

2017-11 - BLANDEDE BYFORMÅL, NORDRE KAJ, HORSSENS

BLANDEDE BYFORMÅL, NORDRE KAJ, HORSSENS

Vedtaget

Tillæg nummer
2017-11

Plannavn
Blandede byformål, Nordre Kaj, Horsens

Dato for vedtagelse af forslag
24. september 2018

Høring start
5. oktober 2018

Høring slut
30. november 2018

Dato for vedtagelse
25. februar 2019

Dato for ikrafttræden
13. marts 2019

Gælder for hele kommunen?
Nej

Formål
Formålet med kommuneplantillægget er at tilføje mulighed for, at der kan etableres et havnebad i forbindelse med omdannelsen af Nordhavnen.

Indhold
Kommuneplantillægget indeholder en ændring af den geografiske afgrænsning af rammeområde 10BE08, idet rammeområdet udvides mod syd. I forbindelse med tillægget erstattes rammeområde 10BE08 af et nyt rammeområde, 10BE10. Muligheden for etablering af et havnebad tilføjes i eksempler på anvendelsen i notatfeltet.

Baggrund
Kommuneplantillægget udarbejdes i forbindelse med den igangværende omdannelse af Nordre Kaj i Horsens midtby. Der er konkret ønske om at kunne etablere et havnebad som en del af omdannelsen, hvilket kræver at den gældende kommuneplanramme udvides mod syd.

Der udarbejdes sideløbende med kommuneplantillægget forslag til lokalplan 320, Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens.

Forhold til anden planlægning
Landsplanlægning

Kommuneplantillægget er ikke i modstrid med landplanlægningen.

Kystbeskyttelsesloven

En del af rammeområdet ligger på søterritorium. Anlægsarbejder på søterritorium forudsætter tilladelse fra Kystdirektoratet i medfør af Kystbeskyttelsesloven.

Råstofplan

Der er ingen råstofinteresser indenfor kommuneplantillæggets område.

Natura-2000

Nærmeste Natura 2000 områder er habitatområde H236 'Bygholm Ådal' ca. 7 km vest for

Nordhavnen samt Natura 2000 område nr. 56 'Horsens Fjord, havet øst for og Endelave', der ligger ca. 6 km øst for Nordhavnen og udgøres af habitatområde H 52, fuglebeskyttelsesområde F36 og Ramsarområde nr. 13. På baggrund af den store afstand til de internationale naturbeskyttelsesområder er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

Planområdet ligger i byzone og omfatter bebyggede og befæstede arealer. Det vurderes, at Horsens Nordhavn ikke er permanent opholdssted for individer eller populationer af terrestriske eller marine bilag IV-arter. Kommuneplantillægget vurderes derfor ikke at kunne skade bilag IV-arter.

Vandplaner

Jævnfør lov om vandplanlægning, fastlægger miljø- og fødevareministeren miljømål for vandområdedistrikternes enkelte overfladevandområder og grundvandsforekomster gennem vandområdeplaner. For alle vandforekomster er miljømålet 'god tilstand' og for kunstige og stærkt modificerede overfladevandområder er miljømålet et godt økologisk potentiale og en god kemisk tilstand.

Samtidig skal forringelse af tilstanden af alle overfladevandområder og af alle grundvandsforekomster forebygges, og balancen mellem indvinding og grundvandsdannelse sikres.

Der er ikke noget i lokalplanens indhold, som er til hinder for, at vandområdeplanens miljømål for grundvandsforekomster og overfladevandsområder kan opnås.

Kystnærhed

Kommuneplantillæggets område ligger inden for den kystnære del af byzonen og inddrager en lille del af søterritoriet til havnebad. Ifølge planlovens § 5b skal der gives en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for arealinddragelsen. Derudover skal de fremtidige bebyggelsesforhold vurderes i forhold til den kystlandskabelige helhed, bystruktur og natur, samt infrastrukturanlæg, herunder havne.

Horsens Kommunes igangværende planlægning har til hensigt at omdanne Nordhavnen til en åben og attraktiv, ny bydel. Der henvises til Masterplan, Horsens Havn fra 2010 og Rammelokalplan 2+16-1, Nordhavnen. Nordhavnen væsentligste kvaliteter som byomdannelsesområde relaterer sig til vandet. Havnebassinet bliver i fremtiden et vigtigt byrum i Horsens, og den fysiske kontakt med vandet skal sikres ved anlæg af pontoner, trapper etc. som det allerede er beskrevet i den eksisterende kommuneplanramme i direkte relation til de vigtigste destinationer på havnen. I den sammenhæng er der opstået ønske om planlægningsmæssig mulighed for etablering af et havnebad i den bynære del af havnebassinet, med faciliteter og dimensioner, der delvis er beliggende uden for den nuværende kommuneplanrammes afgrænsning.

Det vurderes, at et havnebad kan placeres hensigtsmæssigt inden for det udlagte område i forhold til erhvervshavnens aktiviteter. Det vurderes, at et havnebad der etableres som en flydende konstruktion med en højde på maksimalt 5 m, ikke vil påvirke den kystlandskabelige helhed, bystruktur og natur, samt infrastrukturanlæg, herunder havne væsentligt.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Hovedstruktur

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med hovedstrukturen i Kommuneplan 2017, idet Nordhavnen indgår som et af de særlige udviklingsområder, der skal være med til at skabe en attraktiv midtby.

Havnen skal således være en naturlig del af det centrale Horsens, og derfor skal der skabes sammenhæng med Midtbyen og havneområdet.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Retningslinjer

1.1. Byudvikling

Kommuneplantillægget understøtter retningslinjen om, at der i byudviklingen skal lægges vægt på den miljømæssige og den sociale bæredygtighed. Tillægget understøtter således, at der skabes en bydel på Nordhavnen, der både skaber nye attraktive bomuligheder og rekreative muligheder for byens borgere.

1.3. Byomdannelse

Nordhavnen er udpeget som byomdannelsesområde. Området udgør en stor ressource i forhold til

byudvikling, idet man kan omdanne og dermed "genbruge" centrale byarealer til at bygge en moderne by i stedet for at bruge arealressourcer i det åbne land til byudvikling. Kommuneplantillægget understøtter derfor retningslinjen om byomdannelse.

1.5. Høje huse

Nordhavnen er udpeget som område, hvor der kan placeres huse på over 6 etager. Kommuneplantillægget åbner generelt mulighed for byggeri i højst 4 etager, men med mulighed for punktvis bebyggelse i op til 6 til 8 etager efter fastlæggelse i lokalplan for området.

Retningslinjen for høje huse stiller krav om, at der skal udarbejdes en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et højt byggeri i forhold til omgivelserne. Denne planvurdering danner grundlaget for både lokalplan og miljøscreening.

Der er i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens foretaget en miljøvurdering, der bl.a. omfattede en vurdering af de visuelle konsekvenser for byprofilen og kystlandskabet ved høj bebyggelse på Nordhavnen. I den forbindelse blev det vurderet, at høj bebyggelse ikke vil medføre væsentlige negative konsekvenser for landskabet og for byen.

Forslag til lokalplan 320, Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens vil indeholde en nærmere planlægningsmæssig vurdering af både bebyggelse og havnebad indenfor kommuneplantillæggets område.

1.7. Byudvikling og kystnærhedszone

I følge retningslinjen skal det sikres, at der ikke opstår en ny markant og synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet i forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen. Som nævnt herover, er der i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens, der omfatter kommuneplantillæggets område, foretaget en vurdering af de visuelle konsekvenser for byprofilen og kystlandskabet ved høj bebyggelse på Nordhavnen. I den forbindelse blev det vurderet, at høj bebyggelse ikke vil medføre væsentlige negative konsekvenser for landskabet og for byen. Denne vurdering udbygges med flere volumenstudier i lokalplan 320, Blandet byområde, Nordhavnen, Horsens.

Det vurderes derfor, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen.

7.4 Produktionserhverv

Det er en national interesse i kommuneplanlægningen, at produktionsvirksomheder, herunder erhvervshavne, sikres drifts- og udviklingsmuligheder.

For at havnebadet kan placeres mest hensigtsmæssigt vil komme til at ligge med et hjørne indenfor konsekvensområde for produktionsvirksomheder på Horsens Havn.

Kommunen praktiserer dog kun håndhævelse af overholdelse af støjgrænser i områder på land og ikke i vandområder udlagt til rekreative formål. Etablering af et havnebad vil derfor ikke medføre ændringer i virksomhedernes støjgrænser.

8.1. Klimatilpasning

Retningslinjerne for klimatilpasning stiller krav om at regnvand skal håndteres på terræn, når det samlet set vurderes at have klimamæssige, miljømæssige og/eller økonomiske gevinster. Befæstelsesgraden, der er angivet i spildevandsplanen, skal overholdes.

Ved lokalplanlægning skal det fastlægges, om nybyggeri på havnen og andre kystnære steder i Horsens By skal indgå i den samlede beskyttelse af Horsens By mod oversvømmelse fra havvandsstigninger. Ny bebyggelse på havnen og andre kystnære steder skal opføres med gulv i stueetagen i minimum kote 2,6 meter DVR90. Undtaget er bygninger, som er placeret, indrettet eller anvendes på en sådan måde, at der ikke sker skade i tilfælde af oversvømmelse, eller som er beskyttet på anden vis, eksempelvis i form af dige, mur, hævnings af terræn el.lign.

Nordhavnen er registreret som et risikoområde. Ved etablering af nyt byggeri i et risikoområde skal det nye byggeri, herunder især kælderens, sikres mod oversvømmelse. Ved planlægning for byggeri, vej anlæg eller tekniske anlæg indenfor et risikoområde, skal der i planlægningen indgå, hvordan oversvømmelsesrisikoen håndteres lokalt.

Forslag til lokalplan 320, Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens vil indeholde redegørelse for klimatilpasningstiltag. Det vurderes således, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjer for klimatilpasning og risikoområder/kendte oversvømmelser.

8.3. Støjbelastede arealer

Den nordlige del af kommuneplanområdet er udlagt som støjbelastet areal. I følge retningslinjen kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger), før det er dokumenteret, at

det samlede støjniveau er acceptabelt.

Der er foretaget miljøvurdering ift. støjgener fra havnen, både i forbindelse med udarbejdelsen af kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens, samt supplerende redegørelse for konsekvensområde omkring produktionserhverv på Horsens Havn i forbindelse med den endelig vedtagelse af Kommuneplan 2017. Nordhavnen ligger således udenfor konsekvensområdet.

Det vurderes, at støjforholdene og evt. nødvendige afværgeforanstaltninger på Nordhavn er tilstrækkeligt belyst. Det vurderes således, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjen.

Forslag til lokalplan 320, Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens vil indeholde bestemmelser om nødvendige afværgeforanstaltninger i forhold til støj.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Rammer for lokalplanlægning

Den gældende ramme 10BE08 udvides lidt på søterritoriet, og det tilføjes i notatfeltet, at der kan være havnebad i området. I praksis aflyses den gældende ramme, og den reviderede ramme får et nyt rammenummer.

10BE10:

Generel anvendelse: Blandet bolig og erhverv

Konkret anvendelse: Blandet bolig og erhvervsbebyggelse

Eksisterende zonestatus: By- og landzone

Fremtidig zonestatus: By- og landzone

Max. bygningshøjde: 16 m

Max. bebyggelsesprocent: 180

Max. antal etager: 4

Mindste tilladte miljøklasse: 1

Højeste tilladte miljøklasse: 3

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser: Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende. I de bynære dele af vandarealerne kan der etableres havnebad, bådebroer, pontoner og plinte.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning: Etageantallet er generelt max. 4 etager. Punktvis kan bebyggelse opføres i max. 6 til 8 etager efter fastlæggelse i lokalplan for området. Bebyggelsesprocenten er vejledende. Omfanget af byggeri fastlægges i detailplanlægning. Den østlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for byomdannelse, hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. En større del af rammeområdet er ligeledes udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (dvs. 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.

Miljøvurdering

Horsens Kommune har i henhold til miljøvurderingsloven gennemført en screening af, om planforslagenes påvirkning af miljøet har et omfang og en karakter, der kræver en miljøvurdering.

Kommuneplantillæggets område er blevet miljøvurderet i forbindelse med udarbejdelse af kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens. Her blev følgende emner miljøvurderet:

- Visuel påvirkning af kystlandskabet/byprofil.
- Trafikale konsekvenser.
- Påvirkning af vandmiljø, strømningsforhold mv.
- Miljøforhold i forhold til erhvervshavnen.

Kommuneplantillægget og den gældende rammelokalplan integrerer miljøhensyn på flere måder. Bl.a. indebærer byomdannelsen fra havne- og industriområde til blandede byformål, at byudvikling fortættes og at området åbnes som et nyt levende byområde med attraktive byrum og opholdsarealer mv. med god adgang for alle trafikarter. Derudover indgår miljøhensyn i lokalplanens regulering på flere måder:

- Der kan alene etableres lette virksomhedstyper som kontor, detailhandel, mindre værksteder mv., der normalt kan drives i sammenhæng med boliger.
- Lokalplanen foreskriver, at efterfølgende byggeretsgivende lokalplaner skal sikre, at vejledende grænseværdier for vejstøj og virksomhedsstøj skal overholdes for den nye bebyggelse, herunder i forhold til eksisterende virksomheder på Nordhavnen og på erhvervshavnen.
- Lokalplanen regulerer de trafikale adgangsforhold til bebyggelsen og stiller krav til parkering i den enkelte bebyggelse. Lokalplanen sikrer nye og bedre stiforbindelser og havnepromenade på Nordhavnen.
- Lokalplanen stiller krav til minimumskoter for fremtidige veje og bebyggelser, der klimasikrer området mod oversvømmelser.
- Lokalplanen muliggør etablering af en ny rekreativ kanal og nye pladsdannelser, der skal tilføre bydelen nye byrum. Lokalplanen stiller endvidere krav til, at en andel af nederste etage i visse delområder skal anvendes til publikumsorienterede og udadvendte funktioner, der kan fremme et levende byliv.
- Lokalplanen fastlægger delområder og maksimale højder for bebyggelser i de enkelte delområder under hensyntagen til bebyggelsens indbyrdes sammenhæng og til omgivelserne.

Afgørelse og begrundelse:

Horsens Kommune har vurderet, at kommuneplantillæg 2017-11 ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet de nødvendige foranstaltninger i forhold til eventuelle negative gener er belyst i miljøvurdering af Kommuneplantillæg 2013-22, blandede byformål, og Rammelokalplan nr. 2016-1 for boliger og erhverv på Nordhavnen i Horsens. Dertil kommer, at nødvendige foranstaltninger ydermere indarbejdes i lokalplan 320, Blandet byområde, Nordre Kaj, Horsens, der udarbejdes parallelt med kommuneplantillægget.

Afgørelsen er truffet med hjemmel i miljøvurderingslovens § 10. Afgørelsen er endelig.

Retsvirkninger

Tillægget Kommuneplan 2017 offentliggøres i henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23/11/2015).

Planlovens § 12, stk. 2 og 3, giver byrådet mulighed for at udstede forbud mod udstyknings- og byggeønsker samt ønsker om at ændre anvendelse. Kommuneplanen eller tillægget dertil skal dog først være endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort.

Bestemmelsen i § 12, stk. 2 angår kun byzonearealer. Den giver byrådet mulighed for at modsætte sig udstykning og bebyggelse, som ganske vist ikke er i strid med kommuneplanens rammebestemmelser, men hvis gennemførelse på det pågældende tidspunkt vil være i strid med rækkefølgeangivelserne i planen.

Bestemmelsen i § 12, stk. 3 angår både byzonearealer og sommerhusområder. Bestemmelsen gør det muligt for byrådet at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, der er i strid med rammebestemmelserne.

Klagevejledning

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, er det kun retlige spørgsmål, der kan påklages. Det vil sige, at der kan klages over spørgsmål om planens lovlighed, herunder dens lovlige tilvejebringelse. Der kan derimod ikke klages over planens indhold.

Klageberettigede er alle, der er omfattet af Planlovens § 59. Det vil sige enhver, der har retlig interesse i sagens udfald, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelsen.

Hvis du ønsker at klage over afgørelsen, skal du klage til Planklagenævnet. Klagefristen udløber 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. bekendtgørelse nr. 130/ 2017, § 3. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsens tidspunkt.

Du klager via Klageportalen, som du finder via et link på denne hjemmeside www.naevneneshus.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En

klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Planklagenævnet afviser klager, der kommer uden om Klageportalen, hvis der forinden ikke er ansøgt om og bevilget "fritagelse for brug af Klageportalen". Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i den sag, du ønsker at klage over. Myndigheden videresender herefter din anmodning til Planklagenævnet, som herefter træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Følgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse:

[10BE08](#)

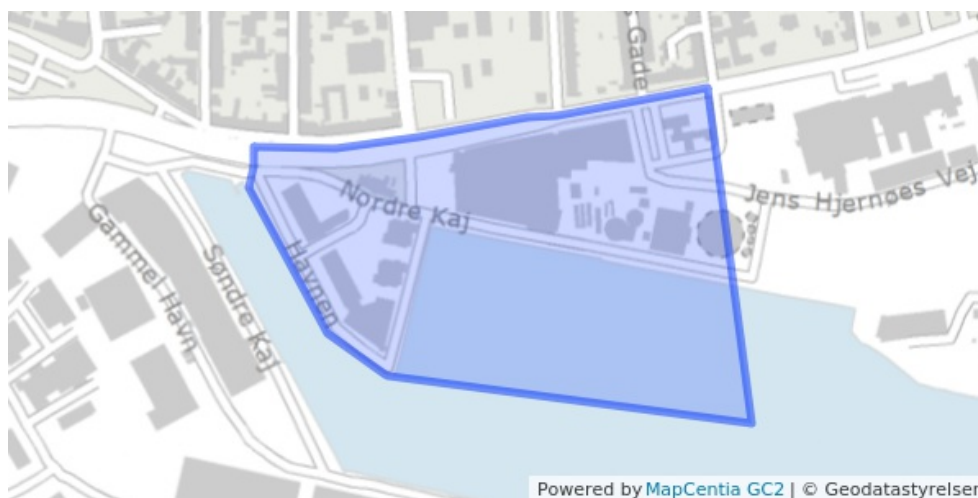
Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

[10BE10](#)

NYE RAMMER

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

10BE10 - KOMMUNEPLAN 2017



Bestemmelser

Plannavn
Kommuneplan 2017

Plannummer
10BE10

Generel anvendelse
Blandet bolig og erhverv

Eksisterende zonestatus
By- og [landzone](#)

Fremtidig zonestatus
By- og [landzone](#)

Forslagsdato
24. september 2018

Vedtagelsesdato
25. februar 2019

Ikrafttrædelsesdato
13. marts 2019

Max. bebyggelsesprocent for området (%)
180%

Beregningsmetode for bebyggelsesprocent
Området som helhed

Max. antal etager
4 etager

Max. højde (m)
16 m

Min. tilladte miljøklasse
1

Max. tilladte miljøklasse
3

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser

Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende. I de bynære dele af vandarealerne kan der etableres havnebad, bådebroer, pontoner og plinte.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning

Etageantallet er generelt max. 4 etager. Punktvist kan bebyggelse opføres i max. 6 til 8 etager efter fastlæggelse i lokalplan for området. Bebyggelsesprocenten er vejledende. Omfanget af byggeri fastlægges i detailplanlægning. Den østlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for [byomdannelse](#), hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. En større del af rammeområdet er ligeledes udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (dvs. 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.

Specifik anvendelse

Anvendelse konkret
Blandet bolig og erhvervsbebyggelse

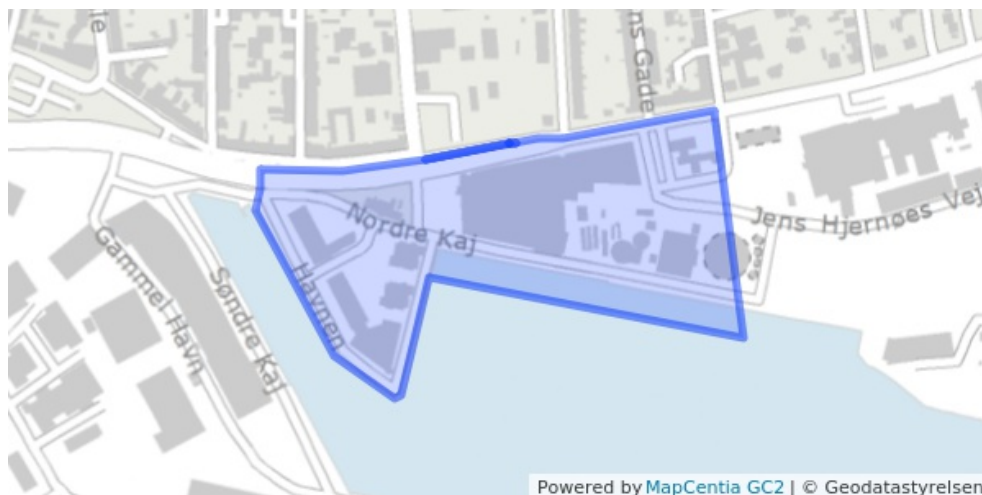
Specifik anvendelse
2140

Generelle rammer
Se også de generelle rammer.

AFLYSTE RAMMER

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.

10BE08 - KOMMUNEPLAN 2017



Bestemmelser

Plannavn
Kommuneplan 2017

Plannummer
10BE08

Generel anvendelse
Blandet bolig og erhverv

Eksisterende zonestatus
By- og [landzone](#)

Fremtidig zonestatus
By- og [landzone](#)

Forslagsdato
26. september 2017

Vedtagelsesdato
26. februar 2018

Ikrafttrædelsesdato
6. marts 2018

Max. bebyggelsesprocent for området (%)
180%

Beregningsmetode for bebyggelsesprocent
Området som helhed

Max. antal etager
4 etager

Max. højde (m)
16 m

Min. tilladte miljøklasse
1

Max. tilladte miljøklasse
3

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser
Områdets anvendelse fastlægges til blandet bolig og erhverv. Indenfor rammen kan der etableres boliger, kontor- og servicevirksomheder, liberale erhverv, offentlige formål, kulturelle aktiviteter, caféer, restauranter, klinikker samt hotel- og konferencevirksomhed og lignende. I de bynære dele af vandarealerne kan der etableres bådebroer, pontoner og plinte.

Notat: Bebyggelsens omfang og udformning
Etageantallet er generelt max. 4 etager. Punktvist kan bebyggelse opføres i max. 6 til 8 etager efter fastlæggelse i lokalplan for området. Bebyggelsesprocenten er vejledende. Omfanget af byggeri fastlægges i detailplanlægning. Den østlige del af rammeområdet er udpeget som potentialeområde for

[byomdannelse](#), hvor der vurderes at være fremtidige muligheder for at ændre anvendelsen og byomdanne området. Dette forudsætter dog en fremtidig samlet planlægning for området. En større del af rammeområdet er ligeledes udpeget som område, hvor der er særlig mulighed for placering af byggerier over 6 etager (dvs. 7 etager og derover). Dette forudsætter dog en planvurdering, der belyser konsekvenserne af et evt. højt byggeri i forhold til omgivelserne, inden der tages stilling til, om der skal laves detailplanlægning for høje huse inden for området.

Anvendelse konkret
Blandet bolig og erhvervsbebyggelse

Specifik anvendelse
2140

Generelle rammer
Se også de [generelle rammer](#).