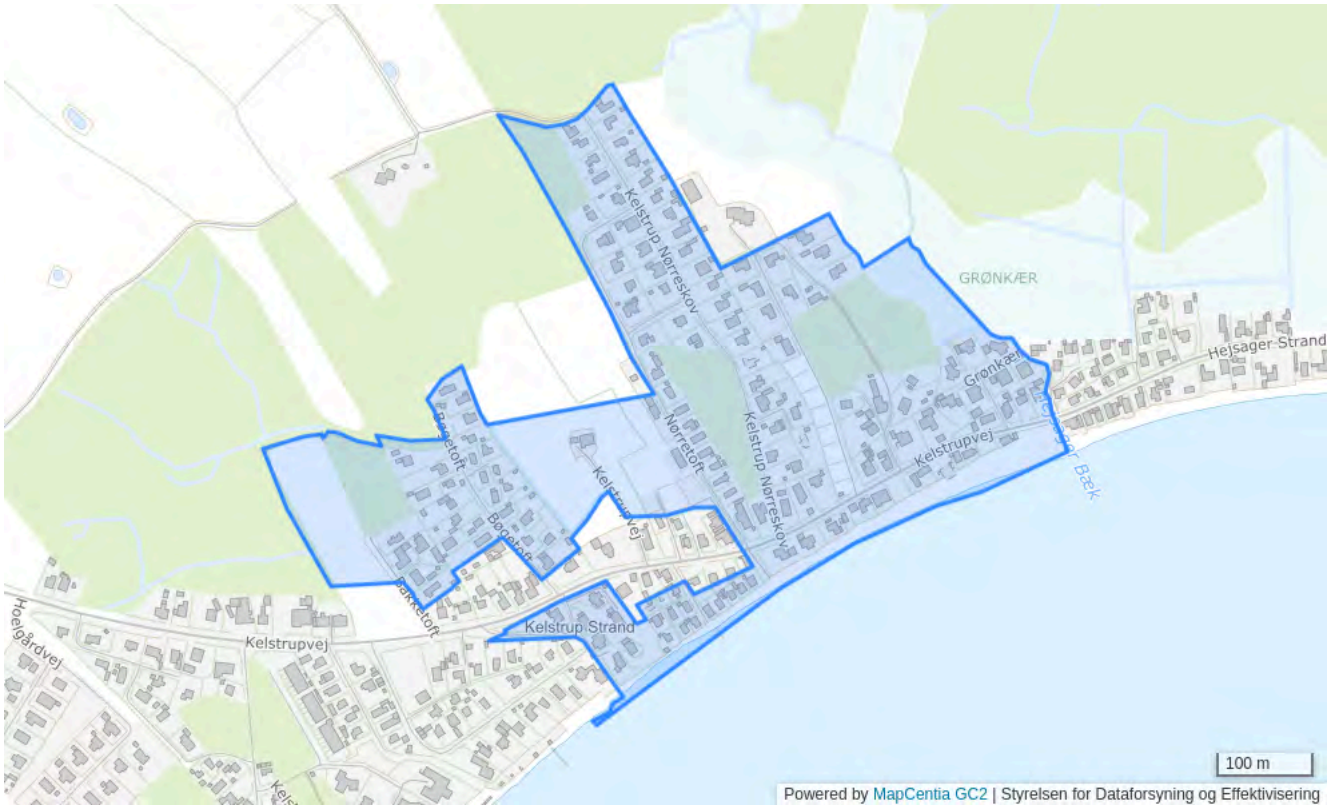
23.40.TA.01 - Område til tekniske anlæg Olufskærvej Syd



Plannavn	Område til tekniske anlæg Olufskærvej Syd
Plannummer	23.40.TA.01
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg
Specifik anvendelse	Vindmølleanlæg
Fremtidig zonestatus	Landzone
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Område til vindmølleklynge.
Bebyggelsens omfang og udformning	Vindmøller og transformatorstationer. Der kan maksimalt opføres 3 vindmøller. Møllerne skal stå på en række parallelt med Næsvejen. Beliggenhedsplan skal foreligge før opførelse af den første mølle. Alle møller skal have 3 vinger, omløbsretning med uret, rørtårn og være lysegrå eller tonet hvid. Vingerne skal være refleksfri. Navhøjden må ikke overstige 46 m. Navhøjden skal være lig rotordiameteren. Undtagelsesvis kan en forskel på maksimalt 10% godkendes. Møller i den enkelte klynge

	skal være ens. Mindre forskelle i højde og vingediameter møllerne imellem kan dog tillades, hvis det inden realisering visualiseres, at forskellene er uden betydning for det samlede indtryk.
Trafikbetjening og parkering	Der kan anlægges de nødvendige veje til møllerne for drift og vedligeholdelse.
Særlige bestemmelser	Ved realisering af den første mølle i området, skal det påvises, at det samlede støjbidrag fra alle de tilladte møller i området kan overholde Miljø- og Energiministeriets støjkrav. Inden for en zone på 350 m fra møllerne kan der ikke opføres nye boliger. Inden for en zone på 700 m fra møllerne kan der ikke etableres ny støjfølsom arealanvendelse. Møllerne skal tilsluttes den lokale elforsyning. El-ledninger mellem de enkelte møller og transformatorer samt forbindelse til elnettet skal udføres som jordkabler.

23.50.SO.01 - Sommerhusområde Kelstrup Nørreskov



Plannavn	Sommerhusområde Kelstrup Nørreskov
Plannummer	23.50.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse og helårsbeboelse. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom

	må ikke overstige 15 for sommerhusbebyggelse, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Højden for sommerhuse må ikke overstige 6,5 m. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For bebyggelse til erhvervsformål skal opholdsarealet mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.50.SO.02 - Sommerhusområde Blokhusskoven



Plannavn	Sommerhusområde Blokhusskoven
Plannummer	23.50.SO.02
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Max. antal etager	1.5
Max. bygningshøjde (m)	8.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse og helårsbeboelse. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom

	må ikke overstige 15 for sommerhusbebyggelse, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Højden for sommerhuse må ikke overstige 6,5 m. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For bebyggelse til erhvervsformål skal opholdsarealet mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.50.SO.03 - Sommerhusområde Kelstrupvej



Plannavn	Sommerhusområde Kelstrupvej
Plannummer	23.50.SO.03
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Publikumsorienterede serviceerhverv Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse, helårsbeboelse, hoteller og butikker.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end

	1½ etage og ikke højere end 8,5 meter. Højden for sommerhuse må dog ikke overstige 6,5 m. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige: 15 for sommerhusbebyggelse, 30 for åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav og anden bebyggelse, f.eks. butikker. Bruttoetagearealet for dagligvare- og udvalgsvarebutikker må maksimalt være 1.000 m2 for den enkelte butik. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For bebyggelse til erhvervsformål skal opholdsarealet mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.50.SO.04 - Sommerhusområde Boskovvej



Plannavn	Sommerhusområde Boskovvej
Plannummer	23.50.SO.04
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Butikker Publikumsorienterede serviceerhverv Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	40% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan ikke etableres butikker i området.

Bebyggelsens omfang og udformning	Sommerhusbebyggelse. Bebyggelsen må ikke opføres i mere end 1 etage og ikke højere end 3 m til tagfod. Bebyggelsens afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelse med ensidig taghældning må ikke opføres højere end 4 m. Udvendige bygningssider skal opføres i træ. Mindre facadepartier kan udføres af andre materialer. Udvendige bygningssider skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve, jordfarver, sort eller grå.
Opholds- og friarealer	Der skal tilvejebringes mindst 10% fællesareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

23.50.SO.05 - Sommerhusområde Kelstrup Kystvej



Plannavn	Sommerhusområde Kelstrup Kystvej
Plannummer	23.50.SO.05
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse. Der kan ikke etableres butikker i området.
Særlige bestemmelser	Bevaringsværdige bygninger må ikke ombygges eller nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Beplantning i

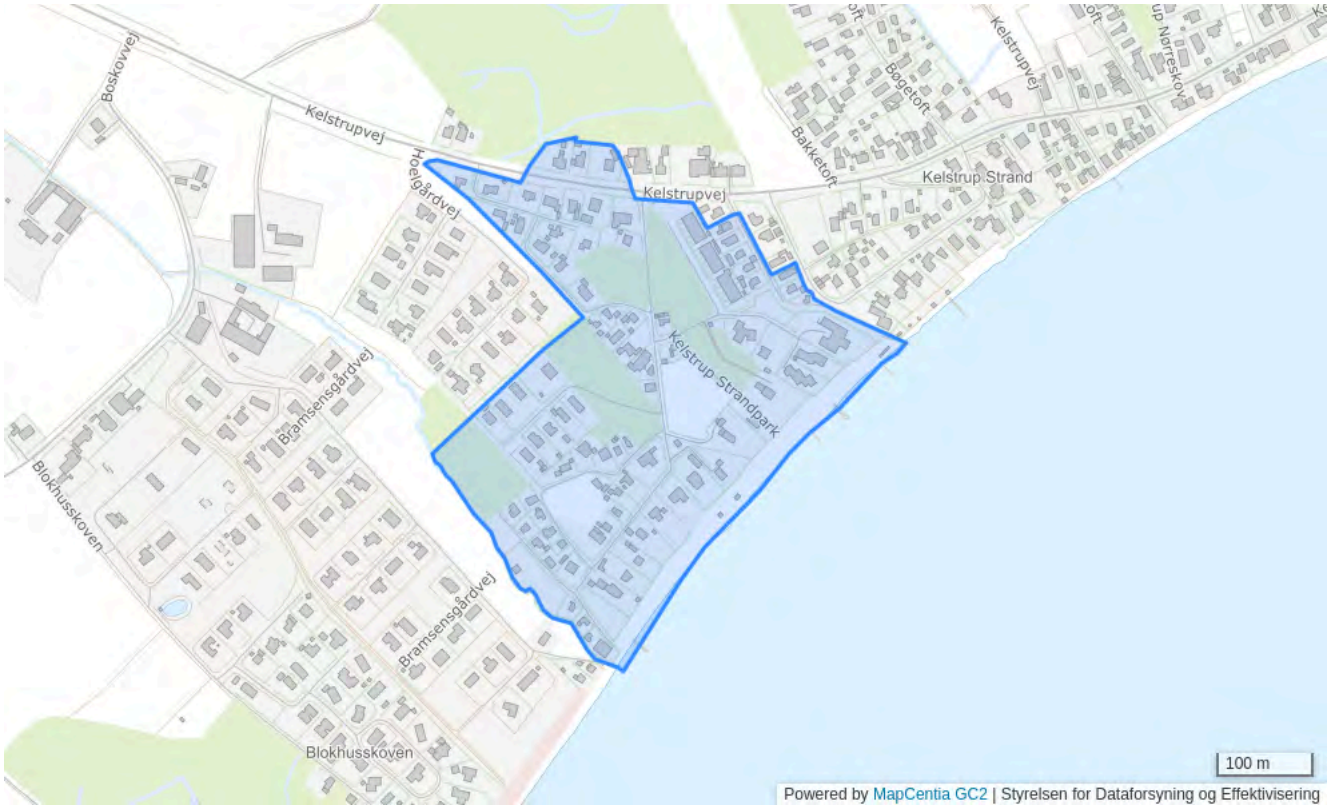
	området skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.50.SO.06 - Sommerhusområde Kelstrup Kystvej Nord



Plannavn	Sommerhusområde Kelstrup Kystvej Nord
Plannummer	23.50.SO.06
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse. Der kan ikke etableres butikker i området.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

23.50.SO.07 - Sommerhusområde Kelstrup Skovvej



Plannavn	Sommerhusområde Kelstrup Skovvej
Plannummer	23.50.SO.07
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Åben-lav boligbebyggelse Tæt-lav boligbebyggelse Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Max. antal etager	1.5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde med sommerhuse og helårsbeboelse. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse samt erhvervsbyggeri. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15 for sommerhusbebyggelse, 30 for åben-lav

	bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse. Højden for sommerhuse må ikke overstige 6,5 m. Bebyggelsens udformning skal godkendes af kommunalbestyrelsen.
Opholds- og friarealer	Boligernes opholdsareal skal mindst svare til etagearealet. For bebyggelse til erhvervsformål skal opholdsarealet mindst svare til 50% af etagearealet.
Særlige bestemmelser	Karakteristisk beplantning må ikke fjernes uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Afgrænsning mod landskabet skal udføres med egnstypisk beplantning.

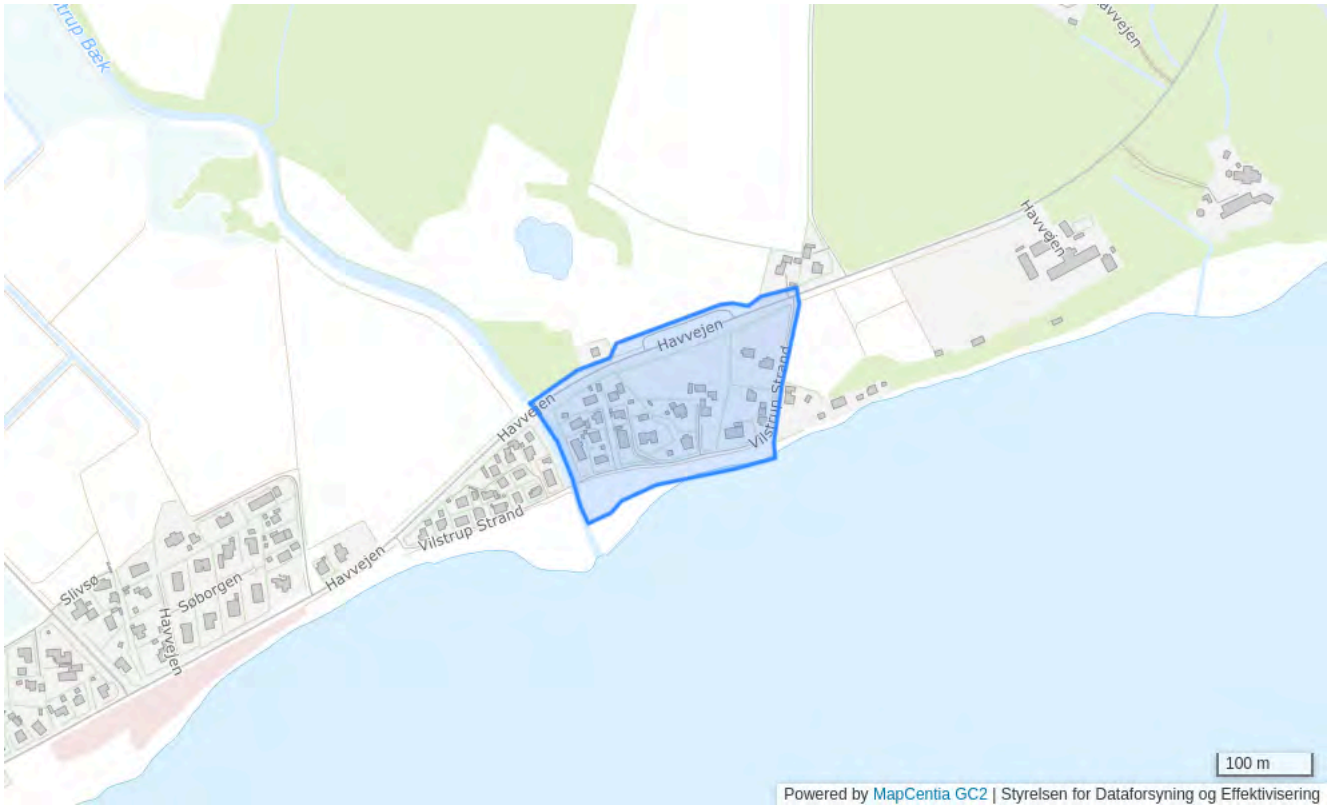
23.51.SO.01 - Sommerhusområde Tormajvej



Plannavn	Sommerhusområde Tormajvej
Plannummer	23.51.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og højere end 3 meter til tagfod. Til udvendige bygningssider

	skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende, og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.

23.52.SO.01 - Sommerhusområde Vilstrup Strand



Plannavn	Sommerhusområde Vilstrup Strand
Plannummer	23.52.SO.01
Anvendelse generelt	Sommerhusområde
Specifik anvendelse	Sommerhus- og ferieboligbebyggelse
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde
Bebyggelsesprocent	15% beregnet ud fra den enkelte ejendom
Max. antal etager	1
Max. bygningshøjde (m)	5
Udstykningsforbud	Udstykning er tilladt inden for rammeområdet
Områdets anvendelse	Sommerhusområde. Der kan ikke etableres butikker i området.
Bebyggelsens omfang og udformning	Fritliggende bebyggelse. Afstand til skel skal mindst være 5 meter. Bebyggelsen må ikke opføres med mere end 1 etage, og højere end 3 meter til tagfod. Bygningshøjden må ikke

	overstige 5 meter over terræn. Til udvendige bygningssider skal anvendes materialer, der efter kommunalbestyrelsens skøn ikke er skæmmende, og de skal fortrinsvis fremstå i materialernes naturfarve eller jordfarver.
Opholds- og friarealer	Ved større udstykninger skal der tilvejebringes min. 10% fælles friareal.
Trafikbetjening og parkering	Medmindre der indrettes fælles parkering (1½ p-plads pr. hus), skal der på den enkelte grund være parkeringsmulighed for 2 biler.
Særlige bestemmelser	I forbindelse med større udstykninger skal der udarbejdes en beplantningsplan efter kommunalbestyrelsens nærmere anvisning.