

# Rammer for lokalplanlægning

Rammer for lokalplanlægning er bindeledet 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 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, samt et afsnit for hvert af de 14 lokalområder, kommunen er opdelt i.

[Til toppen](#)

## Status

Byrådet vedtog kommuneplanen den 17. december 2013.

Bekendtgørelse heraf vil ske i starten af 2014. Se mere under [høringsperioden](#).

[Planloven i praksis](#)

# Generelle rammer

## Status

Byrådet vedtog kommuneplanen den 17. december 2013.

Bekendtgørelse heraf vil ske i starten af 2014. Se mere under [høringsperioden](#).

[Planloven](#)

## Generelt om rammernes indhold

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.

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:

I underafsnit til de generelle rammer for lokalplanlægning er der fastlagt generelle rammebestemmelser for [hele kommunen](#) og generelle rammebestemmelser for [områder med samme anvendelse](#), fx boligområder og erhvervsområder.

Under [lokalområderne](#) er der fastlagt 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 kommunplanen.

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.

[Til toppen af siden](#)

# Hele kommunen

## Status

Byrådet vedtog kommuneplanen den 17. december 2013.

Bekendtgørelse heraf vil ske i starten af 2014. Se mere under [høringsperioden](#).

## Generelt

Lokalplaner må ikke være i strid med retningslinjer og arealudpegninger i kommuneplanens Hovedstruktur og retningslinjer. I forbindelse med lokalplanlægning skal der foretages en kortlægning af arealinteresser i lokalområdet og redegøres for lokalplanens forhold til de relevante retningslinjer, ligesom der skal redegøres for forholdet til anden planlægning og lovgivning.

## Trafikbetjening og parkering

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).

## Kollektiv forsyning og tekniske anlæg

Lokalplanbestemmelser om tilvejebringelse af eller tilslutning til kollektiv forsyning skal være i overensstemmelse med gældende sektorplaner for vandforsyning, varmforsyning, spildevand og affald.

Anlæg for overfladevand (nedslivnings- og forsinkelsesbassiner) til forsyning af et lokalplanområde skal så vidt muligt placeres inden for området.

## Antenner

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages stilling til opsætning af udvendige antenner. Som udgangspunkt må der med undtagelse af parabolantener 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.

## 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:

- Tekstilarverier og imprægnering
- Garverier
- Træimprægnering
- Kemisk råstofproduktion
- Limfabrikker
- Farve- og lakfabrikker
- Asfaltfabrikker
- Glasulds- og glasfiberproduktion
- Jern- og stålvalseværker
- Jernstøberier
- Akkumulator- og tørelementfabrikker
- Stålskibsværfter
- Galvanisering
- Industrielakering 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 Forebyggelse af miljøkonflikter, der kan ses [her](#).

## 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**

For at forebygge utilsigtede konsekvenser af ændring i de klimatiske forhold skal der i lokalplaner for nybyggeri på kystnære arealer, hvor der er risiko for havvandsstigning og stormflod, fastsættes bestemmelser om sokkelkote.

Ved fastsættelse af bestemmelserne skal der tages hensyn til den lokale relative havspejlsstigning som følge af land- og vandstandsændringer. Kystdirektoratet vejleder løbende herom og har i april 2009 udmeldt, at der langs Haderslev Kommunes kyster kan forventes en accelereret havspejlsstigning på mellem 18 cm og 59 cm frem til år 2100 (kilde: Intergovernmental Panel on Climate Change - IPCC, 2007). Der skal som minimum anvendes den på opførelsestidspunktet vejledende maksimale værdi, som er udmeldt af Kystdirektoratet.

Der skal endvidere tages hensyn til risikoen for stormflod, dvs. oversvømmelse som følge af en ekstremt høj vandstand i havet forårsaget af storm. Kystdirektoratet vejleder løbende herom, og har i april 2009 anbefalet, at der for nybyggeri langs Haderslev Kommunes kyster fastsættes en laveste sokkelkote på 175 cm (DVR90). Vandstanden i havet vil nå eller overskride denne kote i gennemsnit en gang pr. 50 år (50 års vandstand). Dermed vil en af forudsætningerne for at kunne få erstattet oversvømmelseskader i henhold til "Lov om stormflod og stormfald" være opfyldt. Den endelige afgørelse herom henhører under Stormrådet. Der skal som minimum anvendes den på opførelsestidspunktet vejledende kote, som er udmeldt af Kystdirektoratet.

På baggrund af Kystdirektoratet udmeldinger i april 2009 vedr. havvandsstigning og vandstigning ved stormflod skal sokkelkoten for nybyggeri i Haderslev Kommune være min.  $59 \text{ cm} + 175 \text{ cm} = 234 \text{ cm}$ , angivet i DVR90 (Dansk Vertikal Reference 1990).

#### **Kulturhistoriske bevaringsinteresser**

I forbindelse med lokalplanlægning skal de kulturhistoriske bevaringsinteresser sikres. I kommuneplanens Hovedstruktur og retningslinjer er der fastsat retningslinjer for fortidsmindeområder, kulturlandskaber, kulturmiljøer, kirkelandskaber, bebyggelser og anlæg samt bygninger. Retningslinjerne er samlet i afsnittet Kulturhistorie, der kan ses [her](#).

[Til toppen](#)

# Områder med samme anvendelse

## 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 ovenævnte. 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<sup>2</sup> erhvervsareal), og
- at erhvervsarealet normalt højst udgør 1/3 af det totale etageareal. Såfremt en del af kælderens 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 - Boliger og Erhverv, Miljøministeriet 2004. Der er indsat et link til håndbogen i højre spalte.

## Centerområder

Centerområder er arealer, der anvendes til indkøbscentre. Centerområder omfatter bl.a. lavprisvarehuse samt klynger af større udvalgswarebutikker, herunder også bycentre og bydelscentre m.v.

## Rekreative områder

## Status

Byrådet vedtog kommuneplanen den 17. december 2013.

Bekendtgørelse heraf vil ske i starten af 2014. Se mere under [høringsperioden](#).

[Håndbog om Miljø og Planlægning](#)

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 offentlige 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.

[Til toppen](#)

# Lokalområder

## Status

Byrådet vedtog kommuneplanen den 17. december 2013.

Bekendtgørelse heraf vil ske i starten af 2014. Se mere under [høringsperioden](#).



## Lokalområder

Haderslev Kommune er opdelt i 14 lokalområder

- et for hver centerby (3 lokalområder)
- et for hver lokalby (11 lokalområder)

Lokalområderne fremgår af kortet ovenfor og af menuen i venstre spalte. Der er mulighed for at vælge et lokalområde ved at klikke på området på kortet. Lokalområderne kan også vælges i menuen i venstre spalte.

For hvert lokalområde er der et kort med områdets afgrænsning og opdeling i delområder. Herefter følger en beskrivelse af områdets karakteristika og kommuneplanens betydning for området.

## Delområder

Lokalområderne er opdelt i følgende 4 typer delområder:

- 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

Der er mulighed for at vælge et delområde ved at klikke på området på det kort, der kommer frem, når der er valgt et lokalområde. Delområderne kan også vælges i den menu, der kommer frem i venstre spalte, når der er valgt et lokalområde.

For hvert delområde er der et kort med områdets opdeling i rammeområder, og derunder er der en liste over rammeområderne med angivelse af nummer og navn.

## 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

Lokalområdernes og delområdernes numre fremgår af en liste, der kan findes ved hjælp af dette link:

 [lokalomraade-\\_og\\_delomraadenummer.pdf](#) (50.3 KB)

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

Der er mulighed for at vælge et rammeområde ved at klikke på området på kortet med delområdet. Rammeområdet kan også vælges i den liste, der er vist under kortet.

Nedenfor er der en liste over samtlige rammeområder. Listen er sorteret efter lokalområde, delområde og anvendelse. Der er mulighed for at vælge et rammeområde ved at klikke på det ønskede områdes nummer.

Vælg anvendelse

Alle ▾