

Tillæg 50 - Hjarbæk, Skals og Vorde

Formål

Byrådet har besluttet, at planlægningen i Viborg Kommunes mindre byer og landsbyer skal styrkes med det formål at gøre planerne tidssvarende og byerne mere attraktive.

Arbejdet med plangennemgangen er tilrettelagt, så der samtidig udarbejdes borgerdrevne lokale udviklingsplaner, hvor ønskerne til den fremtidige udvikling i det enkelte lokalsamfund formuleres i dialog mellem borgerne i lokalsamfundet og kommunen.

Udviklingsplanerne er en del af kommuneplanen og viser byrådets plan for byens fysiske udvikling – både på kort sigt og på langt sigt. Udviklingsplanerne er en blanding af arealudlæg og konkrete initiativer/projekter.

Formålet med forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2029 er at indarbejde udviklingsplaner for Hjarbæk og Skals, udvide landsbyafgrænsningen af Vorde samt at foretage rettelser i rammer som konsekvens heraf.

Fakta om udviklingsplaner for kommunens mindre byer og landsbyer

Der skal potentielt udarbejdes lokale udviklingsplaner for alle kommunens mindre byer og landsbyer med undtagelse af Viborg og Bjerringbro, dvs. godt 80 bysamfund med mellem 50 og 3.000 indbyggere:

- Viborg Kommune har 29 mindre byer og landsbyer i byzone med mellem 275 og 2.500 indbyggere.
- Viborg Kommune har 71 bysamfund i landzone, heraf 54 afgrænsede landsbyer og 17 mindre bebyggelser med mellem 30 og 300 indbyggere. En afgrænset landsby er byrådets signal om, at der kan ske en (begrænset) udvikling.

Idéfase

For hvert lokalsamfund er der nedsat en lokal udviklingsgruppe, som repræsenterer et bredt udsnit af lokale borgere, og som i udarbejdelsen af den lokale udviklingsplan har fungeret som bindeled mellem borgerne i lokalsamfundet og kommunen.

For at sikre, at alle interesserede har fået mulighed for at deltage i debatten og komme med forslag og idéer til planlægningen, er der afholdt en lokal udviklingsworkshop for alle borgere i hver af de deltagende byer.

De lokale udviklingsplaner for Hjarbæk og Skals er udarbejdet med udgangspunkt i de lokale udviklingsworkshops og en efterfølgende udviklingsdialog med de lokale udviklingsgrupper. Der er samtidig foretaget en faglig vurdering af de indkomne forslag og idéer, lige som gældende lokalplaner er blevet gennemgået med henblik på at identificere uhensigtsmæssige forhindringer i planlægningen.

□ Retningslinjer

Hjarbæk

For de berørte dele af det nye rammeområde HJAR.R1.02_T50 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Retningslinje 7 - Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- Retningslinje 9 - Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- Retningslinje 10 - Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- Retningslinje 11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
- Retningslinje 14 - Klimatilpasning

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Skals

For de berørte dele af det nye rammeområde SKAL.B4.07_T50 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Retningslinje 3 - Veje og øvrig infrastruktur
- Retningslinje 8 - Landbrug og fiskeri
- Retningslinje 9 - Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- Retningslinje 11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Vorde

For de berørte dele af det nye rammeområde VORD.C2.01_T50 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

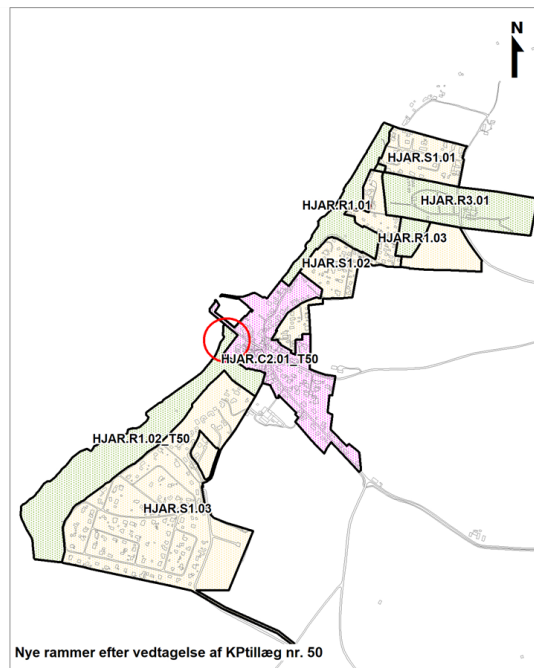
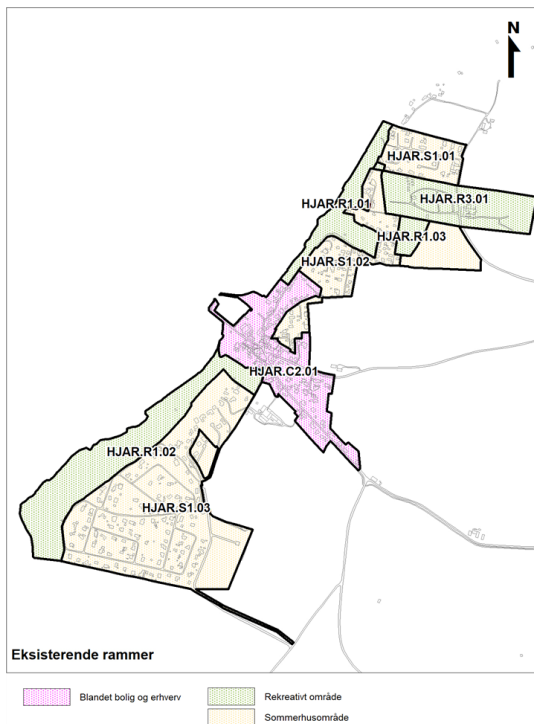
- Retningslinje 8 - Landbrug og fiskeri
- Retningslinje 11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

□ Rammer

Hjarbæk

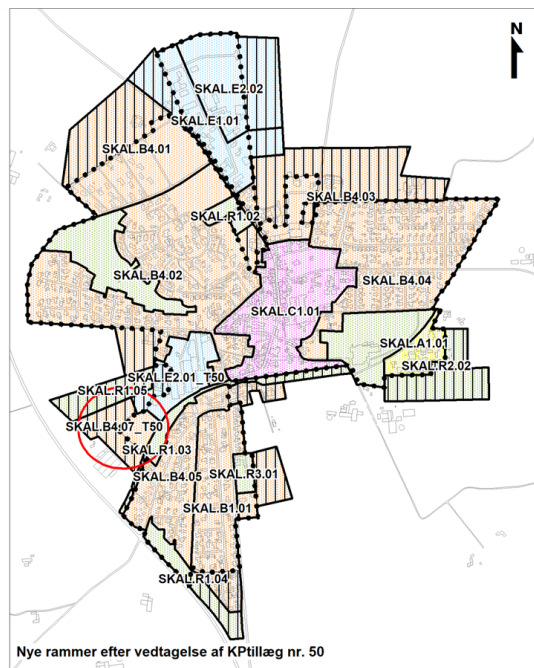
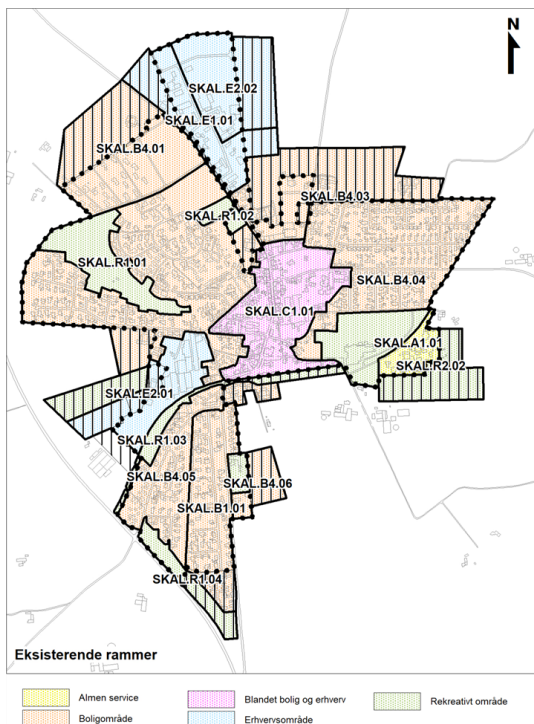
Der er et lokalt ønske om at opgradere stejlepladsen og etablere en naturlegeplads i tilknytning hertil. Arealerne ligger i dag indenfor landsbyafgrænsningen af Hjarbæk (HJAR.C2.01), men den rekreative funktion og sammenhæng til øvrige rekreative funktioner ønskes fremmet ved at lade arealerne indgå i det rekreative rammeområde langs fjorden mellem havnen og sommerhusområdet. Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder HJAR.C2.01 og HJAR.R1.01 med ca. 3.400 m². De nye rammeområder HJAR.C2.01_T50 og HJAR.R1.01_T50 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder HJAR.C2.01 og HJAR.R1.01.



Eksisterende og nye rammer i Hjarbæk.

Skals

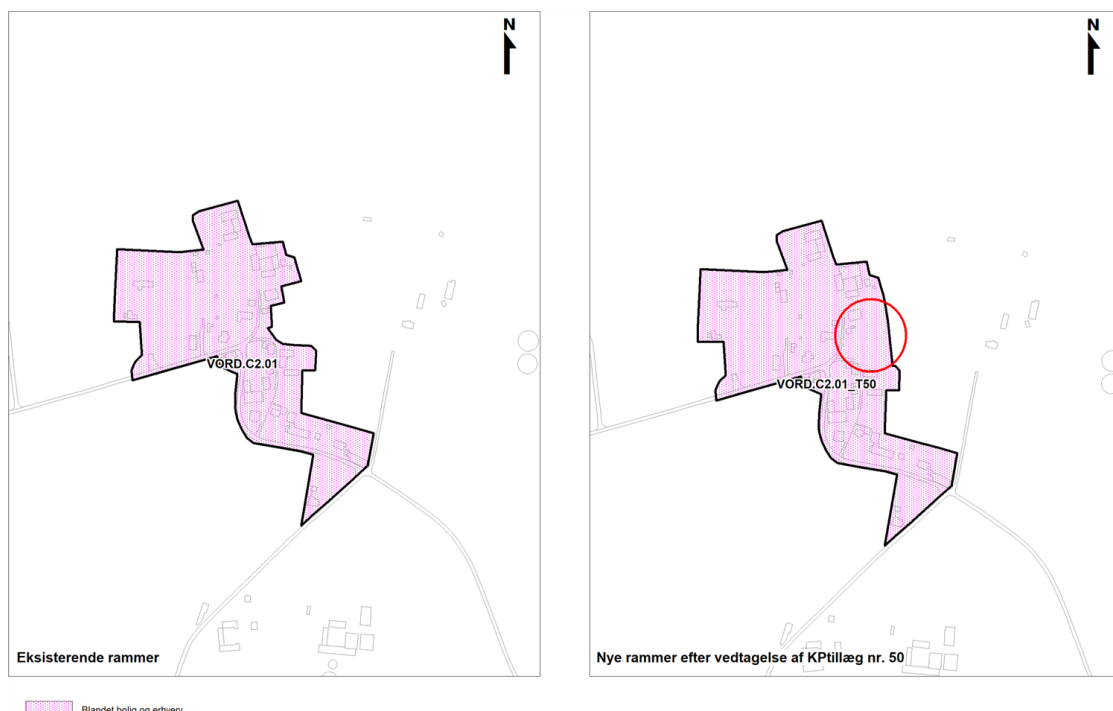
Virksomheden "Skalma" er ved at nedtrappe aktiviteterne i Skals. Som et led i en fremtidig omdannelse af virksomhedens arealer og fremtidig nedlukning af virksomheden, konverteres et erhvervsområde til boligområde. De mere bynære dele forbliver som erhvervsområde. Det nye rammeområde SKAL.B4.07_T50 er ca. 4,1 ha og udlægges som et af kommuneplanens B4-områder. Området kan anvendes til blandede boliger.



Eksisterende og nye rammer i Skals.

Vorde

På baggrund af en konkret forespørgsel om at etablere en bolig på matr.nr. 11b Vorde By, Vorde, ønskes landsbyafgrænsningen udvidet med samme matrikelnummer svarende til ca. 3.300 m². Det nye rammeområde VORD.C2.01_T50 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde.



Eksisterende og nye rammer i Vorde.

□ Udviklingsplaner

Der er udarbejdet udviklingsplaner for Hjarbæk og Skals, der erstatter den tidligere byskitse for Skals. Hjarbæk har ikke tidligere haft en byskitse.

Udviklingsplanen for Hjarbæk findes her.

Udviklingsplanen for Skals findes her.

Med de nye udviklingsplaner, ændres opsætningen af den digitale kommuneplan.

□ Redegørelse

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Hjarbæk

Planområdet grænser op til og ligger delvist i Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen

Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af planens indhold (ændring fra centerformål til rekreative formål) ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Viborg Kommune vurderer, at det vil være muligt at tilpasse initiativerne/projekterne i udviklingsplanen for Hjarbæk i forbindelse med etableringen, så der ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Skals

Planområdet ligger ca. 450 m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens indhold (ændring fra erhvervsformål til boligformål) ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Viborg Kommune vurderer, at det vil være muligt at tilpasse initiativerne/projekterne i udviklingsplanen for Skals i forbindelse med etableringen, så der ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Vorde

Planområdet ligger ca. 600 m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens indhold ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Hjarbæk

Planområdet grænser op til og ligger delvist i Natura 2000-område nr. 30, og dele ligger i beskyttet natur. Det vurderes, at de skitserede aktiviteter kan placeres under hensyntagen til særlige arter, herunder bilag IV-arter, bilag II-arter og rødlistede arter.

Skals

Planområdet vurderes som udgangspunkt ikke at kunne påvirke særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter. De nye rekreative ønskes dog placeret i Natura 2000-område nr. 30 og eventuelt i beskyttet natur. Det vurderes at disse aktiviteter kan placeres under hensyntagen til bilag IV-arter, bilag II-arter og rødlistede arter.

Vorde

Planområdet vurderes ikke at påvirke særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Hjarbæk, Skals og Vorde ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Kystnærhedszonen

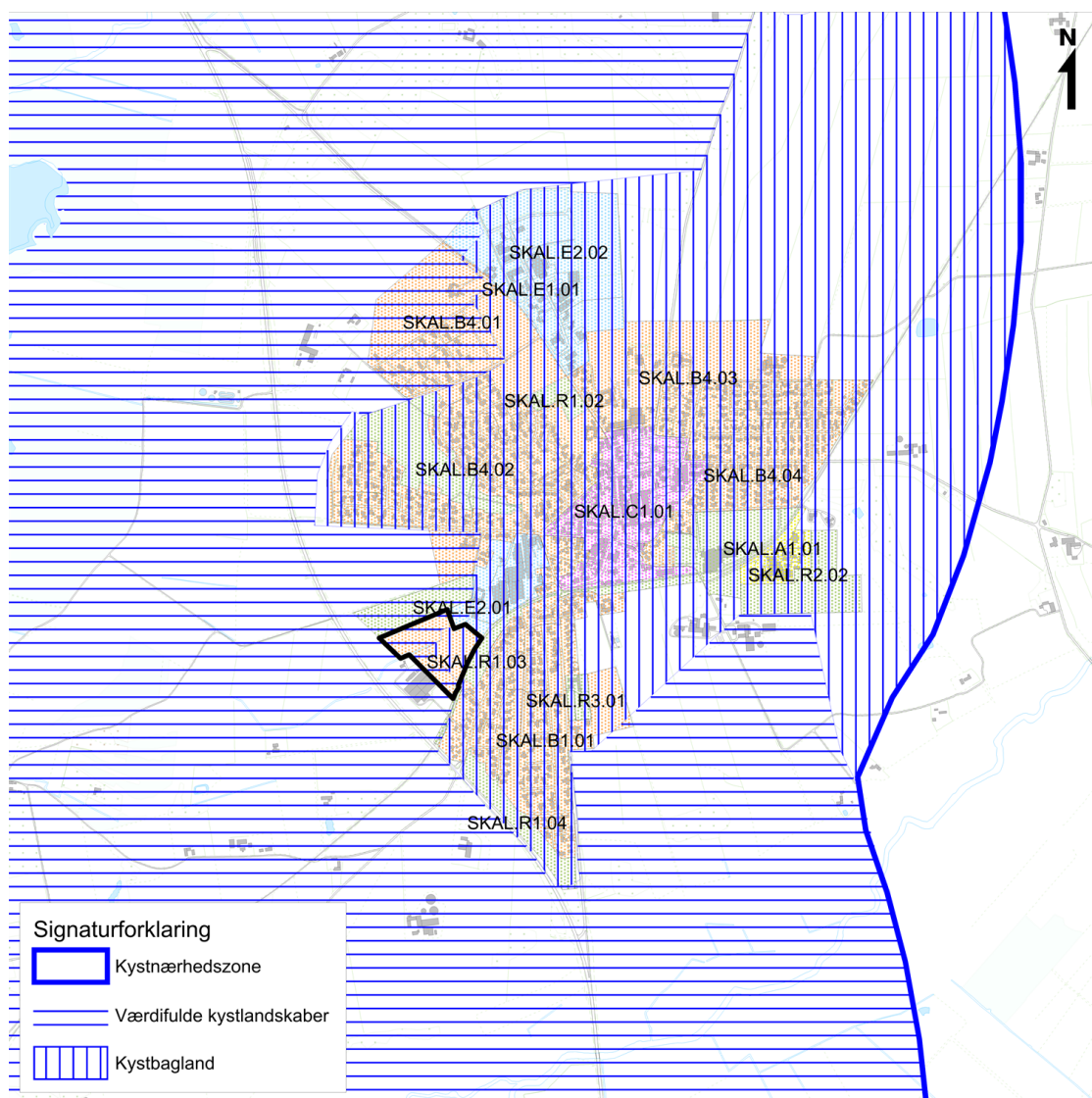
Hjarbæk, Skals og Vorde ligger alle i kystnærhedszonen. Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Der inddrages nye arealer i Skals og Vorde.

Skals

I Skals er virksomheden "Skalma" ved at nedtrappe aktiviteterne. Som et led i en fremtidig omdannelse af virksomhedens arealer, konverteres et erhvervsområde til boligområde. De mere bynære dele forbliver som erhvervsområde. Det nye boligområde SKAL.B4.07_T50 er ca. 4,1 ha, hvoraf ca. 1,1 ha er nyudlæg. Området med den ændrede arealanvendelse berører arealer, som enten allerede ligger i byzone eller som skal overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Begrundelsen for at udlægge arealer i kystnærhedszonen er, at størstedelen af arealerne allerede er udlagt til byudvikling, de vil understøtte en udvikling af Skals som helhed og særligt de centrale dele af byen, at omdannelse er en mere bæredygtig form for byudvikling frem for at udlægge jomfruelige jorde til byudvikling, og endeligt at arealerne i forhold til infrastruktur og øvrige servicefunktioner ligger bedre i forhold til andre arealudlæg i Skals, som dog ligger "bag eksisterende by". Arealerne vil være synlig fra kysten/Hjarbæk Fjord, men en større hovedvej mellem kysten og arealet forstyrrer oplevelsen. Hele Skals ligger i kystnærhedszonen. Denne er i Kommuneplan 2017-2029 opdelt i "Værdifulde kystlandskaber" og "Kystbaglandet", hvor kystbaglandet er den del af kystnærhedszonen, der ikke opleves som en væsentlig del af kystlandskabet. Denne opdeling stammer fra regionplanen for Viborg Amt. Størstedelen af Skals ligger i "Kystbaglandet".



Opdeling af kystnærhedszonen jf. kommuneplanen.

Vorde

Vorde er en afgrænset landsby i landzone. Landsbyafgrænsningen ønsket udvidet med et areal på ca. 3.300 m². Vorde ligger på en østvendt skråning, og byggeri som følge af en udvidet landsbyafgrænsning vil formentlig være synlig fra kysten/Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, men sløret af mindre bakker og skov.

Bebyggelsen er samlet i den nordlige del af landsbyen, men den strækker sig langs Bavnevej mod syd. Ny bebyggelse som følge af en udvidet landsbyafgrænsning vil ligge i tilknytning til den koncentrerede del af Vorde og virke som en afrunding mod øst. Eksisterende infrastruktur kan benyttes, og der er ikke andre umiddelbare arealer indenfor landsbyafgrænsningen som egner sig til bebyggelse, da arealerne benyttes til haver eller kirken.

Udvidelsen af landsbyafgrænsningen vurderes ikke at medføre en væsentlig forringelse af de landskabelige værdier.

Byvækst

Kommuneplantillægget erstatter en del af et rammeområde til erhvervsformål med et nyt rammeområde til boligformål i form af blandede boligtyper i Skals. Området er ca. 4,1 ha.

Indbyggertallet i Skals forventes i perioden 2019-2031 at stige fra ca. 1.720 indbyggere til ca. 1.925 indbyggere – en stigning på 6 %. Det beregnede arealbehov viser, at der er behov for 6,5 ha til boliger i planperioden i Skals. Der er ved kommuneplantillæggets udarbejdelse en rummelighed på 22,6 ha (kommuneplan- og lokalplanlagte arealer). Rummeligheden er dermed større end det forventede arealbehov.

Udlægget af boligområdet er et mindre område, som afrunder Skals mod sydvest og byens "stjerne-struktur", og som i forvejen er udlagt til byvækst (erhverv). Viborg Kommune vurderer på denne baggrund, at der ikke er behov for at omfordele arealer.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Landbrug

Viborg Kommune vurderer, at lugtgeneafstanden mellem nærliggende landbrugsejendomme og nye områder til følsom anvendelse (fx boliger) er overholdt, og at der ikke vil ske en påvirkning af nærliggende landbrugsejendomme, som følge af kommuneplantillægget.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

☐ **Miljøvurdering**

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- placeringen indenfor kystnærhedszonen ikke vil blive påvirket væsentligt
- hensynet til naturinteresser kan håndteres i enkeltsagsbehandlingen
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- der ikke er særlige drikkevandsinteresser.

Afgørelsen om at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

☐ **Offentliggørelse og retsvirkninger**

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse

den X 201X.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 201X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, skal det i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning, eventuelle indsigelser og ændringsforslag kan imødekommes. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 201X.

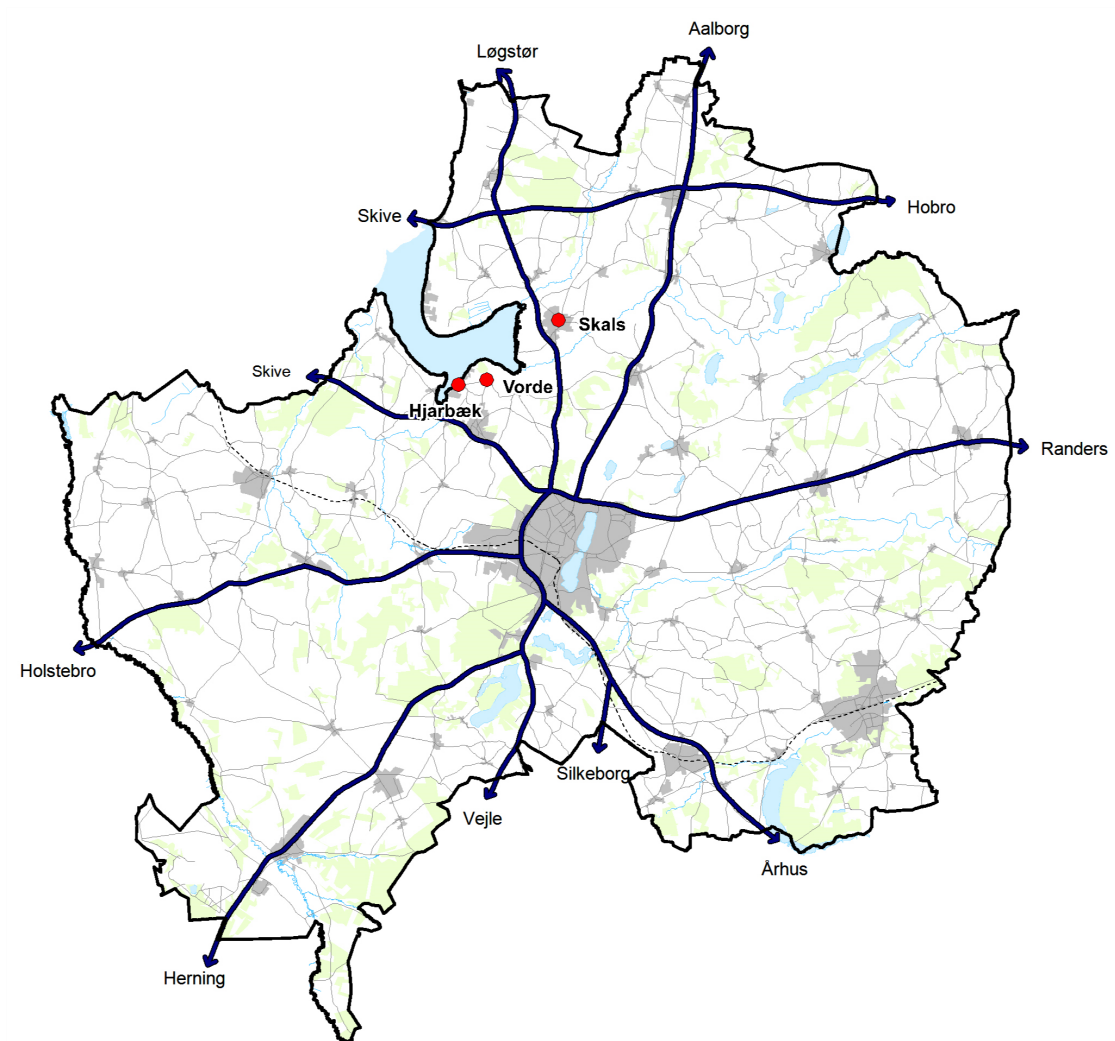
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine høringssvar".

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.



Oversigtskort

Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme SKAL.B4.07_T50 - Skals Blandede boliger	12
Kommuneplanramme HJAR.C2.01_T50 - Hjarbæk Blandet bolig	14
Kommuneplanramme VORD.C2.01_T50 - Vorde Blandet bolig og	16
Kommuneplanramme SKAL.E2.01_T50 - Skals Erhverv	18
Kommuneplanramme HJAR.R1.02_T50 - Hjarbæk Grønne arealer	20

SKAL.B4.07_T50 - Skals Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun åben-lav og tæt-lav.

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HJAR.C2.01_T50 - Hjarbæk Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, landsbyområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav og tæt-lav

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Landbrugserhverv for områder i landzone og mindre erhvervsvirksomheder.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VORD.C2.01_T50 - Vorde Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, landsbyområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav og tæt-lav

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Landbrugserhverv for områder i landzone og mindre erhvervsvirksomheder.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SKAL.E2.01_T50 - Skals Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, transport- og logistikvirksomheder, produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: SPV i D3-områder og salg af egne produkter jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Let industri og håndværk' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Transport- og logistikvirksomheder' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Produktionsvirksomhed' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HJAR.R1.02_T50 - Hjarbæk Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Miljø

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg. Max. byggehøjde: 4,5 m

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning
