



## 2017-05 - CENTEROMRÅDE, TORVEKARREEN, HORSENS

### CENTEROMRÅDE, TORVEKARREEN, HORSENS

#### Forslag

Tillæg nummer  
2017-05

Plannavn  
Centerområde, Torvekarreen, Horsens

Gælder for hele kommunen?  
Nej

**Formål**  
Formålet med kommuneplantillægget er at åbne mulighed for at realisere et byfortætningsprojekt i en eksisterende karrestruktur ved Torvet, Kattesund og Borbjerggade i Horsens midtby. Tillægget vil med en ny ramme give mulighed for at hæve bygningshøjden fra 20,5 meter til 22,5 og bebyggelsesprocenten fra 200 til 300.

Området er allerede i dag udlagt til centerformål. Den gældende ramme gør det muligt at bygge med en bygningshøjde på op til 20 meter i 5½ etager samt med en bebyggelsesprocent på 200.

Områdets eksisterende bebyggelse er dog op til 23 meter.

Projektet, som den nye planlægning skaber grundlaget for, vil give mulighed for ca. 158 nye boliger i området, bygget dels i de tre punkthuse central i karreen og dels i randbebyggelsen mod Kattesund og Borbjerggade.

Den nye bebyggelse vil få en maksimal højde på 22,5 meter. Den samlede bebyggelsesprocent for hele området vil overstige den nu tilladte på 200 og vil blive omkring 300, hvis det skitserede projekt gennemføres.

**Indhold**  
Kommuneplantillægget skal med en ny kommuneplanramme give mulighed for et byfortætningsprojekt i den centrale midtby i Horsens med en hævelse af bygningshøjden fra 20,5 meter til 22,5 og bebyggelsesprocenten fra 200 til 300.

Det skitserede projekt, der ønskes planlagt for, er placeret centralt i Horsens historiske bymidte og består af den vestlige del af Torvekarréen.

Området afgrænses af Borbjerggade mod syd, Torvet mod vest, Kattesund mod nord og af den eksisterende karré mod øst.

Planområdet er ca. 9.300 m<sup>2</sup> og består af en sluttet randbebyggelse mod nord, vest og syd. Stueetagerne til butikker og en blanding af liberalt erhverv og boliger i etagerne ovenover.

Planlægningen vil åbne mulighed for at omdanne Torvekarréens indre gårdareal til et aktivt gårdmiljø med punkthuse, grønne opholdsarealer og forbindelser samt parkering delvist under terræn.

Derudover skal planlægningen give mulighed for at rive enkelte ældre ejendomme i randbebyggelse ned således, at der kan bygges tidssvarende boliger.

Den vestlige del af gårdrummet ønskes fortættet med et delvist hævet gårdrum samt et delvist nedsænket parkeringsdæk, hvor der ønskes opført tre punkthuse i maksimalt 6 etager.

I parkeringsdækket kan der etableres parkering til karréens beboere samt et mindre antal offentligt tilgængelige p-pladser.

Ejendommene Torvet 20-22 ønskes i stueetagen omdannet til en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med boliger ovenpå.

**Baggrund**  
I forbindelse med planlægningen for Torvekarreen ønskes der mulighed for at fortætte området.

Med Kommuneplan 2017's retningslinjer for byfortætning åbnes der mulighed for at fortætte den centrale bykerne. Planområdet er ikke udpeget som fortætningsområde, men det vurderes, at karreen er velegnet til fortætning.

Området er i dag omfattet af kommuneplanramme 10CE01 til centerformål. Rammen gør det muligt at bygge med en bygningshøjde på op til 20 meter i 5½ etager samt med en bebyggelsesprocent på 200.

Områdets eksisterende bebyggelse er dog op til 23 meter.

Kommuneplanramme 10CE01 udlægger hele området i den centrale midtby til centerformål. Dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for byfortætning. Den sluttede randbebyggelse skal fastholdes som princip. Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasse den omgivende bebyggelse, m.h.t. højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes. På baggrund heraf planlægges der for en fortætning af planområdet.

En del af den gældende ramme aflyses ved tillæggets endelige vedtagelse. Der laves en ny ramme for projektområdet.

Det gældende plangrundlag for planområdet består af en eksisterende lokalplan 127 for karreen Borgergade, Havneallé, Amaliegade, Kattesund og Torvet. Lokalplanen giver mulighed for ny randbebyggelse, nedrivning af udpegede bygninger samt indretning af parkeringspladser og grønne arealer. Lokalplan 127 aflyses delvist med den endelige vedtagelse af en ny lokalplan.

Derudover gælder lokalplan 150 Skilte og facaderegulering. Lokalplanen regulerer udformningen af skilte og facader i midtbyen og langs de vigtigste indfaldsveje i Horsens. Lokalplan 150 er fortsat gældende for randbebyggelsen i Torvekarreen.

Lokalplanerne giver ikke mulighed for ny bebyggelse i den indre karre. Der skal derfor udarbejdes såvel tillæg til kommuneplanen, som et forslag til lokalplan for en ny anvendelse af området.

Forhold til anden planlægning  
*Natura 2000*

Planområdet ligger ca. 6 km fra nærmeste Natura 2000 område, som er Natura 2000 område nr. 236 (Habitatområde H236, Bygholm Ådal).

Udpegningsgrundlaget for området fremgår af Miljøstyrelsens hjemmeside:

<https://mst.dk/natur-vand/natur/natura-2000/natura-2000-omraaderne/udpegningsgrundlag/>

Planområdet ligger i byzone, som ikke vurderes at udgøre et egnet ynglested for nogen af arterne på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Alene på baggrund af den store afstand til det internationale naturbeskyttelsesområde og projektets beskudne omfang er det Horsens Kommunes vurdering, at det kan udelukkes, at projektet kan skade arter eller naturtyper, som udgør udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området. Der er vedtaget en Natura 2000-plan for det internationale naturbeskyttelsesområde og projektet vurderes at være foreneligt med planens bevaringsmålsætninger.

*Bilag IV-arter*

En række arter af planter og dyr, de såkaldte bilag IV-arter, er omfattet af en særlig streng beskyttelse i alle EU-medlemsstater herunder Danmark. Det gælder for dyrearterne, at der er et generelt forbud mod at beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder i deres naturlige udbredelsesområde, mens der for plantearterne er forbud mod at ødelægge dem. Forbuddet gælder uanset om disse dyr og planter findes indenfor eller udenfor beskyttede naturområder.

Horsens Kommune har kendskab til, at der i og omkring planområdet lever følgende bilag IV arter; odder, stor vandsalamander, arter af flagermus, grøn mosaikguldsmed og Strandtudse.

Planområdet ligger i nuværende tæt bebygget område og vurderes derfor ikke at have nogen værdi som yngle- eller rasteområde for nogen af bilag IV-arterne.

*Samlet vurdering vedr. udpegningsgrundlag og bilag IV-arter*

Horsens Kommune vurderer således samlet, at projektet kan realiseres uden at:

- skade arter eller naturtyper som indgår i udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder
- indskrænke eller forringe egnede yngle- eller rastesteder for bilag IV-arter i området

*Museumsloven*

Der er i forbindelse med tidligere projekter foretaget arkæologiske undersøgelser i dele af eller i nærheden af projektarealet. I forbindelse hermed er der påvist væsentlige fortidsminder i form af velbevarede kulturlag og bebyggelsestyper fra vikingetid og frem til moderne tid. Horsens Museum vurderer, at der i projektområdet vil være stor risiko for at påtræffe jordfaste fortidsminder. Fortidsminderne er beskyttede efter museumslovens §25-27 og skal enten friholdes for anlægsarbejde eller udgraves arkæologisk forud for et eventuelt anlægsarbejde.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Hovedstruktur

#### **Hovedstruktur**

##### *Bymønster*

Som kommunens hovedby skal Horsens fortsat udvikles som kommunens center for bosætning, detailhandel, erhverv, kulturtilbud og offentlig og privat service. Planlægningen skal styrke Horsens i samspillet (herunder både samarbejde og konkurrence) med de øvrige større byer i Østjylland og Business Region Aarhus.

Planlægningen for fremtidens byudvikling sætter i Kommuneplan 2017 også sit aftryk i et nyt bymønster og i en klarere definition af, hvilke roller, de forskellige byer skal spille i fremtiden.

Der skal planlægges for tættere byer, der skaber plads til flere mennesker og byfunktioner. Denne fortætning skal ikke kun ske i den centrale del af Horsens by, men også i de forskellige bykvarterer, forstæder og lokalcenterbyer. Det skal dog ske i et omfang og i en skala, der passer til de enkelte lokaliteter – og med respekt for den lokale identitet. Fortætningen stiller store krav til, at der også planlægges for lys og luft – i form af pladser, parker, boldbaner og lignende, der åbner mulighed for at bruge byens rum til rekreation og byliv. Samtidig skal der planlægges for god og nem adgang til natur og landskaber fra byerne.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er med til at understøtte Horsens by som center for fortætning, bosætning og detailhandel.

#### **Særligt udviklingsområde**

##### *Midtbyen*

##### **Områdefornyelsen**

Horsens Byråd har igangsat områdefornyelse af Horsens Midtby Øst. Områdefornyelsen skal understøtte udviklingen af en levende og varieret midtby med mange oplevelser.

Områdefornyelsen i Midtby Øst skal anvendes som en katalysator for væsentlige forbedringer og investeringer i hele Horsens Midtby.

Planområdet er omfattet af byfornyelsesprogrammet - Områdefornyelse i Horsens Midtby Øst, der er godkendt af Byrådet og Trafik-, Bygge- og Boligstyrelsen.

Det vurderes, at kommuneplantillægget er med til at understøtte Horsens Midtby som et levende, oplevelsesrigt bycentrum med flere attraktive boliger, rekreative arealer og faciliteter for alle brugere. Planlægningen kan bidrage til væsentlige forbedringer og investeringer i Horsens Midtby. Områdets miljø og infrastruktur indbyder desuden til færdsel for de bløde trafikanter.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Retningslinjer

#### **Retningslinje- Byudvikling og kystnærhedszone**

I forbindelse med byudvikling inden for kystnærhedszonen skal det sikres, at der ikke opstår en ny markant og synlig bebyggelsesfront set fra kysten, fjorden eller fjordlandskabet. Planområdet ligger, ligesom store dele af Horsens by, indenfor kystnærhedszonen. Planområdet ligger i eksisterende tæt by og der skabes ikke en ny bebyggelsesfront mod kysten. Bebyggelsen i området vil desuden ikke kunne ses fra kysten.

#### **Retningslinje -Detailhandel**

Planområdet ligger inde for Horsens Bymidte i detailhandelsstrukturen.

Horsens Kommune skal fortsat styrkes i den regionale konkurrence om detailhandelskunderne. Derfor skal planlægningen for detailhandel skabe rammerne for, at butikslivet kan udvikle sig med et stærkt og varieret udbud, så flere handler i kommunen.

Detailhandelsstrukturen skal understøtte bymønsteret.

Horsens Midtby er hovedbyen og skal styrkes som et dynamisk, regionalt center for handel, byliv,

kultur og oplevelser.

Detailhandelsstrukturen skal ligeledes understøtte byvækst-, byomdannelse- og byfortætningsområder ved at åbne mulighed for etablering af butikker, der kan fremme og styrke udviklingen og bylivet i områderne.

Horsens by spiller en særlig rolle i detailhandelsplanlægningen. Dels fordi det især er her, at befolkningstilvæksten sker og behovet for indkøb derfor er voksende. Dels fordi midtbyen også er hele kommunens centrum for handel, byliv og kulturelle oplevelser. Midtbyen er vores fælles ansigt udadtil og har dermed en helt særlig betydning for at tiltrække borgere, virksomheder, besøgende og turister. Detailhandlen er en central byfunktion i forhold til at skabe en attraktiv, dynamisk og levende midtby. Derfor ligger det overordnede politiske fokus på, at detailhandlen skal styrkes i midtbyen.

En større del af byudviklingen sker i dag som byomdannelse eller byfortætning og befolkningstallet i Horsens Midtby vokser. Det er en udvikling, der vil fortsætte, fordi vi skal finde plads til mange nye borgere, samtidig med at arealressourcen er begrænset. Omdannelse og fortætning skaber nye bykvarterer, hvor befolkningstætheden ofte er større – og hvor behovet for indkøbsmuligheder derfor vokser.

Muligheden for placering af butikker indenfor planområdet understøtter midtbyens centrum for handel, byliv og kulturelle oplevelser. Tillægget er i øvrigt i overensstemmelse med retningslinjerne for detailhandel.

## **Kulturhistorie**

### **Retningslinje -Værdifulde kulturmiljøer**

Området er omfattet af kommuneplanens retningslinje for Værdifuldt kulturmiljø -1700 tallets midtby i hvis centrum den senmiddelalderlige bebyggelsesstruktur stadig er bevaret, bygninger fra 15-1700 talet heraf er flere fredet. Der skal i henhold til retningslinjerne tages hensyn til det værdifulde kulturmiljø og de kulturhistoriske bevaringsværdige bygninger i forbindelse med planlægning. Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne for værdifulde kulturmiljøer.

### **Retningslinje - Fortidsminder og kulturarvsarealer**

Der skal i henhold til retningslinjerne for Fortidsminde kulturarvsarealer tages hensyn til fortidsminder, synlige så vel som usynlige, samt kulturarvsarealer i forbindelse med planlægning, pleje og formidling.

Kulturarvsarealer har en væsentlige arkæologisk bevaringsværdi under jorden. De udpegede kulturarvsarealer vidner blandt andet om, at der er væsentlige fortidsminder i et område, og at det kan være hensigtsmæssigt at revurdere anlægsarbejdet, så fortidsminderne bevares på stedet. Forud for anlægsarbejdet påbegyndes, skal der være mulighed for at foretage arkæologiske prøvegravninger til vurdering af om der er skjulte fortidsminder, som skal udgraves i henhold til Museumslovens § 27, stk. 2 og 3.

## **Klima og Miljø**

### **Retningslinje - Støjbelastede arealer**

Kattesund og Borgergade er omfattet af kommuneplanens retningslinje for støjbelastede områder grundet trafikstøj.

Der skal derfor i forbindelse med udarbejdelse af bebyggelsesplan og lokalplanlægning redegøres for eventuelle problemer med støjgener i forbindelse med den planlagte anvendelse.

### **Retningslinje - Risikoområder og kendte oversvømmelser**

Planområdet ligger indenfor Risikoområde 3 – Prioritet A - Horsens By:

Risikoområder er områder, hvor kommunen har kendskab til eller formodning om, at der vil forekomme oversvømmelse i forbindelse med nedbør eller stormflodshændelser.

I henhold retningslinjerne skal bygherre i forbindelse med lokalplanlægning udarbejde en vandhåndteringsplan, hvor der redegøres for, hvordan både hverdagsregn og kraftig regn/skybrud håndteres på forsvarlig vis.

Ved byggeri eller etablering af anlæg indenfor risikoområder skal bygherre i forbindelse med lokalplanlægning eller byggesagsbehandlingen gøres opmærksom på, at området skal sikres mod oversvømmelse. Bygherre skal derved redegøre for, hvordan bygning eller anlæg sikres mod oversvømmelse.

### **Retningslinje - Byfortætning**

Planområdet ligger placeret indenfor et område, hvor dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for byfortætning. Men planområdet er ikke udpeget til byfortætning. I

følge retningslinjen skal der ske fortætning i Horsens og i Lokalcenterbyerne, så der sikres flere boliger og andre byfunktioner i den eksisterende bymidter og i bydele.

Der kan fortættes ved at rive eksisterende bygninger ned og bygge højere på udvalgte steder.

Der kan fortættes ved at kræve parkering i konstruktion, så der frigives arealer fra terrænparkering til ny bebyggelse.

Byfortætningen skal tilpasses i den omkringliggende bebyggelse i karakter og skala.

Projektet der danner baggrund for planlægningen, åbner mulighed for at bygge højere og tættere så der bliver plads til flere boliger og andre byfunktioner i den eksisterende by. Muligheden for fortætning er med til at understøtte byens detailhandel, kulturliv og kollektive trafikbetjening. Det vurderes derfor, at den fortætningsmulighed, som planlægningen åbner mulighed for, er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Forhold til Kommuneplan 2017 - Rammer for lokalplanlægning

Med planforslaget foretages udlæg af et nyt rammeområde til centerformål. Det nye rammeområde udlægges for at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanlægning.

Det nye rammeudlæg erstatter en del af rammeområde 10CE01, som fastlægger området til Centerformål.

Rammen gør det muligt at bygge med en bygningshøjde på op til 20 meter i 5½ etager samt med en bebyggelsesprocent på 200.

Områdets eksisterende bebyggelse er dog op til 23 meter.

I forbindelse med udarbejdelse af tillæg 05 til Kommuneplan 2017 aflyses en del af den gældende ramme 10CE01, og der etableres et nyt rammeområde 10CE12. Rammebestemmelserne ændres alene for bygningshøjde og bebyggelsesprocent. De øvrige bestemmelser i det eksisterende rammeområde 10CE01 fastholdes.

Projektet, som den nye planlægning skaber grundlaget for, vil give mulighed for ca. 158 nye boliger i området, bygget dels i de tre punkthuse og dels i randbebyggelsen mod Kattesund og Borgergade.

Den nye bebyggelse vil få en maksimal højde på 22,5 meter. Den samlede bebyggelsesprocent for hele området vil overstige den nu tilladte på 200 og vil blive op til 300, hvis det skitserede projekt gennemføres.

Der fastsættes følgende bestemmelser for det nye rammeområde:

#### **Rammeområde 10CE12**

Generel anvendelse: Centerområde

Specifik anvendelse:

Konkret anvendelse:

Eksisterende zonestatus: Byzone

Fremtidig zonestatus: Byzone

Max. bygningshøjde: 22,5

Max. Bebyggelsesprocent: 300

Max. antal etager: 6

Mindste tilladte miljøklasse:1

Højeste tilladte miljøklasse:4

Notat generelle anvendelsesbestemmelser:

Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Indenfor rammen kan der etableres butikker, restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv, boliger og hotel.

Notat bebyggelsens omfang og udformning:

Indenfor rammen kan der etableres dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Dagligvarebutikker må have et bruttoetageareal på højst 5.000 m<sup>2</sup>, mens udvalgswarebutikker må have et bruttoetageareal på højst 2.500 m<sup>2</sup>. Dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for byfortætning. Den sluttede randbebyggelse skal fastholdes som princip. Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, m. h.t. højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

#### Miljøvurdering

Kommunen kan i henhold til miljøvurderingslovens § 3 stk. 1 afgøre, at et planforslag skal miljøvurderes.

Planforslagene er omfattet af lov om miljøvurdering. Teknik og Miljø har vurderet, at planforslagene må antages at kunne påvirke miljøet væsentligt. Der er derfor foretaget en miljøvurdering, der foreligger i form af en miljørapport. Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslagene.

#### 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

Byrådets vedtagelse af planforslaget kan ikke påklages til Planklagenævnet. Først ved byrådets endelige vedtagelse og efterfølgende offentliggørelse af planen kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1 nr. 3.

#### Afgørelse om miljøvurdering

Kommunens afgørelse ved gennemførelse af en miljøvurdering efter Miljøvurderingsloven § 8, stk. 1., kan påklages efter reglerne i planloven, jf. Miljøvurderingsloven § 48, stk. 2.

Efter planlovens § 58 stk. 1, nr. 3, kan kun retlige spørgsmål påklages.

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.nmkn.dk](http://www.nmkn.dk). Klageportalen ligger på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). Du logger på én af disse hjemmesider, som du plejer med NEM-ID.

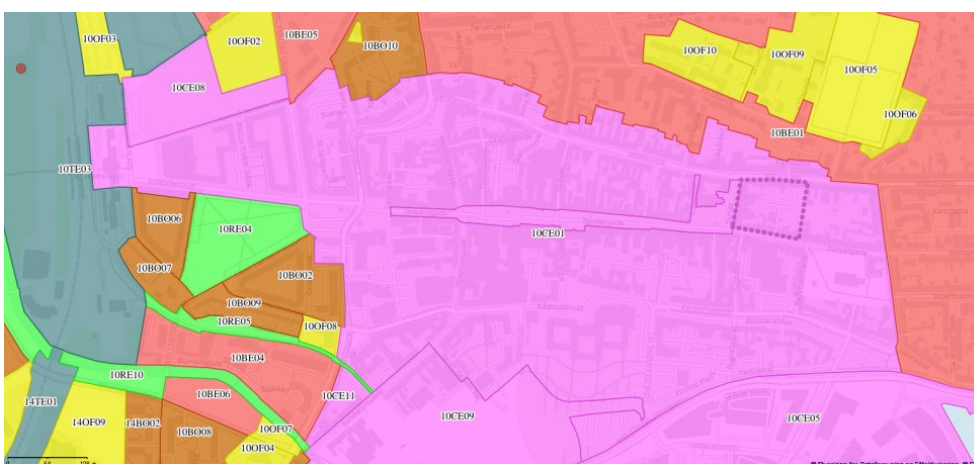
Klagen sendes gennem Klageportalen først til den myndighed, der har truffet den afgørelse, der klages over. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden på Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900,- kr. for almindelige borgere og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer 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.

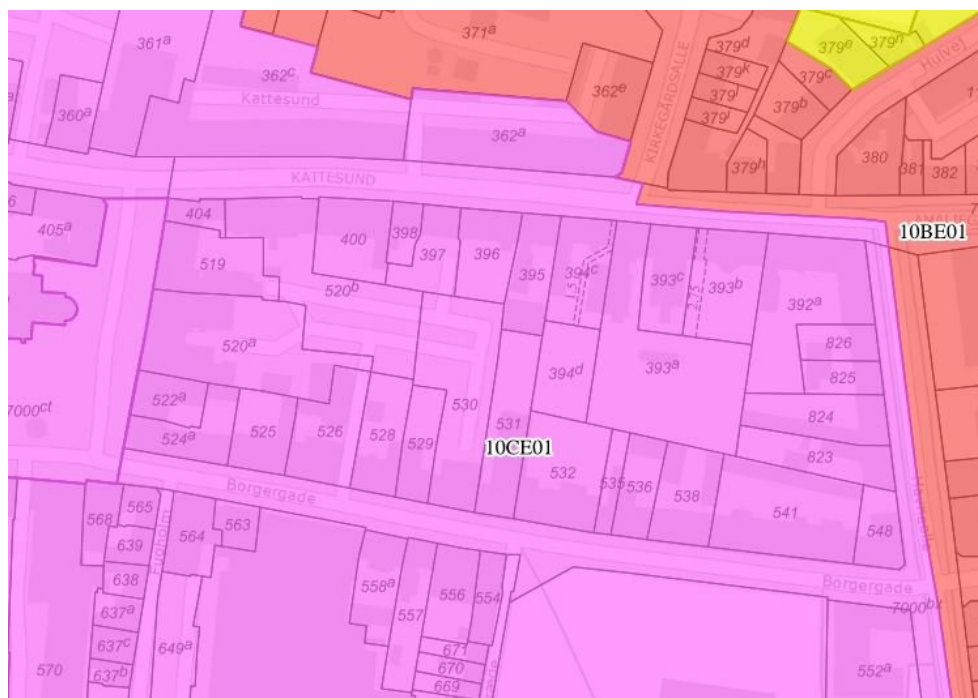
Hvis du vil indbringe spørgsmål om afgørelsens lovlighed for domstolene, skal det ske inden 6 måneder fra datoen, hvor afgørelsen er meddelt eller offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 62.

Følgende nye rammeområder bliver udlagt i tillægget:

### [10CE12](#)

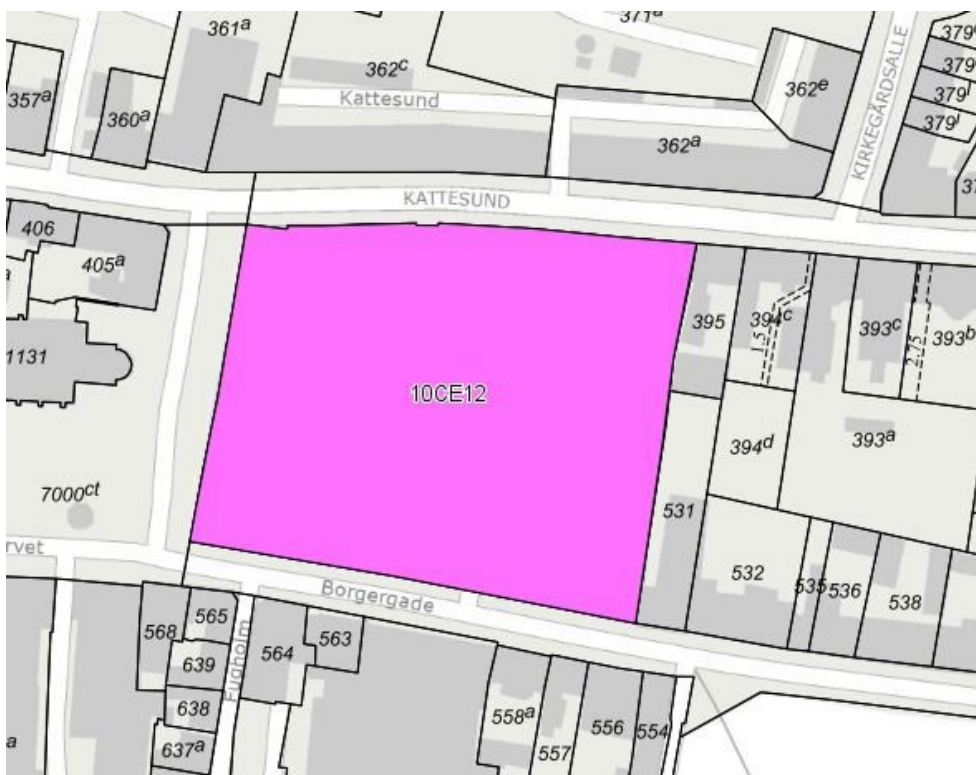


Eksisterende kommuneplanramme 10CE01 - den fulde udstrækning.



Eksisterende kommuneplanramme 10CE01 - Torvekarreen - området for planlægningen.





Ny ramme 10CE12.

## NYE RAMMER

De efterfølgende rammer bliver udlagt i tillægget.

## 10CE12 - CENTEROMRÅDE, TORVEKARREEN, HORSENS



### Bestemmelser

Plannavn  
Centerområde, Torvekarreen, Horsens

Plannummer  
10CE12

Generel anvendelse  
Centerområde

Eksisterende zonestatus  
Byzone

Fremtidig zonestatus  
Byzone

Max. bebyggelsesprocent for området (%)  
300%

Beregningsmetode for bebyggelsesprocent  
Den enkelte ejendom

Max. antal etager  
6 etager

Max. højde (m)  
22,5 m

Min. tilladte miljøklasse  
1

Max. tilladte miljøklasse  
4

Notat: Generelle anvendelsesbestemmelser  
Områdets anvendelse fastlægges til centerformål. Indenfor rammen kan der etableres butikker, restauranter, cafeer, kulturelle aktiviteter, offentlige formål, privat service, herunder foreningsaktiviteter og træningscentre, liberale erhverv, boliger og hotel.

Notat: Områdets anvendelse  
Indenfor rammen kan der etableres dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker. Dagligvarebutikker må have et [bruttoetageareal](#) på højst 5.000 m<sup>2</sup>, mens udvalgsvarebutikker må have et [bruttoetageareal](#) på højst 2.500 m<sup>2</sup>. Dele af rammeområdet er udpeget som område, hvor der er særlige muligheder for [byfortætning](#). Den sluttede randbebyggelse skal fastholdes som princip. Ved byggeri skal bebyggelsen tilpasses den omgivende bebyggelse, m. h.t. højde, dybde, etageantal, tagform, materialevalg, farver m.v. Bevaringsværdige bygninger eller miljøer må ikke forringes.

Specifik anvendelse

## AFLYSTE RAMMER

De efterfølgende rammeområder bliver aflyst ved tillæggets endelige vedtagelse.