

## Notatark

Sagsnr. 01.02.15-P16-4-20

Sagsbehandler

Martin Weihe Esbensen

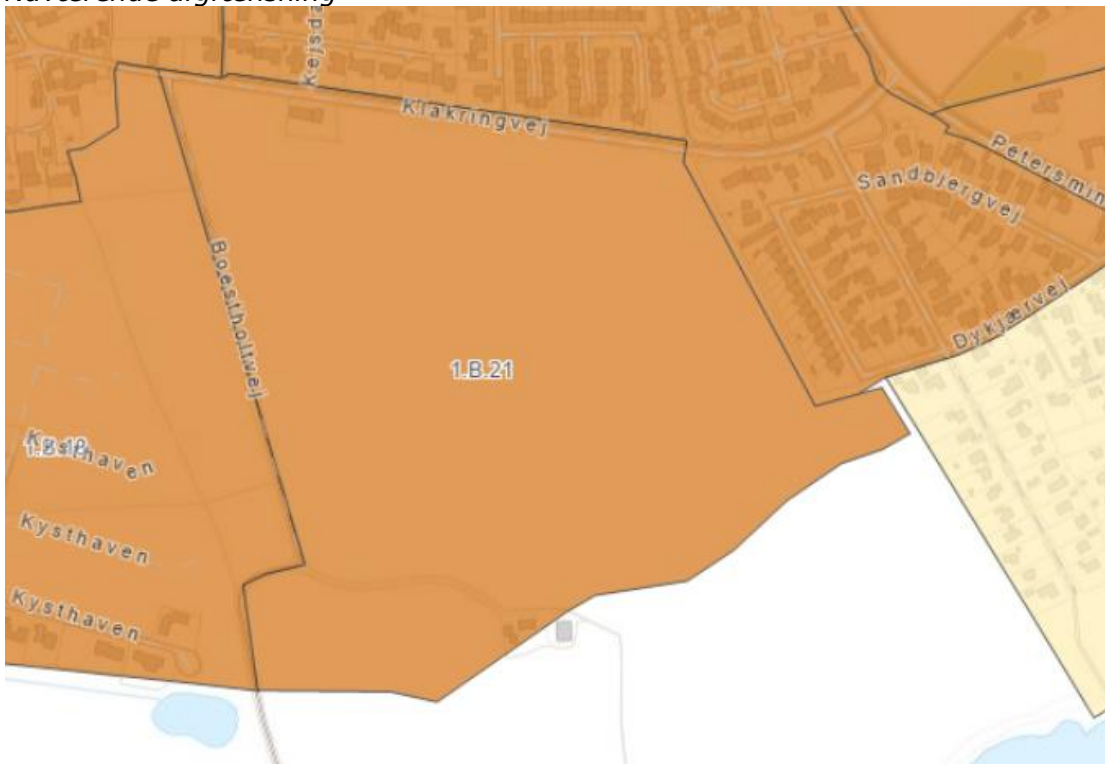
16.12.2020

### Notat over ændringer i rammerne i kommuneplantillæg nr. 34

I dette notat er rammeændringerne i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 34 gennemgået. Ændringerne er gennemgået rammevis ved at vise/beskrive den nuværende og derefter vise/beskrive ændringen.

#### 1.B.21

##### *Nuværende afgrænsning*



*Afgrænsning på 1.B.21*

##### *Nuværende rammebestemmelser*

###### Anvendelse:

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er boligområde

Områdets anvendelsen fastlægges til boligformål til helårsbeboelse. Området er sammen rammeområdet 1.B.18 en del af et samlet byudviklingsområde mellem Dykær og Klakring, og området udgør 2. etape af denne byudvikling.

**Generelle anvendelsesbestemmelser:**

Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver der adskilles af grønne landskabskiler som rekreative friarealer, stier m.v. For at sikre udsigtsmulighederne skal der ske en landskabelig bearbejdning, anvendelse og pleje af kilerne.

**Zonestatus:**

Planlagt zone er byzone

**Bebyggelsesomfang:**

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5

Ved lokalplanlægning i området skal der ved den arkitektoniske udformning og placering af bebyggelse, anlæg og beplantning tages særligt hensyn til landskabelige og kystmæssige interesser, og lokalplaner skal indeholde en visualisering.

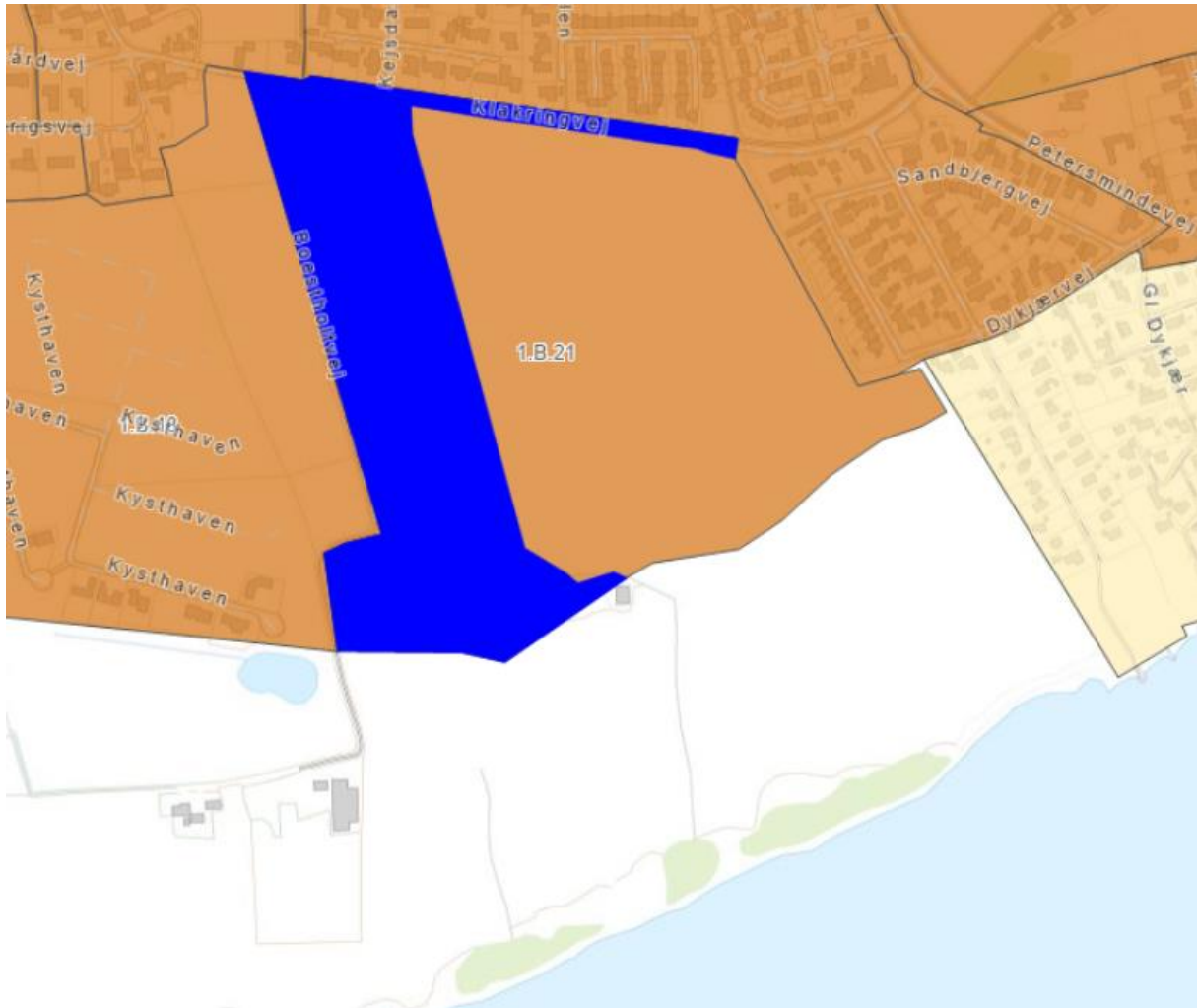
**Udstykning:**

Rammen regulerer ikke udstykning.

**Lokalplanlægning:**

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand og kloak (regnvand)

*Fremtidig afgrænsning:*



Ændret afgrænsning på ramme 1.B.21 – Dykkær markeret med blåt

*Fremtidige rammebestemmelser*

**Anvendelse:**

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er boligområde, åben-lav boligbebyggelse

Områdets anvendelsen fastlægges til boligformål til helårsbeboelse. Området er sammen rammeområdet 1.B.18 en del af et samlet byudviklingsområde mellem Dykkær og Kladringsvej, og området udgør 2. etape af denne byudvikling.

**Generelle anvendelsesbestemmelser:**

Boligområderne skal udformes således, at boligklyngerne spiller sammen med natur- og skovrejsningsområderne, samt skaber sammenhængende rekreative kvaliteter i området.

**Zonestatus:**

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Ved lokalplanlægning i området skal der ved den arkitektoniske udformning og placering af bebyggelse, anlæg og beplantning tages særlig hensyn til landskabelige og kystmæssige interesser, og lokalplaner skal indeholde en visualisering.

Specifik anvendelse er til Åben-lav boligbebyggelse med en bebyggelsesprocent på 30 af det enkelte jordstykke.

Udstykning:

Rammen regulerer ikke udstykning.

Lokalplanlægning:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand

*Redegørelse*

En del af 1.B.21 ændres til sommerhusramme, jf. § 18 i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Hvorfor denne ramme derfor reduceres.

### **1.B.32**

*Ændring af bebyggelsesomfang:*

Den nuværende bebyggelsesprocent er 40 for det enkelte jordstykke.

Den fremtidige bebyggelsesprocent er 40 for det enkelte jordstykke.

For åben-lav boligbebyggelses gælder:

Den fremtidige bebyggelsesprocent er 30 for det enkelte jordstykke.

*Redegørelse:*

Der ønskes en tilsvarende bebyggelsesprocent for åben-lav boligbebyggelse som i de omkringliggende boliggrammer.

### **1.C.02**

*Ændring af bebyggelsesomfang:*

Den nuværende rammetekst for bebyggelsesomfang er maks. etageantal 2 og højde 8,5.

Den fremtidige rammetekst for bebyggelsesomfang er maks. etageantal 4 og højde 13,5 meter.

*Redegørelse:*

Teknisk rettelse efter kommuneplantillæg nr. 17 er blevet vedtaget. I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 17 er der sket en fejl i bebyggelsesomfang og der rettes op på dette, da kommuneplantillæg nr. 17 kun gik ind og ændrede i kommuneplanrammernes rammetekst for lokalplanlægning.

*Tilføjelse til rammetekst:*

I rammerne 5.C.02 indsættes følgende rammetekst til områdets anvendelse:

Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografte, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.

*Redegørelse:*

Der har i administrationen været usikkerhed om hvilke anvendelser der kan være i en bymidte. Anvendelsesbestemmelserne suppleres derfor med en forklarende tekst omkring de mange forskellige anvendelser, der kan findes i en bymidte.

### **1.C.01, 1.C.03 - 05**

*Tilføjelse til rammetekster:*

I rammerne 1.C.01 og 1.C.03 - 05 indsættes følgende rammetekst til områdets anvendelse:

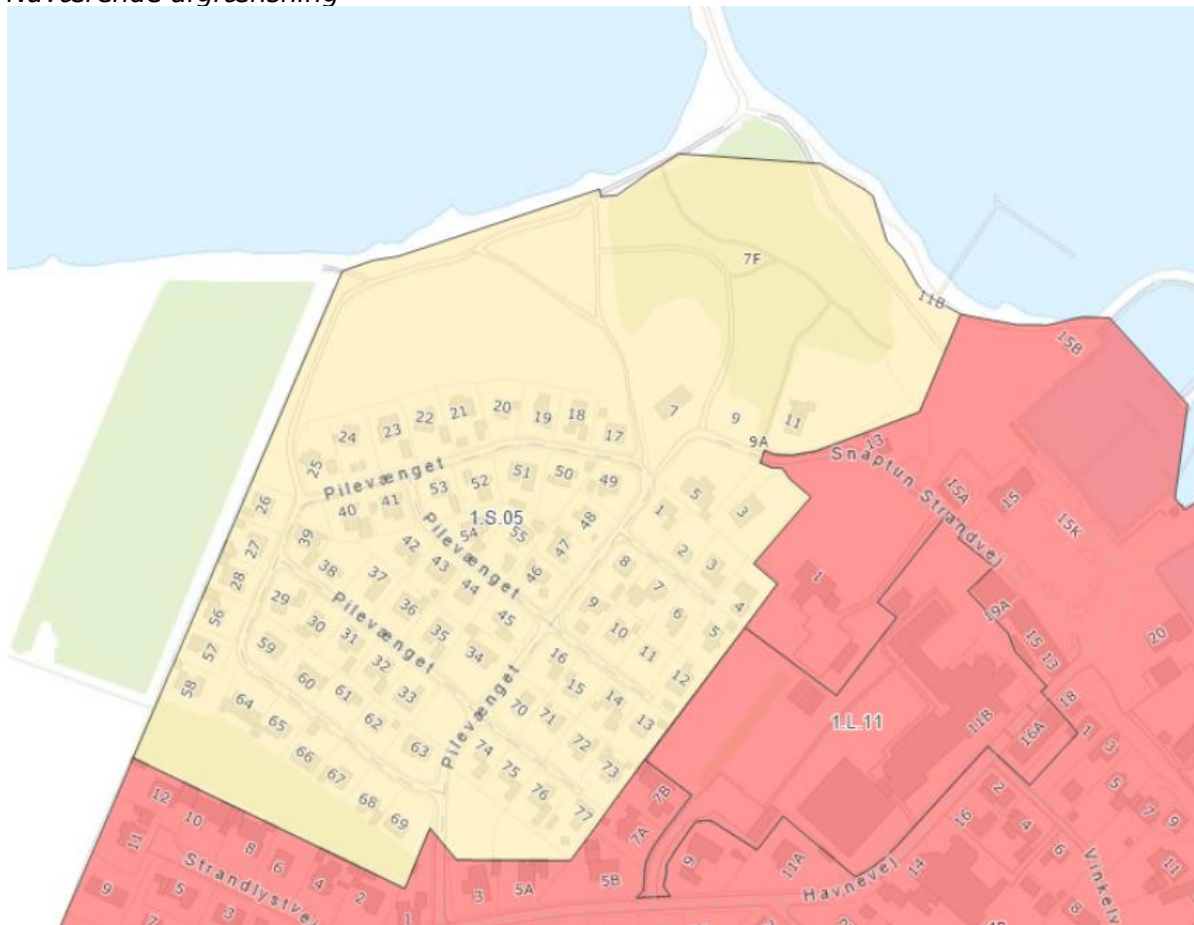
Bymidten (centerformål) er udlagt ud fra detailhandelsstrukturen. Den er karakteriseret ved at kunne indeholde en bred vifte af anvendelser eksempelvis butikker, boliger, caféer, restauranter, biografte, spillesteder, hoteller, stationer og busterminaler, lægekonsultationer, banker, forretningservice, kulturtilbud, bibliotek, skole, sundhedsvæsen, offentlig administration mv. inden for ret korte, indbyrdes afstande. Butikkerne i bymidten er en blanding af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker, og det er ofte i bymidten, at specialiserede butikker inden for dagligvarer og udvalgsvarer placerer sig. I bymidten i de mindre byer er der typisk en eller flere butikker, der både sælger daglig- og udvalgsvarer.

*Redegørelse*

Der har i administrationen været usikkerhed om hvilke anvendelser der kan være i en bymidte. Anvendelsesbestemmelserne suppleres derfor med en forklarende tekst omkring de mange forskellige anvendelser, der kan findes i en bymidte.

## 1.S.05

### Nuværende afgrænsning



Eksisterende afgrænsning af ramme 1.S.05

### Nuværende rammebestemmelser

#### Anvendelse:

Generel anvendelse er sommerhusområde

Specifik anvendelse er angivet til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse

Mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

#### Generelle anvendelsesbestemmelser:

Der kan opføres bebyggelse med mindre værksted eller udsalg til betjening af området, samt en mindre helårsbolig i forbindelse hermed.

#### Zonestatus:

Planlagt zone er sommerhusområde

#### Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 15% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 1

Maksimal højde er 6 m

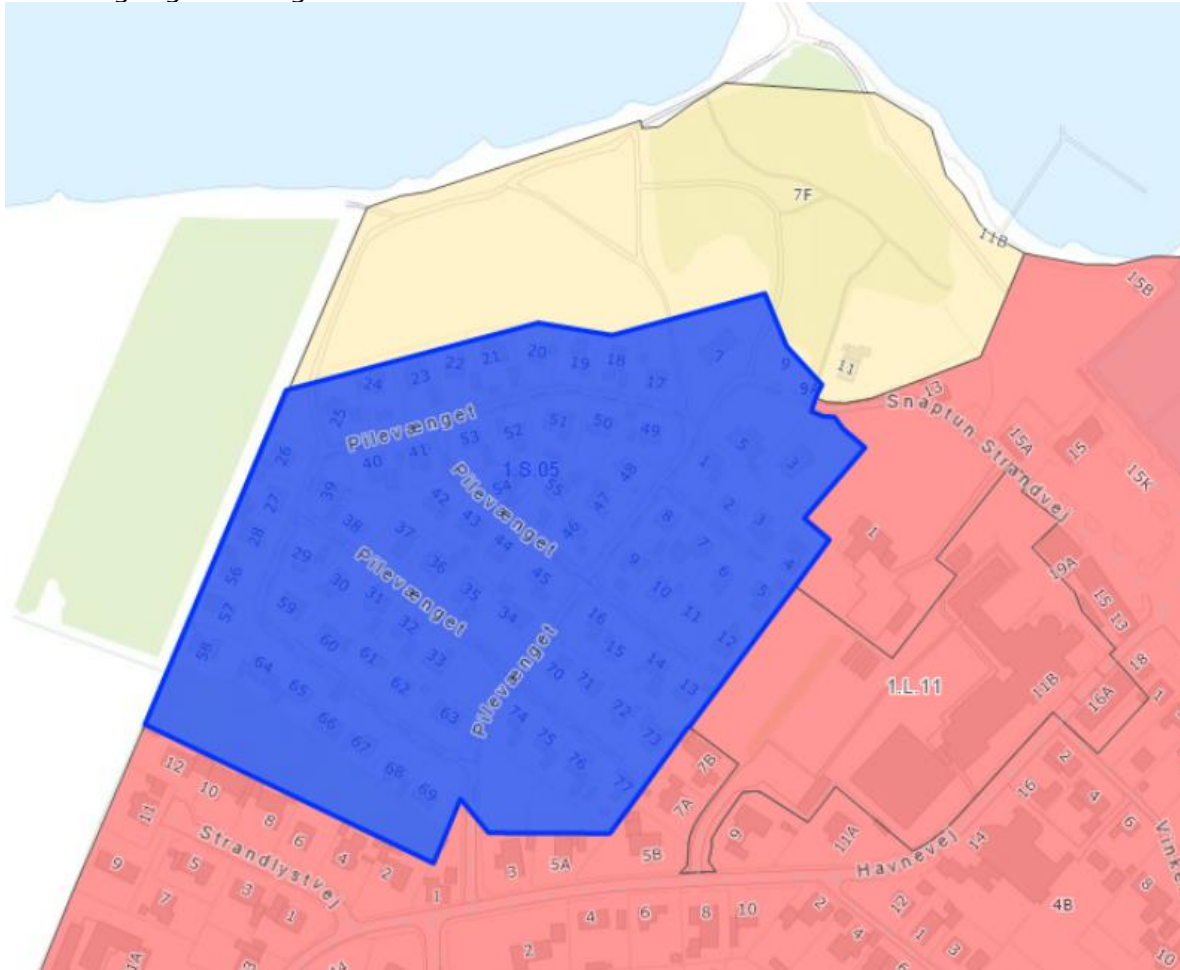
#### Udstykning:

Rammen regulerer ikke udstykning

### Lokalplanlægning:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand, hav og kloak (regnvand)

### Fremtidig afgrænsning



Ændret afgrænsning af ramme 1.S.05 markeret med blå

### Fremtidige rammebestemmelser

#### Anvendelse:

Generel anvendelse er sommerhusområde

Specifik anvendelse er angivet til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse

Mindst 10% af området anvendes til større samlede friarealer af forskellig karakter fælles for området.

#### Generelle anvendelsesbestemmelser:

Der kan opføres bebyggelse med mindre værksted eller udsalg til betjening af området, samt en mindre helårsbolig i forbindelse hermed.

#### Zonestatus:

Planlagt zone er sommerhusområde

#### Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 15% af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er 1  
Maksimal højde er 6 m

**Udstykning:**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Lokalplanlægning:**

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen.

Kilde: Grundvand, hav og kloak (regnvand)

*Ændring af afgrænsning*

Afgrænsningen ændres jf. Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

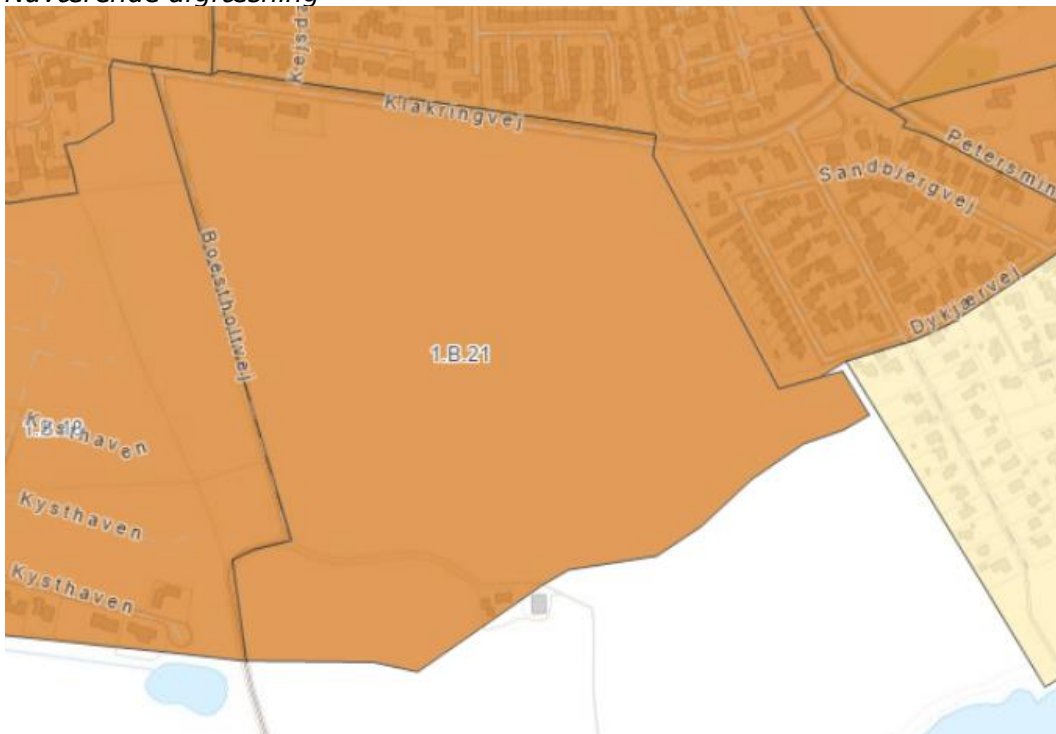
*Redegørelse*

Udlægget af nye sommerhusområder kan først finde anvendelse, når kommunalbestyrelsen har truffet endelig beslutning om tilbageførsel til landzone for et sommerhusområde på ca. 3,3 ha ved Snaptun, jf. § 19 i Landsplandirektivet.



## 1.S.06

### Nuværende afgrænsning



### Eksisterende ramme

### Nuværende rammebestemmelser

#### Anvendelse:

Generel anvendelse er boligområde  
Specifik anvendelse er boligområde

Områdets anvendelsen fastlægges til boligformål til helårsbeboelse. Området er sammen rammeområdet 1.B.18 en del af et samlet byudviklingsområde mellem Dykær og Klakring, og området udgør 2. etape af denne byudvikling.

#### Generelle anvendelsesbestemmelser:

Området skal byudvikles og lokalplanlægges i særskilte enklaver der adskilles af grønne landskabskiler som rekreative friarealer, stier m.v. For at sikre udsigtsmulighederne skal der ske en landskabelig bearbejdning, anvendelse og pleje af kilerne.

#### Zonestatus:

Planlagt zone er byzone

#### Bebyggelsesomfang:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke  
Maksimalt antal etager er 2  
Maksimal højde er 8,5

Ved lokalplanlægning i området skal der ved den arkitektoniske udformning og placering af bebyggelse, anlæg og beplantning tages særligt hensyn til landskabelige og kystmæssige interesser, og lokalplaner skal indeholde en visualisering.

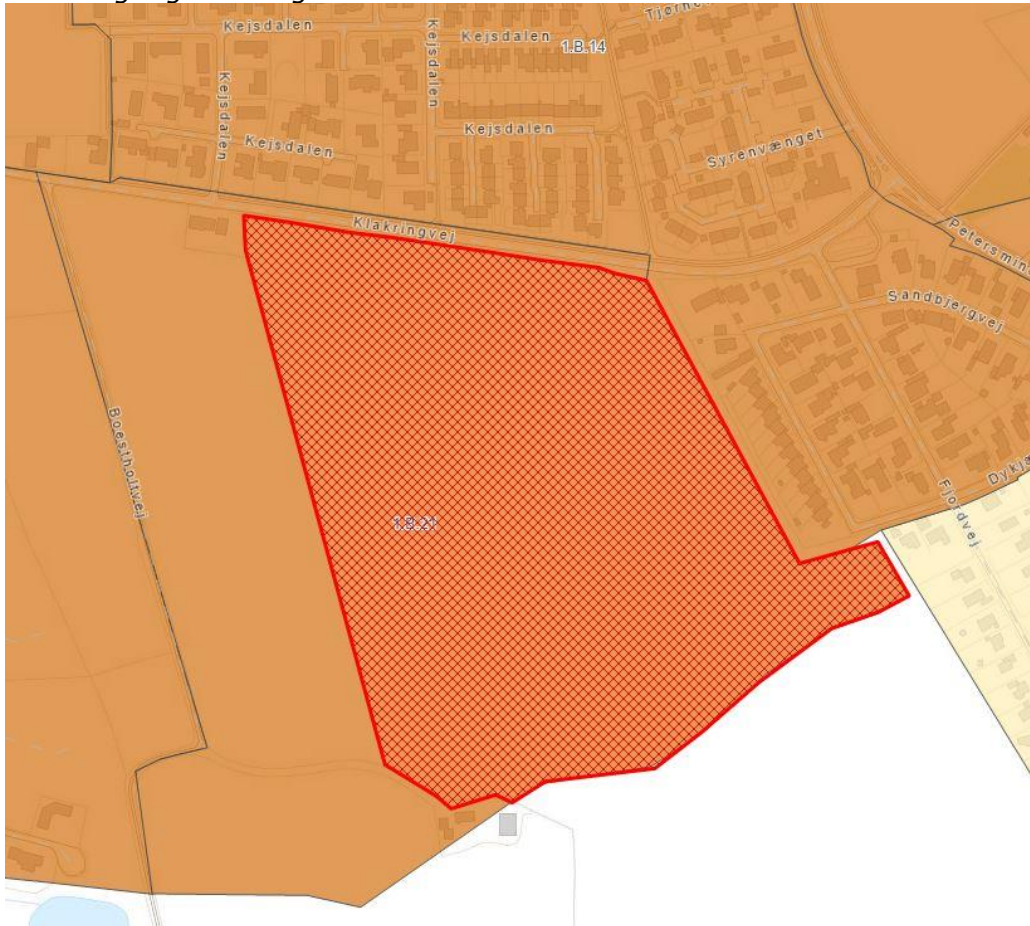
#### Udstykning:

Rammen regulerer ikke udstykning.

### Lokalplanlægning:

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Grundvand og kloak (regnvand)

### Fremtidig afgrænsning



Ny sommerhusramme 1.S.06 - Sommerhusområde ved Dykær

### Fremtidige rammebestemmelser

#### Anvendelse:

Generel anvendelse er sommerhusområde

Specifik anvendelse er angivet til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse

#### Generelle anvendelsesbestemmelser:

Der skal i forbindelse med planlægningen for sommerhusområdet udlægges et areal på mindst 4 % af det udlagte sommerhusområde som et eller flere offentligt tilgængelige grønne arealer med rekreative og naturmæssige værdier.

Der skal ved planlægningen for sommerhusområdet udlægges en offentlig tilgængelig grøn sti gennem sommerhusområdet.

#### Zonestatus:

Planlagt zone er sommerhusområde

**Bebyggelsesomfang:**

Maksimal bebyggelsesprocent er **15%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **1**

Maksimal højde er **6 m**

**Udstykning:**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Lokalplanlægning:**

Det skal vurderes, om der er behov for afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion, når der lokalplanlægges for byudvikling, særlig tekniske anlæg eller ændret anvendelse mv. inden for rammen. Kilde: Kloak (regnvand)

*Redegørelse*

Rammen udlægges til et sommerhusområde på ca. 14,3 ha jf. § 18 i Bekendtgørelse om landsplandirektiv 2019 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen.