



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



KOMMUNEPLAN 2021-2033

Rammer for lokalplanlægning Kolding Kommune

Kolofon

*Kommuneplan 2021-2033 - Rammer for lokalplanlægning - er udarbejdet af Kolding
Kommune*

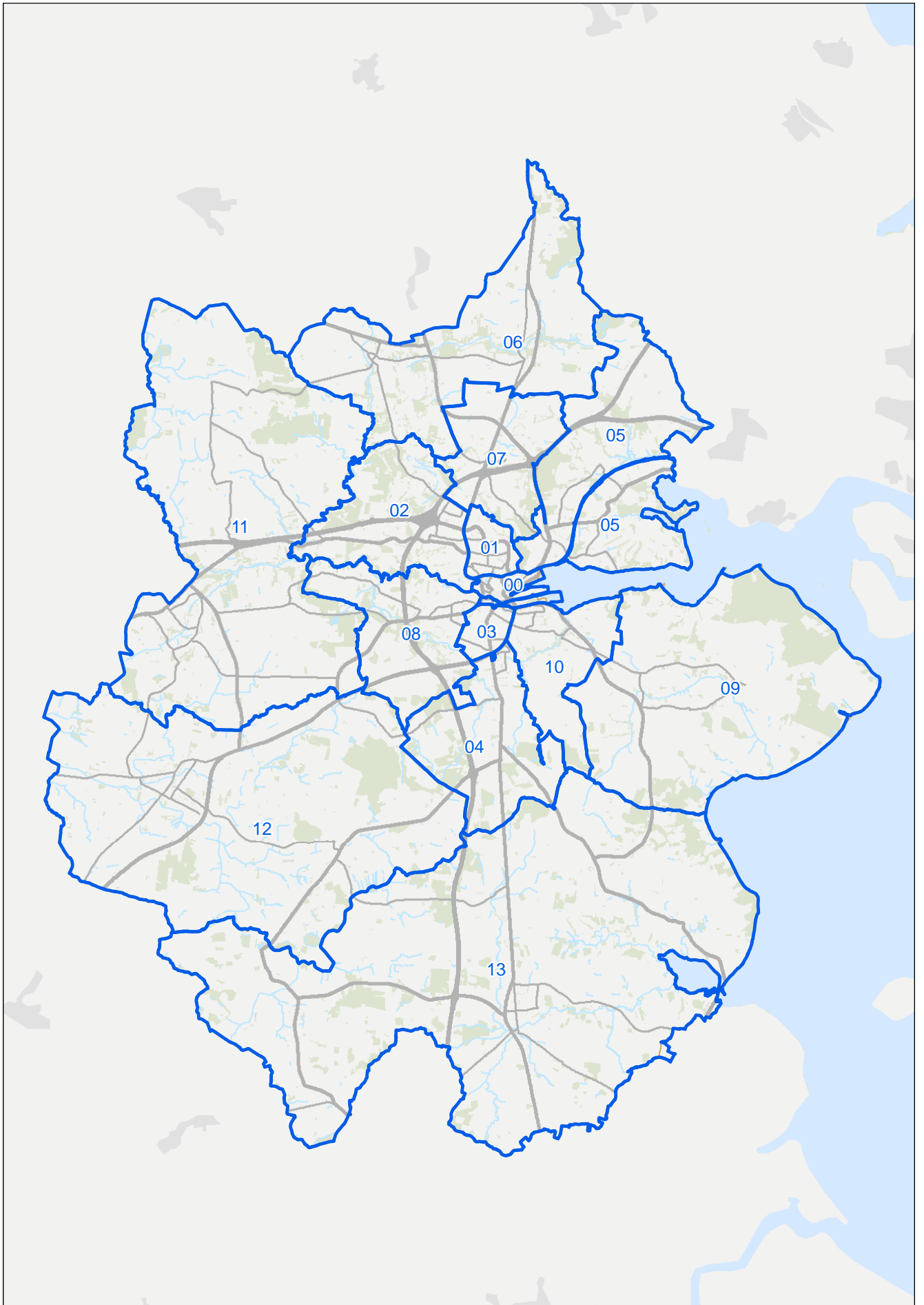
Kort: Kolding Kommune

Kolding Byråd, december 2021

Side

INDHOLD

Grundlag for lokalplanlægning	5
Generelle rammer for hele kommunen	6
Generelle rammer for anvendelseskategorierne	13
Specifikke rammer for enkeltområder	18
Område 00 - Bymidten	20
Område 01 - Nordlig bydel	40
Område 02 - Harte / Munkebo	53
Område 03 - Sydlig bydel	67
Område 04 - Vonsild	81
Område 05 - Fynsvej / Nr. Bjert / Strandhuse	93
Område 06 - Almind / Viuf / Vester Nebel	111
Område 07 - Bramdrup	123
Område 08 - Seest	137
Område 09 - Agtrup / Sdr. Bjert / Sdr. Stenderup	151
Område 10 - Brændkjær / Dalby / Tved	163
Område 11 - Lunderskov	179
Område 12 - Vamdrup	199
Område 13 - Christiansfeld	219



Kort over Kolding Kommune med indtegnning af planlægningsdistrikter

Grundlag for lokalplanlægning

Rammer for lokalplanlægningen

Rammerne for lokalplanlægning er bindeleddet mellem hovedstruktur og detailplanlægningen og fastlægger den fremtidige anvendelse af arealer i kommunens 14 planlægningsdistrikter. Gennem lokalplanlægningen får kommuneplanen bindende virkning for kommunens borgere og / eller grundejere.

Som hovedregel findes der ikke rammebestemmelser for det åbne land, men der er rammer for de afgrænsede landsbyer og en del fritliggende udlæg i landzone. For de områder, hvor der ikke er fastsat rammer, henvises til kommuneplanens retningslinjer for arealanvendelse.

Byrådet har ifølge Planlovens § 12, stk. 2 og 3 pligt til at virke for kommuneplanens gennemførelse. Der kan f.eks. ikke vedtages lokalplaner i strid med kommuneplanen. Til gengæld kan byrådet beslutte at ændre kommuneplanen med kommuneplantillæg.

Inden for byzone og sommerhusområder kan byrådet jf. Planlovens § 12 modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, som er i strid med rammebestemmelserne – undtaget hvis området er udlagt til offentlig formål eller omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt.

Rammebestemmelserne for enkeltområderne er udformet således, at den egentlige detailregulering og udformning ved større udstykninger og byggearbejder skal fastlægges ved lokalplanlægning.

I henhold til Planlovens § 14 kan byrådet nedlægge et konkret forbud mod tiltag, som ikke er i overensstemmelse med rammebestemmelserne og som kan forbindes ved en lokalplan. Et sådant forbud skal altid følges op af en lokalplan.

Rammernes opbygning

Rammerne for lokalplanlægningen består overordnet af generelle bestemmelser for hele kommunen og generelle bestemmelser for de enkelte anvendelseskategorier. Herudover fastsættes specifikke rammebestemmelser for de konkrete rammeområder.

De generelle rammebestemmelser tilsidesættes i det omfang, hvor de specifikke bestemmelser for et enkelt rammeområde går ud over, hvad der generelt er gældende.

For hvert planlægningsdistrikt er der et kort portræt af området samt bestemmelser suppleret med rammekort, der angiver de konkrete rammeområder.

Generelle rammer for hele kommunen

Klima og bæredygtighed

Ved udarbejdelse af nye lokalplaner skal det vurderes, hvordan der kan indarbejdes bestemmelser, som sikrer en bæredygtighed og klimatilpasning.

Der skal arbejdes med muligheder for at håndtere, forsinke eller tilbageholde overfladevand på egen grund med f.eks. forsinkelsesbassiner, nedsivning og fordampning med eksempelvis regnbede, permeabel belægning, grønne områder, tage med vegetation (grønne tage), fastsætte minimums sokkelkoter mv.

- **Regnvandsbassiner:** I forbindelse med nye byområder er der som udgangspunkt behov for arealreservation til nye regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne skal indpasses i landskabet/byområdet og udformes med et naturmæssigt præg.
- **Nedsivning:** Spildevandsplanen angiver en maksimal befæstelsesgrad for den enkelte matrikel. Ved nye lokalplaner skal muligheden for nedsivning undersøges. Nedsivning kan eksempelvis ske gennem græsarealer, regnbede, faskiner.
- **Grønne områder:** Der skal arbejdes med at etablere nye grønne områder samt forbedre eksisterende grønne områder. Parker, grønne boligveje, træer m.m. kan bidrage til at klimatilpasse byen. Det grønne kan blandt andet være med til at reducere og forebygge regnvandsoversvømmelser, at skabe et bedre mikroklima ved at moderere og skabe balance i temperaturen i byerne og dermed medvirke til at reducere byens fremtidige energiforbrug til køling af bygninger, afhjælpe og nedsætte luftforurening.
- **Grønne tage:** Der skal arbejdes med muligheden for tage med vegetation (grønne tage). Grønne tage er effektive i forhold til at kunne optage større regnmængder og dermed reducere den samlede afstrømning. Ved at forsinke og reducere regnvandsafstrømningen reducerer grønne tage risikoen for oversvømmelse, overløb og mindsker presset på kloaksystemet.
- **Sokkelkote:** For at forebygge oversvømmelse skal der for lokalplaner for nybyggeri på kystnære arealer, hvor der er risiko for havvandsstigninger arbejdes med bestemmelser om minimums sokkelkoter.

Oversvømmelse og erosion

Af de specifikke rammebestemmelser fremgår, hvilke områder kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se også retningslinje 7.1.2 med tilhørende arealudpegning). Ved lokalplanlægning for byudvikling, tekniske anlæg eller ændret anvendelse m.v. i disse områder skal der vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion.

Drikkevandsområder

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande til almene vandværker og vandværkernes boringsnære beskyttelses områder (BNBO). Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt und-

gås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværgelse prioriteres tilsvarende højt i disse områder.

Afgrænsning af OSD er som udgangspunkt fastlagt således, at den naturlige grundvandsstrøm altid bevæger sig ud af områderne. Sker der en forurening inden for et OSD, vil forureningen derfor spredes ud i et større område. Der er således risiko for, at forureningen kan påvirke en stor grundvandsressource.

Ved etablering af bebyggelse og aktiviteter i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande skal der tages særligt hensyn til grundvandet, blandt andet i form af krav til indretning af for enhver form for byudvikling. Formålet med BNBO er at forhindre/begrænse risikoen for forurening af grundvand i boringens nærområde og derved beskytte drikkevandet. Der kan omkring en indvindingsboring opstå en tragteffekt, som kan medføre, at miljøfremmede stoffer spildt på jordoverfladen, kan blive suget ned mod grundvandet. parkerings- og kørselsarealer, vaskepladser, regn- og spildevandssystemer, opbevaring og håndtering af olie og kemikalier, som kan udgøre en risiko for grundvandet.

Herudover skal BNBO som udgangspunkt friholdes.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne. De særlige vilkår for henholdsvis boligbebyggelse og for erhvervsbebyggelse er følgende:

Boligbebyggelse

- Parkeringspladser til flere end 20 biler og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til:
 - vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand, på grund af overudnyttelse ved vandindvinding, samt
 - grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand, på grund af manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper.
- Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Erhvervsbebyggelse

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.

-
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med tæt membran.
 - Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplags-plads med tæt belægning uden afløb eller med afspærringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
 - Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til:
 - vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand, på grund af overudnyttelse ved vandindvinding, samt
 - grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand, på grund af manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper.
 - Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger.

Bevaringsværdig bebyggelse

Der er i 1991 udarbejdet et kommuneatlas for den tidligere Kolding Kommune - områderne 00, 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08, 09, og 10. Tilsvarende er der for den tidligere Christiansfeld kommune - område 13 - udarbejdet et kommuneatlas i 1992. Kolding Kommune har efterfølgende registreret bygninger i flere af kommunens landsbyer.

Bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 ifølge SAVE-registreringen i de aktuelle kommuneatlas og i registreringsdatabasen over fredede og bevaringsværdige bygninger hos kulturarvstyrelsen er registreret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, uden en konkret vurdering og en tilladelse fra Byrådet, jf. nedenfor.

Ved bevaringsværdige bygninger skal udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings oprindelig byggeskik, arkitektur og materialevalg.

Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende, byggeskikken og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, der sikrer de udpegede værdifulde bygnings- og kulturmiljøer.

En bygning, der i henhold til kommuneplanen er bevaringsværdig, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger og Byrådet har meddelt ejeren om de i henhold til planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivning, jf. § 18, stk. 1 og 2 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Dette gælder ikke bygninger der i henhold til en lokalplan eller byplanvedtægt er omfattet af forbud mod nedrivning.

Arkitektur

Ny bebyggelse samt om- og tilbygning skal i hovedtræk placeres og udformes i samspil med den stedlige arkitektur og byggetradition og om muligt være med til at underbygge og styrke et områdes identitet og den arkitektoniske kvalitet.

Det er målet at sikre visuelt og arkitektonisk sammenhængende forløb mellem de enkelte kvarterer og bydele. Nye byggerier, ombygninger, anlæg og opholdsarealer skal i størst mulig grad passe sig ind i de landskabelige og naturgivne forhold, eksempelvis i sit materialevalg, udtryk og skalaforhold.

Der kan efter en nærmere vurdering åbnes mulighed for fornyende og eksperimenterende byggeri med indførelse af nye bæredygtige teknologier – herunder forskellige former for innovative energi- og klimatiltag.

Kolding Kommunes arkitekturstrategi vejleder om kvaliteten ved at anvende god arkitektur.

Opholdsarealer

Til en bebyggelse skal der sikres attraktive, udendørs opholdsarealer for beboere, brugere og beskæftigede. Til opholdsarealer medregnes ikke køre- og parkeringsarealer, regnvandsbassiner eller andre områder, der på grund af begrænsninger af brugen ikke er egnede til rekreativt ophold. Ved samlede bebyggelser (tæt-lav og etageboliger) skal en del af opholdsarealet være til fælles ophold for områdets brugere.

Opholdsarealerne, herunder fælles opholds- og legearealer, skal have en passende størrelse og indretning i forhold til bebyggelsens benyttelse, omfang og beliggenhed. De skal placeres i umiddelbar nærhed til bebyggelsen, og der skal skabes gode adgangsforhold for alle brugere. Arealerne kan placeres på terræn eller alternativt på hævet gårdareal, tagareal eller som store altaner.

Opholdsarealerne skal indrettes og placeres med mulighed for sol, skygge, ly og læ og være velegnede til ophold og leg for alle aldersgrupper og må ikke være støjbelastede.

I lokalplaner skal en del af opholdsarealerne udlægges til fælles opholdsarealer for boligområdet som helhed. De fælles opholdsarealers omfang og udformning fastlægges ud fra en nøjere vurdering af bebyggelsens sammensætning og områdets størrelse og karakter.

Lokalplaner for de enkelte områder kan stille yderligere og skærpede bestemmelser. Efter en konkret vurdering, bl.a. i ældre udbyggede byområder, kan det tillades at reducere omfanget af opholdsarealerne. Det er dog en forudsætning, at kvaliteten af arealerne og placeringen er hensigtsmæssig - eller at der er adgang til opholdsarealer i umiddelbar nærhed.

Miljøklasser

Der er for relevante kommuneplanrammer fastlagt, hvilke typer miljøklasser af erhverv, som er muligt at etablere inden for det enkelte rammeområde. Igennem miljøklassesystemet fastlægges hvilke typer erhverv, som der gives mulighed for i forhold til den enkelte kommuneplanramme, det gælder både i forhold til boligområder, erhvervsområder, centerområder osv.

Klassifikationen inden for den enkelte miljøklasse sker på baggrund af Håndbog for Miljø og Planlægning (Miljøministeriet 2004), som beskriver de

MILJØKLASSER		
Miljø-klasse	Virksomheder	Afstandskrav i forhold til boliger
Klasse 1	Omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.	0 meter
Klasse 2	Omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.	20 meter
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.	50 meter
Klasse 4	Omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.	100 meter
Klasse 5	Omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.	150 meter
Klasse 6	Omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.	300 meter
Klasse 7	Omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed (normalt kommuneplanens M-områder). Herudover findes der en række virksomheder og anlægstyper med specielle beliggenhedskrav, hvor afstanden til boligområder skal være større end 500 meter. Som eksempel kan nævnes særlig risikobetonet produktion, større skibsværfter, flyvepladser, skydebaner, motorsportsbaner og lignende.	500 meter

forskellige erhvervstyper i forhold til miljøklasse 1-7, hvor klasse 1 typisk er kontor erhverv, mens de højeste miljøklasser vedrører erhvervs virksomheder, som tung industri o.lign. Erhverv i miljøklasse 1 kan placeres sammen med boliger, mens de højeste miljøklasser skal placeres i deciderede erhvervsområder.

Der kan kun gives tilladelse til, at nye virksomheder placeres i et lavere klassificeret område efter en nærmere konkret individuel vurdering. Kommunen skal vurdere, om virksomheden ved særlige tiltag kan gå et eller flere trin ned på klassificeringslisten. En forudsætning for tilladelse vil være, at virksomheden er indstillet på at anvende renere teknologi eller andre særlige forureningsbegrænsende foranstaltninger, så der kan opnås acceptable forhold over for de nærliggende naboer.

Virksomhederne er opdelt i 7 miljøklasser, hvor klasse 1 er den mindst miljøbelastende, og klasse 7 den mest miljøbelastende.

De nævnte minimumsafstande er vejledende og har til formål at sikre, at der ikke planlægges for miljøbelastende formål tæt på miljøfølsom anvendelse – eller omvendt. Afstandene er skønmæssigt fastsat og udtrykker de afstande, der vurderes at være nødvendige for at opnå gode naboskaber. Minimumsafstandene kan fraviges, men kun på grundlag af en konkret vurdering af den enkelte virksomheds miljøbelastning på både kort og lang sigt.

Master og andet sendeudstyr

Der skal i forbindelse med lokalplanlægning tages stilling til, hvorvidt der kan opstilles nye antenner og master i det konkrete område. Antenner og master placeres med udgangspunkt i de visuelle hensyn og de tekniske hensyn for at give bedst mulig dækning.

Nye master og antenner skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til bymæssig bebyggelse. Der kan kun opstilles nye master, hvis det ikke er muligt at anvende eksisterende master,, høje konstruktioner eller bygninger.

Nye antenner og master skal tilpasses og vurderes i forhold til byens og landskabets skala og omgivelser samt områdets kulturhistoriske værdier og naturen og sammenholdes med antenners dækningsgrad.




Parkering

Biler

Ved opførelse af ny bebyggelse eller nyindretning skal der etableres parkering på egen grund eller som en del af fællesarealer enten på terræn, under terræn eller i konstruktion som f.eks. parkeringshus.

Parkeringspladser skal udlægges i henhold til nedenstående parkeringsnorm. Parkeringsbehovet skal vurderes konkret i forbindelse med lokalplanlægning, f.eks. skal behovet for kunde- og gæsteparkering vurderes konkret i forhold til anvendelse og placering. Ved udformningen af parkeringspladser skal et passende antal parkeringspladser udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Kravet omfatter ikke fritliggende enfamiliehuse og sommerhuse i sommerhusområder.

PARKERING	
Anvendelse	Parkeringspladser - bil
Enfamiliehuse, dobbelt-, række-, kæde-, gruppehuse og lignende	<p>2 pladser pr. bolig</p> <p>Ved fælles parkering (ingen reservation):</p> <p>2-19 boliger 1,5 pladser pr. bolig</p> <p>20-29 boliger 1,4 pladser pr. bolig</p> <p>30-39 boliger 1,2 pladser pr. bolig</p> <p>40- boliger 1,0 pladser pr. bolig</p>
Etageboliger	<p>1,5 pladser pr. bolig</p> <p>Ved fælles parkering (ingen reservation):</p> <p>2-19 boliger 1,5 pladser pr. bolig</p> <p>20-29 boliger 1,4 pladser pr. bolig</p> <p>30-39 boliger 1,2 pladser pr. bolig</p> <p>40- boliger 1,0 pladser pr. bolig</p>
Etageboliger i bymidten (område 00)	1 plads pr. bolig
Ungdomsboliger og ældreboliger	1 plads pr. 3 boliger
Værelsesudlejning	1 plads pr. 50 m2 etageareal
Erhvervsbygninger	1 plads pr. 50 m2 etageareal
Industri	1 plads pr. 100 m2 etageareal
Butikker - dagligvarer	<p>4 pladser pr. 100 m2 etageareal</p> <p>1 plads pr. 50 m2 etageareal til personalefaciliteter</p>
Butikker - udvalgsvarer	1 plads pr. 50 m2 etageareal

	B - Boligområder
	BE - Blandet boliger og erhverv
	C - Centerområde
	E - Erhvervsområde
	G - Område til fritidsformål
	O - Offentlig område
	S - Sommerhusområde
	T - Tekniske anlæg

Generelle rammer for anvendelseskategorierne

Nedenfor gennemgås de generelle rammebestemmelser for de forskellige anvendelseskategorier i Kolding Kommune. Bestemmelserne skal sammenholdes med de specifikke rammer for enkeltområderne.

- Boligområde (B)
- Blandet bolig- og erhvervsområde (BE)
- Centerområde (C)
- Erhvervsområde (E)
- Område til fritidsformål (G)
- Område til offentlige formål (O)
- Sommerhusområde (S)
- Tekniske anlæg (T)

Boligområde (B)

Generelt

I boligområder kan der etableres mindre erhverv *)i umiddelbar tilknytning til boligen, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
- at erhvervet placeres i boligenheden og ikke i en selvstændig bygning,
- at erhvervsdelens areal er mindre end beboelsedelen,
- at ejendommen fremstår med karakter af beboelsesejendom både i udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning el. lign., og
- at der sikres tilstrækkeligt parkeringsareal på egen grund til virksomhedsn behov,
- og at virksomhedene ikke i væsentligt omfang opsøges af kunder o.lign.
- at der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørs oplag.

*) Mindre erhverv kan være f.eks. frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende erhverv. Andre typer erhverv kan tillades efter nærmere vurdering.

Blandet boligbebyggelse

- Anvendes til helårsbeboelse med varierede boligtyper - en blanding af boligtyper inden for åben-lav boliger, tæt-lav boliger og etageboliger med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Offentlig og privat service kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være på 30 for åben-lav boliger og 40 for henholdsvis tæt-lav boliger og etageboliger.
- Grunde til åben-lav boliger skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m² og en mindste grundbredde på 20 meter.
- Tæt-lav boliger kan udstykkes med mindre boligparceller efter en samlet plan.
- Opholdsarealer: 50 % af etagearealet - herudover 10 % fælles opholdsarealer i forhold til områdets samlede areal.

Haveboligbebyggelse

- Anvendes til helårsbeboelse med boligtyper som åben-lav boliger og tæt-lav boligbebyggelse med et haveareal tilknyttet.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 30 for åben-lav boliger og 40 for tæt-lav boliger.
- Ved udstykning af grunde til dobbelthuse kan der tillades grundstørrelser på under 700 m², såfremt det sker på grundlag af en fælles bebyggelsesplan og såfremt det samlede grundareal til begge boliger er mindst 1.200 m².
- Tæt-lav boliger kan udstykkes med boligparceller mindre end 700 m² efter en samlet plan.
- Opholdsarealer: For åben-lav boliger 50% i forhold til etagearealet - derudover 5% fælles opholdsarealer i forhold til områdets samlede areal. For tæt-lav boliger 50% i forhold til etagearealet - derudover 10% af områdets samlede areal (grundareal) til fælles opholdsarealer.

Etageboligbebyggelse

- Anvendes til helårsbeboelse med etageboliger.
- Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må højst være 60.
- Opholdsarealer: 50% i forhold til etagearealet - heraf skal 10 % af det udlagte areal udgøres af fælles opholdsarealer.

Blandet bolig- og erhvervsområde (BE)

- Anvendes til blandede byfunktioner - herunder bolig- og erhvervsformål med tilhørende kollektive anlæg samt private og offentlige serviceerhverv, mindre håndværksvirksomheder o. lign. inden for virksomheds-klasse 1-3.
- Der kan etableres enkeltstående butikker til et lokalområdes forsyning. Enkeltstående butikker må maksimalt have et bruttoetageareal på 1.000 m². Der skal sikres en afstand på mindst 500 meter fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.
- Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på op til 30 for åben-lav boliger og på op til 40 for erhvervsbebyggelse.
- Der skal etableres opholdsarealer svarende til 50 % af etagearealet for boliger - herudover 5 % fælles opholdsarealer i forhold til områdets samlede areal. For erhverv 15 % af etagearealet - bebyggelse til lager og lignende kan fraregnes.

Centerområde (C)

Bymidtecenter:

- Anvendes til butikker med en størrelse på op til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarerbutikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt kulturinstitutioner.
- Der gælder særlige arealrammer for området (se hovedstrukturen)
- Boliger: Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet.
- Butikker/Erhverv: Opholdsarealer på 10 % i forhold til etagearealet.

Tæt-lav boliger

Tæt-lav boligbyggeri er karakteriseret ved enten at være helt eller delvist sammenbyggede énfamilieboliger i én til to etager. Sammenbygningen sker ved lodret skel.

Tæt-lav boligområder giver mulighed for at skabe boligområder, der adskiller sig fra områder med åben lav boligbebyggelse ved, at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Tæt-lav boligbebyggelse kan være: kædehuse, rækkehuse og lign.

Åben-lav boliger

Fritliggende boligbebyggelse i én til to etager. Ved "fritliggende" forstås, at der er en sekundærzone til nabobebyggelsen. Den sekundære zone vil f.eks. være privat haveareal.

Åben lav boligbebyggelse er parcelhuse eller villaer, der enten kan være opført som en énfamiliebolig eller som en to-familiebolig med vandret lejlighedsskel eller dobbelthus med lodret skel.

Etageboliger

Boligbebyggelse i 2 etager eller derover med vandret lejlighedsskel.

Liberale erhverv

Liberalt erhverv betegner selvstændig erhvervsvirksomhed indenfor brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for serviceydelse (f.eks. advokat, praktiserende læge, revisor eller arkitekt; kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse).

Serviceerhverv

Serviceerhverv betegner erhverv, der ikke producerer varer men beskæftiger sig med tjenesteydelse inden for eksempelvis sundhedssektoren, uddannelse, handel, transport, kommunikation og finansvæsen.

Erhverv i boligområder

I boligområder kan der efter særlige regler i Planloven udøves lette former for erhverv, som f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

Opholdsarealer:

Der skelnes mellem opholds- og friarealer. Friarealer er alle arealer, der ikke er bebygget - dvs. parkering, stier m.v. Opholdsarealer er de udendørs arealer, der alene skal bruges til ophold og leg. Med baggrund i en konkret vurdering kan kravet til opholdsarealer reduceres. Det skal kunne påvises, at kvaliteten af arealerne og placeringen er hensigtsmæssig eller, at der er adgang til opholdsarealer i umiddelbar nærhed.

Arealrammer for detailhandel

Gældende arealrammer for detailhandel fremgår af kommuneplanens hovedstruktur.

Butikstyper

I planlægningen sondres mellem forskellige butikstyper:

- Dagligvarer
- Udvalgsvarer
- Butikker til særligt pladskrævede varegrupper

Dagligvarebutikker er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, der indgår i den daglige husholdning eksempelvis bagerforretninger, døgnkiosker, supermarkeder, slagterforretninger, tobaks- og vinforretninger og apoteker.

Udvalgsvarebutikker er butikker, der hovedsageligt forhandler varer, som forbruges over længere tid eksempelvis tøjforretninger, hårde hvidevarer, køkkener, tæpper, babyudstys- og barnesvognsforretninger, computerforretninger, cykelforretninger, bog- og papirhandlere og sportsforretninger.

Særlig pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus-, sten- og betonvarer samt møbler (særlige krav). Butikkerne skal alene forhandle særlig pladskrævende varegrupper jf. Planloven §5n.

Aflastningscenter:

- Anvendes til dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker samt til liberale erhverv, offentlig og privat service - herunder funktioner til fritidsformål, café og restauration, tankanlæg m.v
- Der gælder særlige arealrammer for områdets underområder (se hovedstrukturen)
- Restrummelighed i forhold til lokalplan 0123-12 kan udnyttes til henholdsvis udvidelser og nyetableringer af butikker i henhold til lokalplanen.
- Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet.

Bydelscenter:

- Anvendes til butikker med en størrelse på op til 3.500 m² for dagligvarebutikker og 2.000 m² for udvalgsvarebutikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt ikke generende håndværks- og reparationsvirksomhed.
- Der gælder særlige arealrammer for området (se hovedstrukturen)
- Boliger: Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet.
- Butikker/Erhverv: Opholdsarealer på 10 % i forhold til etagearealet.

Lokalcenter:

- Anvendes til butikker med en størrelse på op til 1.000 m², boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt ikke generende håndværks- og reparationsvirksomhed. Planlovens mulighed for at etablere dagligvarebutik op til 1.200 m² muliggøres alene ved konkret planlægning. Derved sikres også konkret vurdering af andre forhold som kan aflede krav til indpasning af en ny eller udvidet butik i et eksisterende byområde.
- Der gælder særlige arealrammer for området (se hovedstrukturen)
- Boliger: Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet.
- Butikker/Erhverv: Opholdsarealer på 10 % i forhold til etagearealet.

Erhvervsområde (E)**Kontor og serviceerhverv**

- Administration og liberale erhverv der ikke producerer varer men tjenesteydelser som f.eks. handel, finansiering, reklame mv.
- Opholdsarealer: 10 % af etagearealet - lager og lign. undtaget.
- Virksomheder svarende til miljøklasse 1-2.

Lettere industri

- Serviceerhverv og erhverv i form af lettere industrivirksomhed såsom værksteds-, håndværks-, lager- og transportvirksomheder uden natdrift med tilhørende administration. I områder udpeget til lettere industri åbnes mulighed for indendørs fritidsaktiviteter som f.eks. bowling, gokart, paintball og tilskuerrum/café i tilknytning hertil samt andre lignende aktiviteter.
- Der kan indrettes et mindre salgslokale i tilknytning til den enkelte virksomhed.

somhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.

- Opholdsarealer: 10 % af etagearealet - lager og lign. undtaget.
- Virksomheder svarende til miljøklasse 2-3.

Tungere industri

- Produktionsvirksomhed og tungere transportvirksomheder med natdrift. Områderne kan generelt anvendes til industri-, værksteds-, håndværks-, lager-, engros-, transport- og oplagsvirksomhed med natdrift og dertil hørende administration og lignende.
- Der kan indrettes et mindre salgsløkke i tilknytning til den enkelte virksomhed, når der udelukkende sælges produkter fra egen produktion.
- Opholdsarealer: 10 % af etagearealet - lager og lign. undtaget.
- Virksomheder svarende til miljøklasse 3-6.

Havneerhverv

- Havnerelaterede erhvervsvirksomheder - herunder handels-, lager-, oplags-, transport-, værksteds- og industrivirksomheder med dertil hørende administration og lignende, som har særlig tilknytning til havnen som følge af særligt behov for skibstransport eller relation til anden maritim virksomhed. Endvidere kan der tillades kollektive anlæg og offentlige funktioner, der er forenelige med anvendelsen til havneformål.
- Opholdsarealer: 10 % af etagearealet - lager og lign. undtaget.
- Virksomheder svarende til miljøklasse 3-6.

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper

- Kan placeres inden for de på rammekortene særligt markerede områder i henhold til specifikke arealrammer for detailhandel (se hovedstrukturen).
- Opholdsarealer: 10 % af etagearealet - lager og lign. undtaget.
- Virksomheder svarende til miljøklasse 1-3.

Område til fritidsformål (G)

- Omfatter områder til fritidsformål i og uden for byerne. Der er tale om anlæg til ferie- og fritidsformål som hotel-, kongres- og kursusvirksomhed, forlystelse, camping og lign. samt grønne områder som parker, skov, naturområder, udendørs fritids- og idrætsanlæg, kolonihaver.
- Der må kun opføres bebyggelse i tilknytning til områdets funktion.
- Områder til ferie- og fritidsanlæg kan bebygges med en bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på op til 40 og med en bygningshøjde på op til 1,5 etager og 8,5 meter (kirker undtaget). Der skal etableres et opholdsareal svarende til 15% af etagearealet.
- For campingpladser skal bebyggelsens omfang ske efter en nærmere vurdering.
- Grønne områder og natur- og friluftsområder skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse. Såfremt anvendelsen taler for det kan der tillades bebyggelse til driften, udflugtsformål (grilpladser/madpakkehuse o.lign.) med en bebyggelsesprocent på op til 5 - dog må den samlede bebyggelse højst udgøre 200 m², og bygningshøjden må maksimalt være 1 etage og 6 meter.

Zonering

Et område med mulighed for virksomheder inden for eksempelvis miljøklasse 1-6 forudsætter, at der ved lokalplanlægning skal ske en zonering af området. En zonering kan sikre, at der i randzoner mod områder med miljøfølsom anvendelse placeres de mindst miljøbelastende virksomheder. Den maksimale miljøklasse for et helt område kan være 6, men for delområder kan den være mindre.

- I kolonihaveområder kan der på hvert lod opføres maks. 50 m² bebyggelse i 1 etage, idet den enkelte bygning dog ikke må overstige 35 m².
- Eventuel bebyggelse i grønne områder skal for så vidt angår art, beliggenhed, størrelse, form og fremtræden indordnes efter omgivelserne og have en klar relevans for brugen af området.

Område til offentlige formål (O)

- Anvendes til offentlige og private fællesanlæg til uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, sundhedsinstitutioner, kulturelle formål og kirker og kirkegårde (der skelnes ikke mellem hvem der driver servicefunktionen - F.eks. kan det være et område til en privat skole eller et privat hospital.)
- Opholdsareal udlægges på baggrund af en konkret vurdering af behovet i forhold til bebyggelsens anvendelse. Opholdsarealer til institutioner skal normalt være af samme størrelsesorden som institutionens etageareal, dog skal der for børneinstitutioner tages udgangspunkt i 50 m² opholds- og legeareal pr. barn.

Sommerhusbebyggelse (S)

- Anvendes til sommerhusbebyggelse uden mulighed for helårsbeboelse. Enkeltstående butikker tillades.
- Ny bebyggelse skal indordne sig eksisterende bebyggelse med hensyn til beliggenhed, størrelse, form og fremtræden.

Tekniske anlæg (T)

- Anvendes til tekniske anlæg som trafik anlæg, forsyningsanlæg, vindmølle anlæg, rensningsanlæg, genbrugspladser, deponeringsanlæg og jernbaneanlæg.
- Bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom på op til 40 med en bygningshøjde på indtil 1½ etage og 8,5 meter (vindmøller undtaget).

Specifikke rammer for enkeltområder

Enkeltområder

Hele Kommunens areal er inddelt i i nummerede enkeltområder. Enkeltområderne er geografiske områder inden for hvilke, der fastlægges egentlige rammeområder for lokalplanlægningen. Som hovedregel findes der ikke lokalplanrammer for det åbne land, men der er rammer for de afgrænsede landsbyer og en del fritliggende udlæg i landzone. For de områder, hvor der ikke er fastsat rammer henvises til kommuneplanens retninglinjer.

Tabelforklaring

De specifikke rammebestemmelser er opbygget med følgende struktur og indhold:

Plannavn

Hvert rammeområde har et rammenummer og rammenavn. De første to cifre angiver i hvilket af de 14 planlægningsdistrikter rammeområdet ligger (planlægningsdistrikt 00-13) og de næste to cifre angiver hvilket enkeltområde rammeområdet ligger i. Bogstavet angiver områdets anvendelse og de sidste cifre anvendelsesnummeret (eksempel 1311-C1- Christiansfeld, område 11, centerområde 1.

Bogstav

- Boligområde (B)
- Blandet bolig- og erhvervsområde (BE)
- Centerområde (C)
- Erhvervsområde (E)
- Område til fritidsformål (G)
- Område til offentlige formål (O)
- Sommerhusområde (S)
- Tekniske anlæg (T)
- Landområde (L)

Anvendelse

Felterne angiver, hvad området kan bruges til generelt og specifikt.

Tabellen indeholder 2 kategorier af anvendelse: anvendelse generelt og anvendelse specifikt. Den første kategori er obligatorisk og omfatter de ovenfor nævnte hovedkategorier. Til hver hovedkategori knytter der sig, et sæt generelle rammer for lokalplanlægningen, som der henvises til. Kategorien anvendelse specifikt er valgt, hvor det er vurderet planmæssigt relevant med en mere detaljeret beskrivelse af områdets anvendelse.

Til hver anvendelse knytter sig generelle rammebestemmelser for den konkrete anvendelse.

Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten angiver områdets byggemulighed i procent af grundarealet. I mange områder er der angivet flere bebyggelsesprocenter. Særligt i boligområderne er der i mange tilfælde flere bebyggelsesprocenter.

Dette hænger sammen med at der i mange områder findes eller ønskes en blanding af boligtyper med både fritliggende enfamiliehuse, række- og kædehuse og etageboliger.

Et eksempel: Bebyggelsesprocent 30/40 (åben-lav/tæt-lav). Her er der tale om et boligområde, hvor der i dele af området ønskes fritliggende villaer, kaldet åben-lav (bebyggelsesprocent 30) og i dele af området ønskes tættere bebyggelse med række- og kædehuse, kaldet tæt-lav (bebyggelsesprocent 40). Tilsvarende vil der i områder til blandet bolig og erhverv være tale om to bebyggelsesprocenter - en for boligdelen og en for erhvervsdelen.

Bebyggelsesprocenten er som udgangspunkt angivet i de generelle rammebestemmelser for den enkelte arealanvendelse, men den kan afvige i det konkrete rammeområde, som er den for området gældende.

Bygningshøjde / etager

Der er 2 kategorier for byggehøjden - maksimal bygningshøjde og maksimalt antal etager. Maksimal bygningshøjde angiver den maksimale højde for byggeri angivet i meter. Maksimalt etageantal angiver det højeste antal etager byggeriet kan opføres i. Når der angives 1,5 etager betyder det 1 etage med udnyttet tagetage.

Zonestatus

Zonestatus angiver den nuværende zonestatus samt den fremtidige zonestatus ved lokalplanlægning for områderne.

Supplerende bestemmelser

Supplerende bestemmelser oplyser om, hvis der er særlige forhold for det konkrete område. Det kan være henvisning til arealrammer for eventuel detailhandel (centerområder el.lign.), særlige udstykningsforhold, kolonihavestatus (varige eller ikke varige), særlige afvigelser i etagehøjder og lignenden og hvis et område er omfattet af områder med særlige drikkevandsinteresser. Herudover kan der være forhold, som der er behov for at åbne mulighed for.

Område 00 - Bymidten

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Kolding bymidte består af en række vidt forskellige kvarterer - fra havneområdet mod øst over bykernens blanding af forskellige funktioner med både boliger, serviceerhverv og detailhandel til kvarterer mod nord og vest med egentlige boligbebyggelser.

Den centrale del af bymidten er karakteriseret ved middelalderbyens gadenet og pladser, der for størstedelens vedkommende er bevaret. Det er her størstedelen af bymidtens butikker med udvalgsvarer, restauranter og caféer er placeret.

Langs det centrale strøg fra Jernbanegade til Låsbygade ligger byens kulturelle fundament, der ud over Koldinghus, Nicolai, teatre og bibliotek omfatter musiksteder, restauranter, barer og lignende.

I kraft af Kolding Å's løb gennem byen kommer naturen langt ind gennem bymidten - fra ådalen mod vest til fjorden mod øst.

Boliger

I bymidten er der en stor variation i bolig- og boformer, fra mindre byhuse ved Vifdam og studieboliger i den centrale del af bymidten til større lejligheder på Slotsmøllen og patriciervillaer i Ålykkekvarteret og ved Slotssøen.

Bymidten skal fastholdes og specielt styrkes som en levende bymidte på alle tider af døgnet. Fastholdelse af eksisterende boliger og opførelse af nye er i den sammenhæng afgørende.

Byboliger er attraktive for alle aldersgrupper, der gerne vil bo centralt. Da bymidten i dag er tæt bebygget, skal nye boliger opføres som led i en fortætning ved omdannelse og fornyelse af den eksisterende bebyggelse. Der planlægges herudover for attraktive boliger i forbindelse med Kolding Å, Design City og Marina City.

Udviklingen af bymidten skal ske med fokus på kvalitet og tilpasning til de eksisterende omgivelser og med tilstrækkelige fri- og opholdsarealer.

Erhverv og uddannelse

Inden for bymidten ligger en række forskellige erhverv. Hovedparten af disse erhverv er detailhandel, forlystelser, liberale erhverv samt kontor- og servicevirksomheder, men også Kolding Havn er med en hovedvægt af transporterhverv placeret inden for bymidtens afgrænsning.

Design City er under udvikling og er en del af et større samlet område for uddannelse og videnerhverv med mulighed for liberalt erhverv, boliger, offentlig og privat service mv.

En række uddannelsesinstitutioner - Syddansk Universitet, Designskolen, International Business College (IBC) og Kolding Kommunes Uddannelsescenter (KUC) - er samlet i et område i den sydøstlige del af bymidten. Her vil andre uddannelsesinstitutioner som International Business Academy (IBA) ligeledes placere sig med et nyt byggeri til styrkelse af området som campusområde. Campusområdet understøttes ved etablering af ungdomsboliger - eksempelvis i Design City og ved Sdr. Havnegade.

Fakta

Kolding Bymidte havde i 2020 et indbyggertal på 6.381 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 8.230 i 2032 - en stigning på cirka 29% .



Byens møde med åen ved Sønderbro



Det gamle elværk ved Kolding Å

Helhedsplan for Kolding bymidte

I 2013 vedtog Byrådet en bylivsstrategi som skal være med til at sikre at flere mennesker bruger bymidtens rum i længere tid. I 2016 udarbejdede Kolding Kommune en helhedsplan for bymidten. Formålet med planen har været at skabe overblik og sikre koordinering i forbindelse med planlægning af nye projekter inden for bymidten. Planen skal sikre, at nye funktioner placeres de bedst egnede steder i byen for dermed at skabe bedst muligt samspil med byens eksisterende handelsliv, kulturtilbud m.v.



Syddansk Universitet ved Kolding Å

Trafik og forsyning

Kolding bymidte er afgrænset af nogle af byens væsentligste gennemfartsveje, som udgør ringgadesystemet. Ringgadesystemet har vital betydning for trafikanter med ærinde i bymidten, men også for beboerne i byen, der skal passere bymidten for at komme til andre dele af byen. Fremkommeligheden på ringgadesystemet er således af afgørende betydning for byens interne sammenhænge.

Den indre del af bymidten er tilegnet fodgængere, og en stor del af den centrale bydel er udlagt som gågader, delvist med tilladelse til ærindekørsel. Dette gør færdsel for lette trafikanter mere tryk og er medvirkende til at skabe attraktive og aktive rum for brugere og besøgende i bymidten.

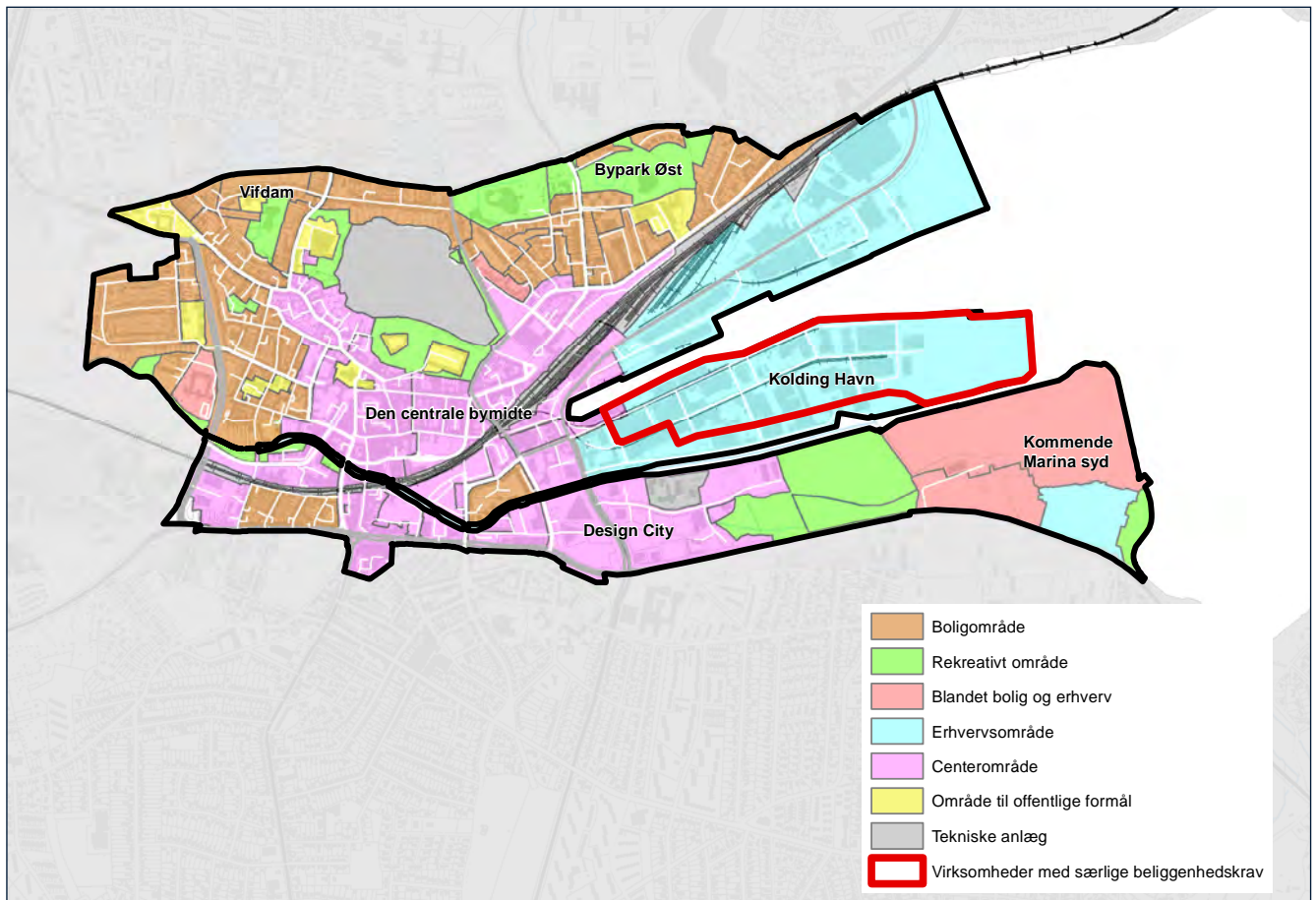


Rekreativ sti ved Slotssøen

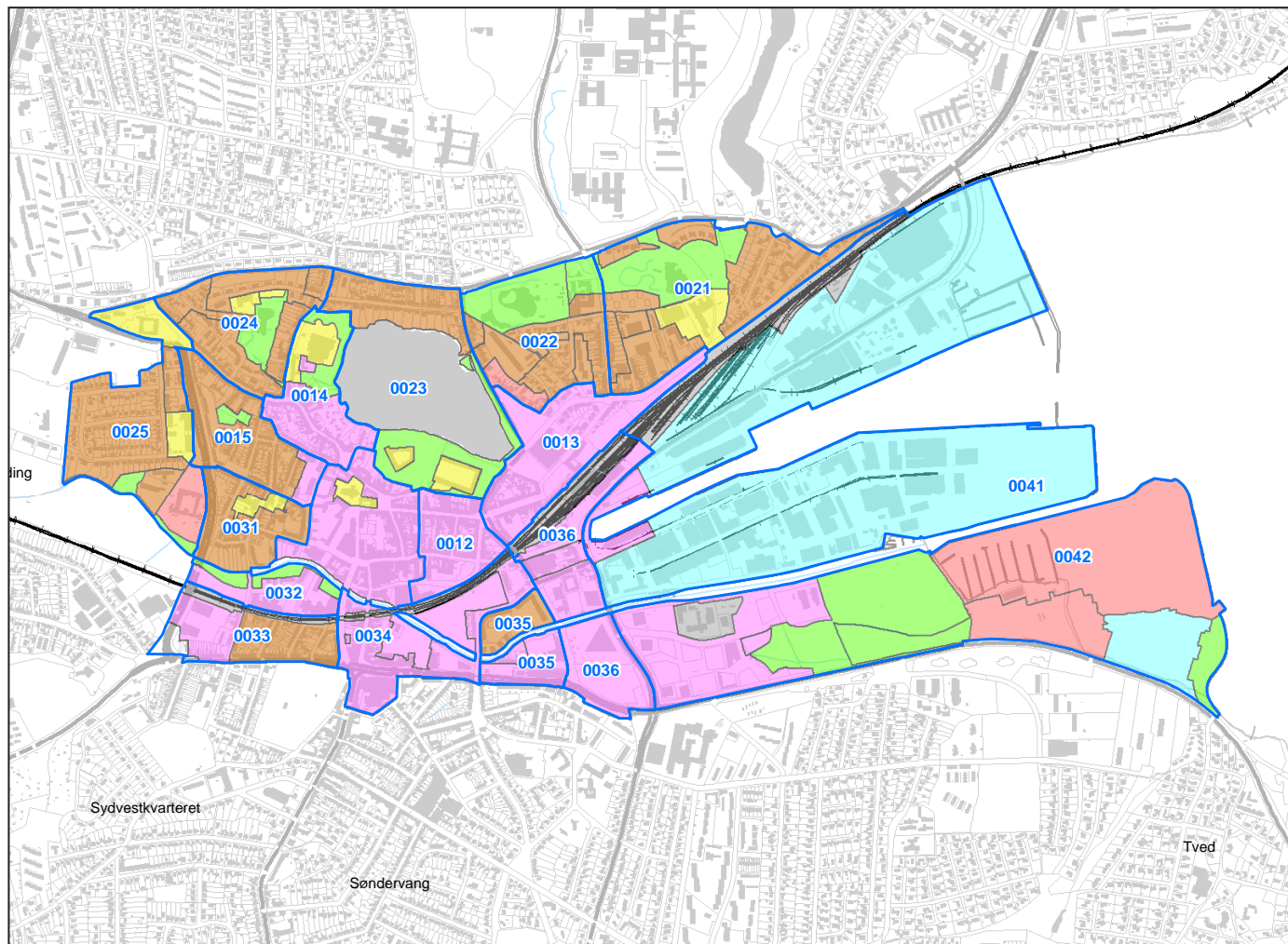
Grønne områder

Inden for bymidtens afgrænsning findes mange grønne parkanlæg, der er forskellige med hver deres særlige karakter. Området omkring Slotssøen er bymidtens særlige rekreative område. Her ligger Koldinghus/Staldgården med tilknytning til det primære centerområde. Vifdam anlægget, Sct. Jørgens Have, Kærlighedsstien ved Slotssøen, Slotsbanken samt byparkerne udgør tilsammen en bred vifte af grønne områder i byen.

Åens forløb gennem byen er markant og gennem de senere år er der anlagt stiforbindelser og mindre pladser langs åen. Stiforbindelserne skal udbygges, så åen i højere grad fungerer som et rekreativt område, der strækker sig gennem bymidten.



00 Bymidten



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne (se kort)

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0011-C1	0011-O1	0012-C1	
Navn	CITY VEST	CITY VEST	CITY ØST	
Anvendelse generelt	Centerområde	Område til offentlige formål	Centerområde	
Anvendelse specifikt	Bymidte Stueetager skal anvendes til butikker, restauranter, kultur og underholdning. Ved Nicolai Plads 6 kan der etableres boliger i stueetagen. Miljøklasse 1-3	Offentlig administration og kirke	Bymidte Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	90	40	210	
Max etager	2,5 etager	1,5 etager	5 etager	
Max bygningshøjde	11 meter	8,5 meter	23 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse i gadelinje. Udstillingsvinduer i stueetagen – boliger dog undtaget. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse i gadelinje. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0013-C1	0014-C1	0014-O1
Navn	BANEGÅRDEN – SLOTSMØLLEN	LÅSBYGADE-OMRÅDET	LÅSBYGADE-OMRÅDET
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Kulturelle institutioner og fritidsanlæg
Bebyggelsesprocent	90	90	40
Max etager	2,5 etager	2,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	11 meter	11 meter	15 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse i gadelinje. Udstillingsvinduer i stueetagen. Bebyggelsen mellem Slotsallé og Behrensvej kan opføres i 5 etager med bygningshøjde på 17 meter og en bebyggelsesprocent på 235 jf. lokalplan 0013-13. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Slotssøbadet kan opføres i 2 etager, dog kan den nordlige del opføres i op til 3 etager. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0014-G1	0015-B1	0015-C1	0015-G1
Navn	LÅSBYGADE-OMRÅDET	KONSUL GRAUS GADE-OMRÅDET	KONSUL GRAUS GADE-OMRÅDET	KONSUL GRAUS GADE-OMRÅDET
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Centerområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Parkområde	Etageboligbebyggelse	Bymidte Miljøklasse 1-3	Grønt område
Bebyggelsesprocent	-	60	90	-
Max etager	-	2,5 etager	2,5 etager	-
Max bygningshøjde	-	13 meter	11 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området må ikke beplantes så udsigten til søen forringes. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0021-B1	0021-B2	0021-B3	0021-B4
Navn	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse med etageboliger og tæt-lav boliger	Blandet boligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	90	30/50	30/40/40	30/40/40
Max etager	4 etager	2,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	12 meter	11 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0021-B5	0021-B6	0021-B7	0021-O1
Navn	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	30	90	90	40
Max etager	2 etager	2 etager	5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	20 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Det er en forudsætning for ny bebyggelse, at rammeområde 0022-G2 er omdannet til park og grønt område uden bebyggelse. Bebyggelse skal placeres i respekt for den beskyttede natur i området.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan også anvendes som parkeringsplads for besøgende til byparken og legeparken.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0021-G1	0022-BE1	0022-B1	0022-B2
Navn	BYPARK ØST - PARK-SKOLEN	BYPARKEN VEST – SLOTS-PARKEN	BYPARKEN VEST – SLOTS-PARKEN	BYPARKEN VEST – SLOTS-PARKEN
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Blandet bolig og erhverv	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Parkområde	Blandet byområde Miljøklasse 1	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	30/40/40/40	60	30/40
Max etager	-	1,5 etager	3 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	13 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>På hjørnegrunden ved Ejlersvej / A.D. Burcharths Vej tillades 2,5 etage med en bygningshøjde på 11 meter tilpasset omliggende bygninger.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0022-B3	0022-B4	0022-G1	
Navn	BYPARKEN VEST – SLOTSPARKEN	BYPARKEN VEST – SLOTSPARKEN	BYPARKEN VEST - SLOTSPARKEN	
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Havebolig- og etagebolig- område	Etageboligbebyggelse	Parkområde	
Bebyggelsesprocent	72	90	-	
Max etager	3. etager	3 etager	1 etage	
Max bygningshøjde	11,5 meter	12 meter	6 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Det er en forudsætning for ny bebyggelse, at rammeområde 0022.G2 er omdannet til park og grønt område uden bebyggelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0022-G2	0023-B1	0023-O1	
Navn	BYPARKEN VEST – SLOTSPARKEN	SLOTSØ-OMRÅDET	SLOTSØ-OMRÅDET	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til offentlige formål	
Anvendelse specifikt	Park og grønt område	Blandet boligbebyggelse	Offentlig administration og kulturelle institutioner	
Bebyggelsesprocent	-	30/40/40	40	
Max etager	-	2 etager	1,5 etager	
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Sluttet bebyggelse langs Søgades nordside. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0023-O2	0023-G1	0024-B1
Navn	SLOTSØ-OMRÅDET	SLOTSØ-OMRÅDET	VIFDAM-OMRÅDET
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Offentlig administration, kulturelle institutioner og erhvervsvirksomhed	Park og grønt område	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	-	60
Max etager	1,5 etager	-	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	13 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>På Staldgården må drives mindre erhvervsvirksomhed i virksomhedsklasse 1-2, hvorfra der tillades salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedernes aktiviteter.</p> <p>Områdets landskabsfredningsværdier og Staldgårdens bygningsfredningsværdier skal fastholdes og respekteres.</p> <p>Planområdets anvendelse skal tilpasses Staldgårdens arkitektur, stedets kulturhistoriske miljø og funktionelle sammenhæng med aktiviteterne på Koldinghus.</p>	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse. Der kan tillades liberale erhverv i bygninger oprindeligt opført til erhvervsformål. Eksisterende butikslokale (300 m²) i stueetagen på ejendommen Låsbygade 42 / Hospitalsgade 1 kan fastholdes til detailhandel og ombygges.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0024-B2	0024-O1	0024-O2	0024-G1
Navn	VIFDAM-OMRÅDET	VIFDAM-OMRÅDET	VIFDAM-OMRÅDET	VIFDAM-OMRÅDET
Anvendelse generelt	Boligområde	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Dag- og døgninstitution	Parkeringsplads	Park og grønt område
Bebyggelsesprocent	30/40/40	50	-	-
Max etager	1,5 etager	2,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	<p>Opholdsareal svarende til 50 % af det samlede etageareal.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0025-B1	0025-B2	0025-B3	
Navn	ÅLYKKEKVARTERET	ÅLYKKEKVARTERET	ÅLYKKEKVARTERET	
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Etageboligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	60	30	60	
Max etager	3 etager	1,5 etager	3 etager	
Max bygningshøjde	13 meter	8,5 meter	13 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Sluttet bebyggelse i karréen Vejlevej, Vestre Ringgade, Marcus Alle og Skovbogade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0025-BE1	0025-O1	0025-O2	0025-G1
Navn	ÅLYKKEKVARTERET	ÅLYKKEKVARTERET	ÅLYKKEKVARTERET	ÅLYKKEKVARTERET
Anvendelse generelt	Blandet bolig- og erhvervsområde	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Offentlig administration og sundhedsinstitutioner	Undervisningsinstitutioner	Grønt område
Bebyggelsesprocent	100	40	40	Området skal friholdes for bebyggelse
Max etager	5 etager	1,5 etage	1,5 etager	-
Max bygningshøjde	20 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Opholdsareal tillades med mindst 10% af etagearealet Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0031-B1	0031-01	0032-C1	
Navn	VESTERBROGADE-OMRÅDET	VESTERBROGADE-OMRÅDET	ÅLEGÅRDEN	
Anvendelse generelt	Boligområde	Offentligt område	Centerområde	
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Skole, undervisning, idræts- og musikfaciliteter, daginstitutioner, klublokaler, foreningsformål og lignende.	Bymidte Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	60	160	90	
Max etager	3 etager	4 etager	4 etager	
Max bygningshøjde	13 meter	13 meter	14 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	

Enkeltområde	0032-G1	0033-B1	0033-C1	0033-T1
Navn	ÅLEGÅRDEN	TØNDERVEJ	TØNDERVEJ	TØNDERVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Centerområde	Tekniske anlæg
Anvendelse specifikt	Grønt område	Etageboligbebyggelse	Bymidte Miljøklasse 1-3	Jernbaneanlæg
Bebyggelsesprocent	Område skal friholdes for bebyggelse	90	140	Området skal friholdes for bebyggelse
Max etager	-	3 etager	3,5 etager	-
Max bygningshøjde	-	13 meter	16 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje med en husdybde, som svarer til den fremherskende for den enkelte karré. Ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0034-C1	0034-C2	0034-C3
Navn	RIBERDYB	RIBERDYB	RIBERDYB
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	90	300	200
Max etager	2,5 etager	6 etager	4 etager
Max bygningshøjde	11 meter	-	14 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Sluttet bebyggelse i gadelinje i Søndergade-karreeerne.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Maksimale topkote 21 Langs jernbane maksimal topkote 30 (DVR90)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen).</p> <p>Sluttet facade mod Bredgade</p> <p>Mulighed for etablering af tagterrasse, trappetårn, tekniske installationer udover de 4 etager og 14 meter.</p> <p>Parkering: 1 plads pr. 4 boliger.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0034-T1	0035-C1	0035-C2	
Navn	RIBERDYB	KONGEBRO	KONGEBRO	
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg	Centerområde	Centerområde	
Anvendelse specifikt	Jernbaneanlæg	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	Området skal friholdes for bebyggelse	120	90	
Max etager	-	5 etager	2,5 etager	
Max bygningshøjde	-	21,5 meter	11 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

Enkeltområde	0035-B1	0036-C1	0036-C2
Navn	KONGEBRO	BUEN - INDERHAVNEN	BUEN - INDERHAVNEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	60	180	300
Max etager	3 etager	10 etager	7 etager
Max bygningshøjde	13 meter	35 meter	30 meter (kote 30)
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Opholdsarealer kan reduceres til 5% af etagearealet.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>For ejendommen på hjørnet af Buen og Sdr. Havnegade med adressen Buen 11 er maks. bygningshøjde 33 meter (kote 33).</p> <p>Tekniske installationer kan etableres i op til kote 33.</p> <p>Opholdsarealer kan reduceres til 5 % af etagearealet.</p> <p>Der skal etableres mindst 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til uddannelse og erhverv. Der skal for ungdomsboliger etableres mindst 1 p-plads pr. 4 boliger.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0036-C3	0036-C4	0036-T1	0041-C1
Navn	BUEN - INDERHAVNEN	BUEN - INDERHAVNEN	BUEN - INDERHAVNEN	HAVNEN
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Tekniske anlæg	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Jernbaneanlæg	Bymidte Detailhandel med særlig tilknytning til havnen (skibshandel, kiosk, badeudstyr mv.) Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	300	110	Området skal friholdes for bebyggelse	50
Max etager	4 etager-	3,5 etager-	-	-
Max bygningshøjde	16 meter	16 meter	-	9 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Bebyggelse mod Toldbodgade tillades punktvis opført i 8 etager og 28,5 meter.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

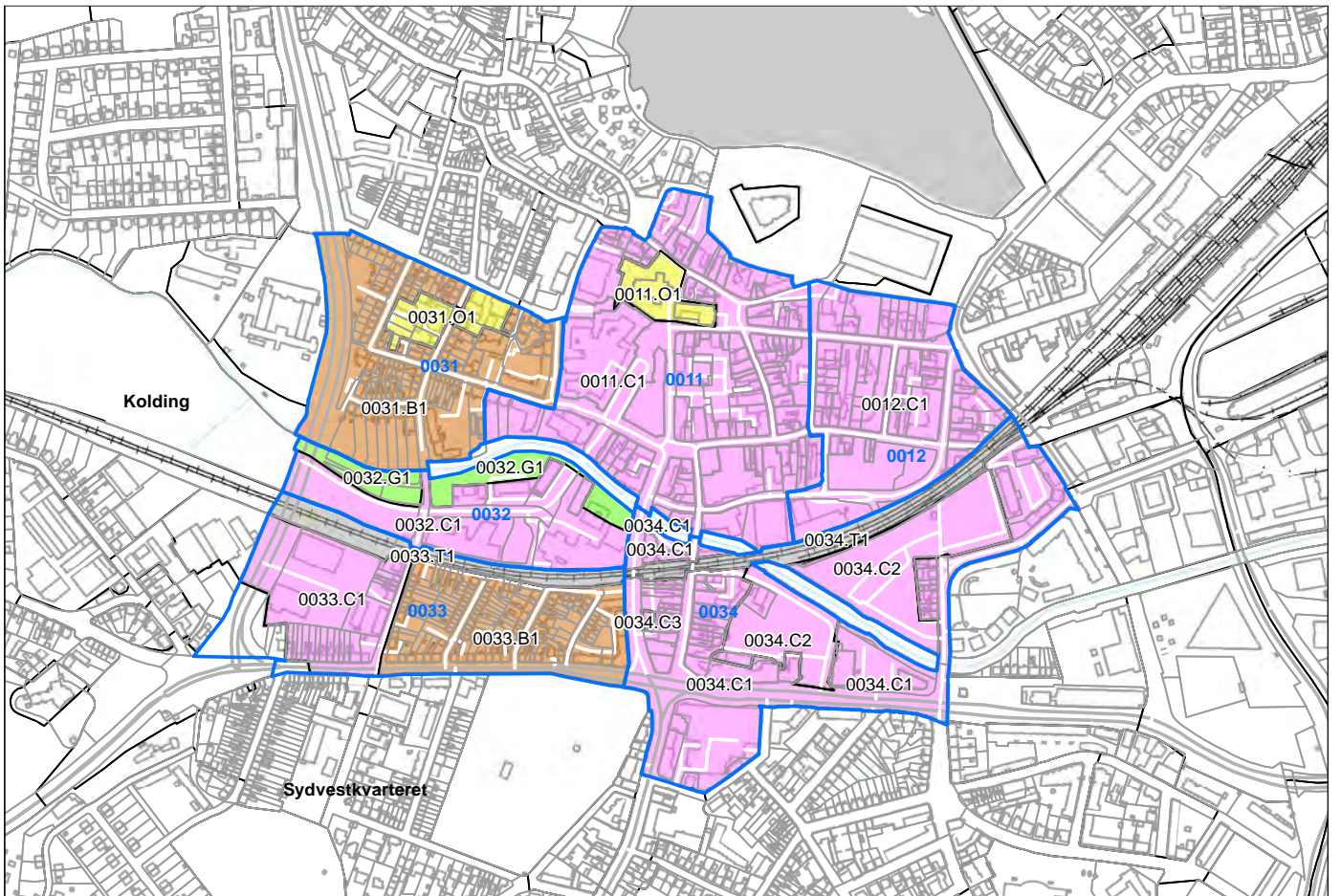
Enkeltområde	0041-E1	0041-T1	0042-C1	0042-C2
Navn	HAVNEN	HAVNEN	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Tekniske anlæg	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Havnerelaterede erhverv Miljøklasse 1-6	Jernbaneanlæg	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	50	-	170	600
Max etager	-	-	-	20 etager
Max bygningshøjde	20 meter	-	48 meter	66 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>På mindre områder mulighed for en bygningshøjde på indtil 40 meter jf. lokalplan 0041-11. Enkeltanlæg kan tillades opført i større højde, såfremt hensyn til virksomhedsindretning og drift nødvendiggør det - dog ikke højere end 75 meter. jf. lokalplan 0041-11. Bebyggelsesprocenten må for et delområde jf. lokalplan 0041-11 være på op til 75. Der findes risikovirksomhed inden for særligt afgrænset område jf. retningslinje 2.3.6, hvor gødning kan håndteres og opbevares jf. risikobekendtgørelsen.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Bygningshøjde faldende mod nord og øst, jf. lokalplan 0042-13.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

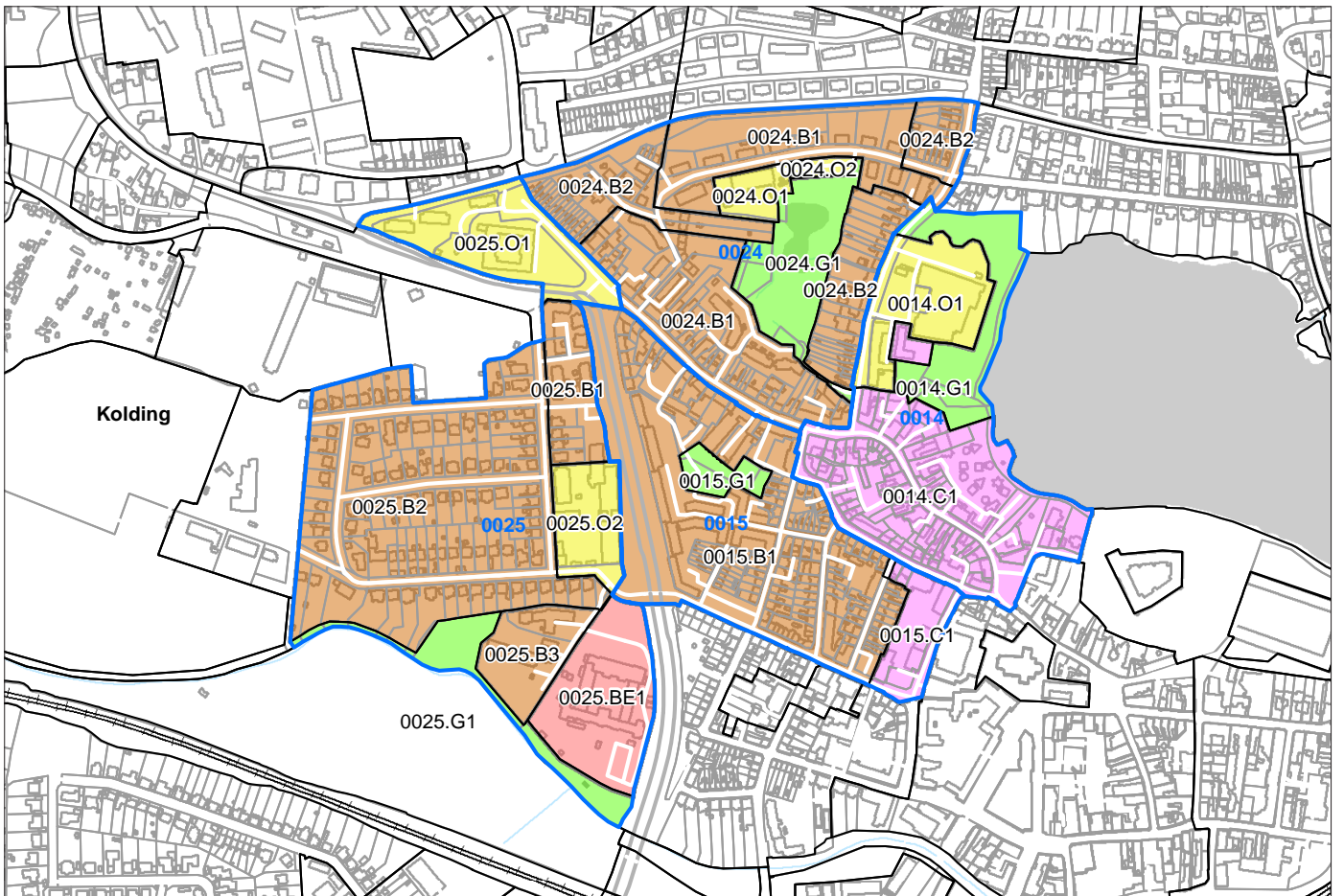
Enkeltområde	0042—BE1	0042-BE2	0042—E1	0042-G1
Navn	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	<p>Blandet byområde: boliger, service- og kontorerhverv samt lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, bådoplag, maritime butikker og proviantering, restauranter og turistfaciliteter). Boliger må kun etableres på eksisterende landarealer.</p> <p>Stueetagen mod vandkanten skal overvejende anvendes til udadvendte funktioner som service- og kontorerhverv og lystbådehavn med tilhørende funktioner.</p> <p>Miljøklasse 1-3</p>	<p>Blandet byområde: lystbådehavn med lystbådehavnsrelaterede servicebygninger og servicefaciliteter, havnepromenade med caféer og restauranter, kiosker til forsyning af lystbådehavns besøgende, husbåde til helårsbeboelse.</p> <p>Miljøklasse 1-3</p>	<p>Lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder forenings- og værkstedsfaciliteter, reparations- og servicevirksomhed, bådoplag, maritime butikker og proviantering, kiosker, restauranter, vandrerhjem, hotellejligheder, fritids- og turisme-faciliteter samt service- og kontorerhverv).</p> <p>Miljøklasse 1-3</p>	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	85 for området under ét	10 for området under ét	60 for området under ét	Området skal friholdes for bebyggelse
Max etager	8	4 etager, dog i havnebassinet kun 2 etager	4 etager	
Max bygningshøjde	35 meter	25 meter, dog i havnebassinet kun 7,5 meter over vandniveau	25 meter	
Zonestatus	Byzone og søterritorium	Byzone og søterritorium	Byzone og søterritorium	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>En bygning i 16 etager (60 meter) i det nordvestlige hjørne af rammeområdet.</p> <p>Detailhandel med dagligvarer i rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 samlet set må kun finde sted i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavns besøgende og lignende.</p> <p>Det samlede areal til butikker inden for rammeområdet 0042-BE1 må ikke overstige 1.000 m², herunder op til 150 m² må anvendes til én fiskebutik og op til 300 m² må anvendes til én kiosk.</p> <p>Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Husbåde til helårsbeboelse må kun placeres i den østlige del af rammeområdet.</p> <p>Langs vandkanten skal der etableres en offentlig tilgængelig promenade.</p> <p>Detailhandel må kun ske i form af kiosker til forsyning af lystbådehavns besøgende. Det samlede areal til detailhandel med dagligvarer (kiosker) inden for rammeområdet må ikke overstige 150 m².</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Detailhandel med dagligvarer i rammeområder 0042-BE1 og 0042-E1 samlet set må kun finde sted i form af én fiskebutik og én kiosk til forsyning af lystbådehavns besøgende og lignende.</p> <p>Det samlede areal til butikker inden for rammeområdet 0042-E1 må ikke overstige 3.000 m², herunder op til 150 m² må anvendes til én fiskebutik og op til 300 m² må anvendes til én kiosk.</p> <p>Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Offentligt stiforløb langs åen og fjorden.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 00 - BYMIDTEN

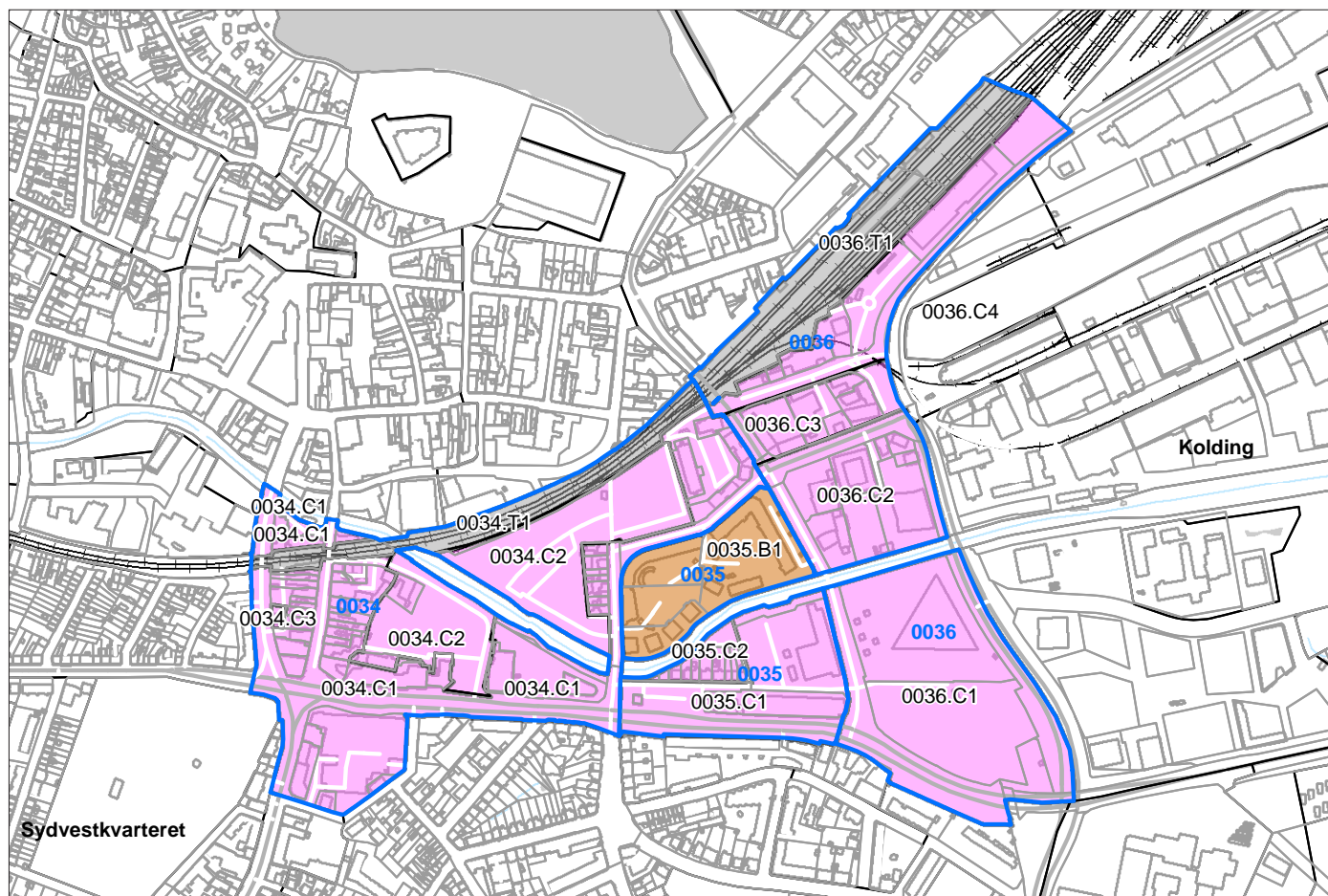
Enkeltområde	0042-G2	0042-G3	0042-T1	
Navn	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK	KOLDING ÅPARK	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg	
Anvendelse specifikt	Lystbådehavn med tilhørende funktioner (herunder bådoplag, bådhus og værkstedsfaciliteter). Miljøklasse 1-3	Natur- og friluftsområde	Forsyningsanlæg samt tilhørende administration Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	15 for området under ét	2 for området under ét	40	
Max etager	1 etage	1 etage	3 etager	
Max bygningshøjde	8 meter	8 meter	12 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone og søterritorium	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Bådoplagspladser ved Skamlingvejen skal etableres med et grønt præg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Skorsten i op til 45 meters højde. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	



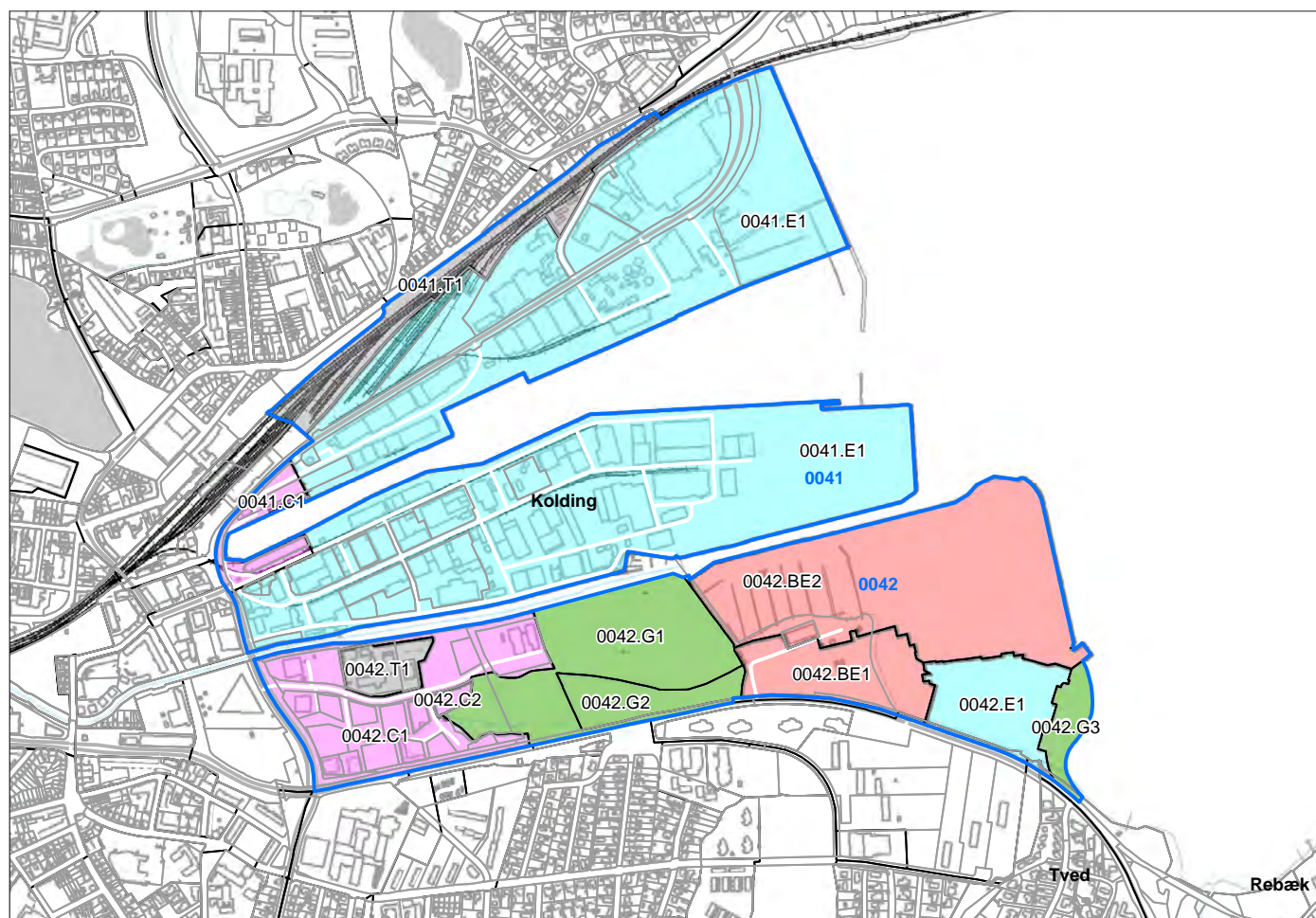
Område 0011, 0012, 0031, 0032, 0033 og 0034



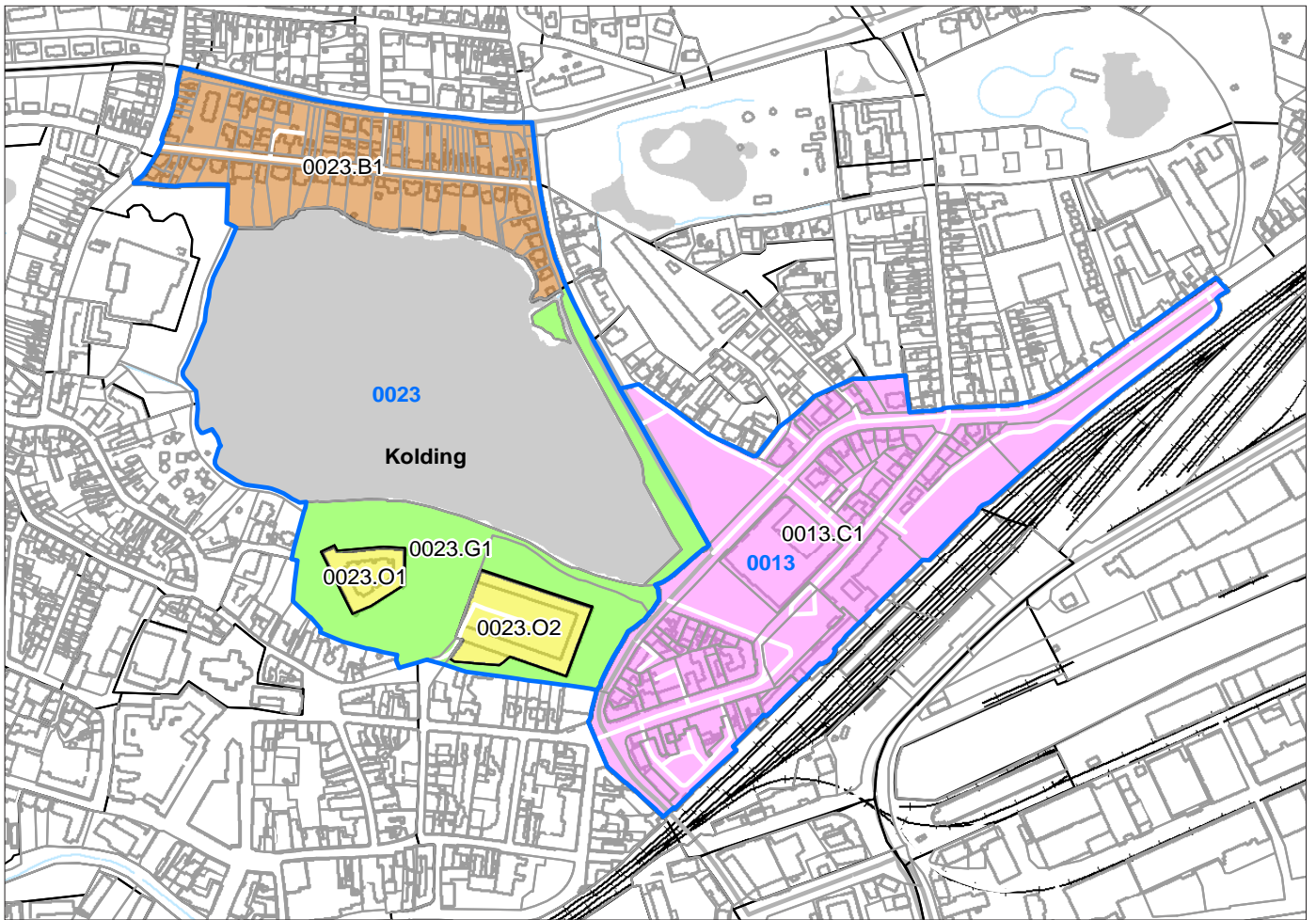
Område 0014, 0015, 0024 og 0025



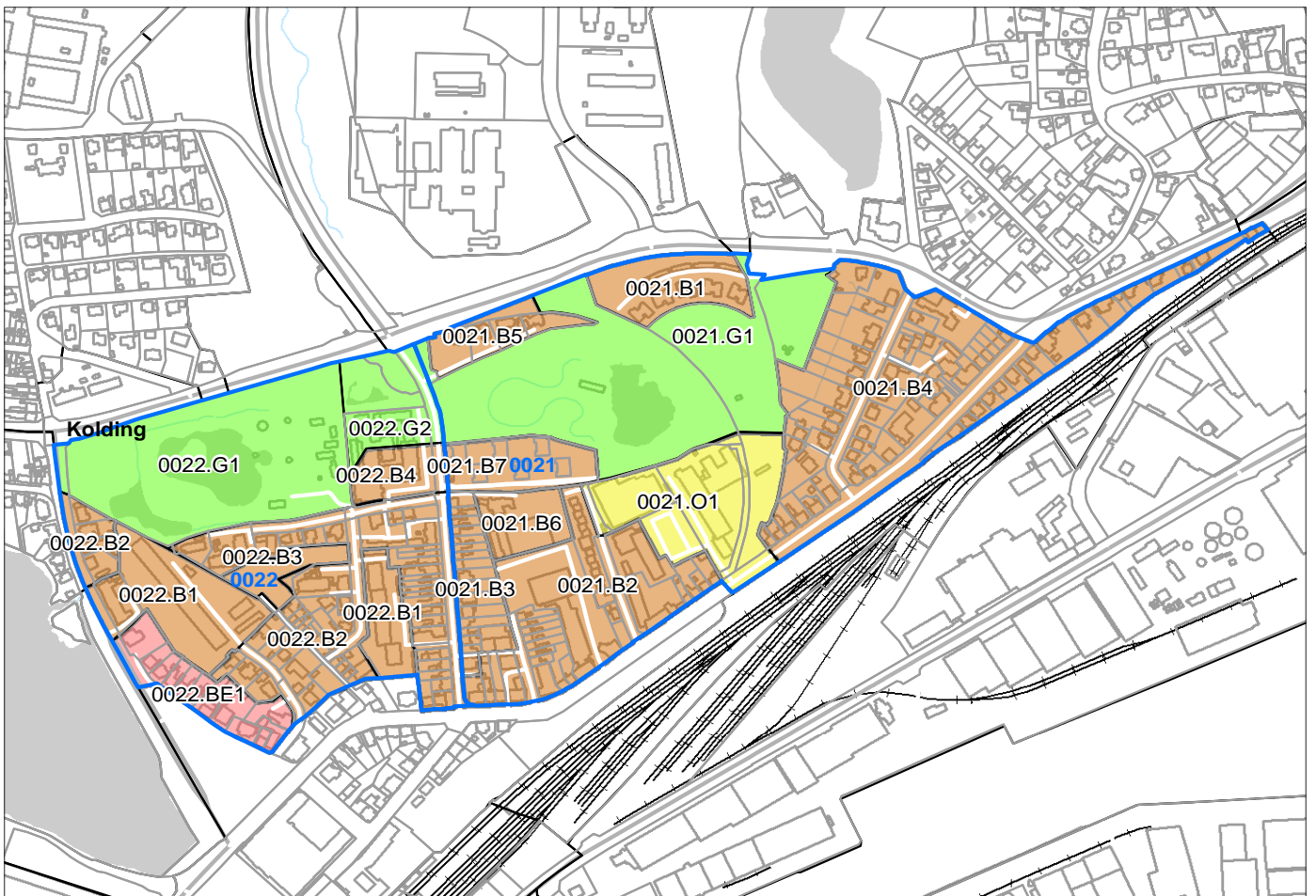
Område 0034, 0035 og 0036



Område 0041 og 0042



Område 0013 og 0023



Område 0021 og 0022

Område 01 - Nordlig bydel

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Byområdet afgrænses mod syd og vest af Ndr. Ringvej og Vejlevej. Mod øst går området ud til Marielundskoven, der med skrænter og skovbevoksning er udpeget til naturområde. Mod nord danner et fritidsområde med golfbane og kolonihaver overgang til villakvarterer i Bramdrupdam. Ved Ørnsborgvej ligger Kolding Vandrerhjem placeret højt over byen med adgang til Tivoliparken syd for.

Det samlede byområde er karakteriseret ved at have en bred vifte af funktioner. Ud over et større blandet boligområde, et erhvervsområde, en række offentlige institutioner og rekreative funktioner findes der i byområdet et akutsygehus og et større regionalt aflastningscenter (Kolding Storcenter).

Boliger

Bebyggelsen i boligkvartererne omkring Dyrehavevej har blandet karakter, og udbygningen er sket over en lang periode. En stor del af boligerne ligger på skråningerne nord for Ndr. Ringvej. Det stejle terræn gør, at området er præget af lange østvestgående veje på langs af skrænten og af små korte stejle stikveje nord/syd. Nederst på skrånningen – tættest ved bymidten – ligger enkelte etage- og rækkehusbebyggelser. Ved Islandsvej og Norgesvej ligger nogle store sammenhængende etageboligbebyggelser.

I boligområdet nord for Lærkevej ligger Skovparken - et større etageboligområde fra 70'erne, samt en tæt-lav bebyggelse med flere offentlige anlæg og institutioner. I Skovparken findes et mindre lokalcenter til områdets lokalforsyning.

Bydelen er i dag stort set udbygget. Der findes dog enkelte udbygningspotentialer. En udbygning af bydelen skal ske som huludfyldning, byomdannelse og fortætning. Det er i den sammenhæng vigtigt, at de nye boliger tilpasses de eksisterende boligkvarterer og omgivelserne både med hensyn til arkitektur og omfang.

Erhverv

Erhvervsområdet øst for Vejlevej er stort set udbygget. Typen af virksomheder i området er spredt og består af fremstillingsvirksomhed, oplagring, engroshandel, administration og anden virksomhed, som har tilknytning til de pågældende erhverv,

Herudover er området kendetegnet ved de to store erhvervsorienterede uddannelsesinstitutioner, Hansenberg og AmuSyd samt Kolding Gymnasium i den østligste del af området.

Vejlevej er en af de vigtigste indfaldsveje til byen. Dette har gjort den meget attraktiv til detailhandelsudvikling. Store butikker til pladskrævende varegrupper har derfor gennem årene etableret sig i området, hvor der er god trafik tilgængelighed.

I den nordlige del af området ligger kommunens aflastningscenter. Centeret rummer ca. 100 butikker – herunder Kolding Storcenter med Bilka - samt en del større udvalgswarebutikker nord for Egtved Allé, syd for Skowangen og vest for Vejlevej.

Fakta

Nordlig Bydel havde i 2020 et indbyggertal på 7.141 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 7.246 i 2032 - en stigning på cirka 1,4% .



Udsigt fra vandrerhjem



Boliger i Skovparken

Pladskrævende varegrupper

Planloven skærpede i 2007 bestemmelserne for butikker til "særlig pladskrævende varegrupper". Det betød, at mange varegrupper ikke længere kunne defineres som pladskrævende.

I de senere år er der sket en kraftig brancheglidning mellem butikstyperne inden for udvalgsvareområdet og inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.



Kolding Gymnasium

Trafik

Den nordlige bydels gennemfartsveje Vejlevej, Ndr. Ringvej og Skovvangen forbinder bydelen med kommunens øvrige områder og omverden, mens fordelingsvejene C.F. Tietgens Vej, Lærkevej, Dyrehavevej, Islandsvej, Gøhlmannsvej, Koldingbjerg, Rylevej og Nørremarksvej forbinder den nordlige bydels interne områder.

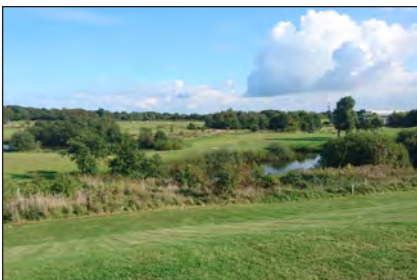
Sønderjyske motorvej ligger vest for bydelen og har stor betydning for trafikken på bydelens primære vejnet.

Grønne områder

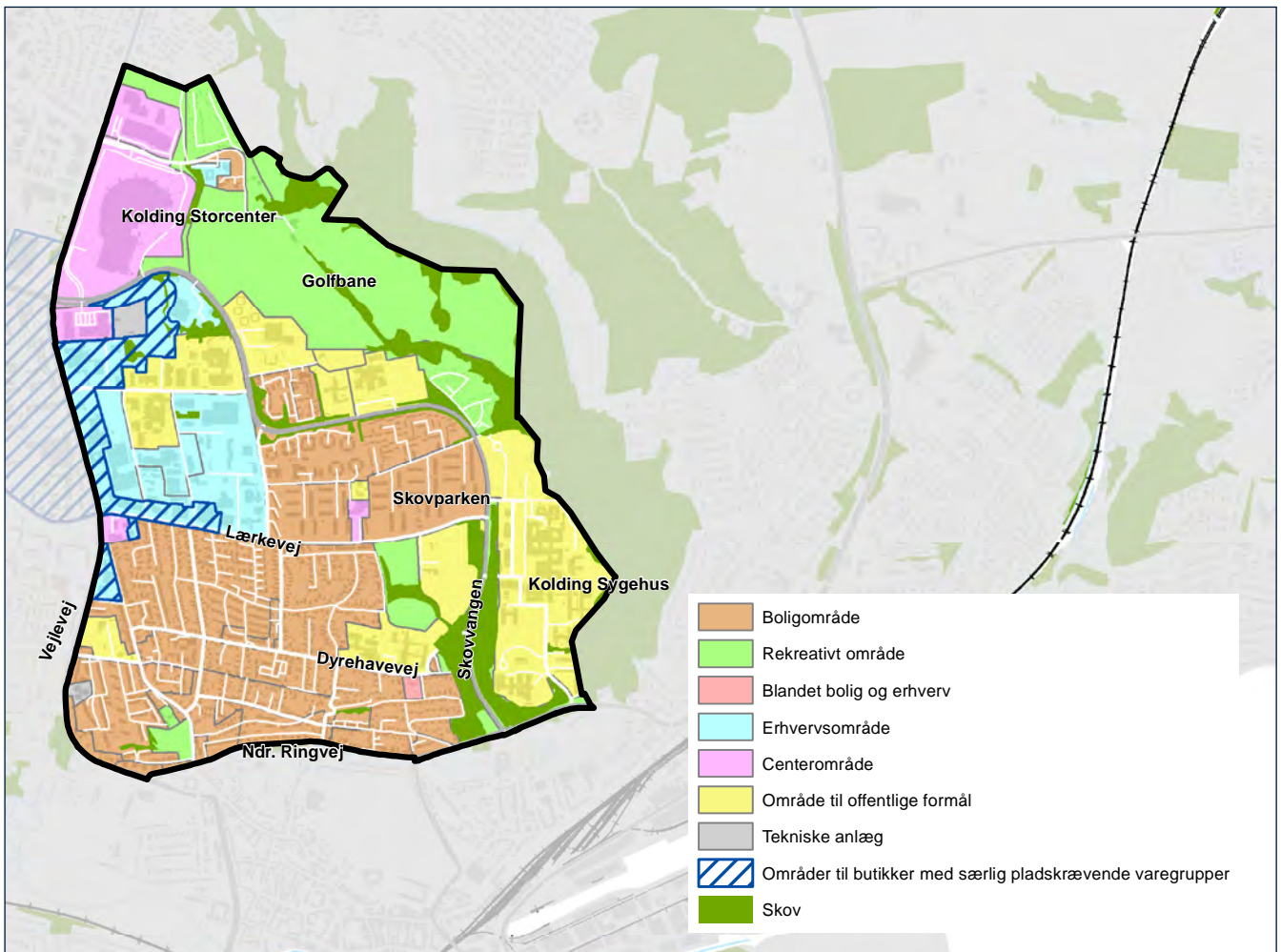
I den nordøstlige del af området ligger et golfbaneområde. Området rummer mange landskabelige og naturmæssige kvaliteter. Landskabet fremstår let kuperet med en variation af småskove, små søer og markante hegn.

Golfbaneområdet grænser mod øst op til Marielund, der har store rekreative værdi. Mod nord strækker det sig ind over område 07 Bramdrup.

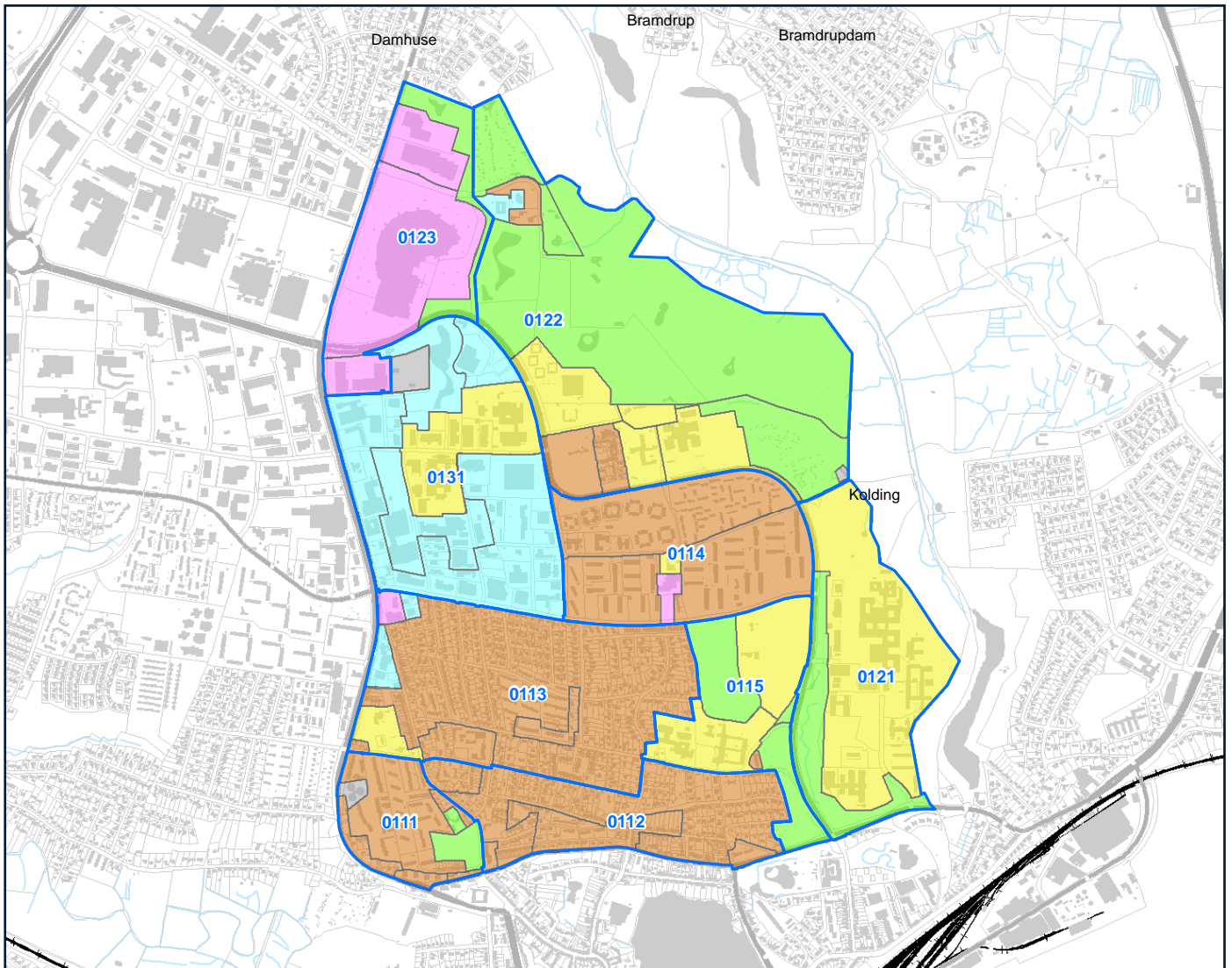
Overordnet set er området beliggende attraktivt og yderst tilgængeligt i Koldings nordlige bydel, nær motorvej, storcenter, akutsygehus og rekreative områder.



Golfbane set fra storcenteret


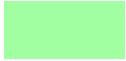







01 Nordlig bydel



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0111-B1	0111-B2	0111-B3	0111-G1
Navn	ROSENHAVEN-NORGESVEJ	ROSENHAVEN-NORGESVEJ	ROSENHAVEN-NORGESVEJ	ROSENHAVEN-NORGESVEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål
Anvendelse Specifikt	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Parkområde
Bebyggelsesprocent	30 / 40	60	190	Friholdes for bebyggelse
Max etager	1,5 etager	3 etager	7 etager samt parkerings-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	13 meter	26 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Sluttet bebyggelse i gadelinje i Utzonsgades østlige del.	Opholdsareal tillades som altaner og tagterrasse – mindst 15 % af etagearealet. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mindre bebyggelse til områdets drift og anvendelse kan tillades. -

Enkeltområde	0111- G2	0111-T1	0112-B1	0112-B2
Navn	ROSENHAVEN-NORGESVEJ	ROSENHAVEN-NORGESVEJ	KIKKENBORG – FRYD-SVEJ	KIKKENBORG – FRYD-SVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg	Boligområde	Boligområde
Anvendelse Specifikt	Ferie- og fritidsanlæg – herunder hotel/ vandrehjem.	Forsyningsanlæg	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	5	50	30 / 40
Max etager	1,5 etager	1 etage	3 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	13 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	-	-	Sluttet bebyggelse i gadelinje langs dele af Koldingbjerg, Bakkevej og Frydsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Sluttet bebyggelse i gadelinje langs dele af Gramroighed. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0112-BE1	0113-B1	0113-B2	0113-C1
Navn	KIKKENBORG – FRYD-SVEJ	DYREHAVEVEJ - LÆR-KEVEJ	DYREHAVEVEJ - LÆR-KEVEJ	DYREHAVEVEJ - LÆR-KEVEJ
Anvendelse generelt	Blandet bolig- og erhvervsområde	Boligområde	Boligområde	Centerområde
Anvendelse Specifikt	Blandet byområde med bolig, offentlig og privat service samt liberale erhverv. Miljøklasse 1-2.	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Bydelscenter Miljøklasse 1 - 3
Bebyggelsesprocent	30/40/30	60	30/40	40
Max etager	2 etager	3 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	13 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse skal bevares. Bebyggelsesmiljø skal fastholdes med ubebygget have, gårdrum og arkitektonisk helhed i bebyggelse.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0113-O1	0113-E1	0114-B1	0114-B2
Navn	DYREHAVEVEJ - LÆR-KEVEJ	DYREHAVEVEJ - LÆR-KEVEJ	SKOVPARKEN	SKOVPARKEN
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Erhvervsområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse Specifikt	Kirke og kirkegårde	Lettere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 1-3.	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	50	30/40	60
Max etager	1,5 etager	-	1,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	8,5 meter	13 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering.	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0114-C1	0114-O1	0115-B1	0115-O1
Navn	SKOVPAKKEN	SKOVPAKKEN	DYREHAVESKOLEN	DYREHAVESKOLEN
Anvendelse generelt	Centerområde	Område til offentlige formål	Boligområde	Område til offentlige formål
Anvendelse Specifikt	Lokalcenter	Daginstitutioner	Etageboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner o.lign.
Bebyggelsesprocent	40	40	50	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	2 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	10 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)		Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0115-O2	0115-G1	0115- G2	
Navn	DYREHAVESKOLEN	DYREHAVESKOLEN	DYREHAVESKOLEN	
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	
Anvendelse Specifikt	Kirke og kirkegård	Grønt område med idrætsanlæg	Grønt område som skov.	
Bebyggelsesprocent	40	-	-	
Max etager	1,5 etager	-	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0121-01	0121- G1
Navn	SYGGEHUSET	SYGGEHUSET
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse Specifikt	Sundhedsinstitutioner (sygehus), uddannelsesinstitutioner og døgn- og daginstitutioner samt mulighed for indretning af hotel, forlystelse og tilhørende administration.	Grønt område som skov
Bebyggelsesprocent	60	-
Max etager	4 etager	-
Max bygningshøjde	Kote 55 (DVR 90)	-
Zonestatus	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Der kan opføres én bygning i 9 etager centralt i området i forbindelse med det eksisterende sygehusbyggeri.</p> <p>Der kan opføres én bygning i 15 etager på områdets sydvestlige landskabsplateau i forbindelse med det eksisterende hotelbyggeri.</p> <p>Bygningshøjden må maksimalt være til kote 81 (DVR 90) for de to bygninger.</p> <p>Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer).</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Fredskov fastholdes som naturområde med ekstensiv pleje.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0122-B1	0122-B2	0122-B3	0122-E1
Navn	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Erhvervsområde
Anvendelse Specifikt	Haveboligbebyggelse	Blandet boligområde med etageboliger og tæt-lav bebyggelse	Etageboligbebyggelse	Kontor- og serviceerhverv med mulighed for laboratorier og højteknologiske virksomheder. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30/40	40	65	40
Max etager	2 etager	3 etager	7 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	12 meter	25 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	<p>Der kan – udover de maksimale 3 etager - etableres tagterrasser.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	Etageantallet inkluderer parterre til parkering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0122-01	0122-02	0122-03	0122-G1
Navn	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse Specifikt	Uddannelsesinstitutioner med administration samt mulighed for forskning o.lign. samt daginstitutioner	Sundhedsinstitutioner samt døgn- og daginstitutioner som plejecenter.	Uddannelsesinstitutioner med administration samt daginstitutioner. Der kan etableres etageboligbebyggelse i området (jf. lokalplan 0122-13).	Grønt område, ferie- og fritidsanlæg (golf) samt klubhus med tilhørende salgsløkkale og restaurant.
Bebyggelsesprocent	40	50.	65	5
Max etager	2 etager	3 etager	4 etager	1 etager
Max bygningshøjde	10 meter	12 meter	14,5 meter	6 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der kan etableres sports- og fritidsaktiviteter samt fælles faciliteter til uddannelser, virksomheder og beboere i området. Der tillades kollegiebebyggelse el.lign. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades boliger i tilknytning til plejecenter.	Der kan etableres sports- og fritidsaktiviteter samt fælles faciliteter til uddannelser, virksomheder og beboere i området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0122-G2	0122- G3	0122- T1
Navn	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET	UDDANNELSESOMRÅDET
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg
Anvendelse Specifikt	Ferie- og fritidsanlæg som golf med klubaktivitet samt trænings- og servicefaciliteter.	Grønt område til kolonihaver. Kolonihaverne Ankerhus og Skovlyst er udpeget som varige.	Forsyningsanlæg (vandværk)
Bebyggelsesprocent	40	5	40
Max etager	2,5 etager	1 etage	2 etage
Max bygningshøjde	11 meter	3,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades overnatningsmulighed til brug for klubvirksomheden og 1 tilknyttet bolig. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	25 m ² bebyggelse pr lod. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

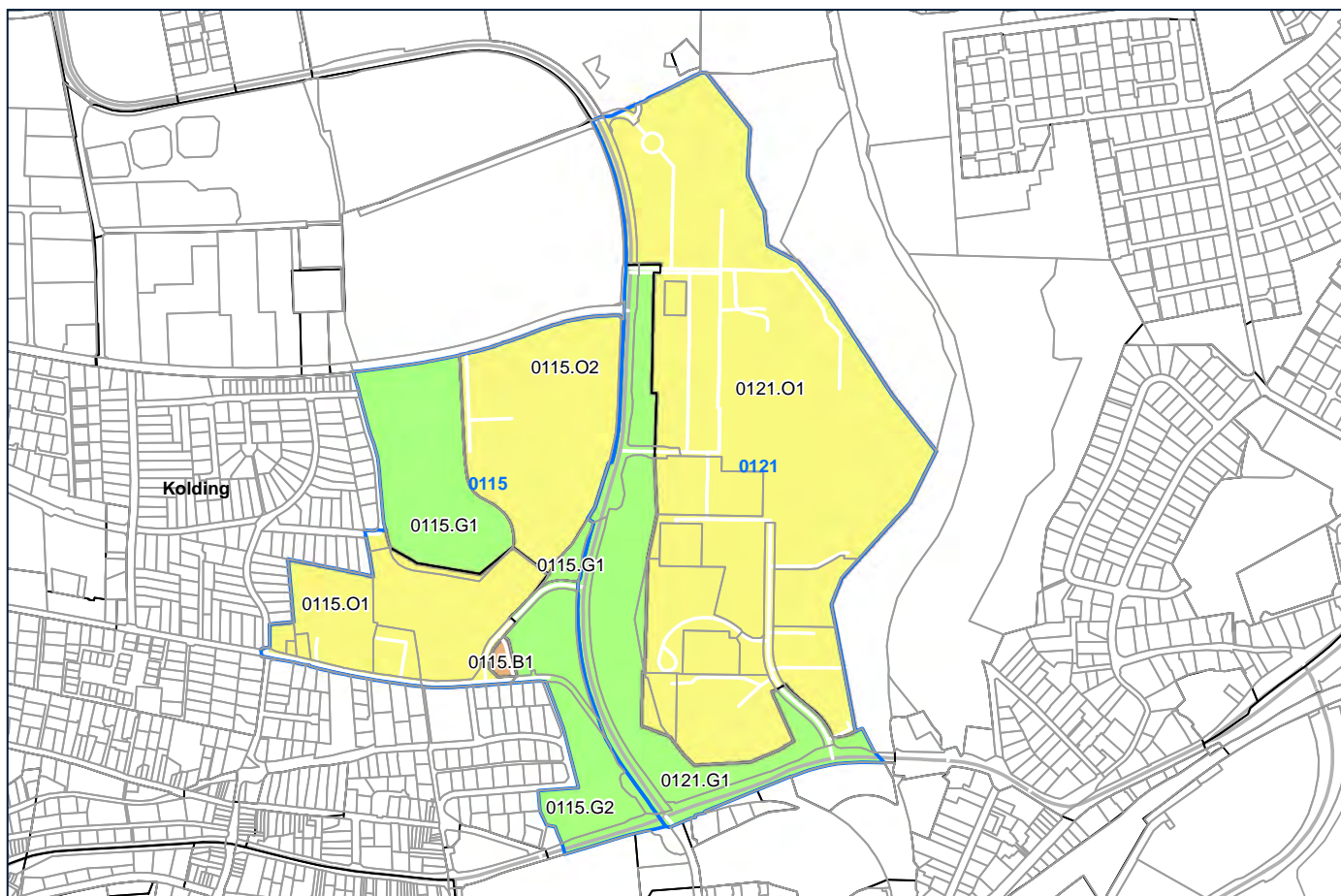
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

Enkeltområde	0123-C1	0123-C2	0123-C3
Navn	CENTER NORD	CENTER NORD	CENTER NORD
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse Specifikt	Aflastningsområde (Storcenter og Bilka) Miljøklasse 1 - 4	Aflastningsområde (Egtved Allé) Miljøklasse 1-4	Aflastningsområde (Retailpark) Miljøklasse 1-4
Bebyggelsesprocent	40	40	50
Max etager	3 etager	3 etager	2 etager
Max bygningshøjde	13 meter	13 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Mindste butiksstørrelse 1.000 m² bruttoetageareal til nye udvalgsvarebutikker. Eksisterende udvalgsvarebutikker i storcenteret kan indrettes med størrelser under 1.000 m². Eksisterende dagligvarebutik/hypermarked (Bilka) kan fastholdes med 13.000 m² jf. detailhandelsanalyse - øvrige dagligvarebutikker kan kun etableres i forbindelse med det eksisterende storcenter med maks 300 m². I forbindelse med en eventuel udvidelse af storcenteret skal der udarbejdes en trafikanalyse og en trafikplan med fokus på bedre trafikafvikling og sikkerhed for de bløde trafikanter</p> <p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen).</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mindste butiksstørrelse 1.000 m² bruttoetageareal til nye udvalgsvarebutikker. Ingen dagligvarebutikker.</p> <p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mindste butiksstørrelse 600 m² bruttoetageareal til nye udvalgsvarebutikker. Ingen dagligvarebutikker.</p> <p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen).</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

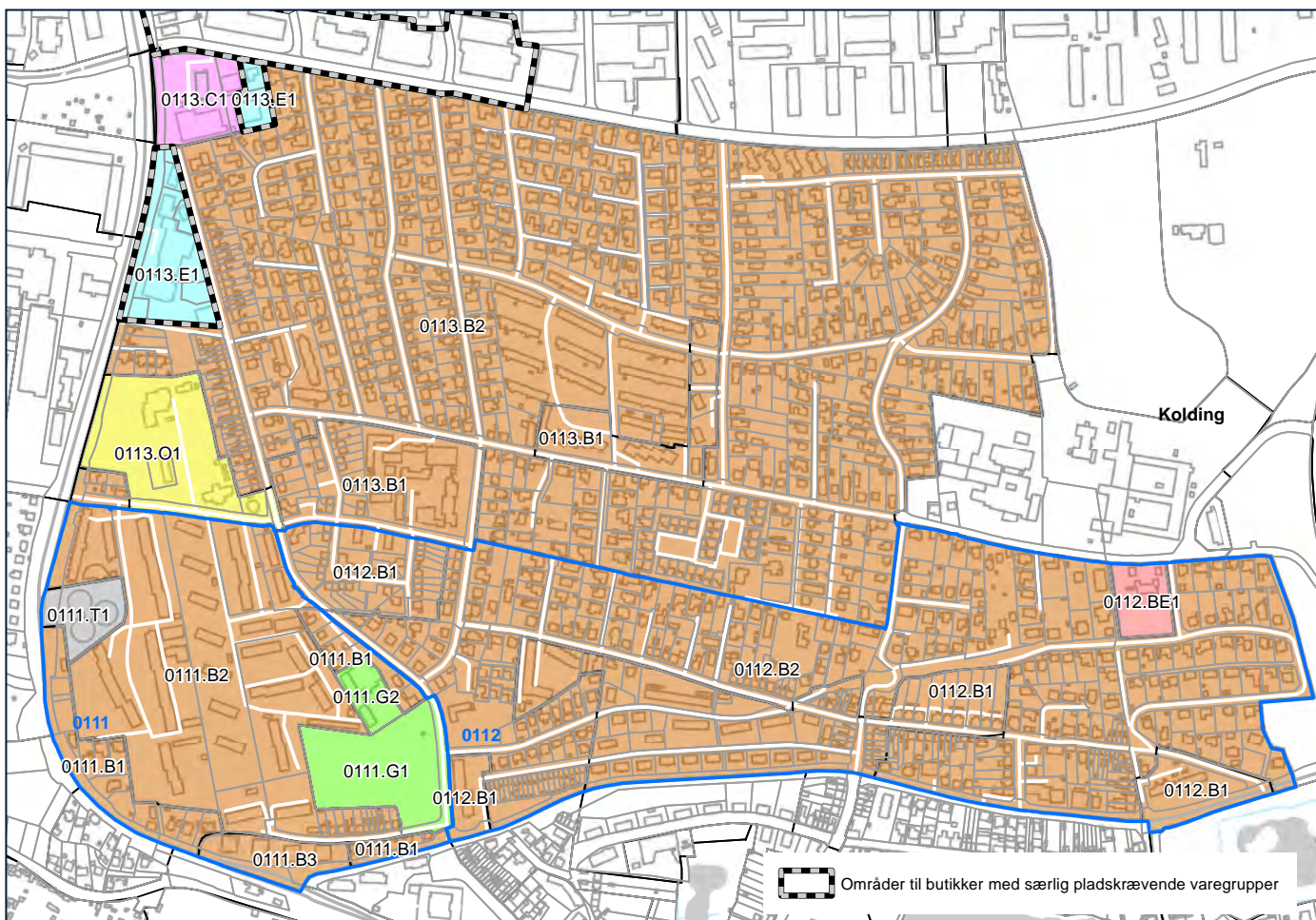
Enkeltområde	0123-G1	0131-E1	0131-E2
Navn	CENTER NORD	INDUSTRI NV II	INDUSTRI NV II
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse Specifikt	Grønt område	Serviceerhverv, kontorerhverv, uddannelse og erhverv i form af værksteds-, håndværks- og lagervirksomhed. Der kan etableres iværksættervirksomhed og fælles faciliteter til uddannelser, virksomheder og beboere i området. Herudover butikker til særlig pladskrævende varegrupper i område afgrænset på rammekort.	Industri-, værksteds-, lager- og engrosvirksomhed samt lettere industri. Miljøklasse 2-6.
Bebyggelsesprocent	-	55	55
Max etager	-	-	-
Max bygningshøjde	-	10 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Udlægges med beplantning i form af sammenhængende bevoksning med løvtræer.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Der tillades fritidsaktiviteter (fitness el. lign.)</p> <p>Der kan i område ved Retailparken syd for Skovvangen tillades restauranter.</p> <p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Skorstene m.v. kan tillades i højere højde end 10 meter efter nærmere udredning.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 01 - NORDLIG BYDEL

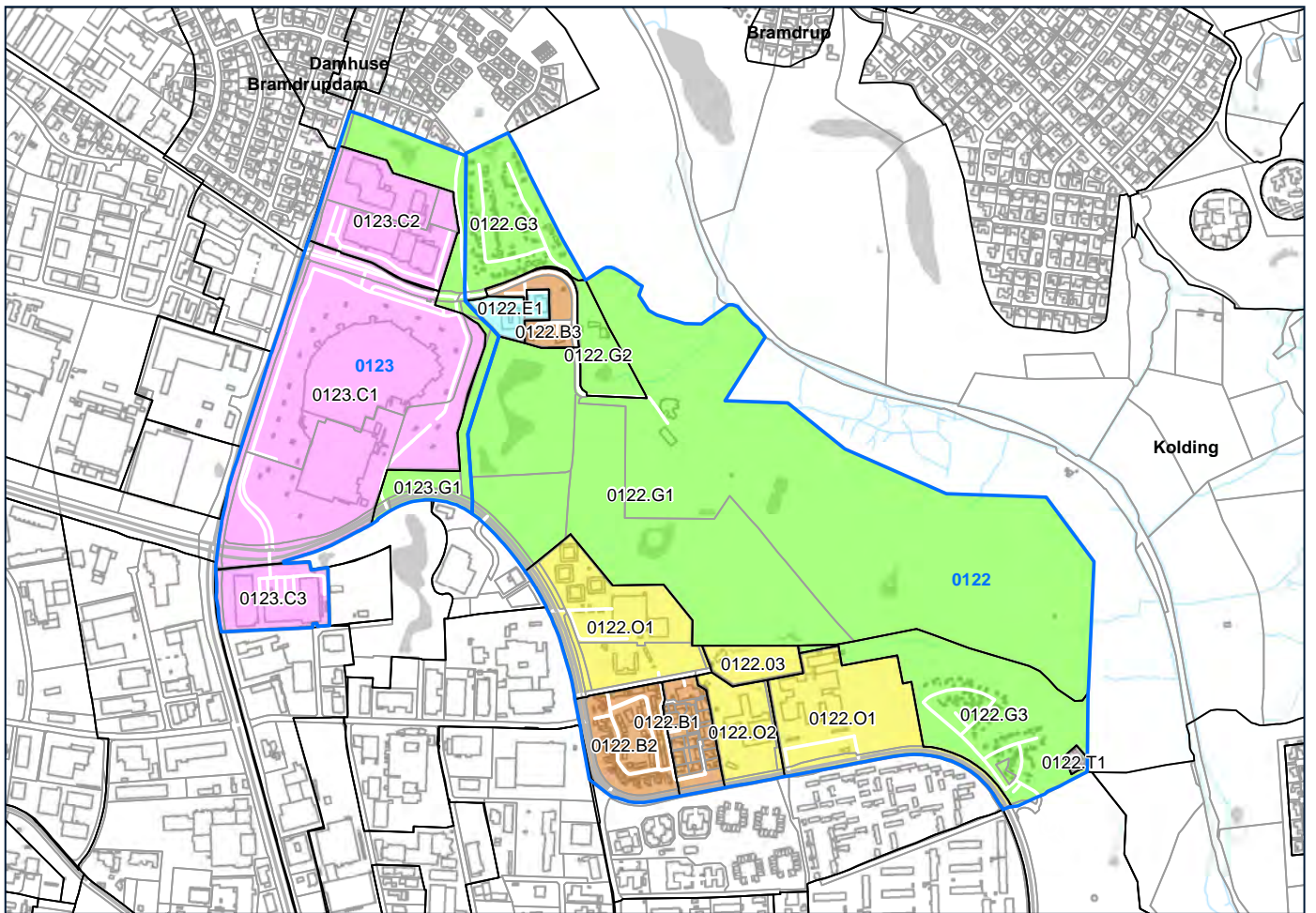
Enkeltområde	0131-E3	0131-E4	0131-O1	0131-T1
Navn	INDUSTRI NV II	INDUSTRI NV II	INDUSTRI NV II	INDUSTRI NV II
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til offentlige formål	Tekniske anlæg
Anvendelse Specifikt	Kontor og serviceerhverv, uddannelsesinstitutioner, restauranter, sport samt sport og fritid. Miljøklasse 1-3.	Lettere industri, kontor og serviceerhverv, uddannelse, institutioner, sport og fritid samt butikker til særlig pladskrævende varegrupper (afgrænset på rammekort). Miljøklasse 1-3.	Uddannelsesinstitutioner med administration samt mulighed for forskning o. lign. samt daginstitutioner. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomhed Miljøklasse 1-3.	Forsyningsanlæg
Bebyggelsesprocent	55	55	40	40
Max etager	-	-	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	15 meter	16 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres offentlig tilgængelig stiforbindelse fra Skovvangen til det grønne område umiddelbart mod vest, i rammeområde 0131-E1. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal sikres offentlig adgang til rammeområdets grønt område med naturpræg fra rammeområder 0131-E3 og 0131-O1 via et gennemgående stiforløb. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan etableres konferencefaciliteter med mulighed for overnatning, sports- og fritidsaktiviteter samt fælles faciliteter til uddannelser, virksomheder og beboere i området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).



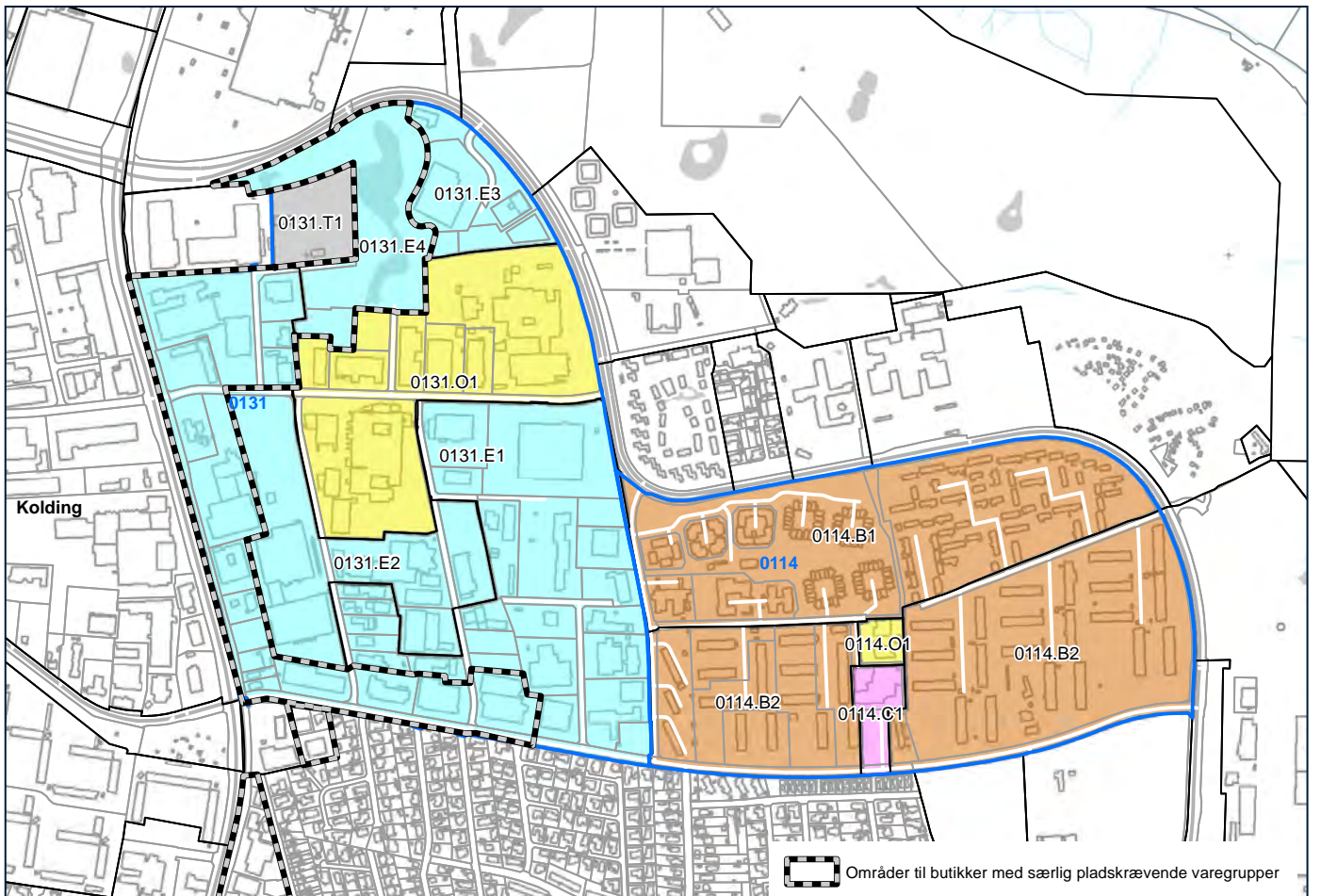
Område 0115 og 0121




Område 0111, 0112 og 0113



Område 0122 og 0123



Område 0114 og 0131

 Områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper

Område 02 - Harte / Munkebo

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Harte / Munkebo er både en bydel og et landområde, som gennemskæres på langs af Sydjyske Motorvej E45.

Byområdet består af et større ældre erhvervsområde mellem Vejlevej og motorvejen samt et blandet boligkvarter med etageboliger, parcelhuse og rækkehuse. Ved Palmeallé i den sydlige del af byområdet ligger et bydelscenter, som ud over dagligvarebutik indeholder bager, kiosk, frisører m.v. Ved foden af skrænten mellem Vejlevej og Kolding Ådal, mellem Ålykkekvarteret og et kolonihaveområde, ligger Kolding Stadion med tilhørende boldbaner og øvrige faciliteter.

I landområdet ligger lokalbyen Harte og den afgrænsede landsby Ejstrup samt nogle mindre samlede bebyggelser ved Påby og Rådvad.

Landområdets grænse mod vest og nord ligger i åstrøgene, som tidligere udgjorde kommunegrænserne til Lunderskov og Egtved. Områdets landskab har stor rekreativ værdi med gode muligheder for naturoplevelser.

Boliger

Boligkvarterene mellem Esbjergvej, Vejlevej og Stadionvej/Alpedalsvej består af meget forskellige boligformer. Syd for Esbjergvej, ved Munkevænget skole og idrætsanlæg, ligger en række samlede bebyggelser, herunder etageboligbebyggelsen Munkebo.

Mod nord findes et stort etageboligområde ved Munkebo, som inden for de senere år har gennemgået en omfattende reovering. Syd for etageboligområdet ligger et parcelhusområde fra 1950-60'erne og vest for dette ligger rækkehusbebyggelsen Munkevænget. Langs Kolding Ådals skråninger og ved Alpedalen ligger blandet villabebyggelse.

Byområde er som helhed fuldt udbygget, og boligudbygning skal primært ske som byomdannelse og fortætning. Der er dog en mulighed for udvikling af et areal øst for Harte, som er medtaget i kommuneplanen på baggrund af ønsker fra borgerne i Harte i 2005.

Erhverv

Erhvervsområderne i områdets nordlige del hører til de ældste erhvervsområder i kommunen. Udbygningen er primært sket i løbet af 1970-erne og områderne er i dag stort set udbyggede. Området præges af især bil- og transportbrancherne. Det fælleskommunale forbrændingsanlæg for Kolding, Vejle, Fredericia og Middelfart ligger på Bronzevej som nabo til en af byens genbrugspladser.

Placeringen mellem motorvejskrydset, Kolding bymidte og Storcenteret har gjort området til en yndet placering for udvalgsvarebutikker med stort arealbehov og servicevirksomheder. Langs især Vejlevej og Esbjergvej ligger således en del af aflastningscentret, byggemarked, drive-in restaurant, bilforhandlere og planteskoler, samt dyrlægeklinik, servicestationer og banker. Ved Albuen er der gennem tiden kommet en større koncentration af udvalgsvarebutikker.

Fakta

Harte - Munkeboområdet havde i 2020 et indbyggertal på 5.378 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 5.669 i 2032 - en stigning på cirka 5% .



Byformyelse i Munkebo



Bydelscenter ved Palme Allé

Brancheglidning

Planloven skærpede i 2007 bestemmelserne for butikker til "særlig pladskrævende varegrupper". Det betød, at mange varegrupper ikke længere kunne defineres som pladskrævende.

I de senere år er der sket en kraftig brancheglidning mellem butikstyperne inden for udvalgsvareområdet og inden for butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.



Trolthedestien

Trafik

Området bliver gennemskåret af den Sønderjyske Motorvej E45 og Esbjerg-motorvejen E20 samt jernbanen, der udgør de største trafik anlæg i området. Mens disse trafikale infrastrukturanlæg fører fjerntrafik forbi området, bliver nærtrafikken afviklet via gennemfartsvejene Vejlevej og Ny Esbjergvej og videre ad fordelingsvejene Egtvedvej, Birkedam, Albuen, Stålvvej, Platinvej, Esbjergvej og Stadionvej/Alpedalsvej. Via Ny Esbjergvej er området forbundet direkte til motorvejsafkørsel Kolding Vest E45/E20. Derudover eksisterer en række sideveje, der forsyner trafikken til villakvartererne, hvoraf mange er udført som blinde veje.

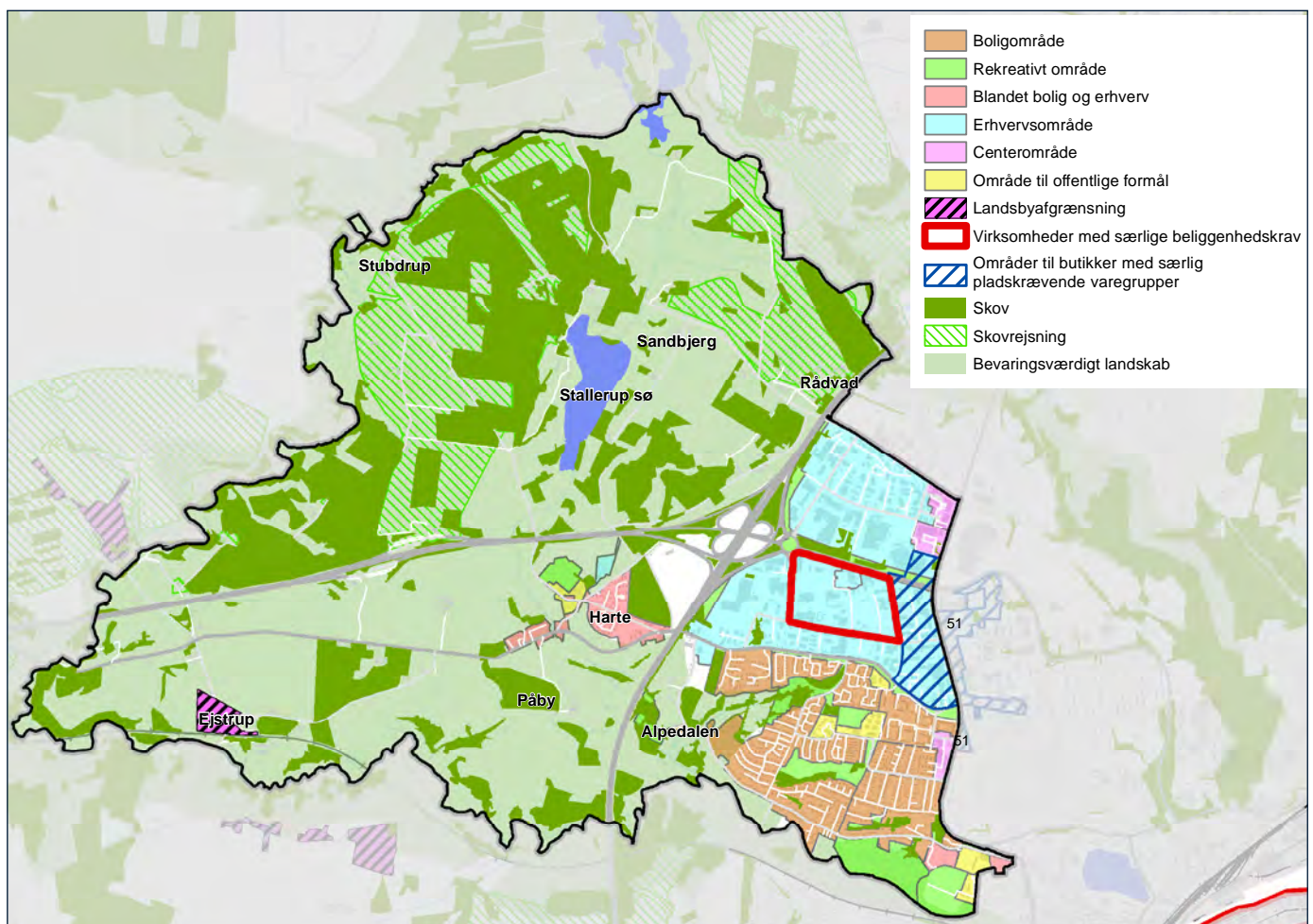


Harteværket

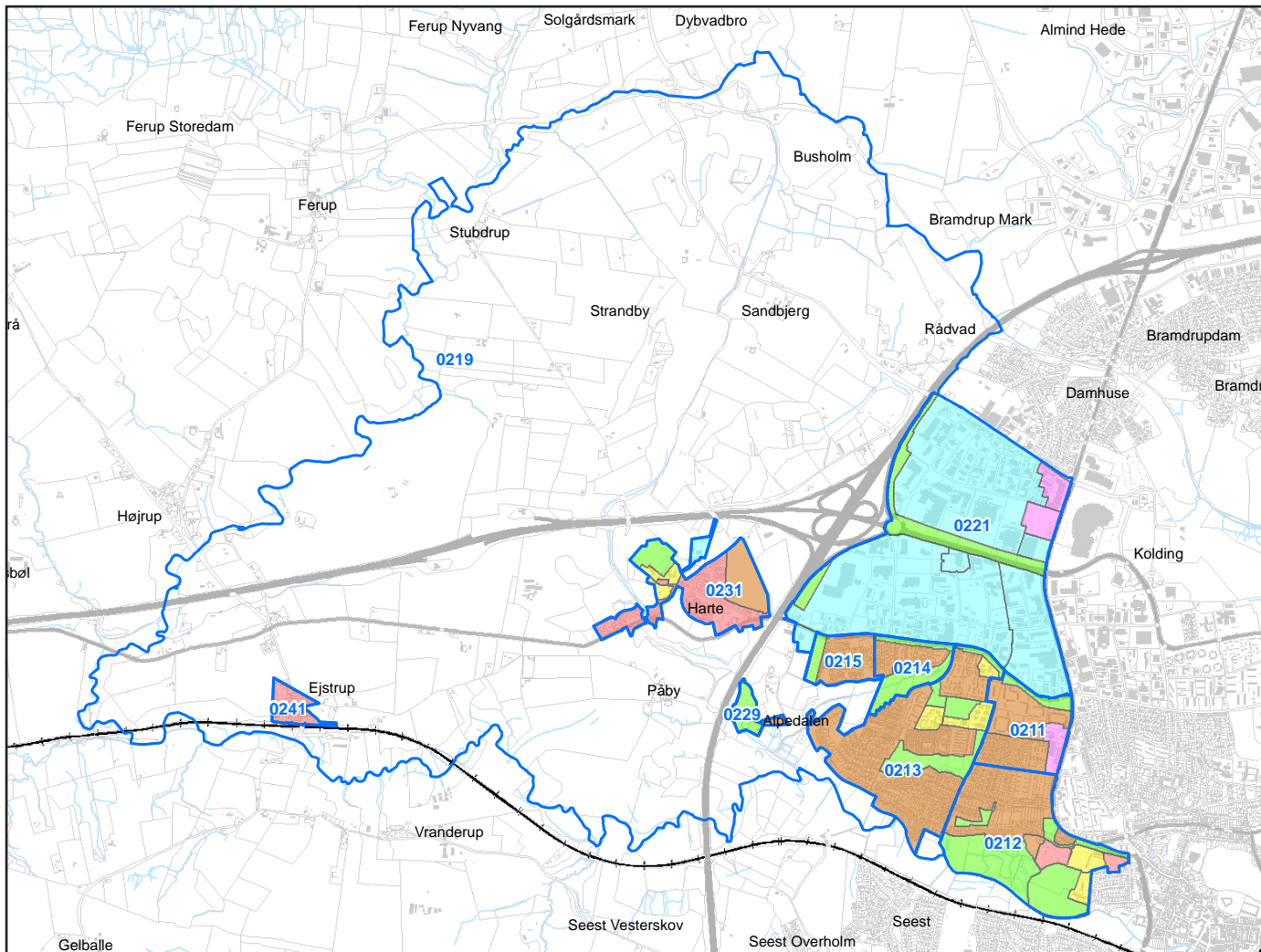
Det åbne land

Landområdet udgør ca. 2/3 af hele Harte-Munkeboområdet. Området, som er meget kuperet, omfatter en del af landskabsstrøgene langs Dons søerne og ådalene. Størstedelen af området er udpeget som værdifuldt landskab, hvor de landskabelige kvaliteter skal respekteres i forbindelse med nye anlæg. Af store naturområder inden for området skal nævnes Stallerup Sø og de lave områder nord for op mod Dons Sønder sø. Søområdet indgår i det kulturhistoriske miljø omkring Harteværket, hvor der i 2016 åbnede et oplevelsescenter. Harteværket er et tidstypisk eksempel på industriel bygningskultur. Det er Danmarks første større vandkraftværk og er bygget i 1918-1920.

Naturområderne er både vigtige biotoper og har en stor rekreativ værdi. Alpedalen mellem Munkeboområdet og Seest er det mest bynære naturområde.



02 Harte - Munkebo



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

Enkeltområde	0211- C1	0211-B1	0211-B2	0211-G1
Navn	MUNKEBO	MUNKEBO	MUNKEBO	MUNKEBO
Anvendelse generelt	Centerområde	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifik	Bydelscenter Miljøklasse 1-3	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Grønt område / rekreativt område
Bebyggelsesprocent	40	50	30 /40	-
Max etager	2 etager	3 etager	1 ½ etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	13 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades nytteha-ver i området ved Esbjergvej og Vejlevej Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0212-B1	0212-B2
Navn	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifik	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30 /40	30
Max etager	1,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bygningshøjde max 2 etager – mod Stadionvej dog 2-3 etager. Bebyggelsens højde må ikke overstige kote 16. Bebyggelse skal indpasses i terræn, således at bygningshøjden ikke overstiger den eksisterende langs Stadionvej. Der skal sikres fortsat visuel forbindelse til Kolding Å fra Stadionvej. Bebyggelsesprocent beregnes inden for det samlede område inkl. område til fritidsformål (del af 0212-G2) Beskyttet natur skal friholdes for bebyggelse, og der skal tages højde for konkrete forhold jf. de gældende retningslinjer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2). Ved udarbejdelse af lokalplan skal tages hensyn til håndtering af vand, f.eks ved placering af byggeri, minimumhøjde på sokler mm.

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

Enkeltområde	0212-BE1	0212-BE2	0212-G1	0212-G2
Navn	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifik	Blandet byområde med offentlig og privat service samt liberale erhverv. Miljøklasse 1-3	Blandet byområde med offentlig og privat service samt liberale erhverv Miljøklasse 1-3	Grønt område / rekreativt område	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	50	50	-	-
Max etager	2,5 etager	2,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	11 meter	11 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelsen skal respektere naturforhold langs Kolding Å. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Kolonihaver ved Stadionvej er ikke varige. Bebyggelsen skal respektere naturforhold langs Kolding Å. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan etableres anlæg til lege- og opholdsarealer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0212-G3	0212-01	0212-02	0213-B1
Navn	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE	KASTANIEALLE	ØSTERVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål	Boligområde
Anvendelse specifik	Grønt område til boldbaner m.v.	Døgn- og daginstitutioner, undervisningsinstitutioner samt idrætsfunktioner.	Sports- og idrætsfunktioner - herunder stadion samt institutioner og undervisningsformål.	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger
Bebyggelsesprocent	-	40	40	40
Max etager	-	2 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

Enkeltområde	0213-01	0213-02	0213-03	0213-G1
Navn	ØSTERVEJ	ØSTERVEJ	ØSTERVEJ	ØSTERVEJ
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifik	Dag- og døgninstitutioner og sundhedsinstitutioner.	Uddannelsesinstitutioner og kultur- og fritidsaktiviteter .	Dag- og døgninstitutioner og idrætsområde.	Grønt område
Bebyggelsesprocent	40	40	40	-
Max etager	2 etager	2 etager	1,5 etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der kan etableres plejeboliger og dagcenter i området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0213-G2	0213-G3	0213-G4	0214-B1
Navn	ØSTERVEJ	ØSTERVEJ	ØSTERVEJ	BROGÅRD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifik	Grønt område	Grønt område og idrætsanlæg	Natur- og friluftsområde	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	-	-	30 / 40
Max etager	-	-	-	1 ½ etage
Max bygningshøjde	-	-	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Område med ekstensiv pleje og faunapassage og skråningsareal kan anvendes til afgræsning. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelsen skal udgøre en samlet helhed med hensyn til udformning, materialevalg farver m.v. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

Enkeltområde	0214-G1	0215-B1	0215-G1
Navn	BROGÅRD	ESBJERGVEJ	ESBJERGVEJ
Anvendelse generelt	Området til fritidsformål	Boligområde	Området til fritidsformål
Anvendelse specifik	Natur- og friluftsområde som overdrev	Haveboligbebyggelse	Grønt område
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	-
Max etager	-	1 ½ etage	-
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Område med ekstensiv pleje og faunapassage og skråningsareal kan anvendes til afgræsning.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Bebyggelsen skal udgøre en samlet helhed med hensyn til udformning, materialevalg farver m.v. Terrænregulering i mindstemål.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området anvendes som afskærmning med beplantning</p>

Enkeltområde	0221-C1	0221-C2	0221-E1
Navn	CENTER NORD	CENTER NORD	INDUSTRI NV III OG IV
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Aflastningsområde (Danfossgunden) Miljøklasse 1-4	Aflastningsområde (Albuen) Miljøklasse 1-4	Lettere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper (markeret på kort) Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	50	50	50
Max etager	2 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	12 meter	12 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Mindste butiksstørrelse 1.000 m² bruttoetageareal til nye udvalgsvarebutikker. Der kan dog tillades én enkelt butik på 600 m². Der kan tillades 1 dagligvarebutik på maksimalt 1.400 m² ekskl. personalefaciliteter. Der kan først gives ibrugtagningstilladelse til dagligvarebutikken, enten samtidig med eller når der er givet ibrugtagningstilladelse til mindst én udvalgsvarebutik inden for området. Særlig detailhandelsramme (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mindste butiksstørrelse 600 m² bruttoetageareal til nye udvalgsvarebutikker. Ingen dagligvarebutikker. Særlig detailhandelsramme (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlig detailhandelsramme (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

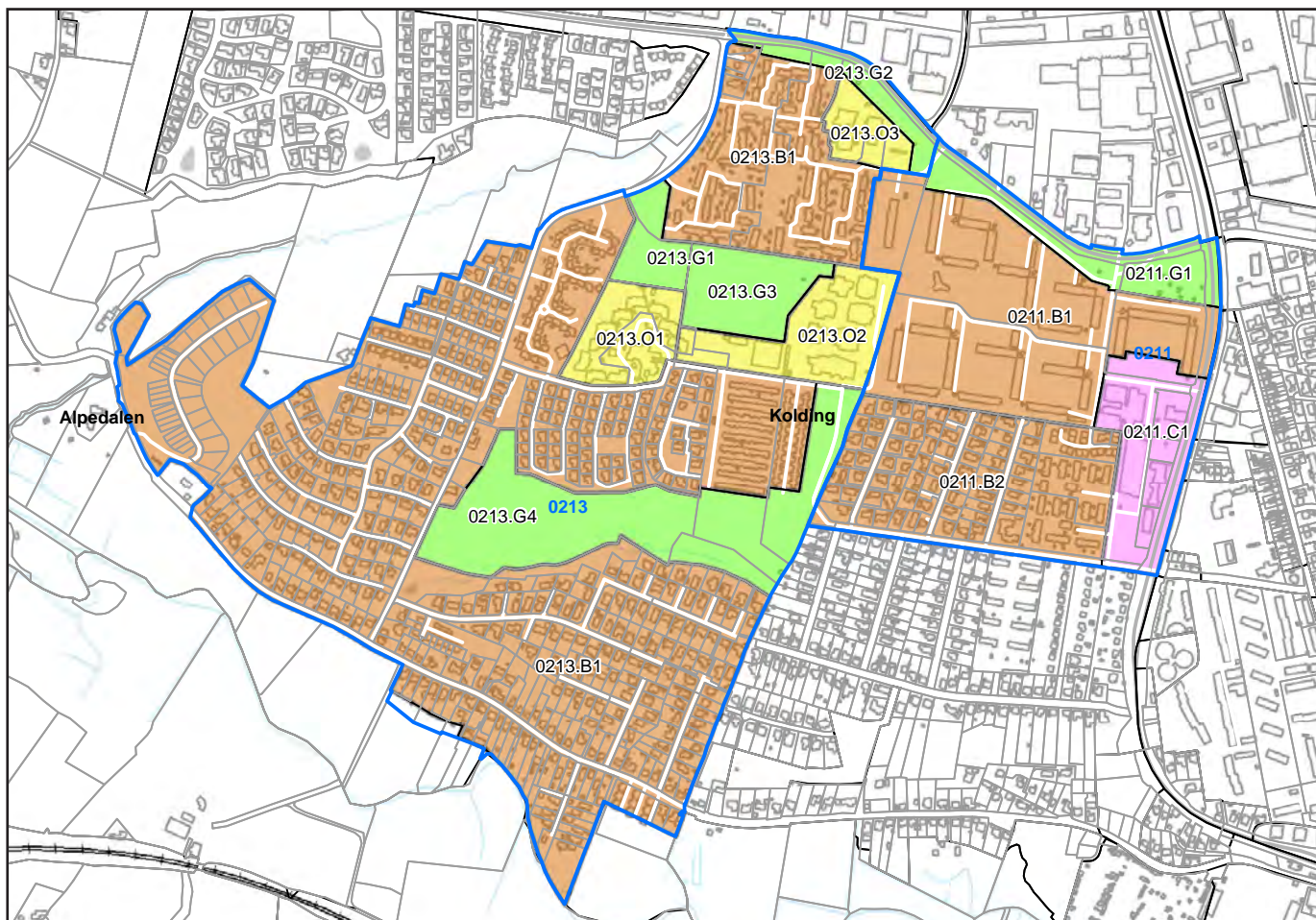
Enkeltområde	0221-E2	0221-E3	0221-E4	0221-E5
Navn	INDUSTRI NV III OG IV	INDUSTRI NV III OG IV	INDUSTRI NV III OG IV	INDUSTRI NV III OG IV
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Lettere og tungere industrivirksomheder. Miljøklasse 1-6	Lettere og tungere industri – samt virksomheder med særlige beliggenhedskrav som forbrændingsanlæg. Miljøklasse 1-6	Kontor- og serviceerhverv Miljøklasse 1-3	Lettere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper (markeret på kort) Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	50	50	25	50
Max etager	2 etager	-	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	10 meter	40 meter	8,5 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Zonering mod afgrænsningen af rammeområdet. Der findes en risikovirksomhed inden for området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Støjkonsekvenszone skal sikres til friholdelse for yderligere støjende anvendelse. Der tillades bygningshøjde på 100 meter for skorstene. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlig detailhandelsramme (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0221-G1	0229-G1	0229-B1	0231-E1
Navn	INDUSTRI NV III OG IV	HARTEVÆRKET	HARTEVÆRKET	HARTE BY
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Grønt område	Grønt område til fritidsformål med arbejdende museum. Mulighed for udvidelse af tekniske anlæg til Harteværkets drift og fortsat elproduktion.	Området kan anvendes til boliger i eksisterende bygninger – maksimalt 4 boliger.	Lettere industri - herunder anlægsgartnervirksomhed Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	-	30	30	10
Max etager	-	6 etager	2 etager	-
Max bygningshøjde	-	22 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området anvendes som afskærmning med beplantning. Der kan etableres støjskærme langs motorvejen. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Harteværket kan anvendes som oplevelses- og kulturformidlingscenter i relation til værkets funktion. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mulighed for boliger kun i eksisterende bygninger. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades i tilknytning til anlægsgartnervirksomhed en bolig.

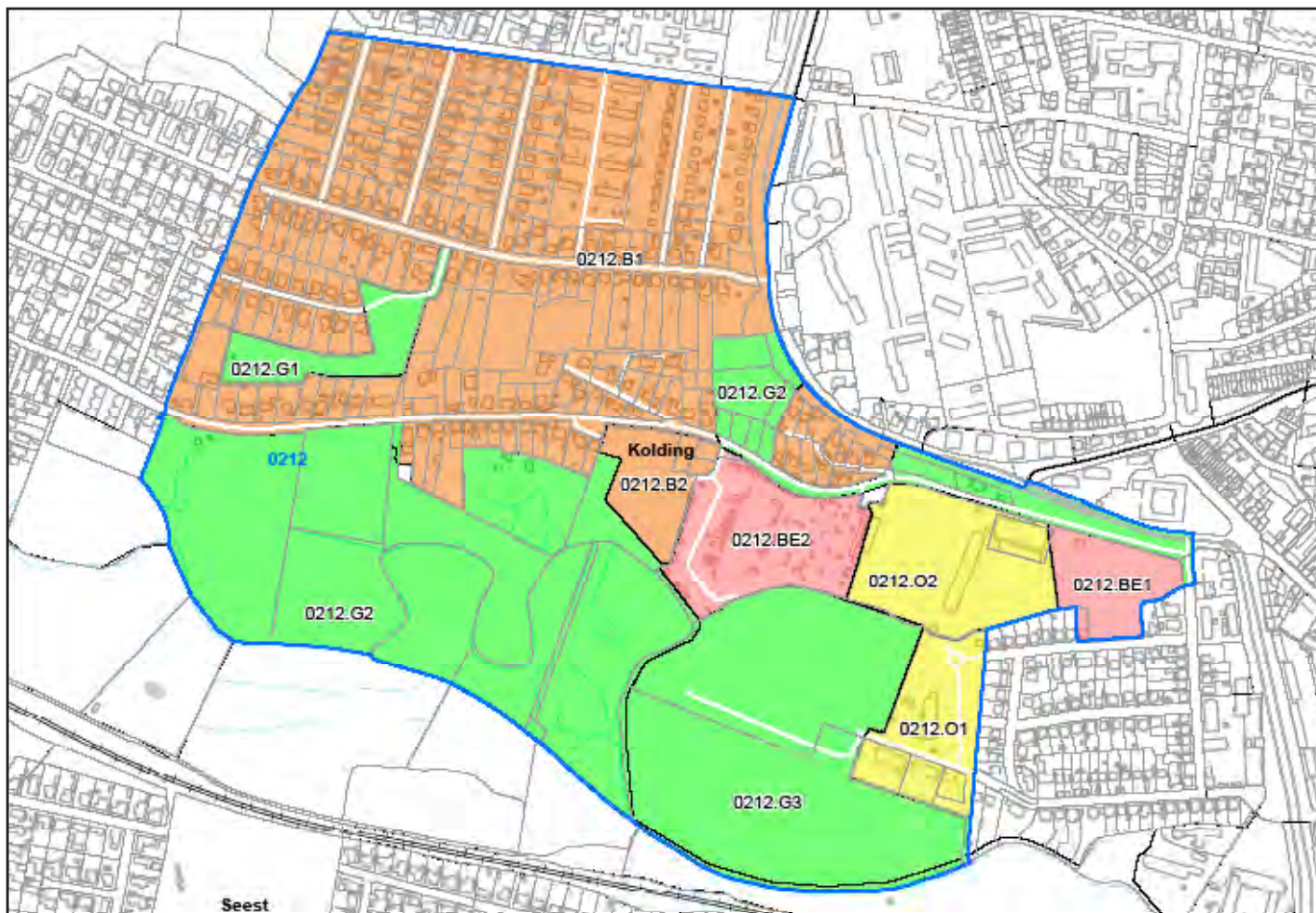
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 02 HARTE/MUNKEBO

Enkeltområde	0231-B1	0231-BE1	0231-O1	0231-O2
Navn	HARTE BY	HARTE BY	HARTE BY	HARTE BY
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifik	Haveboligområde	Blandet byområde med enkeltstående butikker Miljøklasse 1-3	Kirker og kirkegårde samt kulturelle institutioner	Uddannelsesinstitutioner, daginstitutioner med tilhørende idrætsanlæg
Bebyggelsesprocent	30 / 40	30 / 40 / 40 / 40	40	40
Max etager	2 etager	1½ etage	1½	1½
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	6 meter	6 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelsen skal opføres på vilkår at grundvandsinteresserne i området tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering.	-

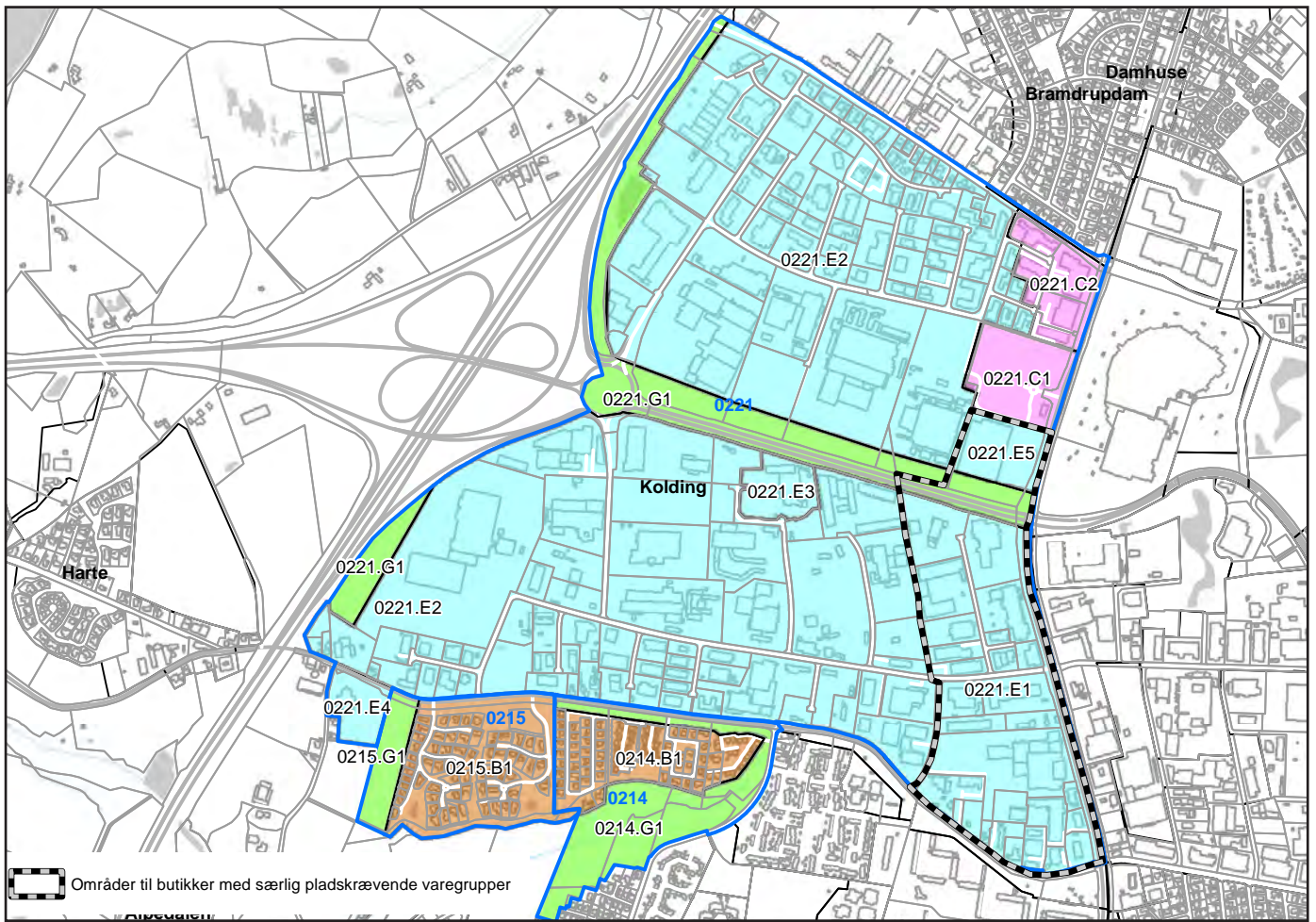
Enkeltområde	0231-G1	0241-BE1		
Navn	HARTE BY	EJSTRUP BY		
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Blandet bolig og erhverv		
Anvendelse specifik	Idrætsanlæg og naturområde	Blandet byområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3		
Bebyggelsesprocent	Friholdes for bebyggelse	30 /40/40		
Max etager	-	1½		
Max bygningshøjde	-	8,5 meter		
Zonestatus	Byzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone		
Supplerende bestemmelser	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).		



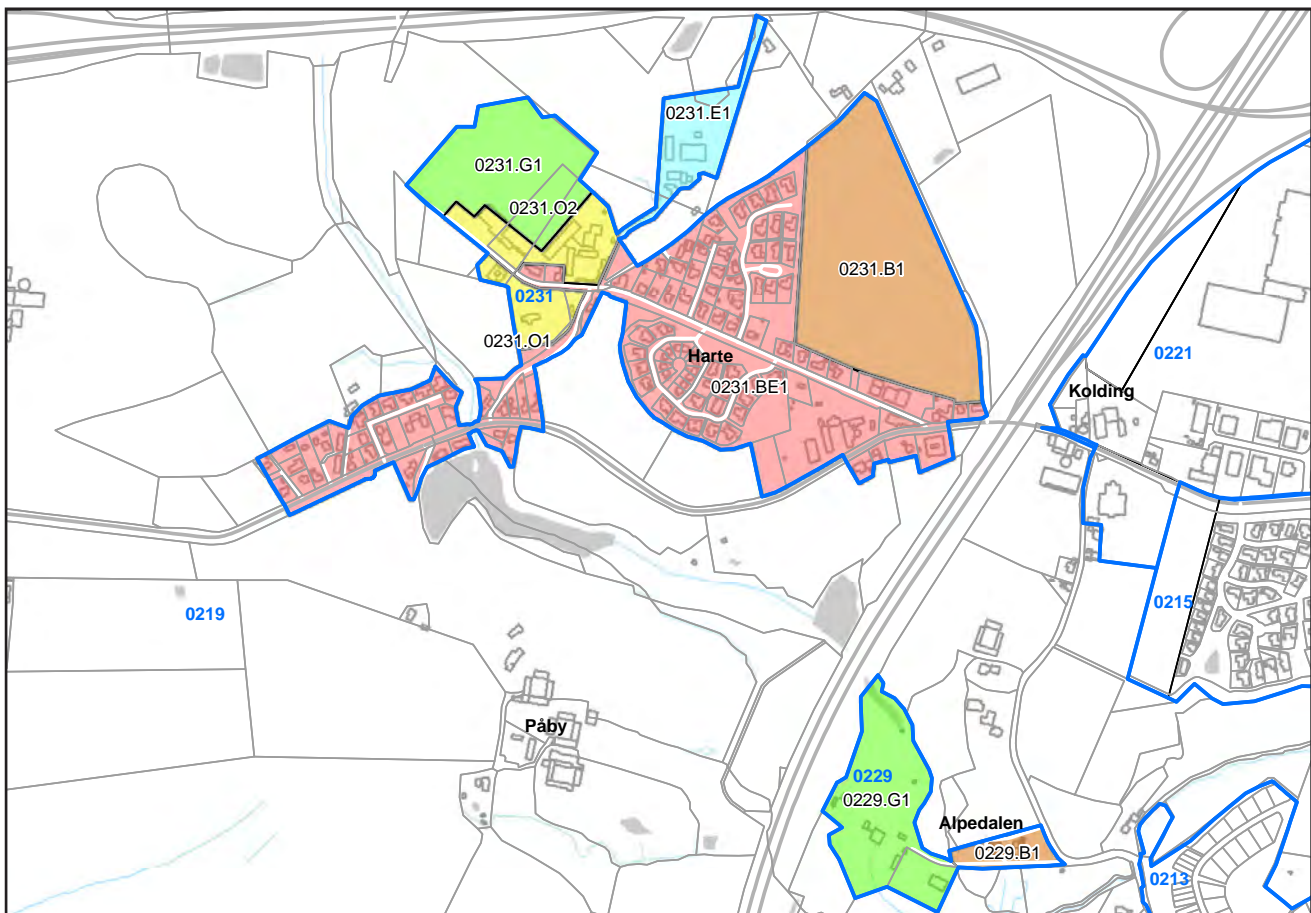
Område 0211 og 0213



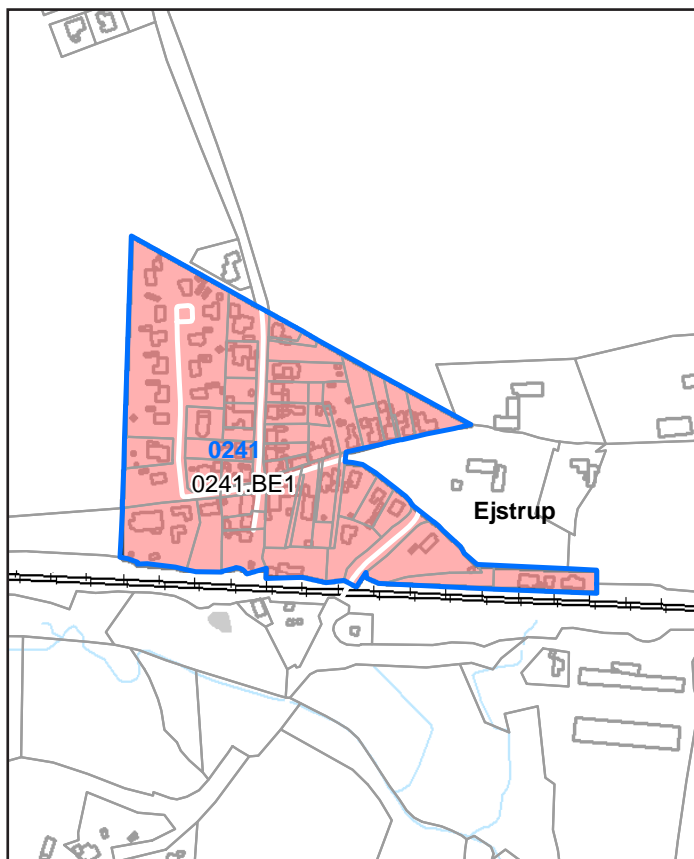
Område 0212



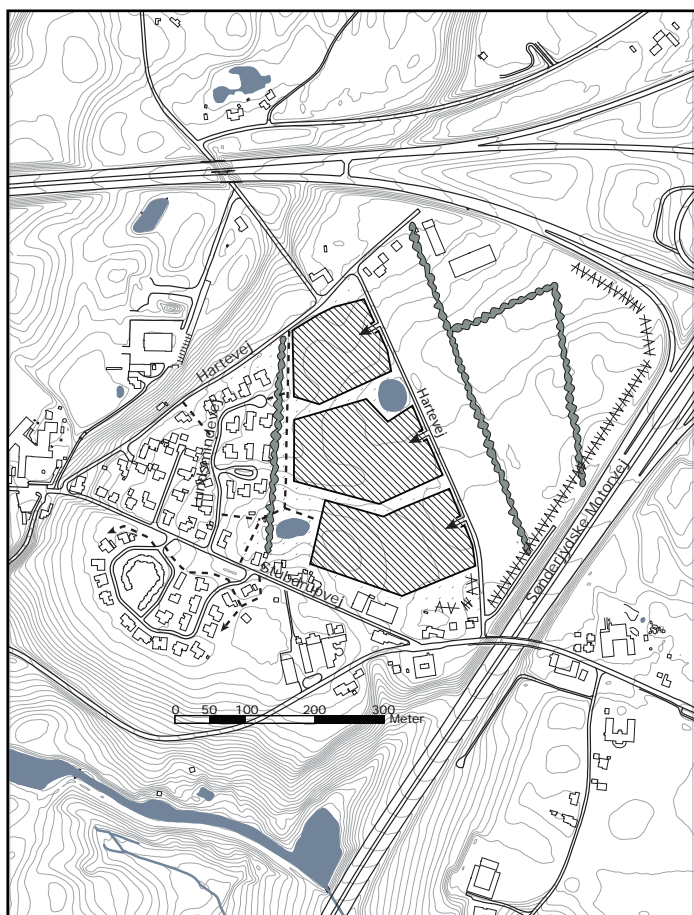
Område 0214, 0215 og 0221



Område 0229 og 0231



Område 0241



Princip for udbygning af område 0231.B1

Område 03 - Sydlig bydel

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Den sydlige bydel er et sammenhængende byområde umiddelbart syd for Kolding bymidte. Bydelen ligger på begge sider af Haderslevvej, som er den oprindelige indfaldsvej fra Koldings sydlige opland. Vest for Haderslevvej er området benævnt Sydvestkvarteret. Dette område er forbundet med bymidten via Haderslevvej og "Den grønne Linje", en ringformet rekreativ stiforbindelse fra Mosevej til Tøndervej.

Mod nord er byområdet afgrænset af Tøndervej og Sydbanegade, der indgår i ringgadeforbindelsen omkring bymidten. Mod syd er området afgrænset af Sdr. Ringvej og Tankedalsvej i overgangen til erhvervsområderne ved Gejlhavegård og Industri Syd.

Byområdet er højt beliggende, og tidligere tiders råstofgravninger har forstærket områdets stejle skråningsarealer mod bymidten. Set fra bymidten markerer bydelen sig med sin højtliggende bebyggelser - Kristkirkens tårn og Sct. Michaels kirkespir. Fra syd er det karakteristiske vandtårn ved Mosevej og et radiotårn ved Grønholtparken synligt.

Boliger

Bydelens bebyggelse afspejler en historisk periode i Koldings udvikling fra grænseby til en betydelig erhvervsby. Nærmest bymidten findes ældre etagebebyggelser sammenbygget i karreer, fritliggende patriciervillaer og offentlige bygninger. I den sydlige del af området findes boligbebyggelser fra 1960'erne opført som etageblokke samt fritliggende enfamiliehuse og ensartet rækkehusbebyggelse typisk for 1970'erne.

Mange kvarterer er opstået som haveforeninger og parcelhusbebyggelserne består af huse med forskellig alder og karakter.

Bydelen er i dag stort set udbygget og en udbygning skal derfor primært ske som huludfyldning, byomdannelse og fortætning. Det er i den sammenhæng vigtigt, at de nye boliger tilpasses de eksisterende boligkvarterer og omgivelserne både med hensyn til arkitektur og omfang.

Som egentlige udbygningspotentieller findes i områdets sydlige udkant et område ved Mosevej - Hørparken - som endnu ikke er helt udbygget. Det er et tidligere erhvervsområde, som er planlagt til boligformål. En del af området er omdannet, men der er fortsat en rummelighed til etageboliger i området.

Erhverv og detailhandel

Der eksisterer i dag spredt i området flere mindre virksomheder, såsom automekanikere og håndværksvirksomheder. Der er kun udlagt et enkelt egentligt erhvervsområde ved Mosevej/Tankedalsvej i områdets sydligste del. Erhvervsområdet er samtidig udpeget som område til særlig pladskrævende varegrupper.

Detailhandlen i området er koncentreret langs Haderslevvej og i bydelscentrene ved Domhusgade og Sdr. Ringvej/Mosevej. Herudover er der placeret lokale centerområder ved Knud Hansens Vej, Jovavej og Enevold Sørensens Vej.

Fakta

Sydlig Bydel havde i 2020 et indbyggertal på 10.004 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området falde til 9.795 i 2032 - et fald på cirka 2% .



Kristkirken



Boligområdet Hørgården er under udbygning.



Kvarterhuset på Junghansvej



Stiforbindelsen Den grønne Linje

Trafik

Den sydlige bydels gennemfartsveje Sdr. Ringvej/Østerbrogade og Tøndervej/Sydbanegade binder bydelen sammen med kommunens øvrige dele og omverden. Fordelingsvejene Haderslevvej, Agtrupvej, Mosevej og Eliassensvej forbinder derimod den sydlige bydels interne områder. Der er cykelstinet langs de fleste gennemfartsveje og fordelingsveje i området samt centrale lokalveje i sydvestkvarteret. Ud over cykelstierne langs vejene eksisterer flere stier i eget trace.

Flere veje er blevet forbedret og fredeliggjort i forbindelse med kvarterplanen for Sydvestkvarteret. Mosevej og Carl Plougs Vej er blevet indsnævret og der er anlagt cykelsti og plantet vejtræer. Vejkrydsene Eliassensvej/Lykkegårdsvej og Stejlbjergvej/Riis Toft er blevet omlagt for at sikre trafikdæmpning.



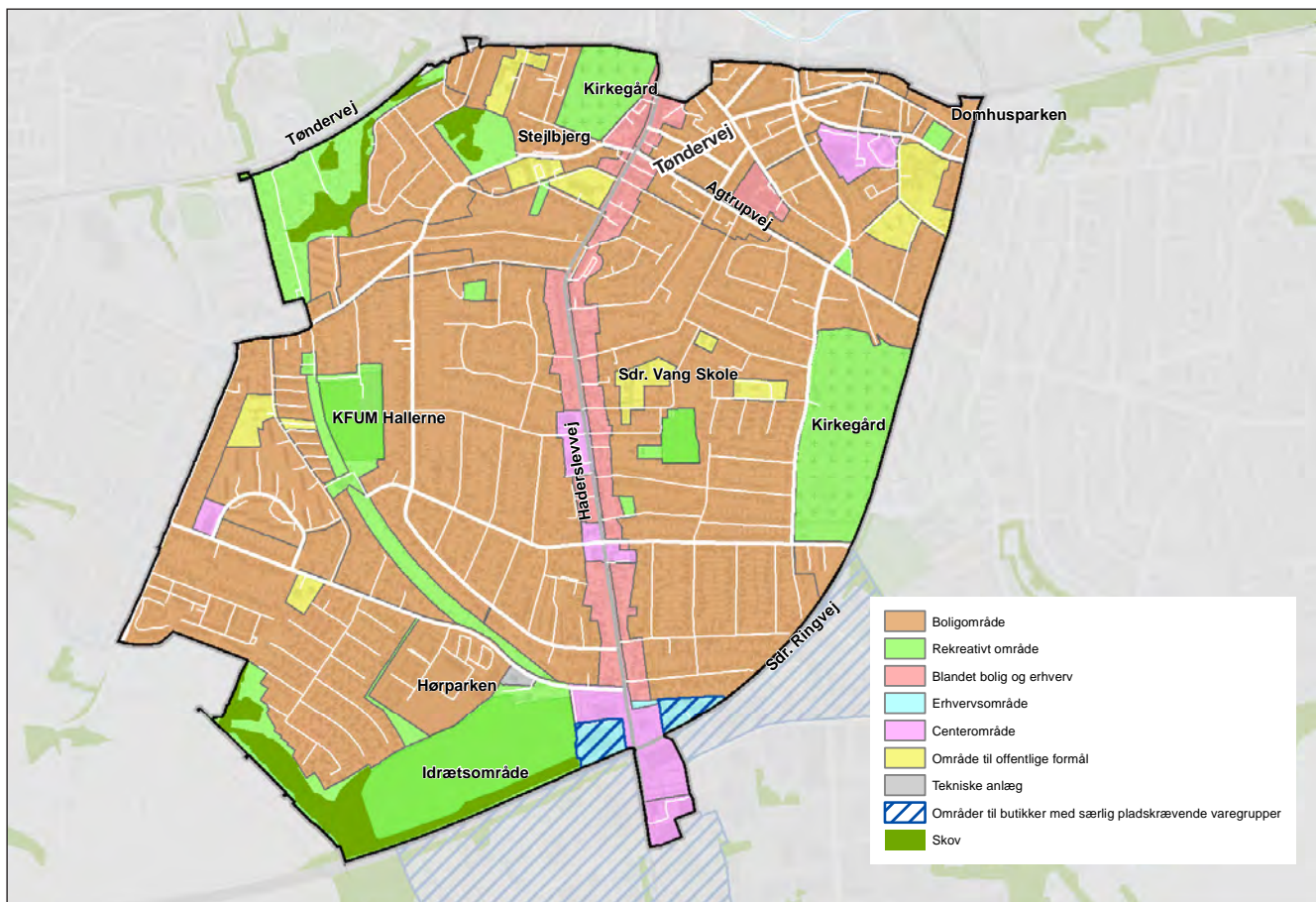
Gl. Kirkegård - stor rekreativ værdi

Grønne områder

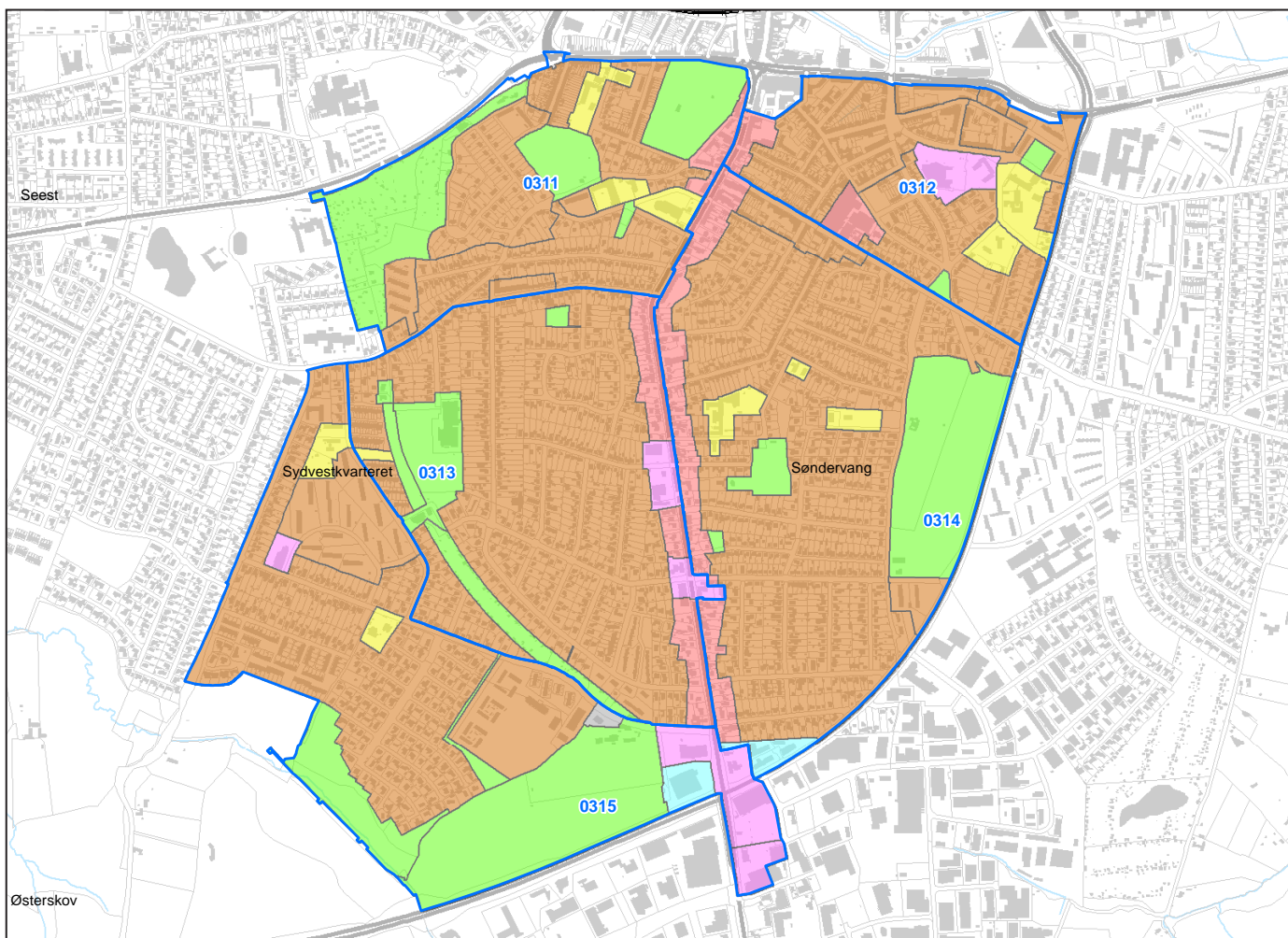
I byområdet findes grønne områder i form af kolonihaver, idrætspladser og kirkegårde. En skræntskov danner mod sydvest overgang til landområdet ved Seest Mølleå.

Der er ved gennemførelse af "Den Grønne Linie" opnået en rekreativ sammenhæng fra bymidten til Seest Mølleådal.

Ved Tøndervej findes flere sammenhængende grønne områder som haveforeningen Munkeparken, det historiske parkanlæg Stejlbjerganlægget og Gl. Kirkegård med høje træerækker.



03 Sydlig bydel



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0311-B1	0311-B2	0311-B3	0311-B4
Navn	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	60	30/40/40	30/40/40	40
Max etager	3 etager	1,5 etager	2,5 etager	2,5 etager
Max bygningshøjde	13 meter	8,5 meter	11 meter	11 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Sluttet bebyggelse i gadelinje i Bjerggade, Clemensgade og del af Ottosgade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-

	0311-BE1	0311-G1	0311-G2	0311-G3
Navn	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Kolonihaver	Kirkegård	Parkområde, natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	5	-	-
Max etager	2 etager	1 etage	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	3,5 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Maks. 20 m ² for den enkelte kolonihavegrund Kolonihaverne er udpeget som varige. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0311-G4	0311-O1	0311-O2	0311-O3
Navn	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT	STEJLBJERG – RIIS TOFT
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Grønt område	Kirker	Dag- og døgninstitutioner	Kirker, dag- og døgninstitutioner og uddannelsesinstitutioner
Bebyggelsesprocent	-	40	40	40
Max etager	-	1,5 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse.	Der tillades højere højder til kirkebyggeri. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0312-B1	0312-B2	0312-B3	0312-B4
Navn	DALBYGADE - KONGE- BROGADE	DALBYGADE - KONGE- BROGADE	DALBYGADE - KONGE- BROGADE	DALBYGADE - KONGE- BROGADE
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	60	30/40/40	135	165
Max etager	3 etager	1,5 etager	4 etager	4 etager
Max bygningshøjde	13 meter	8,5 meter	16 meter	16 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Sluttet bebyggelse i gadelinje langs Hollændervej samt del af Dalbygade, Kongebrogade, Agtrupvej og Teglgårdsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Opholdsarealet skal være mindst 25 % af etagearealet. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Opholdsarealet skal være mindst 12 % af etagearealet. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0312-B5	0312-BE1	0312-BE2	0312-C1
Navn	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	DALBYGADE - KONGE-BROGADE
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv	Centerområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse – underetagen må benyttes til servicefunktioner rettet mod bygningens brugere.	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Bydelscenter
Bebyggelsesprocent	220	30/40/40	30/40/40	60
Max etager	6 etager	2 etager	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	21 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Opholdsarealet skal være mindst 12 % af etagearealet.</p> <p>Langs Teglgårdsvej er det maksimale etageantal 5. Langs Skamlingvejen må der, ud over de maksimale 6 etager, etableres tagterrasse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Sluttet bebyggelse i gadelinje langs Haderslevvej.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	-	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0312-G1	0312-O1	0312-O2	0313-B1
Navn	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	DALBYGADE - KONGE-BROGADE	CARL PLOUGS VEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Grønt område	Dag- og døgninstitutioner	Domhus og Offentlige formål i øvrigt	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	40	40	30/40/40
Max etager	-	2 etager	5,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 etager	24 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0313-BE1	0313-C1	0313-C2	0313-G1
Navn	CARL PLOUGS VEJ	CARL PLOUGS VEJ	CARL PLOUGS VEJ	CARL PLOUGS VEJ
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Centerområde	Centerområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Lokalcenter	Lokalcenter	Kolonihaver
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	40	40	
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	3,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Maks. 20 m ² for den enkelte kolonihavegrund Kolonihaverne er udpeget som varige. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0313-G2	0313-G3	0313-O1	0314-B1
Navn	CARL PLOUGS VEJ	CARL PLOUGS VEJ	CARL PLOUGS VEJ	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Grønt område	Ferie- og fritidsanlæg og idrætsanlæg	Offentlige formål i øvrigt	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	40	40	60
Max etager	-	1,5 etager	1,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	13 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Eksisterende beplantning skal bevares. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0314-B2	0314-BE1	0314-E1	0314-G1
Navn	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Blandet byområde Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, lettere industri og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 1-3	Grønt område og parkområde
Bebyggelsesprocent	30/40/40	30/40/40/40	50	-
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	10 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0314-G2	0314-G3	0314-O1	0314-O2
Navn	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Kirkegårde	Grønt område	Uddannelsesinstitutioner	Kirker
Bebyggelsesprocent	-	-	65	40
Max etager	-	-	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	-	11 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-

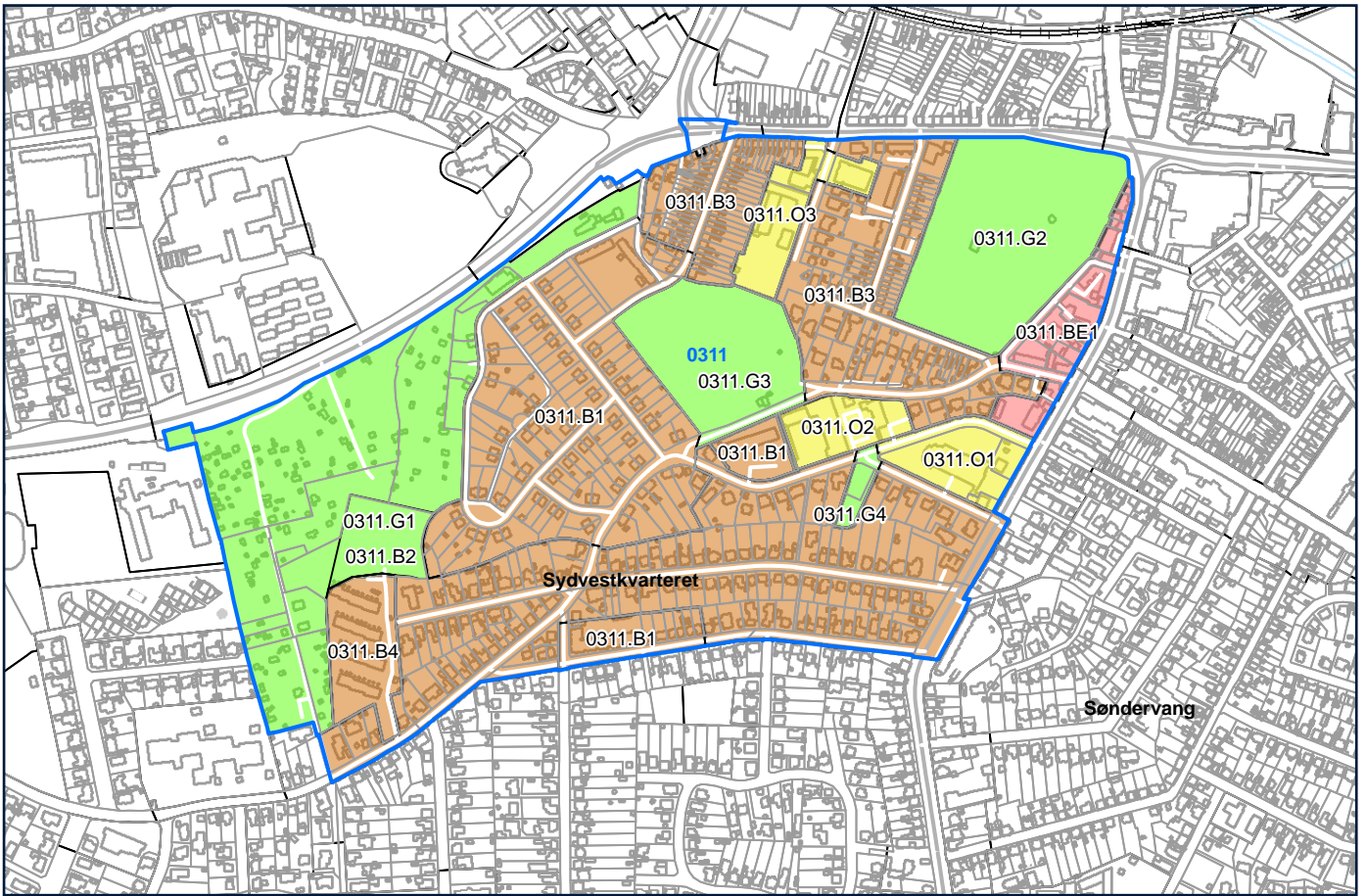
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

Enkeltområde	0314-03	0315-B1	0315-B2	0315_B3
Navn	HADERSLEVVEJ – SDR. RINGGADE	MOSEVEJ	MOSEVEJ	MOSEVEJ
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Forsyningsanlæg og offentlige formål.	Etageboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	60	30/40/40	50
Max etager	1,5 etager	3 etager	1,5 etager	5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	13 meter	8,5 meter	16 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

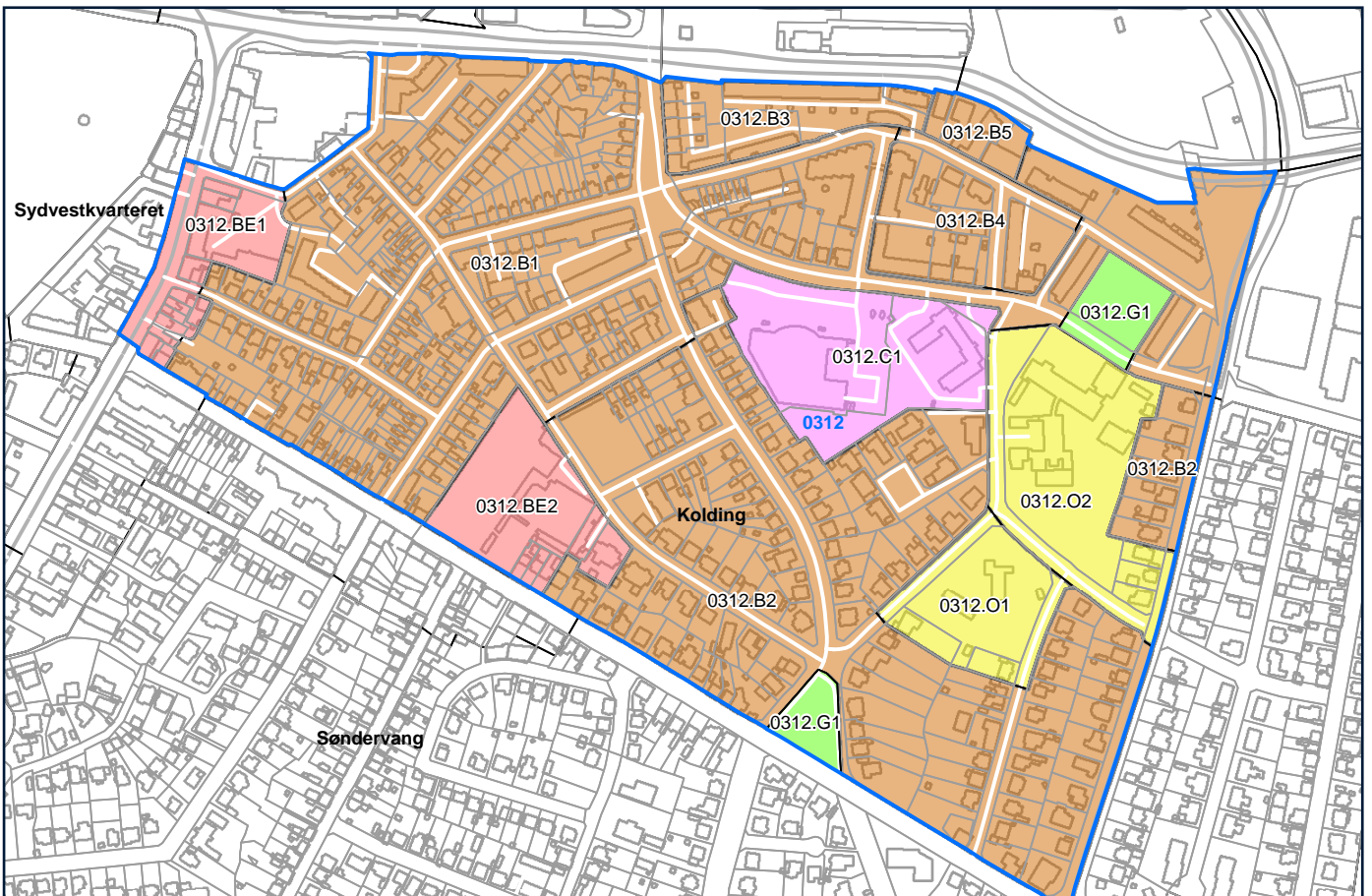
Enkeltområde	0315-C1	0315-C2	0315-C3	0315-G1
Navn	MOSEVEJ	MOSEVEJ	MOSEVEJ	MOSEVEJ
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Centerområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Bydelscenter Miljøklasse 1-3	Bydelscenter Miljøklasse 1-3	Idrætsanlæg og grønt område
Bebyggelsesprocent	40	40	45	-
Max etager	1,5 etager	2 etager	2 etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	9 meter	9 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 03 – SYDLIGE BYDEL

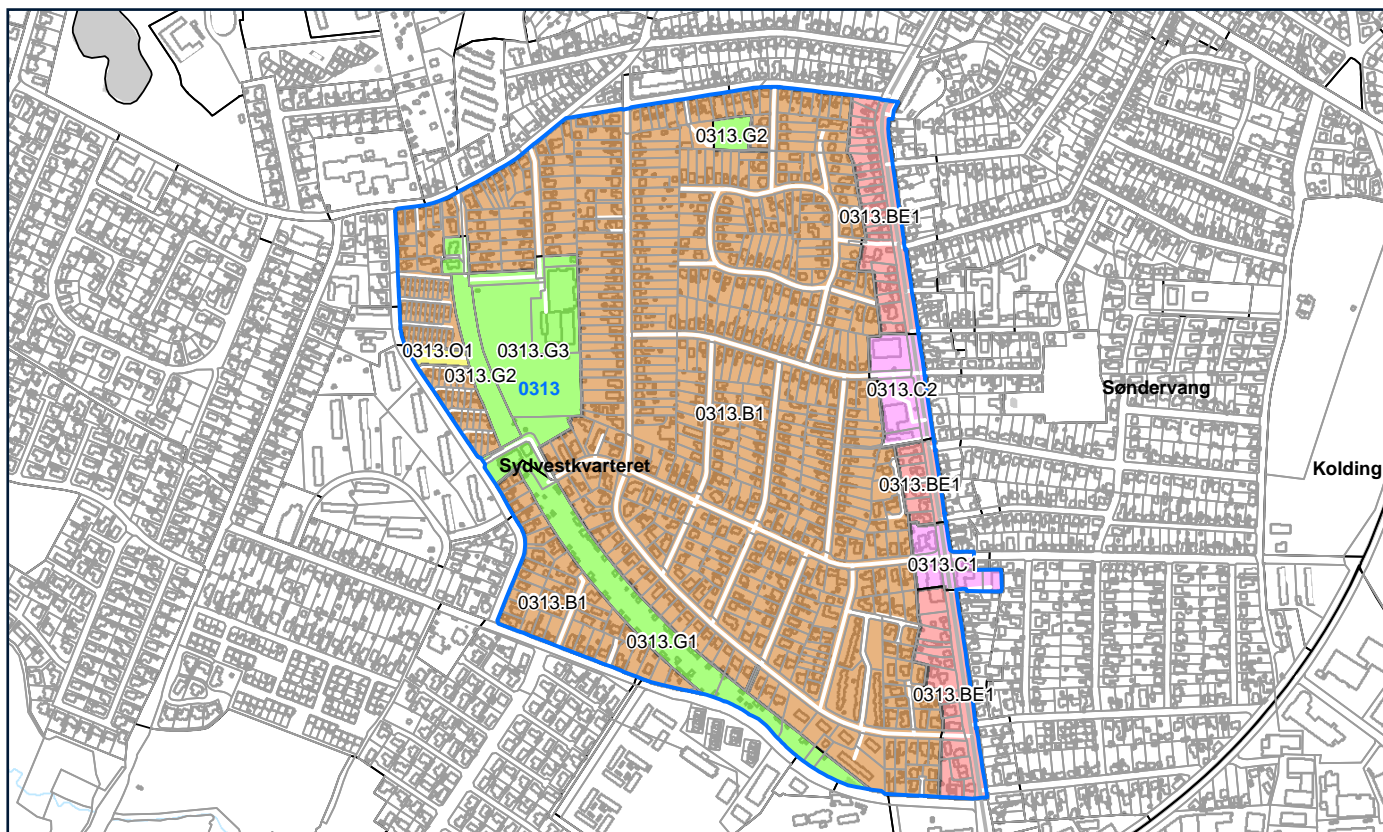
Enkeltområde	0315-G2	0315-E1	0315-T1	0315-O1
Navn	MOSEVEJ	MOSEVEJ	MOSEVEJ	MOSEVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Erhvervsområde	Teknisk anlæg	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Grønt område	Kontor og serviceerhverv, lettere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper Miljøklasse 1-3.	Forsyningsanlæg Miljøklasse 1	Dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	-	50	40	40
Max etager	-	-	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	10 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).



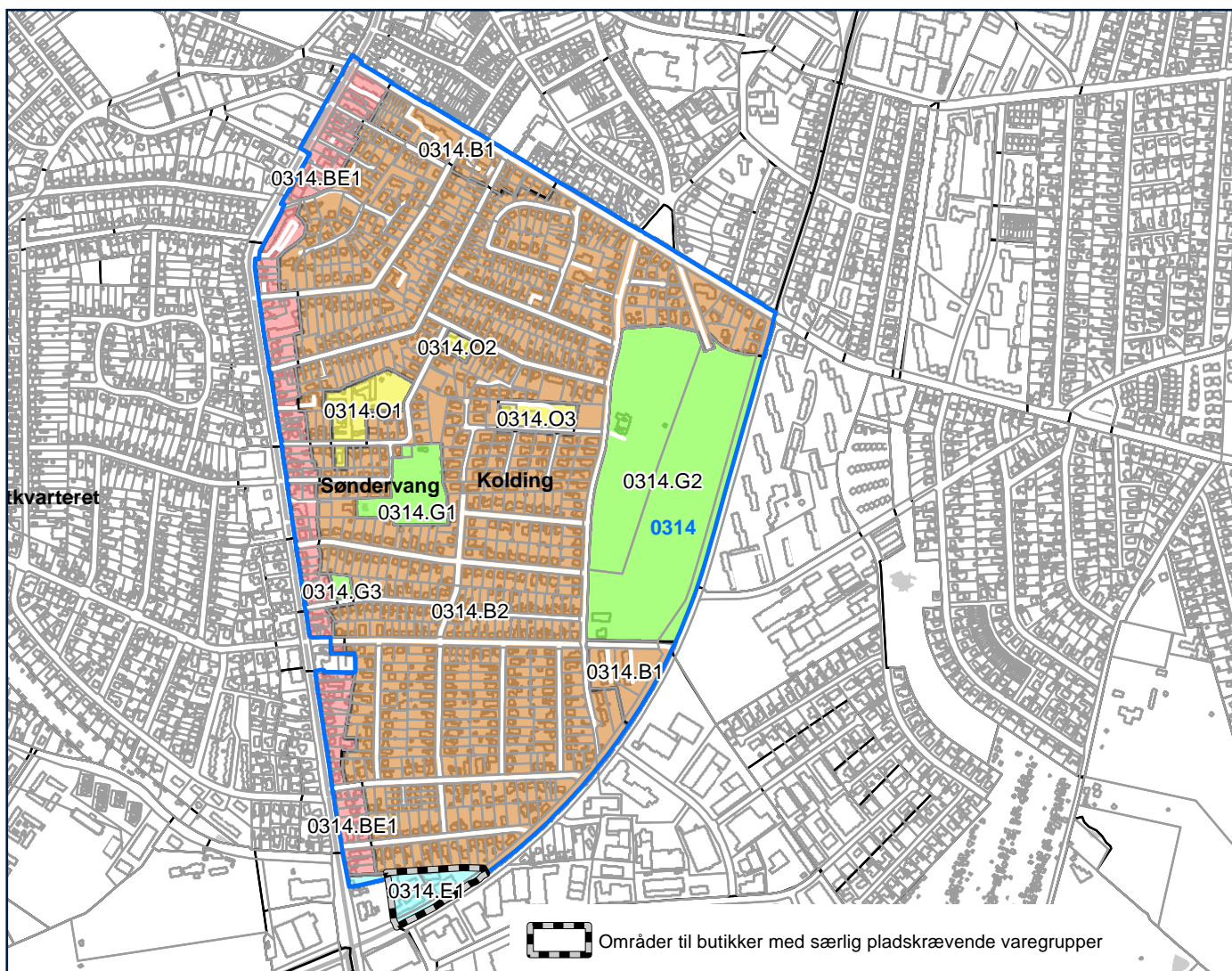
Område 0311



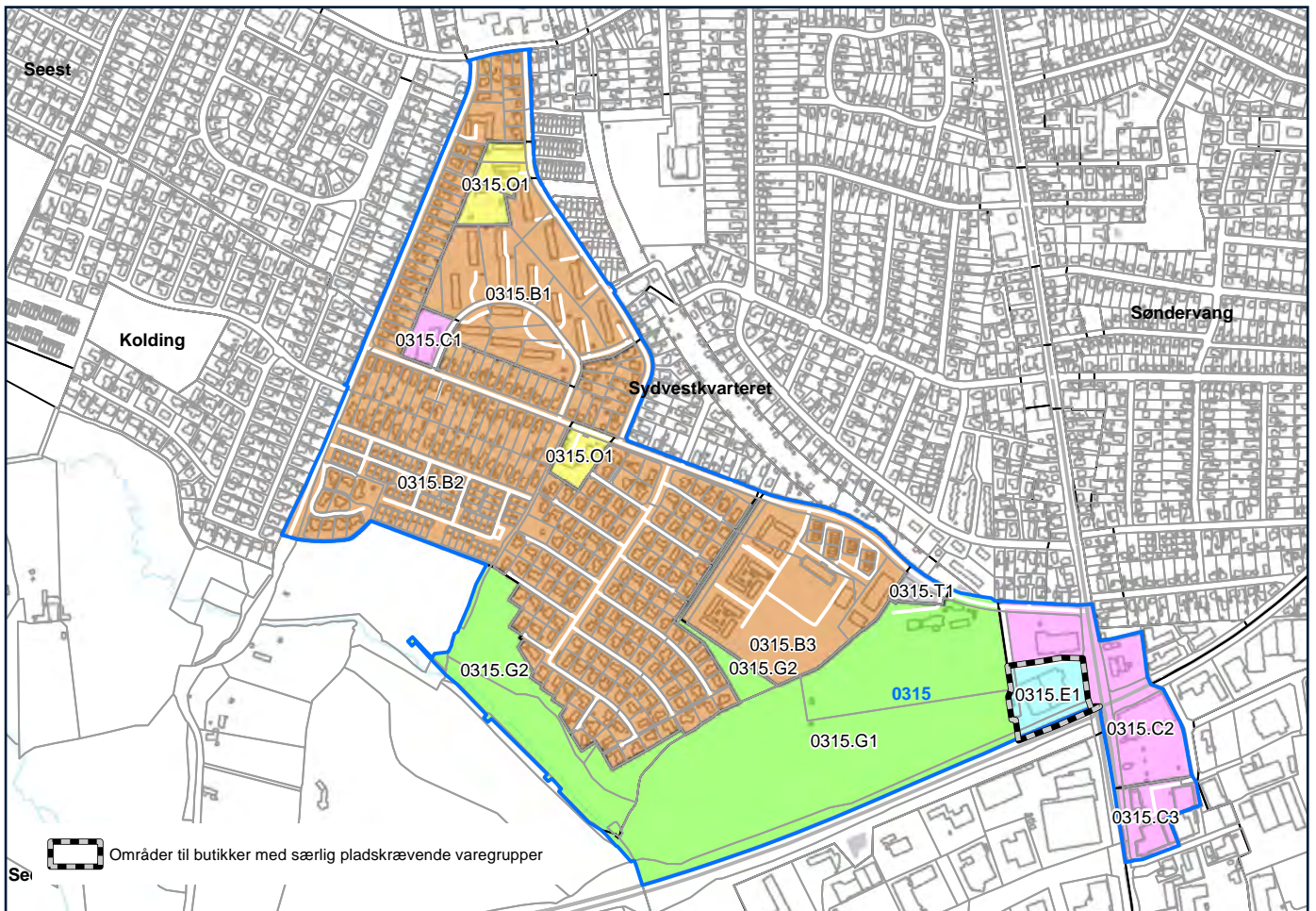
Område 0312



Område 0313



Område 0314



Område 0315

Område 04 - Vonsild

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Vonsild har oprindeligt været en selvstændig by, der er vokset op omkring den tidligere hovedlandevej. Nu er Vonsild delvist sammenvokset med Kolding men fungerer stadig som en selvstændig bydel med skole, kirke, handel og foreningsliv. I den ældste bydel vidner store firelængede gårdbebyggelser og stråttækte længehuse i bindingsværk om den oprindelige struktur og byggeskik.

Vonsild Å løber langs byens vestkant, mens områdets østlige del afgrænses af Dalby Møllebæk.

Idrætsfaciliteterne i Vonsildområdet ligger alle i tilknytning til skolen og består af Vonsild Sportsplads, Vonsild-Hallen, minihallen og en gymnastiksal. Sportspladsen består af 4 fodboldbaner med tilhørende atletikanlæg. Faciliteterne bruges af skolen samt forskellige lokale idrætsforeninger. Området rummer endvidere Kolding Hallerne øst for Vonsildvej.

Boliger

Vonsild bærer præg af en trinvis udbygningstakt og består af flere boligområder. Den oprindelige landsbybebyggelse vest for Vonsildvej med sit snoede vejforløb er omgivet af boligområder med både rækkehuse og parcelhuse i mindre enklaver. Bebyggelsen øst for Vonsildvej består primært af parcelhusbebyggelse med undtagelse af de karakteristiske runde bygninger i Mølleparken. Umiddelbart syd for kolonihaverne ligger rækkehusbebyggelsen Enebærparken som den nordligste spids på Vonsild bydel.

Med udgangspunkt i den boligudbygning, der er sket i Vonsild og i andre områder omkring Kolding, vurderes der at være en god efterspørgsel på byggegrunde og byggemuligheder i Vonsild. Der er både øst og vest for Vonsildvej udpeget store arealer til boligudbygning, således at der er en god rummelighed. Ved udbygningen af disse områder skal der lægges vægt på, at der skabes nye attraktive byområder, der kan udbygges etapevis, sådan at områderne vil fremstå som sammenhængende med den eksisterende by.

Erhverv og detailhandel

Øst for Vonsildvej er det ældste erhvervsområde Industri Syd, der indeholder både større fremstillingsvirksomheder og mindre håndværksvirksomheder. Vest for Vonsildvej findes et nyere område Gejlhavegård med primært regionalt orienterede virksomheder.

Der er i begge områder mulighed for etablering af butikker, der forhandler pladskrævende varegrupper, samt mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til virksomhedens produktionslokaler.

Der vil ske en yderligere omdannelse af området i forbindelse med en udbygning af idrætsfaciliteter omkring Koldinghallerne.

På hjørnet af Vonsildvej og Hjarupvej findes et lokalcenter med en Super Brugsen. Længere mod syd er der udlagt et lokalcenter Padholm med mulighed for etablering af butikker til betjening af det nye boligområde.

Fakta

Vonsild havde i 2020 et indbyggertal på 3.194 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 4.477 i 2032 - en stigning på cirka 29 %.



Vonsild Kirke



Boliger på Søholm

Strukturplan for Dalby - Vonsild

I 2015 blev der udarbejdet en strukturplan for udbygning af det samlede område mellem Dalby i øst og Vonsild i vest. I sammenhæng med planlægning for sydlig ringvejsforbindelse, blev strukturplanen justeret i 2018. Strukturplanen fastlægger overordnede principper for infrastrukturen og den kommende udbygning syd for Kolding.



Vonsildvej mod syd, med kirken og møllen som landmarks langs vejen.



Svanemosen

Trafik og forsyning

Vonsildvej er hovedtrafikåren gennem området og herfra er der nem og hurtig adgang til Sønderjyske motorvej via Tankedalsvej mod vest og en ny motorvejstilslutning ved Ødisvej. Langs Vonsildvej findes cykelstier i begge vejretninger. Ved bydelscentret over for kirken er stiforbindelse ført under Vonsildvej. Underføringen er udformet som trapper med cykelsliske, hvorfor det er vanskeligt at cykle under Vonsildvej hér.

I forbindelse med den nye motorvejstilkørsel ved Ødisvej planlægges der for en ny omfartsvej på en strækning fra Vonsildvej til Skamlingvejen syd om Kolding.

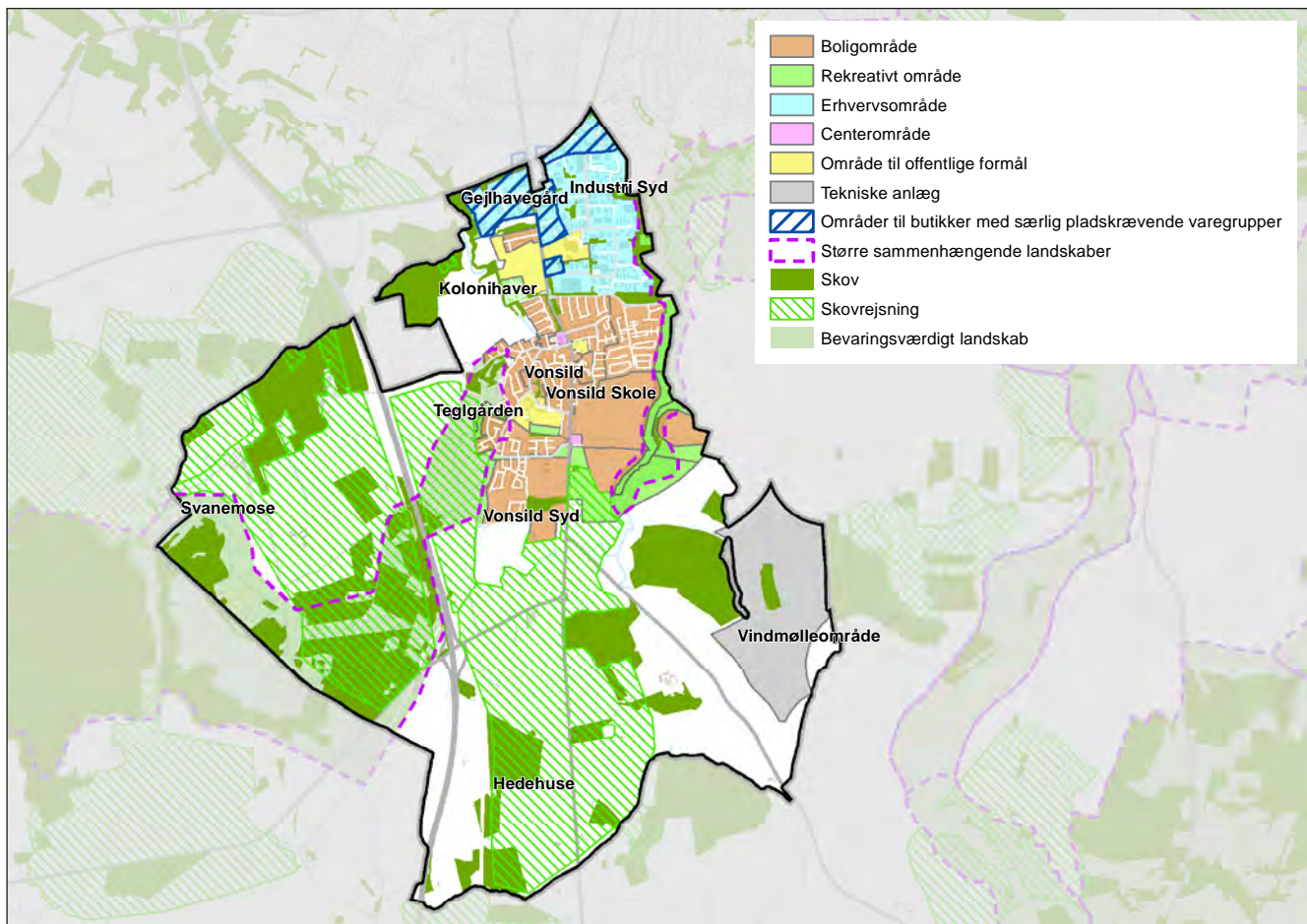
Ved Vonsildgård er tidligere opstillet 3 vindmøller med en navhøjde på 45 meter. Vindmølleområdet omfatter et område ved Højsmose, hvor der vil være mulighed for at planlægge for op til 7 møller.

Det åbne land

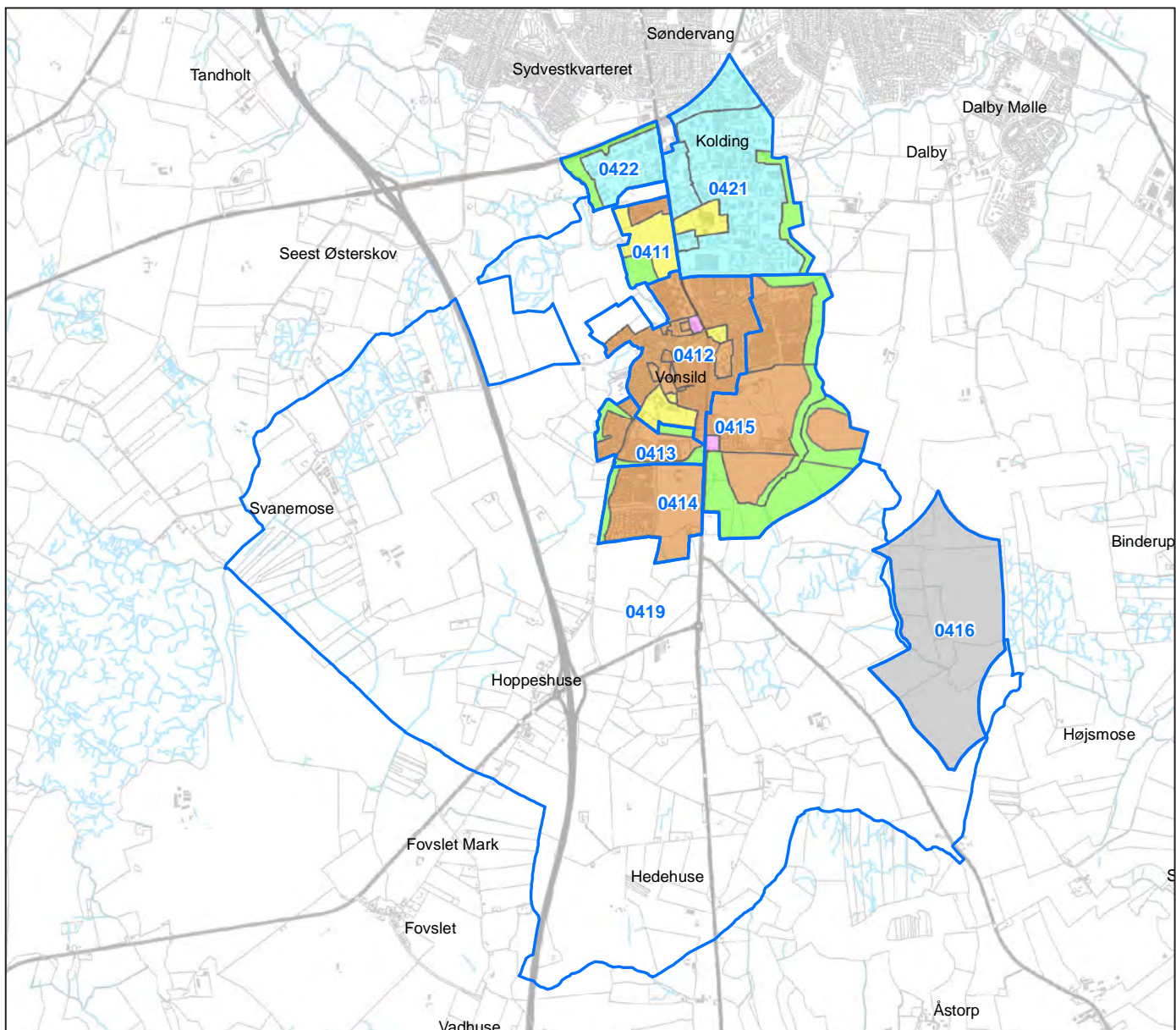
Landområdet er gennemskåret af henholdsvis motorvejen og den gamle hovedlandevej. Der er flere små og mellemstore skove, der er inddelt i mindre skovparceller af sten- og jorddiger.

I den vestligste del af området findes det internationale naturbeskyttelsesområde, Svanemosen, som er en højmose på ca. 110 ha., der ligger vest for motorvejen og går ind i Vamdrupområdet til Fovslet skov.


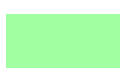


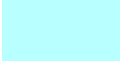


Langs Dalby Møllebæk øst for Vonsild er et værdifuldt dalstrøg med stor rekreativ værdi. Vest for Vonsild strækker sig det værdifulde dalstrøg omkring Vonsild Å fra Vonsild og vestpå mod det internationale naturbeskyttelsesområde ved Svanemosen.



04 Vonsild



Farver for anvendelse i rammerne (se kort)

	anvendelse i rammerne Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 04 - VONSILD

Enkeltområde	0411-B1	0411-G1	0411-O1	0412-B1
Navn	NØDDEBO	NØDDEBO	NØDDEBO	VONSILD BY
Anvendelse generelt	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Kolonihaver	Idrætsanlæg, uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30	5	40	50
Max etager	1,5 etager	1	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	3,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	-	Kolonihaverne er udpeget som varige. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område som naturområde

Enkeltområde	0412-B2	0412-B3	0412-B4	0412-B5
Navn	VONSILD BY	VONSILD BY	VONSILD BY	VONSILD BY
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse med dag- og døgninstitutioner, sundhedsinstitutioner og kontor og serviceerhverv
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	40	50
Max etager	1,5 etager	2 etager	1,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	13,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område skal udlægges som naturområde skærmende mod Vonsildvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 04 - VONSILD

Enkeltområde	0412-C1	0412-O1	0412-O2	0412-O3
Navn	VONSILD BY	VONSILD BY	VONSILD BY	VONSILD BY
Anvendelse generelt	Centerområde	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitution og idrætsanlæg	Kirke og kirkegård	Dag- og døgninstitution
Bebyggelsesprocent	40	40	-	40
Max etager	1,5 etager	2 etager	-	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0413-B1	0413-B2	0413-G1	
Navn	VONSILD SYD	VONSILD SYD	VONSILD SYD	
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Natur og friluftsområde	
Bebyggelsesprocent	30/40/40	30/40	-	
Max etager	2 etager	1,5 etage	-	
Max bygningshøjde	13 meter	8,5 meter	-	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område langs åen skal fastholdes. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mulighed for regnvandsbassin. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 04 - VONSILD

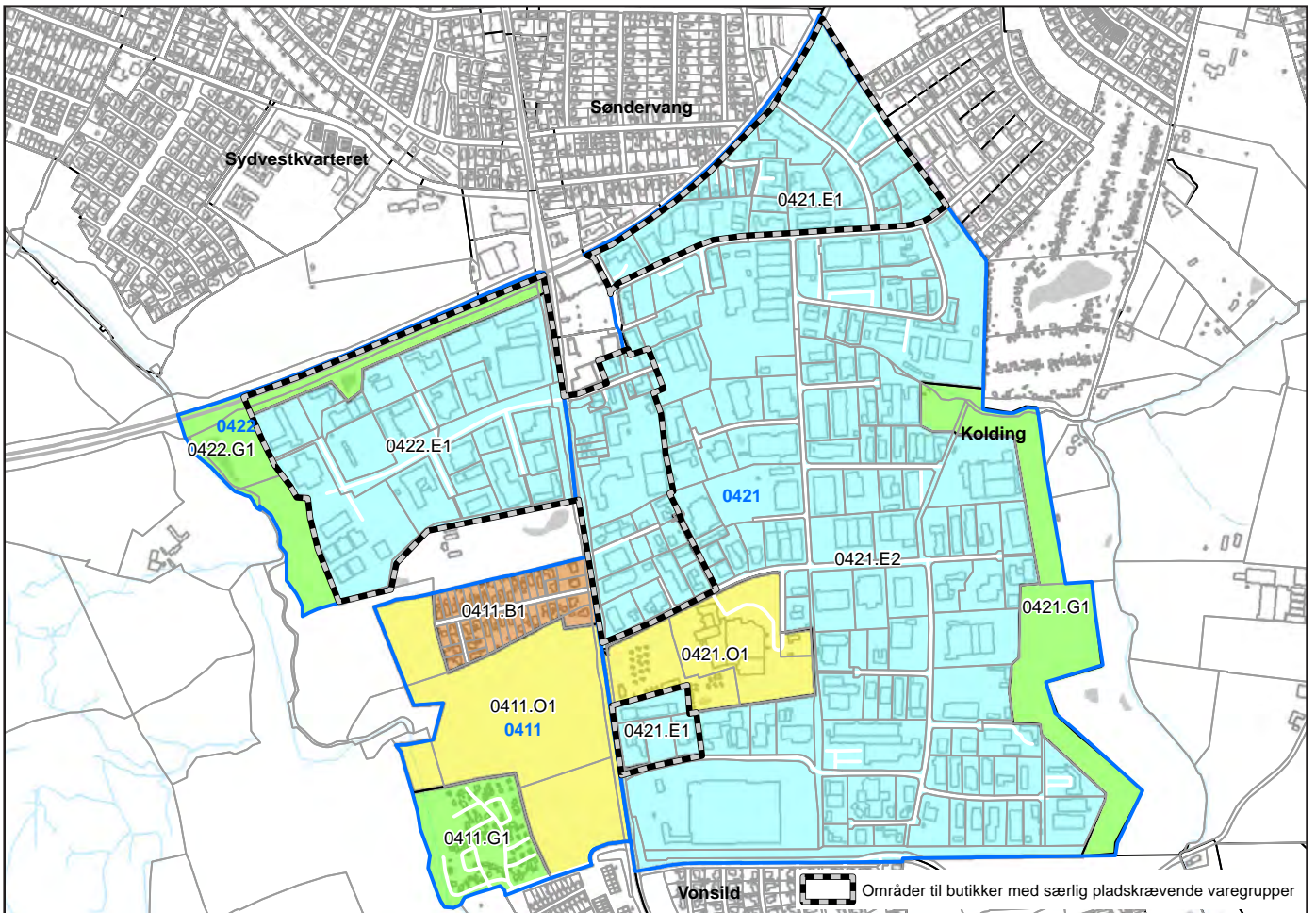
Enkeltområde	0413-G2	0414-B1	0414-G1	0415-B1
Navn	VONSILD SYD	VONSILD SYD 2	VONSILD SYD 2	VONSILD ØST
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Natur og friluftsområde	Blandet boligbebyggelse	Natur og friluftsområde	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	30/40/40	-	30/40/40
Max etager	-	2 etager	-	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Mulighed for regnvandsbassin.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Christiansminde skal friholdes for boligbebyggelse.</p> <p>Område med særlige drikkevandsinteresser (se hovedstrukturen)</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mulighed for regnvandsbassin.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Trafikbetjening øst for Dalby-Møllebæk fra ny fordelingsvej.</p> <p>Området er delvis beliggende inden for støjkonsekvensområde. Lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse forudsætter, at det kan godtgøres, at arealerne ikke er belastet af støj.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	0415-B2	0415-C1	0415-G1	0415-G2
Navn	VONSILD ØST	VONSILD ØST	VONSILD ØST	VONSILD ØST
Anvendelse generelt	Boligområde	Centerområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Natur og friluftsområde	Natur og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	-	5
Max etager	2 etager	2 etager	-	1
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	-
Zonestatus	Landzone og byzone	Landzone	Landzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Mulighed for én daginstitution i boligområdet.</p> <p>Grunde til fritliggende parcelhuse må ikke udstykkedes under 400 m².</p> <p>I Povlinesminde skal boliger indrettes i den eksisterende bebyggelse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)</p>	<p>Der tillades etablering af regnvandsbassiner med tilhørende anlæg.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mulighed for mindre bygninger til områdets drift og rekreativ brug.</p> <p>Der tillades etablering af regnvandsbassiner med tilhørende anlæg.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

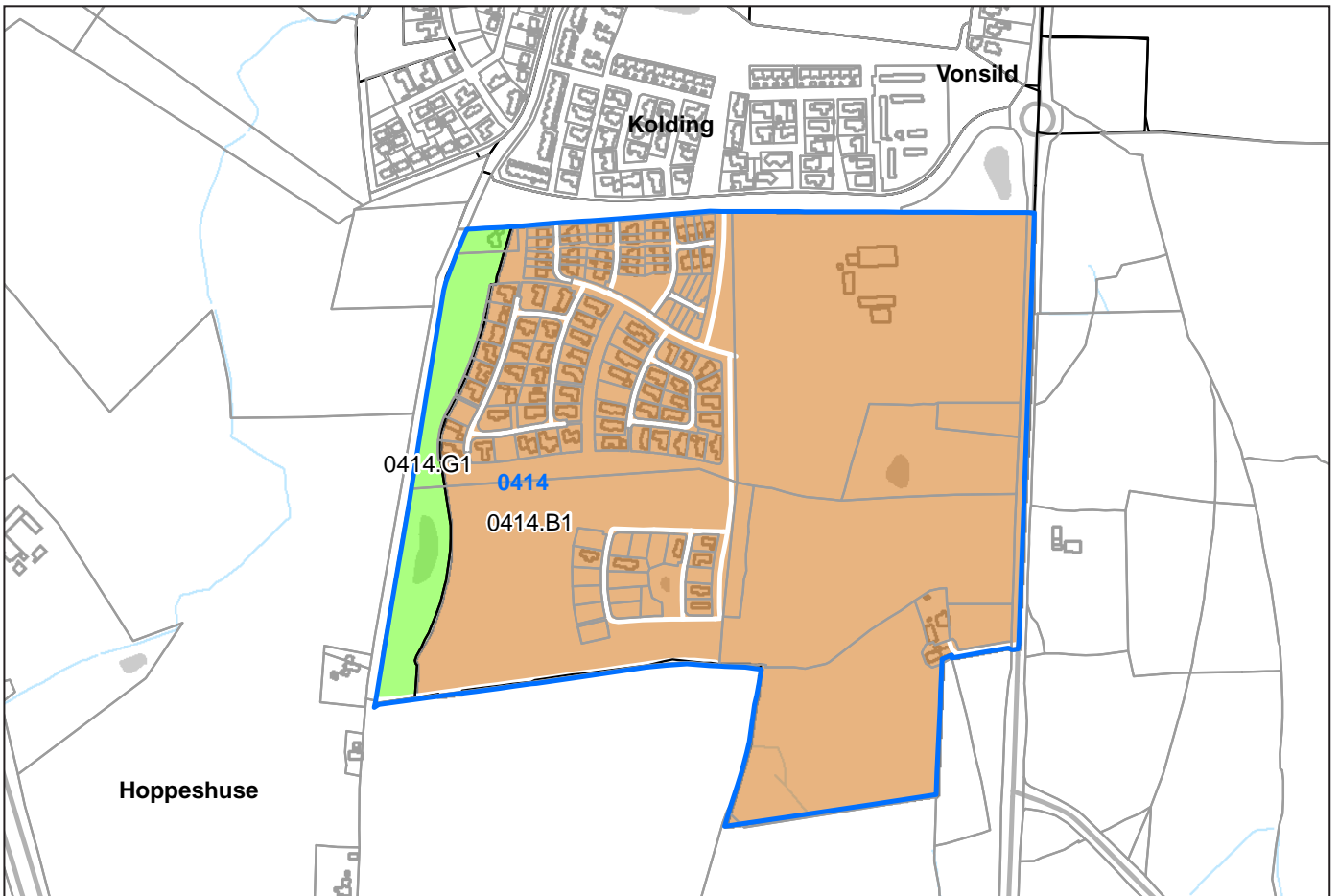
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 04 - VONSILD

Enkeltområde	0415-G3	0416-T1	0421-E1	0421-E2
Navn	VONSILD ØST	VED VONSILDGÅRD	INDUSTRI SYD	INDUSTRI SYD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifik	Natur og friluftsområde	Vindmølle anlæg	Kontor og serviceerhverv, lettere industri, tungere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper Miljøklasse 1-6	Kontor og serviceerhverv, lettere industri og tungere industri samt butikker til salg af egne produkter i tilknytning til produktionslokalerne Miljøklasse 1-6
Bebyggelsesprocent	3	-	50	50
Max etager	1	-	-	-
Max bygningshøjde	-	-	10 meter	10 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Mulighed for mindre bygninger til områdets drift og rekreativ brug. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mindst 3 vindmøller, forventes op til 7 vindmøller. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der findes en risikovirk-somhed inden for området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

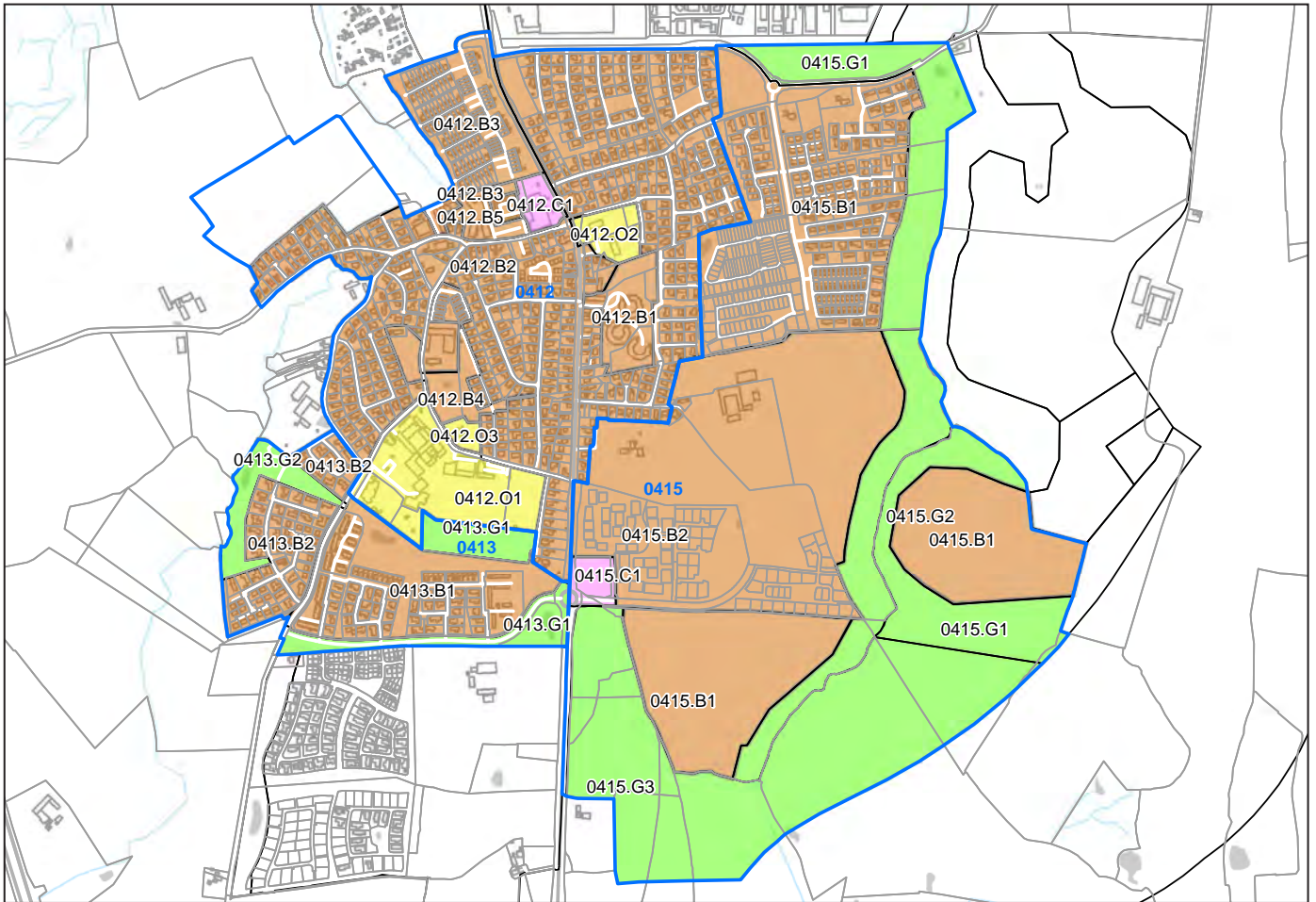
Enkeltområde	0421-G1	0421-O1	0422-E1	0422-G1
Navn	INDUSTRI SYD	INDUSTRI SYD	GEJLHAVEGÅRD	GEJLHAVEGÅRD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Erhvervsområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifik	Natur og friluftsområde	Idrætsanlæg, kulturelle institutioner, uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner.	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri og butikker til særligt pladskrævende varegrupper Miljøklasse 2-5	Natur og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	-	50	50	-
Max etager	-	3 etager	-	-
Max bygningshøjde	-	14 meter	10 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Mulighed for regnvandsbassin Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mulighed for regnvandsbassiner. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).



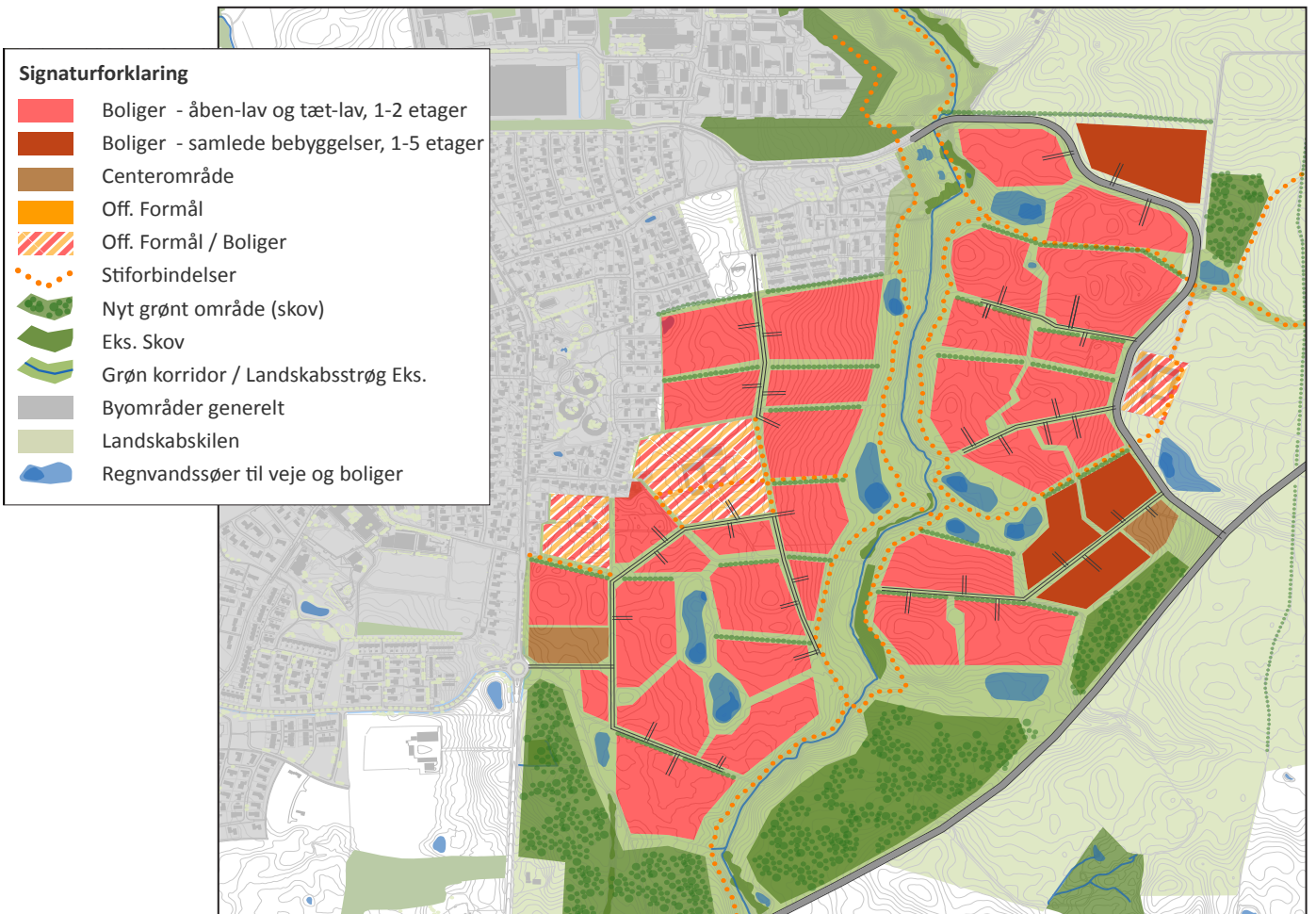
Område 0411, 0421 og 0422



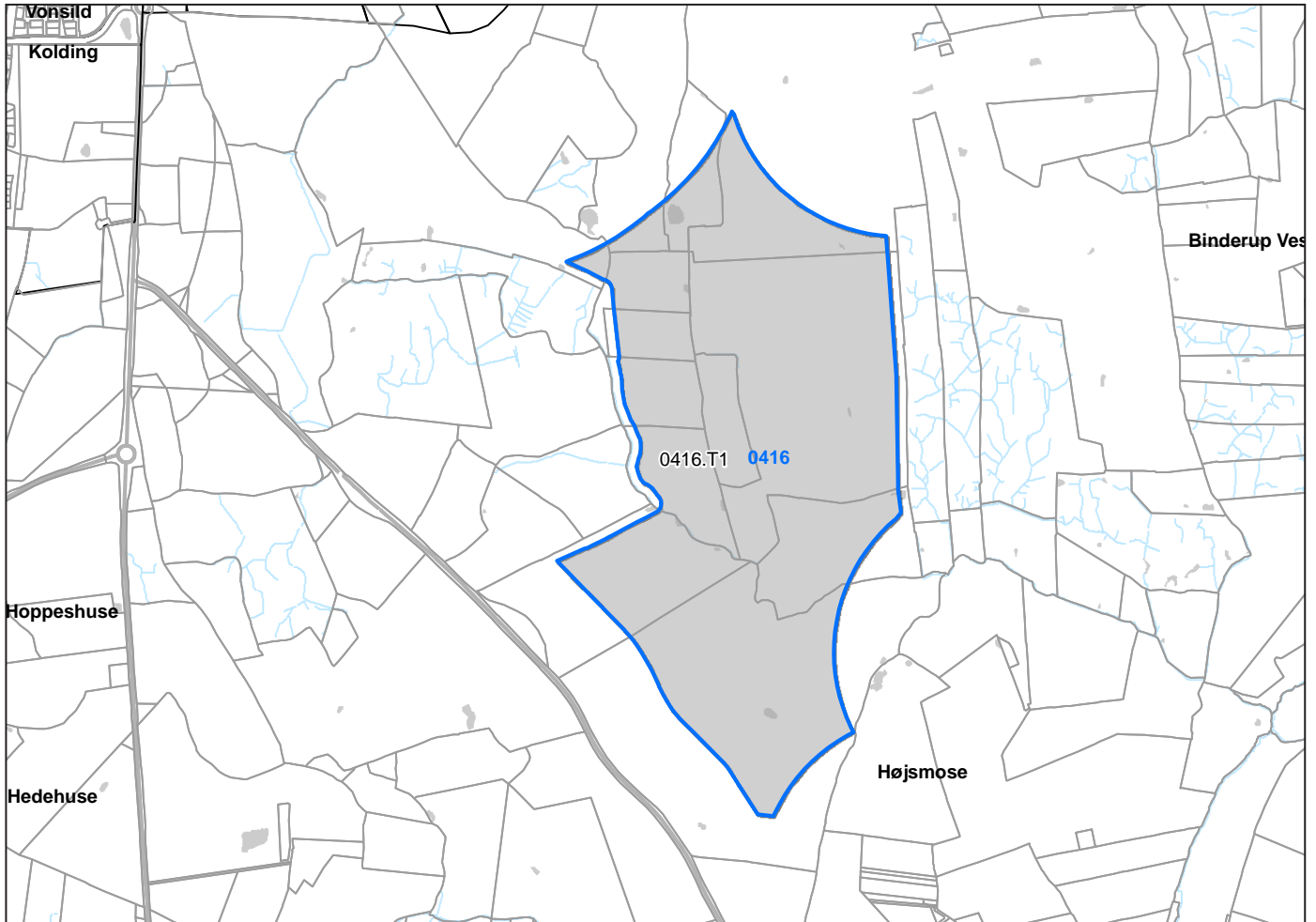
Område 0414



Område 0412, 0413 og 0415



Strukturplan for Dalby-Vonsild med princip for udbygningen af områder i Vonsild Øst (0415-B1). Boligområderne er placeret med en afstand til Dalby Møllebæk. Grønne kiler opdeler boligområderne og skaber med stiforbindelser adgang til de grønne områder. Byudvikling øst for Dalby Møllebæk forudsætter tilvejebringelse af en ny fordelingsvej med tilslutning til den kommende omfartsvej sydøst om Kolding.



Område 0416

Område 05 - Fynsvej / Nr. Bjert / Strandhuse

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Det samlede byområde omfatter flere boligkvarterer. Området omkring Fynsvej er en yngre bydel i den nordøstlige del af Kolding, som markerer sig med det karakteristiske vandtårn på Sjællandsvej og etagebebyggelsen Petersbjerggård. Området består af blandet boligbebyggelse. Et offentligt område nord for boligbebyggelserne - tæt på Bramdrup Skov - omfatter et ketchercenter og en rideskole.

Mod nord ligger den oprindelige landsby Nr. Bjert med en højtliggende kirke, der markerer sig i landskabet over stor afstand. Nr. Bjert er efter udbygning mod syd efterhånden sammenbygget med det oprindelige fiskerleje Strandhuse. Strandhuse er præget af nuanceret boligbebyggelse, fra terrasseboliger til patriciervillaer og enfamiliehuse i en nutidig arkitektur. Kunstmuseet Trapholt og Hotel Koldingfjord ligger begge naturskønt i området og markerer sig fra fjordsiden.

Øst for Strandhuse er Drejens Boligby karakteriseret af varierede boligbebyggelser anlagt som bybånd med særskilte fællestræk og omgivet af langstrakte skovstrækninger og grønninger.

Byområderne er naturskønt beliggende i et varieret landskab, omgivet af skovarealer, kystlandskabet og det åbne land.

I landområdet ligger lokalbyen Eitang og den afgrænsede landsby Sdr. Vilstrup. Eitang kirke og Sdr. Vilstrup kirke har landskabeligt meget fremtrædende placeringer.

Boliger

Der er de senere år sket en voldsom udbygning blandt andet omkring Drejens Boligby og udbygningsmulighederne i de tidligere udlagte arealer er ved at være udtømte. I Kommuneplan 2021 udlægges nye arealer for at sikre muligheder for at bygge nye boliger i det attraktive område område.

Erhverv og detailhandel

Området har et større erhvervsområde ved Birkemosevej Øst for Fynsvej. Her har flere kontordomiciler de senere år etableret sig. Et nyere erhvervsområde udlagt øst for Birkemosevej er endnu ikke udnyttet. Bebyggelsen her skal indpasses i det kuperede landskab, og den grønne struktur omkring slugten med jernbanen skal bevares. En ny bebyggelse planlægges opført i 3 etager og anvendelsen vil være administration og serviceerhverv. Adgang til dette erhvervsområde vil skulle ske fra Birkemosevej.

Der er udlagt et bydelscenter i området ved Gefionvej samt tre lokalcentre ved henholdsvis Petersbjerggård, Lyshøj Allé og Ndr. Bjert. I alle centerområderne er der rummelighed til nye butikker.

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 10.055 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 10.878 i 2032 - en stigning på cirka 8 % .



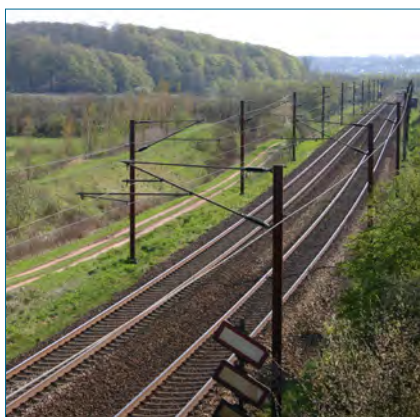
Koldingfjord



Thorninghøj ved Petersbjerggård.



Erhvervsbebyggelse ved Fynsvej.



Jernbanestrækningen fra nord mod Kolding gennemskærer et naturskønt område.

Trafik

Området bliver gennemskåret af motorvejen E45 og E20 samt jernbanen, der udgør de største trafik anlæg i området. Disse trafikale infrastruktur-anlæg fører fjerntrafik forbi området. Området trafikbetjenes overordnet af gennemfartsvejene Fynsvej og Nr. Bjertvej, som har forbindelse til motorvejene. Andre betydningsfulde veje - eksempelvis bus- og skoletrafikken - udgøres af fordelingsvejene Lyshøj Allé, Drejensvej og Skolebakken. Derudover eksisterer en række sideveje, der forsyner trafikken til villakvartererne, hvoraf mange er udført som blinde veje. For at øge trafikikkerheden er der blevet etableret fartdæmpende foranstaltninger på flere af vejene i området. Endelig er der i området et net af stier, der kobler bykvartererne og funktionerne sammen og flere steder giver adgang til landskaberne uden for de bebyggede områder.

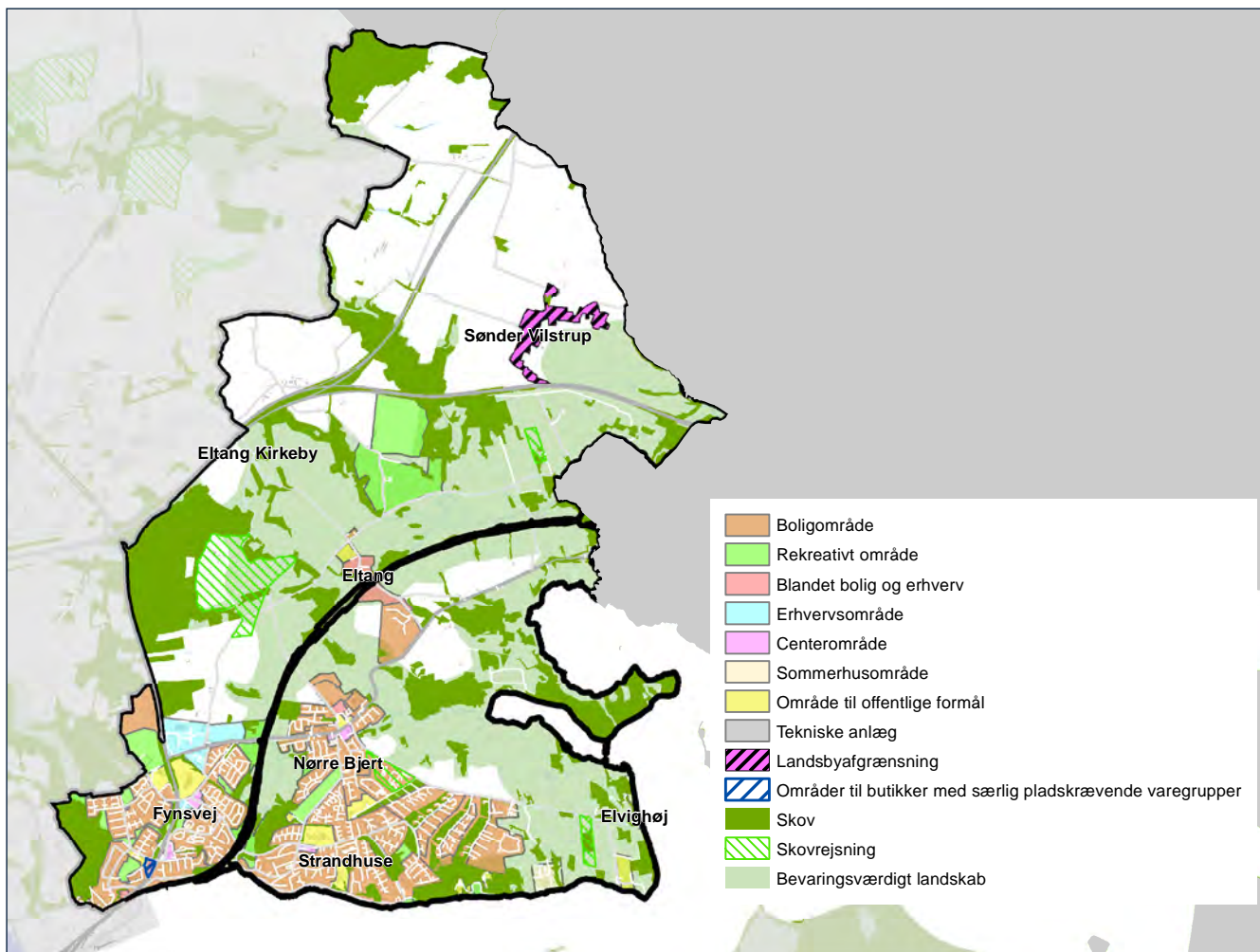


Eltang Vig

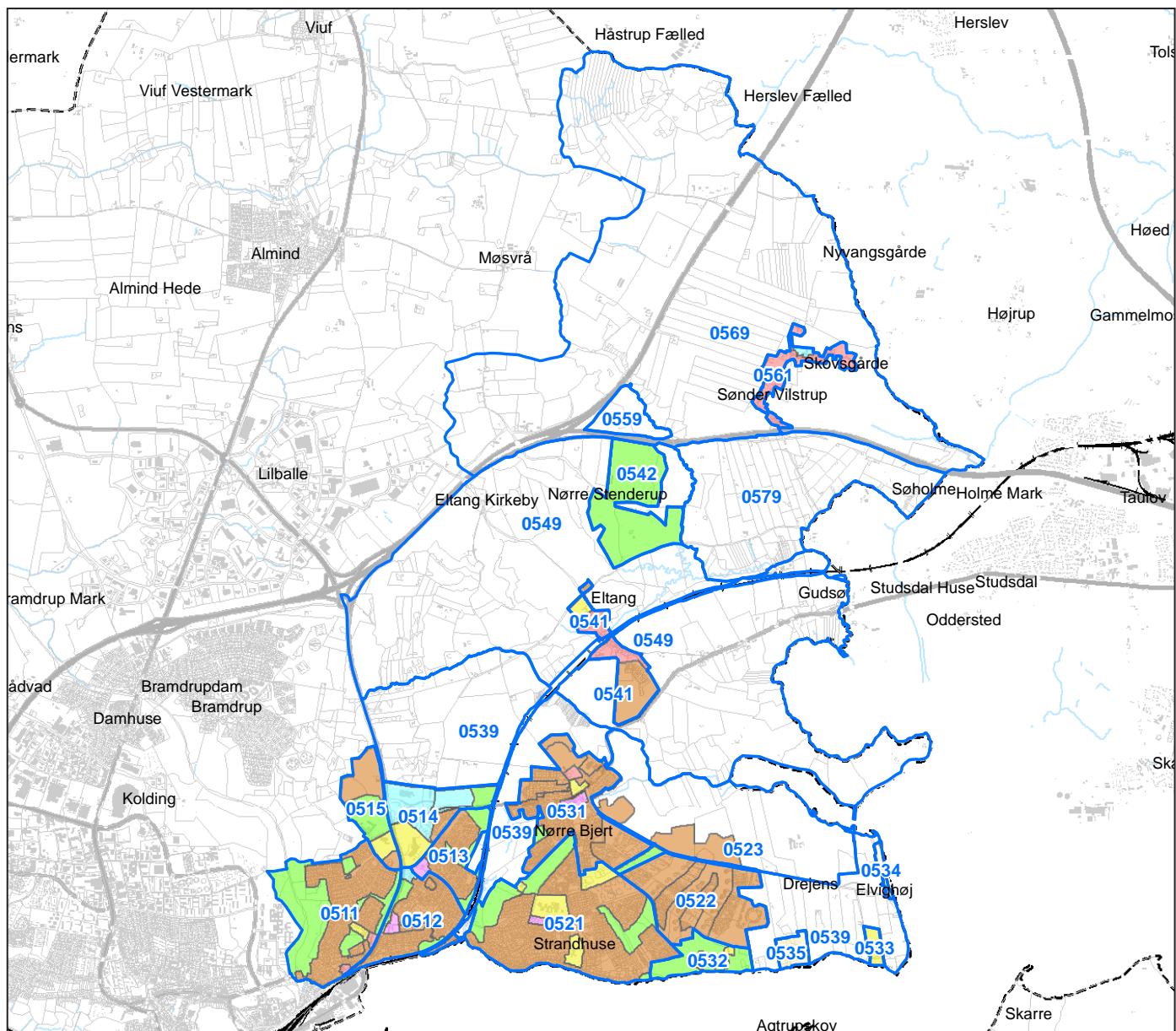
Det åbne land

De mest værdifulde natur- og landskabsstrøg i området findes i kystlandskabet ved Kolding Fjord, Eltang Vig og Gudsø Vig. Hele den del af området, der ligger syd for motorvejen, er et værdifuldt kystlandskab.

Houens Odde, med spejdercenteret yderst, anvendes helt til rekreative formål (organiseret friluftsliv) og størsteparten af landområdet på Drejenshalvøen kan anvendes til rekreative formål og jordbrugsformål.



05 Fynsvej, Nr. Bjert, Strandhuse



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Sommerhusområde
	Erhvervsområde		Område til offentligt formål
	Centerområde		Tekniske anlæg

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0511-B1	0511- B2	0511-BE1	0511-BE2
Navn	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Blandet bolig- og erhvervsområde	Blandet bolig- og erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse – området kan tillades iblandet tæt-lav boligbebyggelse.	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde – mulighed for butikker til særligt pladskrævende varegrupper.	Blandet byområde - mulighed for etablering af hotelvirksomhed. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	45	30 / 40	30 / 40 / 40	80
Max etager	3 etager	2 etager	7 etager	4 etager
Max bygningshøjde	11,5 meter	8,5 meter	24 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Opholdsareal mindst som 60 % af hele etagearealet	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelsens overkant må ikke overstige kote 22. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0511-O1	0511-G1	0511-G2	
Navn	Sjællandsvej – Gl. Kongevej	Sjællandsvej – Gl. Kongevej	Sjællandsvej – Gl. Kongevej	
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Daginstitution og sundhedsinstitution (børnehave og plejecenter)	Grønt område - parkområde.	Grønt område - idrætsanlæg	
Bebyggelsesprocent	40	-	-	
Max etager	1,5 etager	-	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0511-G3	0511-G4	0511-T1	0512-B1
Navn	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	SJÆLLANDSVEJ – GL. KONGEVEJ	PETERSBJERGGÅRD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg	Boligområde
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Grønt område /rekreativt område	Forsyningsanlæg	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	-	40	50
Max etager	-	-	2 etager	3 etager
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	13 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan etableres legeareal på fælles arealer og afskærmning mod Fynsvej. Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til vandtårn tillades i højere højde end 8,5 meter efter nærmere vurdering.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0512-B2	0512-C1	0512-E1	0512-O1
Navn	PETERSBJERGGÅRD	PETERSBJERGGÅRD	PETERSBJERGGÅRD	PETERSBJERGGÅRD
Anvendelse generelt	Boligområde	Centerområde	Erhvervsområde	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv samt lettere industri – Miljøklasse 1-3	Daginstitution og uddannelsesinstitution (skole) – mulighed for funktioner til fritidsformål tilknyttet vandsport.
Bebyggelsesprocent	30 / 40	40	40	40
Max etager	2 etager	3,5 etager	2 etager	1,5 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Etablering af legepladser på fællesarealer tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Bygningshøjde kan gå op til maksimalt 16 meter til kip efter nærmere vurdering.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0512-G1	0512-G2	0513-B1	0513-C1
Navn	PETERSBJERGGÅRD	PETERSBJERGGÅRD	APOTEKERVÆNGET-FREJASVEJ- FRIGGAS-VEJ	APOTEKERVÆNGET-FREJASVEJ- FRIGGAS-VEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Natur og friluftsområde.	Grønt område som rekreativt område.	Haveboligbebyggelse	Bydelscenter - miljøklasse 1 - 3 Opholdsarealer svarende til mindst 10 % af etagearealet.
Bebyggelsesprocent	-	5	30 / 40	40
Max etager	-	-	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	11 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til nødvendig drift kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan etableres legeareal i boligenklaver. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	På skråningsarealer tillades bygningshøjde på op til 3 etager og 11 meter. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0513-G1	0514-B1	0514-O1	0514-E1
Navn	APOTEKERVÆNGET-FREJASVEJ- FRIGGAS-VEJ	BIRKEMOSEVEJ	BIRKEMOSEVEJ	BIRKEMOSEVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til offentligt formål	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Haveboligbebyggelse	Undervisningsinstitutioner, daginstitutioner samt mulighed for etablering af liberalt erhverv, hotel og privat og offentlig service uden væsentlig genevirkning for omgivelserne.	Kontor og serviceerhverv, samt lettere industri – Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	40	50
Max etager	-	1,5 etager	3 etager	-
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	11 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0514-E2	0514-G1	0515-B1	0515-B2
Navn	BIRKEMOSEVEJ	BIRKEMOSEVEJ	BØGELUND	BØGELUND
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, samt lettere industri – miljøklasse 1-3.	Natur- og friluftsområde	Etageboligbebyggelse – der kan tillades liberalt erhverv (20 % af etagearealet) uden genevirkninger i forhold til omgivelserne. Miljøklasse 1-2	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	-	50	30 / 40 / 60
Max etager	-	-	5 etager	5 etager
Max bygningshøjde	16 meter	-	19 meter	20 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone / Landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades virksomheder med transport om natten, såfremt der overholdes minimumsafstand på 100 meter til bolig. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapasage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende beplantning langs Fynsvej skal bevares. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Vejadgang skal ske fra Fynsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0515-O1	0515-G1	0521-B1	0521-C1
Navn	BØGELUND	BØGELUND	STRANDHUSE	STRANDHUSE
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål	Boligområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Daginstitutioner, kulturelle institutioner og idrætsformål.	Ferie- og fritidsanlæg, idrætsanlæg, daginstitutioner samt konference og kursusvirksomhed.	Haveboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	45	45	30 / 40	40
Max etager	2,5 etager	2,5 etager	1,5 etage	2 etager
Max bygningshøjde	13 meter	13 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse ud mod Lyshøj Allé skal etableres som samlet bebyggelse. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0521-01	0521-02	0521-G1	0521-G2
Navn	STRANDHUSE	STRANDHUSE	STRANDHUSE	STRANDHUSE
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner (Skole) med idrætsanlæg og daginstitutioner.	Kulturelle institutioner (museum o.lign.)	Ferie- og fritidsanlæg og idrætsanlæg.	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	40	40	-	-
Max etager	2 etager	2 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone/landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til nødvendig drift kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Der tillades etablering af regnvandsbassiner med tilhørende anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0521-G3	0522-B1	0522-B2	
Navn	STRANDHUSE	DREJENS BOLIGBY	DREJENS BOLIGBY	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	
Anvendelse specifikt	Grønt område til rekreative formål	Etageboligbebyggelse - området kan tillades iblandet tæt-lav boligbebyggelse med samme maksimale tæthed	Haveboligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	-	50	30 / 40	
Max etager	-	3 etager	3 etager	
Max bygningshøjde	-	11 meter	11 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Mindre anlæg, der understøtter rekreativ udnyttelse af området kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område omkring bebyggelse udlægges som naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område omkring bebyggelse udlægges som naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0531-B1	0531-B2	0531-B3	0531-B4
Navn	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30 /40	30 /40	30 /40	30 /40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	7 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	På nærmere angivne steder tillades bebyggelse i 2 etager tillagt tagetage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Særlige hensyn i OSD områder jf. de generelle rammer.

Enkeltområde	0531-B5	0531-B6	0531-B7	0531-B8
Navn	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse – Tæt-lav boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30 /40	45	30 /40	30 /40 /60
Max etager	2 etager	2 etager	2 etager	4 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	16 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone og byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Særlige hensyn i OSD områder jf. de generelle rammer.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mulighed for ét plejehjem i boligområdet. Særlige hensyn i OSD områder jf. de generelle rammer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige hensyn i OSD områder jf. de generelle rammer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0531-BE1	0531-C1	0531-O1	0531-G1
Navn	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT	NR. BJERT
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Centerområde	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Kirke, kirkegård, dag- og døgninstitutioner (plejecenter) samt sundhedsinstitutioner	Fritids- og idrætsanlæg
Bebyggelsesprocent	30 /40 /40	40	40	
Max etager	2 etager	2 etager	1,5 etager	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone/landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Eksisterende bevaringsværdige bygninger kan ombygges i respekt for kulturmiljøet. Mulighed for mindre butikker til salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til nødvendig drift kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0531-G2	0532-O1	0532-G1	0532-G2
Navn	NR. BJERT	KOLDING FJORD	KOLDING FJORD	VED DREJENS
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Grønt område som skov og natur	Uddannelsesinstitutioner (kursus), kulturelle institutioner (museum og udstilling), sundhedsinstitutioner samt mulighed for hotel- og kongresvirksomhed.	Natur- og friluftsområde	Hotel- og kongresvirksomhed
Bebyggelsesprocent	5	40	-	40
Max etager	-	2 etager		2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter		8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse til nødvendig drift kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende bygningsareal og -højde på Koldingfjord kan fastholdes. Der kan etableres boliger i tilknytning til funktionerne. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapasage. Der udlægges sti langs stranden. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende bygningsareal og højde på Koldingfjord kan fastholdes. Der kan etableres en bolig i tilknytning til funktionen.

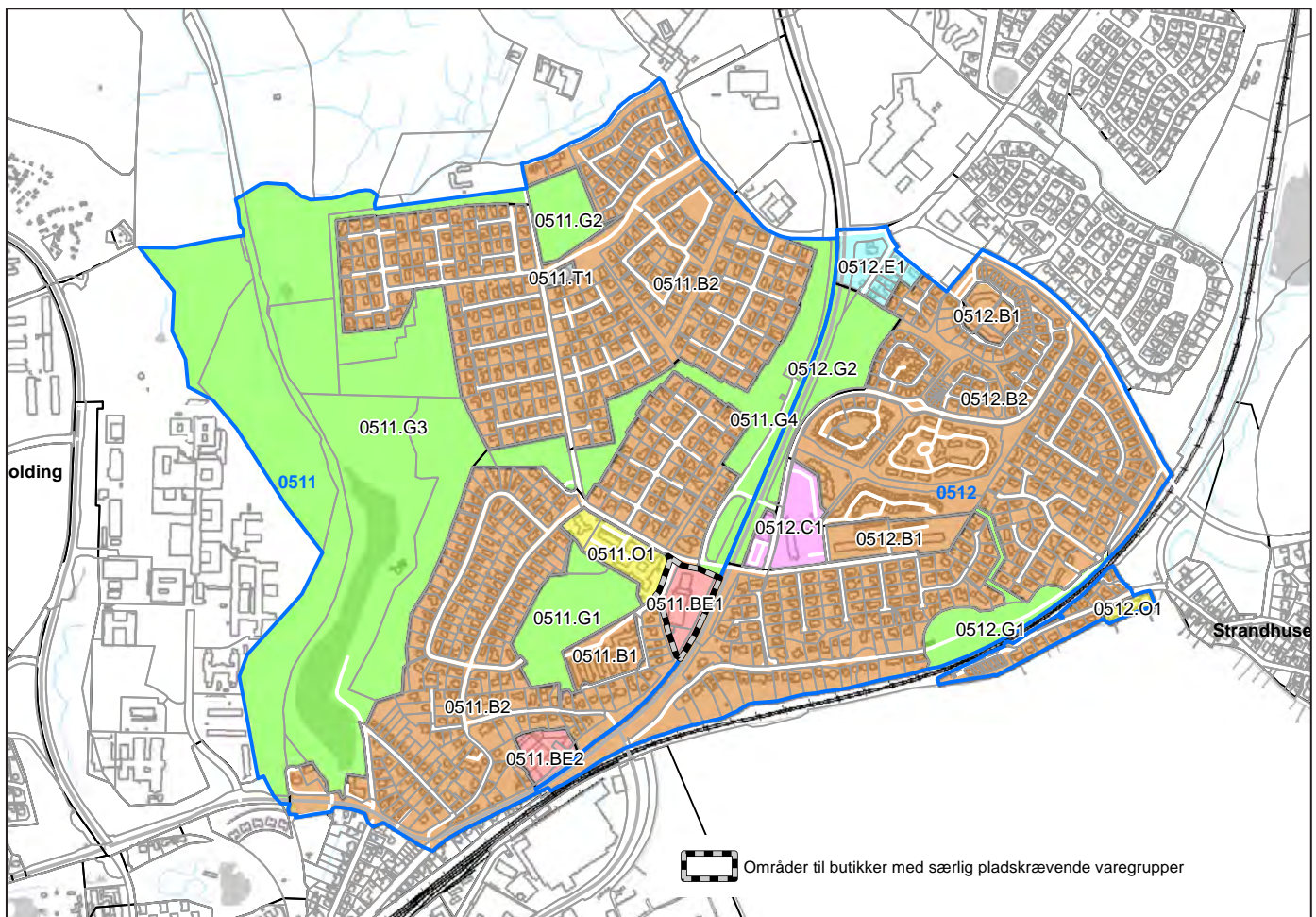
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

Enkeltområde	0533-O1	0534-S1	0535-S1	0541-BE1
Navn	VED DREJENS	ELVIGHØJ	FJORDDALEN	ELTANG
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner (Skole) med idrætsanlæg og tilknyttede boliger.	Sommerhuse	Sommerhuse	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker.
Bebyggelsesprocent	40	15	15	30/40/40
Max etager	1,5 etager	1 etage	1 etage	1,5 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	6 meter	6 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bygningshøjde for idrætshal tillades som eksisterende. Der udlægges sti langs stranden. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Strandareal og grønne områder udlægges med ekstensiv pleje og fauna-passage. Der udlægges sti langs stranden. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Strandareal og grønne områder udlægges med ekstensiv pleje og fauna-passage. Der udlægges sti langs stranden. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

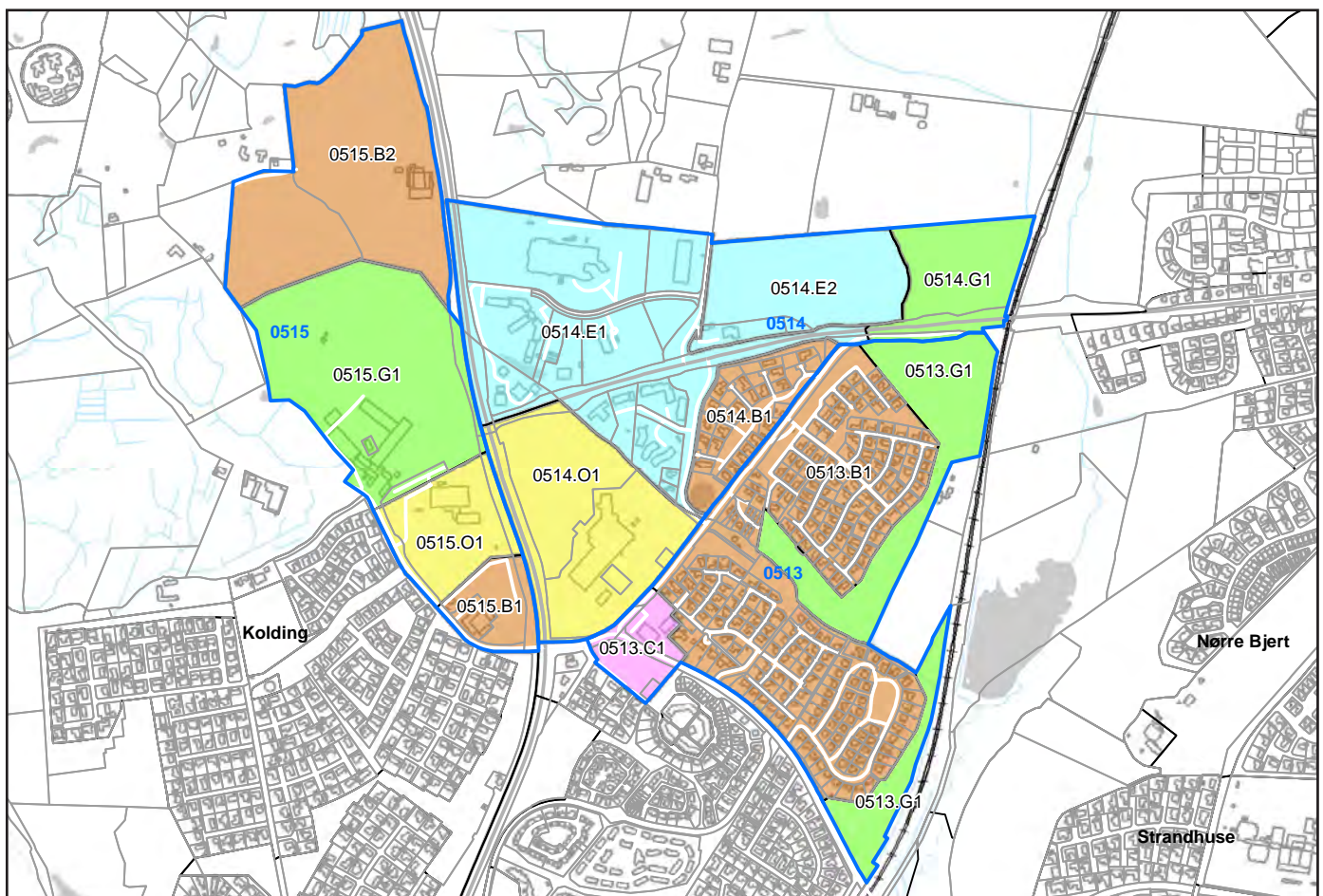
Enkeltområde	0541-B1	0541-B2	0541-O1	0542-G1
Navn	ELTANG	ELTANG	ELTANG	BIRKEMOSE GOLFCENTER
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Haveboligområde	Haveboligområde	Daginstitution, uddannelsesinstitution (Skole) og tilhørende idræts- og fritidsanlæg.	Ferie- og fritidsanlæg
Bebyggelsesprocent	30 / 40	30 / 40	40	-
Max etager	2 etager	1,5 etager	2 etager	-
Max bygningshøjde	11 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).		Grønt område omkring idræts- og fritidsanlæg skal udlægges som naturområde med ekstensiv pleje. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Friholdes for bebyggelse udover det for driften nødvendige. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 05 – FYNSVEJ, NR. BJERT, STRANDHUSE

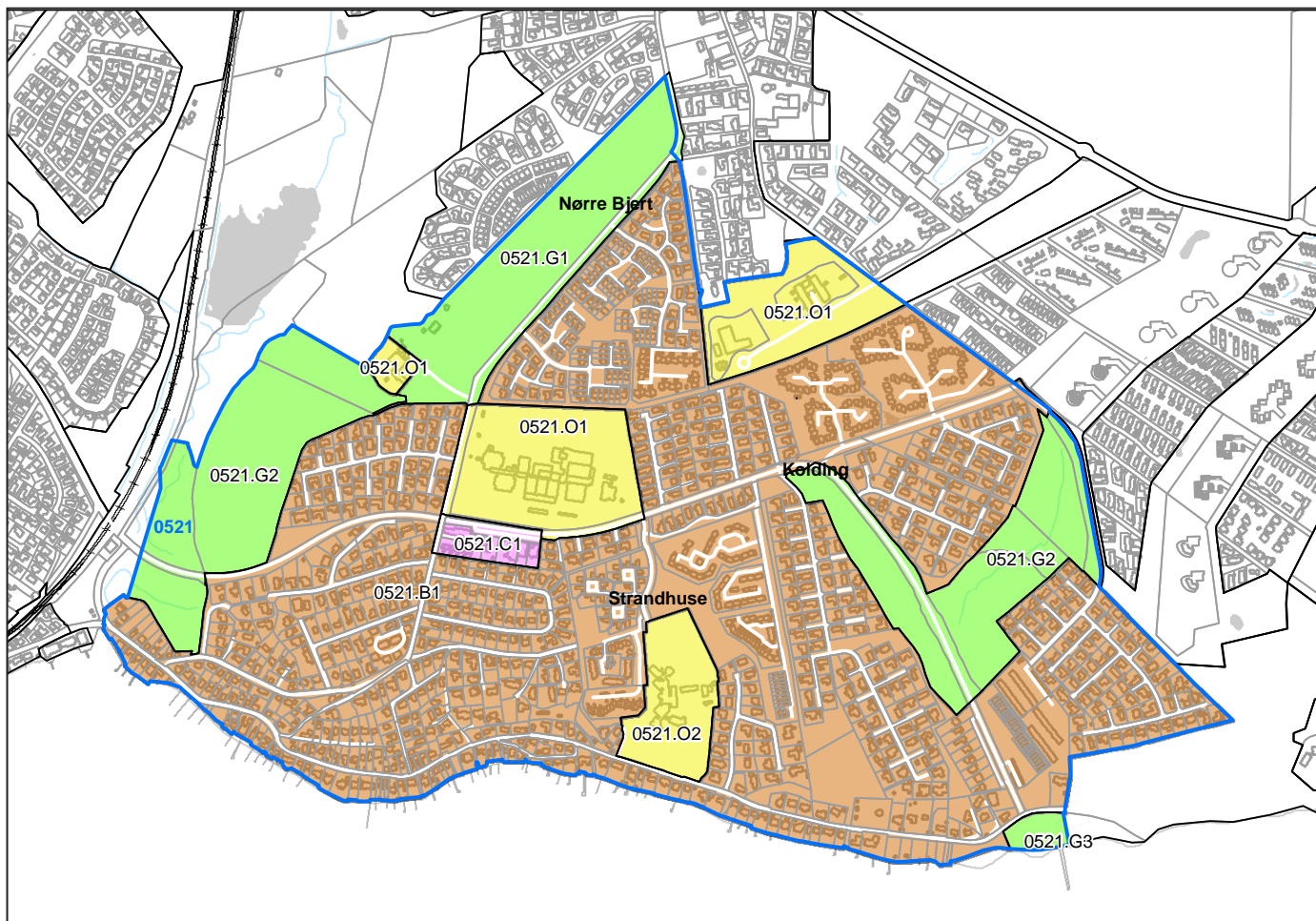
Enkeltområde	0561-BE1	0561-E1		
Navn	SDR. VILSTRUP	SDR. VILSTRUP		
Anvendelse generelt	Blandet bolig- og erhvervsområde	Erhvervsområde		
Anvendelse specifikt	Landsbyområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – virksomheder i Miljøklasse 1-3		
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40		
Max etager	1,5 etager	1,5 meter		
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter		
Zonestatus	Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bygningshøjde som eksisterende kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).		



Område 0511 og 0512



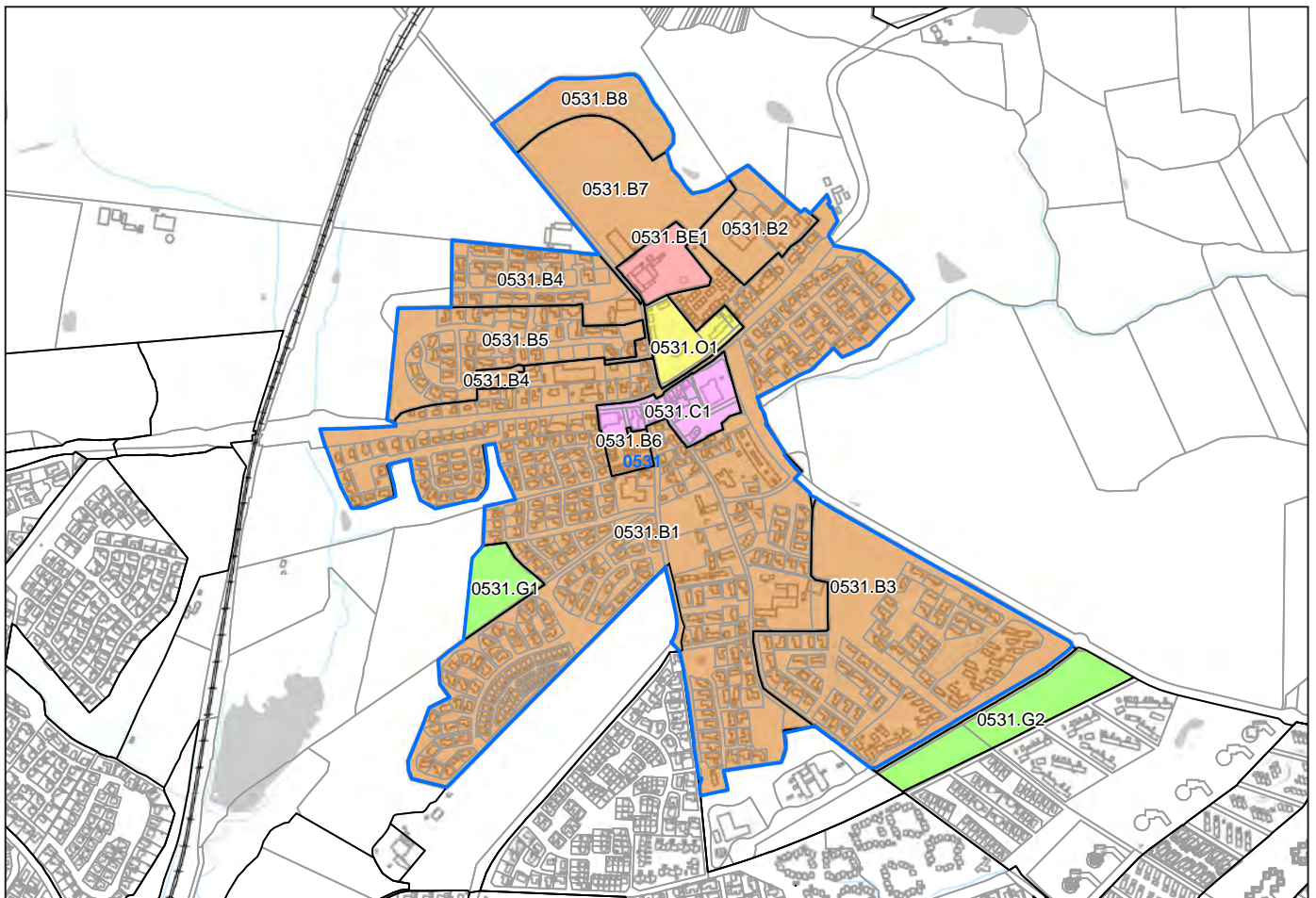
Område 0513, 0514 og 0515



Område 0521



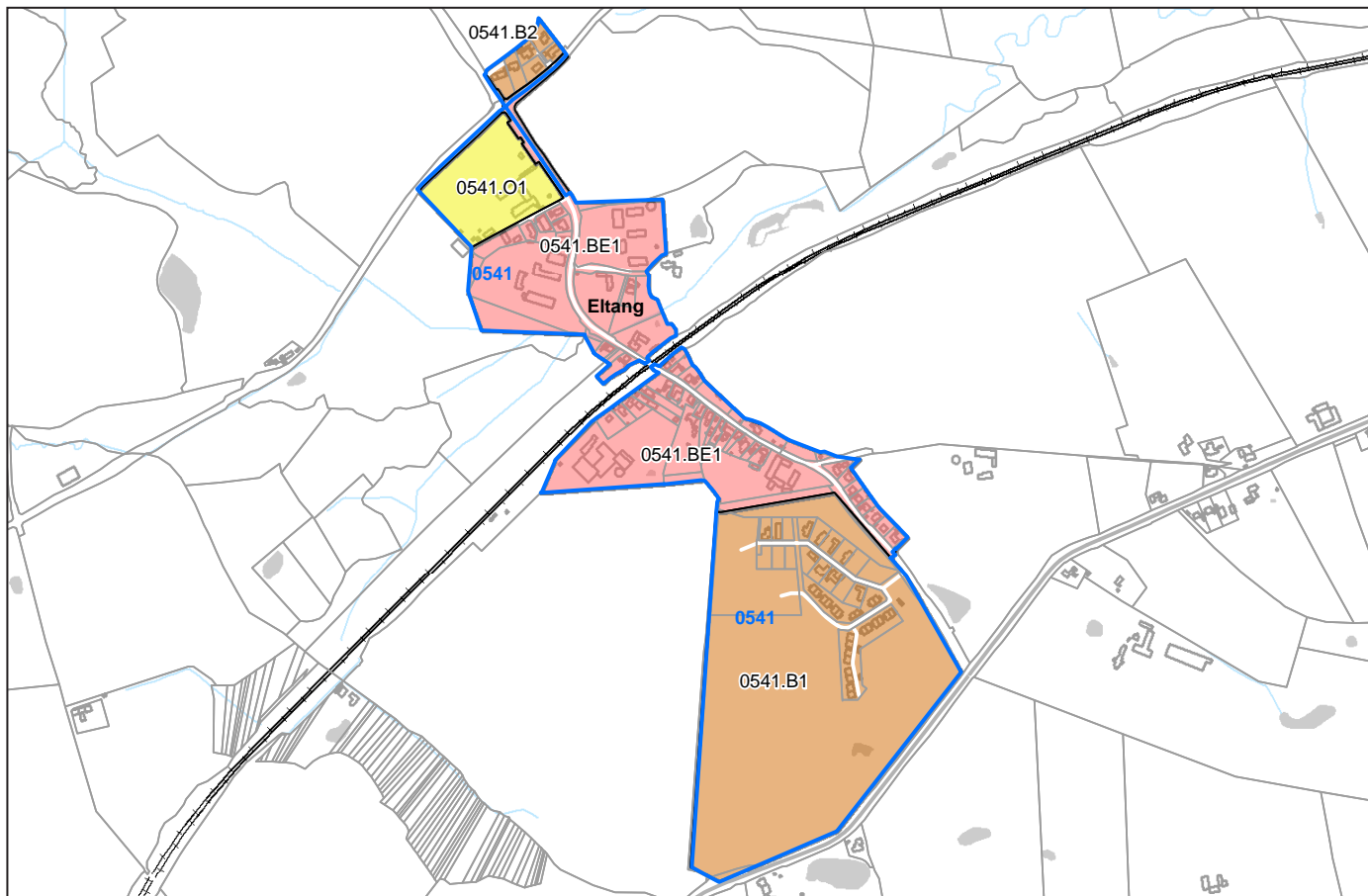
Område 0522, 0532 og 0535



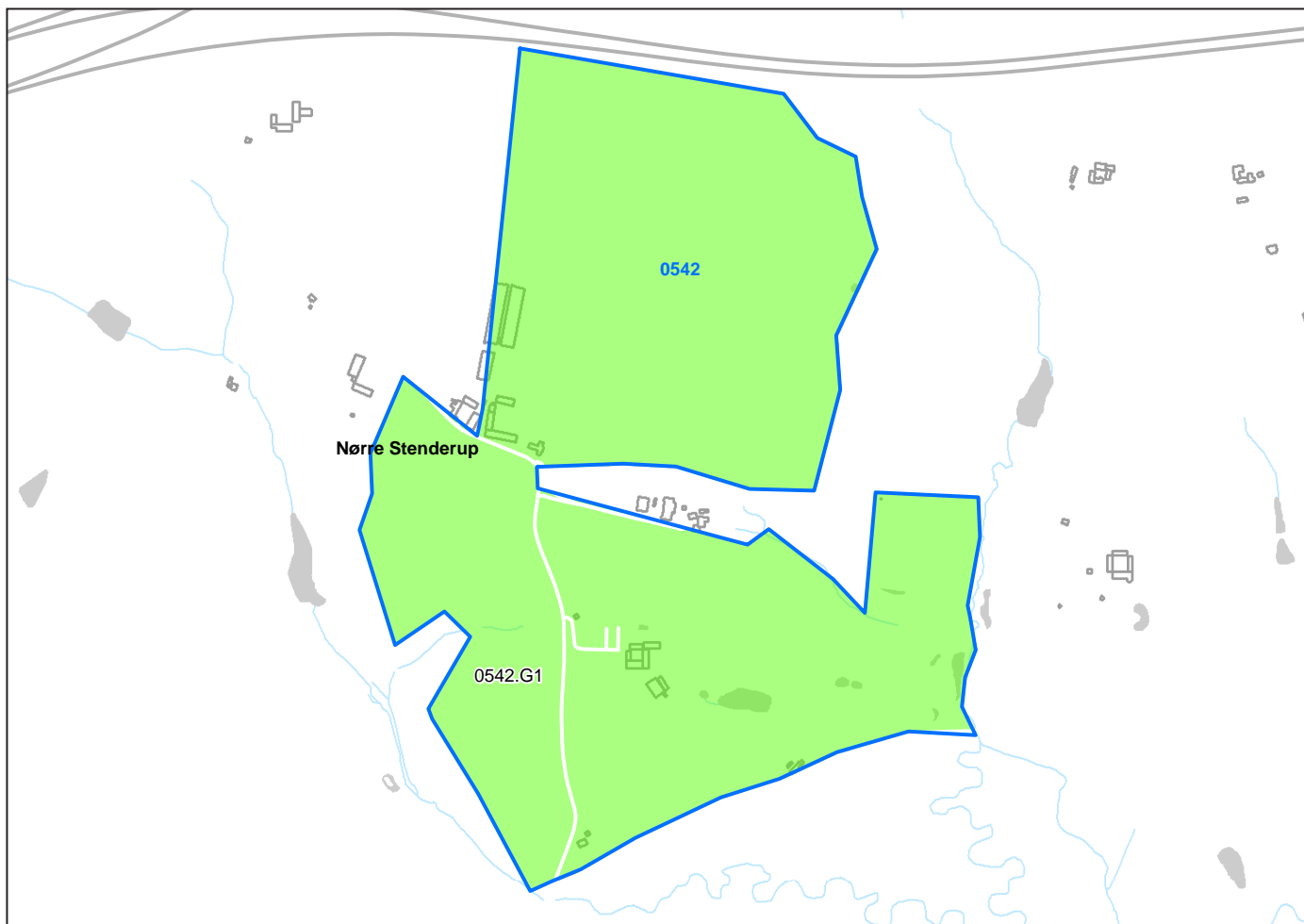
Område 0531



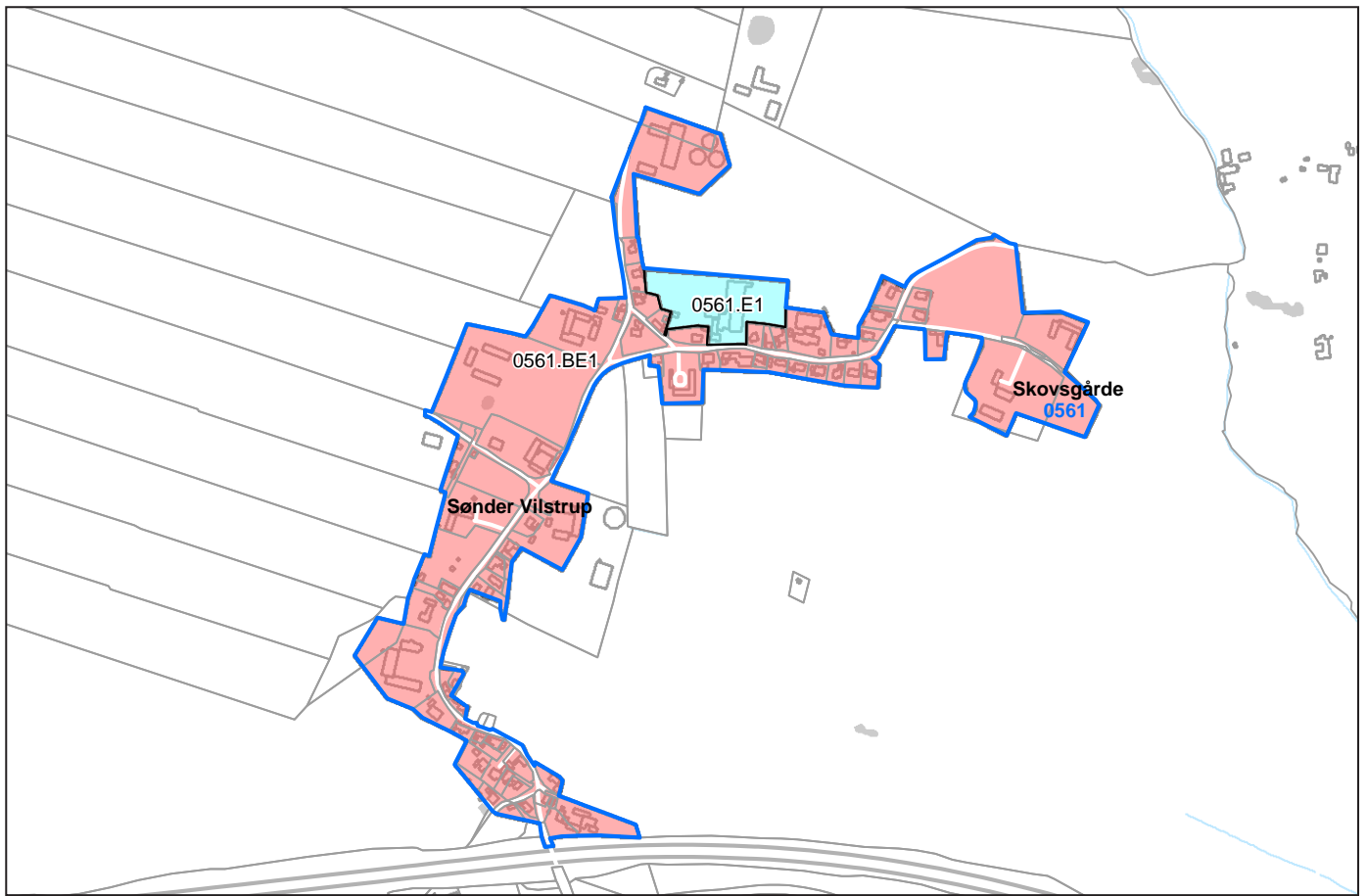
Område 0533 og 0534



Område 0541



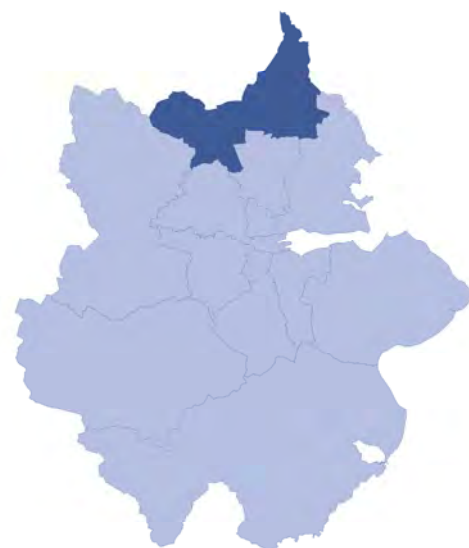
Område 0542



Område 0561

Område 06 - Almind / Viuf / Vester Nebel

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Området omfatter et større landområde nord for Kolding. I landområdet ligger lokalbyerne Almind, Viuf og Vester Nebel samt den afgrænsede landsby Dons. Byerne ligger i den nordligste del af Kolding Kommune, grænsende op til Vejle kommune. De tre lokalbyer har over tid udviklet sig fra at være lokalsamfund til mindre bysamfund, hvor mange af beboerne dagligt bevæger sig uden for området i forbindelse med arbejde og indkøb.

Alminds naturlige centrum er ved kirken, hvor der også er dagligvarebutik, forsamlingshus og et aktivitetshus. Den ældre del af byen er forholdsvis tæt og har fritliggende huse med byggestilarter fra det 19. og 20. århundrede. Viuf har dels karakter af oprindeligt at være en vejkylngeby med beboelse, mindre erhvervsbygninger og gårde langs gaden, dels af senere at være en stationsby.

Vester Nebel har form som en langstrakt vejkylngeby, med kirken centralt i byen. Fra slutningen af 1800-tallet blev landsbyen udbygget med institutioner, privat og offentlig service samt en række mindre håndværksvirksomheder. Vester Nebel har et attraktivt grønt nærmiljø i kraft af de omgivende dalstrøg med Vester Nebel Å og Donssøerne. Hensynet til de værdifulde naturomgivelser har styret byudviklingen mod syd med nye parcelhuskvarterer.

Særligt Almind og Vester Nebel har et aktivt landsbysamfund med dagligvarebutikker og selvstændig virksomhed og handel samt og et rigt foreningsliv.

Boliger

Områdets attraktive landskaber, de velfungerende lokalsamfund og nærheden til Kolding by har i de sidste årtier skabt en stor efterspørgsel efter byggegrunde. Stagebjergparken og Stagebjerg Allé i Almind, Viuf Vesterby, samt Bakkedraget, Sødalen og Elkjærholmparken i Vester Nebel er eksempler på boligområder anlagt efter år 2000. Desuden er områder ved Vetsergade i Almind og Karl Ankers Vej i Vester Nebel under udbygning.

Der planlægges fortsat for en udbygning syd for Vester Nebel.

Erhverv og detailhandel

Der er udlagt erhvervsområder i Vester Nebel og Almind. I Vester Nebel er erhvervsområdet præget af håndværk, lager og værksteder. I Almind er erhvervsområdet mod nord præget af oplag og lager. Øst for Almind mellem Hovedvejen og Gl. Landevej er udlagt et erhvervsområde, hvor der fortsat er mulighed for at etablere håndværks- og servicevirksomheder. Herudover er forskellige håndværksvirksomheder integreret i landsbybebyggelserne.

Der er i dag dagligvarebutikker i byerne Almind og Vester Nebel. Herudover findes der i området nogle få udvalgsvarebutikker med boligudstyr og lignende.

De lokale dagligvarebutikker i lokalbyerne er del af den samlede serviceforsyning. Der er mulighed for at etablere enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 5.077 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 5.616 i 2032 - en stigning på cirka 11 %.



Byhus i Vester Nebel



Viuf Kro



Boligområde i Vester Nebel



Erhverv i Vester Nebel



Almind Hule

Trafik og forsyning

Områdets vejnet udgøres af gennemfartsvejene Vejlevej, der forløber fra Kolding til Vejle og betjener Almind og Viuf, og Dons Landevej/Egtvedvej, som betjener Vester Nebel.

I Vester Nebel er der gennemført trafiksanering og omkring Almind-Viuf er der etableret cykelsti på den sidste del af strækningen mellem Viuf og Almind-Viuf Fællesskole. Almind er forbundet med Kolding med en cykelsti langs Hovedvejen/Vejlevej. Endelig er der etableret sti mellem Vester Nebel og Kolding dels langs Koldingvej, dels som en del af Trolthedestien.

Øst for Viuf er der udlagt et mindre vindmølleområde ved Elisabethsminde. Vindmølleområdet forventes at kunne rumme to vindmøller.



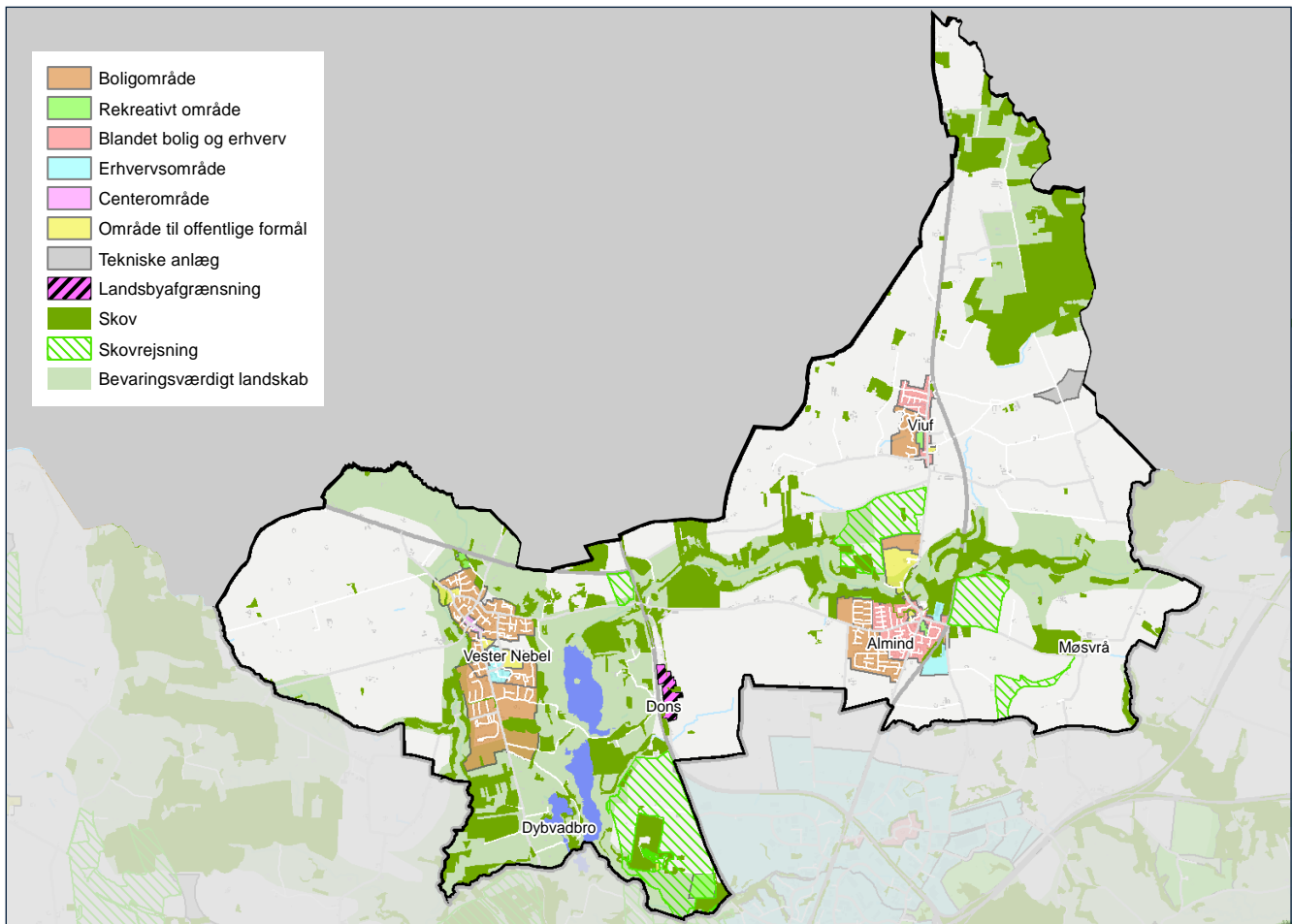
Kig ved Donssøerne

Det åbne land

Det åbne land rummer mange landskabelige kvaliteter, fortrinsvis knyttet til områdets talrige ådale og skove. Naturområderne omfatter enge, moser, overdrev, søer og vandhuller.

Området øst for Almind er udlagt som råstofområde. Ved retablering skal området tilplantes med skov.

Størstedelen af landskabet mellem Vester Nebel, Dons, Almind og Viuf er udpeget som værdifuldt landskab.



SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 06 – ALMIND-VIUF OG VESTER NEBEL

Enkeltområde	0611-BE1	0611-E1	0611-G1	0611-O1
Navn	ALMIND BY	ALMIND BY	ALMIND BY	ALMIND BY
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker ved Syssebjergvej og Vestergade. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-3	Natur og friluftsområde	Kirker og kirkegårde, kulturelle institutioner
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	50	Området skal friholdes for bebyggelse	40
Max etager	1,5 etager	-	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Maksimal højde på 35 meter for antennemast på Vestergade 35. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-

Enkeltområde	0612-B1	0612-B2	0612-G1	0613-B1
Navn	EGEVÆNGET	EGEVÆNGET	EGEVÆNGET	ALMIND VEST
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Haveboligbebyggelse	Natur og friluftsområde	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30	30/40	-	30/40
Max etager	1,5 etager	2 etager	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlig grundvandsbeskyttelse Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Friholdes for bebyggelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlig grundvandsbeskyttelse Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 06 – ALMIND-VIUF OG VESTER NEBEL

Enkeltområde	0614-B1	0614-E1	0619-G1	
Navn	ALMIND ØST	ALMIND ØST	DONSVEJ	
Anvendelse generelt	Boligområde	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-4	Campingplads med tilhørende servicefaciliteter samt campinghytter o. lign.	
Bebyggelsesprocent	30	50	-	
Max etager	1,5 etager	-	1,5 etager	
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	Grønt område langs Hovedvejen på mindst 40 meter og med afskærmende beplantning. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område langs Hovedvejen på mindst 40 meter og med afskærmende beplantning. Område med særlige drikkevandsinteresser (jf. generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan efter nærmere vurdering etableres servicebygninger til administration, cafeteria, kiosk m.v. Herudover kan etableres lejrpladser, campinghytter og nødvendige p-anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0631-BE1	0631-G1	0631-O1	0632-O1
Navn	VIUF BY	VIUF BY	VIUF BY	ALMIND-VIUF HALLEN
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Ferie- og fritidsanlæg og idrætsanlæg	Kirker og kirkegårde	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, idrætsanlæg
Bebyggelsesprocent	30/40/40	-	15	40
Max etager	1,5 etager	-	1 etage	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	8,5 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse	Der tillades højere højder til kirkebyggeri	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 06 – ALMIND-VIUF OG VESTER NEBEL

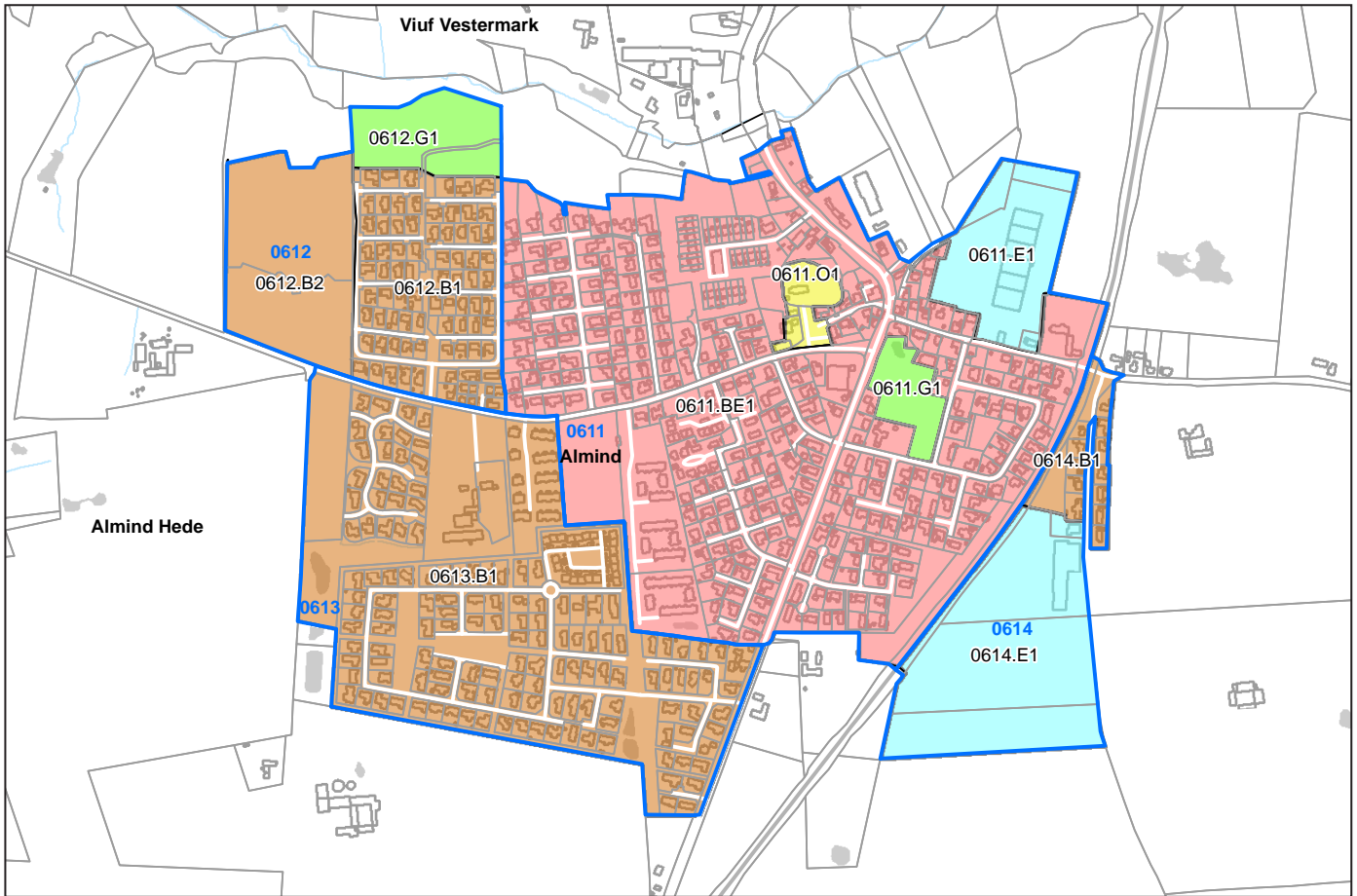
Enkeltområde	0633-B1	0633-B2	0634-B1	0637-T1
Navn	VIUF VESTERBY	VIUF VESTERBY	VIUF VESTERBY	VED ELISABETHS-MINDE
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Tekniske anlæg
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Vindmølleanlæg
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40	-
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Højst 92 boliger Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal mindst opføres 2 vindmøller – ingen enkeltstående møller. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0641-C1	0641-O1	0641-O2	0641-G1
Navn	VESTER NEBEL NORD	VESTER NEBEL NORD	VESTER NEBEL NORD	VESTER NEBEL NORD
Anvendelse generelt	Centerområde	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Kirker og kirkegårde	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner og natur og friluftsområde	Grønt område, natur og friluftsområde, ferie- og fritidsanlæg (spejdere)
Bebyggelsesprocent	40	30	35	20
Max etager	1,5 etager	1 etager	1,5 etager	1 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

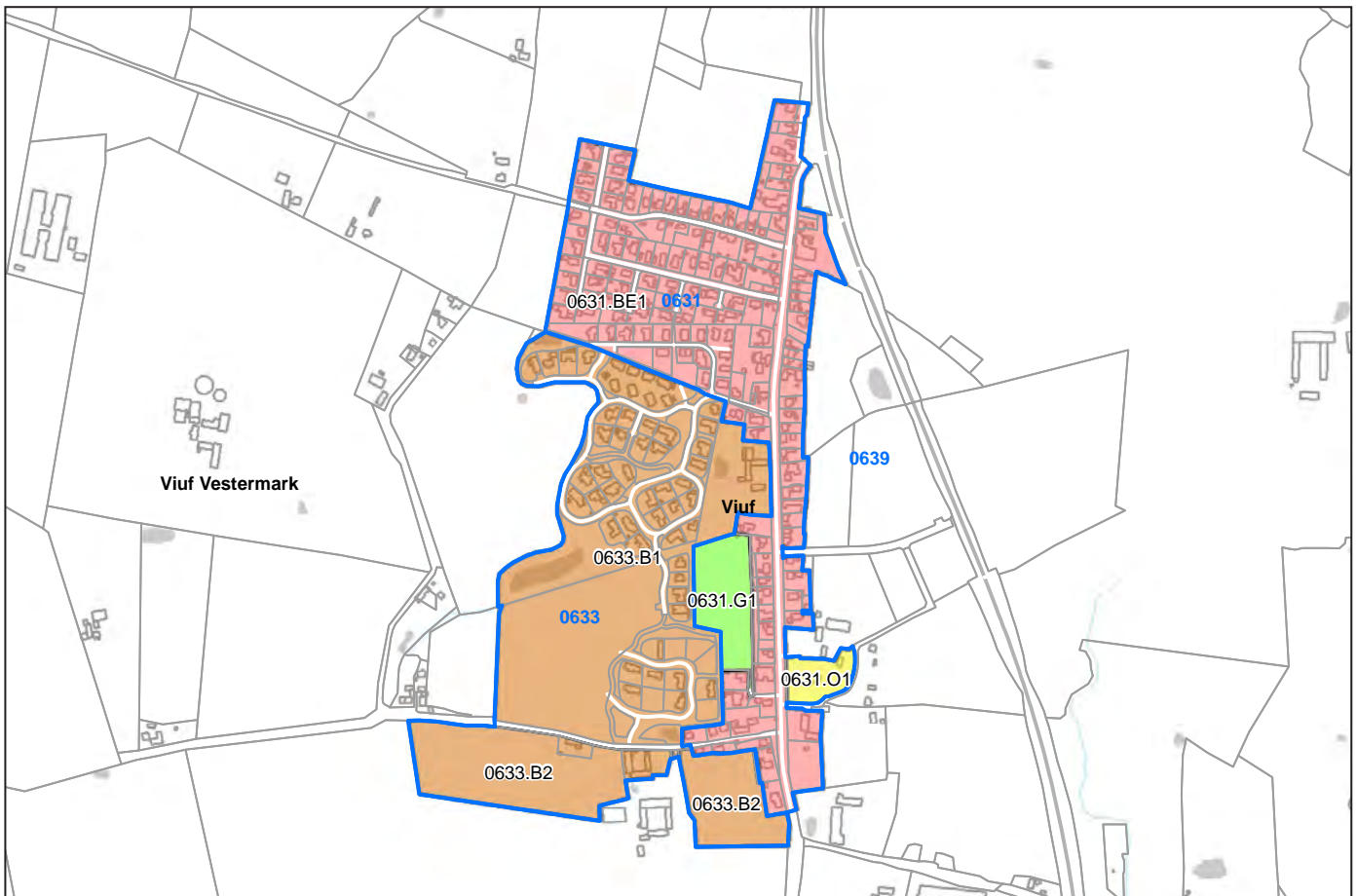
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 06 – ALMIND-VIUF OG VESTER NEBEL

Enkeltområde	0642-B1	0642-E1	0642-O1	0643-B1
Navn	BAVNEHØJ	BAVNEHØJ	BAVNEHØJ	VESTER NEBEL SYD
Anvendelse generelt	Boligområde	Erhvervsområde	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Kontor og serviceerhverv samt lettere og tungere industri Miljøklasse 1-5	Dag- og døgninstitutioner, idrætsanlæg,	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	50	15	30/40/40
Max etager	1,5 etager	-	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

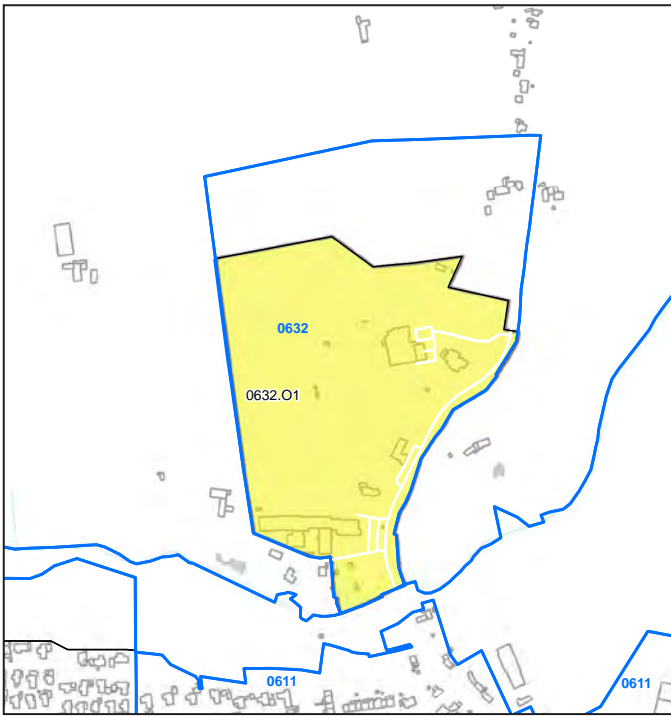
Enkeltområde	0651-BE1	0652-O1		
Navn	DONS LANDSBY	DONS LANDOMRÅDE		
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål		
Anvendelse specifikt	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Dag- og døgninstitution		
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	40		
Max etager	1,5 etager	1,5 etager		
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter		
Zonestatus	Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-		



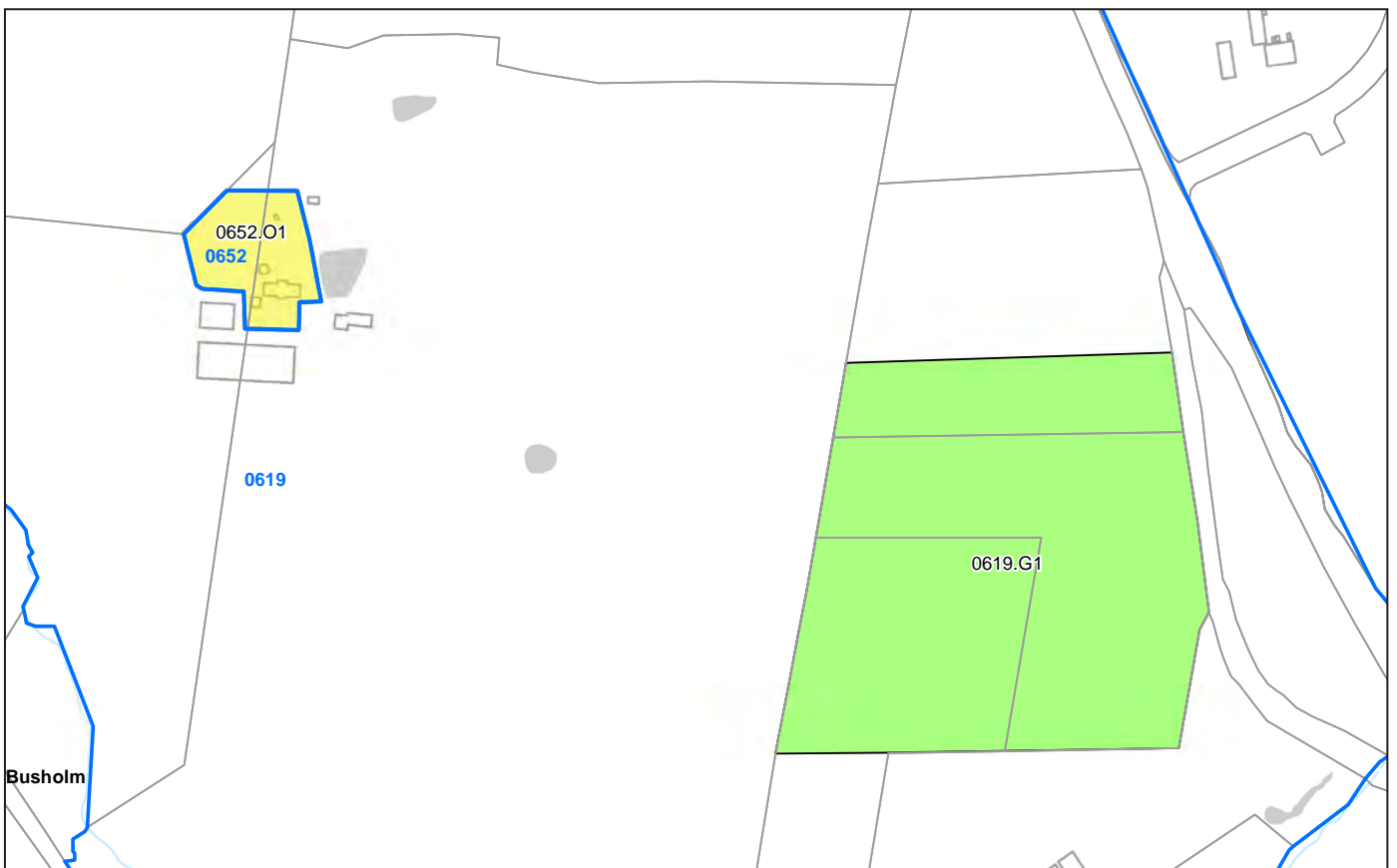
Område 0611, 0612, 0613 og 0614



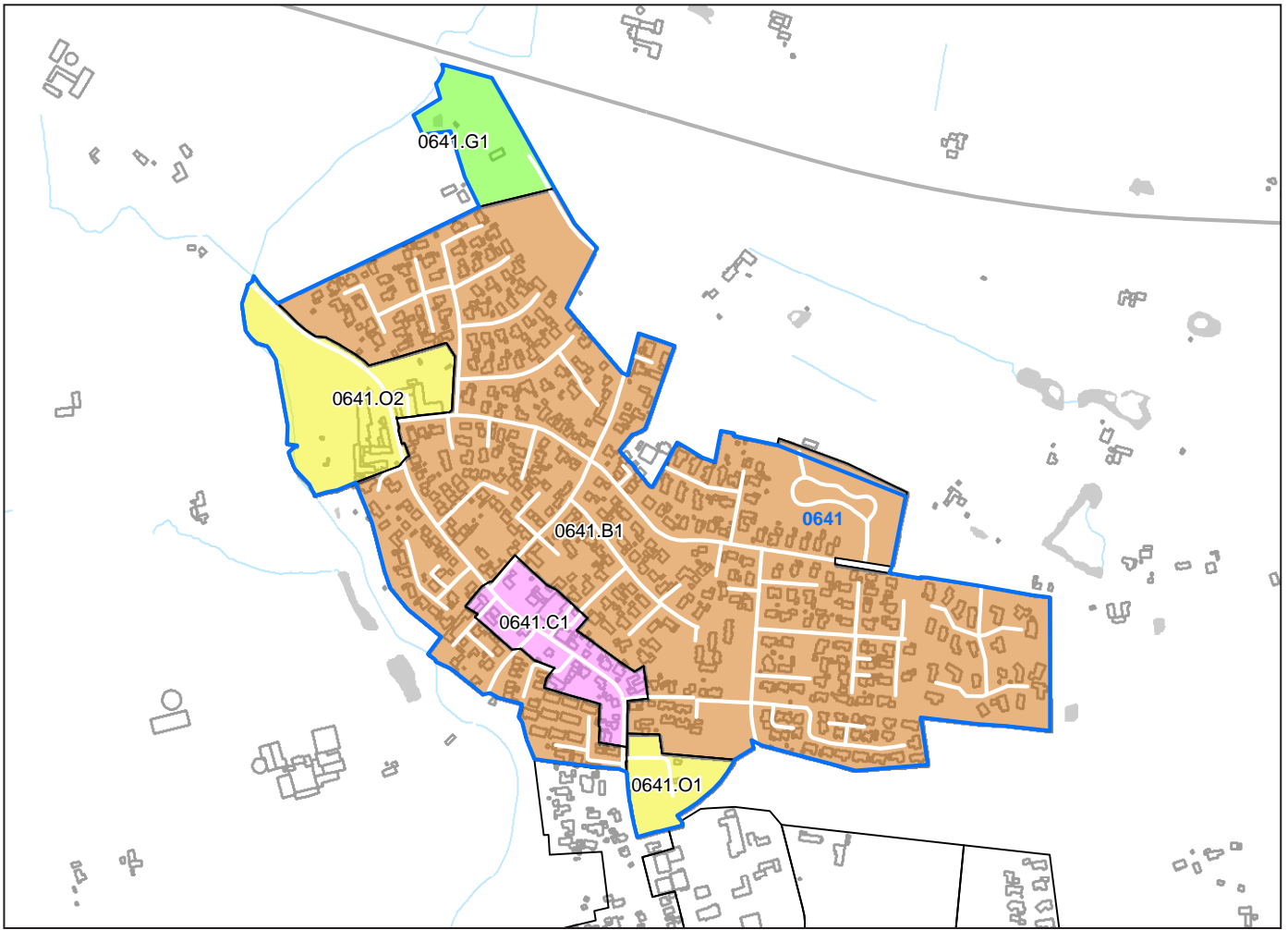
Område 0631 og 0633



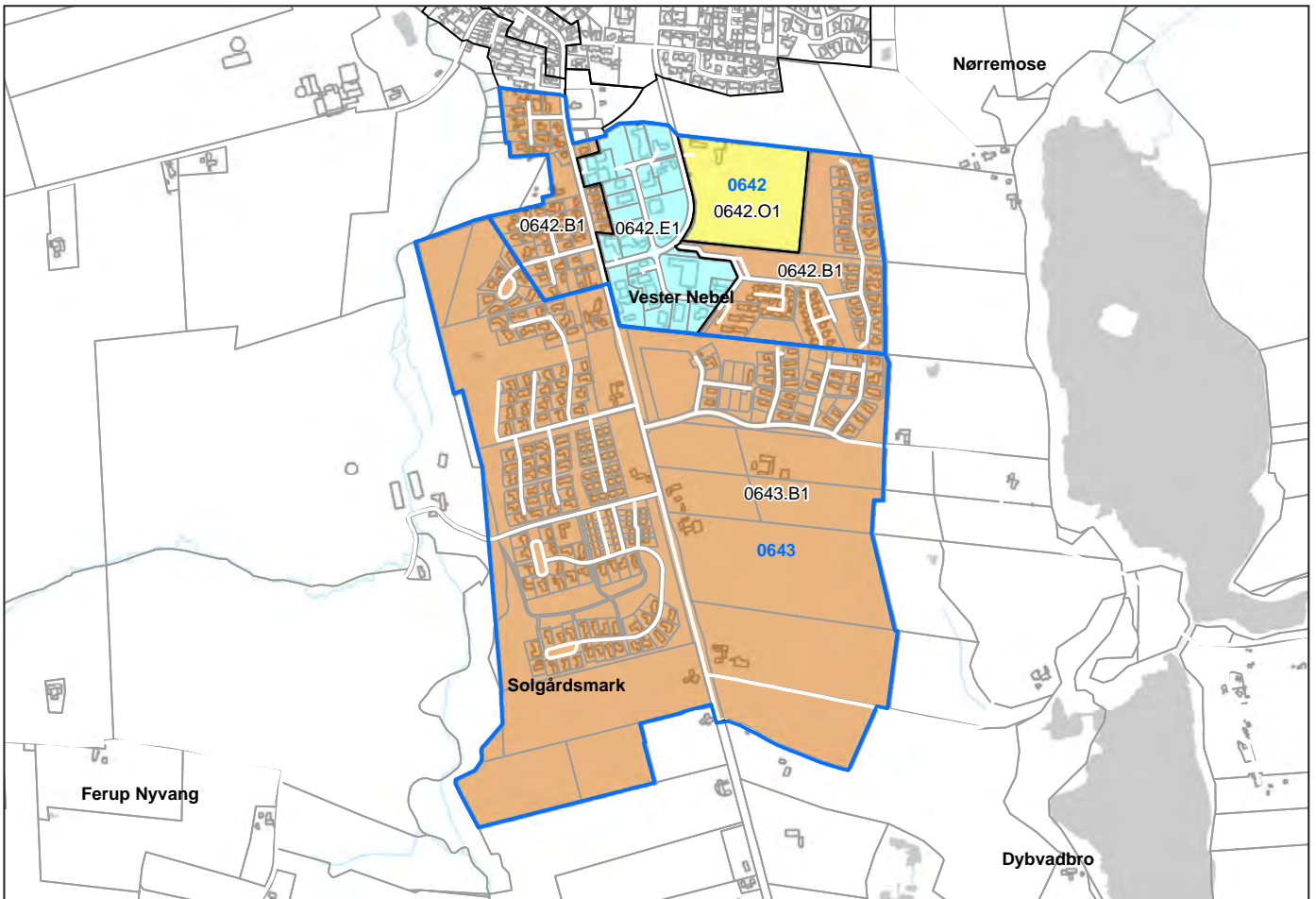
Område 0632 og 0634



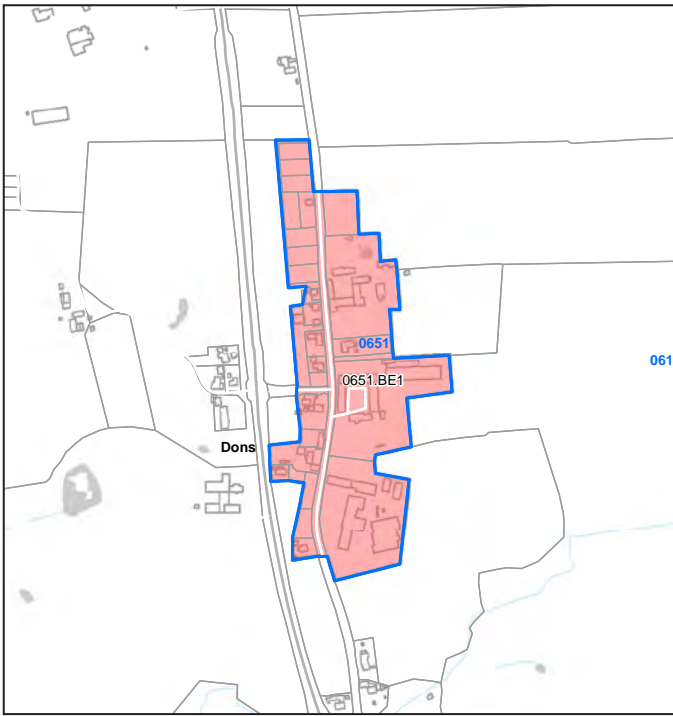
Område 0619 og 0652



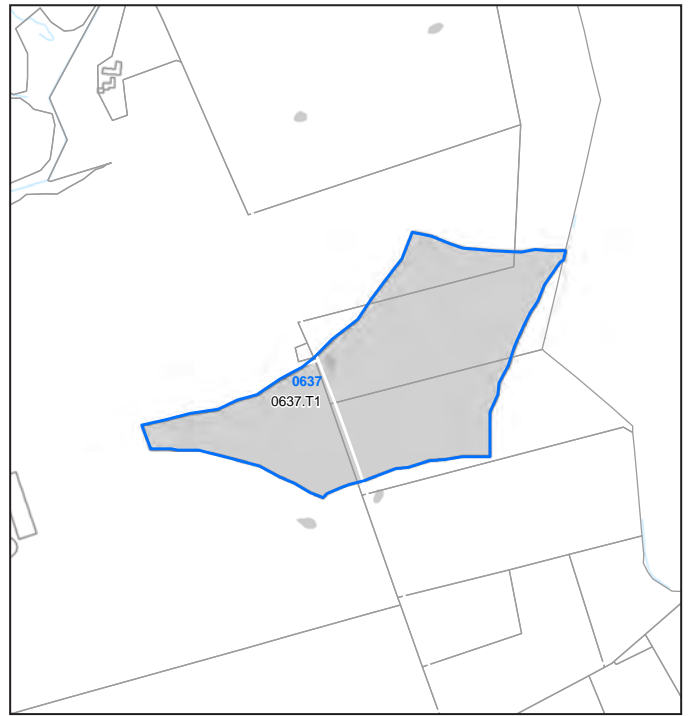
Område 0641



Område 0642 og 0643



Område 0651



Område 0637

Område 07 - Bramdrup

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Bramdrup og Bramdrupdam ligger som en samlet bydel ca. 5 km nord for Kolding centrum. Områderne er i dag karakteriseret af en blanding af de gamle landsbybebyggelser og nye større parcelhusområder, samt store nye erhvervsområder, som dominerer landskabet nord for Bramdrupdam. Kombinationen af store erhvervsudbygninger og boligområder afspejler klart områdets funktionsmæssige opdeling.

Sporene af den oprindelige landsby Bramdrup og af stations- og landevejsbebyggelsen langs Vejlevej er tydelige. Byområdet gennemskæres af den stærkt trafikerede Vejlevej, hvor bebyggelserne ligger tæt på begge sider, med lokale butikker og Bramdrupdam Kro og Hotel.

Den ældste bebyggelse i Bramdrup ligger omkring kirken, som er placeret på en bakketop. Den øvrige del af den gamle bebyggelse tegner sig tydeligt som en kerne, hvormed de nye boligkvarterer er bygget til. Den gamle landsby lå placeret nord for en skarptskåren dalsænkning i Marielundkilen - med græsningsmuligheder for kvæghold. I dag findes der stadig en del græsningsarealer og skov i dalen.

Troldhedebanen, der gik igennem dalen, blev anlagt i 1917 og nedlagt igen i 1968. Jernbanestrækningen er i dag omdannet til en sti, der følger et tracé gennem dalen.

Boliger

Boligerne i Bramdrupområdet er en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse, men der findes også en del nyere etageboliger i den østlige del af området. Bramdrupområdet er generelt at betragte som fuldt udbygget, og der forventes således kun opført et beskedent antal boliger

Størstedelen af boligområderne i Bramdrupområdet er i dag fuldt udbyggede. En udbygning af bydelen skal derfor ske som huludfyldning, omdannelse og fortætning. Det er i den sammenhæng vigtigt, at de nye boliger tilpasses de eksisterende boliger og omgivelser, både med hensyn til arkitektur og omfang. Endvidere skal der i forbindelse med fortætning sikres tilstrækkelige uderum og opholdsarealer.

Erhverv og detailhandel

Der er sket en kraftig udbygning i erhvervsområderne nord for Kolding ved motorvejen. Samlet er der udlagt cirka 530 ha erhvervsareal, hvoraf 320 ha ligger øst for Vejlevej og 210 ha ligger vest for Vejlevej.

Nærheden til motorvejen er utrolig attraktiv for nye virksomheder, og disse bliver som følge af udviklingen større og større og fordrer mere og mere plads. I Kommuneplan 20121 udlægges der vest for Vejlevej og nord for Højvången et nyt erhvervsområde. Der er fortsat mindre rummelighed ved Donsvej, Petersmindevej og ved Nørreskovgårdsvej.

Der er udlagt et bydelscenter ved Centervej samt to lokalcentre ved henholdsvis Damhusvej og Paabyvej langs Vejlevej. I bydelscenteret og det ene lokalcenter er der rummelighed til nye butikker.

Fakta

Bydelen havde i 2020 et indbyggertal på 5.185 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området falde til 4.973 i 2032 - en mindre tilbagegang.



Bramdrup Kirke



Boliger på Oktobervænget



Erhvervsjendom på Kokholm



Dons Landevej - erhvervsområdet

Trafik

Bramdrupområdet ligger centralt i forhold til de to motorvejstilslutninger ved henholdsvis Vejlevej og Fynsvej. Motorvejen udgør en skarp grænse mellem boligområdet mod syd og de store erhvervsområder mod nord. Vejlevej er gennemfartsvej i området og forbinder boliger og erhverv med motorvejen og Kolding bymidte samt med den nordligste del af kommunen i retning mod Vejle.

Der er i 2005-2006 etableret motortrafikvej mellem Vejlevej og Dons Landevej.

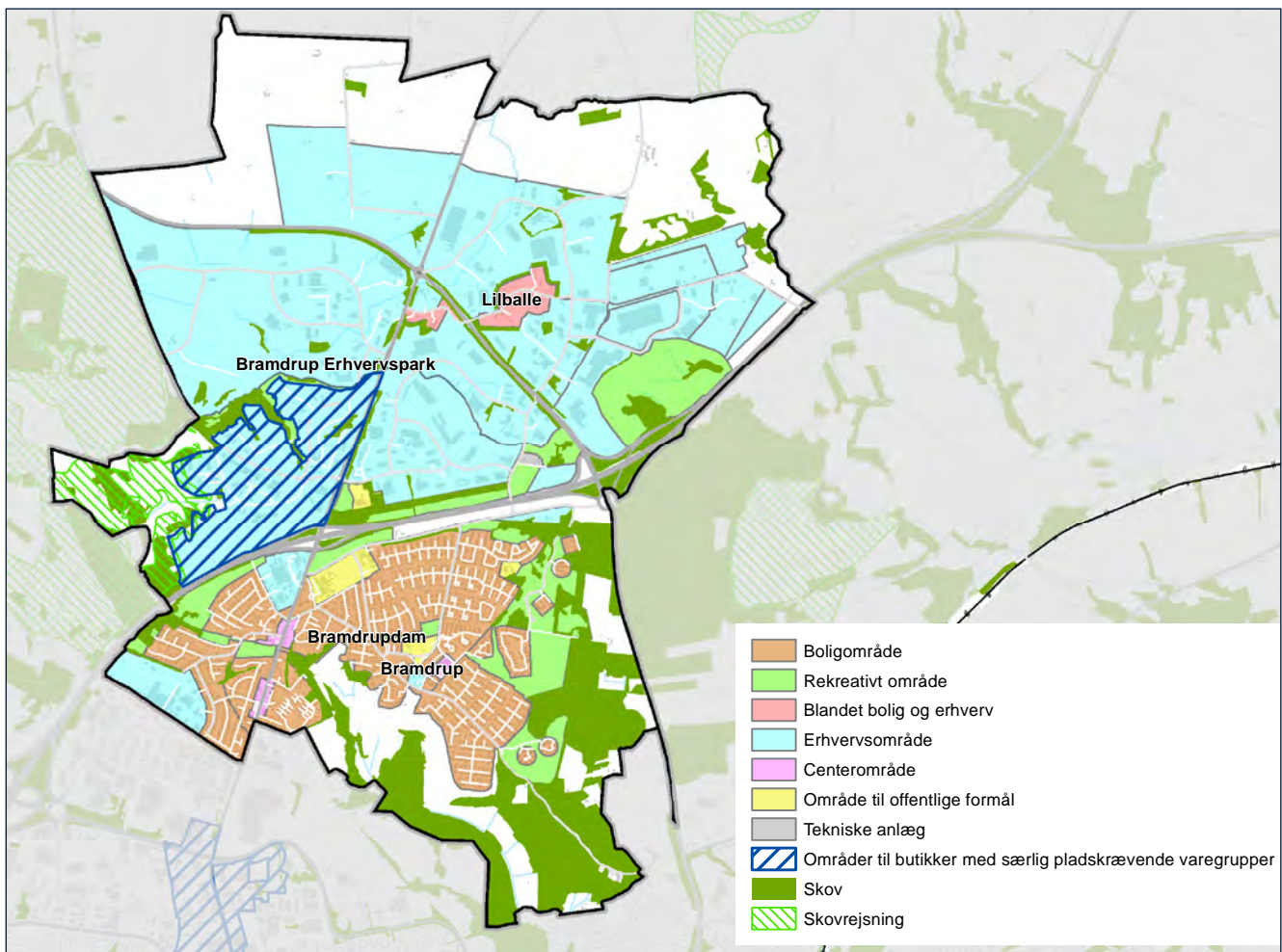
Det åbne land

Marielundkilen og landområderne i den kuperede grønne kile syd og sydøst for Bramdrup rummer meget store naturmæssige og landskabelige kvaliteter. Her findes mange beskyttede eng- og overdrevsarealer samt søer. Endvidere er der også en del skovarealer, hvoraf en del er udpeget som særligt værdifuld natur.

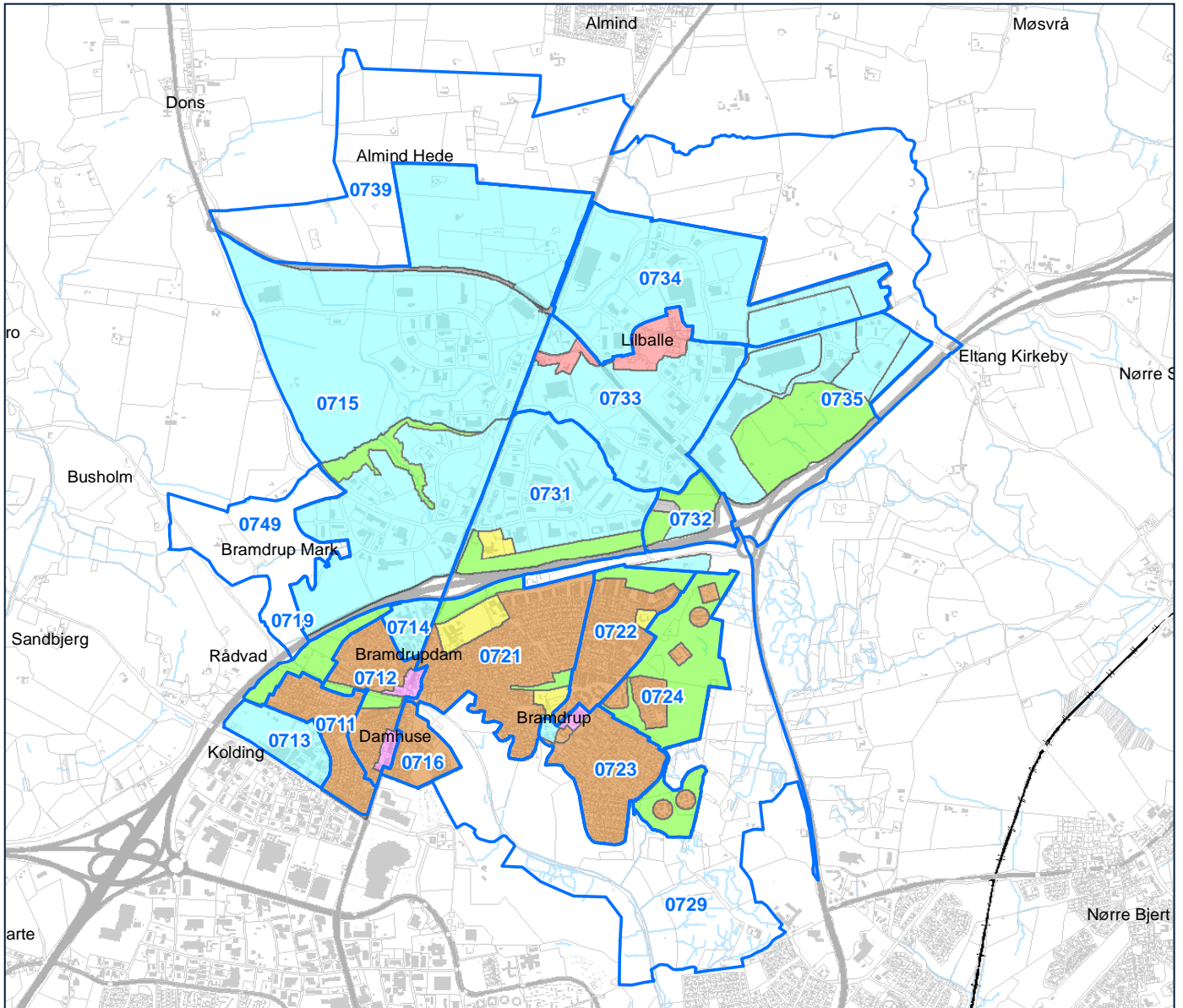
Hele den grønne kile er udpeget som friluftsområde. Troldhedestien forløber gennem kilen ad den nedlagte jernbanetracé. Herfra er der stiforbindelse gennem bydelen Bramdrupdam mod nordvest til Donsøerne og Ferup-området og videre mod vest med forbindelse til både den nord-sydgående regionale cykelrute og den kulturhistoriske grænsevej til Ejstrup og videre mod syd.



Troldhedestien


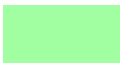


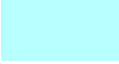




07 Bramdrup



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

Enkeltområde	0711-B1	0712-B1	0712-C1	0712-C2
Navn	VESTERVANG - RÅD- VADVEJ	SURKJÆR – GL. DONS- VEJ	SURKJÆR – GL. DONS- VEJ	SURKJÆR – GL. DONS- VEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30 / 40	30 / 40	40	40
Max etager	1,5 etage	1,5 etage	1,5 etage	1,5 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem- melser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). For areal vest for Vejlevej og syd for Paabyvej tillades bebyggelsesprocent på 70 og 4 etager max. kote 55. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0712-G1	0713-E1	0714-E1	0715-E1
Navn	SURKJÆR – GL. DONS- VEJ	SONEBJERG	GL. DONSVEJ - VEJLE- VEJ	BRAMDRUP MARK
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Lettere og tungere industri med mulighed for fremstillingsvirksomhed - Miljøklasse 2-6.	Kontor- og serviceerhverv og lettere industri - Miljøklasse 1-3	Kontor- og serviceerhverv samt lettere og tungere industri Miljøklasse 1-6.
Bebyggelsesprocent	-	60	60	50
Max etager	-	-	-	-
Max bygningshøjde	-	11 meter	11 meter	13 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem- melser	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapasage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Silobygning kan opføres i op til 16 meter. Der udlægges støjkonsekvensområde til friholdelse for yderligere støjende anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades bygningshøjde på op til 15 meter, hvis virksomhedens drift er afhængig af dette. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

Enkeltområde	0715-E2	0715-E3	0715-G1	0716-B1
Navn	BRAMDRUP MARK	BRAMDRUP MARK	BRAMDRUP MARK	SØNDERHOLM
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri. Særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 1-3	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri. Miljøklasse 1-4	Natur- og fritidsområde	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	50	-	50
Max etager	-	-	-	2 etager
Max bygningshøjde	13 meter	13 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone / landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer for pladskrævende butikker (se hovedstrukturen). Der kan tillades hotelvirksomhed i området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Områdets østlige del skal udnyttes før områdets vestlige del kan tages i brug. Særlig grundvandsbeskyttelse jf. de generelle rammebestemmelser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades krydsende vejanlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0719-G1	0721-B1	0721-O1	0721-O2
Navn	SURKÆR	BRAMDRUPVEJ - NØR-REGYDEN VEST	BRAMDRUPVEJ - NØR-REGYDEN VEST	BRAMDRUPVEJ - NØR-REGYDEN VEST
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Grønt område med mulighed for anlæg til støjafskærmning – bl.a. i form af jordvolde.	Haveboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, idrætsanlæg samt forsamlings- og overnatningslokaler til idrætsudøvere i forbindelse med arrangementer.	Daginstitutioner, Kirke og kirkegård samt tilhørende bebyggelse.
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	50	40
Max etager	-	1,5 etage	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der skal sikres varieret beplantning med rekreative arealer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal sikres grønne områder mellem boligenklaverne med mulighed for legeareal. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bygninger i tilknytning til eksisterende sportscenter tillades opført med bygningshøjde på op til 11,5 meter. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

Enkeltområde	0721-G1	0721-G2	0722-B1	0722-O1
Navn	BRAMDRUPVEJ - NØRREGYDEN VEST	BRAMDRUPVEJ – NØRREGYDEN VEST	NØRREGYDEN ØST	NØRREGYDEN ØST
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Grønt område til rekreativt formål.	Grønt område til rekreativt formål med mulighed for etablering af sports- og idrætsaktiviteter.	Haveboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, samt idrætsanlæg.
Bebyggelsesprocent	-	-	30 / 40	40
Max etager	-	-	1,5 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Udlægges som naturområde med mulighed for etablering af legeareal. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Udlægges med afskærmende beplantning om aktivitetsflader til idræt. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal sikres grønne områder mellem boligenklaverne med mulighed for legeareal. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bygninger i tilknytning til eksisterende sportscenter tillades opført med bygningshøjde på op til 11,5 meter.

Enkeltområde	0722-G1	0723-B1	0723-B2	0723-E1
Navn	NØRREGYDEN ØST	BRYNET – KRINGSAGER	BRYNET - KRINGSAGER	BRYNET – KRINGSAGER
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Grønt område til rekreativt formål.	Haveboligbebyggelse	Tæt-lav boligbebyggelse	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	40	50
Max etager	-	1,5 etage	2	-
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	8,5 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Opholdsareal skal udgøre min. 40% af etagearealet Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

Enkeltområde	0723-C1	0724-B1	0724-B2	0724-G1
Navn	BRYNET – KRIINGSAGER	BRAMDRUP ØST	BRAMDRUP ØST	BRAMDRUP ØST
Anvendelse generelt	Centerområde	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Bydelscenter Miljøklasse 1-3	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	40	30 / 40 / 45	30 / 40	-
Max etager	1,5 etage	3 etager	1,5 etage	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	13 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelsen skal base-res på grønne principper og kan varieres i etageantallet. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal sikres grønne områder mellem bolig-enklaverne med mulighed for legeareal. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området udlægges som naturområde med ekstensiv pleje og fauna-passage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0729-E1	0731-E1	0731-O1	0732-T1
Navn	NØRRESKOVGÅRD	KOKHOLM	KOKHOLM	PETERSMINDEVEJ
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til offentligt formål	Tekniske anlæg
Anvendelse specifikt	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – Miljøklasse 1-4.	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – miljøklasse 1-4.	Uddannelsesinstitutioner samt hotel- og kongresvirksomhed med restaurations o.l.	Forsyningsanlæg
Bebyggelsesprocent	70	50	50	40
Max etager	15 etager	-	7 etager	1,5 etage
Max bygningshøjde	50 meter	10 meter	27 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der kan inden for rammeområdet maksimalt etableres 10.000 m ² erhvervsareal. Særlig grundvandsbeskyttelse jf. de generelle rammebestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	-

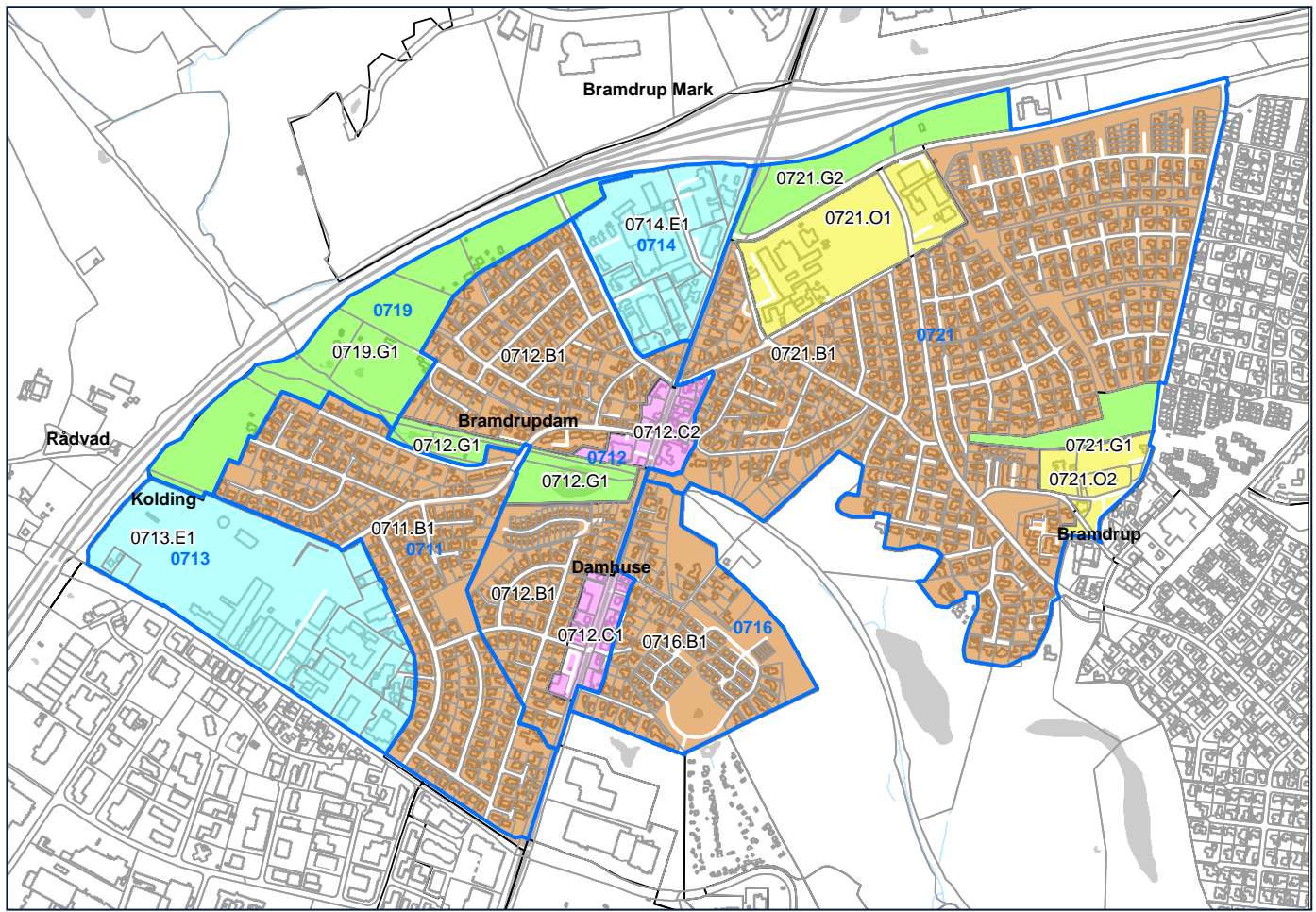
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

Enkeltområde	0732-E1	0732-G1	0733-BE1	0733-E1
Navn	PETERSMINDEVEJ	PETERSMINDEVEJ	LILBALLE BY OG INDUSTRI NORD	LILBALLE BY OG INDUSTRI NORD
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Blandet bolig- og erhvervsområde.	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – miljøklasse 1-4.	Natur- og friluftsmål	Blandet byområde med mindre erhvervsbebyggelse. Miljøklasse 1-3	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – virksomhedsklasse 1-4. Der findes en risikovirk-somhed inden for området.
Bebyggelsesprocent	70	-	30 / 40	50
Max etager	15 etager	-	1,5 etage	-
Max bygningshøjde	50 meter	-	10 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem-melser		Mindre bebyggelse til klubvirksomhed kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Ubebygget areal udlægges som grønne opholds-arealer. Der etableres beplantningsbælte omkring Lilballe. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

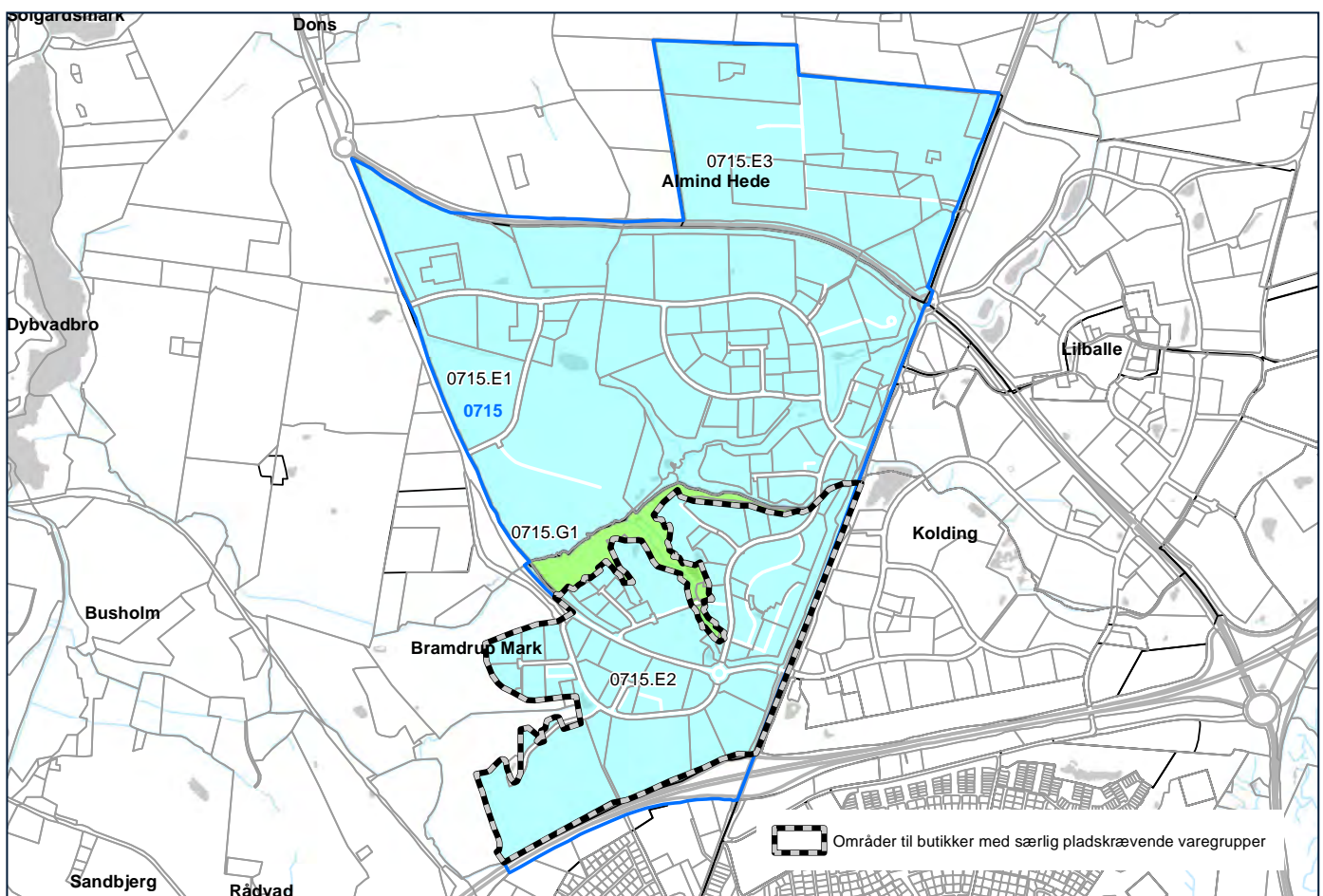
Enkeltområde	0734-E1	0734-E2	0735-E1	0735-E2
Navn	INDUSTRI NORD 4	INDUSTRI NORD 4	INDUSTRI NORD 3	INDUSTRI NORD 3
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – Miljøklasse 1-4.	Tung industri Miljøklasse 4-6	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – Miljøklasse 1-4	Tung industri Miljøklasse 4-6
Bebyggelsesprocent	50	50	50	50
Max etager	-	-	-	-
Max bygningshøjde	15 meter	15 meter	10 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem-melser	Byggeri tillades kun efter samlet projekt for fuld udbygning af den enkelte parcel med principper for bebyggelse, beplantning, belysning m.v. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Byggeri kun efter samlet projekt for fuld udbygning af den enkelte parcel med principper for bebyggelse, beplantning, belysning, behandling af terræn m.v.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 07 - BRAMDRUP

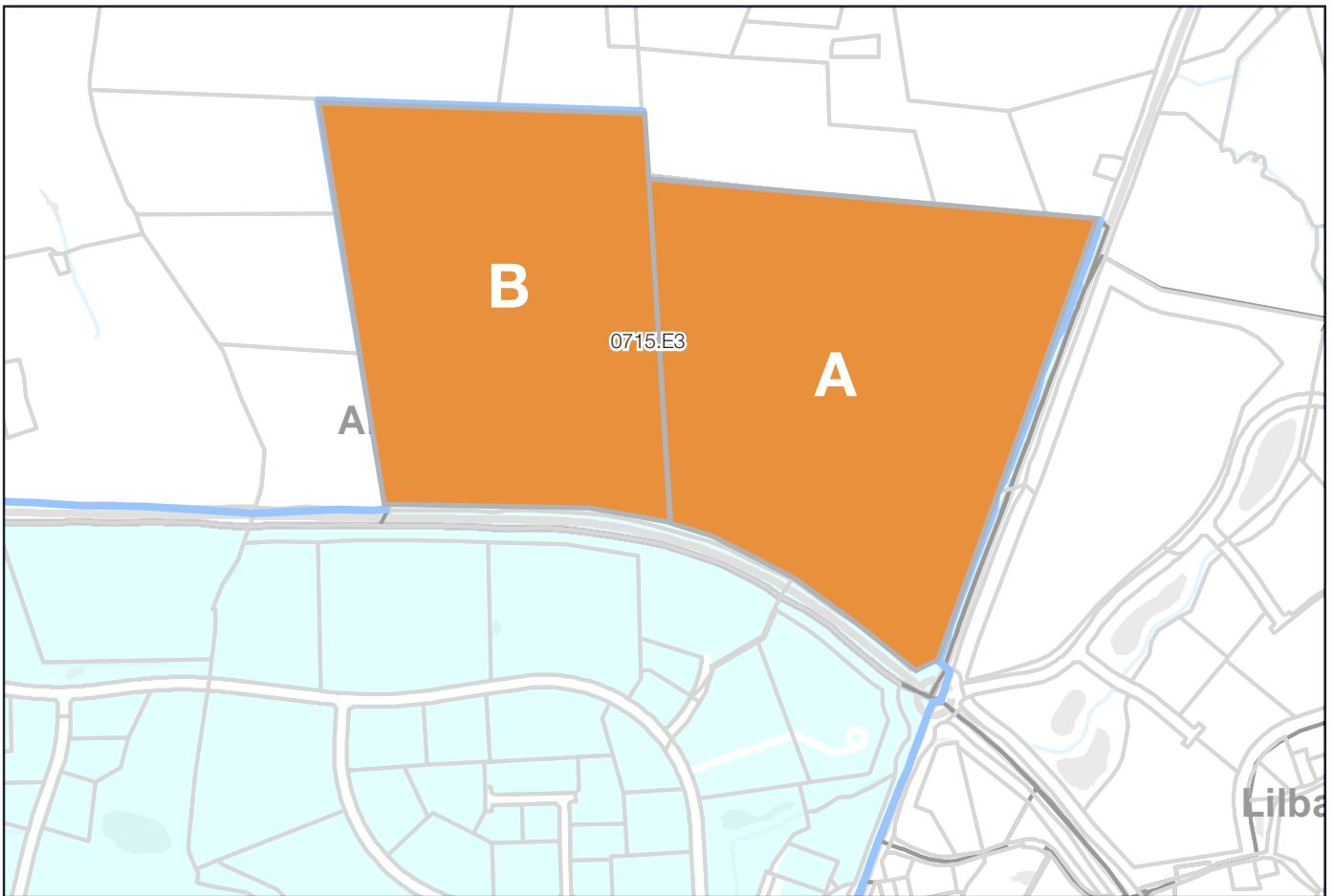
Enkeltområde	0735-E3	0735-E4	0735-G1	
Navn	INDUSTRI NORD 3	INDUSTRI NORD 3	INDUSTRI NORD 3	
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Tung industri Miljøklasse 4-6	Kontor- og serviceerhverv, lettere industri samt transporterhverv og transport-eller lagertunge virksomheder Miljøklasse 1-6	Støjende fritidsaktiviteter samt natur- og friluftsførmål.	
Bebyggelsesprocent	50	50	-	
Max etager	-	-	-	
Max bygningshøjde	10 meter	35 meter	-	
Zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	<p>Særlig grundvandsbeskyttelse jf. de generelle rammebestemmelser.</p> <p>Der må ikke etableres grundvandstruende virksomhed jf. Bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD områder og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p> <p>Udnyttelse af området forudsætter et samlet projekt med principper for bebyggelse, beplantning samt behandling af terræn og afskærmning ud mod motorvejen.</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Mindre byggeri til klubvirksomhed o.l., kan tillades.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	



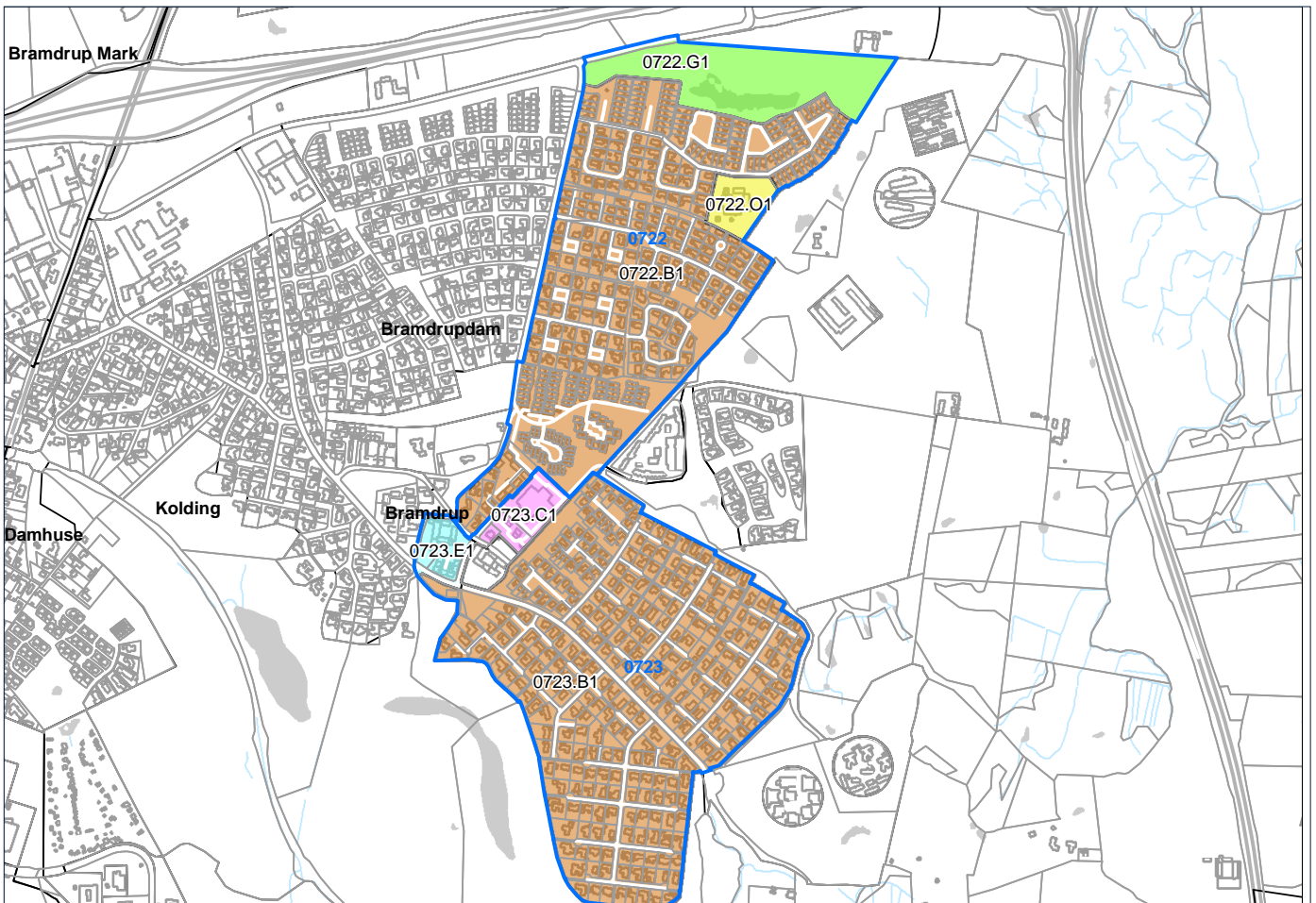
Område 0711, 0712, 0713, 0714, 0716, 0719 og 0721



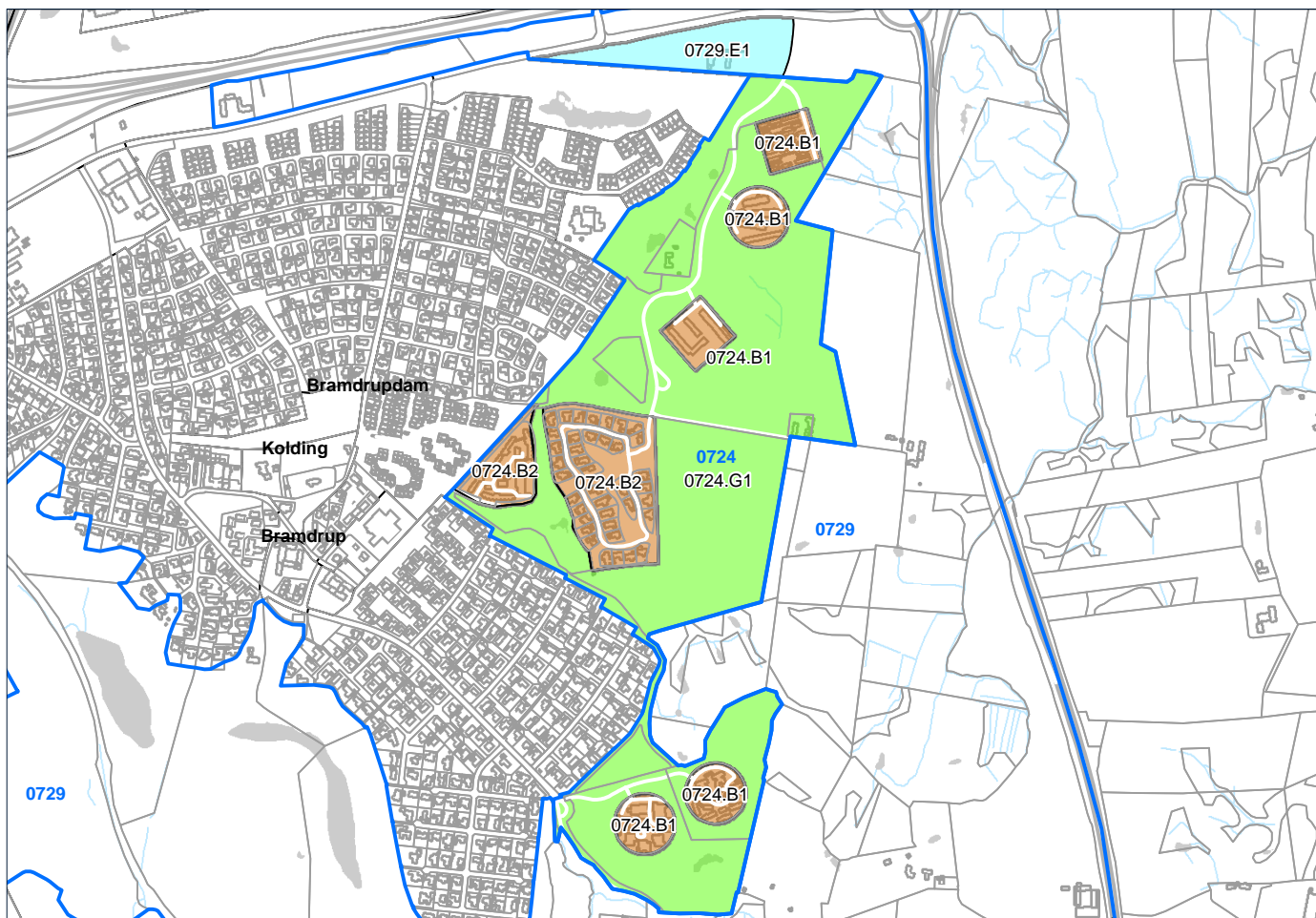
Område 0715



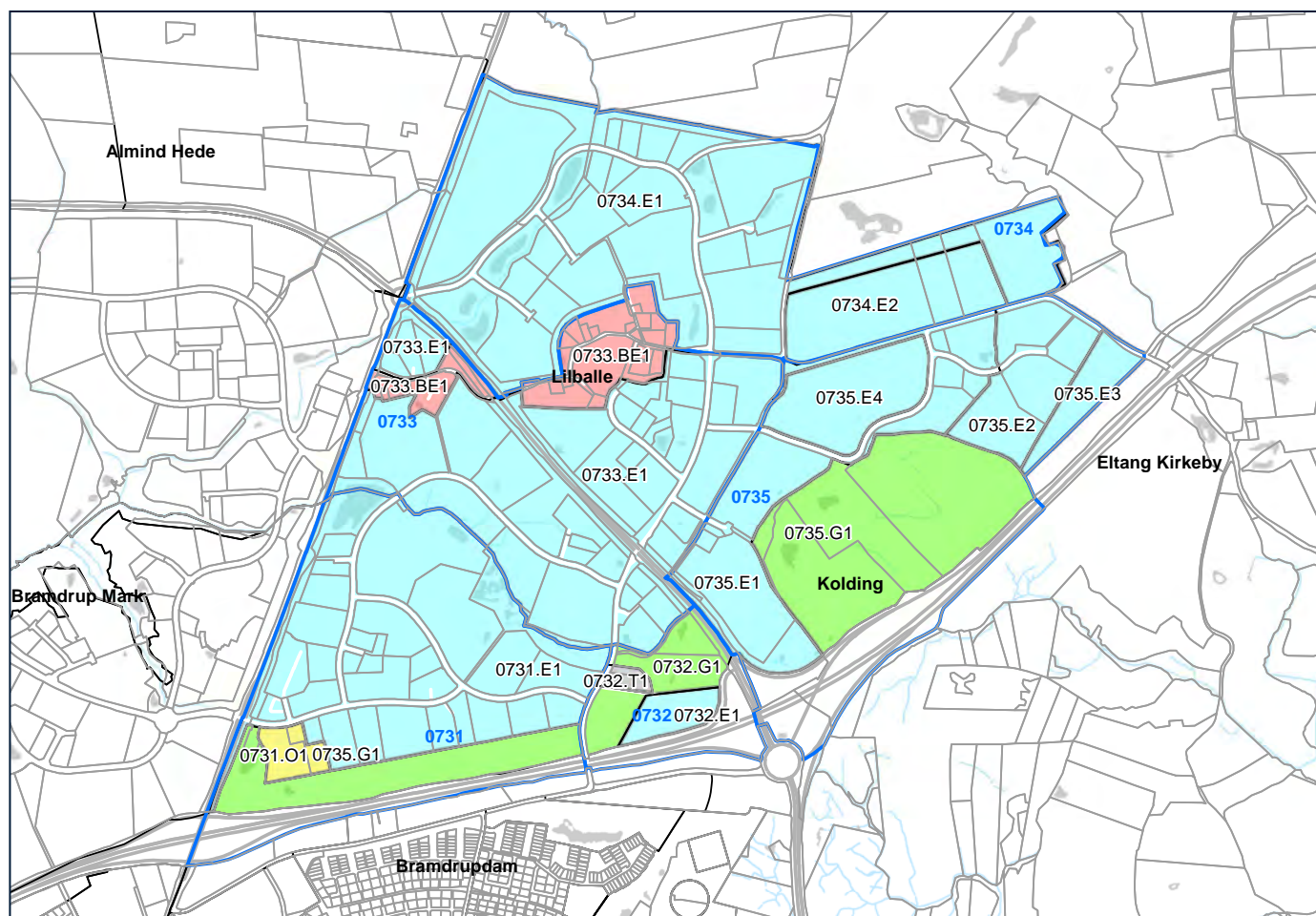
Rækkefølgeplan A-B for byudvikling i område 0715-E3 Bramdrup Mark



Område 0722 og 0723



Område 0724 og 0729



Område 0731, 0732, 0733, 0734 og 0735

Område 08 - Seest

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Hele byområdet i Seest ligger øst for motorvejen og afgrænses mod nord/øst af Tøndervej og Vestre Ringgade, der indgår i ringvejsforbindelsen omkring bymidten. Herfra breder bebyggelsen sig op til det højtliggende landskabsplateau og mod vest til det åbne land. Den Apostolske Højskole ligger markant i området i et stort parkområde.

Tøndervej opdeler byområdet i en nordlig del omkring Seest Bakke og Seestvej og en sydlig del mod Hylkedalen.

Bebyggelserne består af ældre boliger omkring Seest Bakke og Seest Kirke og nyere parcelhuse omkring Bakkeskolen og syd for Tøndervej. Vestligst ligger et nyt boligområde langs Overbyvej, der afslutter byen.

Omkring Kløvkærvej, hvor fyrværkerifabrikken eksploderede i november 2004, ligger i dag et nyt boligområde, .

Det ene af Koldings to gymnasier er placeret ved Munkensdam/Tøndervej i den tidligere grusgrav. Her er også Munkensdam Plejecenter placeret.

I landområdet ligger den afgrænsede landsby Vranderup. Bebyggelsen ligger i klynger langs Vranderupvej, og omfatter både boliger og landbrug og mod øst ligger erhvervsskolen Hansenbergs afdeling Organia for dyr og jordbrug.

Boliger

Boligområderne i Seest udgøres i dag i overvejende grad af parcelhuse og boliger i tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Bydelen er i dag stort set udbygget og en udbygning skal derfor primært ske som huludfyldning, byomdannelse og fortætning. Det er i den sammenhæng vigtigt, at de nye boliger tilpasses de eksisterende boligkvarterer og omgivelserne både med hensyn til arkitektur og omfang.

Erhverv

I Seest-området findes i dag flere erhvervsområder og en større virksomhed i det åbne land. Erhvervsområderne ved Hylkedalsvej rummer en række mindre virksomheder, mens erhvervsområdet ved Vranderupvej består af én enkelt virksomhed. Ved Olaf Ryes Gade findes et erhvervsområde, der hovedsageligt rummer kontorvirksomheder. Vest for motorvejen mellem Tankedalsvej/Koldingvej og Hylkedalsvej ligger et større erhvervsområde, som er delvist planlagt til videnerhverv, forskning og uddannelsesorienterede virksomheder. Størstedelen er området er endnu ikke udviklet.

Der er udlagt et lokalcenterområde i området ved Hylkedalsvej. Herudover findes en enkeltstående butik på Seest Bakke. I centerområdet er der rummelighed til nye butikker.

Fakta

Bydelen havde i 2020 et indbyggertal på 6.191 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 6.239 i 2032 - en stigning på cirka 1 %.



Udsigt fra boligvej over Kolding Ådal



Boliger i Seestvej



Erhverv ved Olaf Ryes Gade



Kollektiv busforsyning

Trafik

De største trafik anlæg udgøres af motorvejen E45 i nord-sydgående retning samt jernbanen, som løber langs den nordlige grænse af området. Mens begge disse trafikale infrastrukturanlæg fører fjerntrafik forbi Seest, bliver nærtrafikken gennem området afviklet via gennemfartsvejene Tøndervej/Hylkedalsvej i nord og Tankedalsvej i syd. Plovfuren gennem Kolding Ådal fremstår trafikbelastet og nedslidt, da den i et vist omfang benyttes som smutvej mellem Seest og den nordlige bydel.

Det åbne land

Landområdet udgør ca. 2/3 af det samlede område, og omfatter hele arealet vest for motorvejen og arealer syd for bydelen Seest.

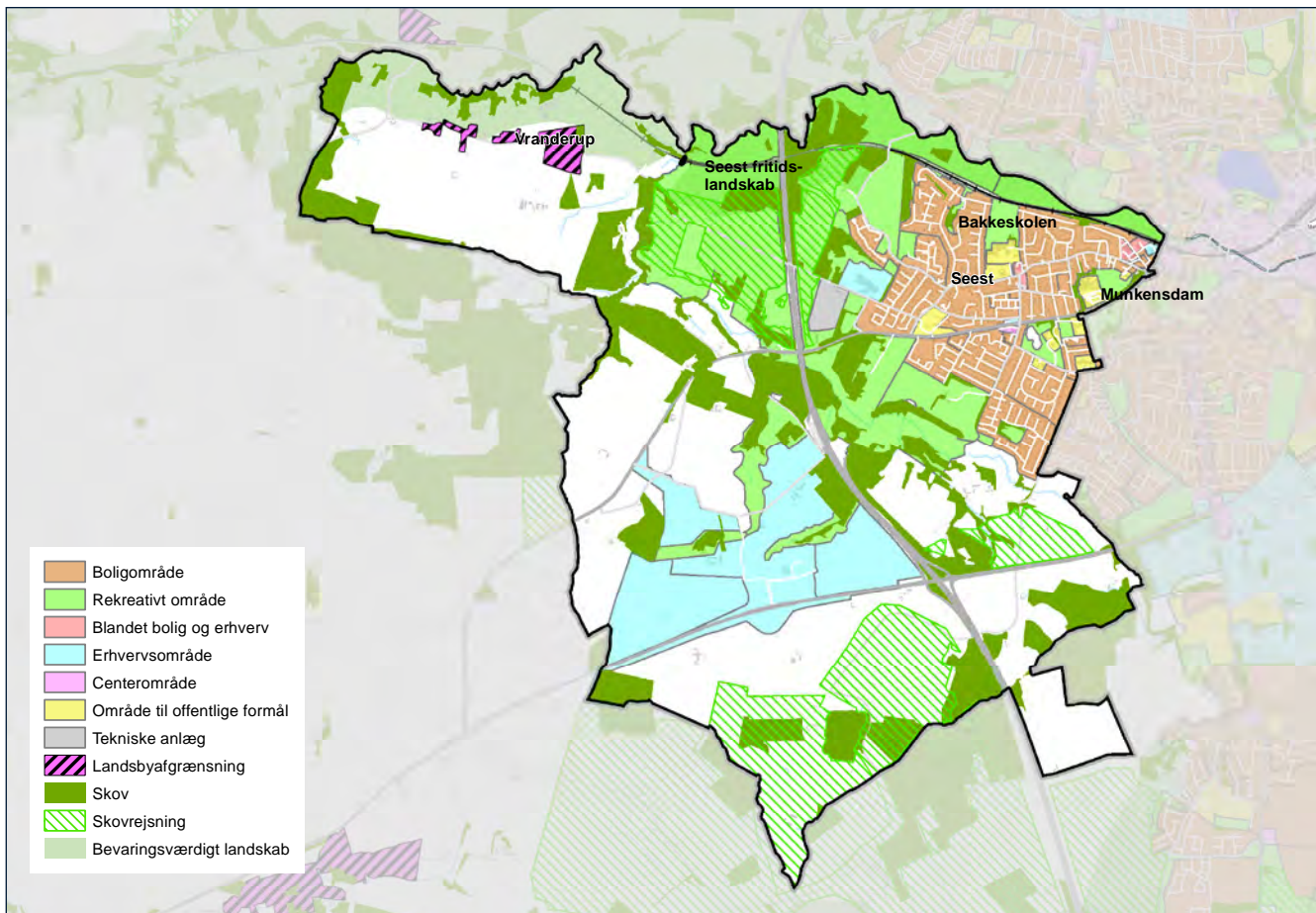
Området rummer mange naturkvaliteter, fortrinsvis knyttet til områdets mange ådale. Der er beskyttede enge og overdrevsarealer i Hylkedalen, langs Seest Mølleå og i Kolding Ådal. Ådalene er værdifulde landskabsstrøg med store naturværdier og de har stor rekreativ betydning for bydelen Seest. De skal friholdes for unødvendige anlæg.

En realisering af udviklingsplanen for Seest Fritidslandskab vil generelt kunne styrke Seestområdet. Udfordringen ved realisering af planen er at få skabt et øget naturindhold i form af bynær skov sammen med en fleksibel anvendelse til fritidsformål og dermed øgede rekreative muligheder.

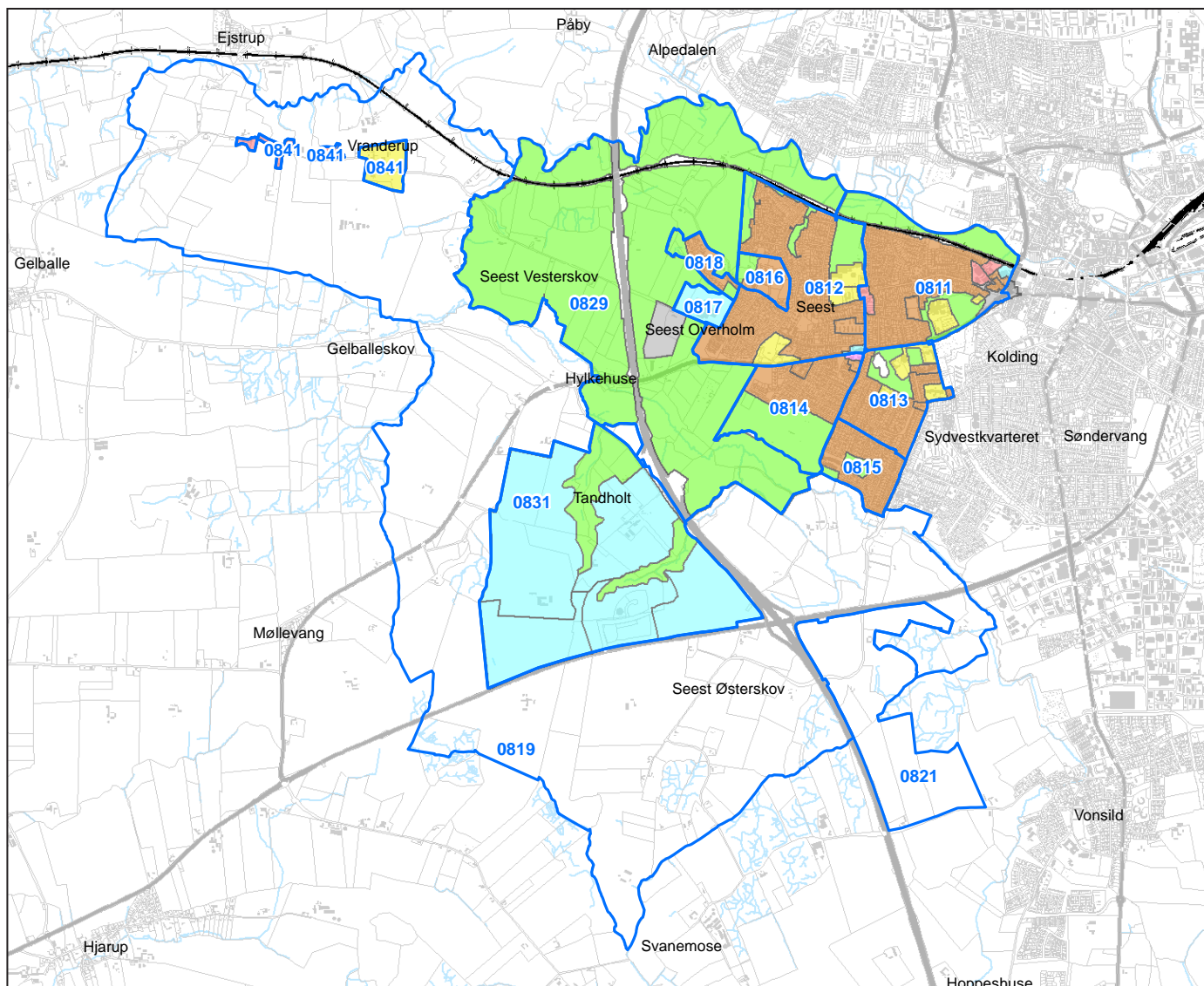
De forskellige interesser skal afvejes således, at der bliver en god balance mellem benyttelse og beskyttelse af det åbne land.



Hylkedalen


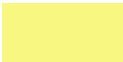




08 Seest



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentlig formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0811-BE1	0811-BE2	0811-BE3	0811-B1
Navn	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for en enkeltstående butik. Miljøklasse 1-3	Blandet byområde med boliger, kontor, serviceerhverv med mulighed for uddannelse og forskning. Miljøklasse 1-3	Blandet byområde med boliger, kontor, serviceerhverv med mulighed for uddannelse og forskning. Miljøklasse 1-3	Etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30 / 40 / 40/ 40	40	70	60
Max etager	1,5 etager	-	3,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	13 meter	13 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Den enkeltstående butik må have et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m ² . Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Den i området beliggende eksisterende erhvervsbebyggelse kan ombygges og udnyttes til boligformål, når gældende trafikstøjkrav overholdes. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Den eksisterende erhvervsbebyggelse kan ombygges og udnyttes til boligformål. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0811-B2	0811-B3	0811-E1	
Navn	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Erhvervsområde	
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Lettere industri, kontor- og serviceerhverv med mulighed for uddannelse og forskning. Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	30 / 40	70	40	
Max etager	1,5 etager	4 etager	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	18 meter	10 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Langs Olaf Ryes Gade er det maksimale etageantal 3 + kælderetage. Langs Saxovej er det maksimale etageantal 4. Mod nord langs de tidligere industrihaller er det maksimale etageantal 4. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0811-O1	0811-O2	0811-G1	
Navn	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	SEEST BAKKE	
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner samt dag- og døgninstitutioner, plejehjem og ældreboliger.	Daginstitution	Natur og friluftsområde	
Bebyggelsesprocent	40	40	-	
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapasage. Der udlægges rekreativ sti langs jernbanen mellem Plovfuren og Vestre Ringgade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0811-G2	0811-T1	0812-B1	0812-B2
Navn	SEEST BAKKE	TØNDERVEJ – VESTRE RINGGADE	SEEST BY	SEEST BY
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Tekniske anlæg	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Rekreativt område og idrætsanlæg.	Vejanlæg	Haveboligområde	Haveboligområde
Bebyggelsesprocent	Friholdes for bebyggelse	-	30 / 40	30 / 40
Max etager	-	-	1,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Områdets afskærmende beplantning skal bevares. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0812-E1	0812-O1	0812-O2	
Navn	SEEST BAKKE	SEEST BY	SEEST BY	
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Område til offentlige formål	Område til offentligt formål	
Anvendelse specifik	Kontor- og service samt lettere industri - miljøklasse 1-3	Kirke og kirkegård med tilhørende bebyggelse	Uddannelsesinstitutioner.	
Bebyggelsesprocent	50	40	40	
Max etager	-	1,5 etager	1,5 etager	
Max bygningshøjde	10 meter	8,5 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0812-O3	0812-G1	0812-G2	0813-B1
Navn	SEEST BY	SEEST BY	SEEST BY	KIRSTINESMINDE
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifik	Uddannelsesinstitution og Daginstitution	Grønt område og idrætsanlæg	Natur- og friluftsområde	Haveboligområde
Bebyggelsesprocent	40	-	-	30 / 40
Max etager	2 etager	-	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Områdets afskærmende beplantning skal bevares. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til det for driften nødvendige kan tillades. I øvrigt kan tillades etableret legeareal. Stier kan udlægges gennem området. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område langs Ingridsvvej skal bevares som åbent grønt areal, dog undtaget ved stikvejene. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0813-B2	0813-B3	0813-B4	0813-O1
Navn	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Haveboligområde – tæt-lav boliger	Blandet boligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner og kirke,
Bebyggelsesprocent	40	30/40/40	60	40
Max etager	2 etager	2 etager	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	8,5 etager	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Adgangsvej til området skal etableres fra Lykkegårdsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0813-O2	0813-O3	0813-G1	0813-G2
Navn	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE	KIRSTINESMINDE
Anvendelse generelt	Område til offentligt formål	Område til offentligt formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner (højskoleskole) med tilhørende faciliteter.	Institutioner	Rekreativt område og parkområde	Rekreativt område og idrætsområde
Bebyggelsesprocent	62	40	-	-
Max etager	5 etager	2 etager	-	-
Max bygningshøjde	19 meter	11 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades boliger i tilknytning til den enkelte institution. Byggeri på skrænten mellem Højskolebygningen og konferencehal kan bygges op til samme højde som højskolen. Dermed tillades 6 etager på dette sted. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Adgangsvej til området skal være fra Lykkegårdsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0814-C1	0814-B1	0814-B2	0814-B3
Navn	SEESTGÅRD	SEESTGÅRD	SEESTGÅRD	SEESTGÅRD
Anvendelse generelt	Centerområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Haveboligområde	Blandet boligbebyggelse med etageboliger og tæt-lav boliger	Haveboligområde
Bebyggelsesprocent	40	30 / 40	40	30 / 40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grønt område mellem boligbebyggelser ved Seestgårdvej skal bevares som opholdsareal og park med stiforbindelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Boliger kan etableres i eksisterende bebyggelse på op til 3 etager Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-

Enkeltområde	0814-G1	0815-B1	0815-G1	0815-G2
Navn	SEESTGÅRD	GRØNDALSKVARTERET	GRØNDALSKVARTERET	GRØNDALSKVARTERET
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Rekreativt grønt område og idrætsanlæg	Haveboligområde	Natur- og friluftsområde	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	2,5	30 / 40	-	-
Max etager	1 etage	1,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone / Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades indrettet legeplads. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

Enkeltområde	0816-B1	0816-G1	0817-E1	0818-B1
Navn	KLØVKÆR	KLØVKÆR	GODTHÅB	OVERBYVEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Område til fritidsformål	Erhvervsområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Grønt område - parkområde	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri – miljøklasse 1-3	Haveboligområde
Bebyggelsesprocent	30 / 40 / 40	Friholdes for bebyggelse	50	30 / 40
Max etager	2 etager	-	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	10 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone/Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området skal stibetjenes med forbindelse til øvrige områder i Seest samt mod Bakkeskolen. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades indrettet legeplads. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal sikres afskærmende beplantning mod det åbne land. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal udlægges et grønt område mod Overbyvej og det åbne land. Der skal sikres sti langs afgrænsningen til det åbne land. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

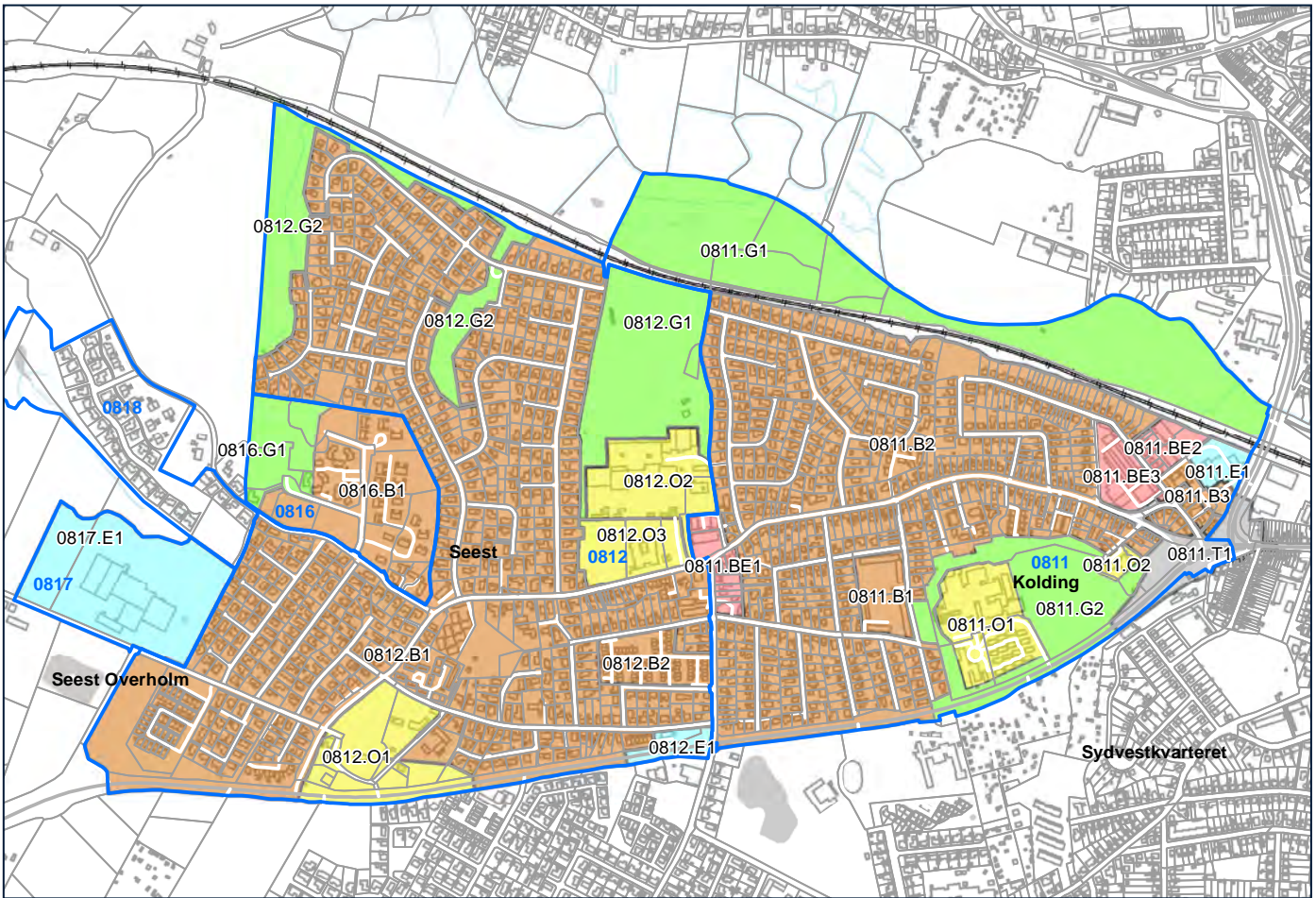
Enkeltområde	0818-G1	0829-G1	0829-T1	
Navn	OVERBYVEJ	SEEST FRITIDSLANDSKAB	SEEST FRITIDSLANDSKAB	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Teknisk anlæg	
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Natur- og friluftsområde - kan anvendes til rekreative aktiviteter som ridebane, kolonihaver, idrætsanlæg, spejderaktiviteter, bmx- og bevægelsesprægede aktiviteter	Køreteknisk anlæg	
Bebyggelsesprocent	Friholdes for bebyggelse	Bebyggelse nødvendig for driften tillades.	40	
Max etager	-	-	1,5 etager	
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende terræn og beplantningsforhold skal respekteres. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området må højst bygges med 1.000 m ² . Bygningshøjde kan fraviges, hvis anvendelse nødvendiggør det. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

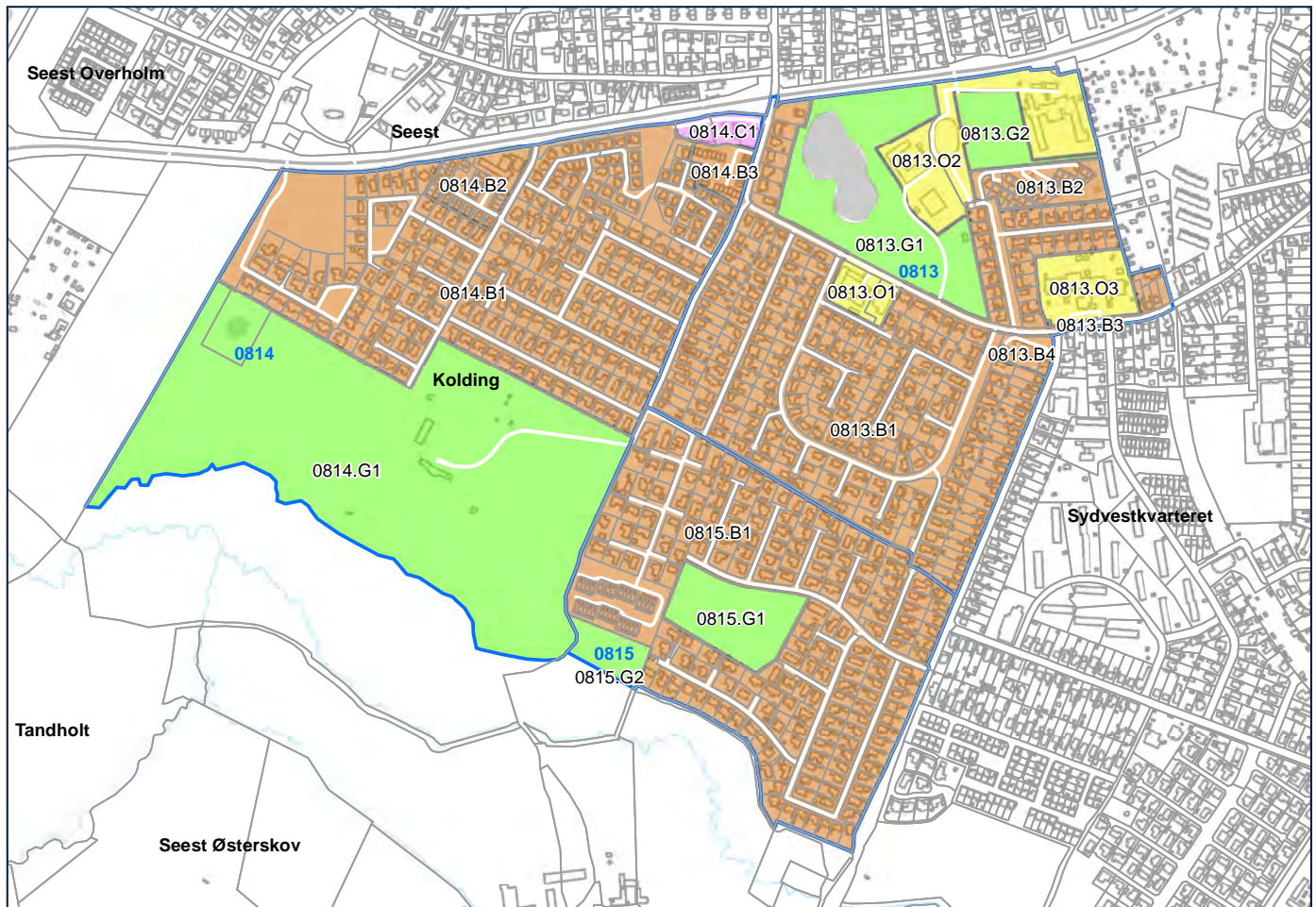
Enkeltområde	0831-E1	0831-E2	0831-E3
Navn	TANKEDALSVEJ	TANKEDALSVEJ	TANKEDALSVEJ
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Industri, transport- og logistikvirksomheder. Miljøklasse 3-6.	Kontor- og serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder samt vejanlæg. Miljøklasse 1-6.	Serviceerhverv, industri, transport- og logistikvirksomheder samt hotel. Miljøklasse 2-6.
Bebyggelsesprocent	50	50	50
Max etager	-	-	-
Max bygningshøjde	20/45 meter	20 meter	18/45 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Der kan etableres bygninger til højlagere i op til 45 meters højde. Øvrige bygninger må have en højde på op til 20 meter.</p> <p>Bygninger til højlagere må højst udgøre et samlet bebygget areal på 15.000 m².</p> <p>Højlagere må kun placeres inden for en afstand af 200 meter fra vejskel mod Tankedalsvej.</p> <p>Vejbetjening skal ske fra en ny fordelingsvej i rammeområde 0831.E2.</p> <p>Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer).</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Der skal sikres niveaufri adgang til planområdet fra Tankedalsvej via et nyt toplanskryds.</p> <p>En ny fordelingsvej mellem Tankedalsvej og Hylkedalvej skal sikre den primære vejbetjening af rammeområderne 0831.E1, 0831.E2 og 0831.E3.</p> <p>Der skal sikres passage på tværs af vejforløbet for dyr mellem rammeområderne 0831.G1 og 0831.G2.</p> <p>Ved lokalplanlægning skal der tages højde for beskyttelse af miljøfølsom anvendelse mod miljøbelastning.</p> <p>Lokalplanlægningen skal mindske potentielle miljøkonflikter virksomhederne i mellem f.eks. igennem zoneopdeling.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>En del af rammeområdet er omfattet af Landsplandirektivet for Baltic Pipe, BEK nr. 713 af 09/07/2019, der sikrer reservation af arealer til en ny gastransmissionsledning med tilhørende tekniske anlæg – Baltic Pipe. Planlægning for aktiviteter, byggeri og anlæg inden for de reserverede arealer, må kun ske efter accept fra Energinet og kræver en konkret sikkerhedsvurdering jf. Planstyrelsens cirkulære nr. 183 af 26.11.1984.</p> <p>Vejbetjening skal ske fra en ny fordelingsvej i rammeområde 0831.E2.</p> <p>Der kan etableres bygninger til højlagere i op til 45 meters højde. Øvrige bygninger må have en højde på op til 18 meter.</p> <p>Bygninger til højlagere må højst udgøre et samlet bebygget areal på 30.000 m².</p> <p>Højlagere må kun placeres inden for en afstand af 200 meter fra vejskel mod Tankedalsvej og skal placeres i rammeområdets østlige del med en afstand på minimum 50 meter og maksimum 400 meter til rammeområdets østlige afgrænsning.</p> <p>Ved lokalplanlægning skal der tages højde for beskyttelse af miljøfølsom anvendelse mod miljøbelastning.</p> <p>Lokalplanlægningen skal mindske potentielle miljøkonflikter virksomhederne i mellem f.eks. igennem zoneopdeling</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 08 - SEEST

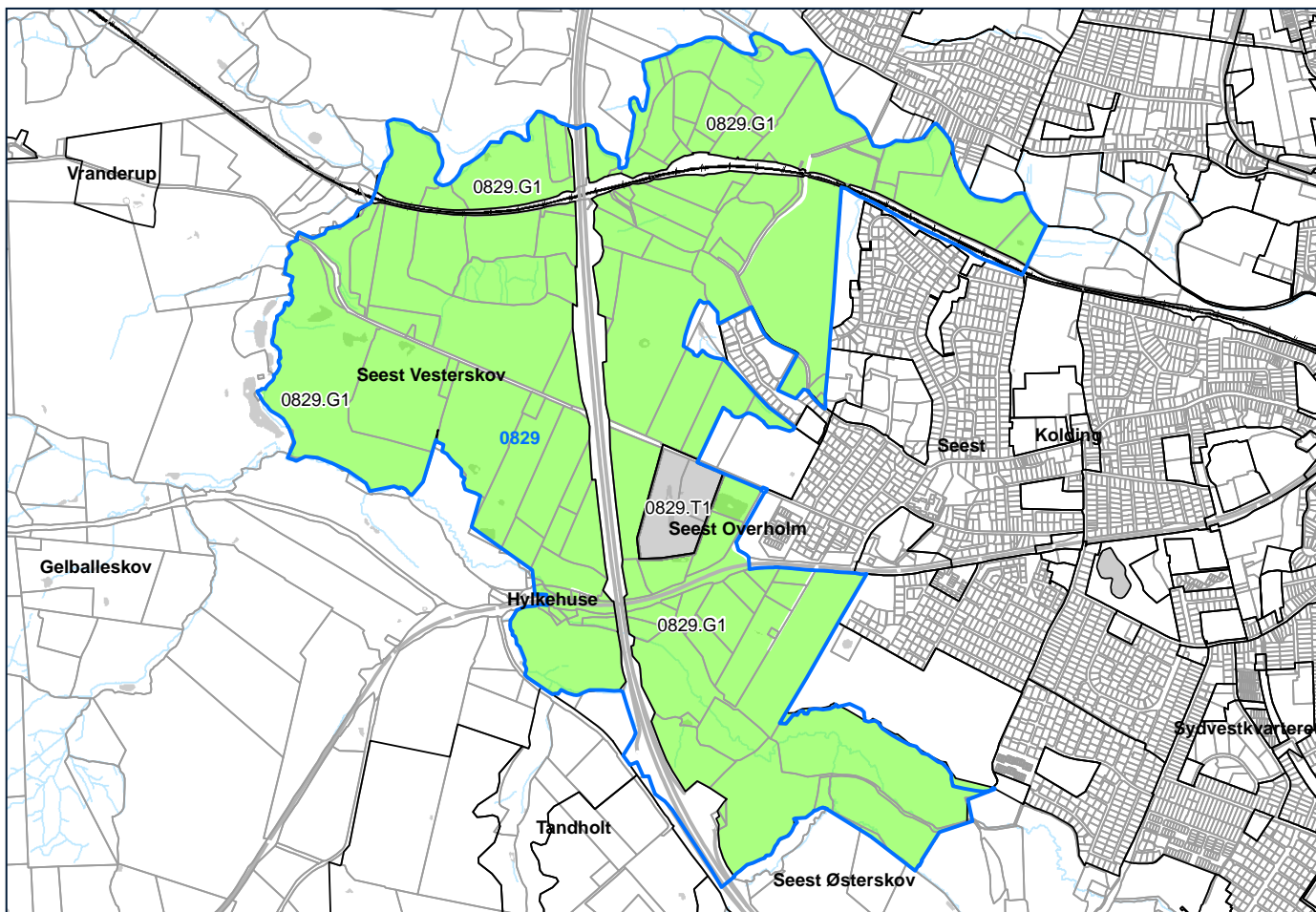
nkeltområde	0831-G1	0831-G2	0841-BE1	0841-O1
Navn	TANKEDALSVEJ	TANKEDALSVEJ	VRANDERUP	VRANDERUP
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Blandet bolig og erhverv	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Natur- og friluftsområde	Landsbyområde Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitution samt jordbrugsrelateret erhverv.
Bebyggelsesprocent	Friholdes for bebyggelse	5	30 / 40	40
Max etager	-	1	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	4,5	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone og byzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone og byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	<p>Der kan tillades tekniske anlæg, som understøtter områdets drift. Mulighed for anlæg af stier.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Der kan tillades tekniske anlæg som regnvandsbassin o.lign.</p> <p>Mindre bygninger til teknisk forsyning, områdets drift og rekreativ brug tillades.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	Fritliggende bebyggelse.	Der kan etableres enkelte boliger i tilknytning til uddannelsesinstitutionen.



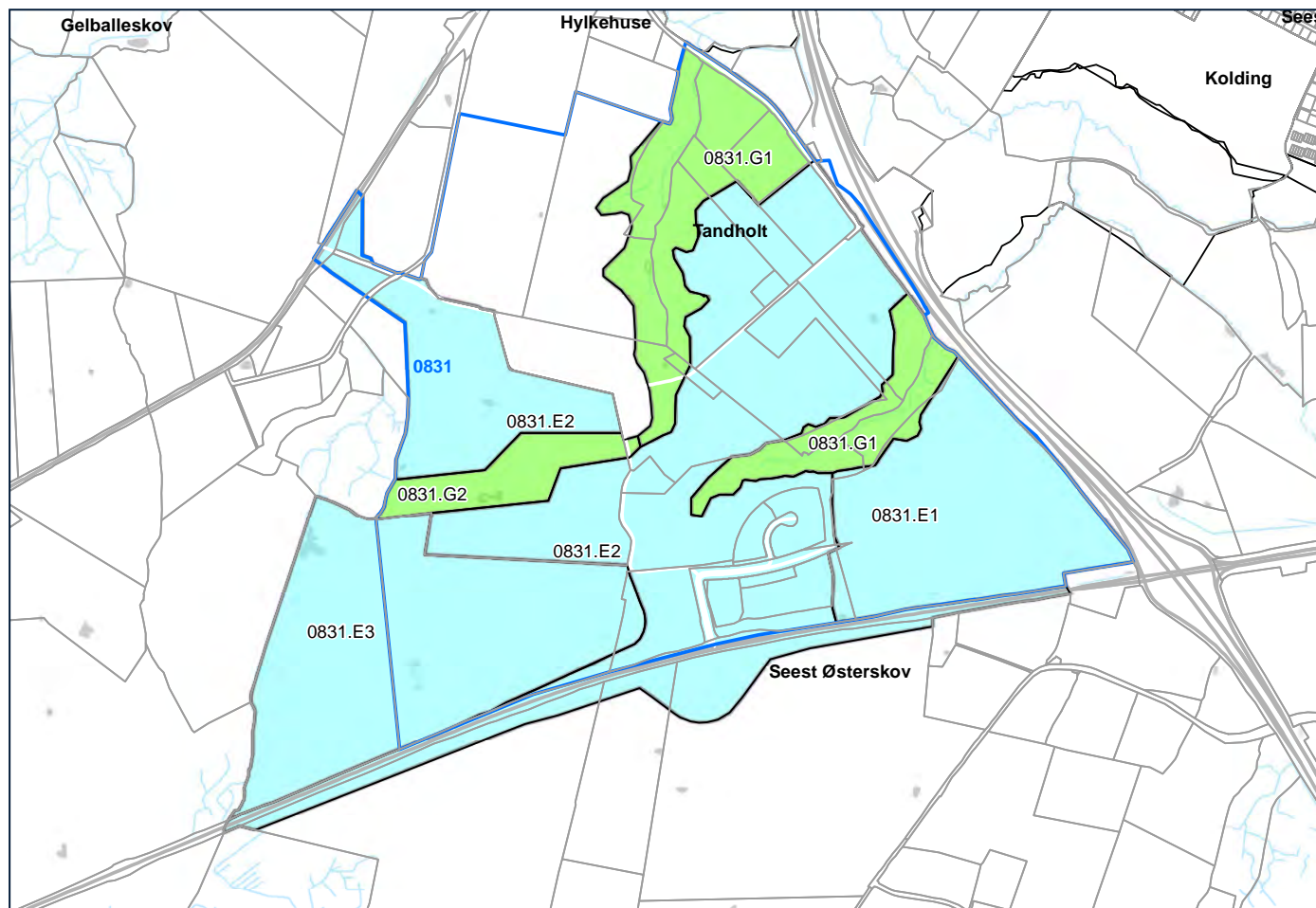
Område 0811, 0812, 0816, 0817 og 0818



Område 0813, 0814 og 0815



Område 0829



Område 0831

Område 09 - Agtrup / Sdr. Bjert / Sdr. Stenderup

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Området udgøres af hele Stenderuphalvøen og omfatter lokalbyerne Agtrup /Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup samt et større landområde.

Agtrup og Sdr. Bjert - oprindeligt to selvstændige landsbyer - ligger hvor to mindre slugter munder ud i tunneldalen mellem Rebæk og Solkær Enge. De er næsten sammenvoksede landsbyer og forbindes med boligbebyggelser langs Vesterløkke og Engløkke. Den oprindelige bebyggelse er placeret langs henholdsvis Løgervej med blandt andet ældre landarbejderhuse og omkring Gl. Bjert med gårde og småhuse langs gaden. Sdr. Bjert kendes helt tilbage fra 1280 og bærer præg af både landsby og stationsby.

Sdr. Stenderup ligger midt på halvøen - mellem Lillebælt og Kolding Fjord. Karakteristisk for landsbyen er de mange store proprietærgårde, hvoraf én stadig ligger i landsbyen, og de bevarede landarbejderhuse ved Stenholt. Tæt herved på det højere liggende terræn ligger kirken. Sdr. Stenderup rummer en stor bredde af boligformer. Fra traditionelt byggeri fra andelstiden og flere store gårde til mindre nye parcelhusområder. Den ældste del af bebyggelsen ligger langs Stenholt og består af gamle og bevaringsværdige landarbejderboliger.

Foruden de to nævnte landsbyer er der mindre, spredte bebyggelser ved Binderup, Agtrup Skov og Agtrup Vig samt de store gårde ved Skartved. Langs med kysten ligger sommerhusene ved Binderup strand, de gamle sammenbyggede fiskerhuse ved Frydenborg samt fritidshuse ved Moshuse.

Boliger

Boligudbygningen i Agtrup / Sdr. Bjert er sket med nye haveboliger ved Vesterløkke, Engdraget, Østerløkke og Solvænget. Udbygningen i Sdr. Stenderup er sket omkring Varmarksvej ved Smøgen, Slunden og Møllebro, men ellers har tilvæksten været af begrænset størrelse.

Der skal fortsat sikres arealer til nye, mindre boligområder i både Agtrup-Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup. Etablering af nye boligområder skal ske i respekt for landsbyernes karakteristiske strukturer og bevaringsværdige sammenhænge samt tilknytningen til det omkringliggende landskab skal sikres. Der er udlagt et nyt boligområde i den vestlige udkant af Agtrup, hvor der ikke længere er intentioner om anvendelse til erhverv. I Sdr. Stenderup er der udlagt et areal ved Moshusevej syd for Varmarksvej.

Erhverv og detailhandel

Der findes et mindre erhvervsområde i den vestlige udkant af Agtrup. Området er præget af håndværksvirksomheder og lager. Herudover findes et mindre, lokalt erhvervsområde i den østlige del af Sdr. Stenderup, hvor der fortsat er mulighed for at etablere håndværks- og servicevirksomheder i et område til blandet bolig og erhverv. Ved Skartved ligger fuldt udbygget erhvervsområde.

I Agtrup findes i dag en dagligvarebutik ved Løgervej og en tankstation ved Gl. Bjært. Der er mulighed for at etablere enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning i Agtrup-Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup.

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 3.490 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 3.768 i 2032 - en stigning på cirka 8 %.



Lykkesgaard syd for Sdr. Stenderup.



Boligbyggeri - Abildvej i Agtrup.



Restaurant ved Løverodde.



Fartdæmpende foranstaltning på Vesterløkke i Sdr. Bjert.



Shelters ved Skibelund.

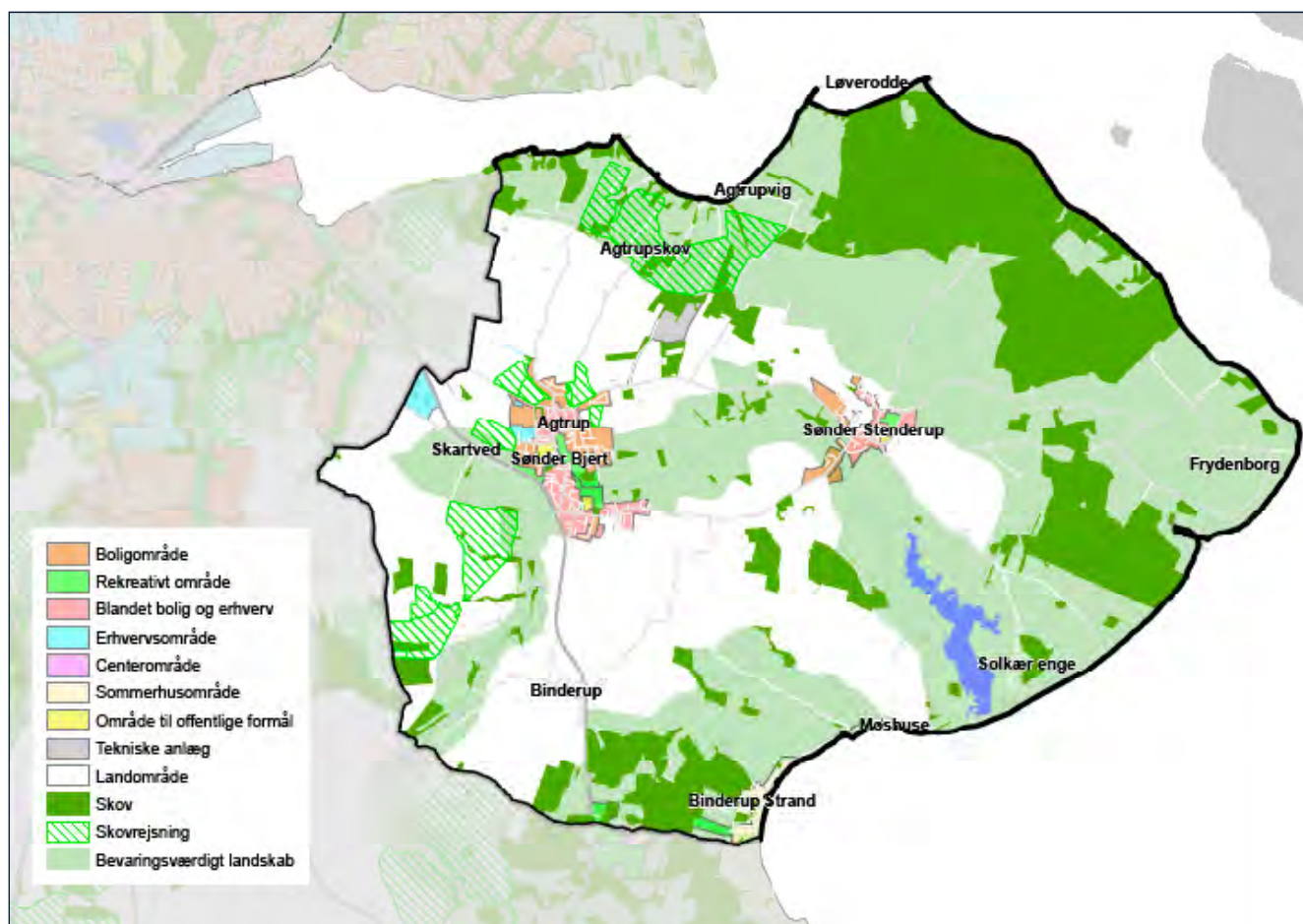
Trafik

Områdets overordnede vejstruktur udgøres af fordelingsvejene Stenderupvej, der via Skamlingvejen binder Agtrup og Sdr. Stenderup sammen med Kolding. Gl. Bjært/Varmarkvej forbinder Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup. Skamlingvejen forløber gennem Stenderuphalvøen i en nord-sydgående retning.

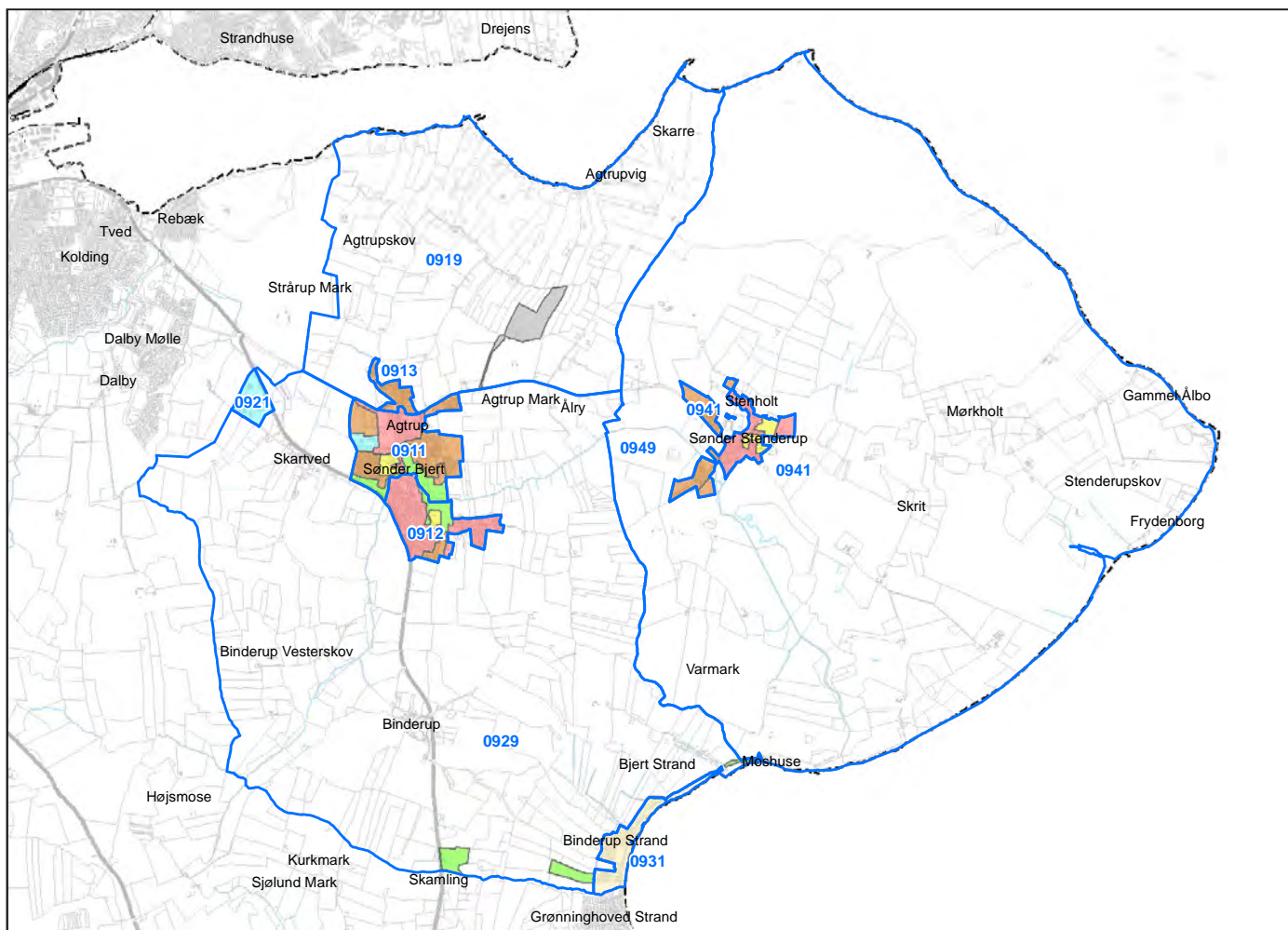
Området er kun forsynet med få cykel- og stier langs vejene. Den nationale cykelrute, der løber langs hele den jyske østkyst, forløber gennem området fra Kolding Fjord ved Rebæk og langs Agtrup Midtskovvej gennem Nørreskov til Løverodde. Herfra fortsætter cykelruten ad Løveroddevej til Stenderup og herfra videre ad Skibelundvej og langs kysten til Binderup Strand. Herudover forbindes området af flere regionale rekreative stier blandt andet til de fredede arealer omkring Stenderup Hage.

Det åbne land

Størstedelen af Stenderuphalvøen består af åbent land. De store landskabelige værdier i området er Stenderupskovene, tunneldalen, Solkær Enge og strandene. Dette er med til at gøre Stenderuphalvøen til et attraktivt udflugtsområde. Store dele af halvøen er meget kuperet med gode udsigtsmuligheder og skovene benyttes i stort omfang af spejdere og til orienteringsløb. Nordkysten på Stenderuphalvøen er en stærkt kuperet klintkyst med flade oddedannelser, f.eks. Løverodde. Her er naturarealer vekslende med dyrkede marker, indrammet af levende hegn og løvskove. Stenderupskovene er gode levesteder for rovfugle.




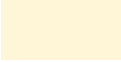

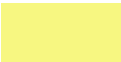




09 Sdr. Bjert og Sdr. Stenderup



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Sommerhusområde
	Erhvervsområde		Område til offentligt formål
	Centerområde		Tekniske anlæg

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 09 – SDR. BJERT – SDR. STENDERUP

Enkeltområde	0911-B1	0911-B2	0911-B3	0911-B4
Navn	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	2,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Vejadgang til nyt boligområde ved Østerløkke fra nord via 0911-B3. Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Vejadgang via ny overkørsel mod Stenderupvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0911-B5	0911-BE1	0911-E1	0911-E2
Navn	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Butikker skal placeres ved Stenderupvej/ Engløkke. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, lettere industri. Miljøklasse 1-4	Kontor og serviceerhverv, lettere industri. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40/40/40	50	40
Max etager	2 etager	1,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	10 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Adgang fra Stenderupvej. Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Agtruppård og Gammalgård friholdes for bebyggelse. Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 09 – SDR. BJERT – SDR. STENDERUP

Enkeltområde	0911-01	0911-G1	0911-G2	0912-B1
Navn	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	AGTRUP SYD	SDR. BJERT
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner (skole), dag- og døgninstitutioner, idrætsformål.	Idrætsanlæg, grønt område, natur- og friluftsområde med mulighed for regnvandsbassin.	Natur- og friluftsområde	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	-	-	30/40
Max etager	1,5 etager	-	-	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Eksisterende boldbaner skal fastholdes som friarealer. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Vejadgang skal ske fra Gl. Bjært. Særlig grundvandsbeskyttelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	0912-BE1	0912-BE2	0912-G1	0912-O1
Navn	SDR. BJERT	SDR. BJERT	SDR. BJERT	SDR. BJERT
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig- og erhverv	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Butikker skal placeres ved krydset Gl. Bjært/ Skamlingvej og ved Vesterløkke. Miljøklasse 1-3	Blandet bebyggelse ved omdannelse af eksisterende bygninger til bolig- og erhvervsformål Miljøklasse 1-2	Natur og friluftsområdet	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	30/40	-	40
Max etager	1,5 etager	-	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Lindetræerne på Bjert Kirkevej skal bevares og have uhindrede vækstvilkår. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende bevaringsværdige bygninger kan ombygges i respekt for kulturmiljøet og gårdens egen arkitektoniske helhed Etageareal skal holdes under bevaringsværdige bygningers rygningshøjde Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Lindetræerne på Bjert Kirkevej skal bevares og have uhindrede vækstvilkår. Området nord for Bjert Kirkesti kan tilbageføres til landzone. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Lindetræerne på Bjert Kirkevej skal bevares og have uhindrede vækstvilkår. Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 09 – SDR. BJERT – SDR. STENDERUP

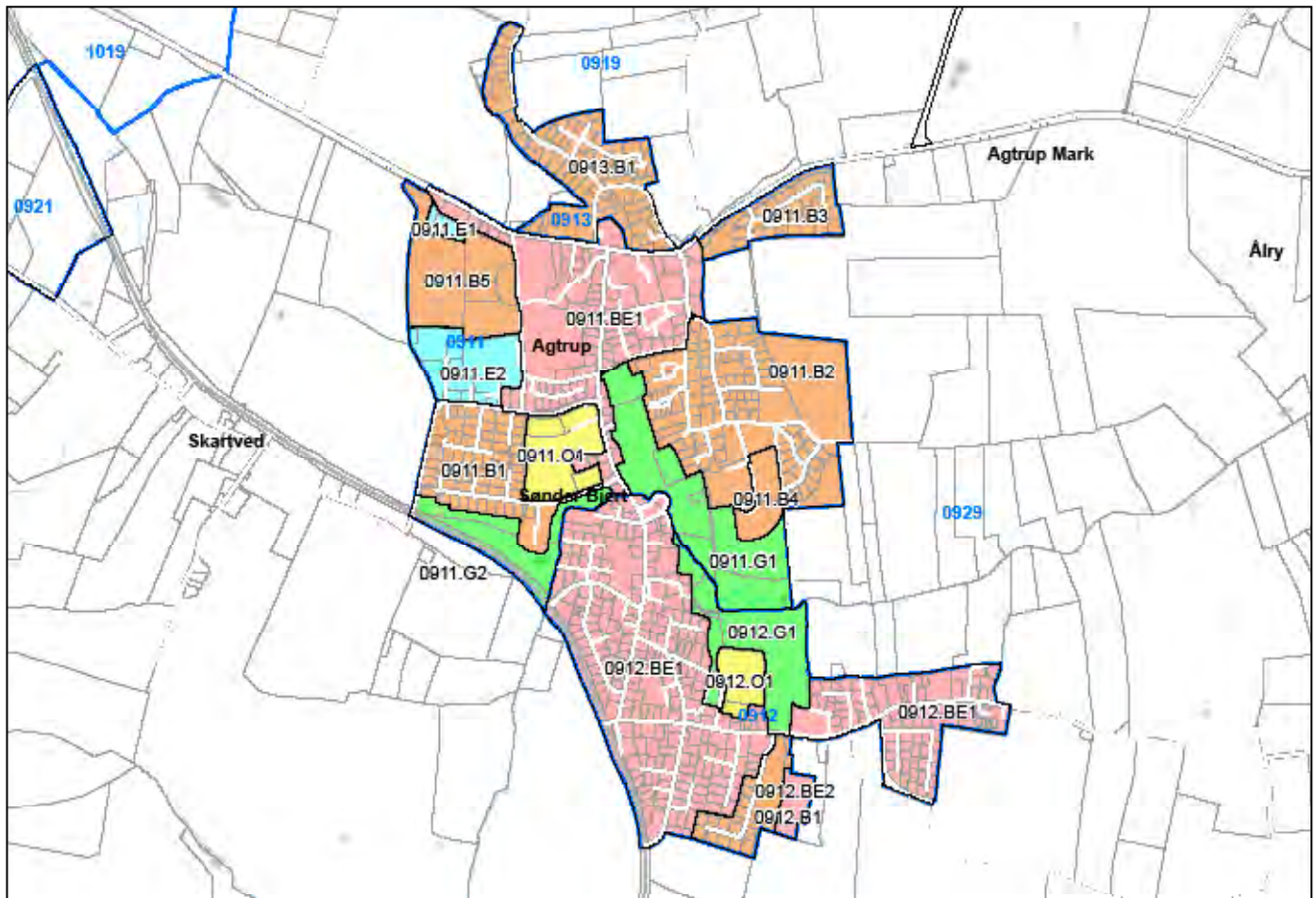
Enkeltområde	0913-B1	0919-T1	0921-E1	
Navn	AGTRUP NORD	AGTRUP LANDOM- RÅDE	SKARTVED	
Anvendelse generelt	Boligområde	Tekniske anlæg	Erhvervsområde	
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Rensningsanlæg	Kontor og serviceer- hverv, lettere industri, tungere industri. Miljøklasse 1-6	
Bebyggelsesprocent	30/40	40	50	
Max etager	1,5 etager	2 etager	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	10 meter	
Zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	
Supplerende bestem- melser	Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Enkeltanlæg dog opføres højere hvis driften nød- vendiggør det. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Afskærmende beplant- ningsbælter mod det åbne land. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	0929-G1	0929-G3	0929-G4	
Navn	VED MOSHUSE	STENAGER STRAND	SKAMLING CAMPING	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Fritidshusbebyggelse	Campingplads med tilhø- rende servicefaciliteter samt campinghytter o.lign.	Campingplads med tilhø- rende servicefaciliteter samt campinghytter o.lign.	
Bebyggelsesprocent	-	-	-	
Max etager	1 etage	-	-	
Max bygningshøjde	5 meter	-	-	
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Supplerende bestem- melser	Bevaringsværdige sam- menhænge i bebyggel- sen skal sikres - blandt andet ved fastholdelse af husstørrelser på max. 50 m2 Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan efter nærmere vurdering etableres ser- vicebygninger til admini- stration, cafeteria, kiosk m.v. Herudover kan etab- leres lejrpladser, camping- hytter og nødvendige p- anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle ram- mer og retningslinje 7.1.2).	Der kan efter nærmere vurdering etableres ser- vicebygninger til admini- stration, cafeteria, kiosk m.v. Herudover kan etab- leres lejrpladser, campinghytter og nød- vendige p-anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

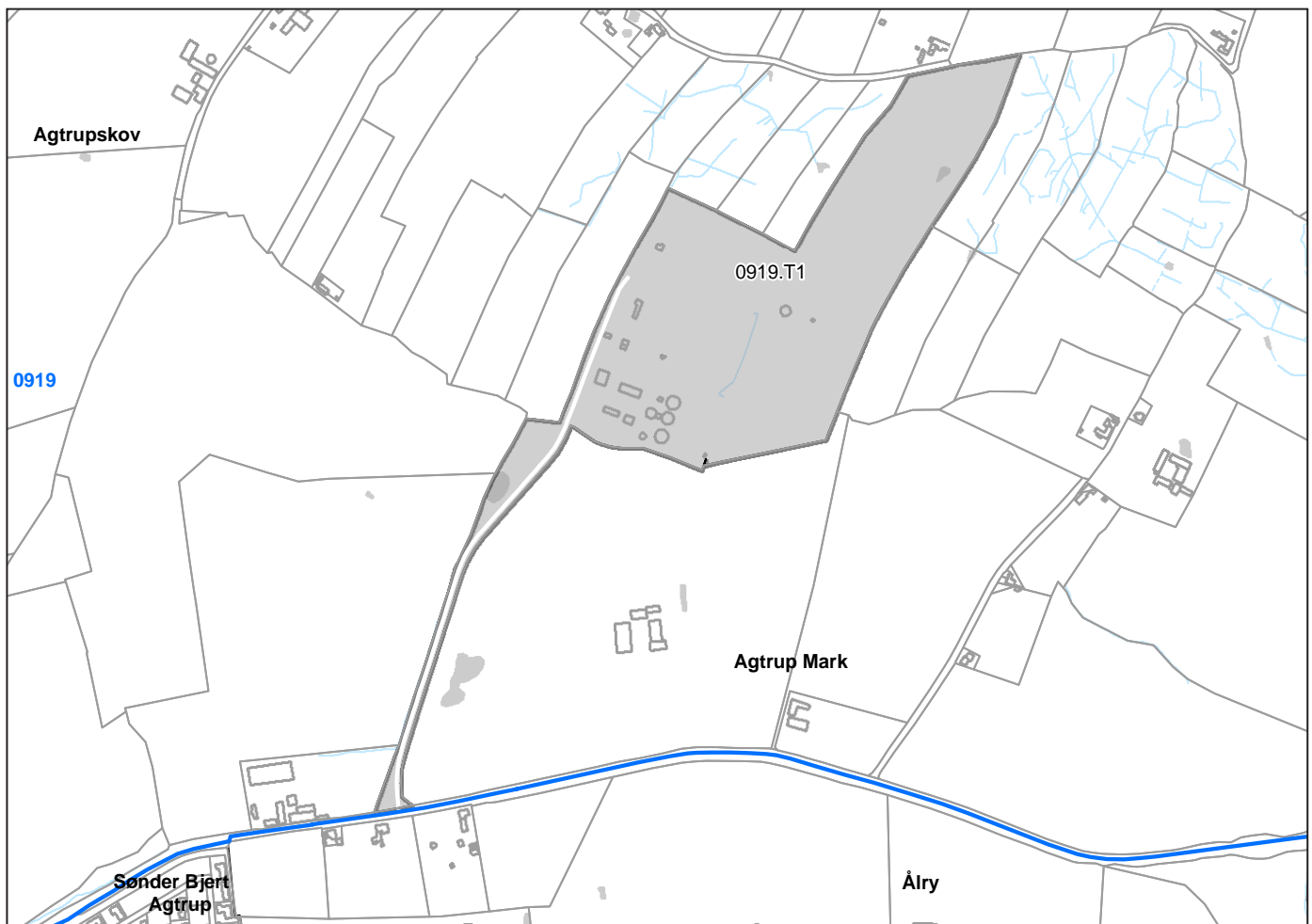
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 09 – SDR. BJERT – SDR. STENDERUP

Enkeltområde	0931-S1	0941-B1	0941-B2	0941-B3
Navn	BINDERUP STRAND	SDR. STENDERUP	SDR. STENDERUP	SDR. STENDERUP
Anvendelse generelt	Sommerhusområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Sommerhusområde	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	15	30/40	30/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	6 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Sommerhusområde	Landzone og byzone	Landzone og byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Sommerhusområde	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Bebyggelsesprocent 15, dog mindst 80 m² etageareal.</p> <p>Strandareal fastholdes som natur område.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Vejadgang til nyt bolig fra Stenderupvej som forbindelsesvej til forlængelse til Hundborgvej.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Vejadgang fra ny forbindelsesvej mellem Stenderupvej og Hundborgvej ved Hyldvej.</p> <p>Bebyggelse skal placeres mod Hyldvej.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Vejadgang til nyt boligområde fra Varmarksvej.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

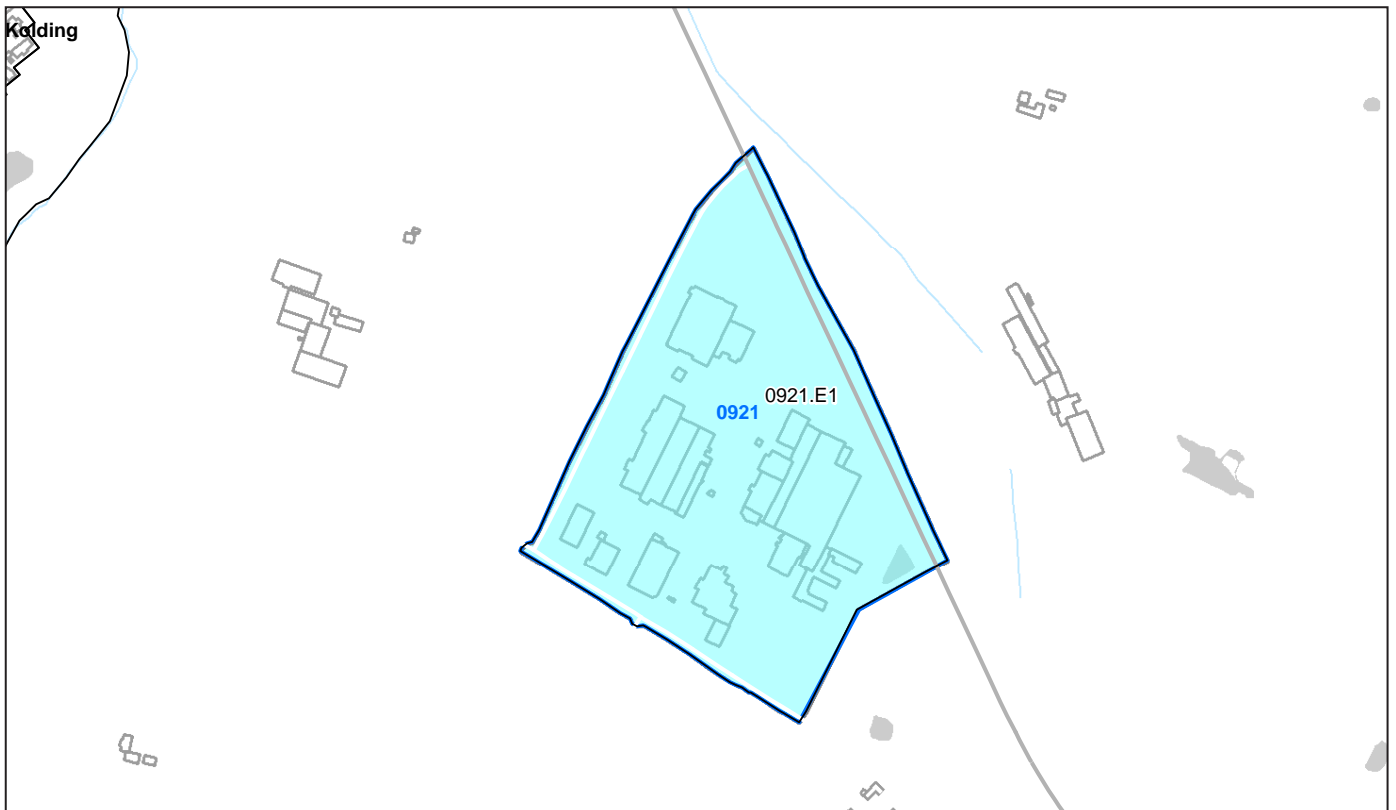
Enkeltområde	0941-B4	0941-BE1	0941-G1	0941-O1
Navn	SDR. STENDERUP	SDR. STENDERUP	SDR. STENDERUP	SDR. STENDERUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse – mulighed for etablering af Hospice	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Idrætsområde	Kirke og kirkegårde, uddannelsesinstitutioner
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40/40/40	-	40
Max etager	2 etager	1,5 etager	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone og byzone	Landzone og byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Vejadgang fra Moshusevej</p> <p>Særlig grundvandsbeskyttelse</p>	<p>Grønt område ved Slunden som naturområde.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Grønt område nord for Præstediget som naturområde i forhold til omgivelserne.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Lindetræerne på Stenderup Kirkealle skal bevares og have uhindrede vækstvilkår.</p> <p>Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>



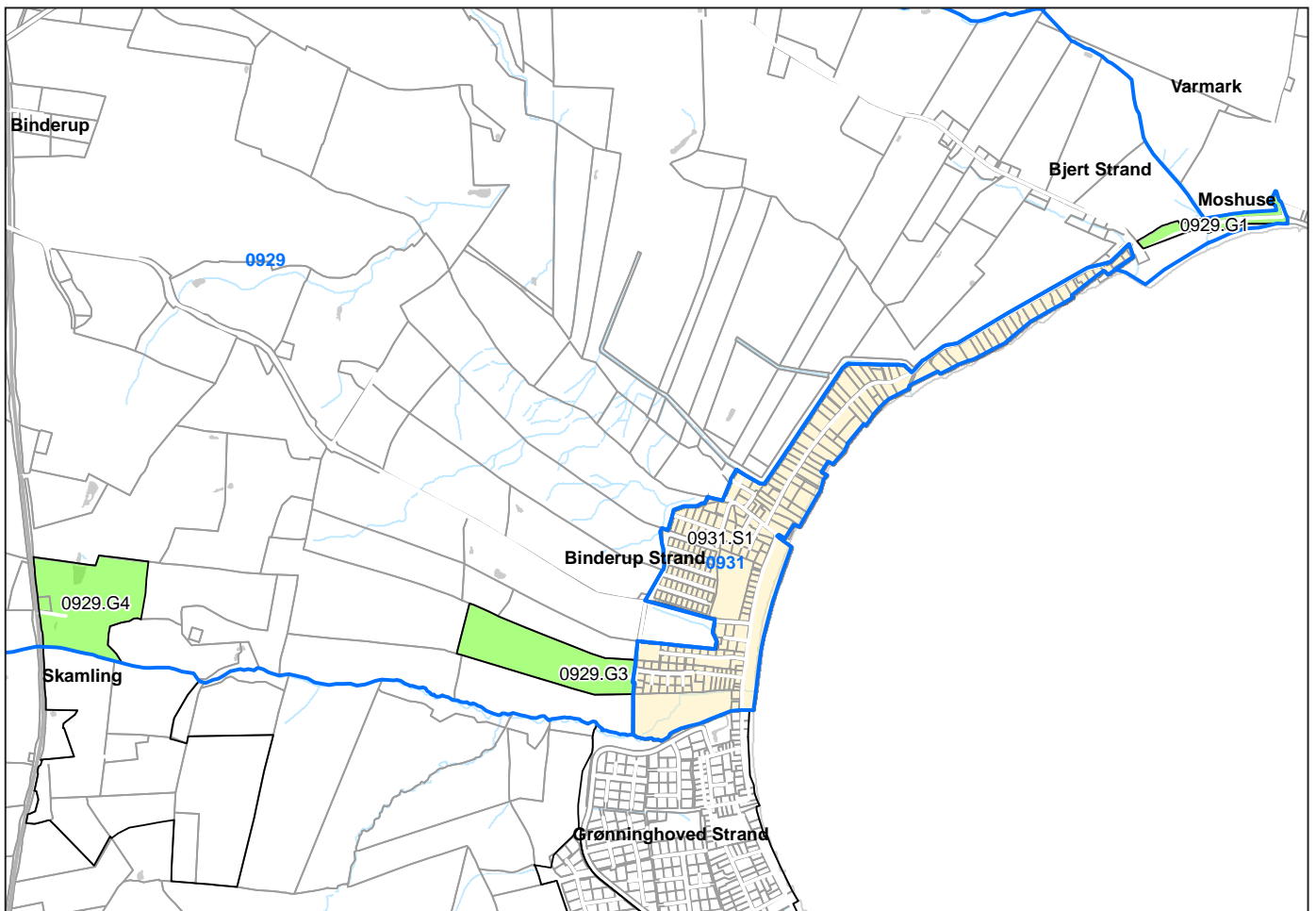
Område 0911, 0912 og 0913



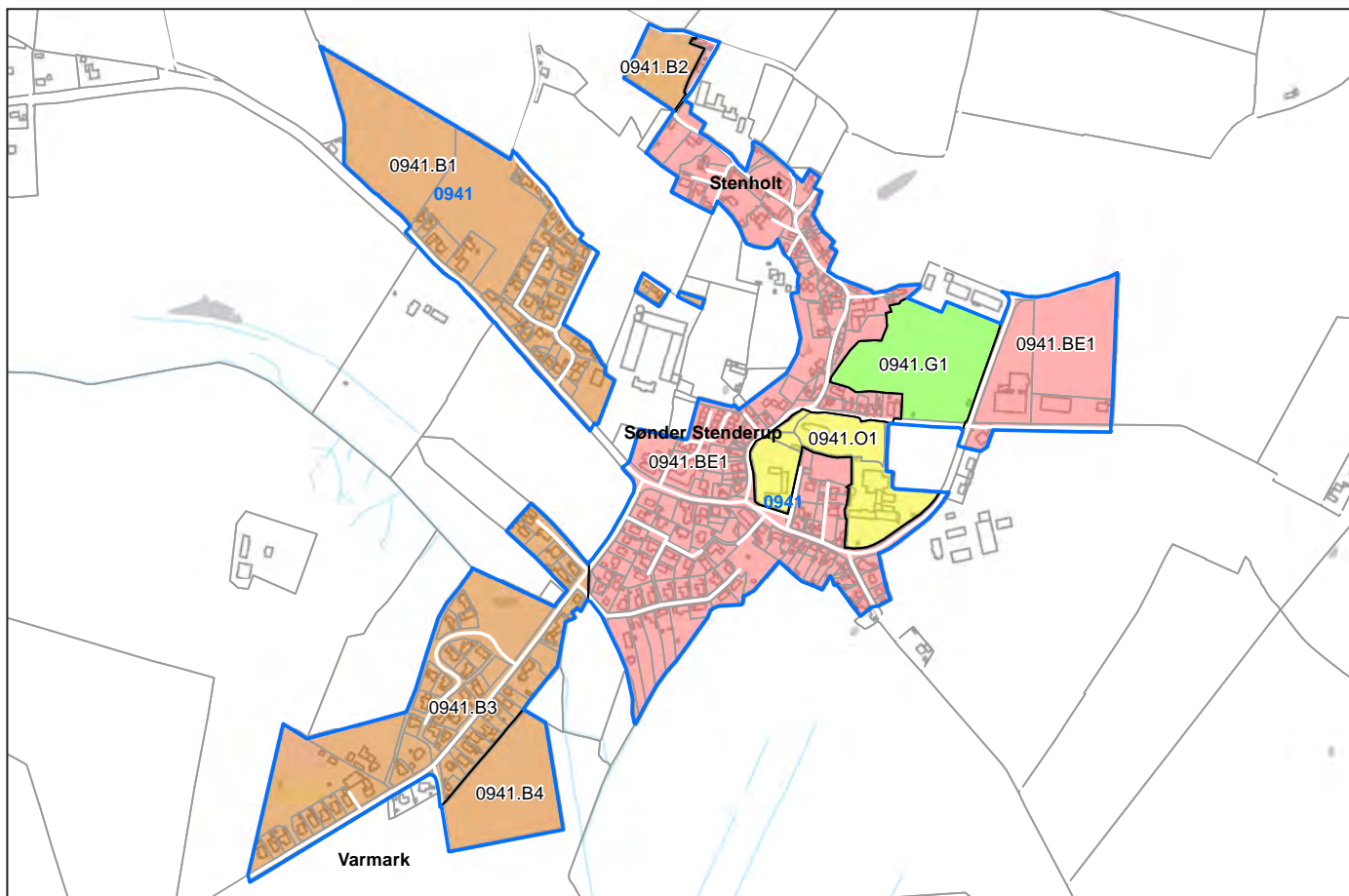
Område 0919



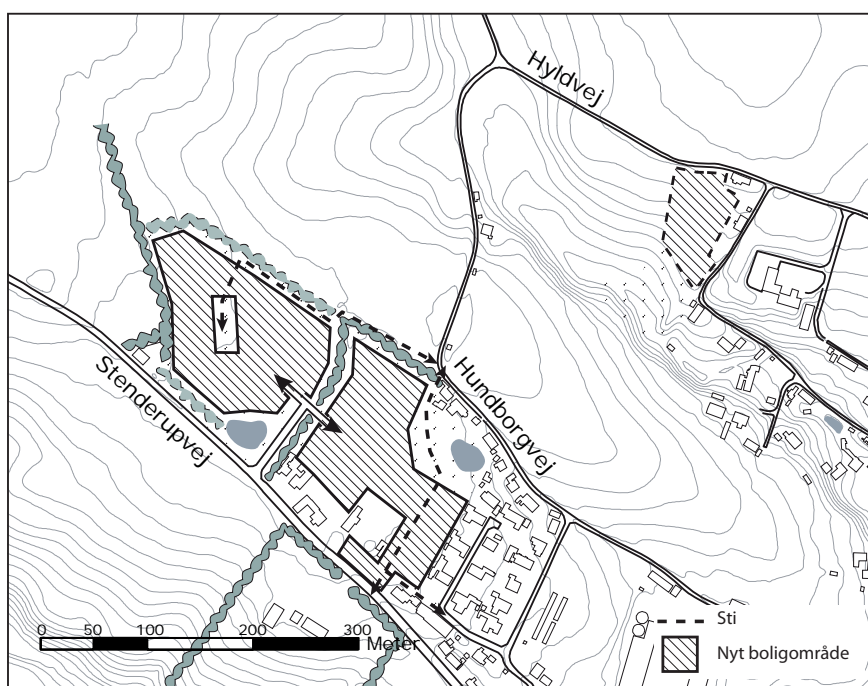
Område 0921



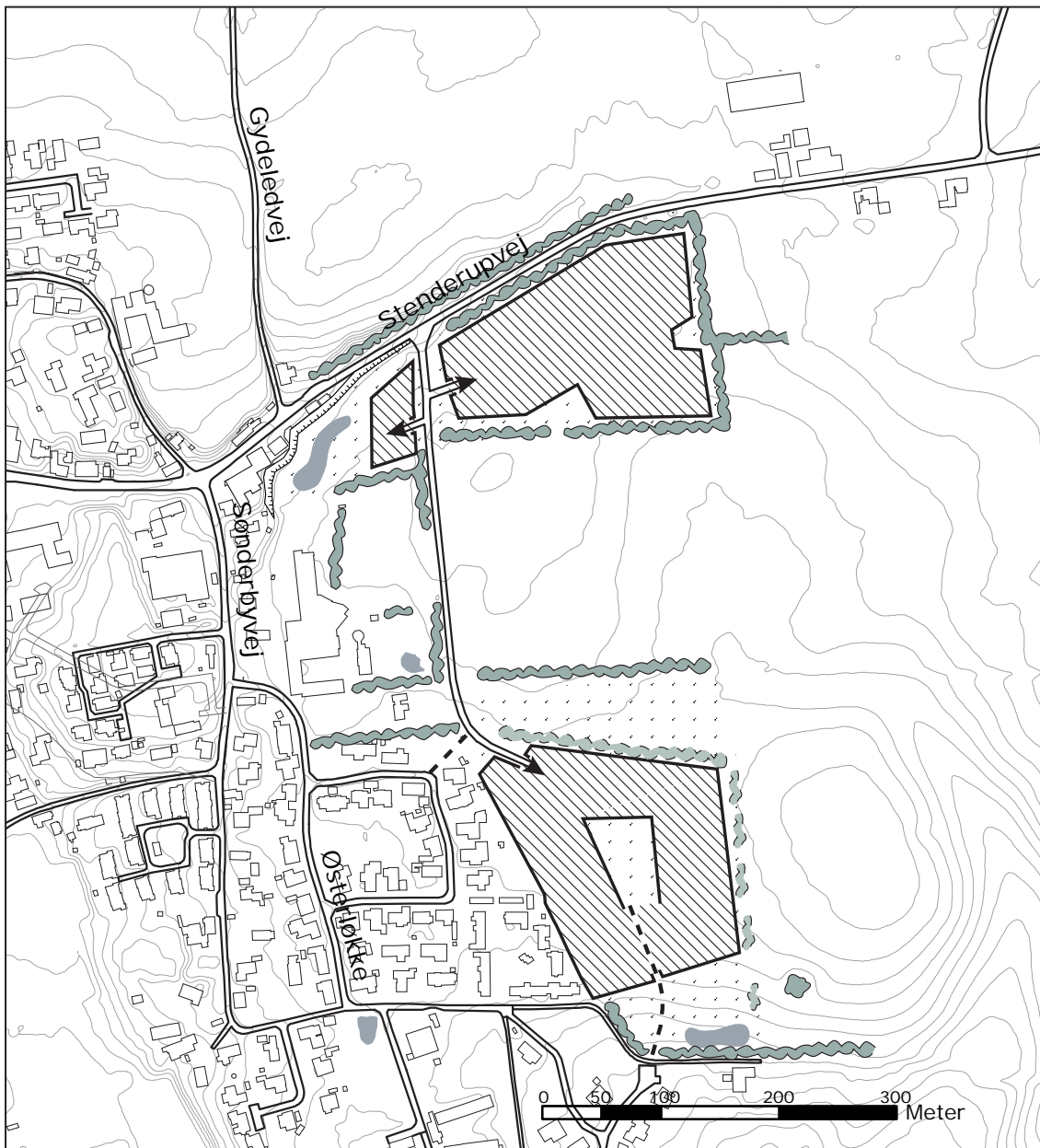
Område 0929 og 0931



Område 0941



Princip for udbygning af områderne 0941.B1 og 0941.B2



Princip for udbygning af Agtrup mod øst (områderne 0911.B2 og 0911.B3)

Område 10 - Brændkjær / Dalby / Tved

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Byområdet omfatter bykvartererne ved Brændkjær, Tved og Rebæk samt af områderne omkring Dalby Skole. Området knytter sig til Agtrupvej og Skamlingvejen, der er Koldings forbindelse mod Stenderuphalvøen, og til sydsiden af Kolding Fjord.

Brændkjærområdet er udbygget inden for en kort periode i efterkrigsårene fra gården Brændkjærgårds jorder. Det rummer samlede områder med etagebebyggelser, rækkehuse, klyngehuse, villabeboelse og parcelhuse. Brændkjærkirken markerer sig i bylandskabet og er et vartegn for området.

Tved udgår fra landsbyen Gl. Tved, der er anlagt på et højdedrag oven for Kolding Fjords kystlinje. Den oprindelige bebyggelse ses stadig som landlige villaer og stråtækte ejendomme langs vejene i Gl. Tved og Idyl, der gennem et stærkt kuperet terræn fører mod Dalby Mølle og Rebæk. Området er i dag fuldt udbygget med fritliggende enfamiliehuse og en enkelt rækkehusbebyggelse.

Rebæk er et selvstændigt boligområde ned mod Kolding Fjord og øst for møllebækkens udløb. Endnu ses nogle få oprindelige fiskerhuse og Rebækgård, hvorfra området er udstykket.

I den sydvestlige del af byområdet oven for dalstrøget med Dalby Møllebæk ligger Geografisk Have samt et større kololihaveområde.

Boliger

De eksisterende byområder ved Brændkjær, Tved og Rebæk er stort set udbyggede, men der er fortsat mulighed for fortætning. Områderne omfatter en række eksempler på byomdannelse fra erhverv til boligformål. Idylparken, Mosterihaven, Brunbjerg og Gl. Tved er tidligere erhvervsområder der er omdannet til boligformål. Herudover er Cederhaven ved Snerlevej og Fjordterrasserne ved Gl.Tvedvej vellykkede eksempler på byfortætning.

De egentlige byudviklingsområder ligger i den sydlige del af området ved Dalby Skole og i den vestlige del ved Lindegård. Disse områder indgår som en del af strukturplanen for Dalby - Vonsild,

Dalby landsby har tidligere været en afgrænset landsby i landzone. Det er nu åbnet op for mindre byudvikling i området nord for Dalbygård. Derfor vil landsbyen i forbindelse med lokalplanlægning blive overført til byzone.

Erhverv og detailhandel

Der findes et erhvervsområde ved Værkstedsvej og Fabriksvej. Erhvervsområdet består hovedsageligt af håndværks-, lager- og værkstedsvirksomheder sammen med boliger til de enkelte ejendomme.

Ved Agtrupvej, Tvedvej og ved Idyl er udlagt lokalcentre til dagligvareforsyning af byområderne. Herudover findes der i området få spredte butikker med dagligvarer og udvalgsvarer.

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 9.525 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 10.639 i 2032 - en stigning på cirka 12 %.



Brændkjærkirken er markant i bybilledet.



Boliger - Cederhaven på Snerlevej

Strukturplan for Dalby - Vonsild

I 2015 blev der udarbejdet en strukturplan for udbygning af det samlede område mellem Dalby i øst og Vonsild i vest. I sammenhæng med planlægning for sydlig ringvejsforbindelse, blev strukturplanen justeret i 2018. Strukturplanen fastlægger overordnede principper for infrastrukturen og den kommende udbygning syd for Kolding.



Sti mellem Agtrupvej og Tvedvej

Som del af strukturplanen for det nye byområde ved Dalby er der ved en kommende fordelingsvej udlagt et område som lokalcenter med mulighed for etablering af butikker til betjening af det nye boligområde.

Trafik

De tæt bebyggede bydele Brændkjær og Tved afgrænses fra Kolding by af Sdr. Ringvej, Østerbrogade og Skamlingvejen, som udgør områdets gennemfartsveje. Fordelingsvejene udgøres bl.a. af Agtrupvej og Idyl, mens lokalvejen Stranden betjener Rebæk. De udbyggede byområder er velforsynede med sammenhængende stisystemer. Nye stier skal integreres med det eksisterende stisystem for at skabe en sammenhængende stistruktur mellem bydelens boligkvarterer og funktionsområder.

I forbindelse med den nye motorvejtilkørsel ved Ødisvej planlægges der for en ny omfartsvej på en strækning fra Vonsildvej til Skamlingvejen syd om Kolding.

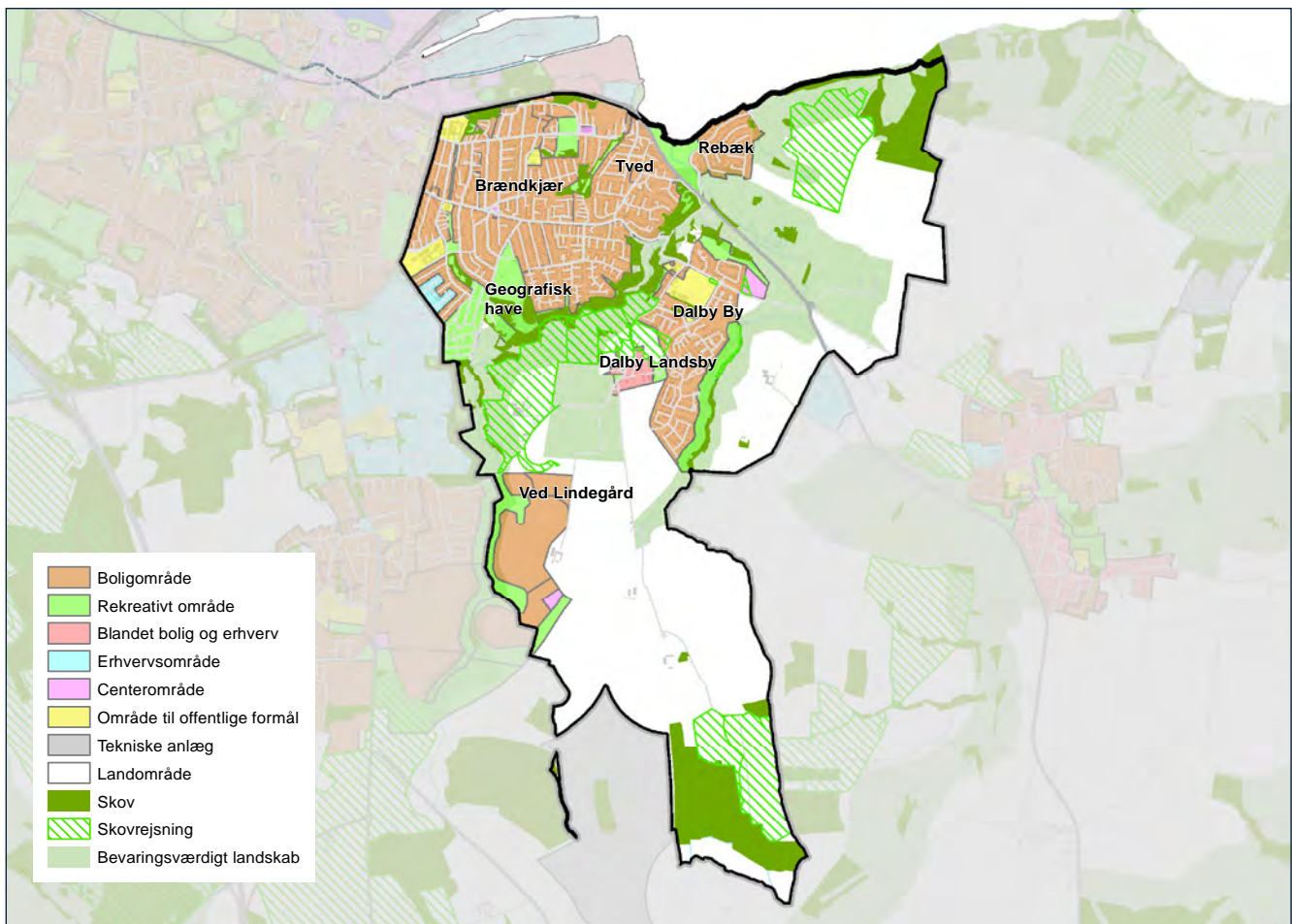


Dalby Møllebæk

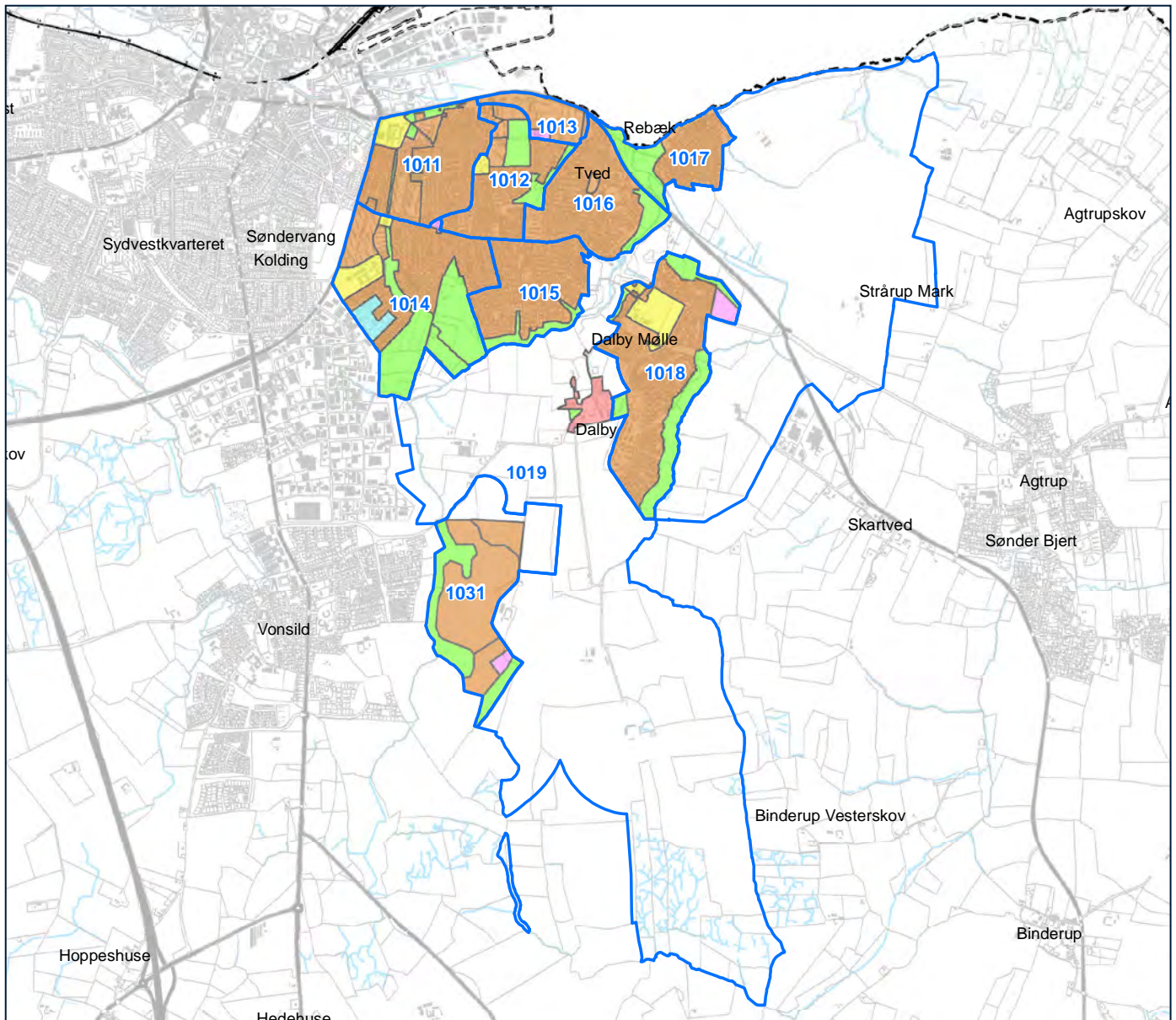
Det åbne land

Området omfatter de meget kuperede arealer og slugter omkring Dalby Møllebæk, Goldbæk, Rørbæk og afgrænses mod øst af Skartved Bæk.

Områdets grønne struktur giver plads og gode muligheder for rekreative udfoldelser og et mangfoldigt plante-og dyreliv. De mest værdifulde natur- og landskabsstrøg i området er Dalby Møllebæk slugten med Dalby Mølle, Skartved dalen og områderne langs Kolding Fjord. De bevarede eng- og overdrevarsarealer langs vandløbene udgør i sammenhæng med skov- og overdrevarsarealer langs fjorden vigtige levesteder for plante- og dyreliv.




10 Brændkjær, Dalby og Tved



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Centerområde

NB: Landzoneområder (hvid) er ikke omfattet af rammebestemmelser

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1011-B1	1011-B2	1011-B3	1011-O1
Navn	SNERLEVEJ - NELLIKE-VEJ	SNERLEVEJ - NELLIKE-VEJ	SNERLEVEJ - NELLIKE-VEJ	SNERLEVEJ - NELLIKE-VEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Område til offentligt formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner
Bebyggelsesprocent	30 / 40	57	60	60
Max etager	1,5 etager	4 etager	7 etager + max 2 etager indbygget i skrånende terræn	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	16 meter	32 meter	12 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1011-G1	1012-B1	1012-B2	1012-B3
Navn	SNERLEVEJ - NELLIKE-VEJ	BRUNEBJERG - KLØ-VERVEJ	BRUNEBJERG - KLØ-VERVEJ	BRUNEBJERG - KLØ-VERVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde	Haveboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	50	30 / 40 / 40
Max etager	-	2 etager	5 etager	2,5 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	16 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal reserveres areal til en miniterminal ved Agtrupvej / Brændkjær-gade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der må kun tillades tre boliger pr. etage. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1012-B4	1012-B5	1012-G1	1012-G2
Navn	BRUNEBJERG - KLØ- VERVEJ	BRUNEBJERG - KLØ- VERVEJ	BRUNEBJERG - KLØ- VERVEJ	BRUNEBJERG - KLØ- VERVEJ
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Havebolig- og etagebolig- bebyggelse, dag- og døgninstitutioner med tilhørende boliger.	Etageboliger	Grønt område til fritids- anlæg – herunder Cirkus- plads og gravplads for dyr.	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	40	100	-	-
Max etager	4 etager	12 etager	-	-
Max bygningshøjde		45 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem- melser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Ekstensiv pleje og fauna- passage. Der tillades etablering af regnsvands- bassiner med tilhørende anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Ekstensiv pleje og fauna- passage. Der tillades etablering af regnsvands- bassiner med tilhørende anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1012-01	1013-B1	1013-B3	1013-C1
Navn	BRUNEBJERG - KLØ- VERVEJ	SKAMLINGVEJEN - TVEDVEJ	SKAMLINGVEJEN - TVEDVEJ	SKAMLINGVEJEN - TVEDVEJ
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Boligområde	Boligområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Institutioner med tilhø- rende boliger	Etageboligbebyggelse	Etageboligområde	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	40	75	60	75
Max etager	1,5 etager	15 etager	4 etager	15 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	48 meter	14 meter	48 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestem- melser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Fælles opholdsarealer skal udgøre et areal på mindst 70 % af boligom- rådets areal. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Butikker etableres i stueetagen – særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1014-B1	1014-B2	1014-C1	1014-O1
Navn	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Centerområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitutioner (Skole) og idrætsanlæg.
Bebyggelsesprocent	60	30 / 40	40	40
Max etager	3 etager	1, 5 etager	1,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	13 meter	8,5 meter	8,5 meter	11 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1014-O2	1014-E1	1014-G1	1014-G2
Navn	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Kirker med tilhørende bebyggelse.	Kontor- og serviceerhverv samt lettere industri Miljøklasse 1-3	Parkområde og ferie- og fritidsanlæg (Geografisk have)	Grønt område og parkområde.
Bebyggelsesprocent	40	50	-	-
Max etager	2 etager	-	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1014-G3	1014-G4	1015-B1	1015-G1
Navn	BRÆNDKJÆR	BRÆNDKJÆR	MARIESMINDE	MARIESMINDE
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål.	Område til fritidsformål.	Boligområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Grønt område og kolonihaver.	Parkområde og ferie- og fritidsaktiviteter	Haveboligbebyggelse	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	-	-	30 / 40	-
Max etager		1	1,5 etage	-
Max bygningshøjde	3,5 meter	6 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Havekolonierne "Svanesøen" "Finmarken" og "Djævlekløften" er udpeget som varige.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Bebyggelse til det for driften nødvendige tillades men skal indpasses i området under hensyntagen til natur- og landskabskvaliteter.</p> <p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

Enkeltområde	1016-B1	1016-B2	1016-G1	1017-B1
Navn	TVED	TVED	TVED	REBÆK
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Grønt område - natur- og friluftsområde.	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30 / 40	30 / 40	-	30 / 40
Max etager	1,5 etage	2 etager	-	1,5 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	-	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>	<p>Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).</p>

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1017-G1	1018-B1	1018-O1	1018-C1
Navn	REBÆK	DALBY BY	DALBY BY	DALBY BY
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Område til offentlige formål	Centerområde
Anvendelse specifikt	Grønt område - natur- og friluftsområde.	Haveboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner (skole), dag institutioner og idrætsanlæg.	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	-	30 / 40	40	40, dog 30 for åben-lav boligbebyggelse
Max etager	-	2 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	11 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone / landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Mindre bebyggelse til tekniske anlæg kan tillades. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Eksisterende levende hegn langs områdets østlige afgrænsning skal bevares. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1018-G1	1018-G2	1018-G3	1018-G4
Navn	DALBY BY	DALBY BY	DALBY BY	DALBY BY
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Grønt område - naturområde.	Grønt område - naturområde.	Natur- og friluftsområde	Grønt område til ophold og fritid
Bebyggelsesprocent	-	-	-	-
Max etager	-	-	-	-
Max bygningshøjde	-	-	-	-
Zonestatus	Byzone	Landzone og byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Den gennemgående vej skal afskærmes med beplantning, så området visuelt adskiller de to bysamfund.

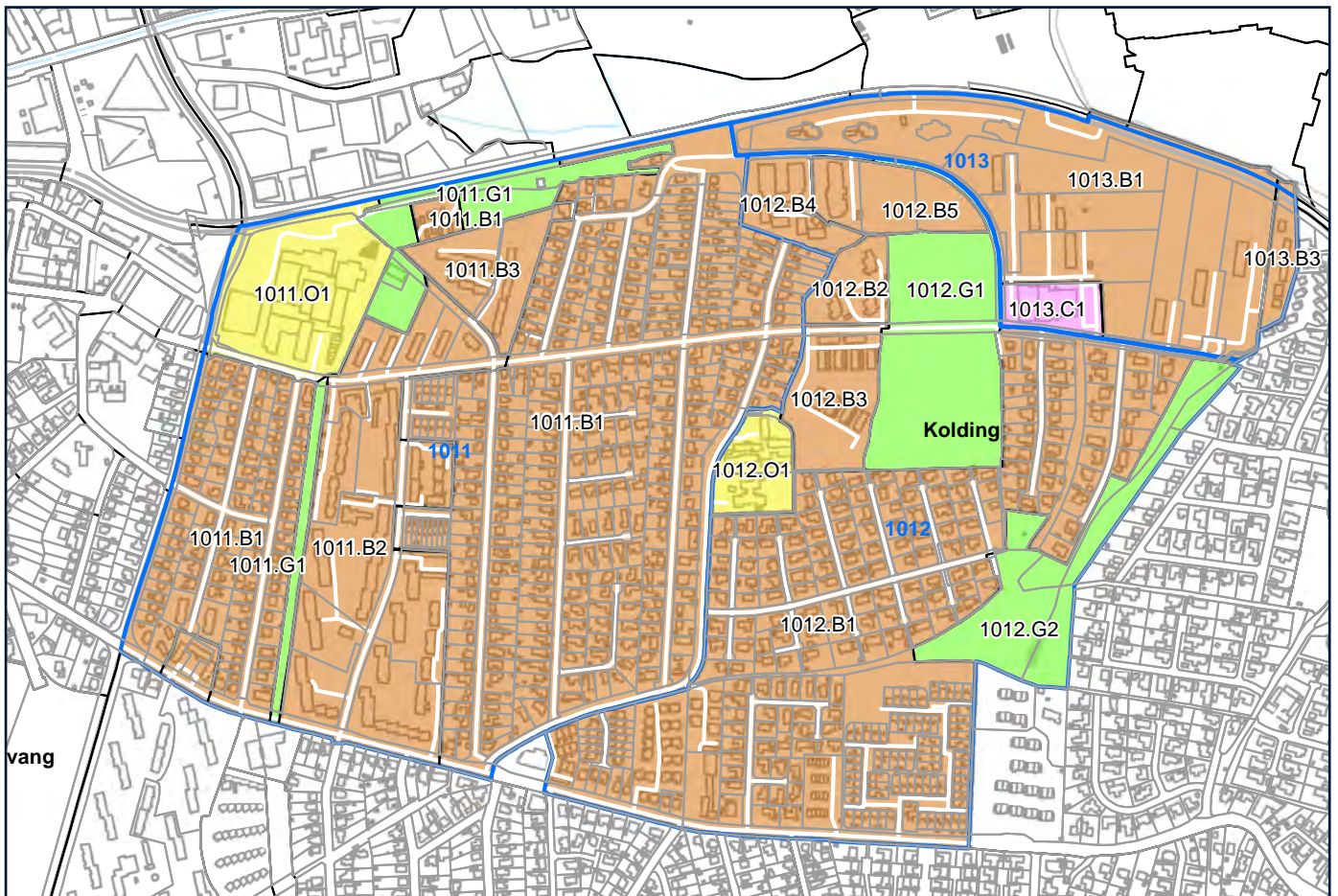
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

Enkeltområde	1019-BE1	1019-G1	1019-L1	1031-B1
Navn	DALBY LANDSBY	DALBY LANDSBY	DALBY LANDSBY	VED LINDGÅRD
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Landområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med landsbykarakter. Miljøklasse 1-3	Natur- og friluftsområde	Jordbrugsområde	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40/40	-	-	30 / 40
Max etager	1,5 etage	-	-	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige hensyn til grundvandsbeskyttelse i OSD område (se generelle rammer)	-	Gården Ankerhus med bevaringsværdige bygninger, tilhørende have og gårdanlæg bør bevares som en samlet enhed. Af hensyn til landskabets udstrækning bør bebyggelsen i området ikke gå uden for de eksisterende bebyggelser.	Trafikbetjening fra ny fordelingsvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

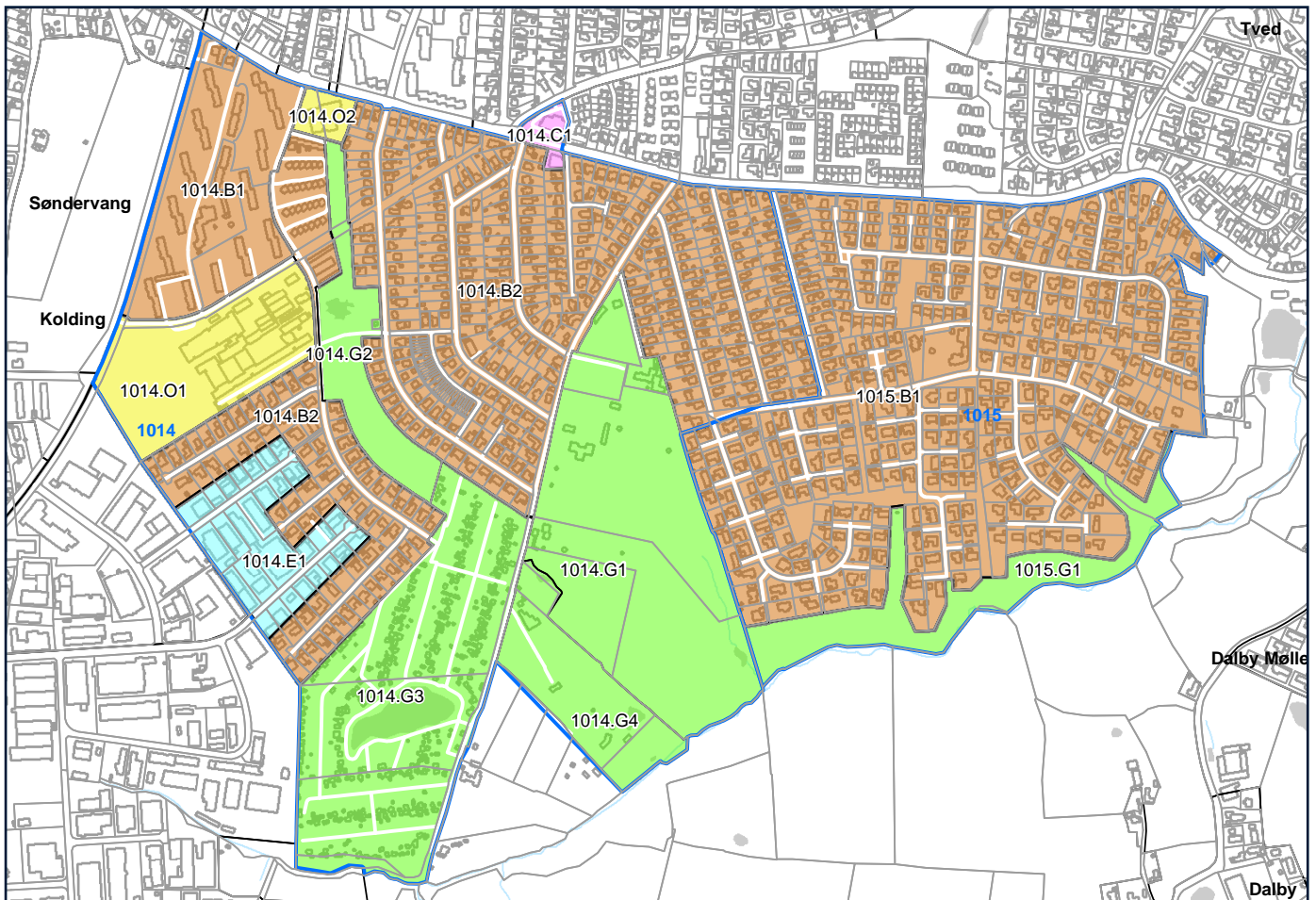
Enkeltområde	1031-B2	1031-B3	1031-C1	1031-G1
Navn	VED LINDGÅRD	VED LINDGÅRD	VED LINDGÅRD	VED LINDGÅRD
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Centerområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Natur- og friluftsområde
Bebyggelsesprocent	60	50	60	-
Max etager	5 etager	3 etager	5 etager	-
Max bygningshøjde	16 meter	12 meter	16 meter	-
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Trafikbetjening fra ny fordelingsvej. Området er delvis beliggende inden for støjkonsekvensområde. Lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse forudsætter, at det kan godtgøres, at arealerne ikke er belastet af støj. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Trafikbetjening fra ny fordelingsvej. Området må ikke tages i brug, før område 1031-B1 er udnyttet. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Trafikbetjening fra ny fordelingsvej. Området er beliggende inden for støjkonsekvensområde. Lokalplanlægning for støjfølsom anvendelse forudsætter, at det kan godtgøres, at arealerne ikke er belastet af støj. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades etablering af regnvandsbassiner med tilhørende anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 10 – BRÆNDKJÆR, DALBY, TVED

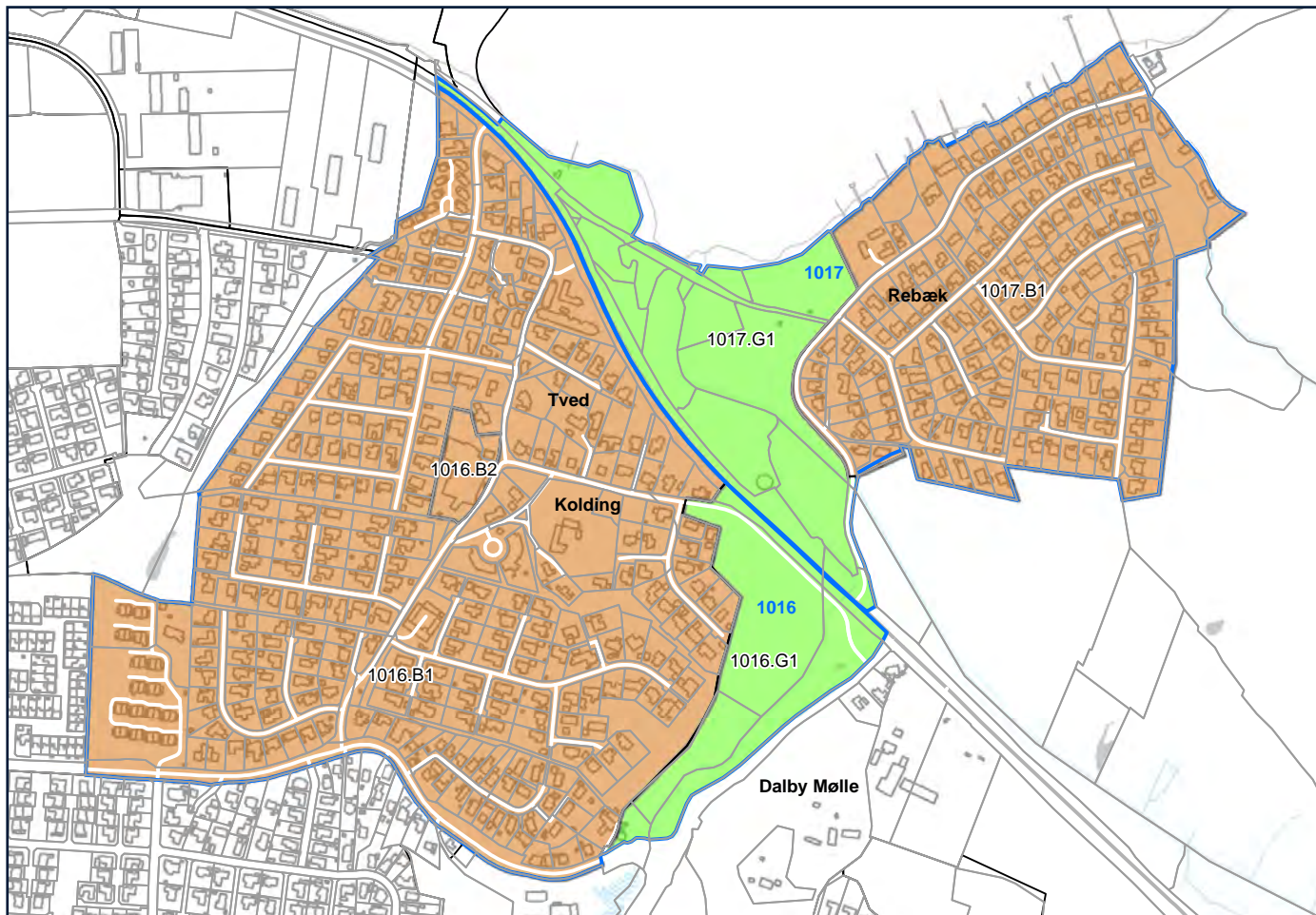
Enkeltområde	1031-G2			
Navn	VED LINDGÅRD			
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål			
Anvendelse specifikt	Natur- og friluftsområde			
Bebyggelsesprocent	-			
Max etager	-			
Max bygningshøjde	-			
Zonestatus	Landzone			
Fremtidig zonestatus	Byzone			
Supplerende bestemmelser	Der tillades etablering af støjvolde. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).			



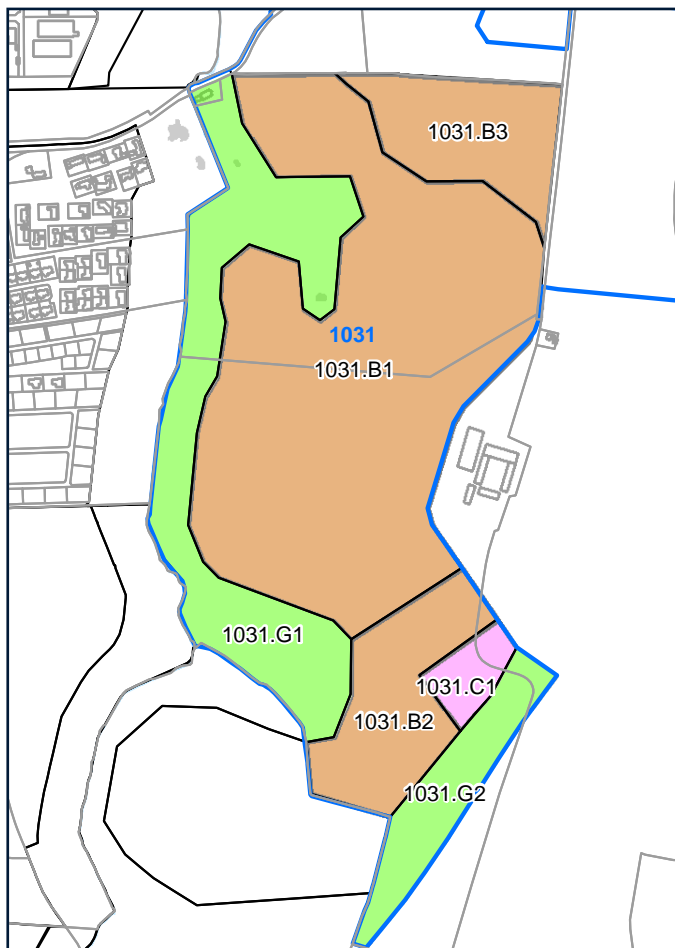
Område 1011, 1012 og 1013



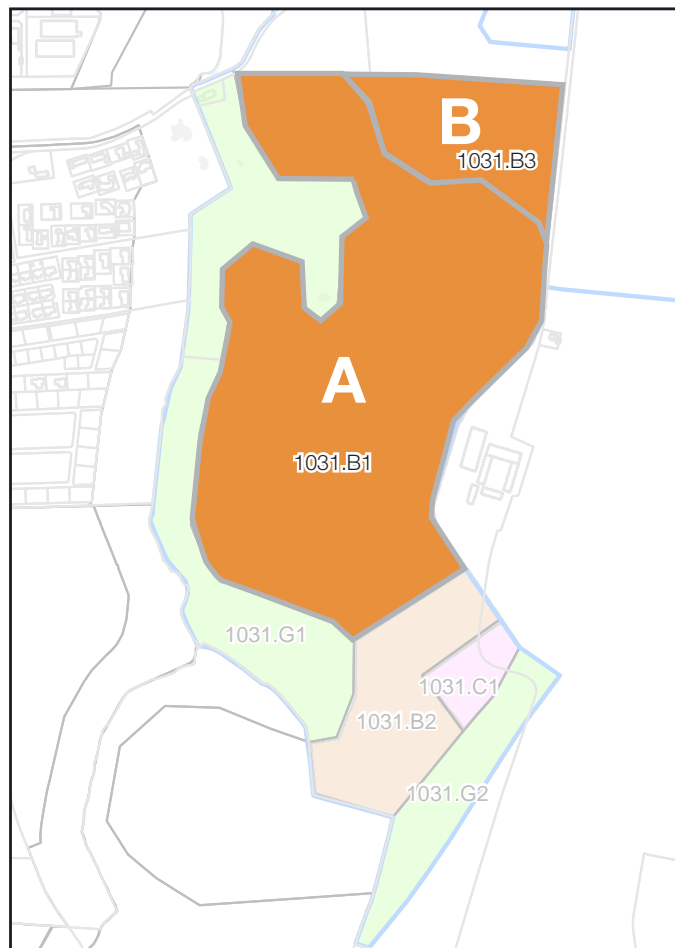
Område 1014 og 1015



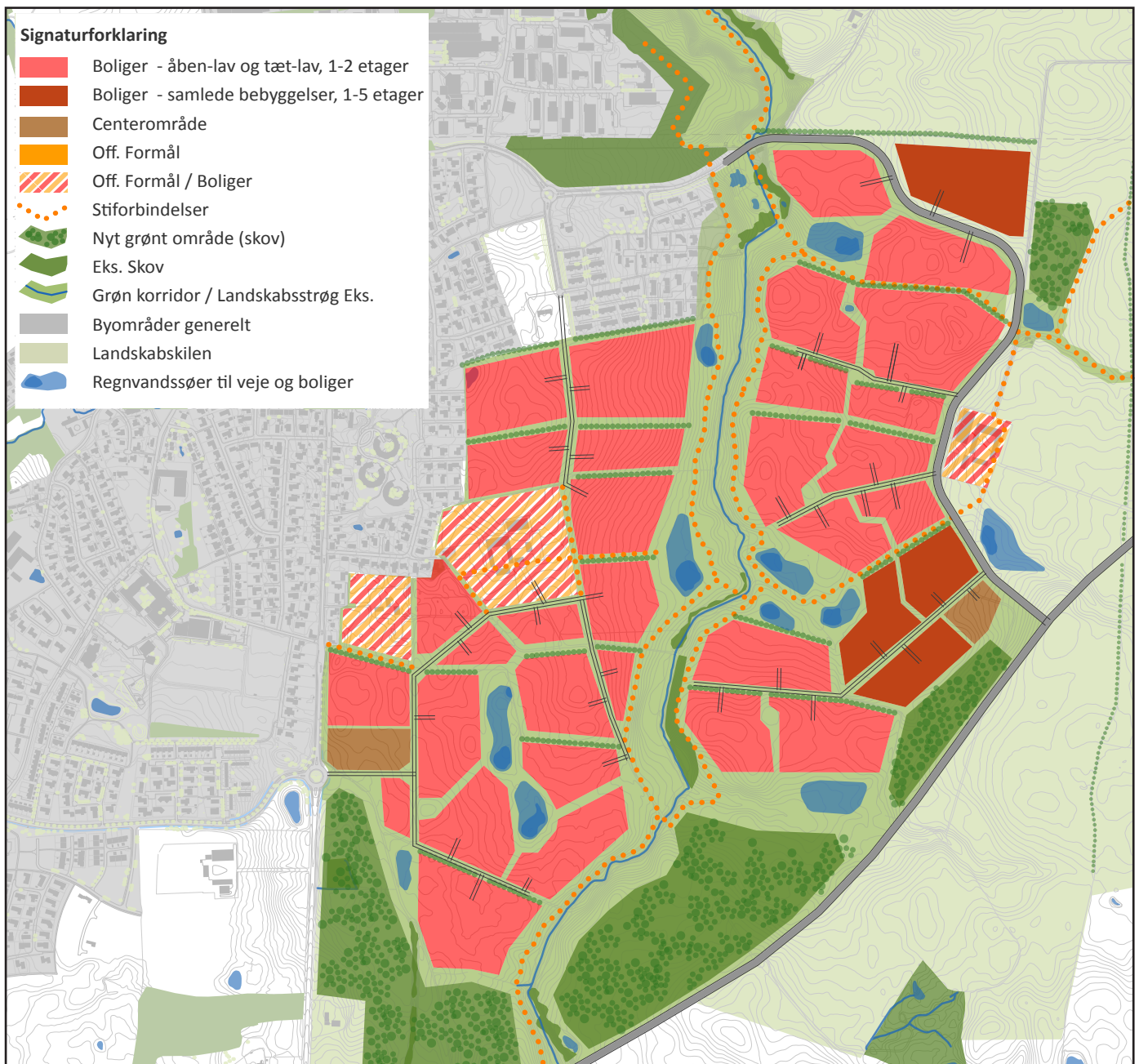
Område 1016 og 1017,



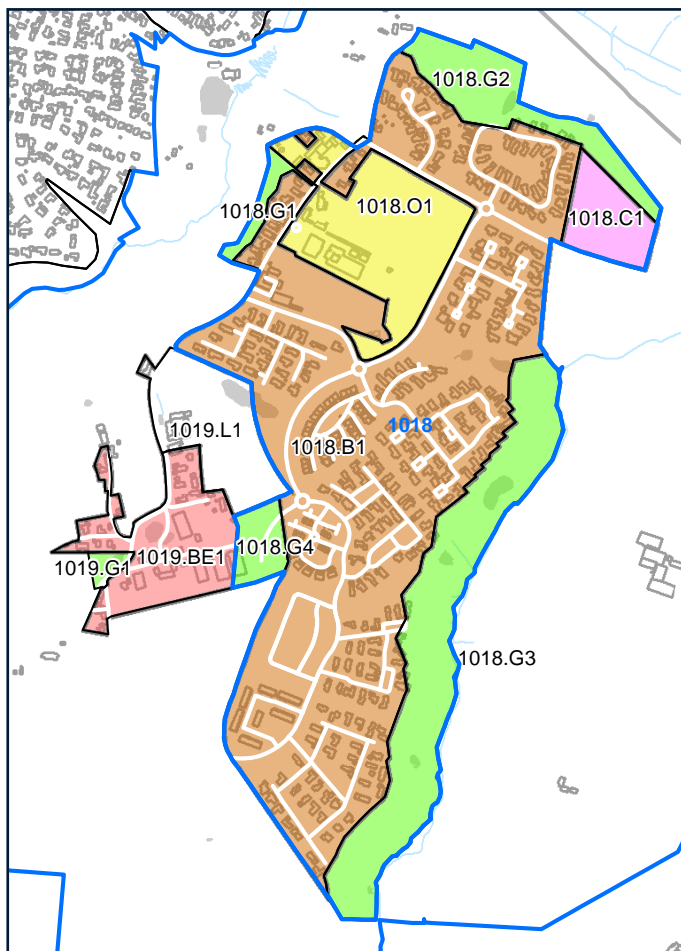
Område 1031



Rækkefølgeplan A-B for byudvikling i Dalby - område 1031 ved Lindgård



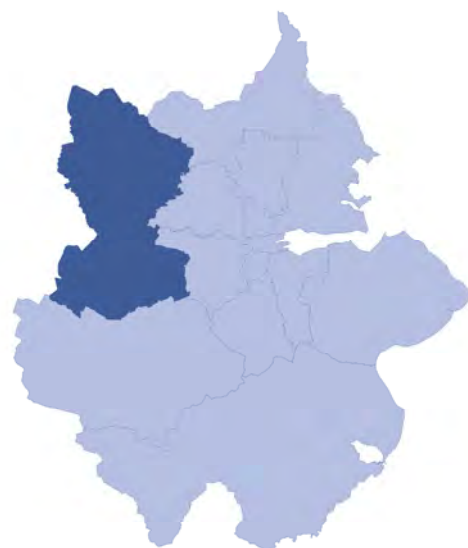
Strukturplan for Dalby-Vonsild med princip for udbygningen af områder ved Lindgård (1031-B1, 1031-B2, 1031-B3 og 1031-C1). Boligområderne er placeret med en afstand til Dalby Møllebæk. Grønne kiler opdeler boligområderne og skaber med stiforbindelser adgang til de grønne områder. Byudvikling i områderne forudsætter tilvejebringelse af en ny fordelingsvej med tilslutning til den kommende omfartsvej sydøst om Kolding.



Område 1018 og 1019

Område 11 - Lunderskov

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Lunderskovområdet er både by og land og ligger i den vestlige del af kommunen. Lunderskov by er en af kommunens 3 centerbyer. Det er en klassisk stationsby på banestrækningen mellem Kolding / Esbjerg og Kolding / Sønderborg/Padborg/Flensborg.

Drabæk Mølleå slynger sig midt gennem Lunderskov og deler byen i to - bymidten omkring Storegade og den nyere bydel Kongsbjergområdet mod nord-vest. Åens grønne brinker udgør en vigtig biotop i lokalmiljøet og Hvidkildeparken gør hele området til en rekreativ perle for byens borgere.

Lunderskovs bymidte ligger vest for jernbanen, og den centrale del af byen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Nordøst for bymidten ligger byens ældre boligområder.

I Kongsbjergområdet mod nord findes offentlige funktioner såsom skole, bibliotek og idrætshal. Syd for Kongsbjergvej og videre mod vest findes nyere boligbebyggelser, primært som parcel- og rækkehusbebyggelse. Områderne har alle nærhed til grønne områder.

I landområdet ligger lokalbyerne Jordrup og Skanderup og den afgrænsede landsby Højrup. Herudover findes nogle mindre samlede bebyggelser.

Boliger

Der har gennem årene været god efterspørgsel på byggegrunde og byggemuligheder omkring Lunderskov by. Byområdet er ved at være udbygget, og der er derfor udlagt et større byudviklingsområde vest for byen ved Dolerup Sø. Herudover er der som nyt udlæg til boligformål udlagt et areal ved Rugvang i den sydøstlige del af byen.

To tidligere erhvervsgrunde mellem Drosselvej og Rolles Møllevej er gennem lokalplanlægning planlagt omdannet til et varieret bynært boligområde med parcelhuse, rækkehuse og enkelte etageboliger.

Erhverv og detailhandel

I Lunderskovområdet er der enkelte større og flere mindre virksomheder. Størstedelen af virksomhederne er placeret nordøst for Lunderskov by og er orienteret omkring transport, logistik og produktion. Herudover er der øst for jernbanen et større erhvervsområde - primært med industri. Erhvervsområdet ligger ud til Gl. Lunderskovvej og danner byens østlige grænse sammen med et større uudnyttet arealudlæg.

I Lunderskov findes en bymidte og et mindre lokalcenter ved Kongsbjerg. Herudover er der udlagt en lokalcenter ved Rolles Møllevej, som endnu ikke er udnyttet. I Skanderup er der ikke nogen dagligvarebutikker, mens der i Jordrup er en dagligvarebutik, der forsyner Jordrup og de omkringliggende landområder.

Butikker med pladskrævende varegrupper, som eksempelvis biler, campingvogne, byggemarkeder mv., skal placeres i et afgrænset område i Kongsbjerg erhvervsområde.

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 5.946 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 6.643 i 2032 - en stigning på cirka 10 %.



Lunderskov Station.



Boliger ved Frederiksberggade i Lunderskov.

Lunderskov Borgerplan

I 2016 udarbejdede Lunderskov Byforum i samarbejde med COWI og Kolding Kommune en borgerplan. Planen blev udarbejdet på baggrund af borgermøder og en række interviews og peger på de højst prioriterede emner til udvikling med forslag til konkrete tiltag.

Borgerplanen indgår i det videre planlægningsarbejde for Lunderskov.



Storegade i Lunderskov set fra banegården.



Naturområde vest for Lunderskov

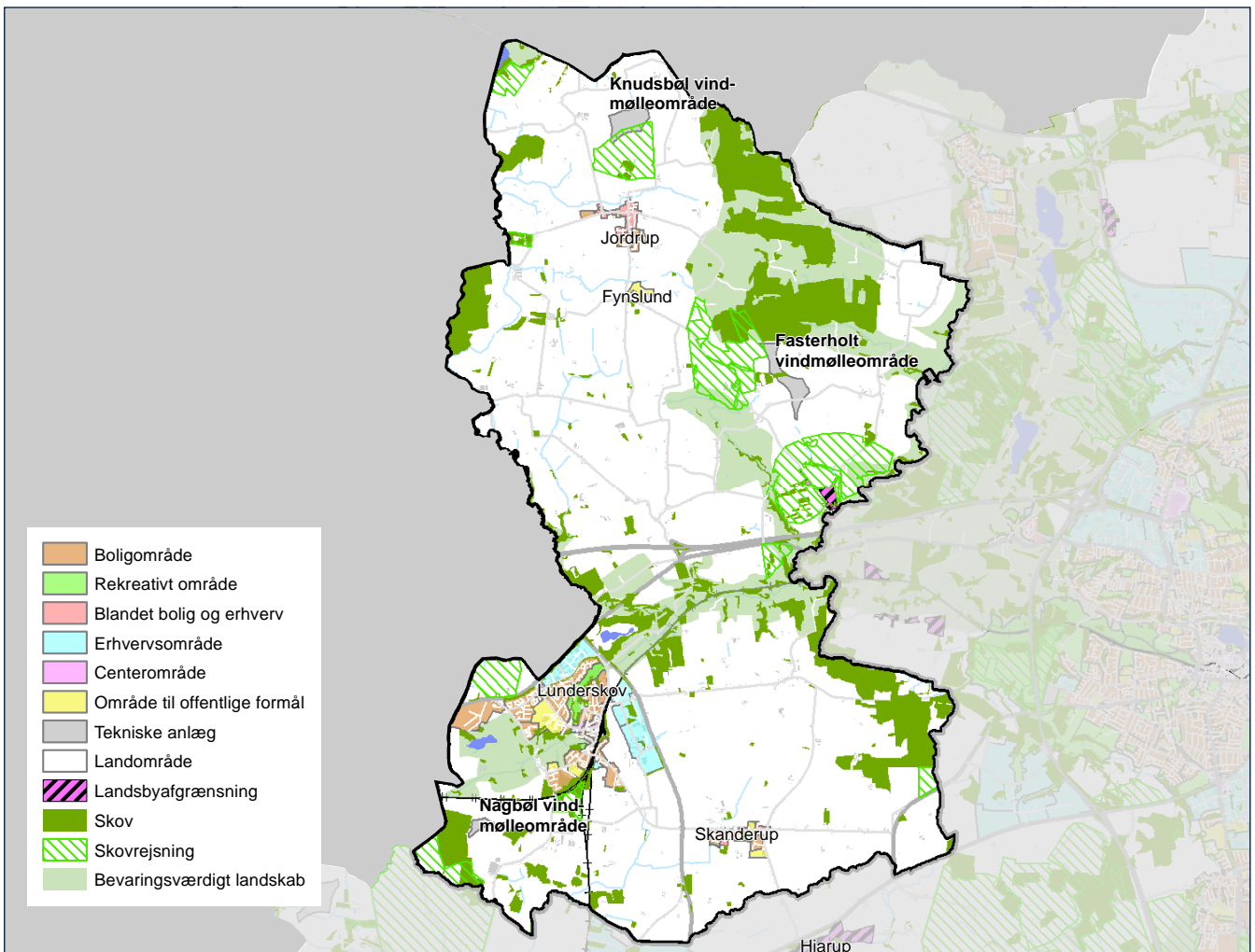
Trafik og forsyning

Lunderskov er infrastrukturelt godt koblet sammen med resten af kommunen og resten af landet. Esbjergmotorvejen løber nord om byen, og jernbanen går midt igennem byen. Byen betjenes desuden af flere hovedveje - Koldingvej mod Kolding og Vejen/Esbjerg og Gl. Lunderskovvej mod Vamdrup.

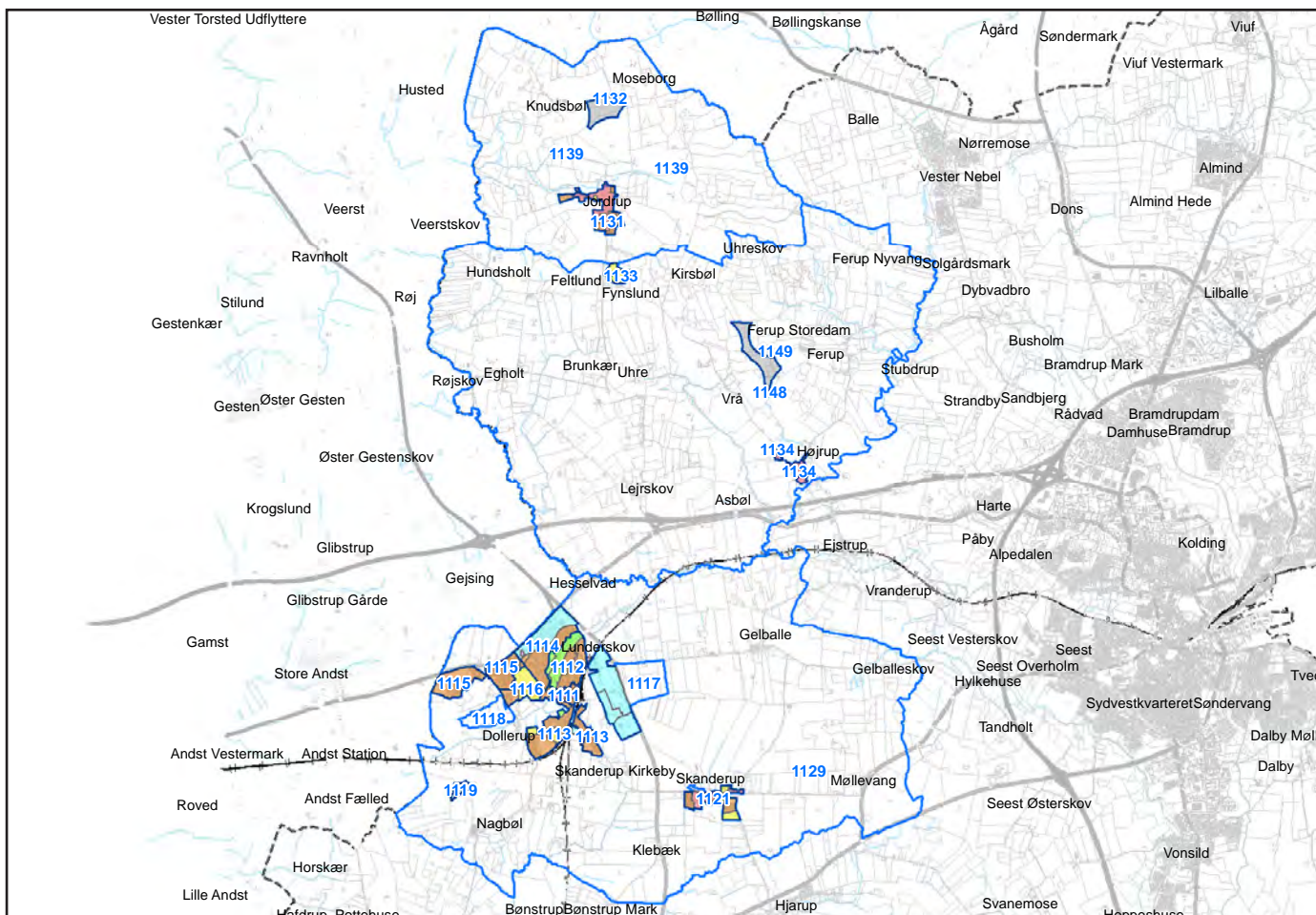
I Lunderskovområdet er der i dag flere enkeltstående vindmøller og to samlede områder til vindmølleanlæg. Nord for Jordrup ligger Knudsbøl vindmølleområde, hvor der findes 3 møller og vest for Nagbøl ligger et vindmølleområde med 2 møller. Endvidere er der udlagt et nyt område Fæsteholt nordøst for Lunderskov, hvor der kan placeres mindst 2 vindmøller og op til 4 vindmøller.

Det åbne land

Det åbne land udgør den største del af arealet i Lunderskovområdet og omfatter en blanding af agerlandskaber, naturområder, rekreative områder, søer, åer og mindre bebyggelser. Det åbne land er opdelt i to primære områder, naturområder og jordbrugsområder. Jordbruget er det primære erhverv i det åbne land og optager den største del af arealet. Lunderskovområdet rummer flere større og mindre naturområder, herunder enge, heder, moser, søer, vandhuller og skov. Naturområderne er både vigtige biotoper og har en stor rekreativ værdi. Af store naturområder kan nævnes ådalen ved Drabæk Mølleå, Vrå og Ferup Skov, Egholt Skov, Jordrup Skov og Gelballe Skov.


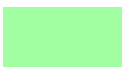







11 Lunderskov



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

NB: Landzoneområder (hvid) er ikke omfattet af rammebestemmelser

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1111-B1	1111-B2	1111-B3	1111-B4
Navn	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1111-C1	1111-C2	1111-C3	1111-C4
Navn	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	60	35	60	35
Max etager	2,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	12,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Sluttet bebyggelse langs Storegade. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1111-G1	1112-B1	1112-B2	1112-C1
Navn	MIDTBYEN	ROLLES MØLLEVEJ - MØLLEGADE	ROLLES MØLLEVEJ - MØLLEGADE	ROLLES MØLLEVEJ - MØLLEGADE
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	Centerområde
Anvendelse specifik	Parkområde, natur og friluftsområde	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	Området skal friholdes for bebyggelse	30/40	30/40/50	50
Max etager	-	2 etager	3 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	11 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Åen skal styrkes som biotop. Offentlig stiadgang fra Drabæks Have til Møllegade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1112-G1	1112-G2	1113-B1	1113-B2
Navn	ROLLES MØLLEVEJ - MØLLEGADE	ROLLES MØLLEVEJ - MØLLEGADE	SKOLEVEJ - KIRKEVEJEN	SØEGÅRDSVEJ
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifik	Parkområde, natur- og friluftsområde	Parkområde, natur- og friluftsområde	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse og etageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	-	-	30/40	30/40
Max etager	-	-	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	-	-	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone og byzone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Åen skal styrkes som biotop. Dammene i Hvidkildeparken bevaringsværdige kulturhistoriske anlæg. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Åen skal styrkes som biotop. Offentlig stiadgang fra Drabæks Have til Møllegade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1113-E1	1113-G1	1113-O1	1113-O2
Navn	SLUGTEN	SKOLEVEJ - KIRKEVEJEN	SKOLEVEJ - KIRKEVEJEN	SKOLEVEJ - KIRKEVEJEN
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Genbrugsplads, lager-, service- og kontorformål. Miljøklasse 1-5.	Natur- og friluftsområde	Uddannelsesinstitutioner	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	50	Området skal friholdes for bebyggelse.	40	40
Max etager	2 etager	-	2,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Grønt areal øst for adgangsvvej må ikke befæstes eller bebygges. Plantebælte mod boliger mod nord. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Fastholdes som grønt område for beboerne. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området mod jernbanen skal beplantes og friholdes for bebyggelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1114-B1	1114-B2	1114-C1	
Navn	KONGSBJERT - REINHOLDTS BAKKE	KONGSBJERT - REINHOLDTS BAKKE	KONGSBJERT - REINHOLDTS BAKKE	
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Centerområde	
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	50	
Max etager	1,5 etager	2 etager	1,5 etager	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1114-E1	1115-B1	1115-B2	1115-B3
Navn	KONGSBJERT - REINHOLDTS BAKKE	HØJVANG – DOLLERUP SØ NORD	HØJVANG – DOLLERUP SØ NORD	HØJVANG – DOLLERUP SØ NORD
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, lettere industri og butikker med særligt pladskrævende varegrupper Miljøklasse 1-4	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	30/40	35	30/40
Max etager	-	2 etager	2,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	10 meter	8,5 meter	9,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Beplantningsbælte med Koldingvej skal bevares i en bredde af 40 meter. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Beplantningsbælte mod Koldingvej skal bevares i en bredde af 50 meter. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Beplantningsbælte mod Koldingvej i 40 meter. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1116-B1	1116-O1	1117-E1	1117-E2
Navn	KONGSBJERG SKOLE - UDSIGTEN	KONGSBJERG SKOLE - UDSIGTEN	LUNDERSKOV INDUSTRIPARK	LUNDERSKOV INDUSTRIPARK
Anvendelse generelt	Boligområde	Område til offentlige formål	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, kulturelle institutioner og idrætsanlæg	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-4	Kontor og serviceerhverv, lettere industri, tungere industri Miljøklasse 1-5
Bebyggelsesprocent	30/40	40	50	50
Max etager	1,5 etager	2,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	12,5 meter	16,5 meter	30 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone og byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Ny bebyggelse mod Reinholdts Bakke, tæt bymæssighed omkring vejen. Boldbanerne må ikke bebygges. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1117-E3	1119-T1	1121-B1	1121-B2
Navn	LUNDERSKOV INDUSTRIPARK	NAGBØL	SKANDERUP	SKANDERUP
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Tekniske anlæg	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, lettere industri, tungere industri Miljøklasse 1-5	Vindmøleanlæg	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	-	30/40	30/40
Max etager	-	-	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	16,5 meter	-	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone og byzone	Landzone	Landzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bepplantningsbælte af mindst 20 meter mod Gl. Lunderskovvej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Mindst 2 vindmøller, forventes op til 2 vindmøller.	Område langs Skanderup bæk i den østlige afgrænsning af området skal sikres som grønt område med offentlig adgang. Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1121-BE1	1121-G1	1121-O1	1121-O2
Navn	SKANDERUP	SKANDERUP	SKANDERUP	SKANDERUP
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Idræts- og fritidsanlæg	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, idræts- og fritidsanlæg	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	Området skal friholdes for bebyggelse	40	20
Max etager	1,5 etager	-	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	-	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Område med særlige drikkevandsinteresser Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bepplantning i skel skal bevares som strukturgivende element. Sti langs områdets sydkant skal bevares til boligområdet Ejersmindevej. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse skal placeres mod områdets nordlige kant. Område med særlige drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

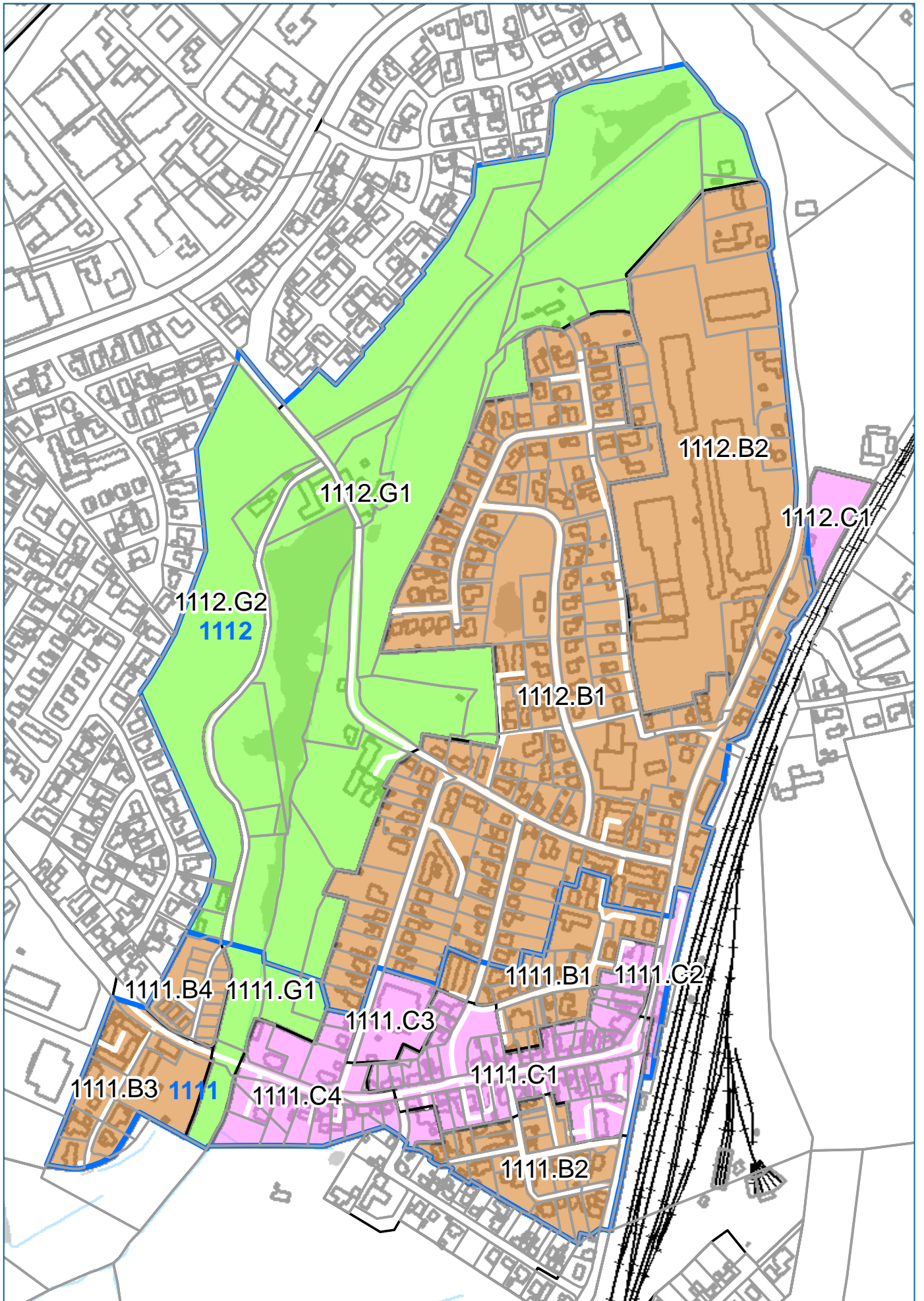
Enkeltområde	1121-O3	1121-O4	1131-B1	1131-B2
Navn	SKANDERUP	SKANDERUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	40	30/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Vejadgang skal ske fra Kastanie Allé. Eksisterende hovedbygningen skal respekteres ved om- og tilbygning. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1131-B3	1131-B4	1131-B5	1131-B6
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse (jf. lokalplan 1.2.3 hobbylandbrug)	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	5	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Særlige hensyn i OSD områder jf. generelle rammer for drikkevandsinteresser. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Vejadgang fra Kærtøften. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

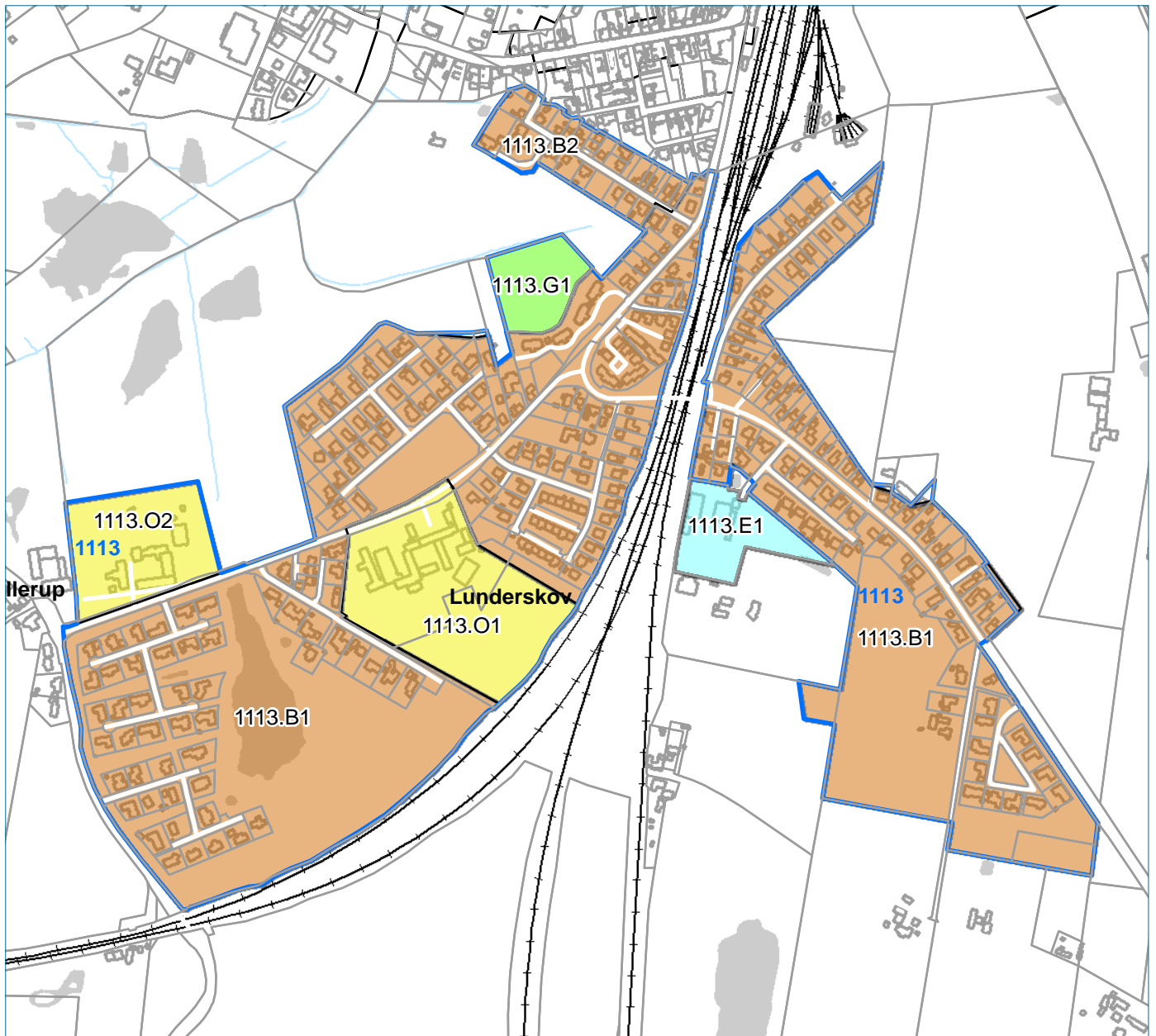
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 11 - LUNDERSKOV

Enkeltområde	1131-BE1	1131-O1	1131-O2	1132-T1
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP	KNUDSBØL
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Tekniske anlæg
Anvendelse specifikt	Blandet byområde udlagt som lokalcenter for Jordrup	Plejecenter, boliger herunder pleje- og ældreboliger. Dag- og døgninstitutioner, klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus o. lign.	Kirke og kirkegårde	Vindmølleanlæg
Bebyggelsesprocent	30/40/40/40	40	40	-
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Bebyggelse kan opføres på vilkår af at grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kan opføres på vilkår af grundvandsinteresserne tilgodeses. Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal opføres mindst 3 vindmøller – enkeltstående møller tillades ikke. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

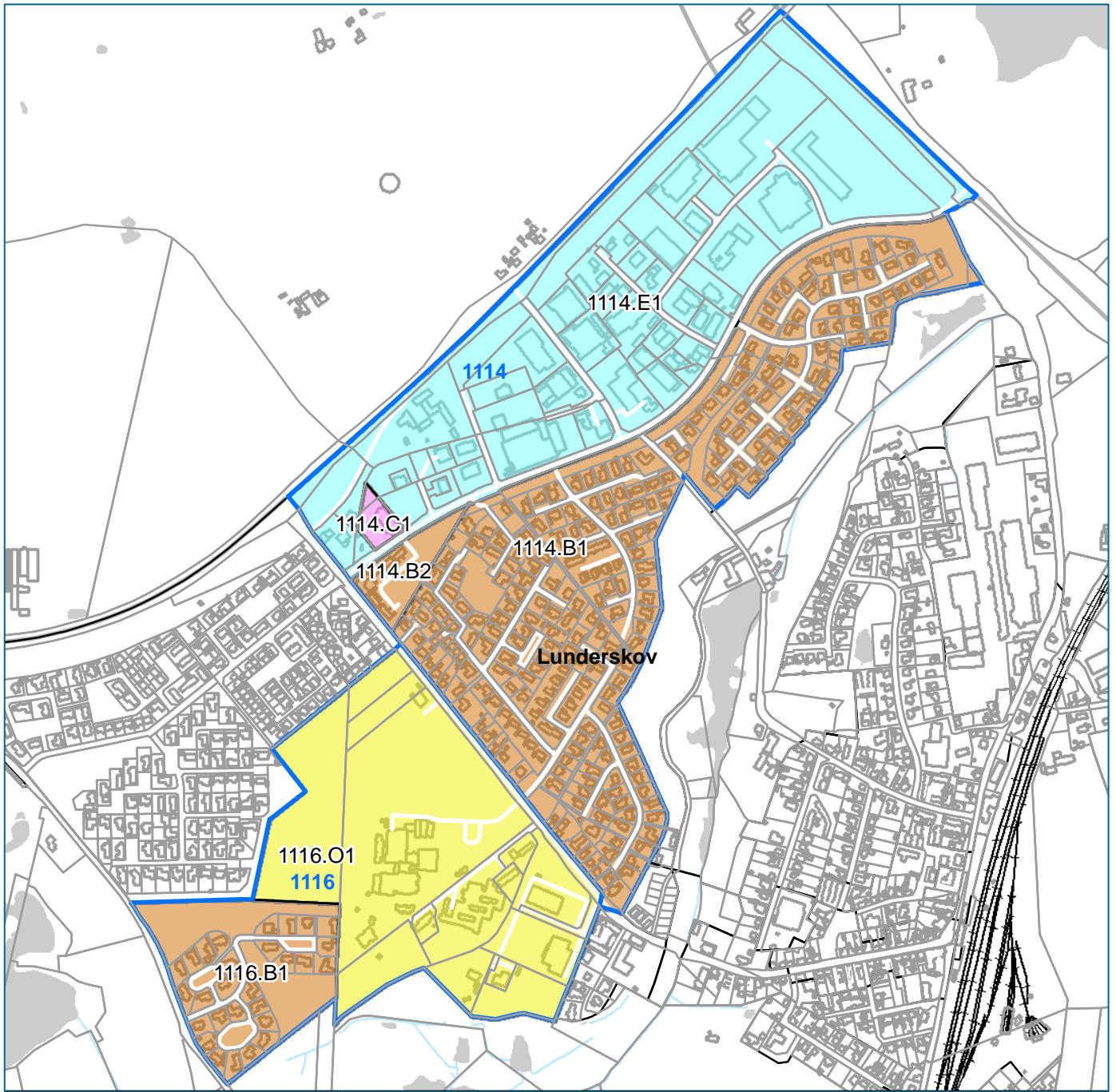
Enkeltområde	1133-O1	1134-BE1	1148-T1	
Navn	FYNSSLUND SKOLE OG INSTITUTION	HØJRUP	FÆSTEHOLT	
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Blandet bolig og erhverv	Tekniske anlæg	
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner, klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus, sognehus, idræts- og friluftsanlæg o. lign.	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Vindmølleanlæg	
Bebyggelsesprocent	40	30/40/40/40	-	
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	-	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår af grundvandsinteresserne tilgodeses. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der skal opføres mindst 2 vindmøller – enkeltstående møller tillades ikke. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	



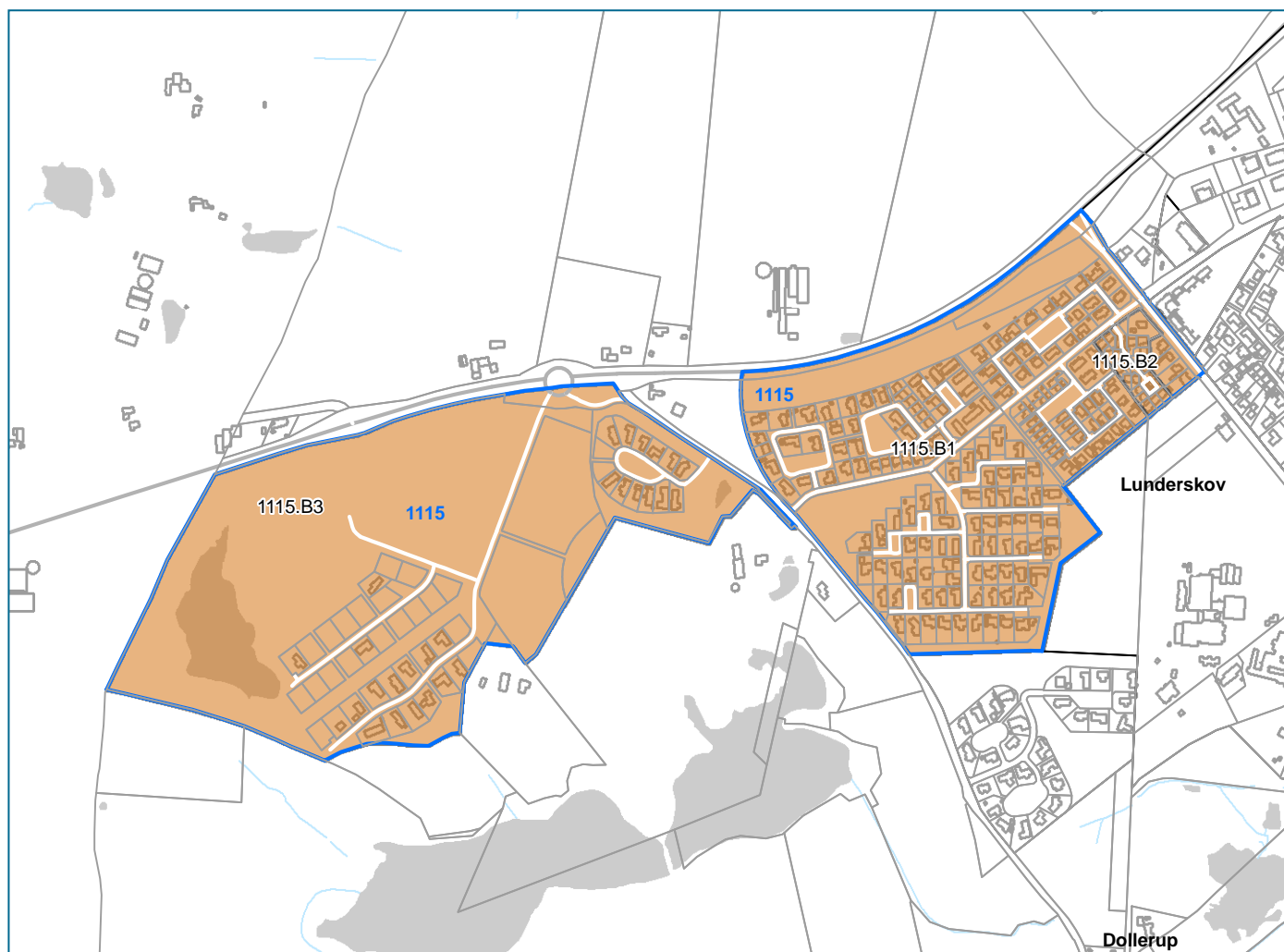
Område 1111 og 1112



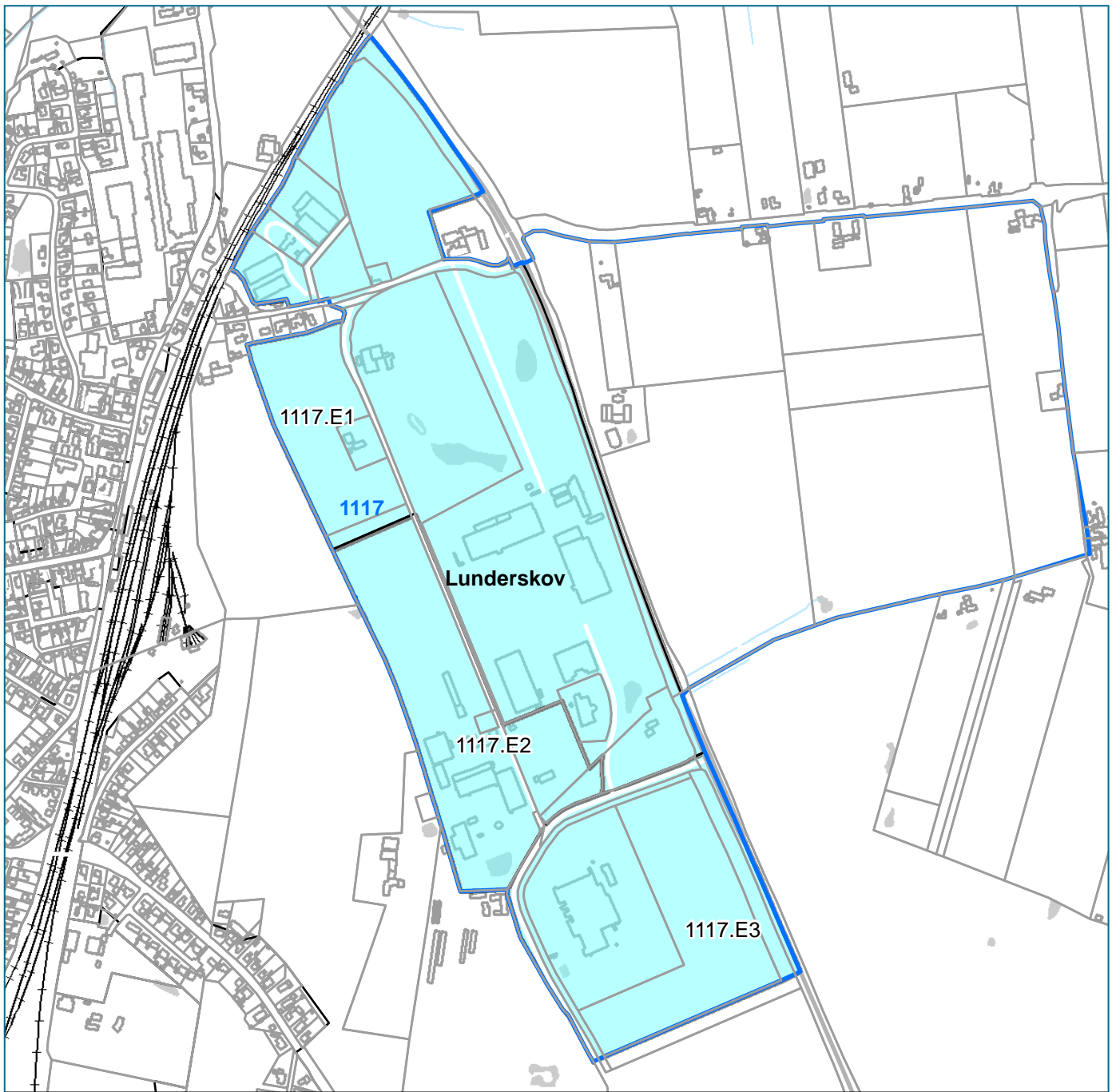
Område 1113



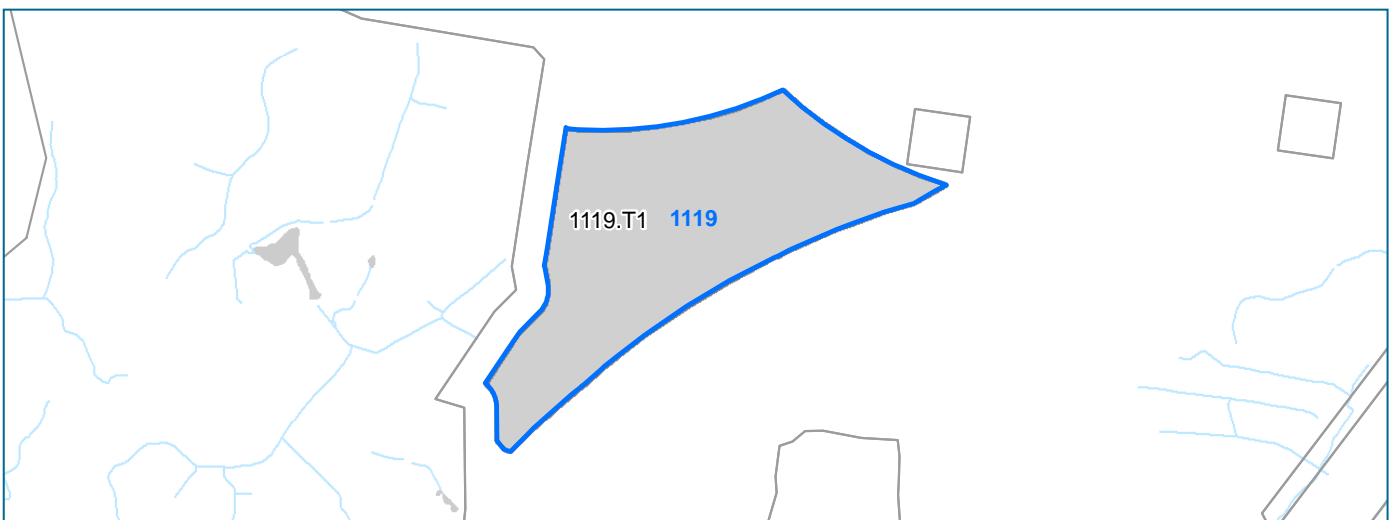
Område 1114 og 1116



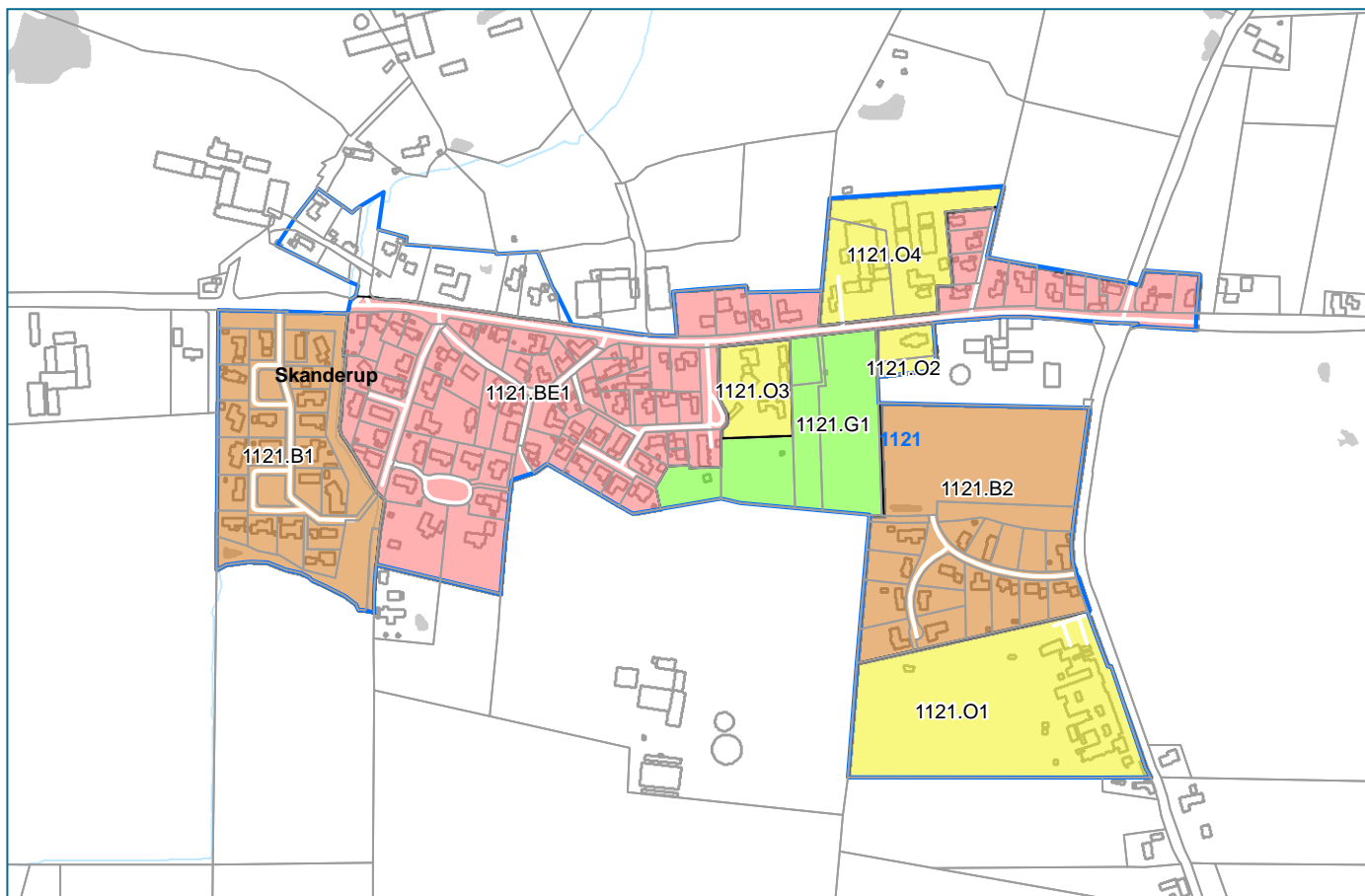
Område 1115



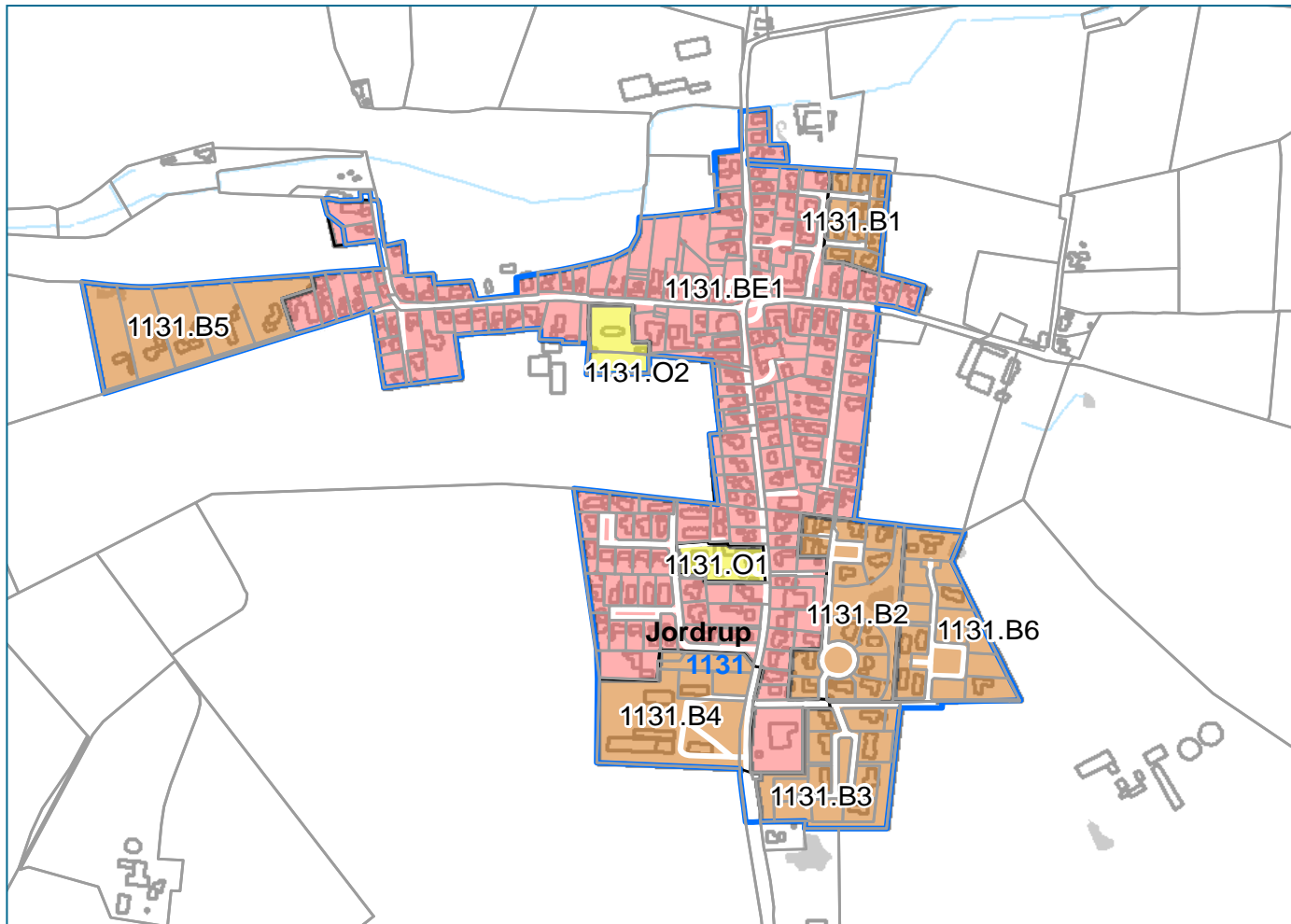
Område 1117



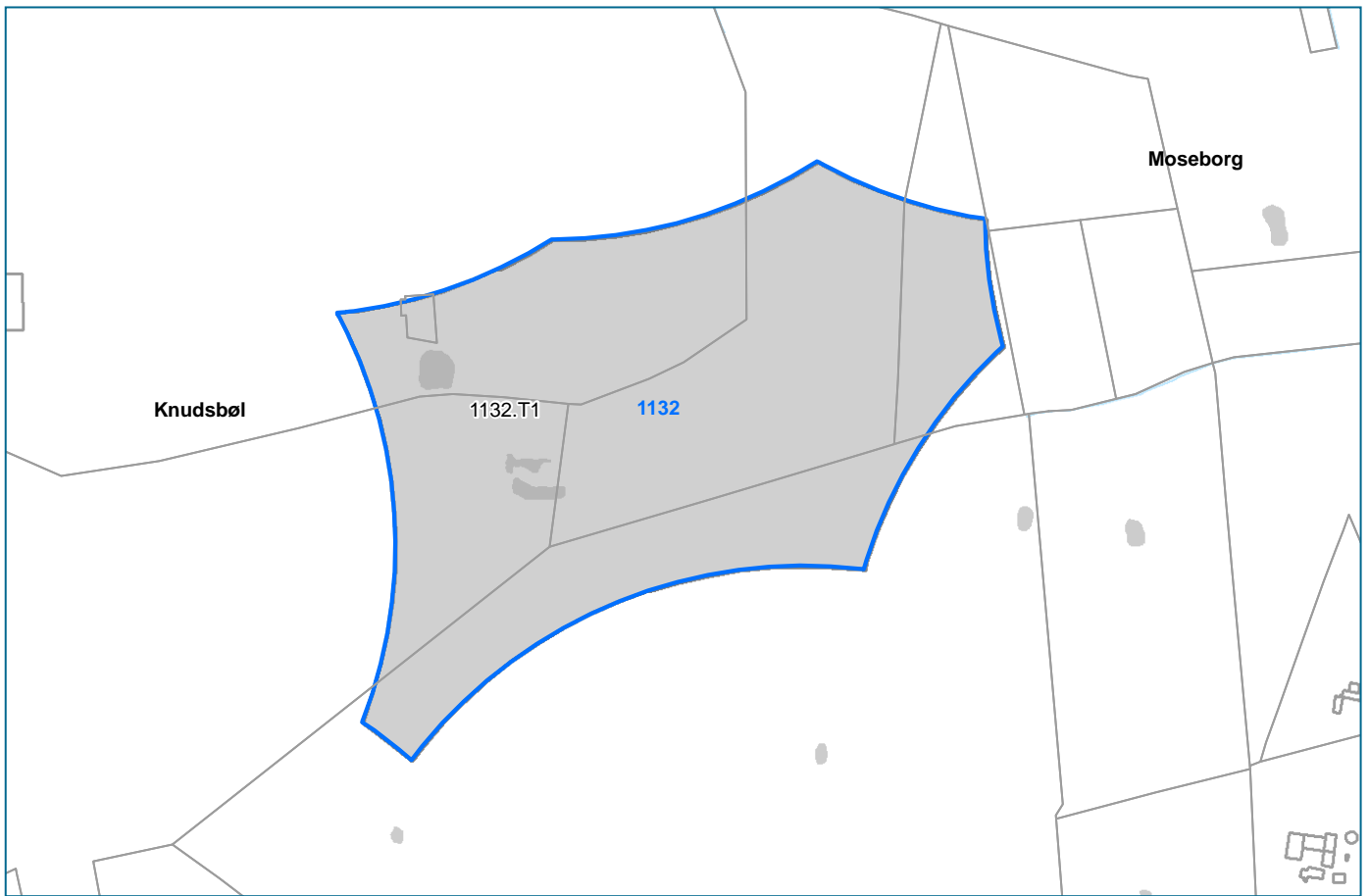
Område 1119



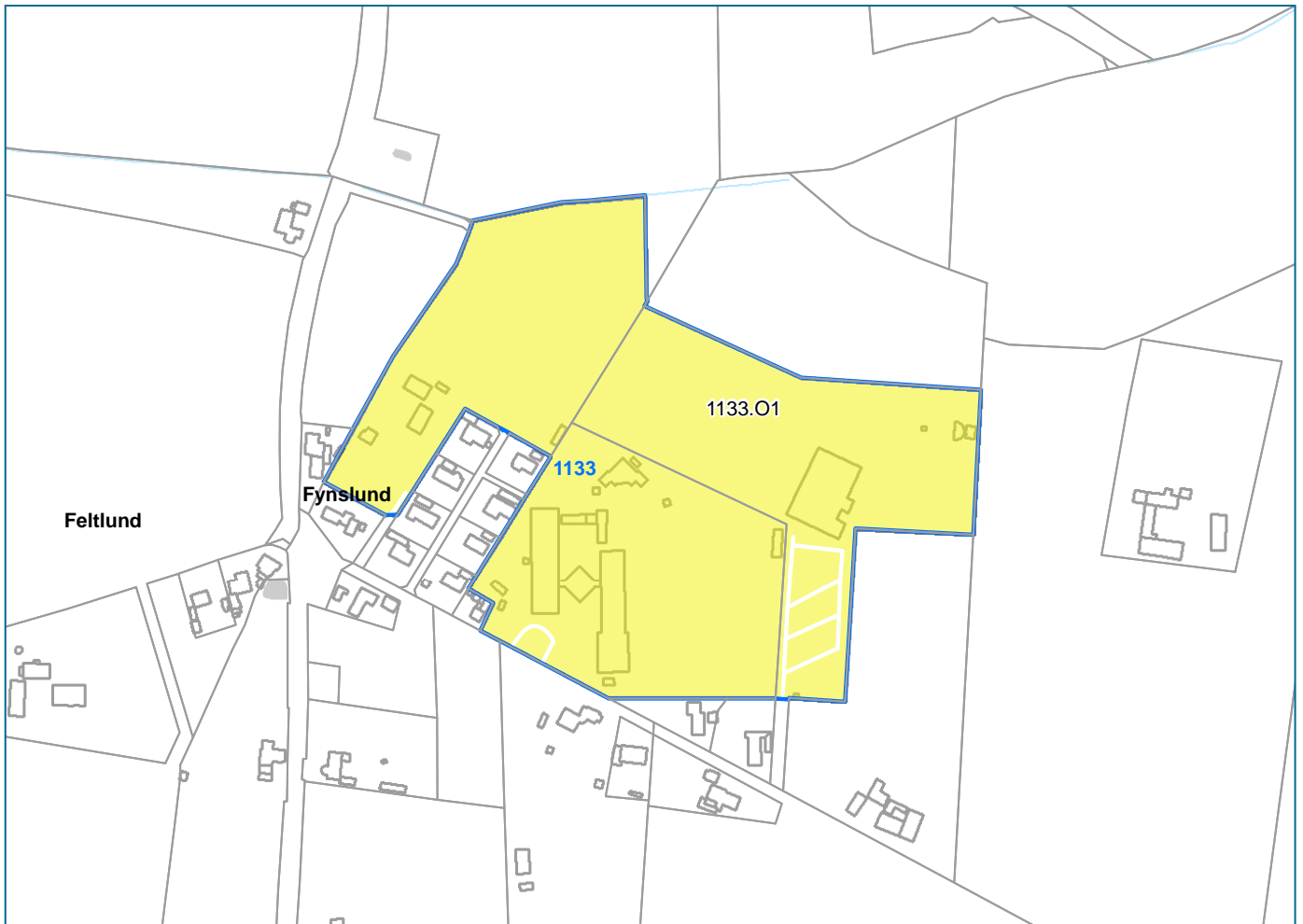
Område 1121

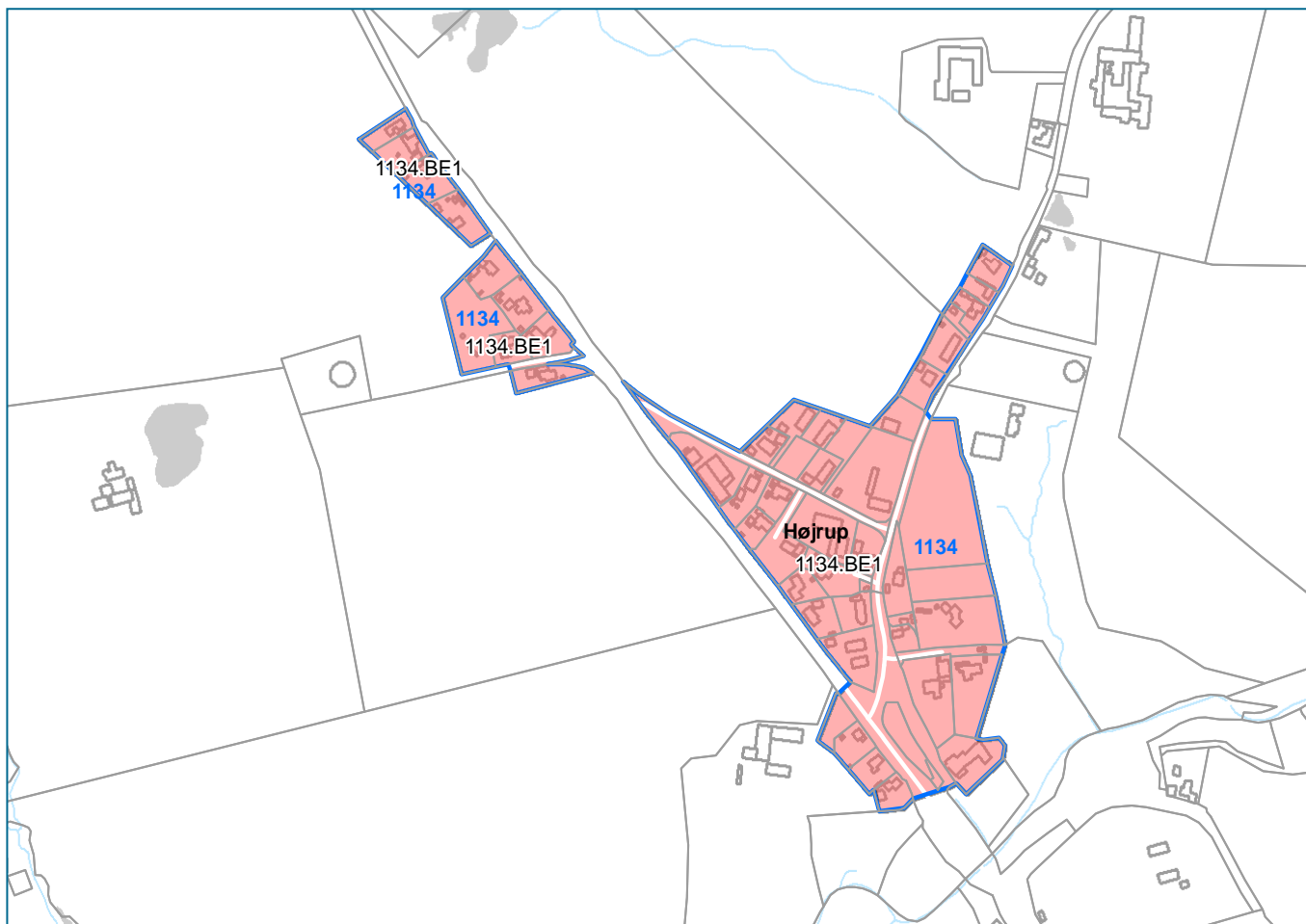


Område 1131

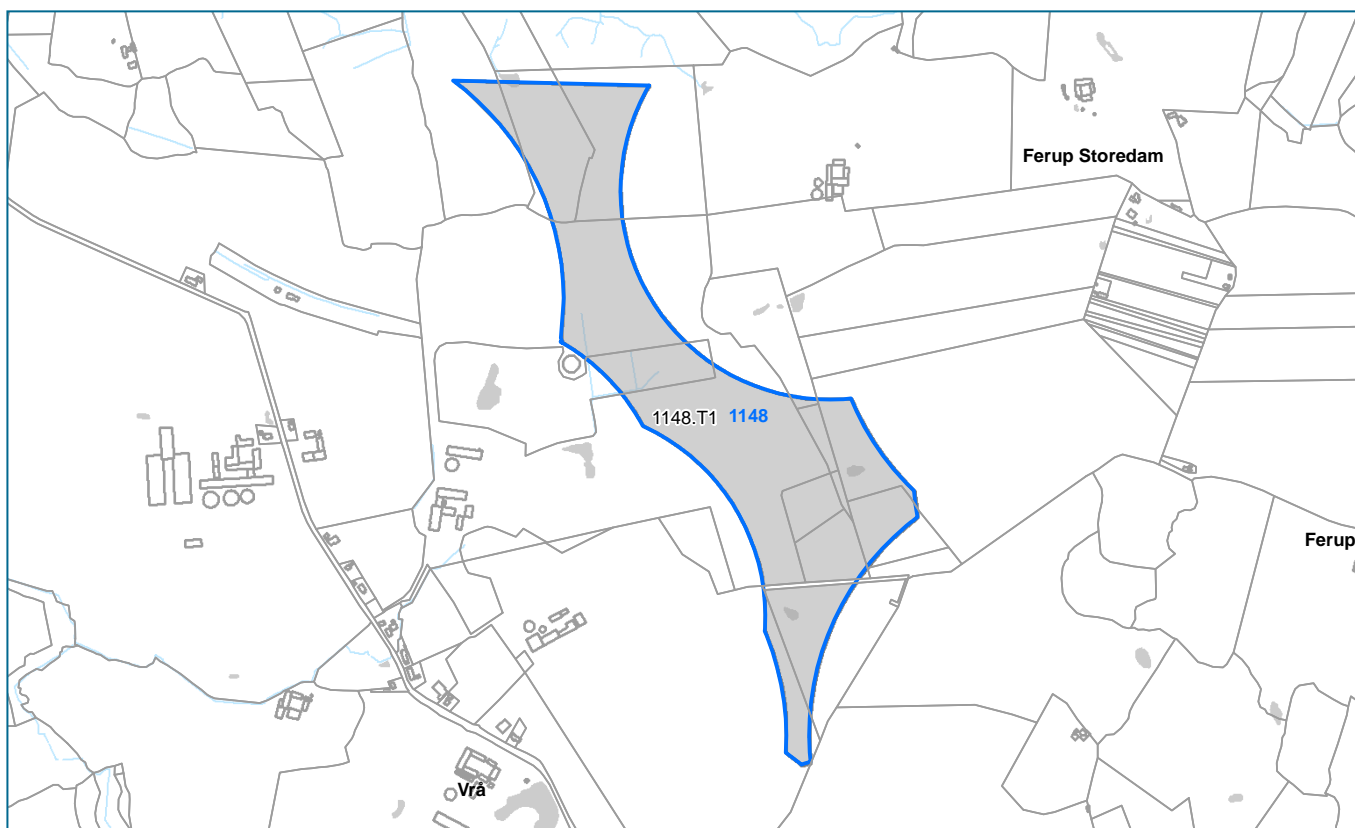


Område 1132





Område 1134



Område 1148

Område 12 - Vamdrup

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Vamdrupområdet er både by og land og ligger i den vestlige del af kommunen. Vamdrup by er en af kommunens 3 centerbyer - den største oplandsby til Kolding. Det er en klassisk stationsby på banestrækningen mellem Kolding og Flensborg/Sønderborg.

Vamdrup består i dag af et større industri- og erhvervsområde øst for jernbanen - Vamdrup Industrikvarter og Bønstrup Erhvervspark - samt et center- og boligområde mod vest og syd. Centerområdet rummer detailhandel og mindre erhverv samt museum, bibliotek, biograf, idrætsanlæg mm.

Den centrale del af byen er udpeget som bevaringsværdigt kulturmiljø. Mod syd er Vamdrup vokset sammen med landsbyen Bastrup.

Grønne områder strækker sig helt ind til centrum af byen, i særlig grad langs Kongeåen og Vamdrup Å. De grønne kiler forbinder via stiforløb skole, idrætsfaciliteter og boliger med centerområdet.

I landområdet ligger lokalbyen Ødis og de afgrænsede landsbyer Hjarup, Ødis Bramdrup og Fovslet. Herudover findes nogle mindre samlede bebyggelser.

Boliger

Vamdrups boligområder er i dag overvejende tæt-lav og åben-lav byggeri, og det forventes, at det også fremover er denne type boliger, der efterspørges i Vamdrup. Udbygning og nye boligkvarterer i området skal have høj kvalitet i både bolig og bymiljø. Derfor skal boligbyggeriet gennemføres med stor variation og god arkitektur.

Der er udpeget en række forskellige byudviklingsområder (Vestervang, Hvidkærgårdsvej og Bønstrup Sø), hvor byen kan udbygges med nye boligkvarterer.

Erhverv og detailhandel

Vamdrup by har, i forhold til byens størrelse, et stort antal virksomheder og et erhvervsområde af betydelig størrelse. Byen har en fortsat vækst i antallet af virksomheder. De virksomheder, der har valgt at placere sig i Vamdrup, er hovedsageligt fremstillings- og transportvirksomheder. Fremover forventes der også at ske en tilvækst af denne type virksomheder i de udlagte arealer men i mindre grad end hidtil.

Vamdrup by har med en udlagt bymidte en velfungerende detailhandel med et bredt udbud af dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Butikkerne dækker størstedelen af den lokale forsyning samt et mindre opland.

Ingen af landsbyerne inden for planområdet har en dagligvareforsyning. Områdernes daglige forsyning dækkes derfor i de omkringliggende byer.

Fakta

Vamdrupområdet havde i 2020 et indbyggertal på 7.428 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 7.487 i 2032 - en stigning på cirka 1% .



Vamdrup Kirke



Bønstrup Erhvervspark

Vamdrup Borgerplan

I 2016 udarbejdede Vamdrup Byforum i samarbejde med COWI og Kolding Kommune en borgerplan. Planen blev udarbejdet på baggrund af borgermøder og en række interviews og peger på de højst prioriterede emner til udvikling med forslag til konkrete tiltag.

Borgerplanen indgår i det videre planlægningsarbejde for Vamdrup.



Jernbanegade i Vamdrup

Trafik og forsyning

Vamdrup betjenes primært af Koldingvej, som er en statsvej, der fungerer som omfartsvej og forbinder Vamdrup med Kolding. Byen gennemskæres af jernbanen, som er med til at dele byen. Vejene igennem Vamdrupområdet forbinder de forskellige kvarterer i Vamdrup med hinanden og med landsbyerne Ødis, Ødis-Bramdrup og Fovslet.

Ved Vamdrup ligger Kolding Lufthavn. Lufthavnen bruges både i private og erhvervs mæssige sammenhænge. Der er i dag placeret flere virksomheder inden for lufthavnens område. Virksomhederne er alle relaterede til lufthavnen og dens aktiviteter.

Nordvest for Vamdrup er der udlagt et vindmølleområde ved Horskær tæt op ad kommunegrænsen mod Vejen Kommune. Vindmølleområdet forventes at kunne rumme mellem tre og seks vindmøller.

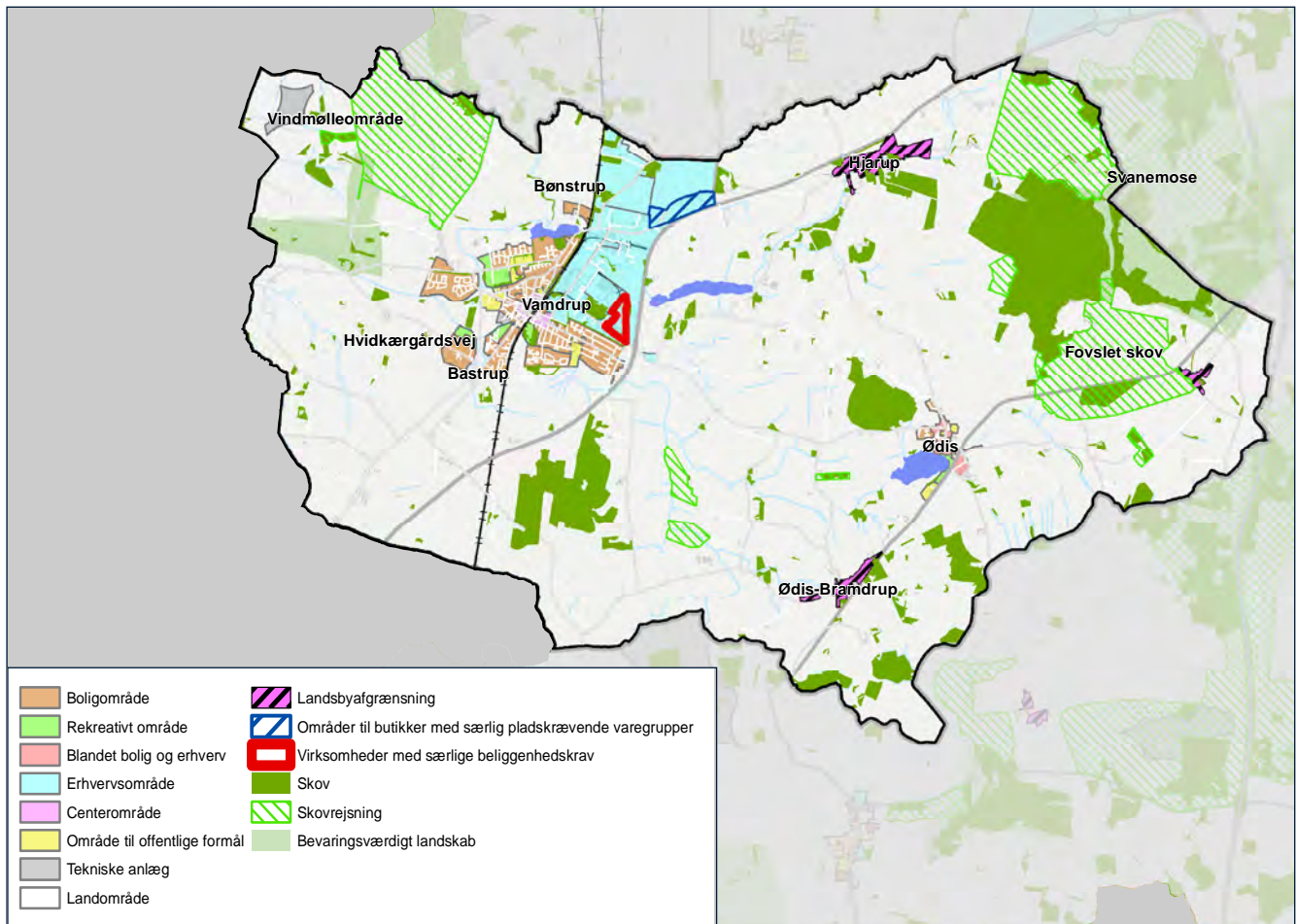


Præsteskoven

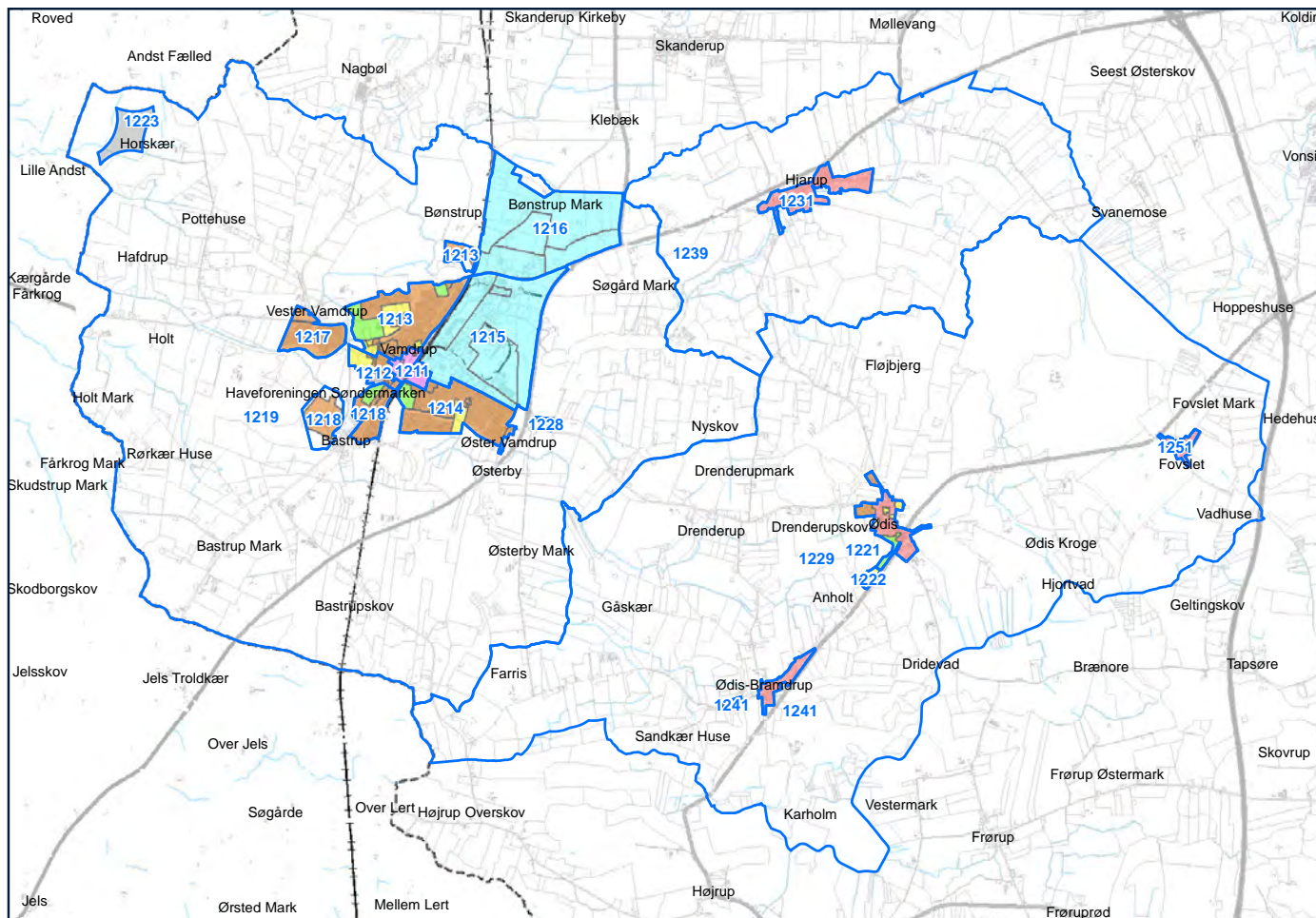
Det åbne land

Vamdrupområdet rummer mange større og mindre naturområder herunder både enge, heder, moser, søer, vandhuller og skov. Større naturområder, som Svanemosen og Fovslet skov mod øst og de to større søer Søgårdsø og Bønstrup Sø er vigtige biotoper og har stor rekreativ værdi. Der er flere større - både private og offentlige skove.

Der er i området omkring Vamdrup udpeget flere rekreative stier og friluftsområder. Områderne er alle tilknyttet et eller flere naturområder.


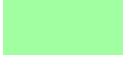







12 Vamdrup



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Område til offentligt formål
	Erhvervsområde		Tekniske anlæg
	Centerområde		

NB: Landzoneområder (hvid) er ikke omfattet af rammebestemmelser

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1211-B1	1211-C1	1211-C2	1211-C3
Navn	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN	MIDTBYEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Centerområde	Centerområde	Centerområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger. Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30	65	65	65
Max etager	1,5 etager	3 etager	2,5 etager	3 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	15 meter	12,5 meter	12,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Sluttet bebyggelse langs Vestergade, Nørregade og Søndergade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse langs Østergade. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)

Enkeltområde	1211-C4	1211-T1	1212-B1	1212-B2
Navn	MIDTBYEN	MIDTBYEN	VAMDRUP SYD	VAMDRUP SYD
Anvendelse generelt	Centerområde	Tekniske anlæg	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Jernbaneanlæg	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med åben-lav og tæt-lav boliger
Bebyggelsesprocent	90	-	30/40/50	30/40
Max etager	3 etager	-	2,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	15 meter	-	10,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Sluttet bebyggelse langs Nørregade Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1212-B3	1212-O1	1212-T1	1213-B1
Navn	VAMDRUP SYD	VAMDRUP SYD	VAMDRUP SYD	VAMDRUP NORD
Anvendelse generelt	Boligområde	Område til offentlige formål	Tekniske anlæg	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Kirke, kirkegårde, dag- og døgninstitutioner og natur og friluftsområde	Rensningsanlæg og materialegård	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30	25	30	30/40/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone og landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1213-B2	1213-B3	1213-B4	1213-B5
Navn	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger	Blandet boligbebyggelse	Étageboligbebyggelse	Étageboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	30/40/40	50	35
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	3 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	12 meter	9 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grunde må ikke udstykes under 500 m ² Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1213-B6	1213-B7	1213-G1	1213-G2
Navn	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger	Haveboligbebyggelse	Natur og friluftsområde	Idrætsanlæg, ferie- og fritidsanlæg og kulturelle institutioner
Bebyggelsesprocent	40	30/40	5	25
Max etager	2 etager	2,5 etager	1 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	12,5 meter
Zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone og landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	-	Der skal ved udstykning sikres passende friarealer og grønne områder ved Nagbøl Å og Bønstrup Sø. Offentlig stiadgang skal sikres langs Bønstrup Sø.	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1213-O1	1213-O2	1213-O3	1213-O4
Navn	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD	VAMDRUP NORD
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Sundhedsinstitutioner, uddannelsesinstitutioner	Offentlig administration, dag- og døgninstitutioner og grønt område	Dag- og døgninstitutioner, parkområde og parkering	Uddannelsesinstitution og dag- og døgninstitution
Bebyggelsesprocent	50	40	10	40
Max etager	2,5 etager	2 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	12,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1213-05	1214-B1	1214-B2	1214-B3
Navn	VAMDRUP NORD	ØSTBYEN	ØSTBYEN	ØSTBYEN
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Sundhedsinstitutioner, dag- og døgninstitutioner	Blandet boligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	40	30/40/40	30/40
Max etager	2 etager	2 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	10 meter	7,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1214-B4	1214-B5	1214-G1	1214-O1
Navn	ØSTBYEN	ØSTBYEN	ØSTBYEN	ØSTBYEN
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse samt dag- og fritidsinstitutioner.	Idrætsanlæg og natur og friluftsområde	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	30/40	30	5	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	7,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Bebyggelse kun til områdets drift og anvendelse. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1215-E1	1215-E2	1215-E3	1215-E4
Navn	VAMDRUP INDUSTRI - KVARTER	VAMDRUP INDUSTRI - KVARTER	VAMDRUP INDUSTRI - KVARTER	VAMDRUP INDUSTRI - KVARTER
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri. Miljøklasse 1-4	Tungere industri Miljøklasse 1-7 Lagerhotellet er omfattet af risikobekendtgørelsen, §5, kolonne 3	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri Miljøklasse 1-6 Rockwool er omfattet af risikobekendtgørelsen, §5, kolonne 2	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri, indendørs fritidsaktiviteter som gokartbane, bowling, paintball og lignende. Miljøklasse 1-4
Bebyggelsesprocent	50	60	60	60
Max etager	3 etager	-	3 etager	3 etager
Max bygningshøjde	12,5 meter	16 meter	16 meter	12,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Enkeltanlæg som skorste- ne og tekniske anlæg kan dog opføres højere hvis driften nødvendiggør det. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Enkeltanlæg som skorste- ne og tekniske anlæg kan dog opføres højere hvis driften nødvendiggør det. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Enkeltanlæg som skorste- ne og tekniske anlæg kan dog opføres højere hvis driften nødvendiggør det. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Enkeltanlæg som skorste- ne og tekniske anlæg kan dog opføres højere hvis driften nødvendiggør det - under hensyn til omgivel- serne. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1215-T1	1216-E1	1216-E2	1216-E3
Navn	VAMDRUP INDUSTRI - KVARTER	BØNSTRUP ERHVERVS- PARK	BØNSTRUP ERHVERVS- PARK	BØNSTRUP ERHVERVS- PARK
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Jernbaneanlæg	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri Miljøklasse 1-4	Tungere industri Miljøklasse 1-6	Tungere industri Miljøklasse 1-6
Bebyggelsesprocent	Område må ikke bebygges	50	50	50
Max etager	-	-	-	-
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	12,5 meter	12,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Enkeltanlæg som skorste- ne og tekniske anlæg kan dog opføres højere hvis driften nødvendiggør det - under hensyn til omgivel- serne. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1216-E4	1217-B1	1217-B2	1218-B1
Navn	BØNSTRUP ER-HVERVSPARK	VAMDRUP VEST	VAMDRUP VEST	BASTRUP
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, lettere industri, butikker til særlig pladskrævende varegrupper Miljøklasse 1-4	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	30/40	30/40/40	30/40/40
Max etager	-	1,5 etager	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	12,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	7,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Grunde må ikke udstykes under 500 m ² Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1218-B2	1218-B3	1218-G1	1218-G2
Navn	BASTRUP	BASTRUP	BASTRUP	BASTRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Område til fritidsformål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Kolonihaver	Natur- og friluftsmål
Bebyggelsesprocent	50	30/40		-
Max etager	1,5 etager	2 etager	1 etage	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	3,5 meter	-
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone og landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Kolonihaverne er udpeget som varige. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage. Mulighed for etablering af regnvands- og klimaenlæg som led i regnvandshåndteringen af boligområde 1218-B3. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

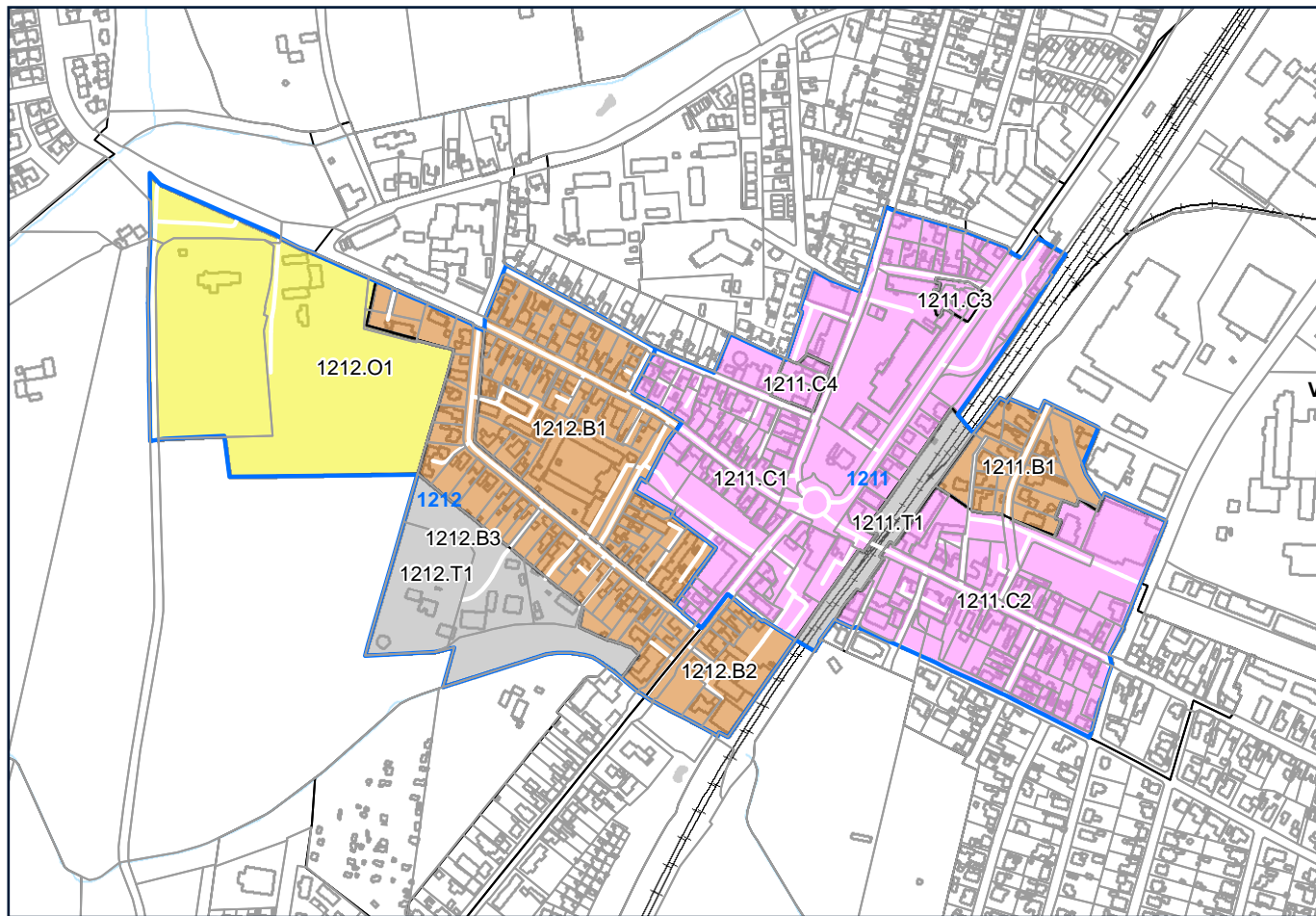
Enkeltområde	1221-BE1	1221-B1	1221-B2	1221-O1
Navn	ØDIS	ØDIS	ØDIS	ØDIS
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Boligområde	Boligområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Haveboligbebyggelse	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	30/40/40	30	30/40	25
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 etager	8,5 meter
Zonestatus	Landzone og byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1221-O2	1221-O3	1221-G1	1222-O1
Navn	ØDIS	ØDIS	ØDIS	ØDIS SKOLE
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Dag- og døgninstitutioner	Dag- og døgninstitutioner	Område til bynære rekreative fritidsformål.	Uddannelsesinstitutioner
Bebyggelsesprocent	60	25	-	40
Max etager	1 etage	1,5 etager	-	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan tillades mindre bebyggelse til fritidsaktiviteter – maksimalt 100 m ² . Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

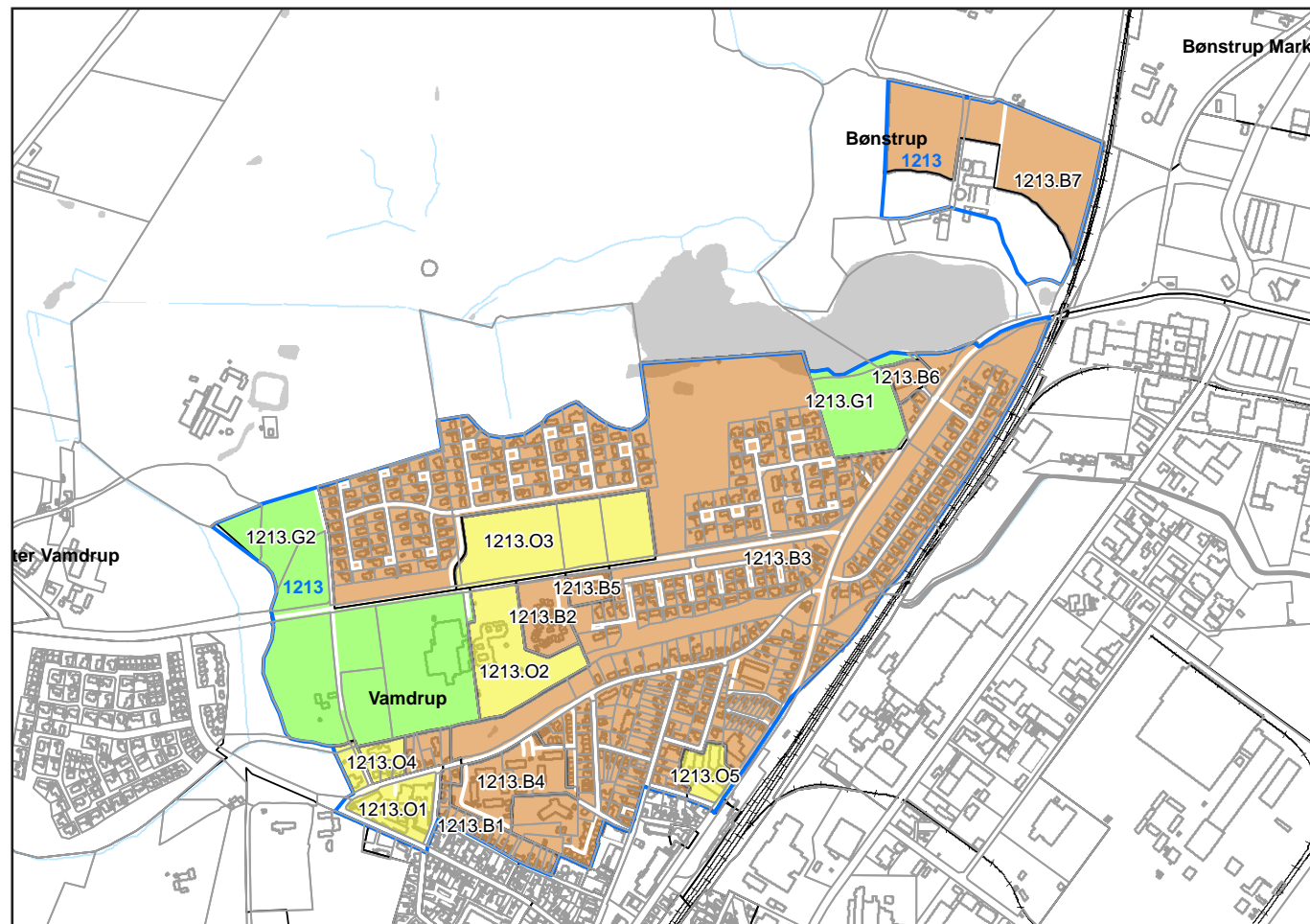
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 12 - VAMDRUP

Enkeltområde	1223-T1	1228-E1	1231-BE1	1231-O1
Navn	HORSKÆR	NYSKOVVEJ	HJARUP	HJARUP
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg	Erhvervsområde	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Vindmøleanlæg	Lettere industri	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker Milkjøklasse 1-3	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	-	40	30/40/40/40	25
Max etager	-	-	1,5 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	-	12,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Der skal mindst opføres 3 vindmøller – enkeltstående møller tillades ikke. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).		Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

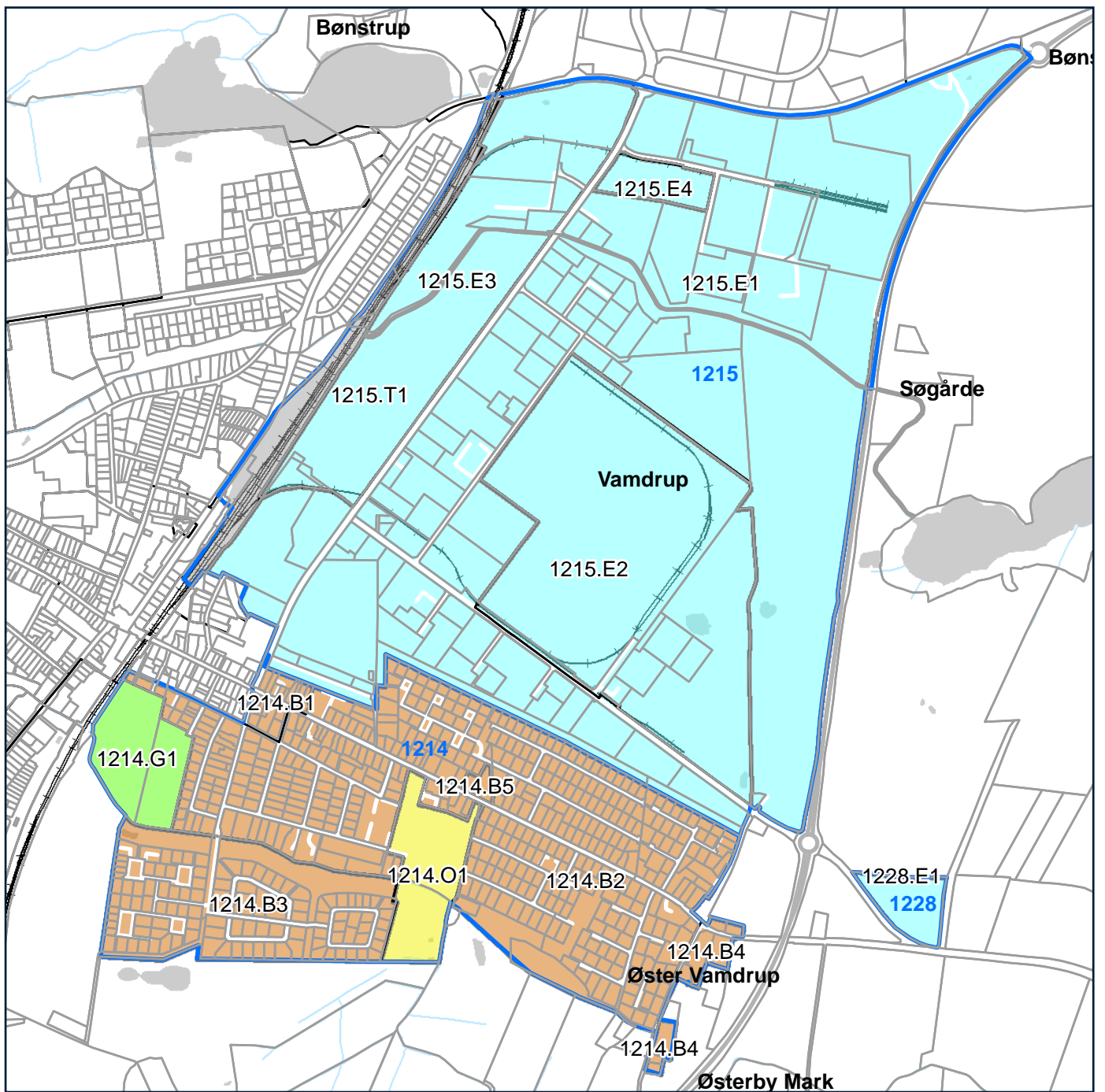
Enkeltområde	1241-BE1	1251-BE1		
Navn	ØDIS BRAMDRUP	FOVSLET		
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Blandet bolig og erhverv		
Anvendelse specifikt	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker. Milkjøklasse 1-3	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker. Milkjøklasse 1-3		
Bebyggelsesprocent	40	40		
Max etager	1,5 etager	1,5 etager		
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter		
Zonestatus	Landzone	Landzone		
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone		
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen). Område med særlige drikkevandsinteresser (se generelle rammer). Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).		



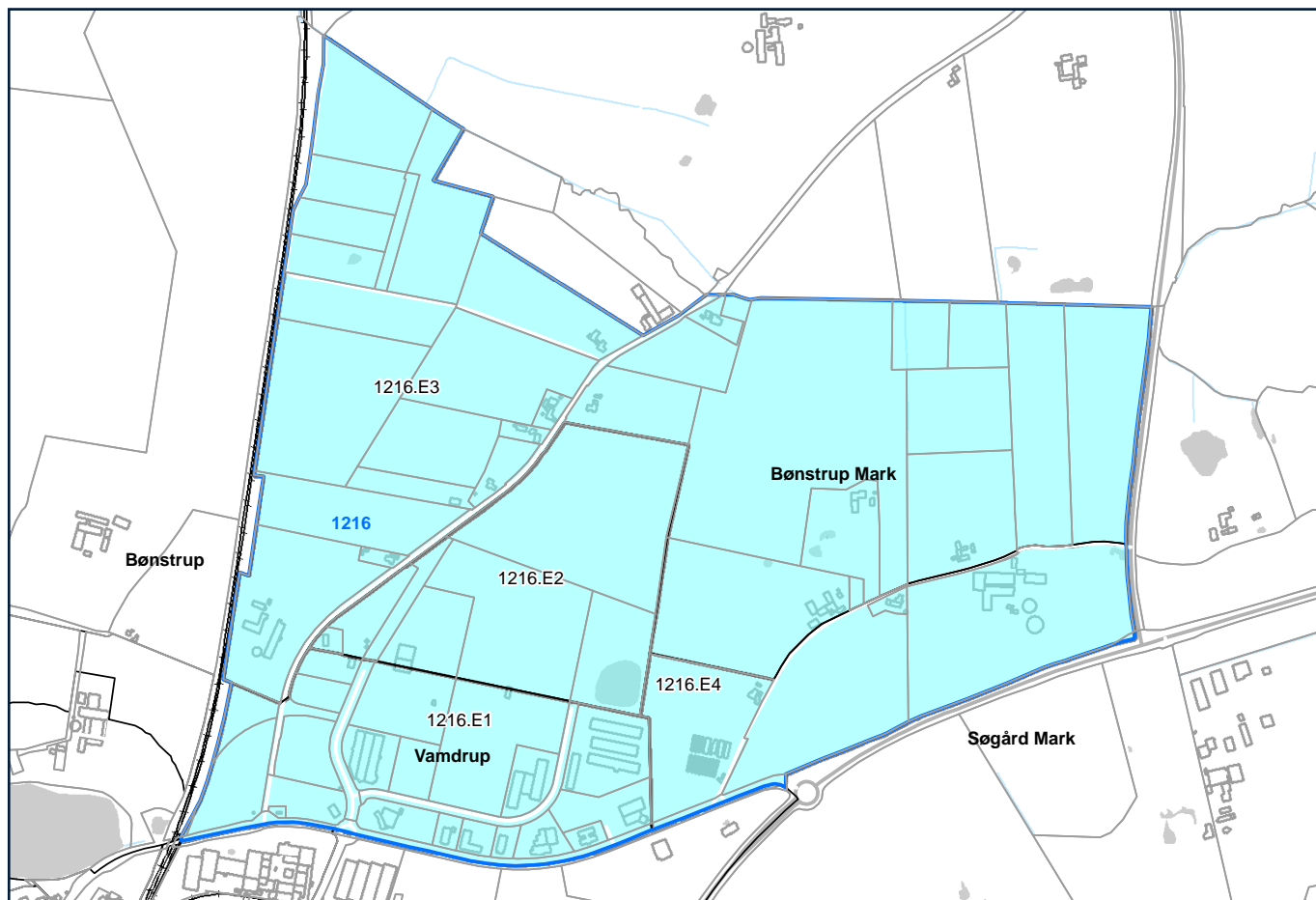
Område 1211 og 1212



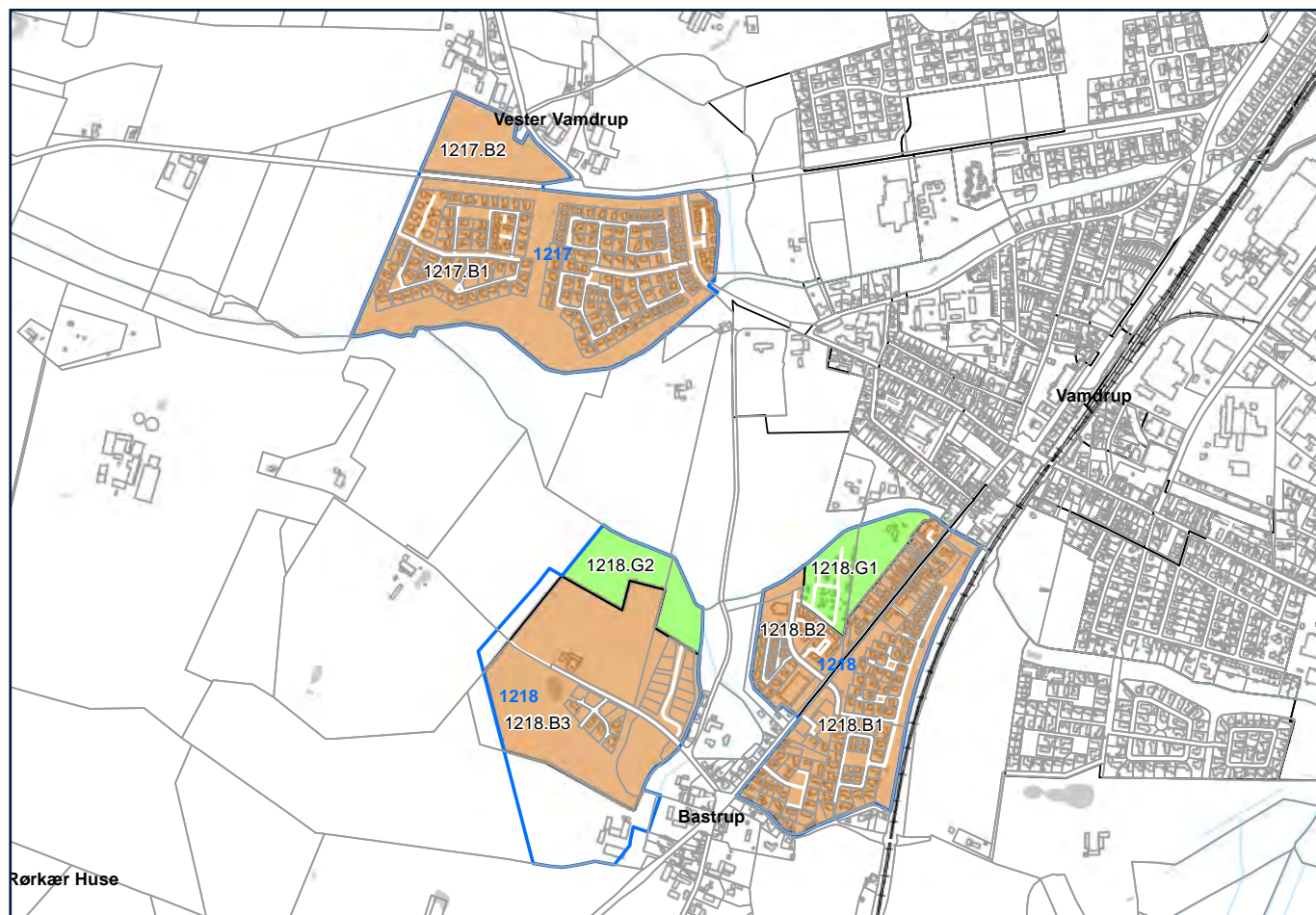
Område 1213



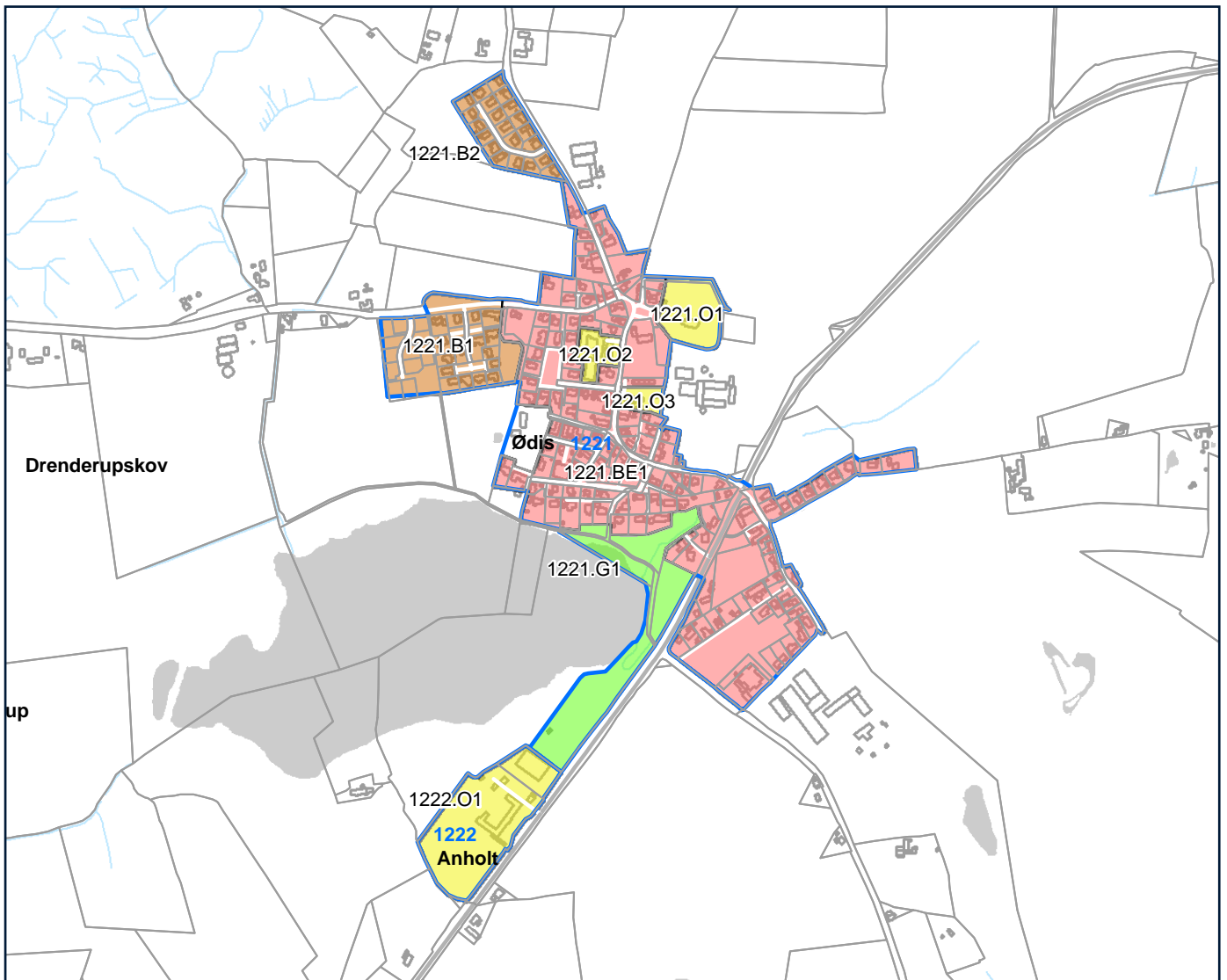
Område 1214, 1215 og 1228



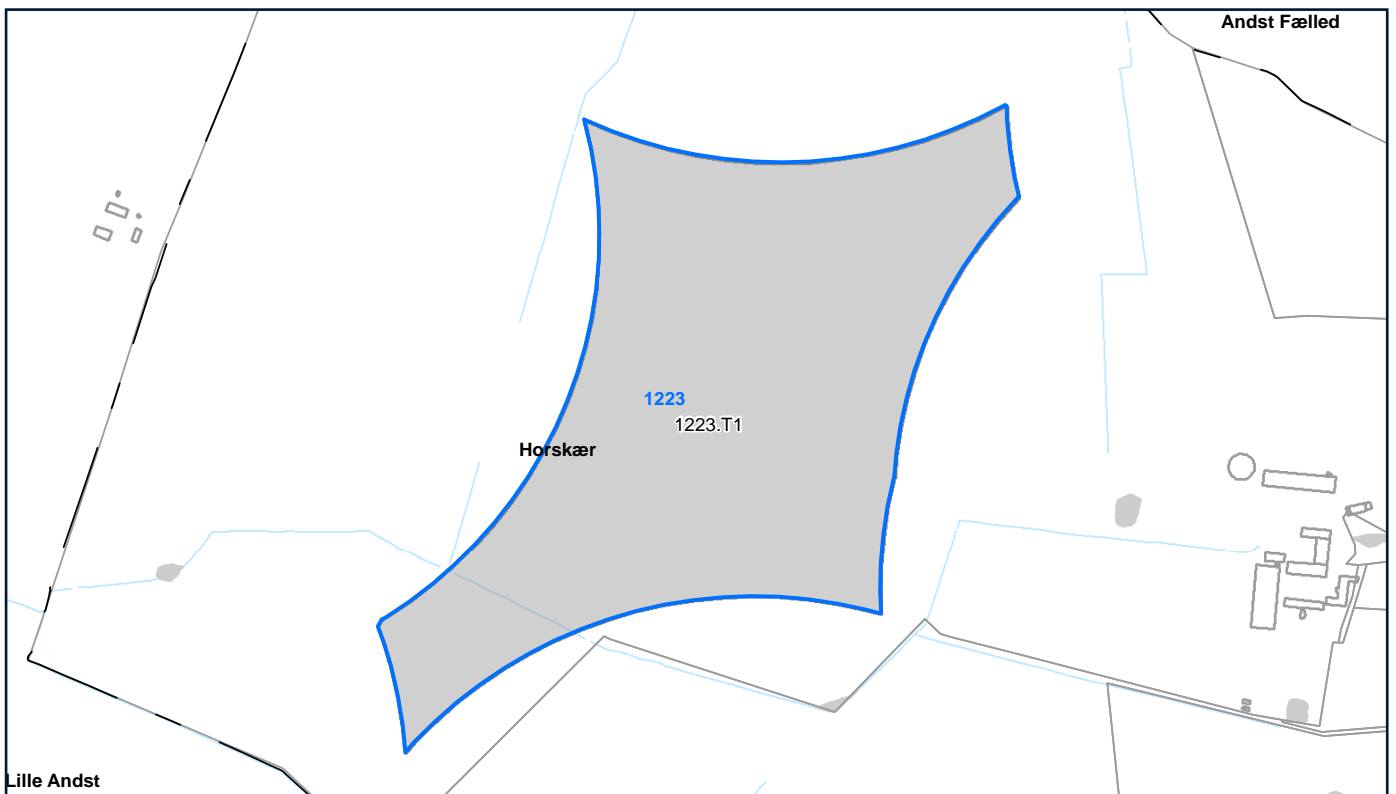
Område 1216



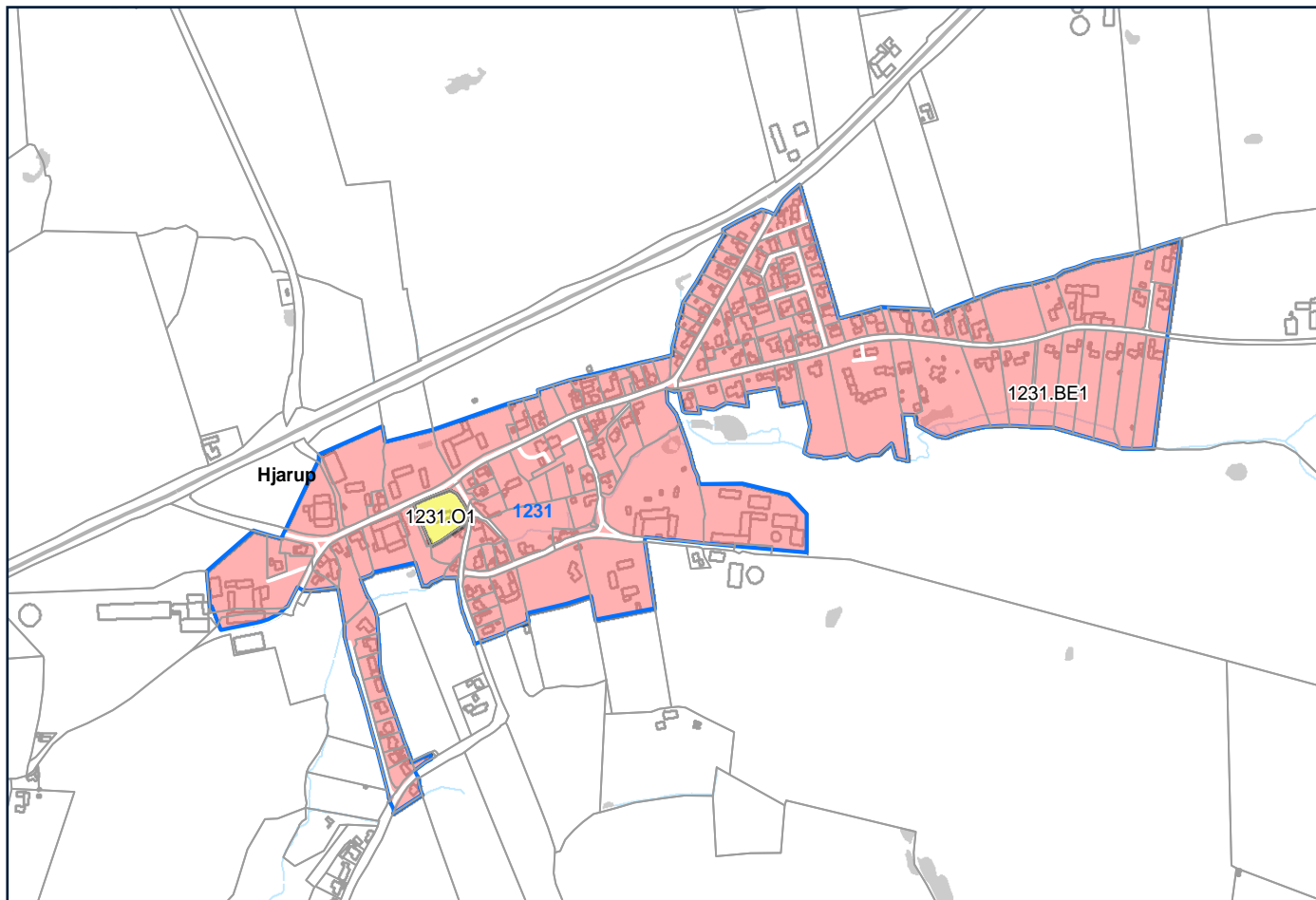
Område 1217 og 1218



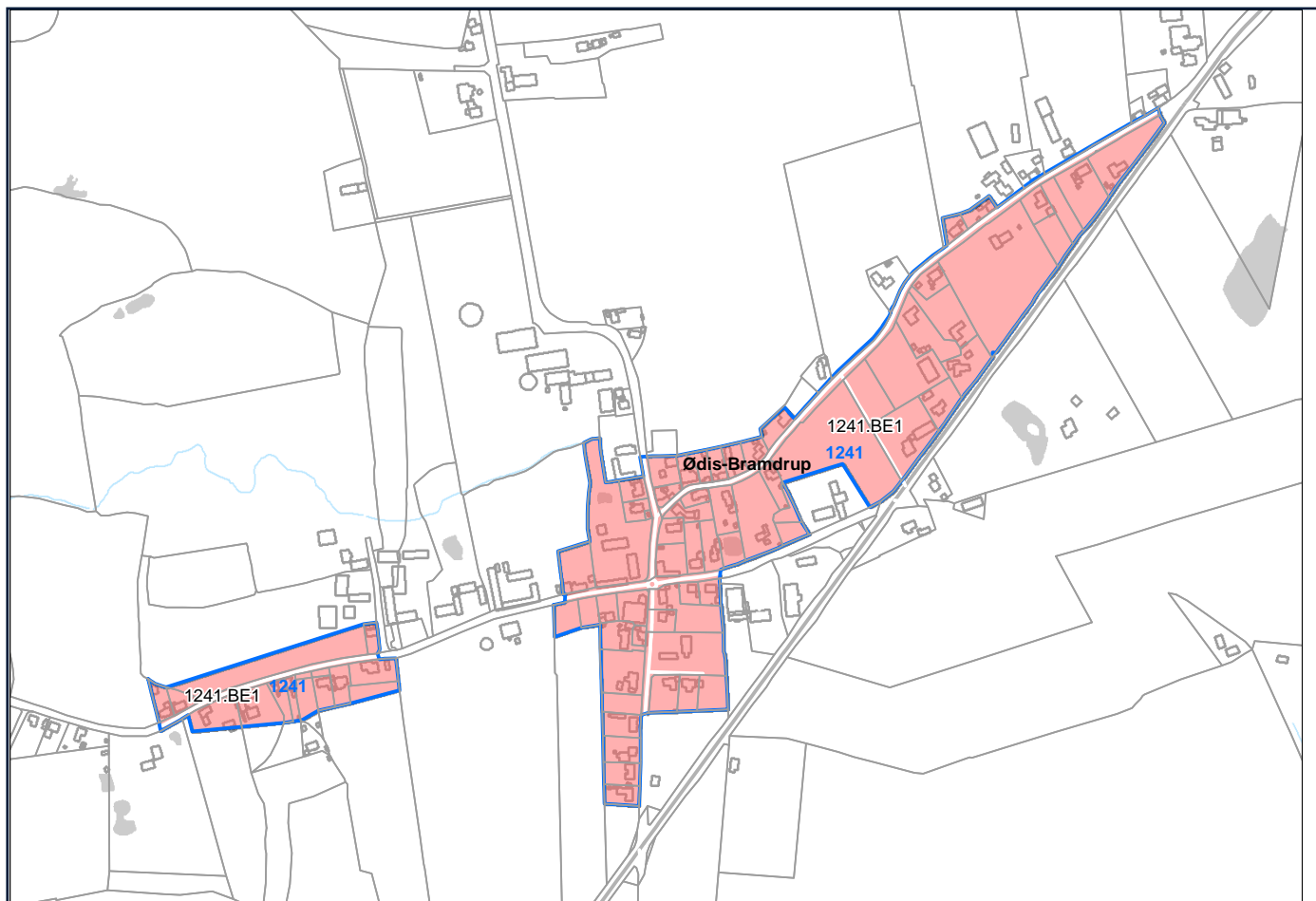
Område 1221 og 1222



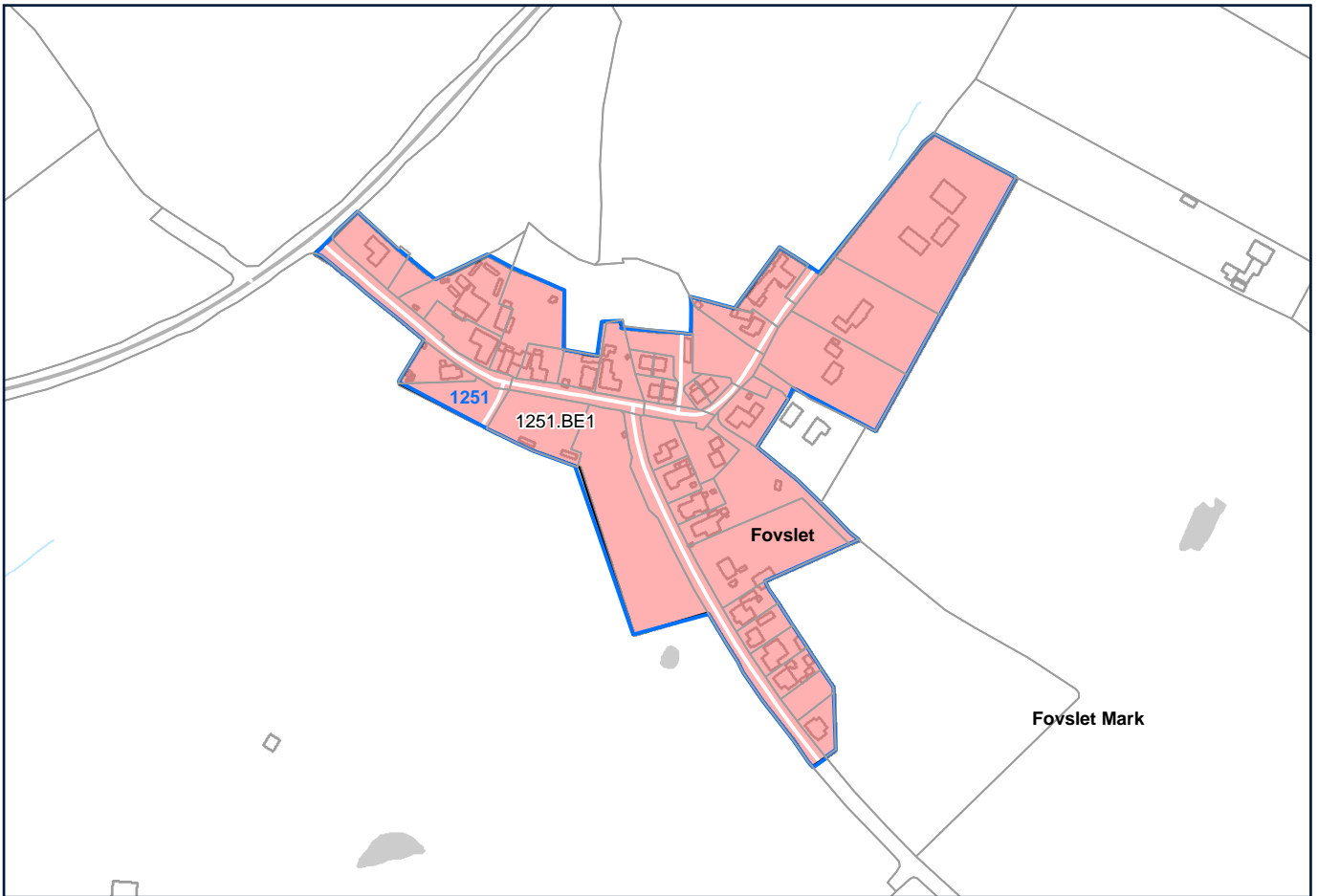
Område 1223



Område 1231



Område 1241



Område 1251

Område 13 - Christiansfeld

**Rammer for lokalplanlægning
Kommuneplan 2021-2033**



Portræt af området

Området

Christiansfeldområdet er både by og land og ligger i den sydlige del af kommunen. Christiansfeld by er en af kommunens 3 centerbyer.

Christiansfeld bymidte er speciel ved at være planlagt og bygget efter en samlet plan, og med en byggeperiode på kun ca. 40 år. Den er således ikke opstået gradvist som så mange andre byer i Danmark. Christiansfeld blev grundlagt i 1773 af udsendinge fra Brødremenigheden fra Herrnhut i Sachsen. Hovedparten af bykernens huse er opført i perioden 1773 -1812 efter en streng byplan. Bykernen med bl.a. Brødremenighedens kirkesal, de store korbuse, hotellet, handelshuset, drenge- og pigeskolerne, kirkegården Gudsager og byens første hus er særdeles velbevaret kulturmiljø.

I landområdet ligger lokalbyerne Taps, Sjølund, Hejls, Hejlsminde og Stepping og de afgrænsede landsbyer Aller, Frørup og Vejstruprød. Herudover findes nogle mindre samlede bebyggelser.

Ved Grønninghoved Strand i Binderup Bugt findes et stort sommerhusområde, der er helt udbygget. Desuden findes der et stort udbygget sommerhusområde ved Hejlsminde Strand nord for Hejlsminde Nor ved Lillebælt.

Boliger

Christiansfelds boligområder er i dag overvejende enfamiliehuse og tæt-lav byggeri. Det forventes, at det også fremover er denne type boliger, der efterspørges i Christiansfeld, selv om også den historiske by og de umiddelbare omgivelser forventes at kunne tilbyde boliger kombineret med mindre værkstedsmulighed til kunsthåndværkserhverv.

En af de store udfordringer i Christiansfeld by er at sikre, at den nødvendige fornyelse sker i samklang med den historiske bymidte, således at den oprindelige Herrnhuterby fremstår så klar som muligt, både i bygningsform og i måden den resterende del af den gamle bys udstrækning og struktur opleves på.

Inden for Christiansfeld byområde findes uudnyttede byudviklingsområder øst for Lune Skov i den østlige del af byen. I lokalbyerne findes fortsat mulighed for udbygning med boliger i Taps, Sjølund, Hejls og Stepping.

Erhverv og detailhandel

Christiansfeld by har to erhvervsområder i henholdsvis den sydlige og den nordlige ende af byen. Virksomhedsstrukturen i Christiansfeld er præget af fødevarer virksomheder, med Arla Food som den absolut dominerende virksomhed. Herudover er der håndværksprægede virksomheder og andre fremstillingserhverv.

I landsbyerne findes forholdsvis store virksomheder. I Aller og Sjølund er der begge steder en grovarevirksomhed, og i Grønninghoved er der en maskinfabrik.

Christiansfeld by har en bymidte og et lokalcenter ved Lindegade. Lokalbyerne Taps, Sjølund, Hejls og Hejlsminde har en lokal dagligvareforsyning med enkeltstående dagligvarebutikker.

Fakta

Området havde i 2020 et indbyggertal på 8.076 borgere. Ifølge Kolding Kommunes befolkningsprognose vil indbyggertallet i området stige til 8.642 i 2032 - en stigning på cirka 7 %.



Prætoriestorvet



Byhus i Nørregade

CHRISTIANSFELD - UNESCO

I 2015 blev Christiansfeld udnævnt til Verdensarv af UNESCO's verdensarvkomite.

Der er som led i arbejdet med at få Christiansfeld på Verdensarvslisten udarbejdet lokalplan for den centrale bykerne.

Hovedidéen men lokalplanen er at synliggøre historien om Herrnhutternes liv og virke, bevare og udvikle den historiske bys bygninger, gader og pladser og at løfte den enestående kulturarv også i international sammenhæng.



Nye vejbelægninger i den historiske by

Trafik og forsyning

Motorvejen gennemskærer området fra nord til syd umiddelbart vest for Christiansfeld og giver forbindelse til Århus og København mod nord og Hamburg mod syd. Koldingvej forbinder Christiansfeld med Kolding og Haderslev, og fungerer som ringvej vest om Christiansfeld med afgrænsning af Christiansfeld by. I Christiansfeld by danner vejene Allervej og Arlavej et overordnet net af trafikveje, som betjener Christiansfelds erhvervsområder og nyeste boligområder. Trafikvejnettet består desuden af Kongensgade Haderslevvej og Lindegade, som giver adgang til den centrale del af Herrnhutbyen og butiksområdet.

Indenfor Christiansfeldområdet er der udlagt to vindmølleområder, Farris og Frørup. Vindmølleområdet ved Farris forventes af kunne rumme mindst tre og op til syv vindmøller og området ved Frørup forventes at kunne rumme mindst tre og op til fem vindmøller.



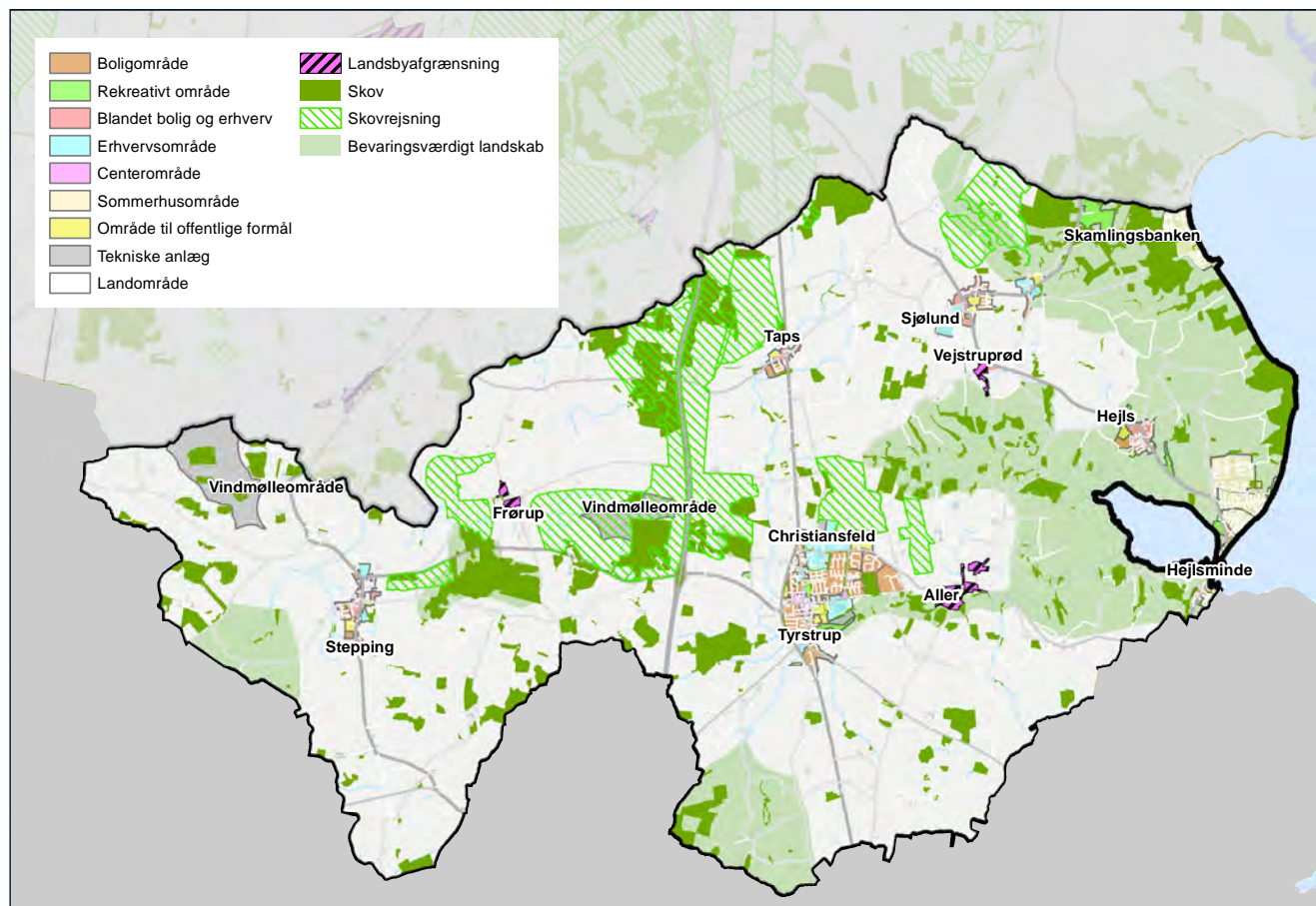
Landskabsbånd omkring Sjølund

Det åbne land

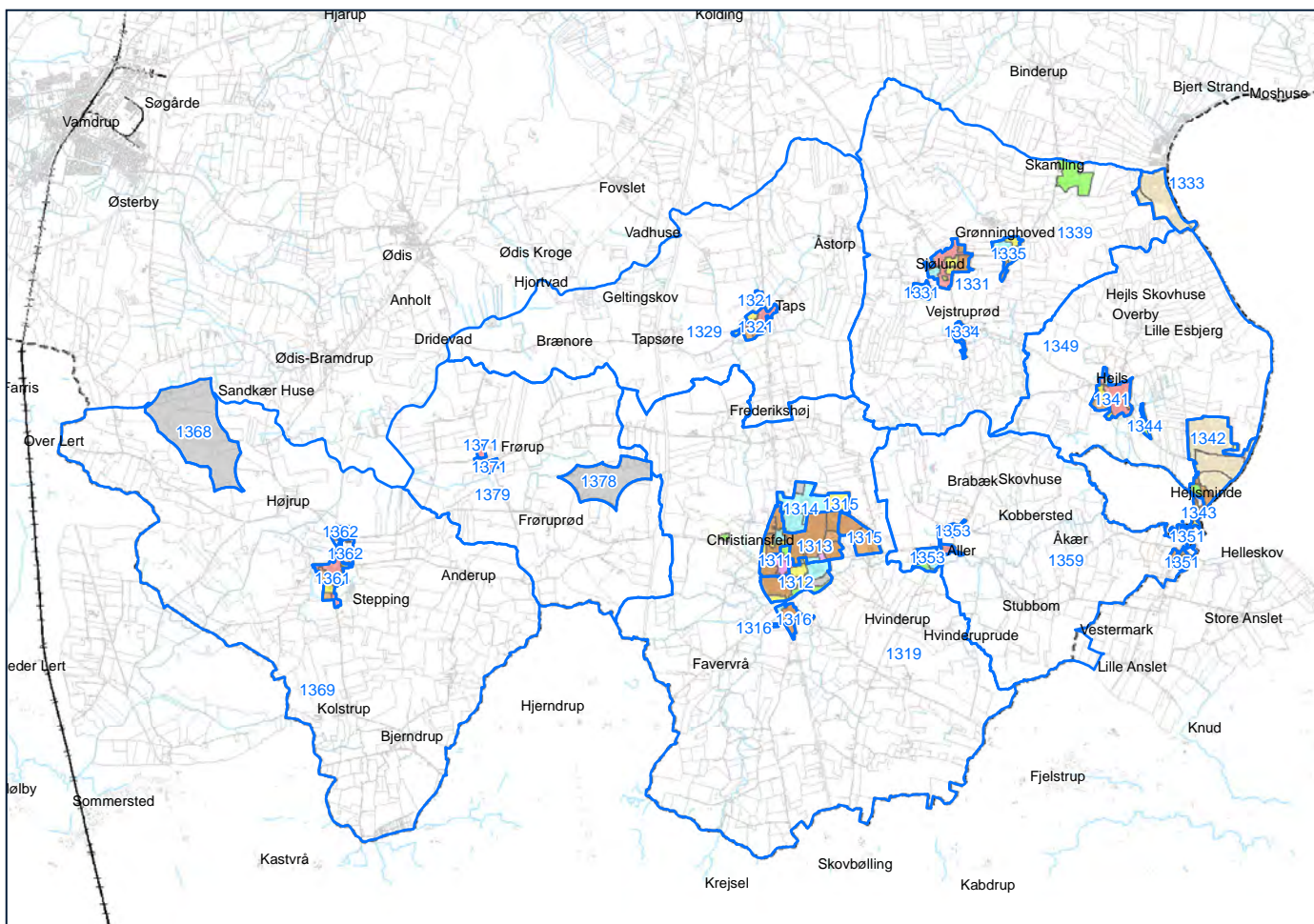
De værdifulde landskaber har stor rekreativ værdi, og de knytter sig primært til de kuperede kystområder omkring Skamlingsbanken og Hejlsminde Strand samt til tunneldalene.

Der er udpeget et kulturmiljø ved Skamlingsbanken, der bl.a. omfatter højdedraget i landskabet og de skrånende arealer omkring det. Området er præget af en stor landskabelig kompleksitet. Det dominerende karaktertræk er de græsklædte bakker, som også kendetegner områdets historie som overdrev og forsamlingssted.

Hejls Nor og Lillebælt er udpeget som internationalt naturbeskyttelsesområde som kystlagune, omgivet af moser og strandenge.



13 Christiansfeld



Kort over enkeltområder

Farver for anvendelse i rammerne

	Boligområde		Område til fritidsformål
	Blandet bolig og erhverv		Sommerhusområde
	Erhvervsområde		Område til offentligt formål
	Centerområde		Tekniske anlæg

NB: Landzoneområder (hvid) er ikke omfattet af rammebestemmelser

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1311-C1	1311-C2	1311-B1	
Navn	CHRISTIANSFELD BYMIDTE	CHRISTIANSFELD BYMIDTE	CHRISTIANSFELD BYMIDTE	
Anvendelse generelt	Centerområde	Centerområde	Boligområde	
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Bymidte Miljøklasse 1-3	Blandet boligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	50	70	30	
Max etager	2,5 etager	2,5 etager	1,5 etager	
Max bygningshøjde	14 meter	14 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades 1 p-plads pr. bolig. Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grunde må udstykkes mindre end 500 m ² . Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

Enkeltområde	1311-G1	1312-B1	1312-B2	
Navn	CHRISTIANSFELD BYMIDTE	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	
Anvendelse specifikt	Kirkegård, park og have	Blandet boligbebyggelse	Etageboligbebyggelse	
Bebyggelsesprocent	-	30/40/40	50	
Max etager	-	1,5 etager	2 etager	
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	12 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Mindre bebyggelse, der er nødvendig for områdets brug som kirkegård, park og have, kan etableres. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1312-C1	1312-E1	1312-E2	
Navn	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	
Anvendelse generelt	Centerområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde	
Anvendelse specifikt	Bymidte Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-3.	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-3	
Bebyggelsesprocent	75	50	40	
Max etager	2 etager	2 etager	1 etage	
Max bygningshøjde	12 meter	11 meter	9,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	

Enkeltområde	1312-G1	1312-O1	1312-O2	1312-O3
Navn	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Naturområde	Kirke og kirkegård	Uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner samt mulighed for idrætsanlæg og fritidsformål.	Dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	Området skal friholdes for bebyggelse	40	40	30
Max etager	-	1,5 etager	2,5 etage	1 etage
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	14 meter	7 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1312-T1	1313-B1	1313-B2	1313-B3
Navn	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD
Anvendelse generelt	Tekniske anlæg	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Rensningsanlæg, forsyningsanlæg og genbrugsplads Miljøklasse 1-5	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger	Blandet boligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	40	30/40/40	30/40
Max etager	1 etage	1 etage	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1313-B4	1313-B5	1313-B6	1313-B7
Navn	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	40	30/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1313-B8	1313-C1	1313-E1	1313-E2
Navn	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD
Anvendelse generelt	Boligområde	Centerområde	Erhvervsområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Etageboligbebyggelse	Lokalcenter Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv og lettere industri Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv og lettere industri Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	60	40	50	50
Max etager	2,5 etager	1 etage	2 etager	-
Max bygningshøjde	11 meter	5 meter	8,5 meter	10 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1313-O1	1313-O2	1313-O3	1314-E1
Navn	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD NORD	CHRISTIANSFELD ERHVERVSOMRÅDE
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Dag- og døgninstitutioner	Dag- og døgninstitutioner med tilhørende beskyttede boliger	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner og lignende	Lettere industri Miljøklasse 1-2
Bebyggelsesprocent	35	40	30	50
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	6 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1314-E2	1314-T1	1315-B1	1315-B2
Navn	CHRISTIANFELD ERHVERVSOMRÅDE	CHRISTIANSFELD ERHVERVSOMRÅDE	CHRISTIANFELD ØST	CHRISTIANSFELD ØST
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Teknisk anlæg	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv, lettere og tungere industri og butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Miljøklasse 1-5.	Forsyningsanlæg Miljøklasse 1-5.	Haveboligbebyggelse	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	50	-	30/40	30/40/40
Max etager	2 etager	-	1,5 etager	2 etager
Max bygningshøjde	12 meter	2,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1315-G1	1316-B1	1316-E1	1316-O1
Navn	CHRISTIANSFELD ØST	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD	CHRISTIANSFELD SYD
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Erhvervsområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner samt mulighed for idræts- og friluftsfaciliteter.	Blandet boligbebyggelse	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-2.	Dag- og døgninstitutioner og jordbrugsformål
Bebyggelsesprocent	40	30/40/40	40	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	-	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone	Byzone og landzone	Byzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1319-G1	1321-B1	1321-B2	1321-BE1
Navn	CHRISTIANSFELD LANDOMRÅDE	TAPS	TAPS	TAPS
Anvendelse generelt	Område til fritidsformål	Boligområde	Boligområde	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Ferie- og fritidsanlæg som hotel- og restaurationsvirksomhed (Tyrstrup Kro)	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Blandet byområde Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	40	30/40	30	30/40/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	12,5 meter	8,5 meter	6 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	-	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grunde til række/kædehuse må udstykses mindre end 300 m ² . Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1321-BE2	1321-O1	1321-O2	1331-B1
Navn	TAPS	TAPS	TAPS	SJØLUND
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner og kulturelle institutioner	Kirke og kirkegård	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	40	30/40
Max etager	1,5 etage	2 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering.	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1331-BE1	1331-E1	1331-E2	1331-O1
Navn	SJØLUND	SJØLUND	SJØLUND	SJØLUND
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker.	Kontor og serviceerhverv og lettere industri. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv og lettere industri. Miljøklasse 1-3	Dag- og døgninstitutioner med mulighed for ældreboliger
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	40	35
Max etager	1,5 etager	-	-	2 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	18 meter	20 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1331-O2	1331-O3	1333-S1	1333-S2
Navn	SJØLUND	SJØLUND	GRØNNINGHOVED SOMMERHUSOMRÅDE	GRØNNINGHOVED SOMMERHUSOMRÅDE
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner	Kirke og kirkegårde	Sommerhuse med enkelte helårsbeboelser	Området må udstykes til maksimalt 30 sommerhusgrunde.
Bebyggelsesprocent	35	40	15	15
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage	1 etage
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	6 meter	6 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1334-BE1	1335-B1	1335-B2	1335-E1
Navn	VEJSTRUPRØD	GRØNNINGHOVED	GRØNNINGHOVED	GRØNNINGHOVED
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Boligområde	Boligområde	Erhvervsområde
Anvendelse specifikt	Landsbyområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Kontor og serviceerhverv og lettere industri Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	30/40/40	30/40	30/40	55
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	12 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1335-O1	1339-G1	1341-B1
Navn	GRØNNINGHOVED	SKAMLINGSBANKEN	HEJLS
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Rekreativt område	Boligområde
Anvendelse specifikt	Uddannelsesinstitutioner, dag- og døgninstitutioner med mulighed for boliger i tilknytning til institutionen.	Historisk natur- og fritidsområde. Området kan anvendes til rekreative og kulturelle aktiviteter som friluftskoncerter og events, formidling, spejderaktiviteter, bevægelsesprægede aktiviteter og naturoplevelser. Restauration tillades i eksisterende bygninger samt i formidlingscenter.	Haveboligbebyggelse med tæt-lav boliger
Bebyggelsesprocent	40	-	40
Max etager	2 etager	-	1 etage
Max bygningshøjde	12 meter	-	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der kan inden for rammeområdet tillades opført én bygning på op til 500 m ² som besøgscenter til formidling af områdets identitet og historie samt depot og overdækning på i alt 100 m ² i tilknytning hertil. Den eksisterende restauration med bolig på 900 m ² kan genopføres. Herudover kan der tillades bebyggelse til den for rammeområdet nødvendige drift. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1341-B2	1341-BE1	1341-E1	1341-O1
Navn	HEJLS	HEJLS	HEJLS	HEJLS
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Blandet boligbebyggelse	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv og lettere industri Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitutioner og dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	30/40/40	30/40/40	40	30
Max etager	2 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Grundstørrelse mindst 1.200 m ² . Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1341-O3	1342-B1	1342-G1	
Navn	HEJLS	HEJLSMINDE NORD	HEJLSMINDE NORD	
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Boligområde	Område til fritidsformål	
Anvendelse specifikt	Kirke og kirkegård	Haveboligbebyggelse	Campingplads	
Bebyggelsesprocent	40	30/40	40	
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage	
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	
Zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1342-01	1342-S1	1342-S2	1342-S3
Navn	HEJLSMINDE NORD	HEJLSMINDE NORD	HEJLSMINDE NORD	HEJLSMINDE NORD
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Anvendelse specifikt	Rensningsanlæg og forsyningsanlæg	Sommerhusområde med enkelte ældre helårsbeboelser.	Sommerhusområde med enkelte ældre helårsbeboelser.	Sommerhusområde med enkelte ældre helårsbeboelser.
Bebyggelsesprocent	40	15	15	15
Max etager	1 etage	1 etage	1 etage	1 etage
Max bygningshøjde	6 meter	5 meter	5 meter	6 meter
Zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Fremtidig zonestatus	Landzone	Sommerhusområde	Sommerhusområde	Sommerhusområde
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1343-B1	1343-BE1	1343-O1	1344-G1
Navn	HEJLSMINDE	HEJLSMINDE	HEJLSMINDE	HEJLS FRITIDSOMRÅDE
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Lystbådehavn	Ferie og fritidsformål med mulighed for bolig.
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40/40	40	30
Max etager	1 etage	1,5 etager	1 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	5 meter	8,5 meter
Zonestatus	By og landzone	Byzone	By og landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	By og landzone	Byzone	By og landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1351-B1	1351-BE1	1351-S1	1353-B1
Navn	HEJLSMINDE SYD	HEJLSMINDE SYD	HEJLSMINDE SYD	ALLER
Anvendelse generelt	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Sommerhusområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Sommerhusområde	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40/40	15	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1 etage	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	4 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Sommerhusområde	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Sommerhusområde	Landzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1353-BE1	1353-E1	1353-E2	1353-G1
Navn	ALLER	ALLER	ALLER	ALLER
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Erhvervsområde	Område til fritidsformål
Anvendelse specifikt	Landsbyområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, industri. Miljøklasse 1-6	Kontor og serviceerhverv og lettere industri med mulighed for boliger til ansatte i eksisterende bebyggelse. Miljøklasse 1-3	Grønt område
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	Området må ikke bebygges yderligere.	Området må ikke bebygges.
Max etager	1,5 etager	-	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	24 meter, dog maksimalt kote 48,0 (DVR)	-	-
Zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Skorsten kan opføres i en højde på op til 75 meter. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

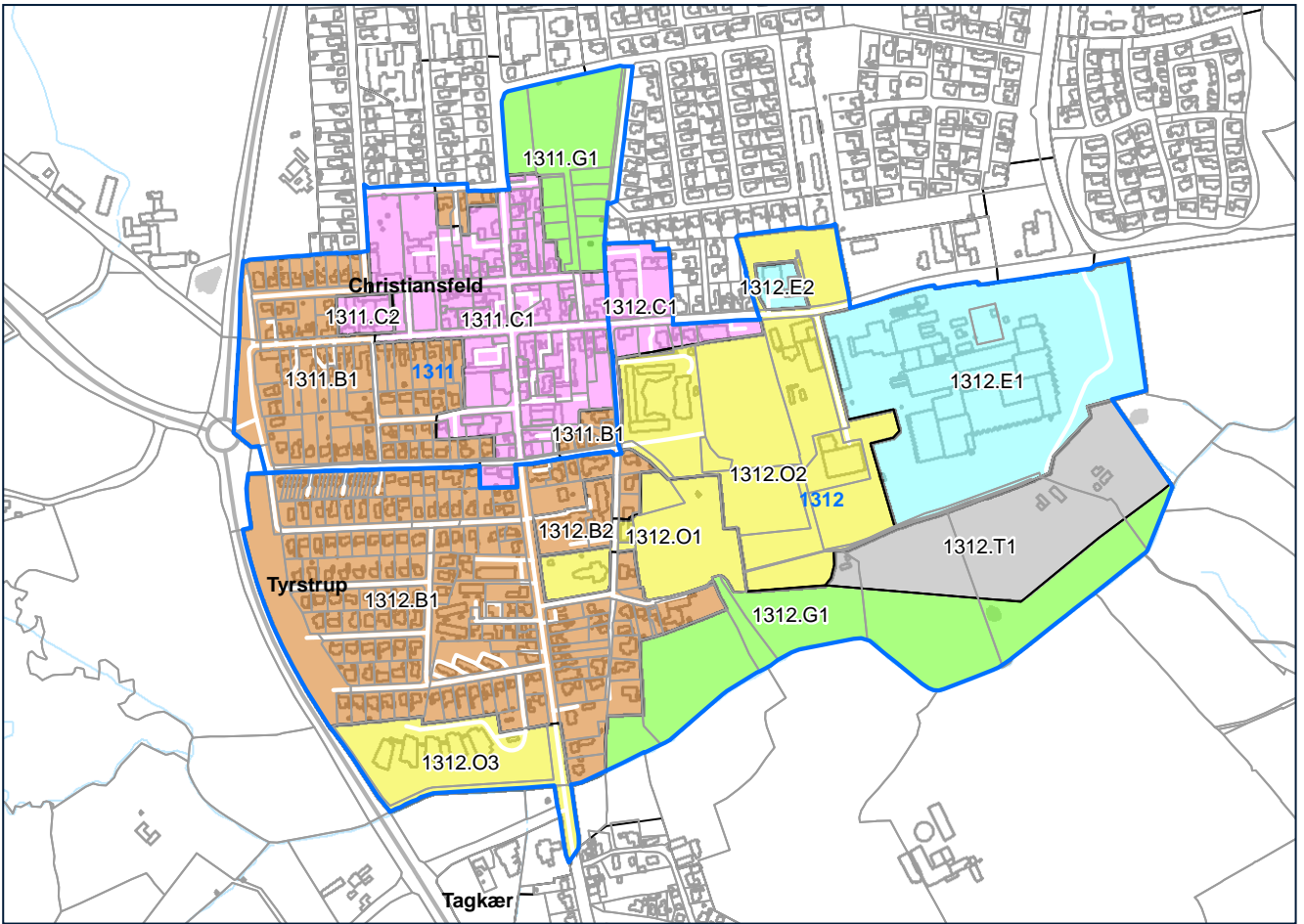
Enkeltområde	1353-O1	1361-B1	1361-B2	1361-BE1
Navn	ALLER LANDOMRÅDE	STEPPING SYD	STEPPING SYD	STEPPING SYD
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål	Boligområde	Boligområde	Blandet bolig og erhverv
Anvendelse specifikt	Kirke og kirkegård samt uddannelsesformål og fritidsformål.	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Haveboligbebyggelse med åben-lav boliger	Blandet byområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	40	30	30	30/40/40
Max etager	1,5 etager	2 etager	2 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Landzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	-	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

Enkeltområde	1361-E1	1361-O1	1361-O2	1362-B1
Navn	STEPPING SYD	STEPPING SYD	STEPPING SYD	STEPPING NORD
Anvendelse generelt	Erhvervsområde	Område til offentlige formål	Område til offentlige formål	Boligområde
Anvendelse specifikt	Kontor og serviceerhverv og lettere industri. Miljøklasse 1-3	Uddannelsesinstitutioner, institutioner, kulturelle institutioner og fritidsformål	Kirke og kirkegård	Blandet boligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	40	40	40	30/40/40
Max etager	1,5 etager	2 etager	2 etager	2 etager
Max bygningshøjde	11 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone og landzone	Byzone	Landzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Der tillades højere højder til kirkebyggeri efter nærmere vurdering. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

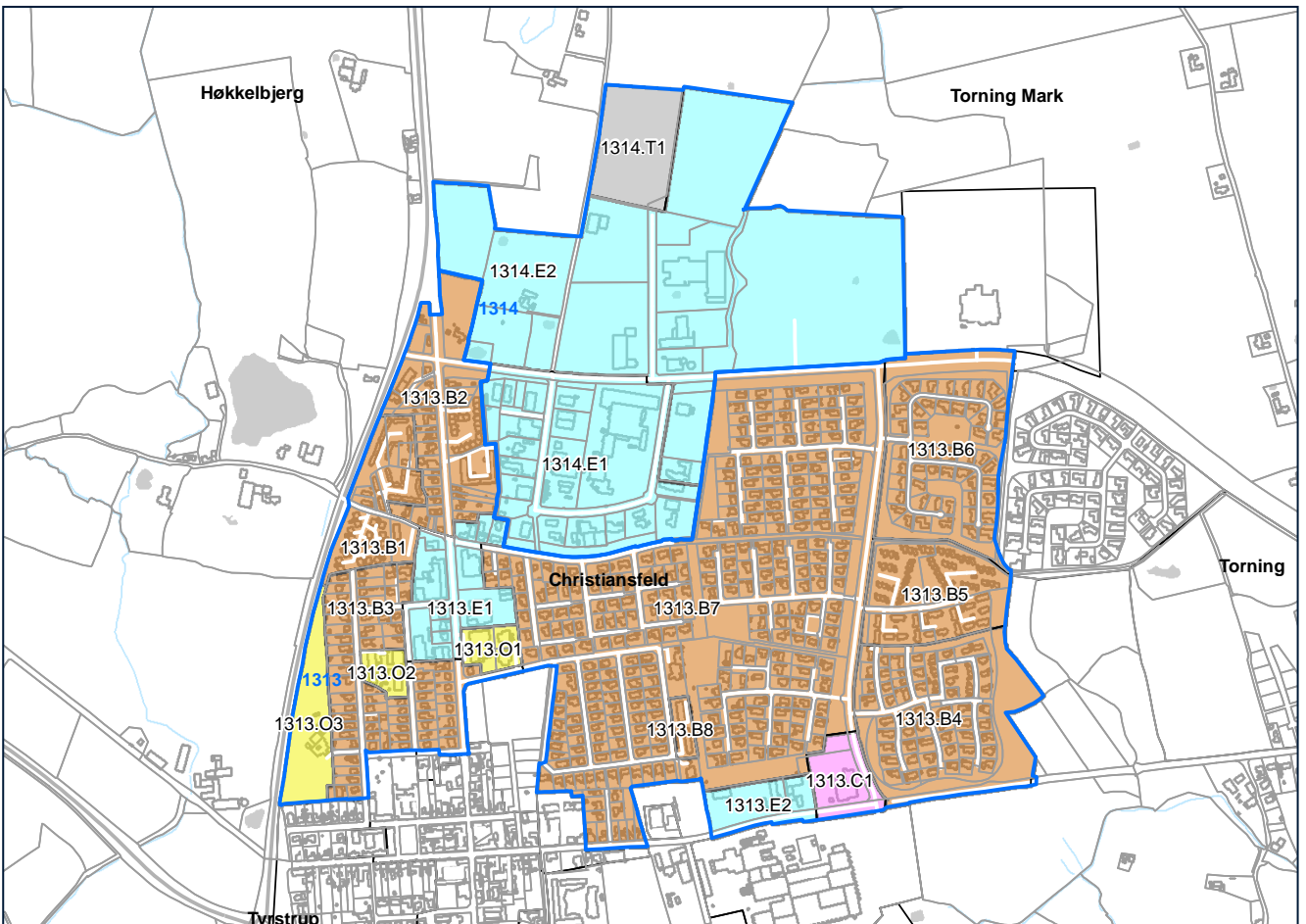
SPECIFIKKE RAMMER FOR OMRÅDE 13 - CHRISTIANSFELD

Enkeltområde	1362-BE1	1362-E1	1362-L1	1362-L2
Navn	STEPPING NORD	STEPPING NORD	STEPPING NORD	STEPPING NORD
Anvendelse generelt	Blandet bolig og erhverv	Erhvervsområde	Landområde	Landområde
Anvendelse specifikt	Blandet byområde med enkeltstående butikker. Miljøklasse 1-3	Kontor og serviceerhverv, lettere industri Miljøklasse 1-3	Jordbrugsområde	Grønt område
Bebyggelsesprocent	30/40/40	40	-	Området må ikke bebygges
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	-	-
Max bygningshøjde	8,5 meter	11 meter	-	-
Zonestatus	Byzone	Byzone og Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Landzone	Landzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen) Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).

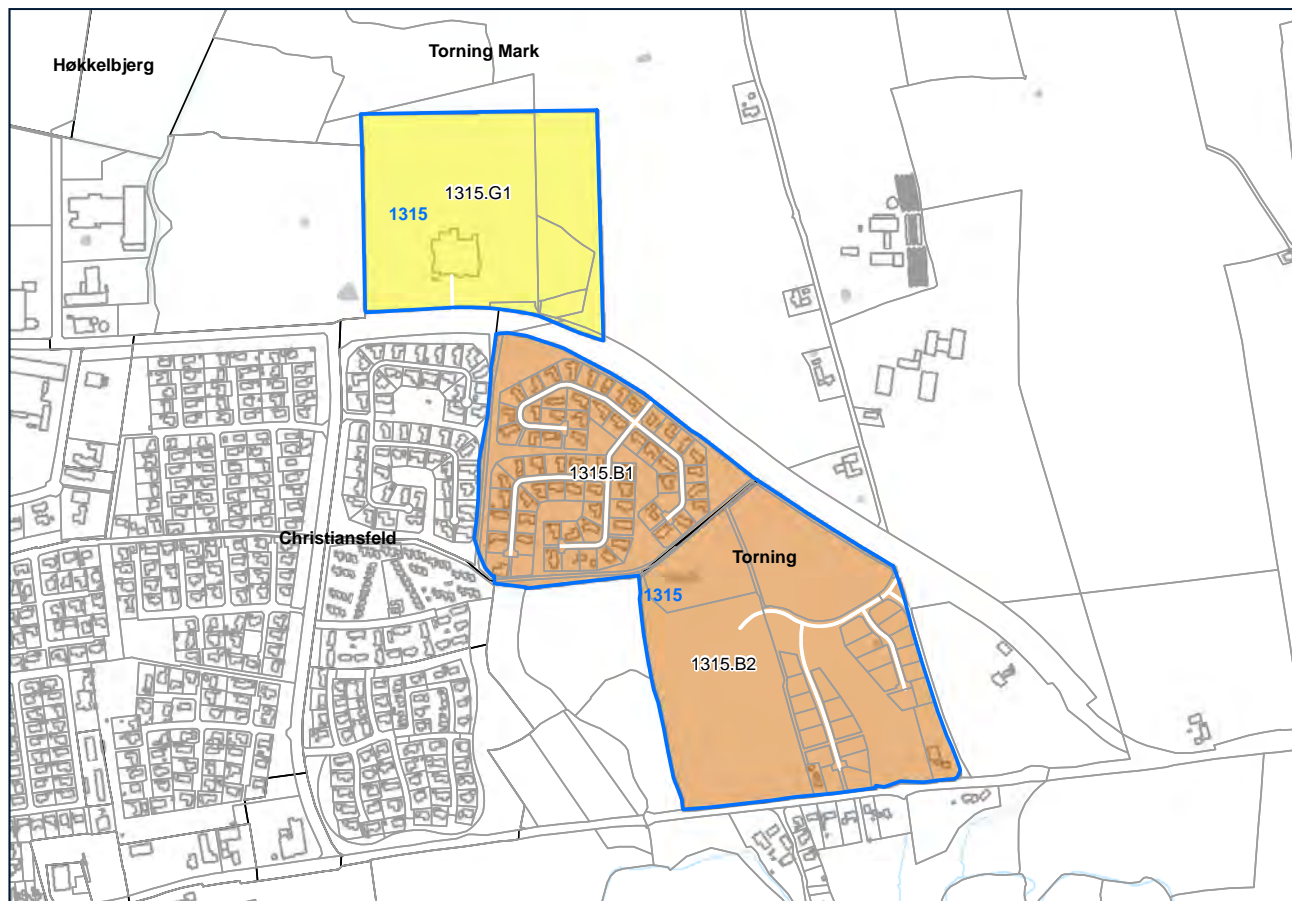
Enkeltområde	1368-T1	1371-BE1	1378-T1	
Navn	FARRIS	FRØRUP	FRØRUP	
Anvendelse generelt	Teknisk anlæg	Blandet bolig og erhverv	Teknisk anlæg	
Anvendelse specifikt	Vindmølle anlæg	Landsbyområde med enkeltstående butikker	Vindmølle anlæg Områdets udnyttelse må ikke få negativ indvirkning på byen Christiansfelds kulturmiljø	
Bebyggelsesprocent	-	40	-	
Max etager	-	1,5 etager	-	
Max bygningshøjde	-	8,5 meter	-	
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Fremtidig zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	
Supplerende bestemmelser	Der skal opføres mindst 3 vindmøller - enkeltstående møller tillades ikke. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	Særlige detailhandelsrammer (se hovedstrukturen)	Der skal opføres mindst 3 vindmøller - enkeltstående møller tillades ikke. Området kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion (se generelle rammer og retningslinje 7.1.2).	



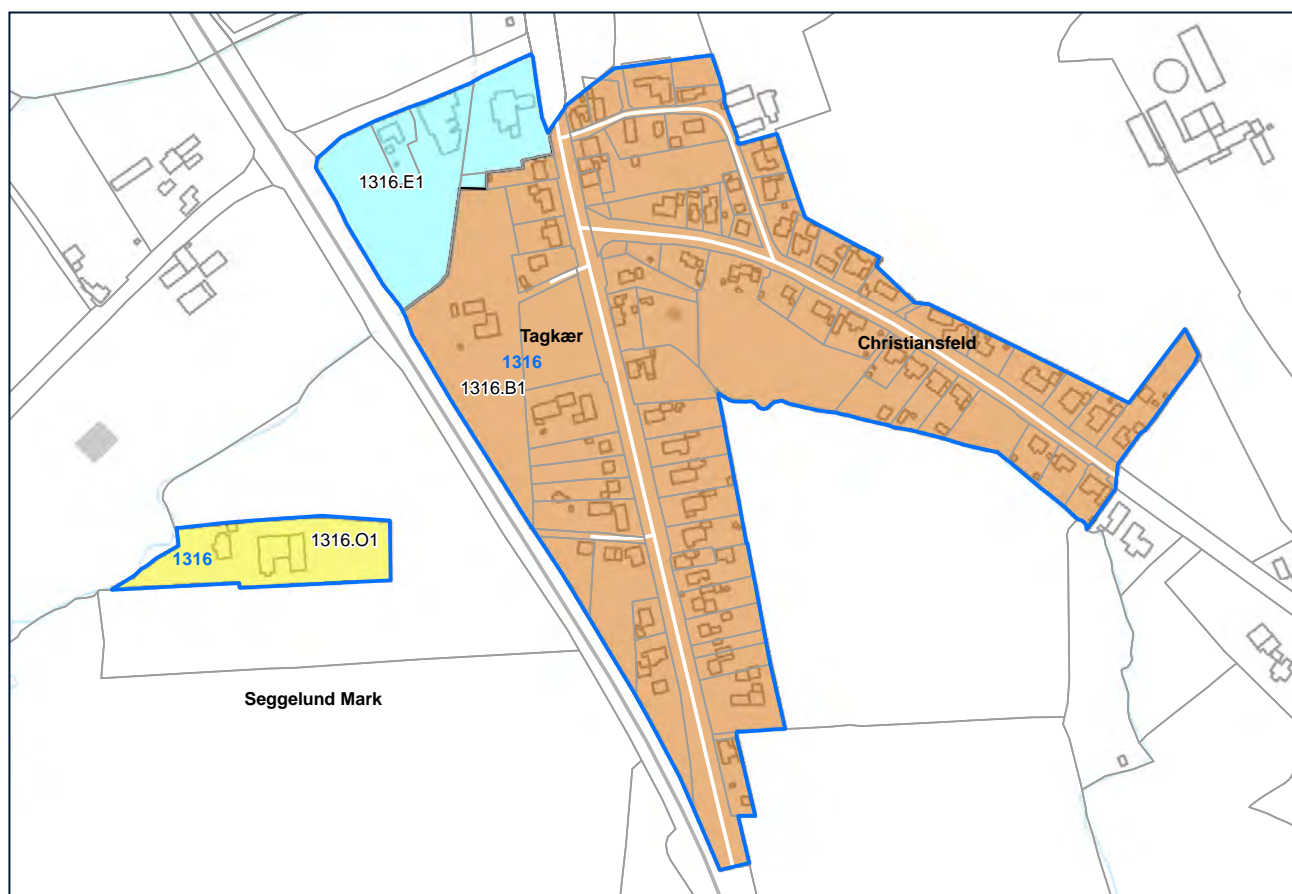
Område 1311 og 1312



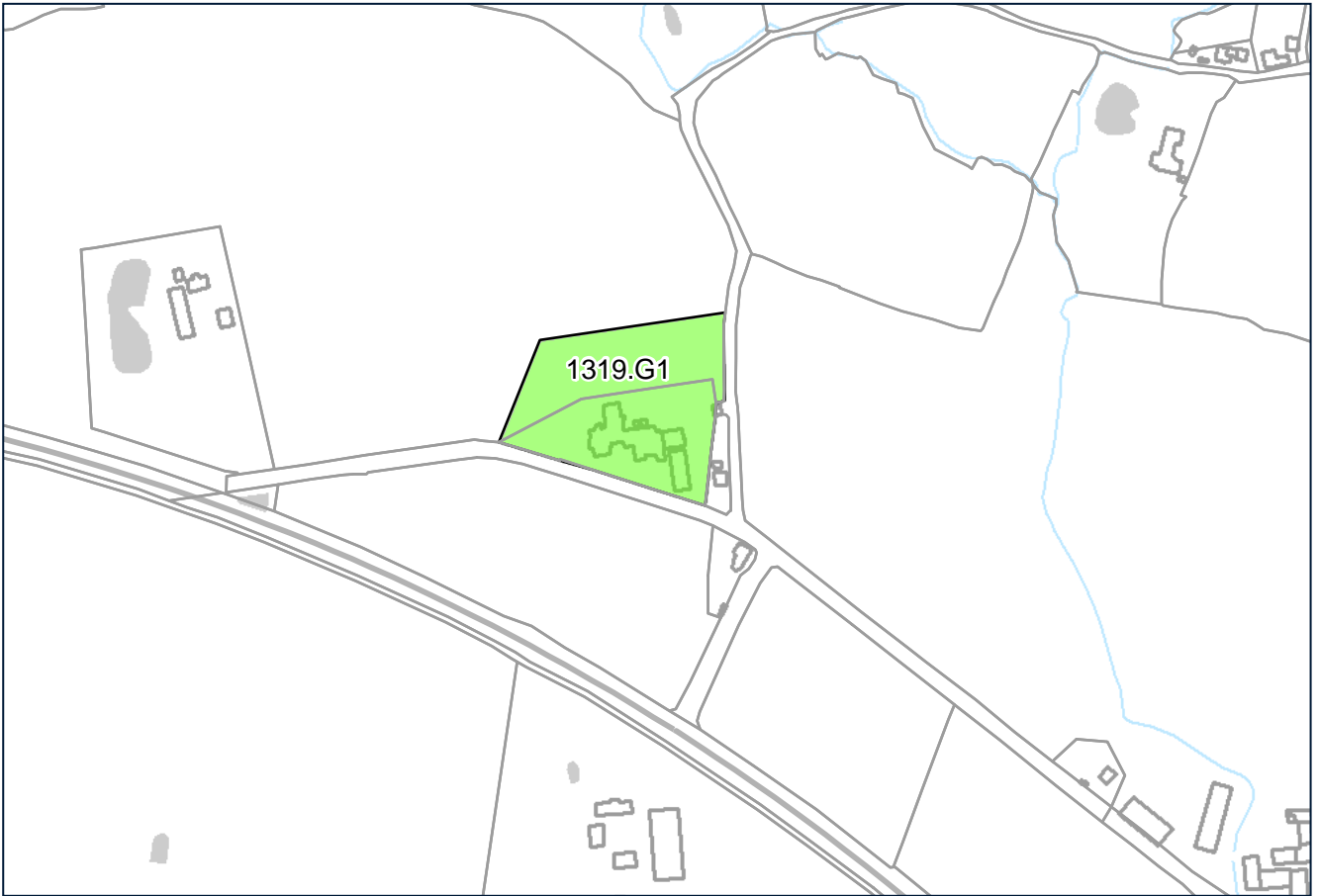
Område 1313 og 1314



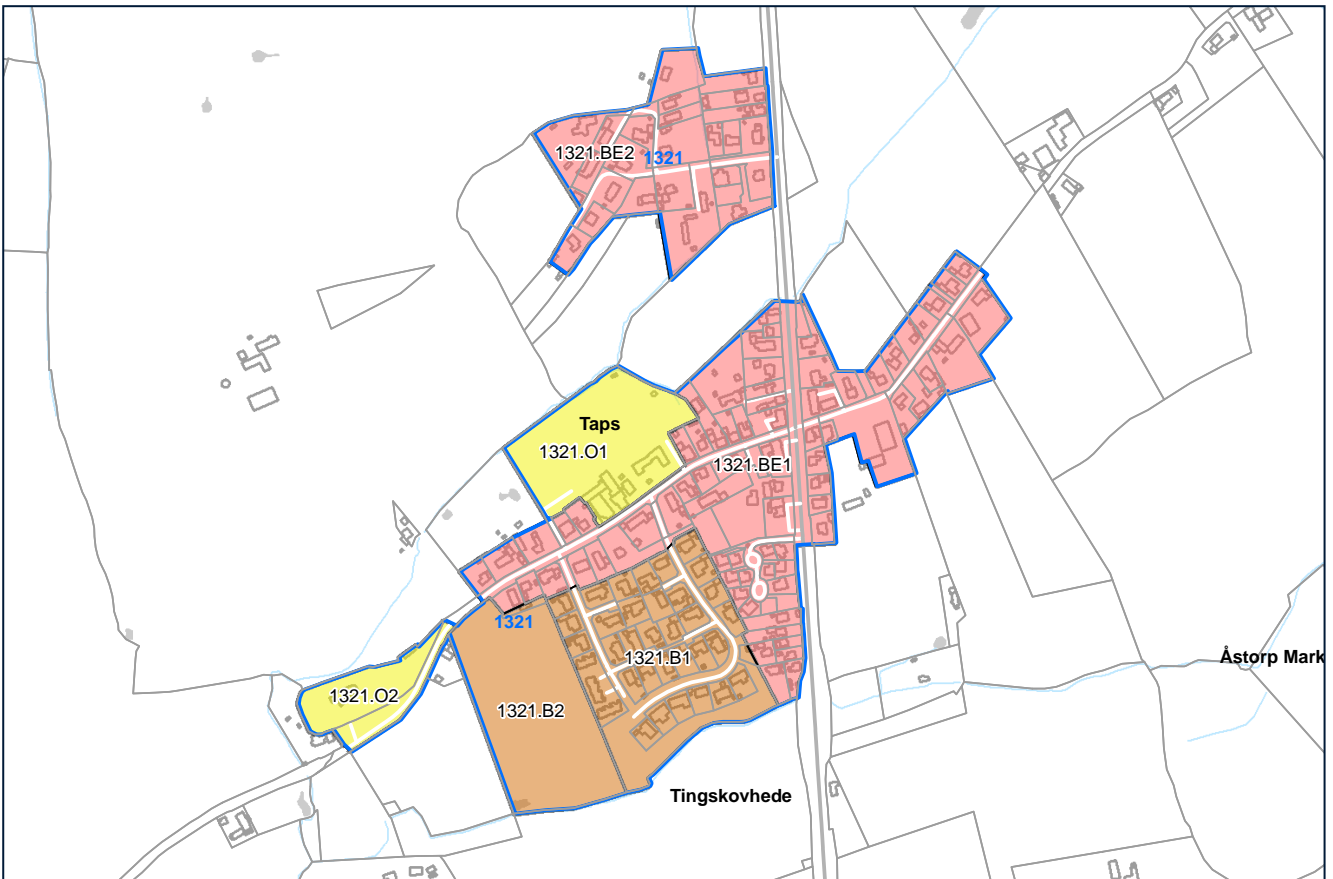
Område 1315



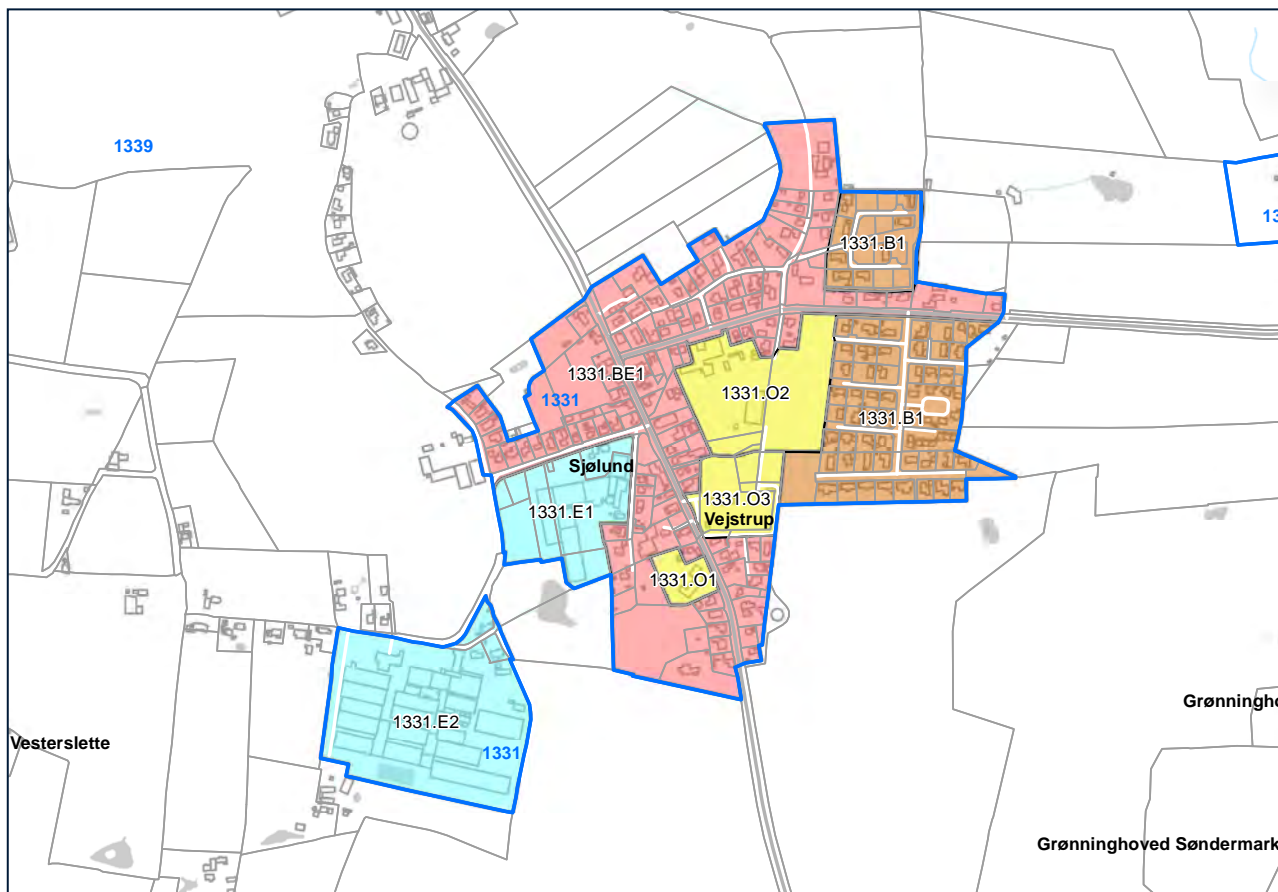
Område 1316



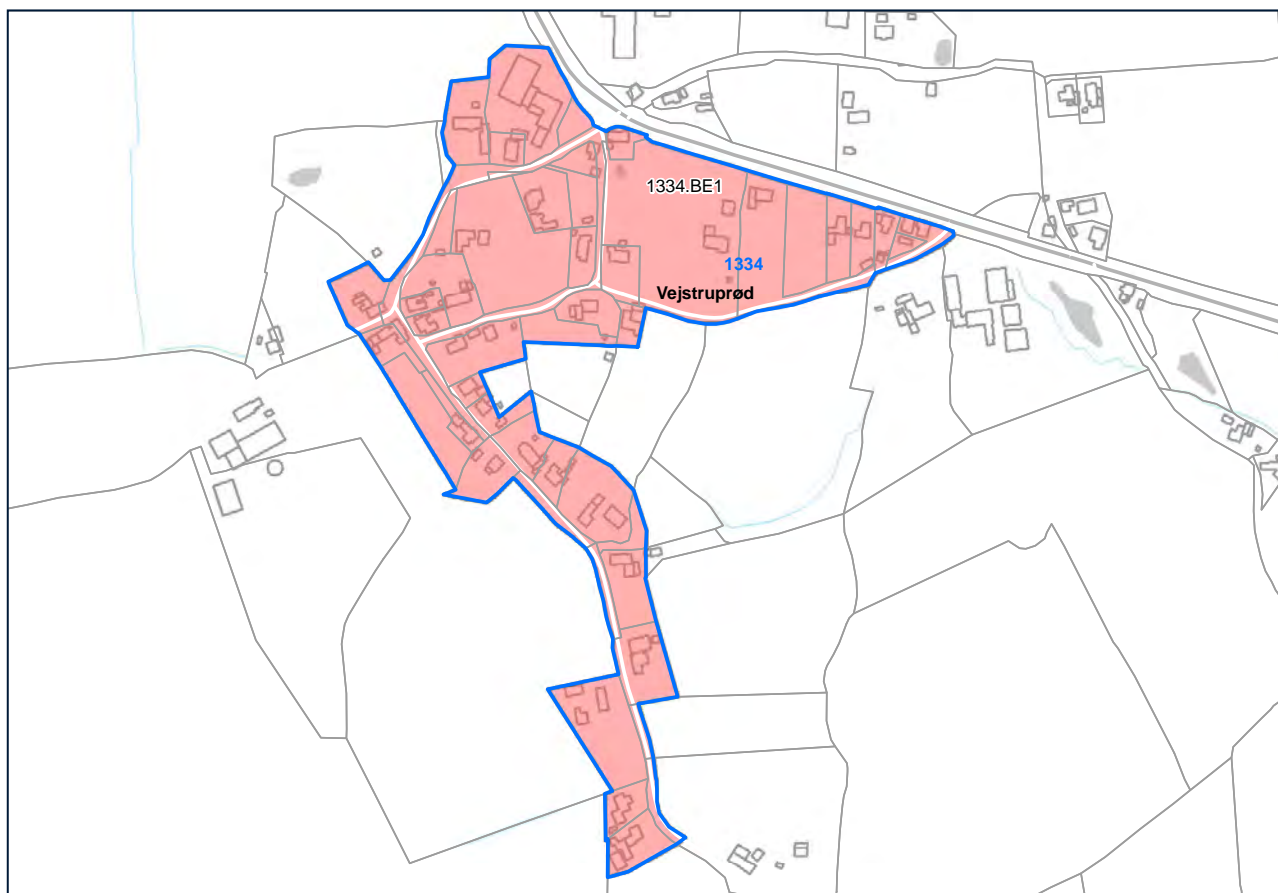
Område 1319



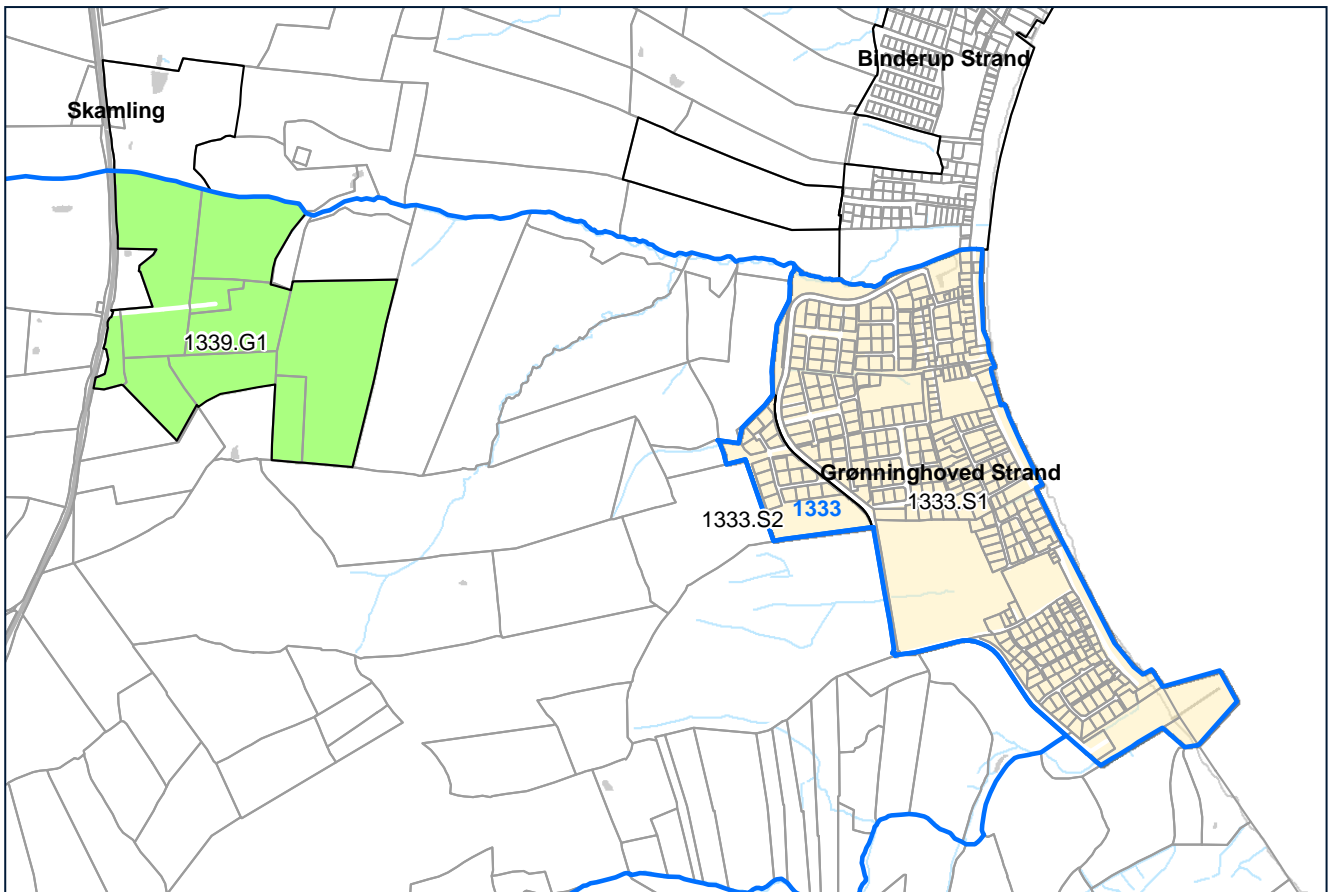
Område 1321



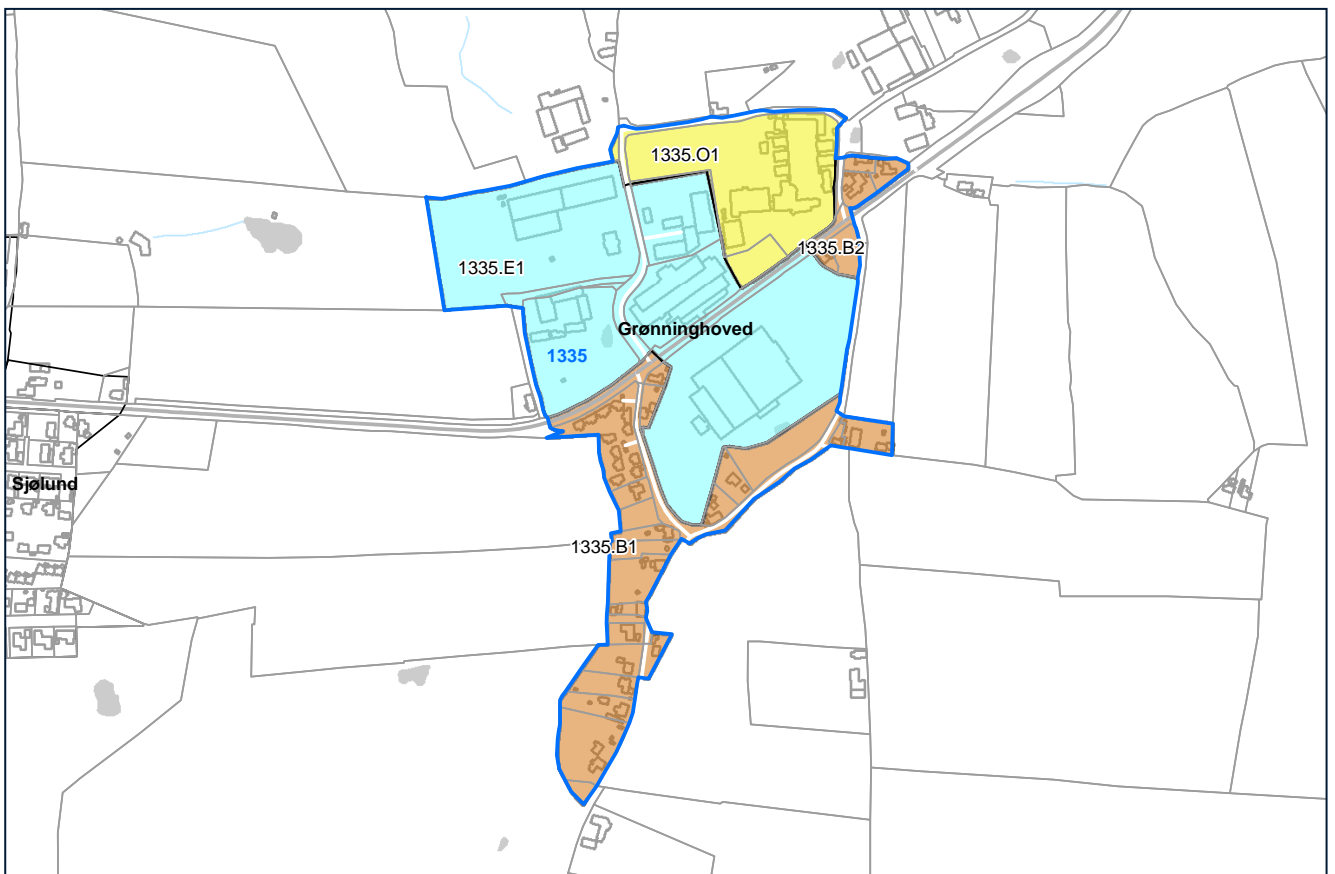
Område 1331



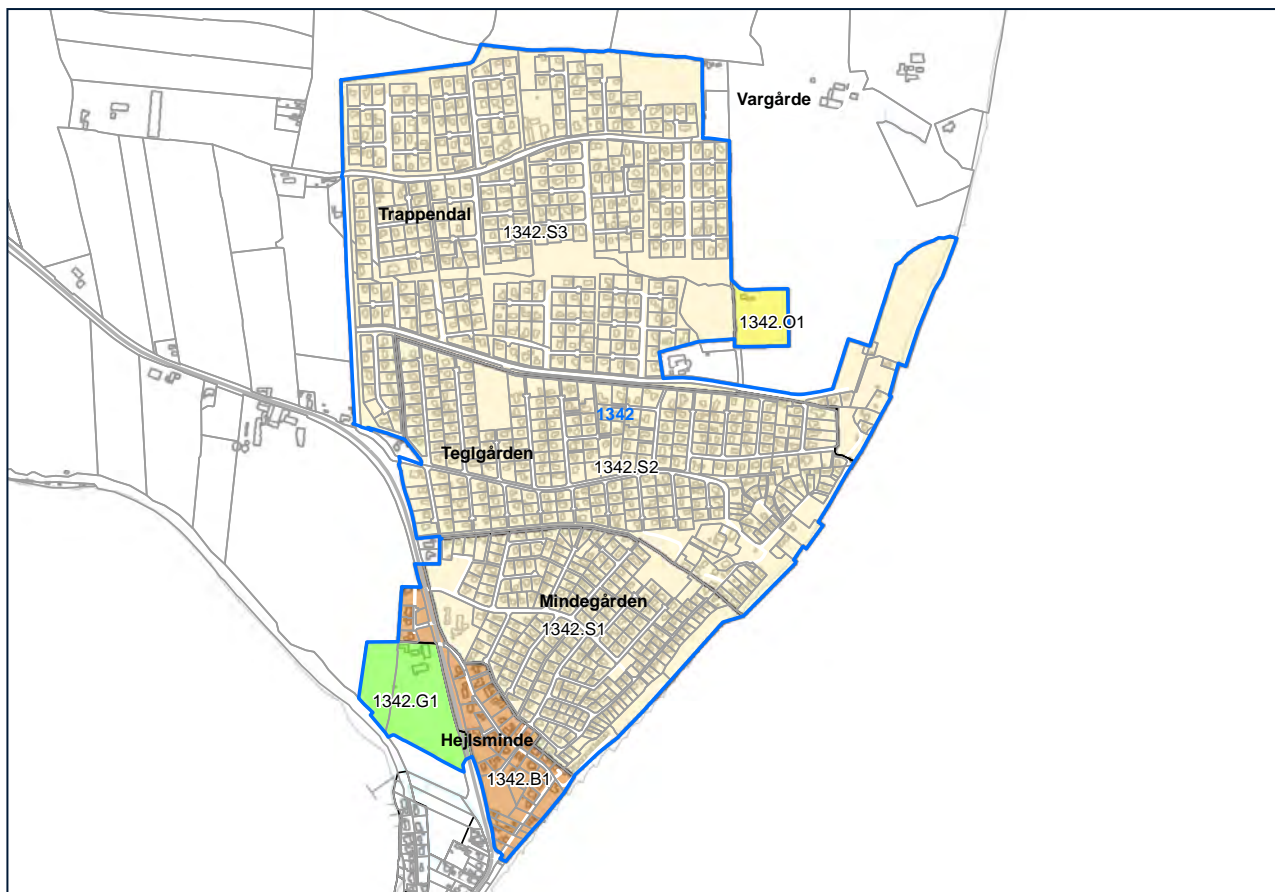
Område 1334



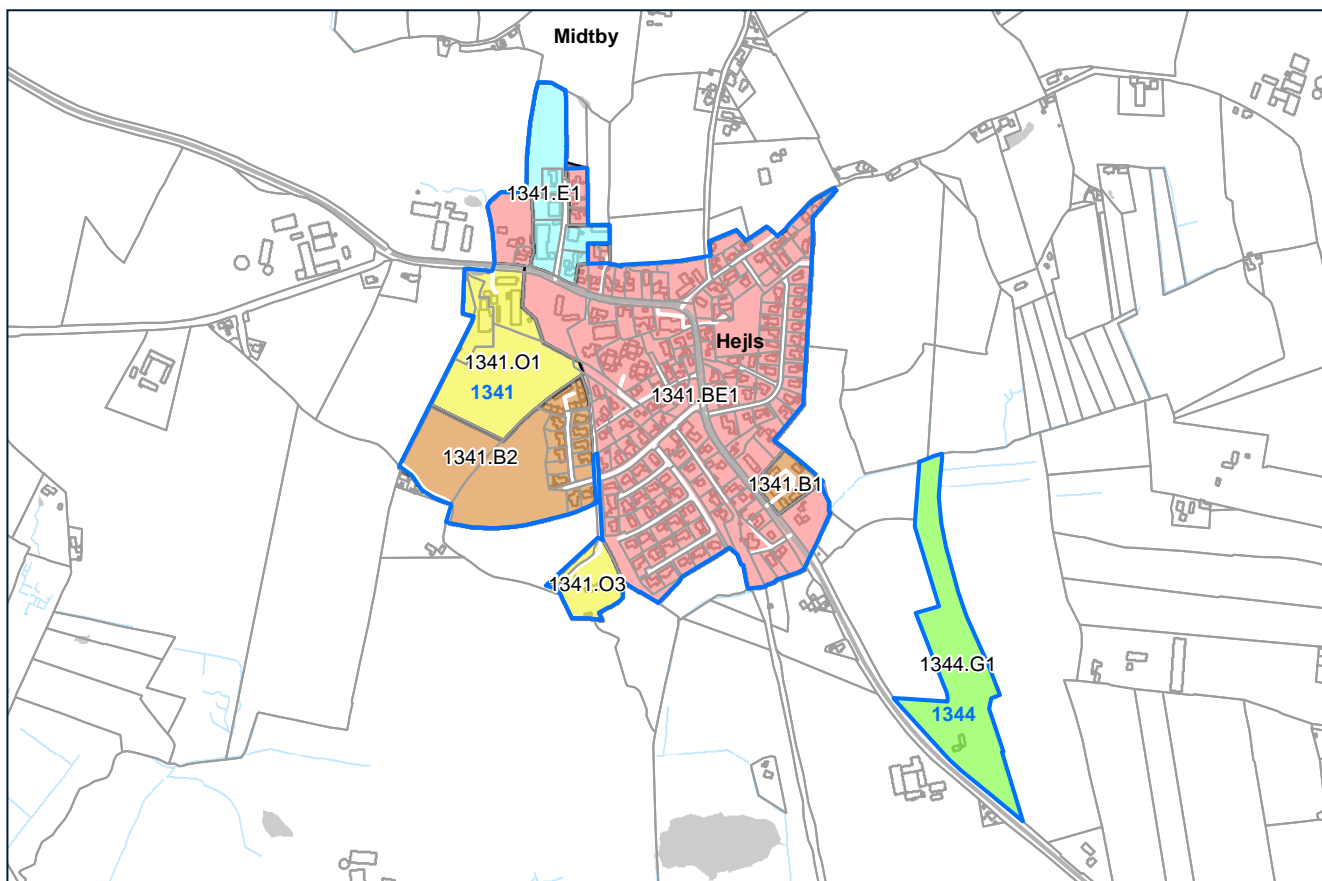
Område 1333 og 1339



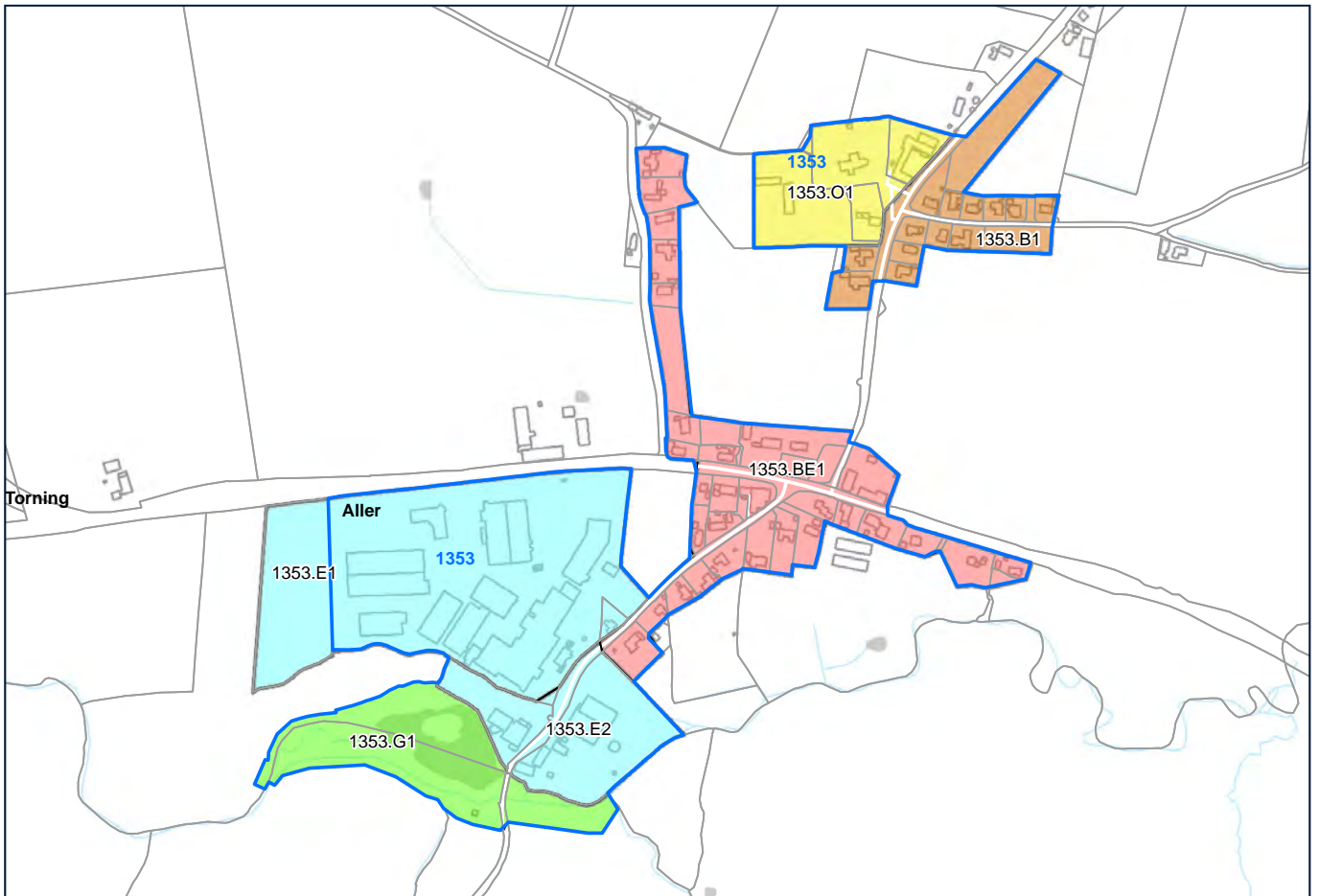
Område 1335



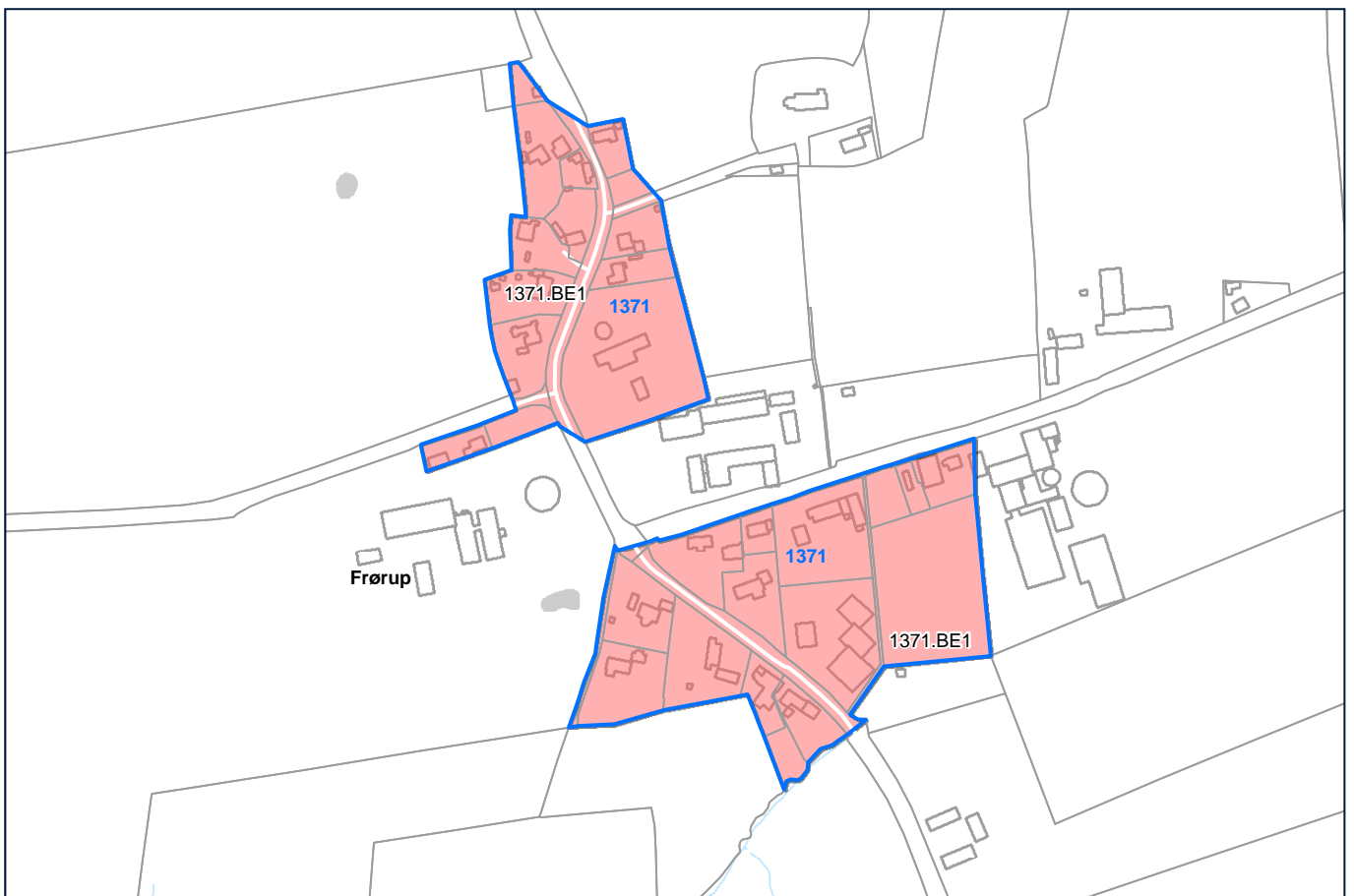
Område 1342



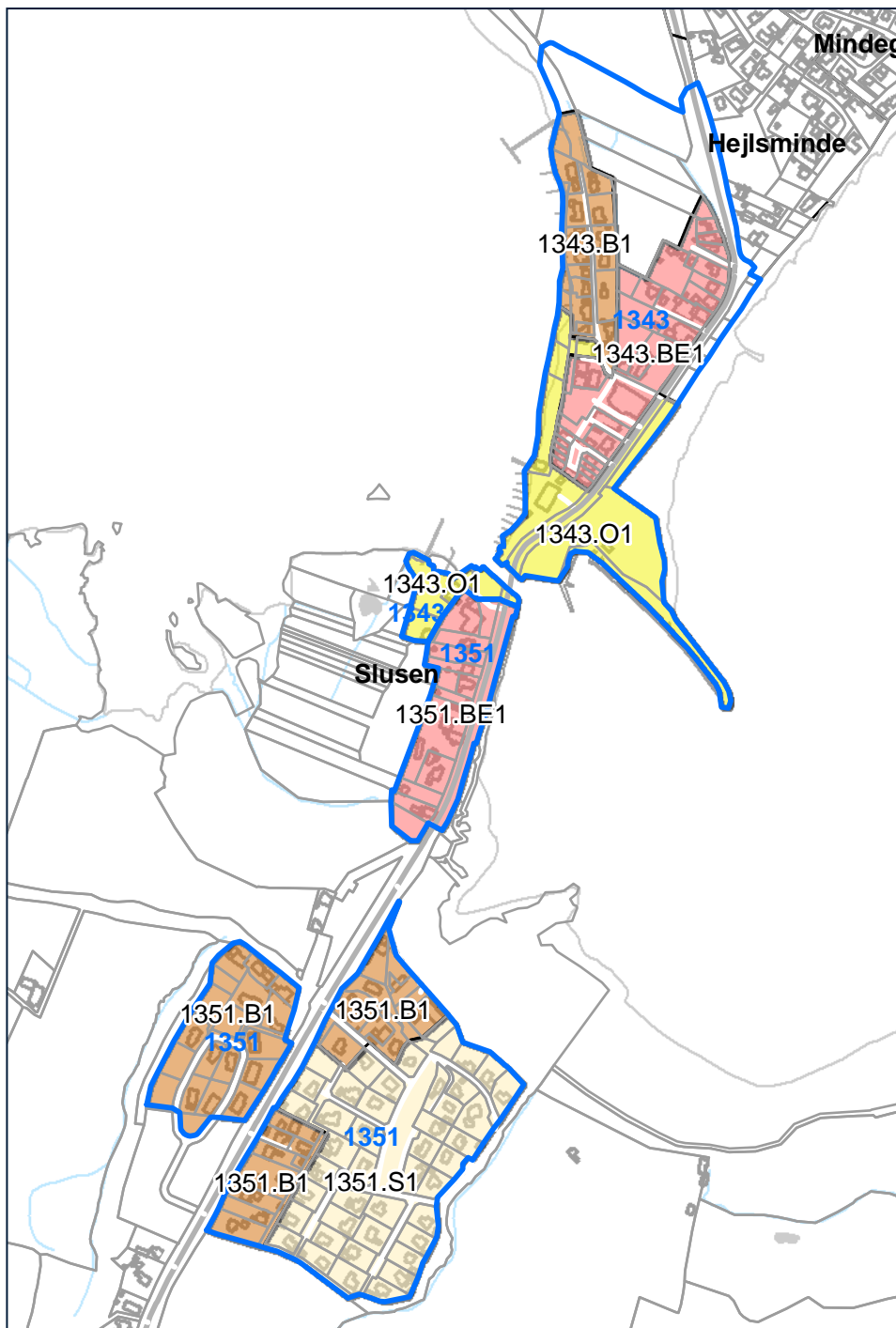
Område 1341 og 1344



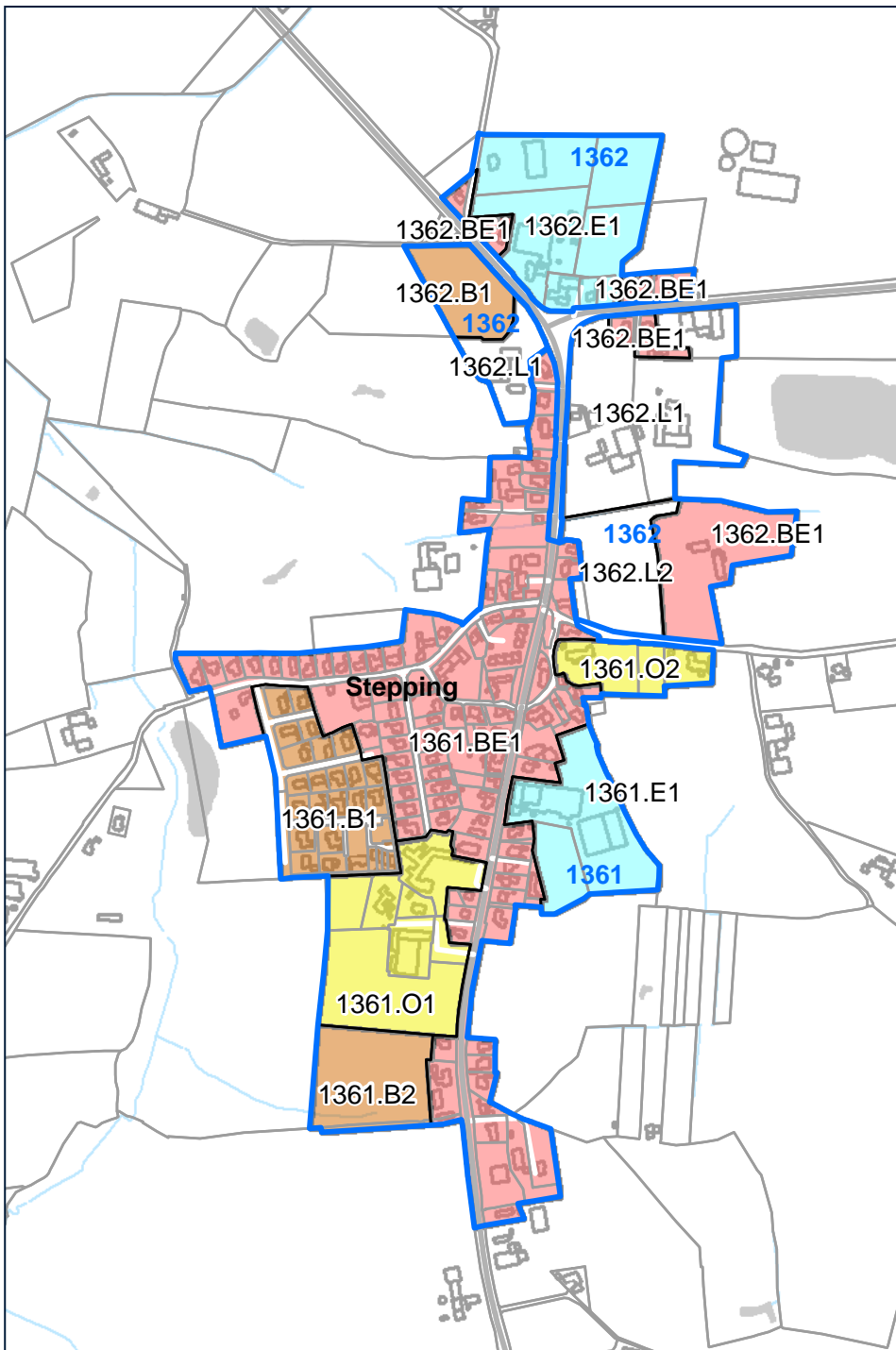
Område 1353



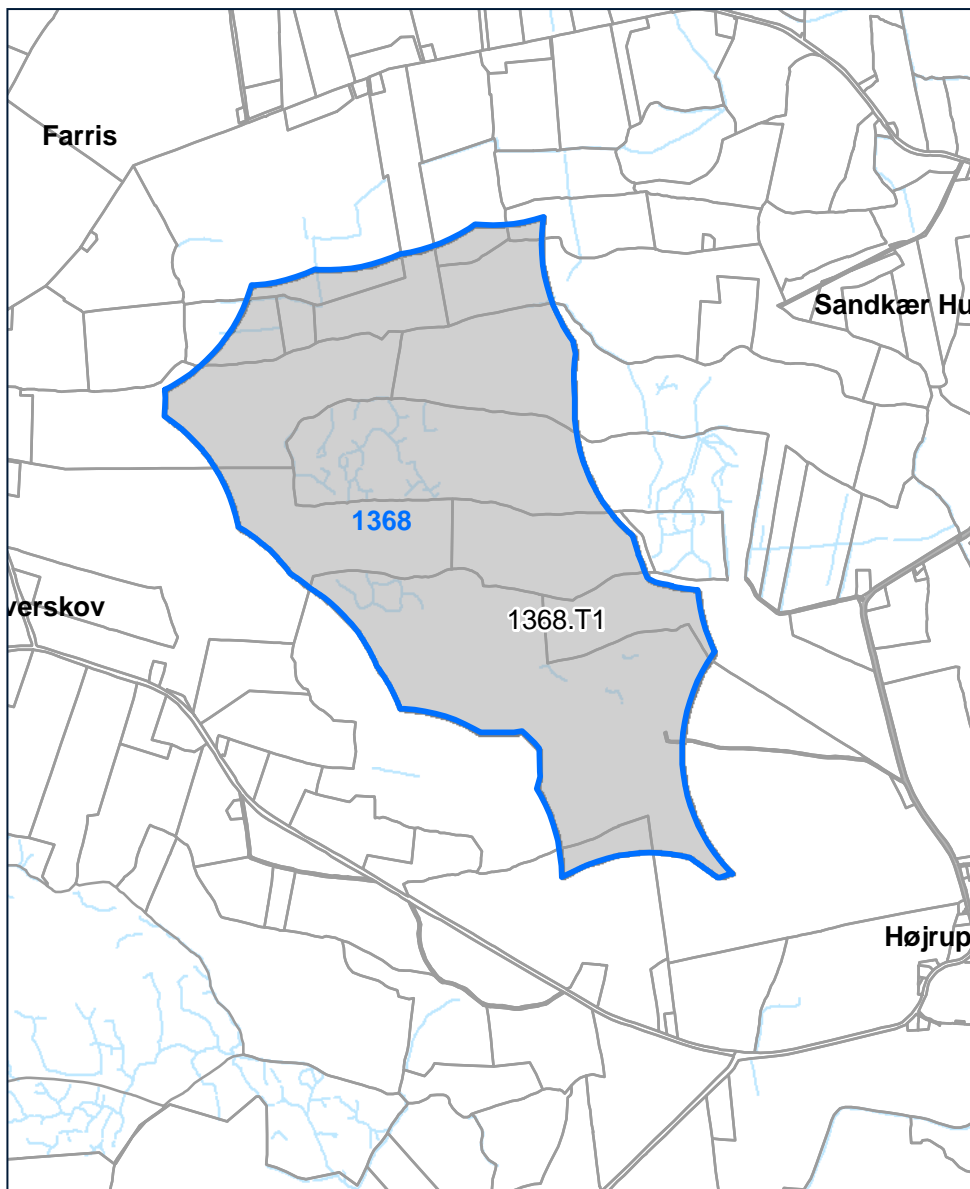
Område 1371



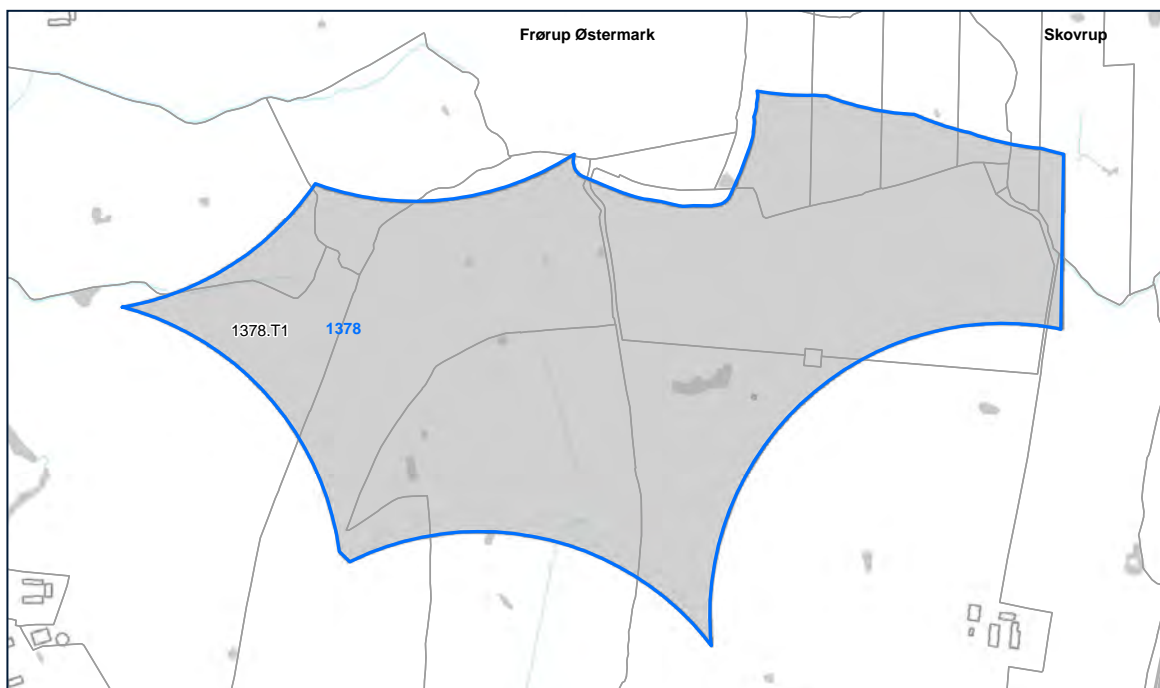
Område 1343 og 1351



Område 1361 og 1362



Område 1368



Område 1378

By- og Udviklingsforvaltningen

Planafdeling

Nytorv 11, 6000 Kolding
plan@kolding.dk



Vi designer livet