



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Forslag

Lokalplan 0000-12-02

Kolding bymidte - en del af cityområdet

Tillæg 2 til lokalplan 0000-12

Offentlig høring 13. juni - 11. juli 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning	5
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
§ 6 Tekniske anlæg	5
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	6
§ 9 Ubebyggede arealer	6
§ 10 Terræn	6
§ 12 Grundejerforening	6
§ 13 Bevaring	6
§ 14 Servitutter	6
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	6
§ 16 Retsvirkninger	6

Vedtægelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	8
------------------------------	---

Redegørelse

Eksisterende forhold	9
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
Tilladelser fra andre myndigheder	13
Arkæologisk vurdering	13
Ekspropriation	13

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	16
Kortbilag 2: Nyt kortbilag 3 til lokalplan 0000-12-01	17



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplantillæggets område ligger inden for Kolding cityområde og omfatter del af den historiske by neden for Koldinghus Slotsbanke. Området omfatter et areal, der strækker sig fra Søndergade i syd over Akseltorv og Ny Vestergade til Låsbygade i nord.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af boliger i stueetagen inden for en mindre del af lokalplanområdet.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Lokalplan 0000-12 for Kolding Bymidte blev udarbejdet i 2001 og indeholder bestemmelser for bygningernes anvendelse, udformning og ydre fremtræden samt vedligeholdelse, bevaring og renovering. Lokalplanen har som udgangspunkt haft til formål at sikre gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv o.lign. i respekt for oprindelig byggeskik og arkitektur.

I 2020 blev lokalplanens anvendelsesbestemmelser ændret med vedtagelsen af lokalplan 0000-12-01 - tillæg 1 til lokalplan 0000-12, for at imødekomme ønsket om større fleksibilitet i anvendelsen af de enkelte etager i bymidtens delområder i forhold til indretning af butikker, erhverv og boliger.

Nærværende tillæg (Lokalplan 0000-12-02) har til formål at justere på afgrænsningen af disse anvendelser, således at der åbnes op for etablering af flere boliger i stueetagen i en del af Låsbygade.

Kravet til udadvendte funktioner som butikker, restaurationer, service, erhverv og kulturelle tilbud fastholdes i det store hele i stueetagerne omkring Låsbybanke og Søndertorv samt langs Søndergade, Adelgade og den østlige del af Låsbygade.

Bestemmelser

Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et lokalplantillæg.

Lokalplan 0000-12 og lokalplan 0000-12-01 gælder fortsat

Hvor der i lokalplantillægget står:

Ingen yderligere bestemmelser, henledes opmærksomheden på, at lokalplanerne 0000-12 og 0000-12-01 kan indeholde bestemmelser, der i forvejen regulerer de relevante forhold.

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplantillæggets formål er:

- at give mulighed for etablering af boliger i stueetagen inden for en mindre del af Kolding bymidte.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplantillægget, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 100, 101a, 102a, 104, 105, 106, 1062, 1074, 1076, 1077c, 1077d, 107a, 107b, 108b, 109a, 109b, 109c, 113a, 113b, 114a, 115a, 115b, 115c, 115d, 115e, 115f, 116a, 116b, 117a, 117b, 117c, 117e, 118a, 118b, 119a, 119b, 121a, 121b, 122a, 122b, 123a, 123b, 124, 126a, 127, 128b, 129a, 129b, 129c, 129d, 166, 167a, 168a, 169, 170, 208, 209, 210a, 210d, 216, 219, 220, 222, 223a, 223b, 224a, 224d, 226, 227a, 227b, 228, 229, 230a, 230b, 231, 232, 234, 236b, 237, 239, 241, 242, 245, 246, 265, 325b, 328, 329, 330a, 330b, 339, 340, 349b, 458b, 475a, 475d, 475e, 475f, 476, 478, 479a, 480, 481, 483, 484a, 49a, 51, 514b, 515a, 515k, 515l, 516a, 517a, 518, 519, 520a, 520b, 521a, 521b, 53, 551b, 70, 7000bf, 7000bg, 7000br, 703c, 71, 72a, 72b, 73a, 73b, 74a, 77a, 78a, 79, 81, 86, 87, 88a, 88b, 89, 95a, 95b, 95c, 96, 97, 99a, samt del af 1073c, 7000a, 7000be, 7000bo og del af 7000bt, Kolding bygrunde,

samt alle parceller, der efter den 15. april 2024 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2.3

I lokalplan 0000-12-01 erstattes kortbilag 3 med kortbilag 2 til nærværende lokalplantillæg.

§ 3 Områdets anvendelse

Ingen yderligere bestemmelser om områdets anvendelse.

§ 4 Udstykning

Ingen yderligere bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser om vej-, sti- og parkeringsforhold.

§ 6 Tekniske anlæg

Ingen yderligere bestemmelser om tekniske anlæg.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens omfang eller placering.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ingen yderligere bestemmelser om bebyggelsens udformning og fremtræden.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen yderligere bestemmelser om ubebyggede arealer.

§ 10 Terræn

Ingen yderligere bestemmelser om terræn.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen yderligere bestemmelser om forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse.

§ 12 Grundejerforening

Ingen yderligere bestemmelser om grundejerforeninger.

§ 13 Bevaring

Ingen yderligere bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen yderligere bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af dette lokalplantillæg erstatter nærværende lokalplantillægs **kortbilag 2** det tidligere gældende kortbilag 3 i

- Lokalplan 0000-12 Kolding bymidte - et cityområde, offentliggjort 17. december 2001
ændret ved
- Lokalplan 0000-12-01 Kolding Bymidte - en del af cityområdet, tillæg 1 til lokalplan 0000-12, offentliggjort den 22. december 2020

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres, og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af en lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 16.8

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 10. juni 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 13. juni 2024.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplantillæggets område ligger inden for Kolding cityområde og omfatter del af den historiske by neden for Koldinghus Slotsbanke. Området omfatter et areal, der strækker sig fra Søndergade i syd over Akseltorv og Ny Vestergade til Låsbygade i nord. Området ligger i byzone.

Området fungerer i dag som centerområde med fokus på butikker, caféer, forskellige typer af liberalt erhverv samt boliger. Udviklingen i de danske byer generelt er, at der bliver færre butikker. Butikkerne kan erstattes af forskellige former for serviceerhverv med bylivsfunktioner som klinikker og lignende, men også af boliger, der hvor der kan skabes gode forhold for dagslys, ophold m.v..

Lokalplanens indhold

Lokalplantillægget ændrer det kortbilag, som bestemmer anvendelse af ejendommene inden for lokalplanens område. Der er udelukkende tale om en ændring af anvendelsen af de lokaler, der ligger i stueetagen med facader ud mod Låsbygades vestlige del (se kortbilag). De omfattede ejendomme er: Låsbygade 22, 24, 25, 27, 29, 31, 32, 33, 34, 36, 38 og 38A

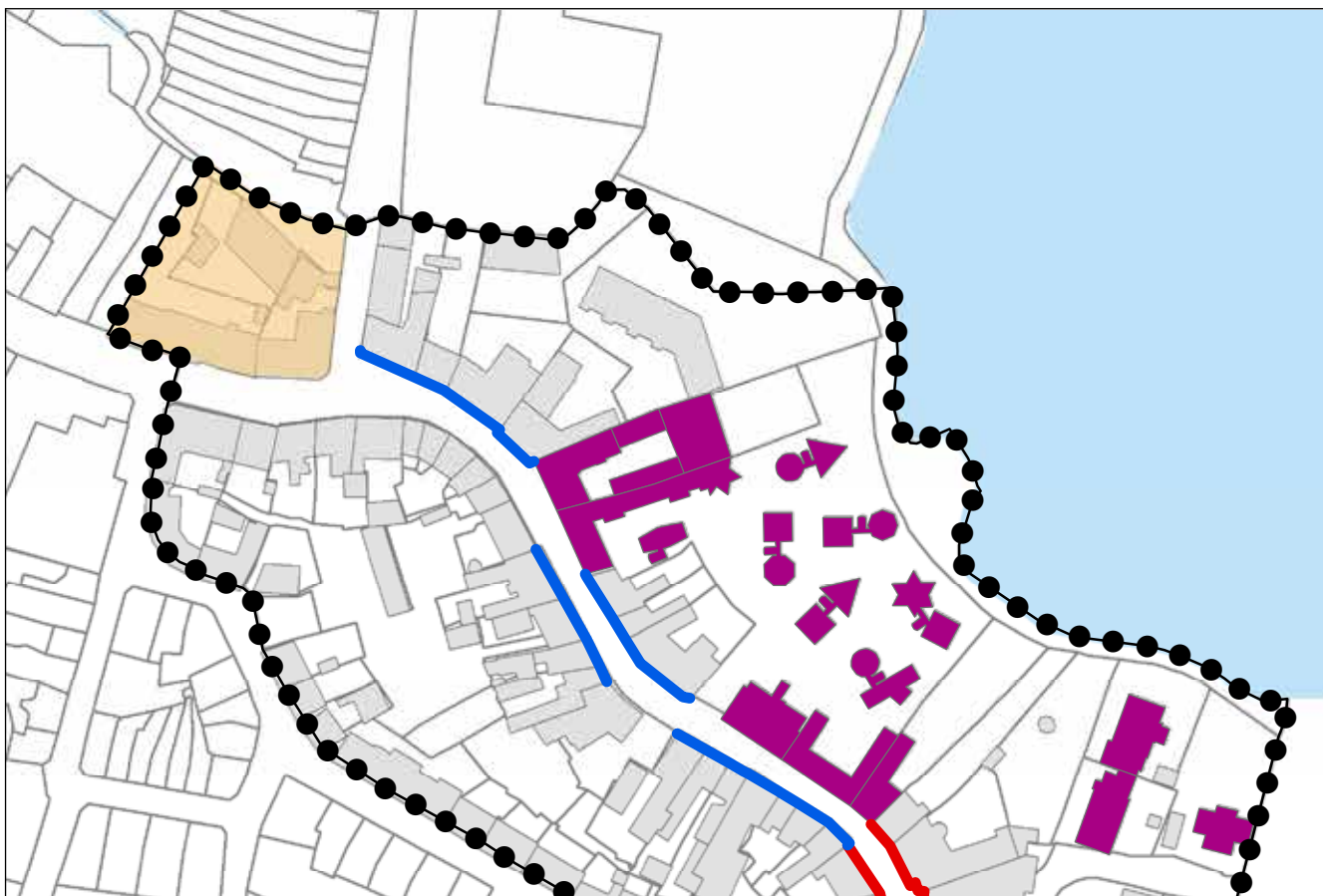
Det øvrige plangrundlag er uændret, her gælder alle bestemmelser i lokalplan 0000-12 og 0000-12-01 fortsat.

Anvendelse

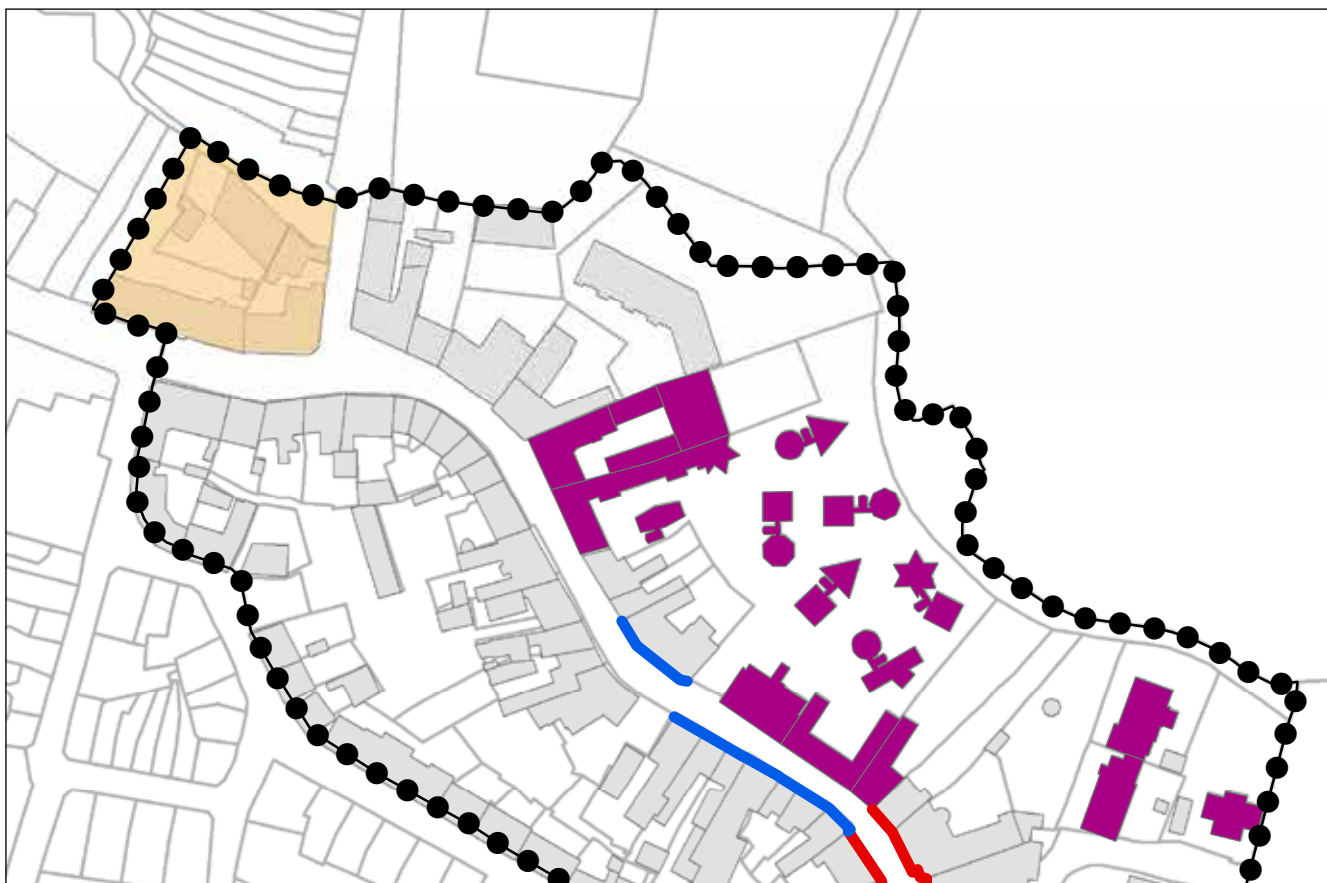
Formålet med lokalplantillægget er at supplere det eksisterende plangrundlag ved at give flere muligheder for forskellige anvendelser i bymidten. Dette skal sikre, at de lokaler, hvor butikker må lukke, kan tages i brug til andre funktioner i stedet for at stå tomme.

Plangrundlaget skal dog fortsat skabe rammer for, at handeleggaderne bevares og styrkes. Ifølge lokalplan 0000-12-01 (tillæg 1 til lokalplan 0000-12) kan der fortsat ikke etableres boliger i forhusets stueetage ud til de primære handelsstrøg, som er vist med henholdsvis rød og blå facadelinje på kortbilag 3.

Dette lokalplantillæg (0000-12-02) giver, med ændringen af planens kortbilag 3, mulighed for etablering af boliger i en større del af Låsbygade, som er en af de gader, hvor der er stor udskiftning i butiklokalerne, og er beliggende i udkanten af handelsområdet.



Udsnit af kortbilag 3 FØR lokalplantillægget



Udsnit af kortbilag 3 EFTER lokalplantillægget. Flere facader i Låsbygade er uden facademærkning.

Udsnit af kortbilag 3 før og efter lokalplantillægget kan ses på side 10. Boliger kan, jf. bestemmelser i lokalplan 0000-12-01, tillades i forhusets stueetage i de områder, hvor der ikke er markeret en rød eller blå facadelinje. Ved indretning af boliger i stueetagen mod vej skal gulvniveauet, af hensyn til det arkitektoniske udtryk og minimering af indkig fra gaden, være hævet mindst 0,5 meter over gadens terræn. Dette reguleres af lokalplan 0000-12-01.

Bevaring

De bestemmelser om bevaring, ændring og opførelse af bebyggelse, som findes i lokalplan 0000-12, er fortsat gældende, og skal medvirke til at sikre bevarelsen af værdifuld bebyggelse og bevaringsværdige sammenhænge i Kolding bymidte.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplantillægget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i screeningen vurderet, at lokalplantillægget ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til boliger, idet områdets anvendelse fastholdes som centerområde. Ved etablering af boliger i bymidten skal der så vidt muligt sikres støjbeskyttelse af både boliger og opholdsarealer i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje og jernbane.

Støv, lugt og anden luftforurening

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til følsomme anvendelser, idet områdets anvendelse fastholdes som centerområde og område til offentligt formål.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger ca 5,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse som centerområde vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV arter. Derfor vurderes det at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter,

som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0000-12 Kolding bymidte - et cityområde, samt tillæg 1 til lokalplan 0000-12 (Lokalplan 0000-12-01). Disse lokalplaner bibeholdes og er fortsat gældende med de ændringer, som fremgår af nærværende lokalplantillæg.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kolding Kommuneplan 2021-2025 og er indeholdt i funktionsområde 00 Bymidten. Lokalplantillægget omfatter dele af rammeområderne 0011 City vest, 0014 Låsbygadeområdet og 0034 Riberdyb. Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033.

Retningslinje for detailhandel i bymidter

Lokalplanens område er omfattet af kommuneplanens retningslinje for bymidter, som fastlægger rammer for detailhandelsstrukturen. Lokalplantillægget ændrer ikke rammerne for areal til butikker.

Områder i risiko for oversvømmelse og erosion

Lokalplanens område er udpeget som et område, der er i risiko for oversvømmelse. Lokalplantillægget omfatter ikke bestemmelser, der ændrer rammerne for bebyggelse og anlæg, og begrænser ikke mulighederne for etablering af klimatilpasning og lignende.

Sektorplaner

Renovation

Der skal i lokalplanområdet sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervs- og husholdningsaffald. Opbevaring og håndtering af erhvervs- og husholdningsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Varme

Lokalplanområdet skal i henhold til forsyningselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

Risikostyringsplan

Store dele af Kolding bymidte er omfattet af Kystdirektoratets udpegnings af risikoområde for oversvømmelser fra Kolding Å, herunder også lokalplanområdet. Lokalplantillægget omfatter ikke bestemmelser, der hindrer de tiltag, som beskrives i Kolding kommunes risikostyringsplan.

Kystnære dele af byzonen

Lokalplantillægget giver ikke ændrede muligheder for bebyggelse, og har derfor ingen påvirkning på den visuelle påvirkning af kystlandskabet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke foretages ændringer i tilstanden for arealer inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 18, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Fortidsminder

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet, jf. jordforureningsloven.

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

Alle konkrete projekter omfattet af krav om miljøvurdering skal have en tilladelse efter miljøvurderingsloven baseret på den gennemførte miljøvurderingsproces.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af det berørte område. Området omfatter adskillige matrikler i Koldings bymidte syd for Koldinghus. Planområdet ligger i den middelalderlige bykerne og er som sådan omfattet af det i 2004 af Kulturministeriet udpegede kulturarvsareal af national betydning.

En del af planområdet ligger inden for 100 meter beskyttelseszone omkring Koldinghus Slot. Der skal derfor iflg. Naturbeskyttelseslovens § 18 søges om dispensation fra beskyttelseszonen, hvis der skal ske anlæg inden for denne. Det er Kolding Kommune, som er myndighed på det område.

Museets vurderer, at der vil være meget høj risiko for at træffe på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde under fortovsniveau inden for det berørte område. Museet anbefaler derfor, at bygherrer for de enkelte projekter sender en forespørgsel med konkret kortmateriale til Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev, når evt. anlægsområder er fastlagt. Herudfra vil museet kunne foretage en arkæologisk vurdering og på den baggrund rådgive bygherre om, hvorvidt der bør foretages en arkæologisk forundersøgelse.

Både de ukendte og kendte jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Ekspropriation

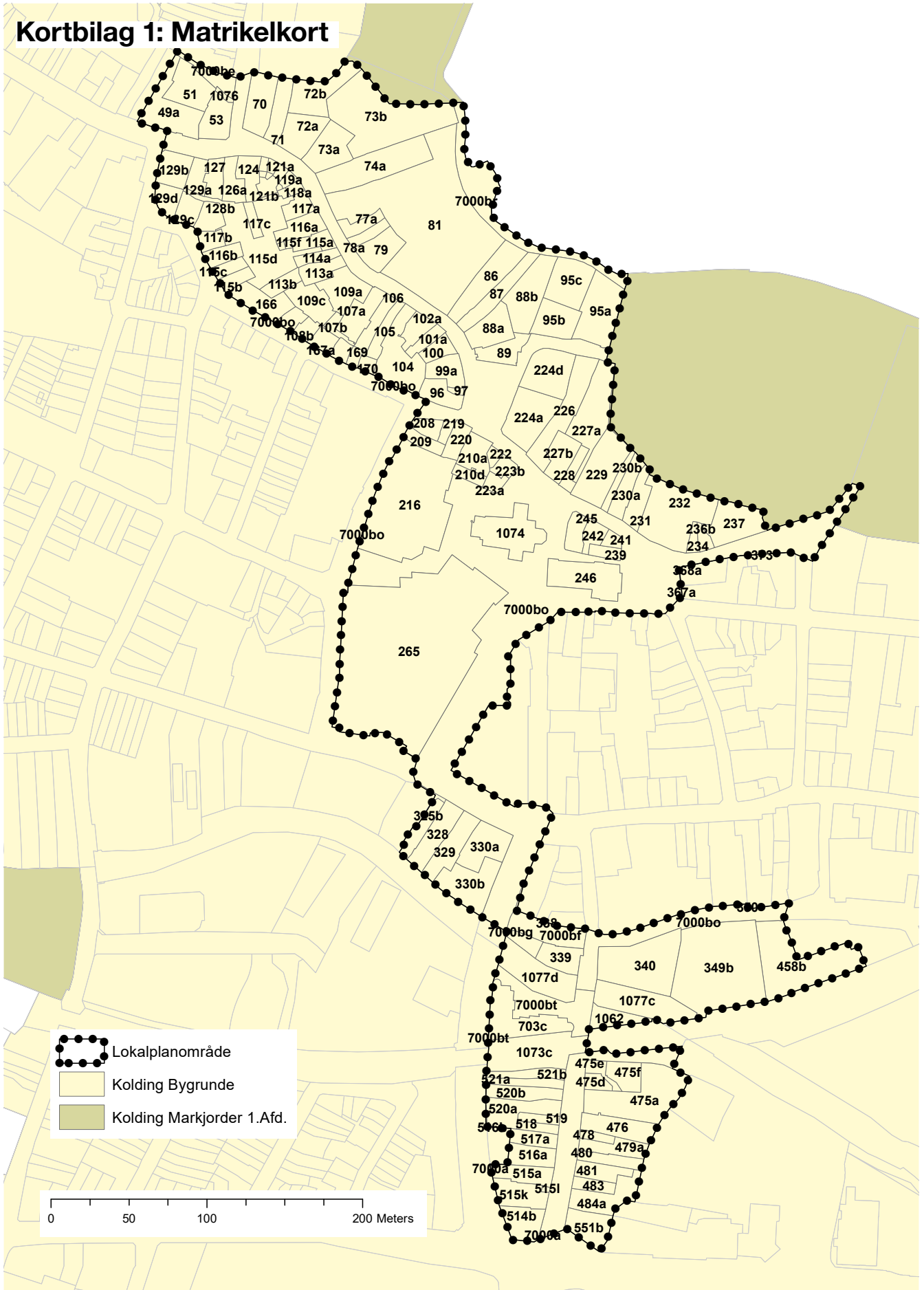
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

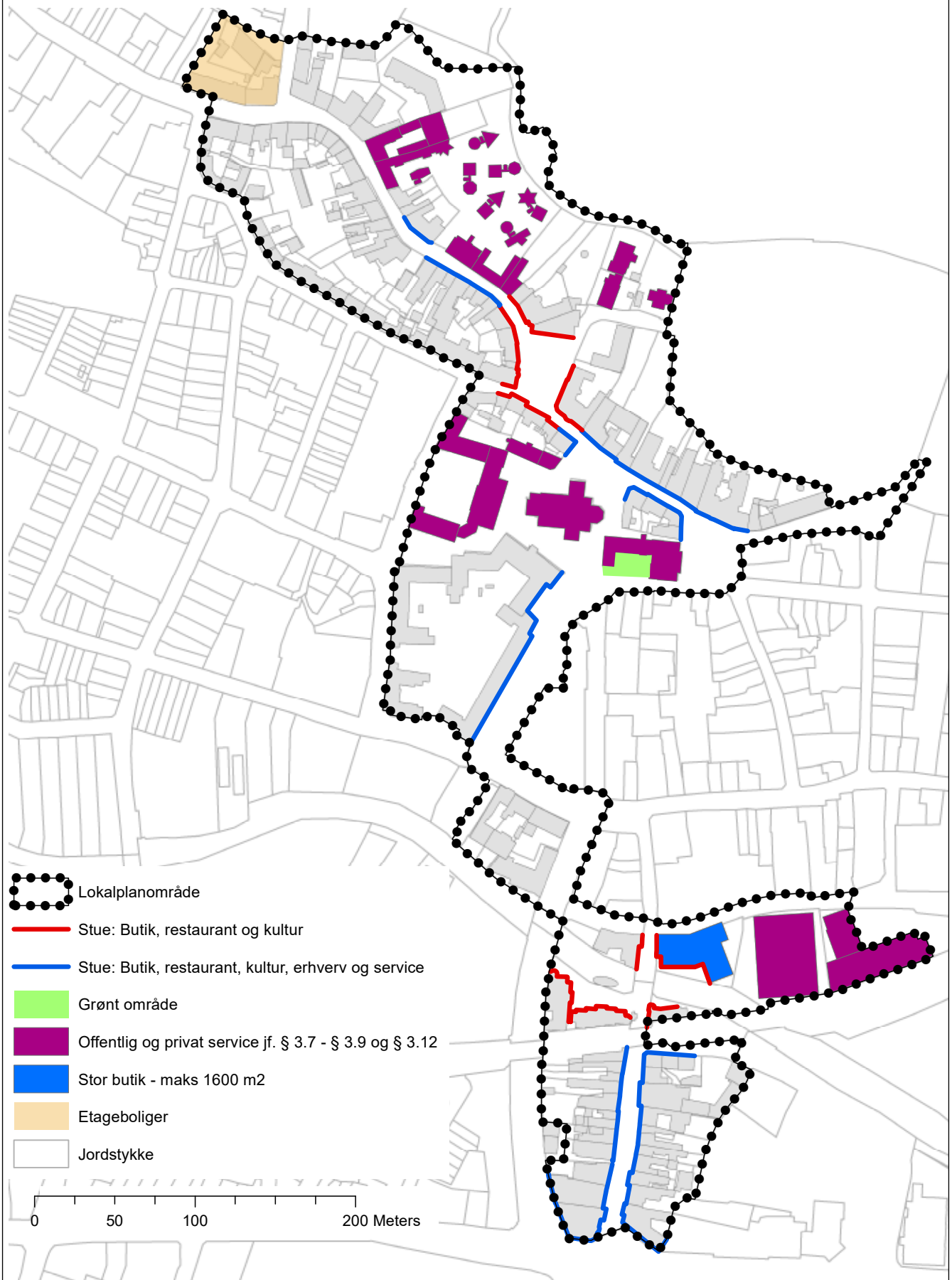
Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Nyt kortbilag 3 til lokalplan 0000-12-01



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udføres inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundes lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er kun juridisk bindende i det omfang, bestemmelserne henviser til den.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommunens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 0000-12-01

**Kolding Bymidte - en del af cityområdet
- tillæg 1 til lokalplan 0000-12**

Offentliggjort den 22. december 2020

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Formål med lokalplantillægget	3
Baggrund for lokalplantillægget	4
§ 1 Lokalplantillæggets formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	6
§ 4 Udstykning	8
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	8
§ 6 Tekniske anlæg	8
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	8
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	9
§ 9 Ubebyggede arealer	9
§ 10 Terræn	9
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12 Grundejerforening	9
§ 13 Bevaring	9
§ 14 Servitutter	9
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	9
§ 16 Retsvirkninger	10

Vedtagelsepåtegning

Forslag til offentlig høring	12
Endelig vedtagelse	12

Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	19
Kortbilag 2: Delområder	20
Kortbilag 3: Anvendelse	21
Kortbilag 4: Bebyggelse	22



Lokalplantillæggets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning set i sammenhæng med den oprindelige afgrænsning

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplantillæggets område ligger inden for Kolding cityområde og omfatter del af den historiske by neden for Koldinghus Slotsbanke. Området omfatter et areal, der strækker sig fra Søndergade i syd over Akseltorv og Ny Vestergade til Låsbygade i nord.

Lokalplanområdet omfatter den del af lokalplan 0000-12, der fortsat er gældende for den centrale bydel efter at dele af den oprindelige lokalplan fra 2001 er afløst af andre lokalplaner.

Formål med lokalplantillægget

Af hensyn til udviklingen og nye ønsker i bymidten har det været ønsket at skabe større fleksibilitet i anvendelserne i Koldings cityområde. I 2018 blev der for lokalplan 0000-41 udarbejdet et tillæg, hvor anvendelsesbestemmelserne blev justeret. Tilsvarende er det ønsket for lokalplan 0000-12 at regulere anvendelsesbestemmelserne. I den gældende lokalplan må



stueetagerne i hovedtræk kun anvendes til butikker, restauranter og erhverv, mens etagerne over stueetagen kun kan indrettes til boliger. Med nærværende lokalplantillæg er det hensigten at regulere anvendelsesbestemmelserne, således at der i dele af lokalplanområdet vil være mulighed for at etablere boliger i stueetagen og offentlig og privat service på etager over stueetagen. Butiksstørrelserne fastholdes i hovedtræk som i den gældende lokalplan til maksimalt 300 m² inkl. lager, kontor og personalerum. Dog er der mulighed for en enkelt større butik på maks. 1.600 m² i en ejendom på Søndergade, hvor Sinnerup findes i dag.

Bruttoetagearealet til detailhandel inden for lokalplantillæggets afgrænsning fastlægges til 14.000 m², hvilket åbner for en udbygning inden for området på cirka 6.000 m². Der er tale om en reduktion i bruttoetagearealet i forhold til gældende lokalplan, hvor det samlede bruttoetageareal er fastlagt til 37.300 m². Reduktionen skal ses i sammenhæng med, at lokalplan 0000-41 har erstattet en stor del af det område, som ligger inden for den oprindelige lokalplan 0000-12. Størstedelen af butikkerne i den centrale bymidte ligger inden for afgrænsningen af lokalplan 0000-41.

Af hensyn til helheden erstatter nærværende lokalplantillæg samtlige anvendelsesbestemmelser for den del af lokalplan 0000-12, som fortsat er gældende.

Baggrund for lokalplantillægget

Lokalplan 0000-12 for Kolding Bymidte blev udarbejdet i 2001 og indeholder bestemmelser for bygningernes anvendelse, udformning og ydre fremtræden samt vedligeholdelse, bevaring og renovering. Lokalplanen har som udgangspunkt haft til formål at sikre gode rammer for en udvikling af bymidten med både detailhandel, boliger, erhverv o.lign. i respekt for oprindelig byggeskik og arkitektur.

Anvendelsesbestemmelserne har dog i takt med udviklingen vist sig ikke at være helt tidsvarende. I forhold til ønsker om indretning af butikker, erhverv og boliger har der ikke været tilstrækkelig fleksibilitet i anvendelsen af de enkelte etager i bymidtens delområder.

Nærværende tillæg har derfor til formål at justere på anvendelsesbestemmelserne, således at der åbnes op for flere muligheder. Det er dog fortsat hensigten at sikre eksisterende boliger i videst muligt omfang, og nedlæggelse af boliger er derfor ikke umiddelbart muligt.

Kravet til udadvendte funktioner som butikker, restauranter, service, erhverv og kulturelle tilbud fastholdes i det store hele i stueetagerne omkring Låsbybanke og Søndertorv samt langs Søndergade, Adelgade og dele af Låsbygade.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplantillæggets formål

§ 1.1

Lokalplantillæggets formål er:

- at justere afgrænsningen for det samlede bruttoetageareal til detailhandel fra 37.300 m² til 14.000 m² inden for lokalplanafgrænsningen;
- at åbne mulighed for etablering af boliger i stueetagen i områderne uden for de egentlige hovedstrøg;
- at åbne mulighed for etablering af erhverv, privat- og offentlig service o.lign. på 1. sal inden for de egentlige hovedstrøg;
- at åbne mulighed for, inden for særligt udpegede ejendomme, at etablere offentlig og privat service m.v. på alle etager.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 100,101a,102a,104,105,106,1062,1074,1076,1077c,1077d,107a,107b,108b,109a,109b,109c,113a,113b,114a,115a,115b,115c,115d,115e,115f,116a,116b,117a,117b,117c,117e,118a,118b,119a,119b,121a,121b,122a,122b,123a,123b,124,126a,127,128b,129a,129b,129c,129d,166,167a,168a,169,170,208,209,210a,210d,216,219,220,222,223a,223b,224a,224d,226,227a,227b,228,229,230a,230b,231,232,234,236b,237,239,241,242,245,246,265,325b,328,329,330a,330b,338,339,340,349b,350,367a,368a,373,458b,475a,475d,475e,475f,476,478,479a,480,481,483,484a,49a,51,514b,515a,515k,515l,516a,516b,517a,518,519,520a,520b,521a,521b,53,551b,70,7000bf,7000bg,7000br,703c,71,72a,72b,73a,73b,74a,77a,78a,79,81,86,87,88a,88b,89,95a,95b,95c,96,97,99a, samt del af 1073c, 7000a, 7000be, 7000bo, og del af 7000bt, Kolding bygrunde, der efter den 1. juli 2020 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplantillæggets område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 (centerområde), 2 (offentligt område) og 3 (etageboligområde).

§ 2.3

Lokalplantillæggets område er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Samtlige anvendelsesparagraffer (§ 3.1-§ 3.3) i lokalplan 0000-12 erstattes af følgende:

Område 1

§ 3.1

Område 1 må anvendes til centerområde med helårsboliger, butikker, restauranter, kulturelle formål, underholdning, turisme, offentlig og privat service, liberale erhverv, kontorer, klinikker, ejendomsmæglere, rejsebureau, forsikring, frisør o.lign. samt park- og haveanlæg.

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabriktions- og oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt virksomheden har tilknytning til en butik.

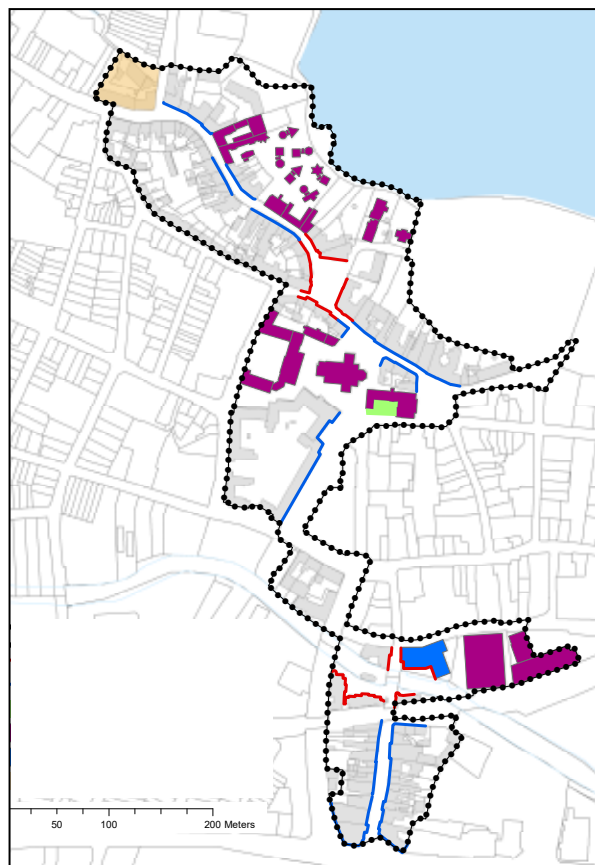
§ 3.2








Butikker, restauranter og virksomheder i forhuse skal etableres i gadelinje med adgang fra gaden eller i port. Såfremt det ikke er muligt at etablere adgang fra gade eller port, kan adgang fra baggård tillades.

Detailhandelsareal

I detailhandelsanalyse fra 2014/15 er detailhandelsarealet inden for lokalplanens afgrænsning registreret til cirka 8.000 m². Med en udbygning på 6.000 m² vil det samlede areal til detailhandel blive 14.000 m².

Anvendelser



-  Lokalplanområde
-  Stue: Butik, restaurant og kultur
-  Stue: Butik, restaurant, kultur, erhverv og service
-  Grønt område
-  Offentlig og privat service jf. § 3.7 - § 3.9 og § 3.12
-  Stor butik - maks 1600 m2
-  Etageboliger

Delområder







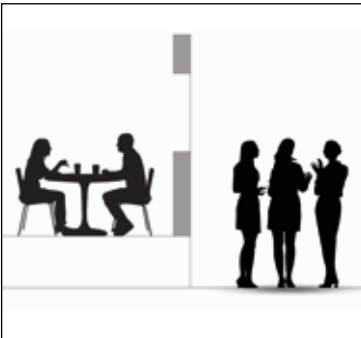
-  Lokalplanområde
-  Område 1
-  Område 2
-  Område 3

Illustration A:

Kortene angiver facadelinjer for ejendomme med særlige anvendelsesbestemmelser for stueetagerne dels markering af ejendomme med særlige anvendelsesbestemmelser for de enkelte etager. Endvidere fremgår delområderne.

Gulvniveau over terræn

Hævet gulv i boliger, der etableres i stueetagen, kan medvirke til at mindske indbliksgener fra forbipasserende på gaden - se illustration

**§ 3.3**

I bygninger markeret med rød facadelinje på kortbilag 3 må stueetagen i forhuset kun indrettes til butikker til detailhandel, restauration, café, kulturelle formål og underholdning.

§ 3.4

I bygninger markeret med blå facadelinje på kortbilag 3 må stueetagen i forhuset kun indrettes til butikker til detailhandel, restauration, café, kulturelle formål, underholdning, offentlig og privat service, liberale erhverv, kontorer, klinikker, ejendomsmæglere, rejsebureau, forsikring, frisør o.lign.

§ 3.5

Boliger kan etableres i stueetagen i bygninger mod vej, hvor der ikke er markeret en rød eller blå facadelinje (jf. § 3.3 og § 3.4). Ved indretning af boliger i stueetagen mod vej skal gulvniveauet af hensyn til det arkitektoniske udtryk samt indkig fra gaden være hævet over gadeterræn med 0,5 meter.

§ 3.6

Inden for delområde 1 må der på etager over stueetagen kun tillades boliger til helårsbeboelse. Undtaget herfor er bygninger på ejendomme nævnt i § 3.7 - § 3.9 samt bygninger med markeret facadelinje (jf. § 3.2 og § 3.3), hvor 1. sal ud over boliger til helårsbebyggelse tillades anvendt til liberale erhverv og offentlig og privat service, sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt virksomhed og butik i tilknytning til funktionen tilladt i ejendommens stueetage.

§ 3.7

Ejendommene Nicolaiplads 2, 4 og 6, (matr. nr.: 210 d, 216 og 223a, Kolding Bygrunde) samt Hyrdestræde 3, 5 og 7 (matr. nr.: 95 a, 95 b og 95 c Kolding bygrunde) tillades på alle etager indrettet til offentlig og privat service samt sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål.

§ 3.8

Ejendommene Brostræde 3, 5 og 7 (matr. nr. 349 b og 458 b Kolding Bygrunde) tillades på alle etager indrettet til offentlig og privat service herunder kultur- og fritidsformål.

§ 3.9

Ejendommene Låsbygade 6 og 30 samt Kedelsmedgangen 2 (matr. nr.: 74 a, 81, og 86, Kolding Bygrunde) tillades på alle etager anvendt til helårsbeboelse og ferieboliger samt offentlig og privat service og fællesfaciliteter for områdets brugere.

§ 3.10

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel må ikke overstige 14.000 m² og bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 300 m². Undtaget herfor er ejendommen Søndergade 9 (matr. nr. 340 Kolding bygrunde), hvor bruttoetagearealet for den enkelte butik må være på 1.600 m².

Område 2**§ 3.11**

Område 2 må kun anvendes til offentlig og privat service såsom kirke og offentlig administration (rådhus o.lign.).

§ 3.12

Ejendommene Akseltorv 1 og Nicolaiplads 3 (matr. nr. 246 og 1074 Kolding Bygrunde) må kun anvendes til offentlig formål.

§ 3.13

Område vist med grøn signatur (Rådhushaven) på kortbilag 3 må kun anvendes til grønt område som haveanlæg.

Område 3**§ 3.14**

Område 3 må kun anvendes til etageboliger og eksisterende butikslokale i stueetagen (300

m²) kan fastholdes og ombygges. Endvidere kan der etableres liberale erhverv i bygninger på adressen Låsbygade 48.

Øvrigt

§ 3.15

Inden for lokalplanområdet kan tillades opført transformerstation til områdets forsyning.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 6 Tekniske anlæg

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

I lokalplan 0000-12 ændres § 7.1. til:

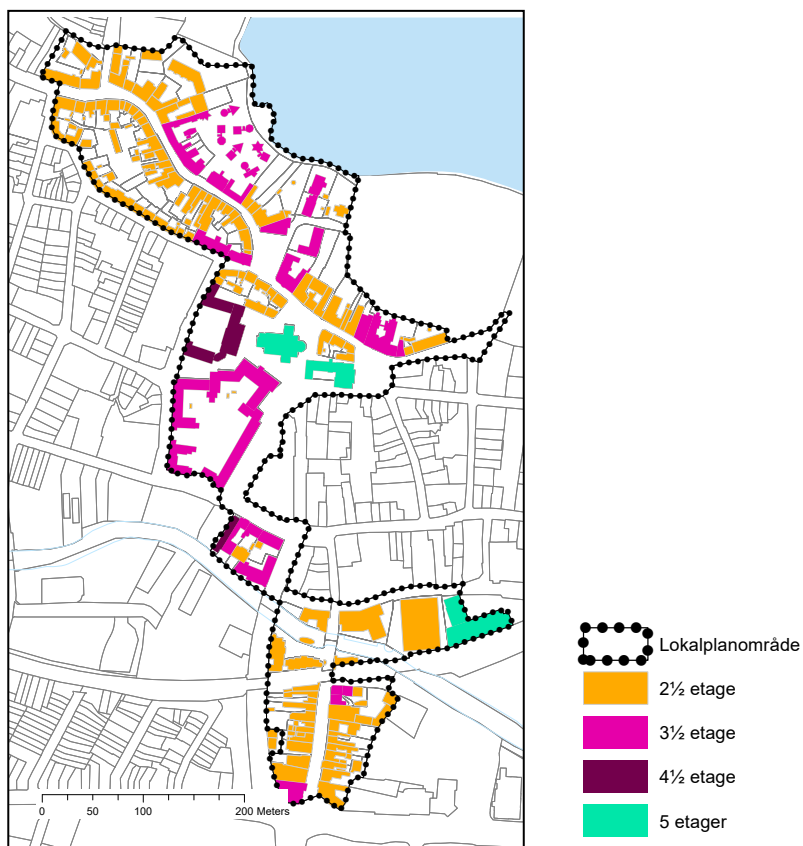


Illustration B:

Kortbilag 4 angiver særlige bestemmelser for bygningshøjder.

§ 7.1

Område 1: Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90 og bygningshøjden må ikke overstige 2 ½ etager og 11 meter målt fra eksisterende terræn.

Undtaget herfor er ejendomme vist med særlig signatur på kortbilag 4. Der er tale om følgende ejendomme:

På ejendommene matr. nr., 81, 89, 96, 104, 224 a, 231, 232, 234, 265, 325 b, 328, 329, 330 a, 330 b, 475 e, og 514 Kolding bygrunde tillades en bygningshøjde på 3 ½ etager og 16 meter,

På ejendommene matr. nr. 216, 458 b, 325 b, Kolding bygrunde tillades en bygningshøjde på 4 ½ etager og 20 meter.

I lokalplan 0000-12 ændres § 7.2. til:

§ 7.2

Område 2: På ejendommene matr. nr. 246 og 1074, Kolding bygrunde tillades en bygningshøjde på 5 etager og 24 meter målt fra eksisterende terræn. Kirken kan dog tillades opført i højere højde baseret på kirkens nuværende udformning.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 10 Terræn

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 12 Grundejerforening

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 13 Bevaring

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Byrådet den 1. september 2020.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 7. september 2020.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 15. december 2020.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 22. december 2020.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplantillæggets område ligger inden for Kolding cityområde og omfatter del af den historiske by neden for Koldinghus Slotsbanke. Området omfatter et areal, der strækker sig fra Søndergade i syd over Akseltorv og Ny Vestergade til Låsbygade i nord.

Området er beliggende i byzone.

Området fungerer i dag som centerområde med fokus på butikker, caféer, forskellige typer af liberalt erhverv samt boliger. Udviklingen i de danske byer generelt er dog, at der bliver færre butikker. Butikkerne erstattes ofte af forskellige former for serviceerhverv/bylivsfunktioner som klinikker og lignende. Sammen med butikkerne er service- og kulturtilbud vigtige elementer for bymidtens attraktivitet for kunderne.

Lokalplantillæggets indhold

Anvendelse

Formålet med lokalplantillægget er at supplere den eksisterende lokalplan ved at give flere muligheder for forskellige anvendelser i bymidten. Dette skal bl.a. sikre, at de lokaler, hvor butikker må lukke, kan tages i brug til andre funktioner i stedet for at stå tomme. Lokalplantillægget skal dog fortsat skabe rammer for, at handlgaderne bevares og styrkes. Ifølge lokalplantillægget kan der fortsat ikke etableres boliger i forhusets stueetage ud til de primære handelsstrøg vist med henholdsvis rød og blå facadelinje på kortbilag 3.

Lokalplantillægget fastholder opdelingen af lokalplanområdet i 3 delområder. Område 1 omfatter størstedelen af lokalplanområdet med strøggader og boligområder, mens område 2 alene omfatter offentlige formål som kirke og rådhus. Området til offentligt formål reduceres i forhold til lokalplan 0000-12, således at bygningerne på Nicolaiplads 6 (nuværende Socialforvaltning) tages ud og overføres til område 1 for på sigt at åbne mulighed for anvendelse til andre formål.

Område 3 omfatter eksisterende etageboligejendomme på hjørnet af Låsbygade og Hospitalsgade, og der åbnes med tillægget mulighed for fastholdelse af lovligt etableret butik i stueetagen (i henhold til planlovens § 5 r, stk. 2).

Med lokalplantillægget fastholdes de maksimale butiksstørrelser til 300 m², idet der dog tillades en stor butik på 1.600 m² i Søndergade 9 (Sinnerup).

Boliger kan tillades i forhusets stueetage i de områder, hvor der ikke er markeret en rød eller blå facadelinje. Ved indretning af boliger i stueetagen mod vej skal gulvniveauet af hensyn til det arkitektoniske udtryk være hævet mindst 0,5 meter over gadeterræn.

Inden for lokalplanområdet må der på etager over stueetagen kun tillades boliger til helårsbebyggelse. Undtaget herfor er bygninger, der er specifikt nævnt under §3.8-§3.10 samt bygninger med markeret facadelinje, hvor 1. sal ud over boliger til helårsbebyggelse tillades anvendt til liberale erhverv og offentlig og privat service, sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt virksomhed og butik i tilknytning til funktionen tilladt i ejendommens stueetage.

Lokalplantillægget justerer endvidere bestemmelserne for bebyggelsens omfang og placering i forhold til bebyggelsesprocenter og bygningshøjder på eksisterende markante bygninger i bybilledet - herunder Rådhuset, Socialforvaltningen m.fl.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplantillægget er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplantillægget ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omliggende miljø. Der er alene tale om en justering af anvendelsesbestemmelserne og en tilretning af bestemmelserne for bebyggelsens omfang i forhold til eksisterende bygningshøjder og bebyggelsesprocenter.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til boliger, idet områdets anvendelse fastholdes som centerområde.



Adelgade

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægning.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2017-2029 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for areal anvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

Ved etablering af boliger i bymidten skal der så vidt muligt sikres støjbeskyttelse af både boliger og opholdsarealer i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger om støj fra veje og jernbane.

Støv, lugt og anden luftforurening

Lokalplantillægget udlægger ikke nye arealer til følsomme anvendelser, idet områdets anvendelse fastholdes som centerområde og område til offentligt formål.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan

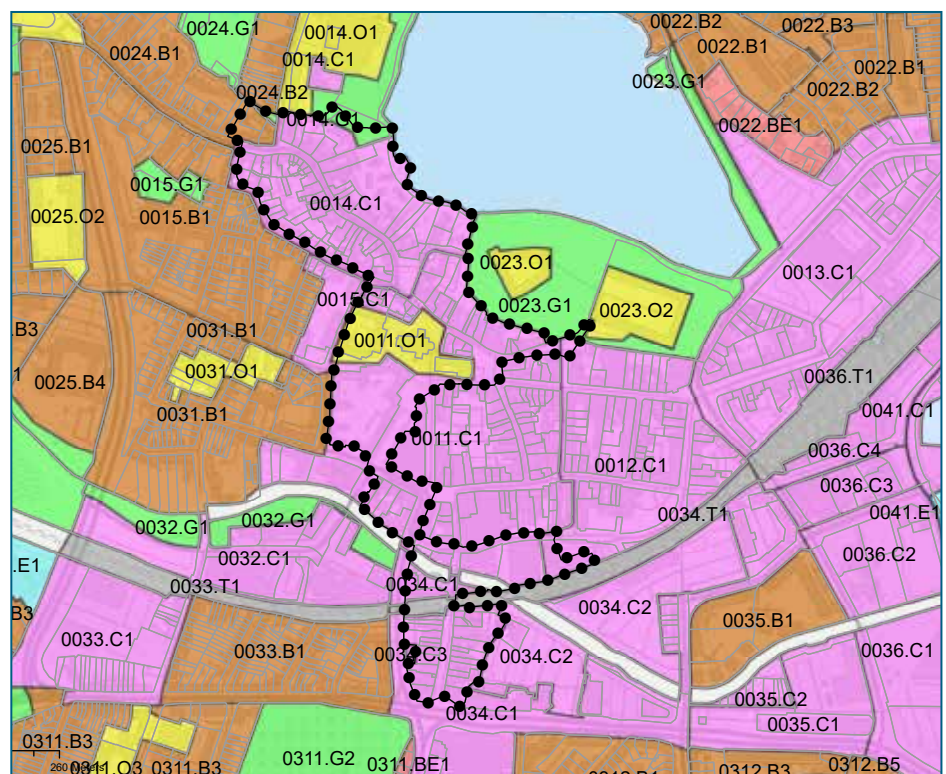
Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0000-12 Kolding bymidte - et cityområde. Denne lokalplan bibeholdes og er fortsat gældende med de ændringer, som fremgår af nærværende lokalplantillæg.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i funktionsområde 00 Bymidten. Lokalplantillægget omfatter dele af rammeområderne 0011 City vest, 0014 Låsbygadeområdet og 0034 Riberdyb. Lokalplantillægget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen for så vidt angår afgrænsning af område 0011.O1 til offentligt formål. Der er derfor udarbejdet tillæg 50 til kommuneplan 2017-2029, hvor del af område til offentligt formål (0011.O1) bliver overført til centerområde (0011.C1). Dette åbner mulighed for at bygningerne på Nicolaiplads 6 kan anvendes til både boliger og offentlig og privat service på alle etager. Endvidere ændres etagehøjder og bygningshøjder inden for område 0034.C1, således at der tillades bebyggelse i 3 ½ etager.

Retningslinjer og rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for den afgrænsede bymidte i Kolding og er således omfattet af "Retningslinje for bymidter" i Kommuneplan 2017-2019.



Kommuneplan 2017-2029 - eksisterende rammekort

Ifølge retningslinjen kan der i Kolding Bymidte planlægges for butikker til dagligvarer på op til 3.500 m² og til udvalgsvarer på op til 2.000 m². Der er fastlagt en samlet ramme for bruttoetagearealet til butiksformål på 84.000 m² for bymidten som helhed. I henhold til detailhandelsanalysen fra 2015 udgør det eksisterende bruttoetageareal til detailhandel inden for bymidteafgrænsningen 34.000 m². Der er således et restramme på 50.000 m² til detailhandel i bymidten.

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplantillæg 0000-41-01 for det tilstødende bymidteområde blev der i 2018 fastlagt en arealramme til detailhandel på 46.000 m² inden for lokalplanens område. Dermed blev der givet mulighed for udvidelser på 20.000 m² til ny detailhandel inden for lokalplantillæg 0000-41-01. Der er således fortsat en rummelighed til ny detailhandel på 30.000 m² inden for den samlede bymidteafgrænsning, som kan anvendes i forbindelse med lokalplanlægning i den resterende del af bymidteafgrænsningen.

Inden for afgrænsningen af lokalplantillæg 0000-12-01 findes i dag ca. 8.000 m² detailhandel. Den samlede arealramme inden for området udvides med 6.000 m² til 14.000 m².

Hermed er der samlet disponeret 60.000 m² af kommuneplanens fastlagte 84.000 m² for bymidteafgrænsningen som helhed.

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

Der må - uanset lokalplantillæggets bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

Jordforurening

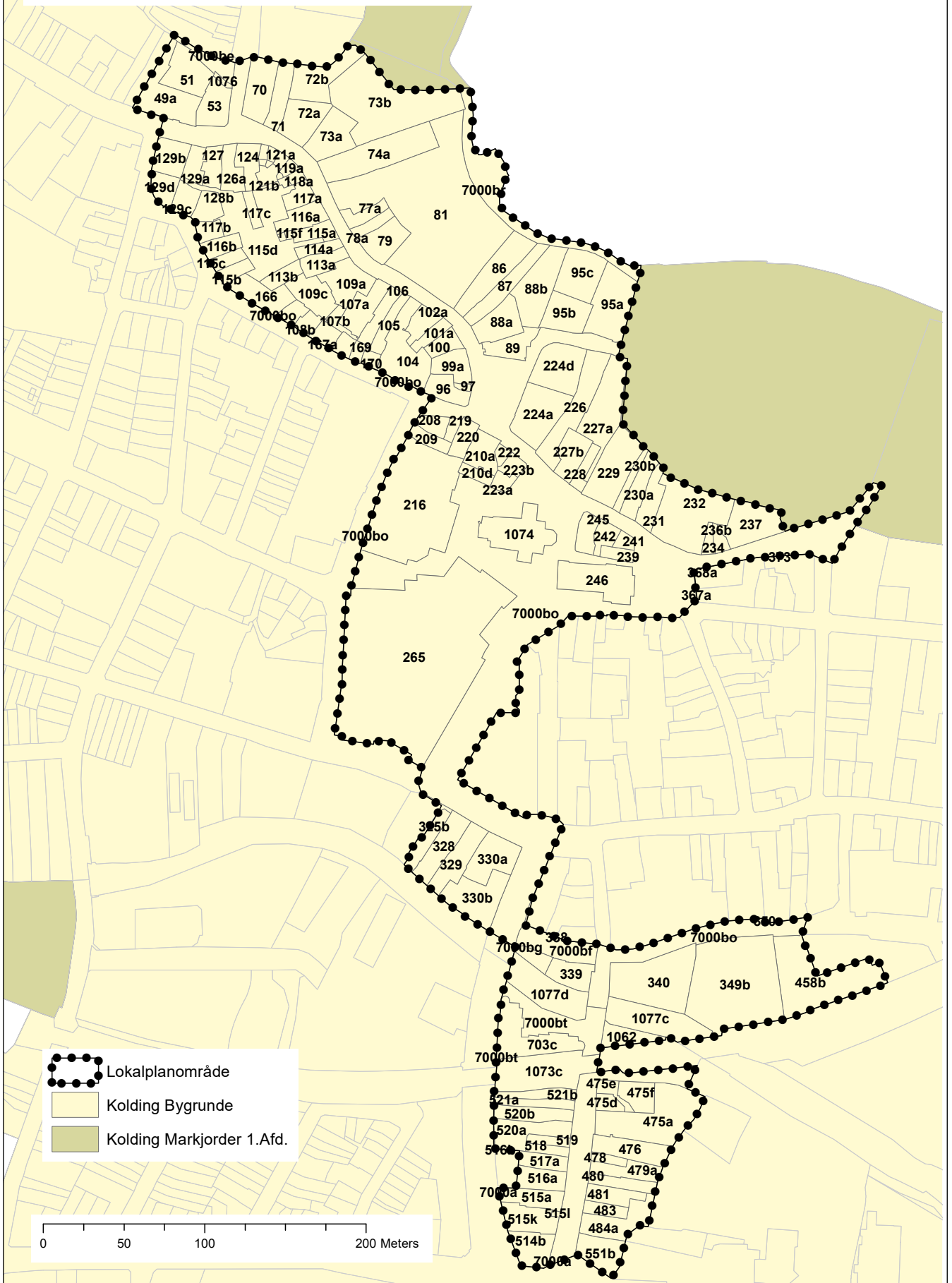
Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet – jf. jordforureningsloven.

Jernbaneloven

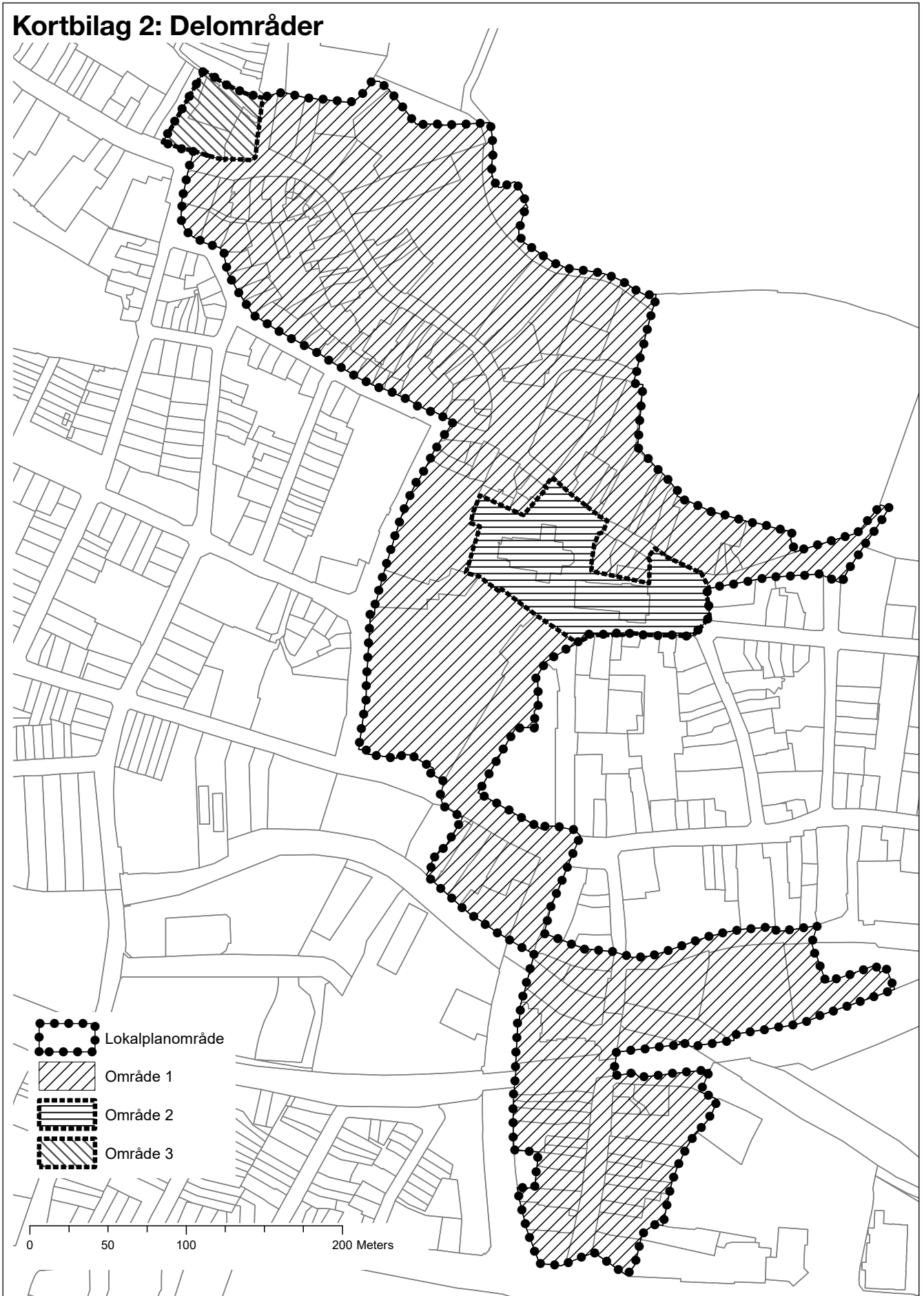
Bygge- og anlægsarbejder, gravearbejder, terrænændringer, mv. i nærheden af jernbanespor eller banearealer kan kræve godkendelse efter Jernbanelovens §24.

Kortbilag

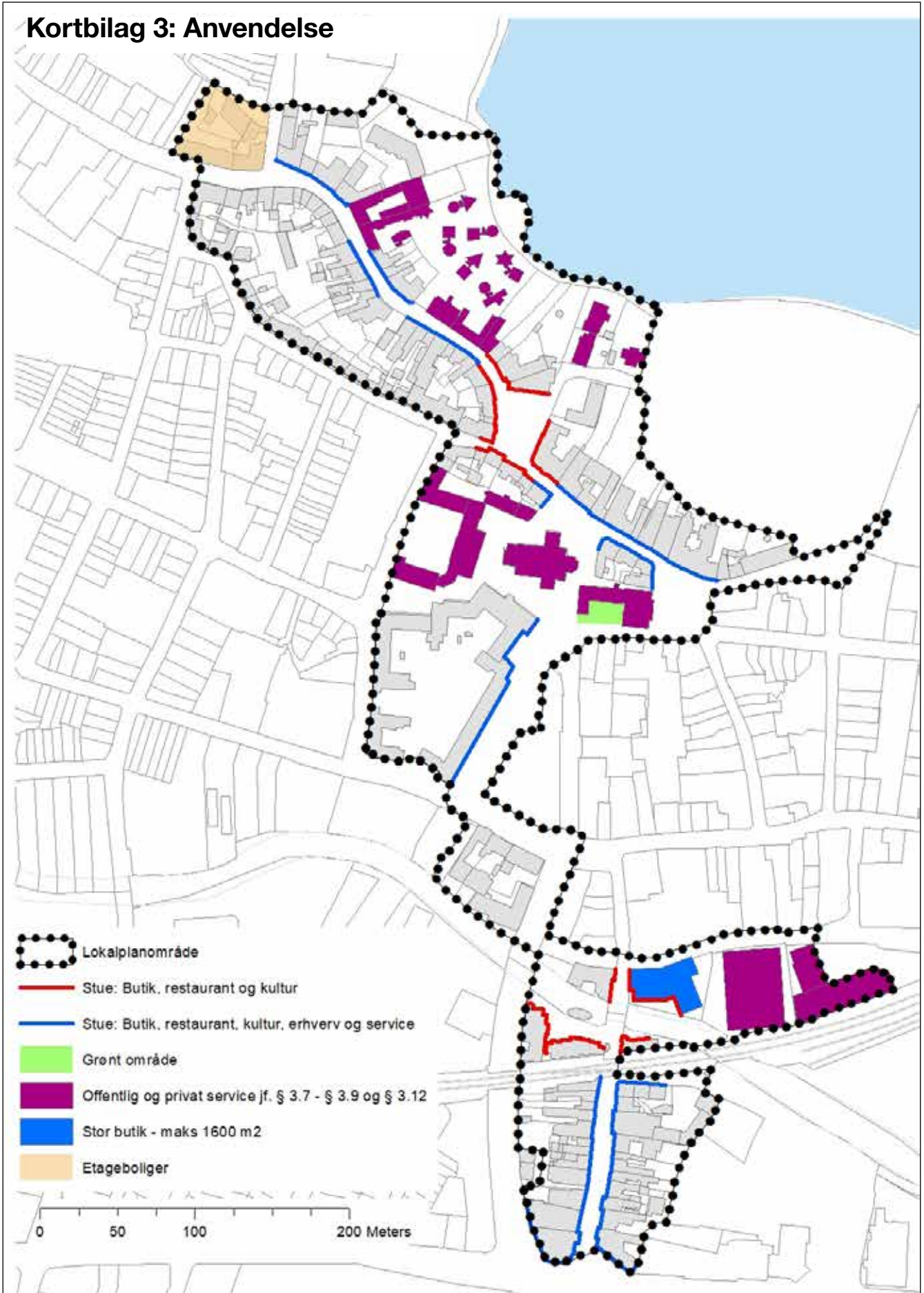
Kortbilag 1: Matrikelkort



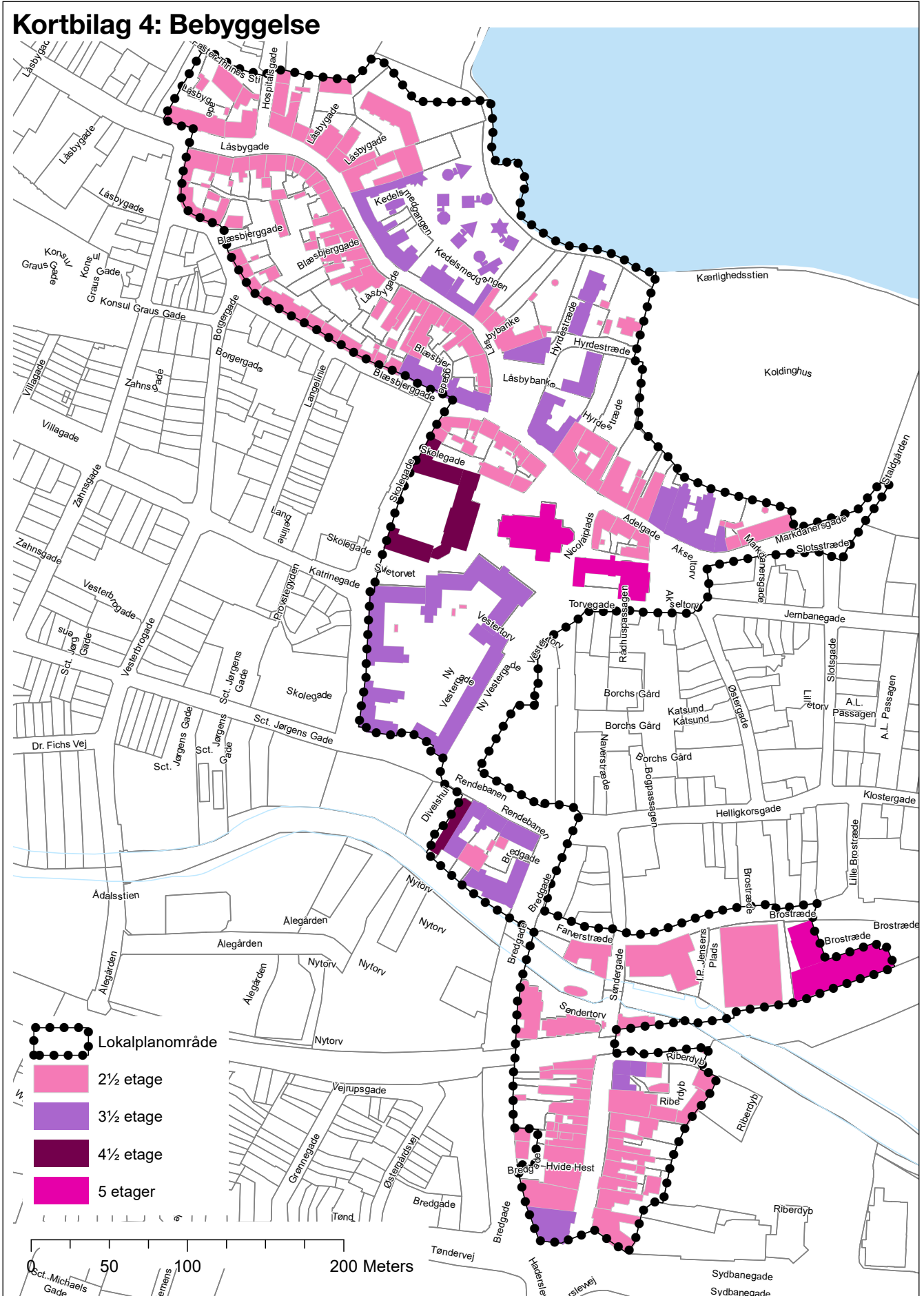
Kortbilag 2: Delområder



Kortbilag 3: Anvendelse



Kortbilag 4: Bebyggelse



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udføres inden for et bestemt område. Lokalplanen er bygget op med følgende indhold:

- Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.
- Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.
- Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundes lokalplanens bestemmelser og beskriver planens forudsætninger.
- Vedtagelsespåtegning, der dokumenterer, at planen er forelagt og vedtaget i byrådet.
- Matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse. Lokalplankort vil ofte være flere kortbilag.
- Eventuel illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

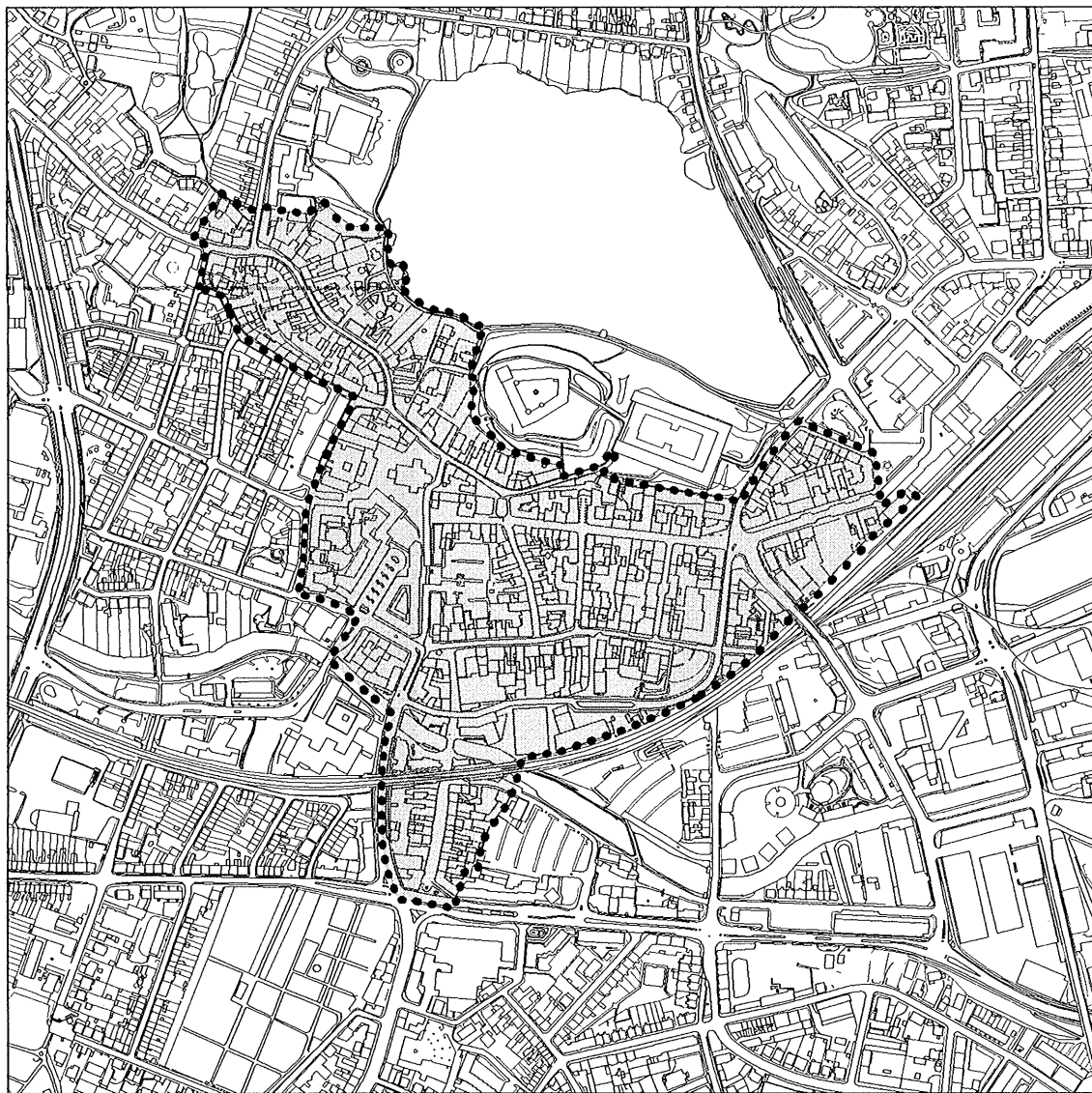
I en lokalplan kan byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej- og sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg



Kolding Kommune

Lokalplan 0000-12



Kolding bymidte - et cityområde

17. december 2001

ISBN 87-90773-45-4

Indledning 3

Lokalplanområdets beliggenhed 3

Baggrund og formål 3

Bymidteplan 2000 3

Lokalplanen 4

Bestemmelser 5

§ 1 Formål 5

§ 2 Område 5

§ 3 Områdets anvendelse 6

§ 4 Udstykninger 9

§ 5 Veje og stier 9

§ 6 Ledningsanlæg 9

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 9

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 12

§ 9 Ubebyggede arealer 15

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 16

§ 11 Bevaring af bebyggelse og gaderum 16

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt/lokalplan 17

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 18

§ 14 Grundejerforening 18

§ 15 Servitutter 18

§16 Påtaleret 19

VEDTAGELSESPÅTEGNING 19

Kortbilag 1 Matrikelkort og delområde 22

Kortbilag 2 Delområder, bygningsanvendelse i stueetagen. Grønne områder 23-24

Kortbilag 3 Udgangslinier for bebyggelse 25

Kortbilag 4 Gader, pladser og stier 26

Kortbilag 5 Bevaringsforhold og beskyttelseslinier 27

Kortbilag 6 Eksisterende grundejerforeninger med medlemspligt 28

Retsvirkninger 29

Redegørelse 31

Eksisterende forhold 31

Lokalplanens indhold 31

Trafik 33

Grønne områder 33

Bebyggelsens fremtræden 33

Affaldshåndtering 33

Økologi i planlægning og byggeri 33

Forhold til øvrig planlægning for området 34

Regionplan 1997-2009 34

Zonestatus 34

Kystnærhed 34

Kirkeomgivelser 34

Fortidsminde 34

Naturbeskyttelse 34

Detailhandel 35

Kommuneplan 2001-2009 35

Bymidteplan 2000 36

Bevillingsplan 36

Forskønnelsesprojekt for bymidtens gader 36

Regulativ for fodgængerarealer i Kolding bymidte 37

Regulativ vedrørende facader og skilte i Kolding Kommune 37

Kommende projekter inden for lokalplanens område 37

Klostergården 37

Borchs Gård 37

Langs Kolding Å 38

Øvrige planer	38
Spildevandsplan	38
Vandforsyning	38
Varmeforsyningsplan	38
Arkæologiske fund	38
Byggeriets omfang og placering	38
Ledningsanlæg	38
Bilag 1 Uddrag af Skilte og facader, Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune	39
Bilag 2 Regulativ for Kolding Kommunes parkeringsfond (P-fond)	54

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er selve Kolding bymidte, som omfatter den historiske bykerne neden for Koldinghus, fra Jernbaneplassen mod øst til Sct Jørgens Gade, Skolegade og Blæsbjerggade mod vest og fra Slotssøen mod nord til og med ejendommene omkring Søndergade mod syd. Lokalplanen omfatter hele det primære cityområde i Bymidteplan 2000, en mindre del af de tilstødende sekundære cityområder umiddelbart øst for (mellem Buen, Fredericiagade og Slotsalle) og vest for (mellem Slotssøen og Blæsbjerggade og mellem Skolegade, Sct Jørgens Gade og Kolding Å) samt et hjørne af boligområdet ved Låsbygade og Hospitalsgade. Lokalplanens område er primært udlagt som centerområde.

Lokalplanens område ligger i kommuneplanens funktionsområde 00 Centrale bydel.

Lokalplanen omfatter hele enkeltområde 0011 City Vest og 0012 City Øst samt dele af enkeltområderne 0013 Banegården-Slotsmøllen, 0014 Låsbygade-området, 0024 Vifdam-området og 0034 Riberdyb. Mindre områder er udlagt til offentligt område, grønt område og etageboligområde.

Kommuneplan 2001-2009, Rammer, blev vedtaget den 17. december 2001 af Byrådet.

Lokalplan 0000-12 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2009.

Baggrund og formål

Bymidteplan 2000

Lokalplanen er udarbejdet som en opfølgning på Bymidteplan 2000, der blev vedtaget af Kolding Byråd den 11. december 2000, og for at imødekomme ønske om et forenklet og ensartet administrationsgrundlag i Kolding bymidte til fælles glæde for alle bymidtens ejere og brugere.

Hovedmålet med Bymidteplan 2000 er at skabe en bymidte, der på én gang er dynamisk, spændende, harmonisk og som udstråler atmosfære og kvalitet. Der skal derfor skabes muligheder for, at Kolding bymidte kan byde på gode og spændende oplevelser for alle aldersgrupper og for at byens rekreative muligheder, trafikale forhold og parkeringsmuligheder forbedres. Der skal også skabes mulighed for fortsat vækst i Kolding Kommune ved blandt andet at tiltrække og fastholde ungdom og viden. Bymidten skal derfor styrkes på områder som detailhandel, erhverv, kultur, turisme, uddannelse og boliger. Bymidteplan 2000 omfatter hele området mellem Ndr Ringvej og Tøndervej/Sydbanegade/Skamlingvejen og mellem Vestre Ringgade og Kolding Fjord. Bymidten er derfor opdelt i 4 funktionsområder: Cityområde (primært og sekundært område), uddannelses- og erhvervsområde, boligområde og havneområde.

Det primære cityområde består af den centrale bymidte, som først og fremmest skal bruges til butikker med udvalgsvarer, restauranter, caféer, underholdning, serviceerhverv samt boliger – et område med aktivt, pulserende byliv både dag og aften. Det er hensigten, at

antallet af gågader skal udvides og at gader og pladser skal gøres smukkere med ny belægning og gadeinventar af høj kvalitet. Stueetagerne skal primært benyttes til butikker, restauranter og serviceerhverv, boliger kan placeres i de øvrige etager. Antallet af boliger må gerne øges.

Det sekundære cityområde omkranser den centrale bymidte og skal fortrinsvis benyttes til kultur, offentlig og privat service og boliger.

Uddannelses- og erhvervsområdet strækker sig fra Kongebrogade og omfatter Designskolen og område ved Skamlingvej. Her skal skabes et kreativt og tiltrækkende uddannelses- og erhvervsområde.

Boligområder omkring den centrale bymidte skal fastholdes som udprægede boligområder med mindre butikker til områdets daglige forsyning, men også andre ikke generende funktioner kan placeres i disse områder.

Havneområdet omfatter Kolding Havn, der fastholdes som erhvervsområde for virksomheder med behov for betjening af havnefaciliteter eller med forretningsservice for havnefunktioner.

Den centrale bymidte skal bevares som det sted, hvor Koldings historie træder tydeligt frem og fortælles af det historiske gadenet, der sammenbinder de enkelte bevaringsværdige huse i gademiljøer af høj historisk og oplevelsesmæssig værdi. Nybyggeri og fornyelse af bymidtens bygninger skal derfor ske med respekt for det bestående gadeforløb og de bestående bebyggelser. Der er behov for en detaljeret planlægning og specificerede krav til regulering af facader, gavle og skiltning samt ved udformning af nyt byggeri. Byrådet ønsker, at bymidten rummer mange forskellige butikstyper, blandt andet mindre butikker med et mere eksperimenterende forretningskoncept.

Lokalplanen

Lokalplanens indhold er fastlagt for at imødekomme Byrådets ønske om, at områdets anvendelse fastlægges i overensstemmelse med intentionerne i Bymidteplan 2000. Det er derfor lokalplanens formål at medvirke til at sikre en attraktiv bymidte med butikker og restauranter, offentlig og privat service og liberalt erhverv. Til butikkerne skal kunne tilknyttes værkstedsvirksomhed, og bymidtens boliger skal fastholdes. Det er også et formål at bevare miljøer, bebyggelser, gaderum og pladser og at sikre bybilledet arkitektonisk kvalitet. Dette kan ske ved at administrere og styre bymidtens bygninger efter et samlet sæt af regler, blandt andet ved at styre skiltningen i gaderne.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000, som ændret ved lov nr. 477 af 7. juni 2001) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre en attraktiv bymidte med butiksgader, privat og offentlig service og liberale erhverv
- at sikre mulighed for at der til den enkelte butik kan knyttes værksteds- og reparationsvirksomhed
- at fastholde boliger i bymidten
- at fastholde eksisterende offentligt område
- at bevare miljøer, bebyggelser, gaderum, pladser og grønne områder
- at sikre bybilledet arkitektonisk kvalitet
- at styre skiltning

§ 2 Område

2.1

Lokalplanen afgrænses

- mod vest af bolig- og erhvervsejendomme ved Låsbygade, Zahnsgade, Blæsbjerggade, Skolegade, Sct Jørgens Gade, Divelshul, af Kolding Å og den sydlige del af Bredgade
- mod syd af Sydbanegade
- mod øst af bolig- og erhvervsbebyggelse mellem Riberdyb og Sydbanegade og jernbanen
- mod nord af Banegårdspladsen, Slotsalle, Fredericiagade, Slotsbanken, Slotssøen og grønt område ved Sct Jørgens Gård i Hospitalsgade.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter matr. nr.: del af 1073a, 1077a, 1077b og matr. nr. 49a, 51, 53, 70, 71, 72a, 72b, 73a, 73b, 74a, 77a, 78a, 79, 81, 86, 87, 88a, 88b, 89, 95a, 95b, 95c, 96, 97, 99a, 100, 101a, 102a, 104, 105, 106, 107a, 107b, 108b, 109a, 109b, 109c, 113a, 113b, 114a, 115a, 115b, 115c, 115d, 115e, 115f, 116a, 116b, 117a, 117b, 117c, 117e, 118a, 118b, 119a, 119b, 121a, 121b, 122a, 122b, 123a, 123b, 124, 126a, 127, 128b, 129a, 129b, 129c, 129d, 166, 167a, 168a, 169, 170, 208, 209, 210a, 210d, 216, 219, 220, 222, 223a, 223b, 224a, 224d, 226, 227, 228, 229, 230a, 230b, 231, 232, 234, 236b, 237, 239, 241, 242, 245, 246, 265, 289a, 289b, 290a, 292a, 292b, 292c, 292h, 292k, 292l, 294a, 297a, 300, 303b, 304a, 305a, 306, 307, 308a, 309, 310, 311, 312a, 313, 314a, 315, 316a, 320, 325b, 328, 329, 330a, 330b, 332, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 342a, 344, 347a, 347e, 348, 349a, 349b, 350, 351, 352a, 352b, 352c, 353, 354a, 356a, 357b, 358, 360, 361a, 362a, 364, 365a, 365b, 365c, 365d, 365e, 365f, 365g, 367a, 367c, 367d, 368a, 373, 375,

385a, 387a, 387b, 387c, 388, 389a, 390a, 391a, 393c, 393g, 394, 395, 398a, 400, 401, 402a, 403a, 404, 405a, 405e, 406a, 407a, 409, 413, 414, 415, 416, 417a, 421a, 422a, 422b, 422c, 422g, 422h, 422i, 426, 427a, 427c, 427f, 427h, 427i, 427m, 427n, 427p, 428a, 428b, 431b, 431c, 431e, 431h, 433a, 434, 435a, 436, 437, 441a, 441c, 441d, 441e, 441g, 441n, 455, 458a, 458b, 458c, 462a, 463a, 463b, 465a, 467a, 475a, 475d, 475e, 475f, 476, 478, 479a, 480, 481, 483, 484a, 514b, 515a, 515k, 515l, 516a, 516b, 517a, 518, 519, 520a, 520b, 521a, 521b, 551b, 703c, 1039, 1062, 1067, 1074, 1076, 1077c, 1077d, 1078a, 1078b og del af umatrikuleret vejareal "a", "bd", "be" "bf", "bl" og "br" og umatrikuleret vejareal "bb" og "bg", Kolding Bygrunde, og matr. nr.: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b og del af umatrikuleret vejareal "r", Kolding Markjorder, 4. afdeling.

2.2

Lokalplanens område opdeles i følgende områder, som vist på kortbilag 1 og 2

- Område 1 Centerområde og grønt område
- Område 2 Offentligt område og grønt område
- Område 3 Etageboligområde

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 Centerområde og grønt område

3.1.1

Området må kun anvendes til bolig- og erhvervsområde, offentlige formål og grønt område såsom boliger, butikker, restauranter, kultur, underholdning, turisme, kontorer, klinikker, offentlig og privat service samt park- og haveanlæg.

3.1.2

Inden for området vist med krydsskravering på kortbilag 2 må stueetagen kun indrettes til butikker til detailhandel.

3.1.3

Inden for området vist med åben skrå skravering på kortbilag 2 må stueetagen kun indrettes til butikker til detailhandel og til restauranter.

Ejendommene Adelgade 10, 11, 12 og 14 og Nicolaiplads 1-Adelgade 5-7 (matr. nr.: 226, 223b, 227, 228 og 245, Kolding Bygrunde) må tillige indrettes til sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt til rådgivnings- og servicefunktioner.

Ejendommene Nicolaiplads 2 og 4 (matr. nr.: 210d og 223a, Kolding Bygrunde) må tillige indrettes til offentlig service, menighedshus.

Ejendommene Hyrdestræde 3, 5 og 7 (matr. nr.: 95a, 95b og 95c, Kolding Bygrunde) må tillige indrettes til offentlig og privat service såsom institution og præstebolig.

3.1.4

Inden for området vist med tæt vandret skravering på kortbilag 2 må stueetagen kun indrettes til butikker til detailhandel, restauranter og virksomheder til kundeorienteret serviceerhverv med udstillingsbehov såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank og frisør.

3.1.5

Inden for området vist med tæt skrå skravering på kortbilag 2 må stueetagen kun indrettes til butikker til detailhandel, restauranter, virksomhed til kundeorienteret serviceerhverv med udstillingsbehov såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank og frisør samt til liberale erhverv og offentlig og privat service i øvrigt.

3.1.6

Inden for området vist med lodret skravering på kortbilag 2 må der kun indrettes etageboliger som helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter for kvarterets beboere.

3.1.7

Inden for det med mustensskravering viste område på kortbilag 2 må der kun indrettes etageboliger som helårsbeboelse og ferieboliger. Inden for området kan tillades etableret offentlig og privat service og kulturvirksomhed, som naturligt hører hjemme i området.

3.1.8

Det med kontur/priksignatur og mørk signatur viste område på kortbilag 2 må kun anvendes til grønt område, som park og sti- og haveanlæg.

3.1.9

Butikker, restauranter og virksomheder i forhuse skal etableres i gadelinie, som vist med fed streg på kortbilag 3. Butikker, restauranter og virksomhed med udstillingsbehov skal have vinduer til gaden og adgang fra gaden eller i port. Såfremt det ikke er muligt at etablere adgang fra gade eller port, kan adgang fra baggård tillades.

3.1.10

Den enkelte butiks, restaurants og virksomheds samlede bruttoetageareal (inklusive lager, kontor og personalerum) må ikke overstige 300 m². I området mellem Jernbanegade og Buen (matr. nr. 431c, 431e, 441a, 441c, 441d, 441e og 441g, Kolding Bygrunde) må den enkelte butiks, restaurants og virksomheds samlede bruttoetageareal (lager, kontor og personalerum) dog ikke overstige 600 m².

3.1.11

Der må ikke opføres eller indrettes bebyggelse til eller udøves erhverv som værksteds-, fabrikations- og oplags- eller vognmandsvirksomhed. Dog må der indrettes mindre ikke generende værkstedsvirksomhed, såfremt den har tilknytning til en butik og det samlede bruttoetageareal for værksted og butik (inklusive lager, kontor og personale rum) ikke overstiger 300 m². I området mellem Jernbanegade, Buen og jernbanen (matr. nr. 431c, 431e, 441a, 441c, 441d, 441e og 441g, Kolding Bygrunde) må bruttoetagearealet for værksted og butik (inklusive lager, kontor og personale rum) dog ikke overstige 600 m².

3.1.12

Det samlede bruttoetageareal til butikker må ikke øges med mere end 2000 m² og ikke overstige 37.300 m².

3.1.13

Etagerne over stueetagen må kun anvendes til boliger. Undtaget herfra er dog ejendommene Adelgade 10, 11, 12 og 14 og Nicolaiplads 1-Adelgade 5-7 (matr. nr.: 226, 223b, 227, 228 og 245, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig og privat service, såsom sociale, kulturelle og undervisningsmæssige formål samt til rådgivnings- og servicefunktioner, ejendommene Nicolaiplads 2 og 4 (matr. nr.: 210d og 223a, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig service såsom menighedshus, og ejendommene Hyrdestræde 3, 5 og 7 (matr. nr.: 95a, 95b og 95c, Kolding Bygrunde), der kan tillades indrettet til offentlig service såsom institution og præstebolig.

3.1.14

Boliger må ikke tages i brug til andet formål.

3.1.15

Ejendommen matr. nr. 441a, Kolding Bygrunde, reserveres til civilforsvarsmæssige formål, som vist på kortbilag 2.

3.2

Område 2 Offentligt område og grønt område

3.2.1

Området vist med åben vandret skravering og kontur/priksignatur på kortbilag 2 må kun anvendes til offentlige formål, kirke, rådhus, offentlig og privat service m.v. og have- og parkanlæg.

3.2.2

Der kan tillades indrettet boliger som helårsbeboelse.

3.3

Område 3 Etageboligområde

3.3.1

Området vist med tæt lodret skravering på kortbilag 2 må kun anvendes til etageboliger som helårsbeboelse med tilhørende fællesfaciliteter for kvarterets beboere.

§ 4 Udstykninger

4.1

Yderligere udstykning må ikke finde sted.

§ 5 Veje og stier

5.1

Veje, gader, og pladser, som udgør bevaringsværdige sammenhænge vist på kortbilag 4, skal bevares som sammenhængende, sluttede gaderum.

5.2

Areal til stier og passager udlægges i 3 meters bredde, i princippet som vist på kortbilag 4.

5.3

Ved ændret anvendelse eller nybyggeri skal der etableres parkering i henhold til vedhæftede Bilag 2, Parkeringsregulativ for Kolding Kommune.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

Der må ikke etableres synlige sender- og modtagerantenner.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Område 1 Centerområde og grønt område. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 90 og bygningshøjden må ikke overstige 2½ etage og 11 m, målt fra eksisterende terræn.

7.2

Område 2 Offentligt område og grønt område. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 og bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 8,5 m, målt fra eksisterende terræn.

7.3

Område 3 Etageboligområde. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 og bygningshøjden må ikke overstige 2½ etage og 11 m, målt fra eksisterende terræn.

7.4

Hele lokalplanområdet

7.4.1

Der kan gives tilladelse til en højere bebyggelsesprocent ved udfyldning i randbebyggelse.

7.4.2

Der kan gives tilladelse til et større etageantal og en større hushøjde til erstatningsbyggeri, såfremt den nye bebyggelse opføres i samme højde som den tilgrænsende bebyggelse og helhedshensyn taler for det.

7.4.3

Bebyggelse mod gade eller plads skal opføres som sluttet randbebyggelse med husdybde som fremherskende for den enkelte karré. Bebyggelse skal placeres op mod udgangslinien, som vist på kortbilag 3. Mindre afvigelser kan tillades ved indgangspartier. Trappeanlæg og ramper skal placeres inden for udgangslinien.

7.4.4

Bebyggelse må opføres nærmere naboskel end 2,5 m. Den regnes da som sluttet bebyggelse og skal placeres helt i naboskel eller mindst 1 m fra, med brandmur mod naboskel.

7.4.5

Tag på bebyggelse i gadelinie skal være symmetrisk sadeltag uden valm, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 30 og 50 grader.

7.4.6

Om- og tilbygninger skal udføres med en taghældning svarende til den eksisterende bygning. Garager, udhuse og lignende mindre bygninger skal udføres med 30 til 50 graders taghældning, eventuelt med lavere taghældning efter særlig tilladelse.

7.4.7

Mod gaderum må vinduer i tagfladen kun etableres som kviste. Kviste skal tilpasses bygningen i størrelse, udformning og facadetakt. Kviste må sammenlagt udgøre højst en tredjedel af længden på den enkelte tagflade.

7.4.8

Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, blot skal taghældningen være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 m i skel og højden 3,5 m ved afstanden 2,5 m fra skel.

7.4.9

Der tillades indrettet terrasser i og på tagflader mod gårdarealer. I tagflader på forhus må terrasse højst udgøre 1/3 af tagfladen. Tagterrasser må ikke etableres højere end gulv i ejendommens øverste etage.

7.4.10

Mindst én af en boligs facader og boligernes primære opholdsarealer skal placeres med sikkerhed for, at støjniveauet er under 55 dB(A) i forhold til vejstøj og 60 dB(A) i forhold til jernbane. Vibrationer fra togtrafik må ikke overstige 75 dB(A) (KB-vægtet accelerationsniveau).

7.4.11

Anlæg til opsamling og opbevaring af renovation skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.4.12

Lokalplanens bestemmelser om højde- og afstandsforhold går forud for bygningsreglementets bestemmelser om højde- og afstandsforhold.

7.4.13

Forhusbebyggelse må ikke nedrives.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Ved ændring af bygningers facader og skiltning skal retningslinier i det vedhæftede Bilag 1, Regulativ vedrørende facader og skilte i Kolding Kommune, afsnit 2, gøres gældende, med mindre andet bestemmes i denne lokalplan.

8.2

Nybyggeri og ændring af bygningers ydre fremtræden, istandsættelse og vedligeholdelse skal ske under hensyntagen til oprindelig arkitektur. Den fremherskende og retningsgivende proportionering i gadens facader skal fastholdes. Den karaktergivende vandrette eller lodrette facadetakt skal respekteres.

8.3

Bygningers facade skal kunne opfattes som en konstruktiv og arkitektonisk helhed fra terræn til tag.

8.4

Bygningers facade mod gaden skal brydes for hvert eksisterende matrikelskel eller mindst for hver 25 m.

8.5

Portåbning med højst 3 meters fri bredde og 3 meters fri højde kan tillades. Trapper, ramper og belysning medregnes ikke i fri højde og fri bredde, men skal etableres inden for murflade.

8.6

Til udvendige bygningssider anvendes umalet, uglaseret tegl. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Ved renovering skal oprindelig facadeoverflade dog respekteres.

8.7

Der må ikke opsættes facadebeklædning.

8.8

Der må kun anvendes røde, umalede, uglaserede vingeteglsten og skifer (naturskifer eller blåsort eternitskifer) som tagbeklædning, dog tillades anden tagbelægning, når det kan dokumenteres, at det er den oprindelige tagbelægning.

8.9

Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog kan solceller på tage mod gårdrum og glastilbygninger mod gårdrummet etableres, hvis det ikke er til gene for omgivelserne og ikke virker skæmmende.

8.10

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Der må dog også anvendes tagpap med listedækning i sort eller mørk grå farve som tagbeklædning.

8.11

Ved ombygning og renovering isættes døre og vinduer, som med hensyn til dimensionering og placering respekterer bygningens traditionelle fagdeling og er i overensstemmelse med bygningens traditionelle byggeskik. Døre skal udføres af træ som fyldingsdøre. Vinduer skal udføres af træ, med lodpost og tværsprosser og skal fremstå i malet udførelse. Butiksvinduer og -døre er ikke omfattet af bestemmelsen.

8.12

Ved butikker, restauranter og virksomheder med udstillingsbehov i stueplan skal mindst halvdelen af facadelængden udformes til udstillingsbrug. Udstillingsvinduer må ikke være sammenhængende glaspartier. Udstillingsvinduer skal etableres over sokkel, minimum 30 cm over terræn. Indgangsparti udformet med glas kan medregnes som udstilling.

8.13

Udstillingsvinduer og vinduer i restauranter må ikke afblændes. Øvrige vinduer må afblændes med højst 20% af det enkelte vindues glasareal.

8.14

Tagvinduer må kun etableres mod gårdrum og må højst udgøre en tiendedel af en tagflades areal og sammenlagt kun en tredjedel af en tagflades længde.

8.15

Skorstenspiber skal bevares eller reetableres som oprindeligt udført.

8.16

Tagrender og nedløb skal udføres i zink, kobber eller rustfrit stål.

8.17

Inddækninger ved tagflader, kviste og tagvinduer skal udføres i bly, zink eller kobber.

8.18

Tage og facader mod gaderum skal friholdes for ventilationsanlæg, afkastør, teknikskabe, installationsrør og andre tekniske installationer. På øvrige bygningssider skal tekniske installationer trækkes tilbage fra facaden og udføres i mindst mulig størrelse og omfang. Anlæggene skal udføres i mat, ikke reflekterende materiale.

8.19

Faste baldakiner må ikke opsættes. Markiser skal tilpasses bygningens arkitektur, herunder fagdeling, vindues- og dørformater og farve. Markiser skal udføres af lærred eller andet refleksfrit materiale og skal kunne rulles op.

8.20

Udvendige bygningssider, herunder tage, sokler, døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di Siena, umbra, engelskrødt og dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til ældre, pudsede huse skal der som udgangspunkt vælges dæmpede, støvede eller gråtonede farver. Til mindre bygningsdele kan dog også mørk blå (Natural Color system, farve nr. 8010-R90B), mørk grøn (Natural Color system, farve nr. 9005-G20Y) og mørk rød (Natural Color system, farve nr. 6040-R) anvendes.

8.21

Skilte og reklamering m.v. skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk.

8.22

Belysning opsat på bygning skal tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske og belysningsmæssige udtryk. Lysarmaturkasser, lysbånd og lignende må ikke opsættes.

8.23

Flag, vimpler og bannere må ikke opsættes på facader, gavle, tage og kviste med mere.

8.24

Skiltning kan alene tillades i form af virksomheders navneskiltning på bygninger, opsat som intransparente enkeltbogstaver og logo med en højde af maksimalt 0,3 meter. Gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende arkitektoniske elementer skal friholdes. Skiltning tillades kun opsat på facade under vinduer i bygningens 1. sal og under gesims, hvor der er gesims mellem stuen og 1. sal.

8.25

Skilte for flere virksomheder på én og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.26

I forbindelse med erhvervsudøvelse fra erhvervsvirksomhed over stueplan eller fra bolig kan tillades beskeden skiltning ved indgangsdør, størrelse højst 21x 30 cm.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Arealer vist med priksignatur og mørk signatur, som vist på kortbilag 2, udlægges som park, sti- og haveanlæg. Arealerne må ikke bebygges.

9.2

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes.

9.3

Område 1 Centerområde og grønt område. Opholdsareal for centerområde skal svare til mindst 25 % af etagearealet.

9.4

Område 2 Offentligt område og grønt område. Opholdsarealet for offentligt område skal svare til mindst 50 % af etagearealet.

9.5

Område 3 Etageboligområde. Opholdsarealet skal svare til mindst 100 % af etagearealet.

9.6

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel.

9.7

På stier langs Slotssøen og Kolding Å skal der opsættes belysning langs hele stien.

9.8

På stier, der forbinder centrale bydele og centrale pladser og stier til parkeringspladser, skal der opsættes belysning langs hele stien/passagen.

9.9

Opholdsarealer skal placeres med sikkerhed for, at støjniveauet er under 55 dB(A) i forhold til vejstøj og 60 dB(A) i forhold til støj fra jernbane.

9.10

Oplagring uden for bygninger må ikke finde sted.

9.11

Der tillades ikke parkering og henstilling af lastbiler, campingvogne og lignende med undtagelse af almindelig af- og pålæsning.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der for den pågældende bebyggelse er etableret

- opholdsarealer og parkeringsarealer
- tilslutningsmulighed til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af renovation og genanvendeligt materiale
- afskærmningsforanstaltninger i forhold til støjbelastning

eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

10.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 11 Bevaring af bebyggelse og gaderum

11.1

Inden for de på kortbilag 5 viste bevaringsområder må bevaringsværdig bebyggelse, med bevaringsværdi 1-4 jf. Kommuneatlas Kolding, ikke nedrives uden Byrådets særlige tilladelse.

11.2

Bevaringsværdig bebyggelse, med bevaringsværdi 1-4 jf. Kommuneatlas Kolding, skal bevares i sin ydre fremtræden eller føres tilbage til oprindeligt udseende, som sluttet bebyggelse. Vedligeholdelse og eventuel ombygning skal ske med respekt for arkitekturen, herunder farver, materialevalg, og proportionering af døre og vinduer.

11.3

Bebyggelser, gader, pladser og grønne områder, som udgør bevaringsværdige sammenhænge, som vist på kortbilag 4 og 5, skal bevares som eksisterende, sammenhængende gaderum og park-, sti- og haveanlæg. Vedligeholdelse og omdannelse skal ske med respekt for den historiske, arkitektoniske og miljømæssige sammenhæng.

§ 12 Ophævelse af byplanvedtægt/lokalplan

Del af Partiel Byplanvedtægt 00 ophæves for ejendommene matr. nr.: 49a, 51, 53, 328, 329, 330a, 330b, 426, 427a, 427c, 427f, 427h, 427i, 427m, 427n, 427p, 428a, 428b, 1076 og umatrikuleret vejareal "bd", "be", "bf" og "bl", Kolding Bygrunde og matr. nr. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b og del af umatrikuleret vejareal "r", Kolding Markjorder, 4. afdeling, der er nævnt i § 2. Byplanvedtægt 00 blev vedtaget af Kolding Byråd den 22. november 1976.

Lokalplan 0011/12A ophæves for ejendommene matr. nr.: 239, 241, 242, 245, 246, 289a, 289b, 290a, 292a, 292b, 292c, 292h, 294a, 297a, 300, 303b, 304a, 305a, 306, 307, 308a, 309, 310, 311, 312a, 313, 314a, 315, 316a, 332, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 342a, 344, 347a, 347e, 348, 349a, 349b, 350, 351, 352a, 352b, 352c, 353, 354a, 356a, 357b, 358, 360, 361a, 362a, 364, 365a, 365b, 365c, 365d, 365e, 365f, 365g, 367a, 367c, 367d, 368a, 373, 375, 385a, 387a, 387b, 387c, 388, 389a, 390a, 391a, 393c, 393g, 394, 395, 398a, 400, 401, 402a, 403a, 404, 405a, 405e, 406a, 407a, 409, 413, 414, 415, 416, 417a, 421a, 422a, 422b, 422c, 422g, 422h, 422i, 458a, 458b, 462a, 463a, 463b, 465a, 467a, 703c, 1062 og umatrikuleret vejareal "bb" og "bg", Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0011/12A blev vedtaget af Kolding Byråd den 26. juni 1978.

Lokalplan 0011-1A ophæves for ejendommene matr. nr.: 349b, Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0011-1A blev vedtaget af Kolding Byråd den 14. november 1983.

Lokalplan 0011-21 ophæves for ejendommene matr. nr.: 265, 320 og del af umatrikuleret vejareal "a", Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0011-21 blev vedtaget af Kolding Byråd den 27. januar 1986.

Lokalplan 0011-31 ophæves for ejendommene matr. nr.: 224a, 224d, 226, 227, 228, 229, 230a, 230b, 231, 232, 234, 236b og 237, Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0011-31 blev vedtaget af Kolding Byråd den 11. januar 1993.

Lokalplan 0012-11 ophæves for ejendommene matr.: 433a, 434, 435a, 436, 437, 455 og 1039, Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0012-11 blev vedtaget af Kolding Byråd den 12. december 1994.

Lokalplan 0013-12 ophæves for ejendommene matr. nr.: 431b, 431c, 431e, 431h, 441a, 441c, 441d, 441e, 441g og 441n, Kolding Bygrunde., der er nævnt i § 2. Lokalplan 0013-12 blev vedtaget af Kolding Byråd den 14. september 1998.

Del af Lokalplan 0014-12 ophæves for ejendommene matr. nr.: 70, 71, 72a, 72b, 73a, 73b, 74a, 77a, 78a, 79, 81, 86, 87, 88a, 88b, 89, 95a, 95b, 95c, 96, 97, 99a, 100, 101a, 102a, 104, 105, 106, 107a, 107b, 108b, 109a, 109b, 109c, 113a, 113b, 114a, 115a, 115b, 115c, 115d,

115e, 115f, 116a, 116b, 117a, 117b, 117c, 117e, 118a, 118b, 119a, 119b, 121a, 121b, 122a, 122b, 123a, 123b, 124, 126a, 127, 128b, 129a, 129b, 129c, 129d, 166, 167a, 168a, 169, 170 og del af umatrikuleret vejareal "a", Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0014-12 blev vedtaget af Kolding Byråd den 22. marts 1993.

Del af Lokalplan 0034-21 ophæves for ejendommene matr. nr.: 475a, 475d, 475e, 475f, 476, 478, 479a, 480, 481, 483, 484a, 551b og del af umatrikuleret vejareal "a", Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0034-21 blev vedtaget af Kolding Byråd den 21. august 1989.

Lokalplan 0034-22 ophæves for ejendommene matr. nr.: 514b, 515a, 515k, 515l, 516a, 516b, 517a, 518, 519, 520a, 520b, 521a, 521b, del af umatrikuleret vejareal "a" og DSB-areal, Kolding Bygrunde, der er nævnt i § 2. Lokalplan 0034-22 blev vedtaget af Kolding Byråd den 11. januar 1993.

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

13.1

Det er en forudsætning for gennemførelse af bygge- og anlægsarbejde inden for 100 m beskyttelseslinie omkring Koldinghus Slotsbanke og Sønderbro (fortidsminde), at Vejle Amt dispenserer herfra.

13.2

Nybyggeri og ændring af bygninger med facader mod Sct Nicolai Kirke og af anvendelse og udformning af Nicolaiplads forudsætter godkendelse af Haderslev Stiftsøvrighed.

§ 14 Grundejerforening

Medlemspligt til eksisterende grundejerforeninger eller ejerlav opretholdes i de områder, der er markeret på kortbilag 6.

§ 15 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§16 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.

(SAG NR.: 01.97.6)

KOLDING BYRÅD, den 17. dec. 2001

Per B. Andersen

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr.: 49a, 51, 53, 70, 71, 72a, 72b, 73a, 73b, 74a, 77a, 78a, 79, 81, 86, 87, 88a, 88b, 89, 95a, 95b, 95c, 96, 97, 99a, 100, 101a, 102a, 104, 105, 106, 107a, 107b, 108b, 109a, 109b, 109c, 113a, 113b, 114a, 115a, 115b, 115c, 115d, 115e, 115f, 116a, 116b, 117a, 117b, 117c, 117e, 118a, 118b, 119a, 119b, 121a, 121b, 122a, 122b, 123a, 123b, 124, 126a, 127, 128b, 129a, 129b, 129c, 129d, 166, 167a, 168a, 169, 170, 208, 209, 210a, 210d, 216, 219, 220, 222, 223a, 223b, 224a, 224d, 226, 227, 228, 229, 230a, 230b, 231, 232, 234, 236b, 237, 239, 241, 242, 245, 246, 265, 289a, 289b, 290a, 292a, 292b, 292c, 292h, 292k, 292l, 294a, 297a, 300, 303b, 304a, 305a, 306, 307, 308a, 309, 310, 311, 312a, 313, 314a, 315, 316a, 320, 325b, 328, 329, 330a, 330b, 332, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 342a, 344, 347a, 347e, 348, 349a, 349b, 350, 351, 352a, 352b, 352c, 353, 354a, 356a, 357b, 358, 360, 361a, 362a, 364, 365a, 365b, 365c, 365d, 365e, 365f, 365g, 367a, 367c, 367d, 368a, 373, 375, 385a, 387a, 387b, 387c, 388, 389a, 390a, 391a, 393c, 393g, 394, 395, 398a, 400, 401, 402a, 403a, 404, 405a, 405e, 406a, 407a, 409, 413, 414, 415, 416, 417a, 421a, 422a, 422b, 422c, 422g, 422h, 422i, 426, 427a, 427c, 427f, 427h, 427i, 427m, 427n, 427p, 428a, 428b, 431b, 431c, 431e, 431h, 433a, 434, 435a, 436, 437, 441a, 441c, 441d, 441e, 441g, 441n, 455, 458a, 458b, 458c, 462a, 463a, 463b, 465a, 467a, 475a, 475d, 475e, 475f, 476, 478, 479a, 480, 481, 483, 484a, 514b, 515a, 515k, 515l, 516a, 516b, 517a, 518, 519, 520a, 520b, 521a, 521b, 551b, 703c, 1039, 1062, 1067, 1073a, 1074, 1076, 1077a, 1077b, 1077c, 1077d, 1078a, 1078b og del af umatrikuleret vejareal "a", "bd", "be", "bf", "bl" og "br" og umatrikuleret vejareal "bb" og "bg", Kolding Bygrunde, og matr. nr.: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b og del af umatrikuleret vejareal "r", Kolding Markjorder, 4. afdeling.

Kolding, den 25.04.2002.

Jens Kr. Petersen

Landinspektør

Ifølge lokalplanens § 12 aflyses følgende byplanvedtægt/lokalplaner:

Partiel Byplanvedtægt nr. 00 tinglyst d. 11.07.1977 begæres afløst på matr. nr.: 49a, 51, 53, 239, 241, 242, 245, 246, 289a, 289b, 290a, 292a, 292b, 292c, 292h, 292k, 292l, 294a, 297a, 300, 303b, 304a, 305a, 306, 307, 308a, 309, 310, 311, 312a, 313, 314a, 315, 316a, 328, 329, 330a, 330b, 332, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 342a, 344, 347a, 347e, 348, 349a, 349b, 350, 351, 352a, 352b, 352c, 353, 354a, 356a, 357b, 358, 360, 361a, 362a, 364, 365a, 365b, 365c, 365d, 365e, 365f, 365g, 367a, 367c, 367d, 368a, 373, 375, 385a, 387a, 387b, 387c, 388, 389a, 390a, 391a, 393c, 393g, 394, 395, 398a, 400, 401, 402a, 403a, 404, 405a,

405e, 406a, 407a, 409, 413, 414, 415, 416, 417a, 421a, 422a, 422b, 422c, 422g, 422h, 422i, 426, 427a, 427c, 427f, 427h, 427i, 427m, 427n, 427p, 428a, 428b, 458a, 458b, 458c, 462a, 463a, 463b, 465a, 467a, 703c, 1062 og 1076 Kolding Bygrunde og matr. nr.: 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11a, 11b og del af umatrikuleret vejareal ”r”, Kolding Markjorder, 4. afdeling. I § 12 er der kun nævnt en del af de matr. nr., hvor hvor byplanvedtægten skal aflyses. Herudover har Kolding Kommune i særskilt brev anført de øvrige matr. nre., hvor der skal ske aflysning.

Det bemærkes at matr. nr.: 292k, 292l og 458c ikke er nævnt i § 12 eller i brevet, men er omfattet af den nye lokalplan.

Byplanvedtægten hviler fortsat på andre ejendomme.

Lokalplan 0011/12A tinglyst d. 22.01.1979 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 239,241, 242, 245, 246, 289a, 289b, 290a, 292a, 292b, 292c, 292h, 292k, 292l, 294a, 297a, 300, 303b, 304a, 305a, 306, 307, 308a, 309, 310, 311, 312a, 313, 314a, 315, 316a, 332, 333, 336, 337, 338, 339, 340, 342a, 344, 347a, 347e, 348, 349a, 350, 351, 352a, 352b, 352c, 353, 354a, 356a, 357a, 357b, 358, 360, 361a, 362a, 364, 365a, 365b, 365c, 365d, 365e, 365f, 365g, 367a, 367c, 367d, 368a, 373, 375, 385a, 387a, 387b, 387c, 388, 389a, 390a, 391a, 393c, 393g, 394, 395, 398a, 400, 401, 402a, 403a, 404, 405a, 405e, 406a, 407a, 409, 413, 414, 415, 416, 417a, 421a, 422a, 422b, 422c, 422g, 422h, 422i, 458a, 458b, 458c, 462a, 463a, 463b, 465a, 467a, 703c og 1062 Kolding Bygrunde.

Det bemærkes at matr. nr. 292k, 292l og 458c ikke er nævnt i § 12, men er omfattet af den nye lokalplan.

Endvidere er matr. nr.: 349b nævnt under § 12 til aflysning, men lokalplanen er allerede aflyst den 13.12.1984.

Lokalplan nr. 0011-1A tinglyst d. 13.12.1984 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 349b Kolding Bygrunde.

Lokalplan nr. 0011-21 tinglyst d. 04.03.1986 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 265 og 320 Kolding Bygrunde.

Lokalplan nr. 0011-31 tinglyst d. 11.05.1993 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 224a, 224d, 226, 227, 228, 229, 230a, 230b, 231, 232, 234, 236b og 237, Kolding Bygrunde og matr. nr. 1a Kolding Markjorder, 1. afd.

Det bemærkes, at matr. nr.: 1a ikke er nævnt under § 12, men er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplan nr. 0012-11 tinglyst d. 11.04.1995 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 433a, 434, 435a, 436, 437, 455 og 1039, Kolding Bygrunde.

Det bemærkes, at matr. nr.: 1073a ikke er nævnt under § 12, men er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplan 0013-12 tinglyst d. 05.10.1998 begæres aflyst i sin helhed på matr. nr.: 431b, 431c, 431e, 431h, 441a, 441c, 441d, 441e, 441g og 441n, Kolding Bygrunde.

Det bemærkes, at matr. nr.: 1073a ikke er nævnt under § 12, men er omfattet af den nye lokalplan.

Lokalplan 0014-12 tinglyst d. 11.05.1993 begæres aflyst på matr. nr.: 70, 71, 72a, 72b, 73a, 73b, 74a, 77a, 78a, 79, 81, 86, 87, 88a, 88b, 89, 95a, 95b, 95c, 96, 97, 99a, 100, 101a, 102a, 104, 105, 106, 107a, 107b, 108b, 109a, 109b, 109c, 113a, 113b, 114a, 115a, 115b, 115c, 115d, 115e, 115f, 116a, 116b, 117a, 117b, 117c, 117e, 118a, 118b, 119a, 119b, 121a, 121b, 122a, 122b, 123a, 123b, 124, 126a, 127, 128b, 129a, 129b, 129c, 129d, 166, 167a, 168a, 169, 170 Kolding Bygrunde.

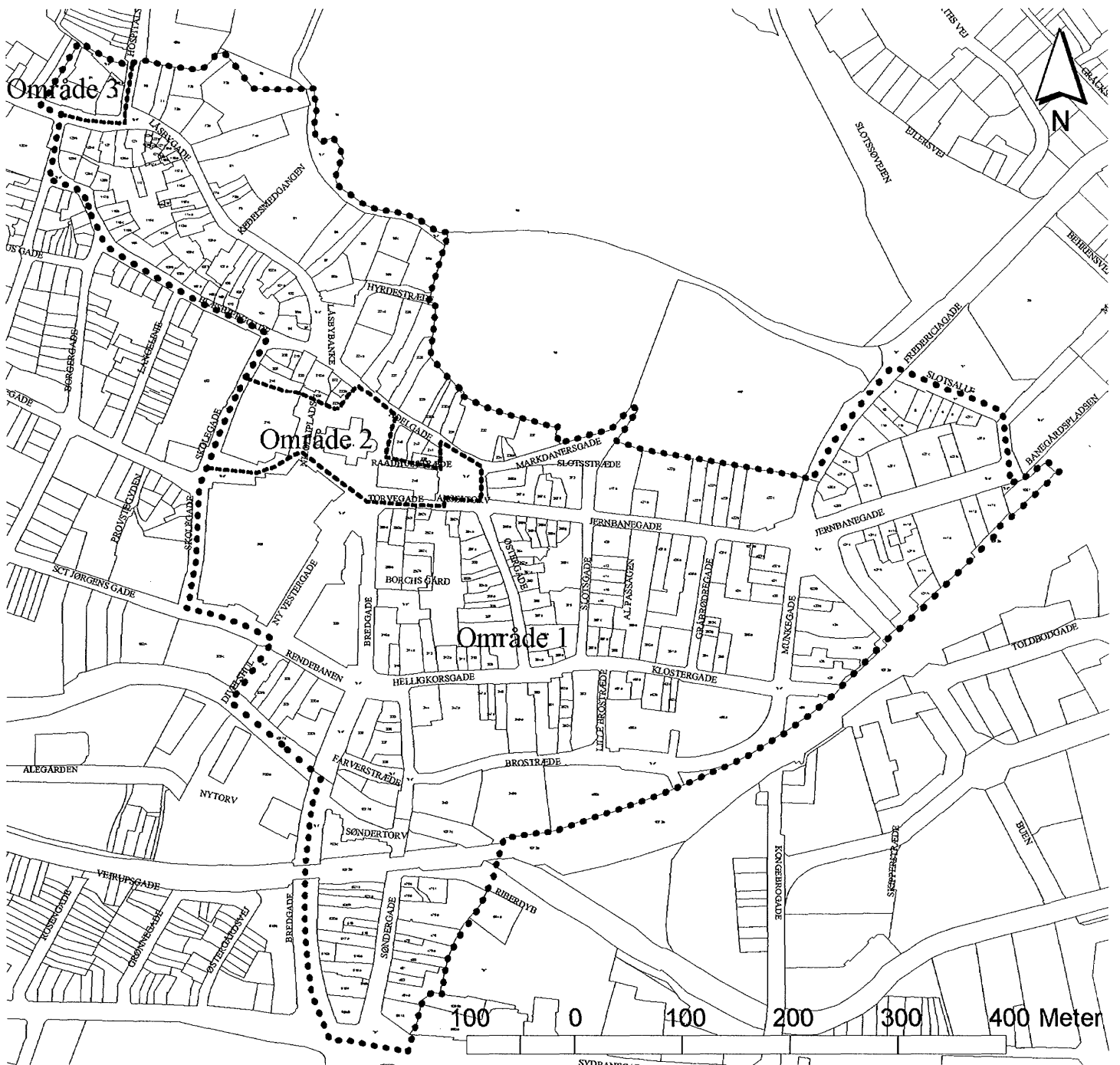
Lokalplanen hviler fortsat på andre ejendomme.

Lokalplan nr. 0034-21 tinglyst d. 05.10.1989 begæres afløst på matr. nr.: 475a, 475d, 475e, 475f, 476, 478, 479a, 480,481, 483, 484a, 551b Kolding Bygrunde.
Lokalplanen hviler fortsat på andre ejendomme.



Lokalplan nr. 0034-22 tinglyst d. 19.04.1993 begæres afløst i sin helhed på matr. nr.: 514b, 515a, 515k, 515l, 516a, 516b, 517a, 518, 519, 520a, 520b, 521a og 521b Kolding Bygrunde.

Kolding, den 25.04.2002
Jens Kr. Petersen
Landinspektør

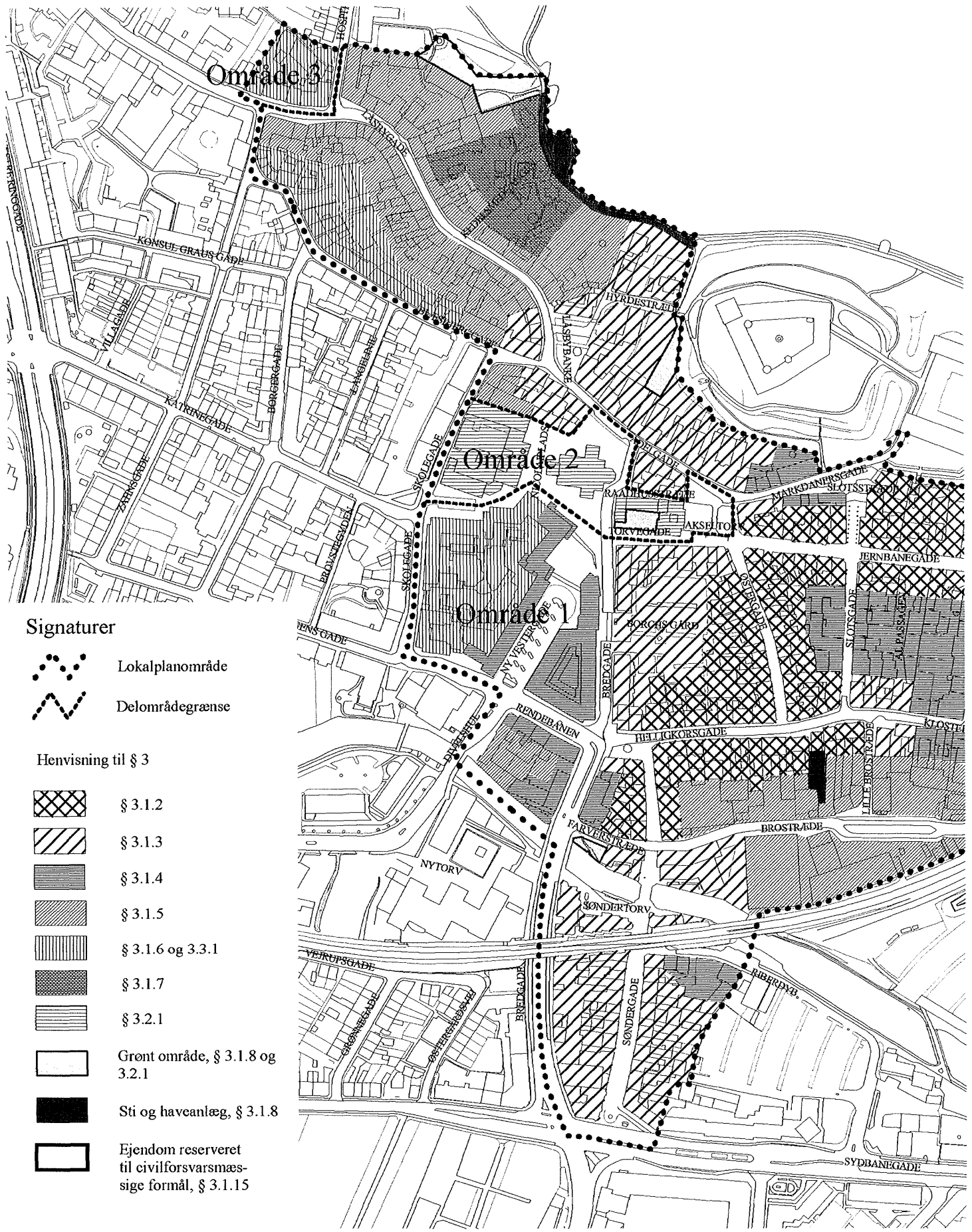
Retten i Kolding
Tinglysningsafdelingen
Løst og afløst som begæret
Senest ændret 06.05.2002
Retten i Kolding den 07.05.2002
Britta Boje





Signaturer

-  Lokalplanområde
-  Områdeinddeling











Kortbilag 1 Matrikelkort og delområder



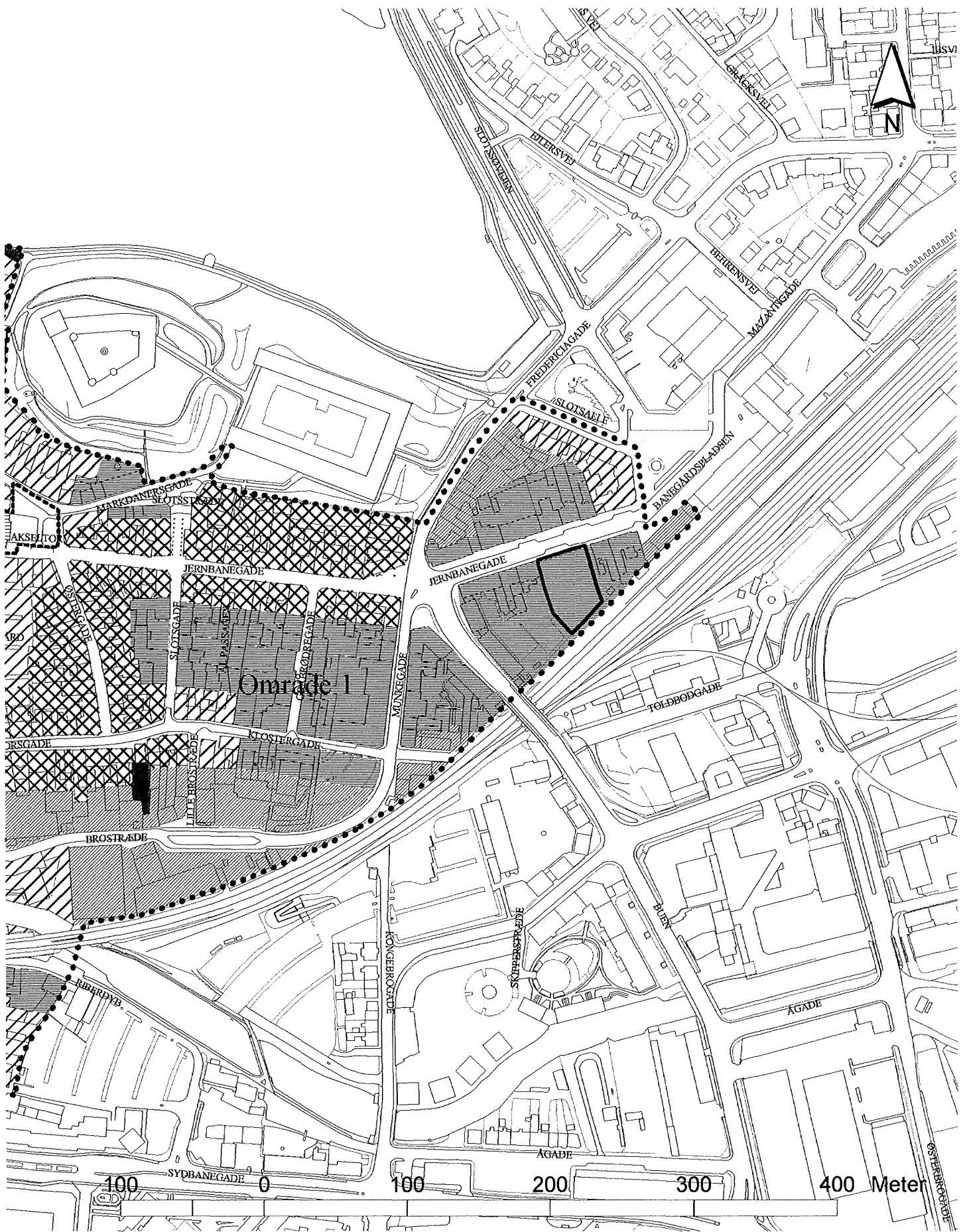
Signaturer

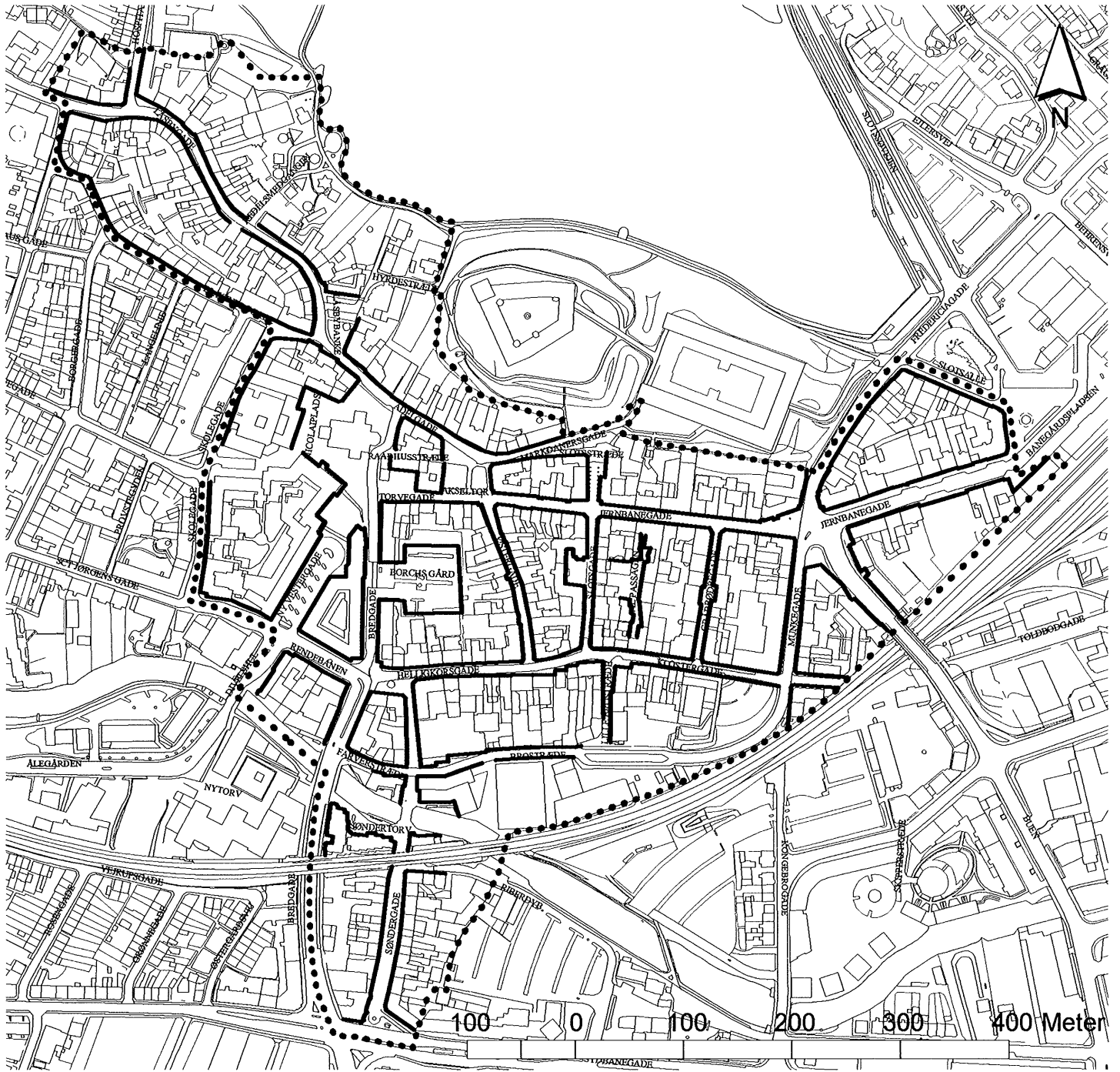
-  Lokalplanområde
-  Delområdegrænse

Henvisning til § 3

-  § 3.1.2
-  § 3.1.3
-  § 3.1.4
-  § 3.1.5
-  § 3.1.6 og 3.3.1
-  § 3.1.7
-  § 3.2.1
-  Grønt område, § 3.1.8 og 3.2.1
-  Sti og haveanlæg, § 3.1.8
-  Ejendom reserveret til civilforsvarsmæssige formål, § 3.1.15

Kortbilag 2 Delområder, bygningsanvendelse i stueetagen. Grønne områder



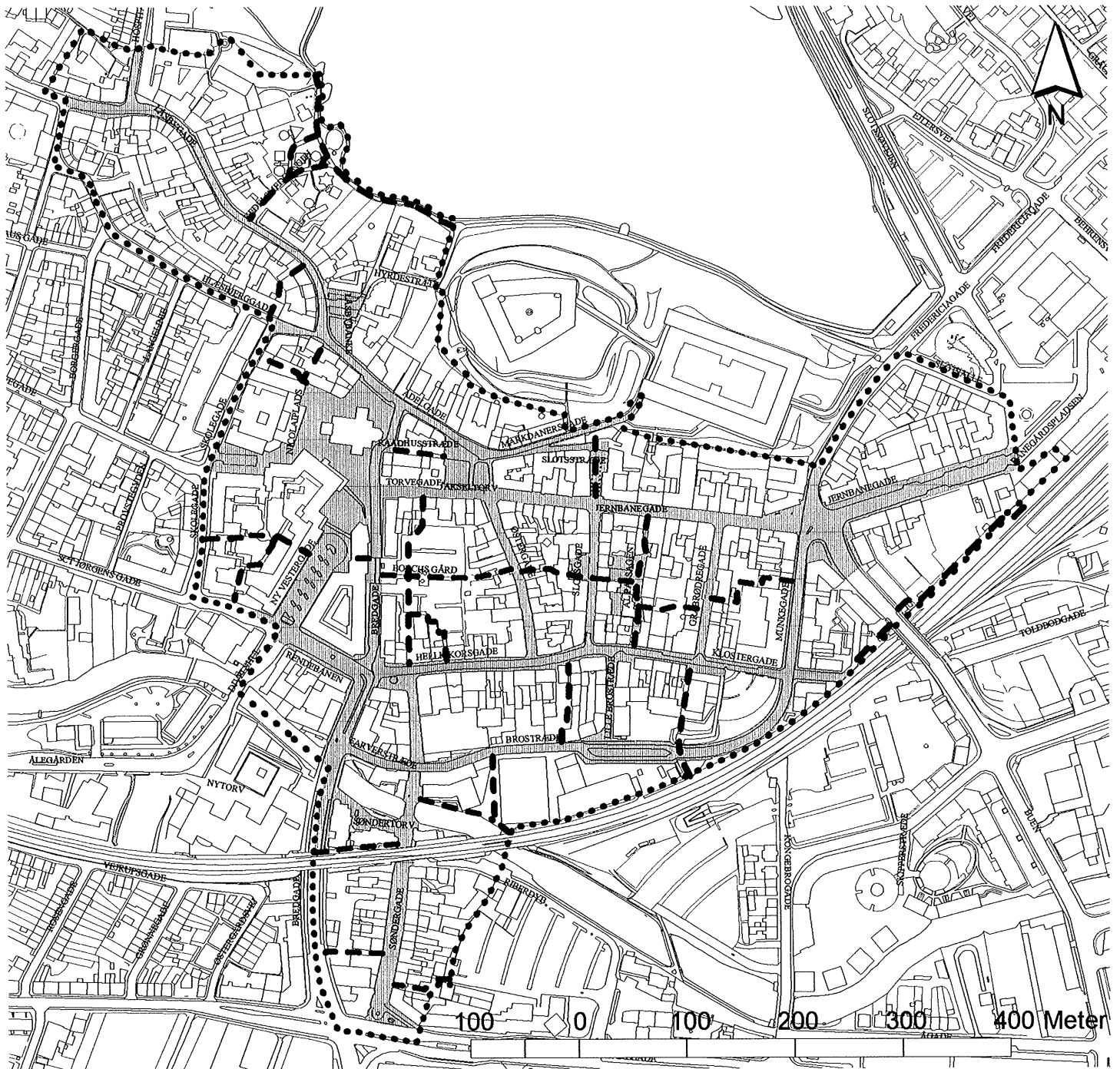


Signaturer






- Lokalplanområde
- Udgangslinie for bebyggelse i gadelinie

Kortbilag 3 Udgangslinier for bebyggelse.

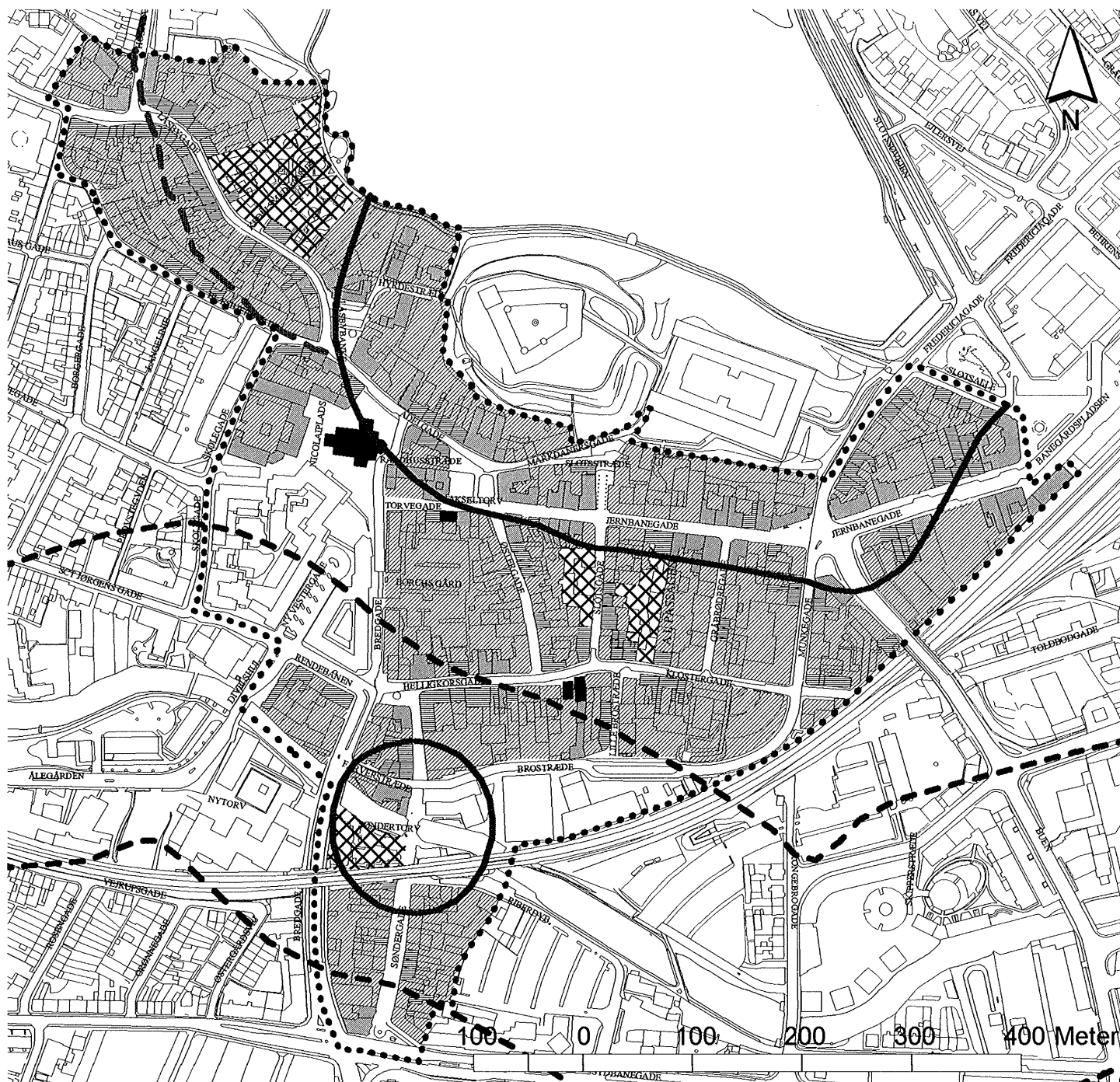


Signaturer










-  Lokalplanområde
-  Bevaringsværdige sammenhænge i den historiske bykerne*
-  Stiudlæg i 3 meters bredde

* Kommuneatlas Kolding

Kortbilag 4 Gader, pladser og stier



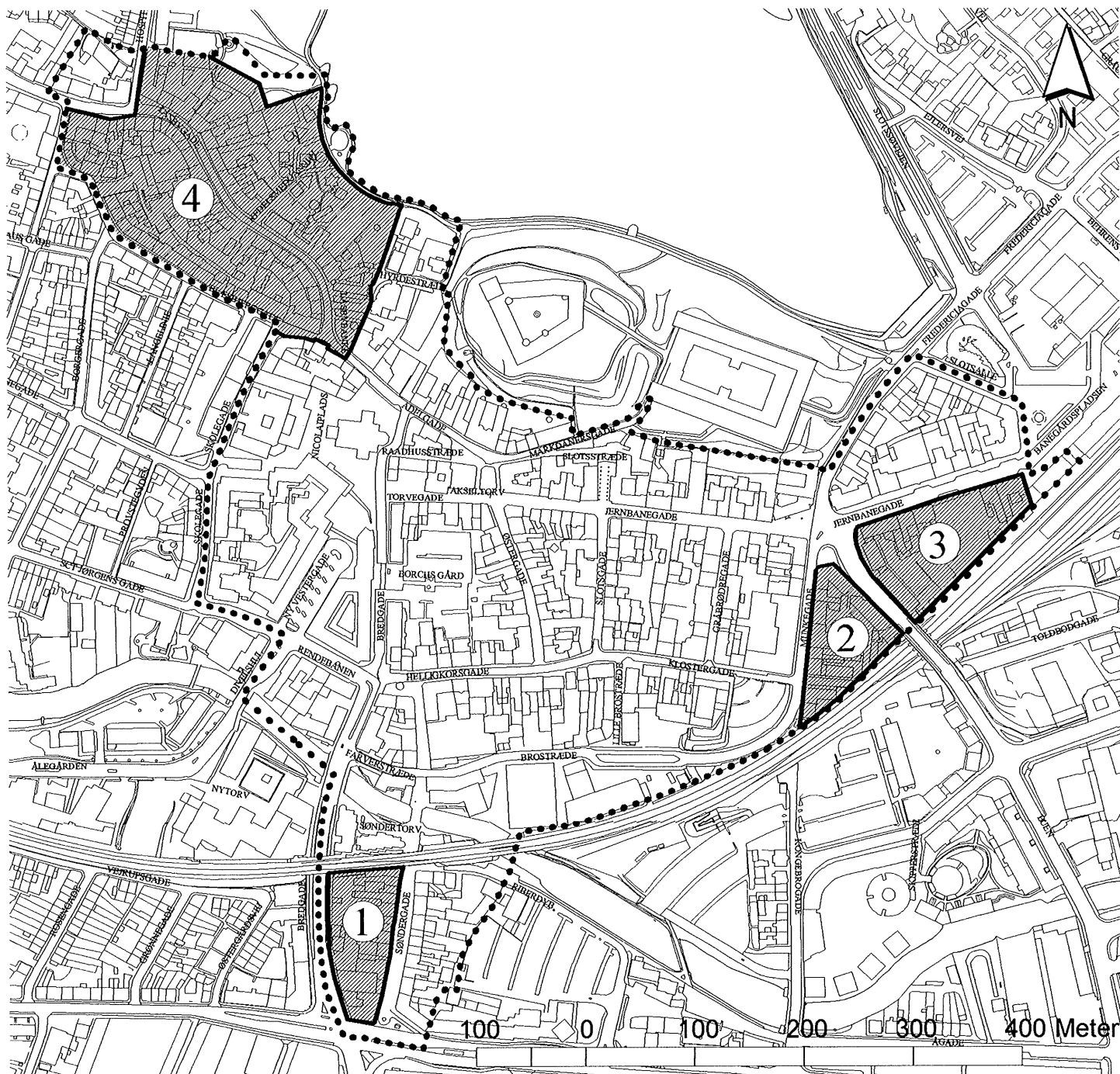
Signaturer

- | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|  | Lokalplanområde |  | 100 m beskyttelseslinje
Koldinghus, Sønderbro |
|  | Fredet bygning |  | 150 m søbeskyttelseslinje
Slotssøen |
|  | Bygning med høj bevaringsværdi
(1 - 3) * |  | 150 m åbenskyttelseslinje
Kolding å |
|  | Bygning med middel bevaringsværdi
(4) * |  | Bevaringsområder med ny bebyggelse ** |
|  | Bevaringsområde - ny bebyggelse
skal tilpasses eksisterende bebyggelse
og gaderum* | | |

* Kommuneatlas Kolding

** Kolding Byferie, AL Passagen
Lilletorv og Søndertorv

Kortbilag 5 Bevaringsforhold og beskyttelseslinier



Signaturer



Lokalplanområde



Grundejerforeningsgrænser
Område 1-4, pligt til medlemskab af grundejerforening/ejerlav

Kortbilag 6 Eksisterende grundejerforeninger med medlemspligt

Retsvirkninger

Lokalplaner kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot ønsker om at gøre tingene på en anden måde i fremtiden i et lokalsamfund.

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, større bygge- og anlægsarbejder og nedrivninger skal planlægningsarbejdet føre til fremlæggelse af et forslag til lokalplan.

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger
- fællesanlæg

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

Offentligt område. Lokalplanen udlægger området omkring Sct Nicolai Kirke, Socialforvaltningen og Rådhuset til offentligt område. Området er offentligt ejet.

Ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder. I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en

lokalplan eller en byplanvedtægt. Lokalplanen indeholder i § 5 bestemmelse om arealudlæg af sti mellem Gråbrødregade og Munkegade.

Bevaring af bebyggelse. Lokalplanen indeholder i § 7 en bestemmelse om, at forhuse ikke må nedrives og i § 11 bestemmelse om, at bevaringsværdig bebyggelse, der er registreret i Kommuneatlas Kolding med bevaringsværdi 1-4, ikke må nedrives eller ændres uden tilladelse fra Byrådet. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

Servitutter. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplanforslagets §15 indeholder ingen bestemmelse om aflysning af servitutter.

Lokalplanens realisering. Byrådet ønsker lokalplanens intentioner gennemført i forbindelse med den løbende byggesagsbehandling.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Kolding bymidte er en gammel købstad, grundlagt i middelalderen. Byen er anlagt syd for slottet Koldinghus, der i midten af 1200-tallet blev grundlagt som borg på en 22 m høj lerbanke. På denne tid blev også Sct Nicolai Kirke grundlagt i byen og Gråbrødre Kloster grundlagt uden for. Byen er opført mellem Slotsbanken og åen over en ottehundredårig periode. Gråbrødreklostret lå øst for byen og vest for lå spedalskhedshospitalet Sct Jørgens Hospital. Begge disse anlæg blev nedlagt i midten af 1500-tallet. Omkring begyndelsen af 1500-tallet nævnes rådhuset med en beliggenhed svarende til det nuværende rådhus, og de vigtigste gader var Torvegade med Akseltorv, Østergade, Vestergade (svarende til det nuværende Ny Vestergade), Rendebanen, Helligkorsgade og Søndergade som indfaldsvej fra syd. Mod slutningen af 1500-tallet kendes Låsbygade og Adelgade som indfaldsvej fra vest. Fra denne tid findes også Munkegade som indfaldsvej fra øst og som en del af kongevejen mellem Kolding og Haderslev. Nye tider har tilføjet ændringer i middelalderbyen, for eksempel Jernbanegade fra 1860'erne og i nyere tid Låsbybanke, Lilletorv og A L Passagen samt Bredgade, Ny Vestergade og Vestertorv.

I dag er kun Koldinghus, Sct Nicolai Kirke og gadenettet tilbage. De ældste, bevarede bygninger er foruden Koldinghus tre renæssancehuse fra 15-1600-tallet, som i dag er bygningsfredede. Generelt er der ikke så mange huse i bymidten med høj bevaringsværdi (1-3), men hele bymidten indeholder mange huse med middel bevaringsværdi (4-6) og mange bevaringsværdige sammenhænge, hvor den enkelte bygning indgår i den historiske bykernes samspil med bevaringsværdigt gadenet og bygningsmiljøer.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder regelsæt for anvendelse, omfang og ydre udformning af bymidtens bygninger:

- lokalplanens område udlægges til centerområde, offentligt område, grønt område og etageboligområde i overensstemmelse med Bymidteplan 2000 og Kommuneplan 2001-2009, Rammer, Område 00 Centrale bydel,
- der skal kunne administreres efter et samlet sæt af regler for anvendelse, opførelse, vedligeholdelse og renovering af bygninger i bymidten med respekt for oprindelig byggeskik og med udgangspunkt i Kommuneatlas Kolding og Kolding Kommunes Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune, uddrag vedhæftet som Bilag 1,
- områdets anvendelse fastlægges til bolig- og erhvervsområde – helårsbeboelse (Kolding Ferieby udlægges dog som både helårsboliger og til ferieboliger) og butikker, restauranter, kultur, underholdning, turisme, kontorer, klinikker, offentlig og privat service og lignende formål samt park- og haveanlæg,

- stueetagerne må kun anvendes til detailhandelsbutikker i følgende gader: Jernbanegade mellem Akseltorv og Buen, Østergade, Helligkorsgade og Søndergade nord for Farverstræde og Brostræde, idet hjørneejendomme er pålagt denne bestemmelse,

- stueetagerne må kun anvendes til detailhandelsbutikker og restauranter i følgende gader og på følgende pladser: Låsbybanke, Hyrdestræde, Adelgade, Torvegade, Borchs Gård, Akseltorv, nordlig del af Rådhusstræde, Rendebanen øst for Bredgade, Klostergade vest for A L Passagen, Søndergade syd for Farverstræde og Brostræde og Slotsalle og Banegårdspladsen 1-3, idet hjørneejendomme er pålagt den mere restriktive bestemmelse, og der er undtagelsesbestemmelse for offentlige bygninger eller bygninger fastlagt til servicefunktioner af almennyttig karakter omkring Akseltorv, Nicolaiplads og Hyrdestræde,

- stueetagerne må kun anvendes til detailhandelsbutikker, restauranter og kundeorienteret servicevirksomhed med udstillingsbehov såsom ejendomsmægler, rejsebureau, forsikring, bank og frisør i følgende gader og på følgende pladser: Markdanersgade, Slotsgade syd for Jernbanegade, A L Passagen, Gråbrødregade, Munkegade, Klostergade mellem A L Passagen og Munkegade, Jernbanegade mellem Buen og Banegårdspladsen, Buen, Bredgades vestlige side, Rendebanen vest for Bredgade, Ny Vestergade, del af Sct Jørgens Gade, Riberdyb samt Vestertorv og del af Nicolaiplads (Midtgården), idet hjørneejendomme er pålagt den mere restriktive bestemmelse,

- stueetagerne må kun anvendes til detailhandelsbutikker, restauranter og serviceerhverv med og uden udstillingsbehov, det vil sige også til klinikker og øvrige liberale erhverv i følgende gader: Brostræde, Lille Brostræde, Klostergade mellem Munkegade og jernbanen, Banegårdspladsen 2, den nordlige strækning af Låsbygade mellem Låsbybanke og Hospitalsgade, den sydlige strækning af Låsbygade mellem Låsbybanke og Zahngade, Blæsbjerggade 1, 3 og 4, Zahngade 54, Skolegade 1 og 3, Divelshul og Fredericiagade, idet hjørneejendomme er pålagt den mere restriktive bestemmelse,

- butikker og virksomheder med tilhørende arealer til værkstedsvirksomhed, kontor, personalerum og lager skal have en begrænset størrelse, idet de ikke må overstige 300 m² – i Jernbanegades sydside mellem Buen og Banegårdspladsen dog 600 m²,

- eksisterende boligetal må ikke reduceres, blandt andet reserveres alle etager over stueplan til boligformål, bortset fra enkelte undtagelser, der tillige kan anvendes til offentlige serviceformål ved Nicolaiplads, Adelgade og Hyrdestræde,

- arealer til stier og passager gennem bymidten, enkelte steder over private arealer,

- parkeringsforhold fastlægges i overensstemmelse med Parkeringsregulativ for Kolding Kommune, vedhæftet som Bilag 2,

- Koldings historiske gader og pladser, som udgør bevaringsværdige sammenhænge, skal bevares som sammenhængende, sluttede gaderum.

Trafik

Lokalplanen fastlægger, at gader og pladser, der er bevaringsværdige sammenhænge, skal bevares som sammenhængende, sluttede gaderum. Desuden fastlægger lokalplanen en række stiforbindelser gennem bymidtens karréer, heraf enkelte på privat grund. Det betyder, at der vil kunne ske ekspropriation efter lokalplanen. Lokalplanen fastlægger parkeringsbestemmelser med henvisning til ”Regulativ for Kolding Kommunes Parkeringsfond (P-fond”. Regulativet er vedhæftet lokalplanen som Bilag 2.

Grønne områder

Lokalplanen udlægger enkelte arealer til park- og haveanlæg i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2009, Rammer, samt yderligere areal ved den lille Klosterhave bag de fredede huse i Helligkorsgade 18 og ved Kærlighedsstien langs Slotssøen ved Kolding Byferie. Byrådet ønsker, at fastlæggelse af bevaring af træer i bymidten sker i forskønnelsesprojekter for gader og pladser, idet omlægning af gader og gadebelægning med videre ikke ønskes bundet af eksisterende træer.

Bebyggelsens fremtræden

Lokalplanen indeholder et samlet sæt af bestemmelser, der kan danne grundlag for en forskønnelse af og en tilpasning til det historiske bymiljø i Kolding bymidte. Ombygning og vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal således ske med respekt for oprindelig byggeskik og nybyggeri skal ske i samklang med proportioner og materialer i den omgivende bebyggelse og i gaderummet. Ny bebyggelse i området skal fremtræde med umalet, uglaseret eller vandskuret eller pudset mur og tag af uglaseret, umalet tegl eller skifer. Bygninger, som er registreret i Kommuneatlas Kolding med bevaringsværdi 1-4, må ikke nedrives og skal respekteres i det ydre i den omdannelse, der finder sted.

Affaldshåndtering

Lokalplanen indeholder bestemmelser om at byggeri og anlæg skal tage hensyn til placering af miljøstationer til genbrugsmaterialer.

Økologi i planlægning og byggeri

Lokalplanen fastlægger alene forhold af planmæssig karakter i henhold til planloven. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet i bestemmelser omfattende terrænet, beplantning og krav til placering af bebyggelse. En særlig byøkologisk indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 1997-2009

Zonestatus

Lokalplanens område har status af byzone.

Kystnærhed

Området ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med etageboliger som det omkringliggende i bydelen. Kystlandskabets karakter skønnes derfor visuelt upåvirket af lokalplanen.

Kirkeomgivelser

Lokalplanens område indeholder kirkeomgivelser for Sct Nicolai Kirke. Nybyggeri og ændring af bygninger med facader mod kirken og af anvendelse og udformning af Nicolaiplads skal godkendes af Haderslev Stiftsøvrighed.

Fortidsminde

En del af lokalplanområdets nordlige del grænser op til Koldinghus Slotsbanke, der ligesom Sønderbro er omfattet af en 100 m beskyttelseslinie, vist på kortbilag 5. Vejle Amt kan dispensere fra beskyttelseslinien.

Naturbeskyttelse

En del af lokalplanområdets nordlige del grænser op til Slotssøen, der er omfattet af en 150 m beskyttelseslinie, som vist på kortbilag 5. Kolding Kommune kan i byzone dispensere fra søbeskyttelseslinien.

Kolding Å løber gennem lokalplanområdet. Kolding Å er omfattet af en 150 m åbeskyttelseslinie, målt fra midten af åen, som vist på kortbilag 5. Kolding Kommune kan i byzone dispensere fra åbeskyttelseslinien.

Miljøforhold

Støj. Lokalplanens område ligger vest for Kolding Havn. En del af lokalplanområdet ligger derfor inden for havnens 500 m konsekvensområde, jf. retningslinie 2.4 og 2.6 i Regionplan 1997. Der er ikke i lokalplanen indeholdt bestemmelser om samlede nye boligbebyggelser. Ved bebyggelse i lokalplanområdet skal Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj, støj fra jernbane og havn og grænseværdier for vibrationspåvirkning fra jernbane overholdes indendørs og på de primære opholdsarealer, ved placering, afskærmende foranstaltninger eller byggetekniske løsninger.

Forurening. Inden for lokalplanområdet findes 6 ejendomme med registreret jordforurening med kemikalieaffald, en tidligere losseplads samt 33 ejendomme med mulig forurening.

Forinden byggeri eller anlæg skal der tages stilling til forureningsforhold, eventuelt oprensning af jordforurening, eller arealet skal friholdes.

Detailhandel

Lokalplan 0000-12 giver mulighed for, at der vil kunne tillades etablering af butikker i stueetagen i hele lokalplanens område 1, men lokalplanen fastlægger ikke konkret placering af butikker. Planmæssigt er der mulighed for at skelne mellem dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Ifølge planloven skal en lokalplan, der indeholder mulighed for at etablere butikker indeholde bestemmelse om det samlede areal til butikker og en maksimal størrelse for den enkelte butik. Ved BBR-opgørelse pr. 1. august 2001 er der registreret 35.300 m² butiksetageareal.

Regionplan 2001-2013 fastlægger, at der samlet kan etableres 16.000 m² detailhandelsareal i regionplanens egnscenter Kolding (løbende regnskab for udbygningen). Lokalplan 0000-12 fastsætter heraf et maksimalt samlet bruttoetageareal på 2.000 m² til nyetablering af detailhandel, som en vurdering af yderligere etableringsmuligheder inden for lokalplanens område.

For bymidtens centerområde fastsætter Kommuneplan 2001-2009, Rammer, grænsen for dagligvarebutikker til 3000 m² og for udvalgswarebutikker er grænsen 1000 m² (dog 1500 m² etageareal for op til 5 udvalgswarebutikker). Lokalplanen fastsætter en maksimal størrelse for bruttoetageareal til butikker, restauranter og virksomheder på 300 m². I området mellem Buen, Jernbanegade, Banegårdspladsen og jernbanen fastsættes den maksimale størrelse dog til 600 m² grundet tidligere lokalplanbestemmelser. Butiksareal inkluderer butik og tilknyttet værksted, kontor, lager, personalerum. Lokalplanen skelner ikke mellem butikker til dagligvarer og udvalgsvarer.

Kommuneplan 2001-2009

Hovedstruktur. Lokalplanområdet udlægger arealerne til centerområde, offentligt område, etageboligområde og grønt område. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med hovedstrukturens intentioner om Koldings udvikling frem til år 2009 og med Bymidteplan 2000.

Rammedel. Lokalplanens område er del af rammedelens funktionsområde 00 Centrale bydel i Kommuneplan 2001-2009. Lokalplanen omfatter hele enkeltområde 0011 City Vest og 0012 City Øst samt del af enkeltområderne 0013 Banegården-Slotsmøllen, 0014 Låsbygadeområdet, 0024 Vifdam-området og 0034 Riberdyb. I rammedelen er lokalplanområdet udlagt med bestemmelserne

- anvendelse: Centerområde, offentligt område, etageboligområde og grønt område
- bebyggelsesprocent: Højst 90 for centerområde, 40 for offentligt område, 50 for etageboligområde og 0 for grønt område

- bygningshøjde: Indtil 2½ etage/11 m for centerområde og etageboligområde og 1½ etage/8,5 m for offentligt område
- opholdsareal: Mindst en fjerdedel af etagearealet for centerområde, mindst halvdelen af etagearealet for offentligt område og mindst som hele etagearealet for etageboligområde.

Når særlige forhold taler for det kan der i enkelte tilfælde tillades fravigelser fra bestemmelserne. Sådanne forhold kan typisk være

- samlet karréplan, der kan begrunde højere bebyggelsesprocent
- udfyldning i randbebyggelse som kan begrunde dispensation fra bestemmelse om bebyggelsesprocent, højde og opholdsareal
- hensyn til omgivelserne i øvrigt.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne i rammer for lokalplanlægningen i Kommuneplan 2001-2009, Rammer, der blev vedtaget af Byrådet den 10. december 2001.

Forudsætningsdel. Centerpolitik. Der henvises til afsnit om Baggrund og formål, Bymidteplan 2000, side 3.

Bymidteplan 2000

Der henvises til afsnit Baggrund og formål, Bymidteplan 2000, side 3.

Bevillingsplan

Lokalplan 0000-12 giver planmæssig mulighed for, at der inden for lokalplanens område 1 vil kunne tillades etablering af restauranter, men lokalplanen fastlægger ikke konkrete placeringer af restauranter. Det er på dette planlægningsniveau ikke muligt at skelne mellem forskellige typer af restauranter.

Bevillingsplanen er administrationsgrundlag for tildeling af alkoholbevilling til restauranter, caféer, værtshuse, diskoteker m.v., og dermed også bestemmende for, hvor og hvilke typer restauranter, caféer, værtshuse m.v., der skal have tilladelse til at etablere sig. Tildeling af alkoholbevilling skal ske under iagttagelse af samfundsmæssige, ærdeligheds-mæssige, ordensmæssige og dermed sammenhængende hensyn. Bevillingsmyndigheden kan således anlægge byplanmæssige betragtninger ved tildelingen af bevillinger. Bevillingsplanen inddeler lokalplanens område i 4 områder med hver sine bestemmelser for mulighed for tildeling af alkoholbevilling.

Bevillingsplan for restaurationsområde i Kolding Kommune er vedtaget af Kolding Kommunes Bevillingsnævn den 24. November 1997.

Forskønnelsesprojekt for bymidtens gader

Kolding Kommune indledte i efteråret 2000 forskønnelse af gadebelægning og inventar af bymidtens gader efter et samlet forslag til forskønnelsesprojekt, der fremhæver og styrker bymidtens identitet. Projektet indeholder forslag til belægning, belysning og gadeinventar for Torvegade og Jernbanegade frem til Buen, Rendebanen fra Bredgade, Helligkorsgade og

Klostergade frem til Munkegade, Farverstræde og Brostræde frem til busterminalen samt Ny Vestergade, Bredgade mellem Rendebanen og Vestertorv, Østergade, Slotsgade, Gråbrødrødgade og Munkegade. Projektet omfatter endvidere Akseltorv, Vestertorv og Søndertorv samt stræder og passager fra Borchs Gård, passagen mellem Østergade og Lilletorv, A L Passagen og passagerne mellem Slotsgade og A L Passagen og mellem A L Passagen og Gråbrødrødgade. Indtil sommeren 2001 er Østergade, Helligkorsgade og den nordlige del af Søndergade forskønnet.

Lokalplanen indeholder ikke særskilte bestemmelser for indretning af gader, stræder, stier og pladser.

Regulativ for fodgængerarealer i Kolding bymidte

En mere detaljeret anvendelse og indretning af gader og pladser som for eksempel udvidelse af gågadenettet, bestemmelser for varekørsel og regler for opstilling af udendørs udstilling, udeservering eller forskønnelse af gaderum fastlægges i et kommende regulativ for fodgængerarealer i Kolding bymidte og eventuelt i anden planlægning. Byrådet finder denne fremgangsmåde hensigtsmæssig, idet der pågår overvejelser om citylogistik (hensigtsmæssig, rationelt samarbejde om varetilkørsel). Regulativ for fodgængerarealer i Kolding bymidte omfatter størsteparten af Bymidteplan 2000 og forventes vedtaget i løbet af 2002.

Regulativ vedrørende facader og skilte i Kolding Kommune

Byrådet har den 10. december 2001 vedtaget Regulativ vedrørende facader og skilte i Kolding Kommune. Regulativet omfatter hele kommunen, men vil i bymidten afløse "Vejledning om skilte og facader i Kolding bykerne" fra 1992. Regulativet uddyber lokalplanens bestemmelser. Regulativet er udarbejdet i samråd med repræsentanter for Kolding Handelsråd.

Lokalplanen udgør sammen med regulativet retningslinier for byggesagsbehandling af facader og skilte i den hensigt at skabe en stadigt mere attraktiv og smuk bymidte. Uddrag af regulativet for bymidten er vedhæftet lokalplanen som Bilag 1.

Kommende projekter inden for lokalplanens område

Klostergården

Byrådet har udbudt arealer ved Klostergården til salg med henblik på at få opført et hotel eller anden cityorienteret virksomhed. Lokalplanen indeholder derfor ikke detaljerede retningslinier for området ved Klostergården, idet der ved fastlæggelse af en fornyelse af dette område forventes udarbejdet en selvstændig lokalplan for området.

Borchs Gård

Der skal vedtages et detaljeret ændringsprojekt for Borchs Gård i lighed med planlægningen af forskønnelsen af bymidtens gader. Byrådet finder det mere hensigtsmæssigt at gennemføre en særskilt planlægning, eventuelt via ny lokalplan. Lokalplanen indeholder derfor ikke retningslinier for en forskønnelse af Borchs Gård.

Langs Kolding Å

Der er et forskønnelsesprojekt til arealer langs åen under udarbejdelse. Projektet omfatter arealet mellem Brostræde og åen vest for parkeringshuset samt stiarealer.

Øvrige planer

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er udlagt til fælleskloakering. Det er hensigtsmæssigt at forberede bebyggelsens tilslutning til separat kloakering.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Kolding Kommunale vandforsyning og ligger i Regionplan 1997-2009 i område uden drikkevandsinteresser.

Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning, fjernvarme.

Arkæologiske fund

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens § 26. Forud for byggemodning og byggeri skal der ske anmeldelse til Museet på Koldinghus. Hvis der ved anlægsarbejdet påtræffes fortidsminder skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til museet.

Byggeriets omfang og placering

Ved godkendelse af byggeri kan det blive krævet, at afsætning af al bebyggelse skal opmåles ved facade. Opmåling og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

Ledningsanlæg

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end en forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracepunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet. Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning. Såfremt det af teknisk/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcellerne efter anden lovgivning pligtige til uden vederlag at tåle dette, i det omfang det kan ske uden indskrænkning i grundenes mulighed for opførelse af bebyggelse efter de angivne retningslinier.

Bilag 1 Uddrag af Skilte og facader, Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune

Vejledning og bestemmelser for Kolding Bymidte, Afsnit 2. Bymidten, side 6-19

Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding Kommune blev vedtaget af Kolding Byråd den 10. december 2001.

2. Bymidten

2.1 Bymidstens kvaliteter

Bymidten er for Kolding, som for mange andre byer, et unikt stykke historie i kraft af sin form og sit forløb.

Den middelalderlige bykerne kendes på de smalle gader, som snor sig og med torve, som pludselig giver rum og plads. Selv om alle huse er fornyet, er gadernes forløb bevaret, og man oplever bykarakteren som tæt og sluttet. Senere har byen udvidet og udviklet sig, gadenettet udenom er blevet mere retlinet og rummet mellem husene større.

Resultatet af denne fremadskridende proces er det, der giver bymidten sit særkende. Det er det, vi skal bygge videre på, bevare karakteren af, understrege det særegne i, dyrke det unikke og fastholde byens sjæl på.

Hvorledes opnås så dette? Ved at yde og kræve kvalitet på alle planer.

De eksisterende huse skal fastholde eller genfinde deres kvaliteter, nybyggeri skal tilføre byen nye kvaliteter både i udførelse og funktioner. Rummet mellem husene, dvs. slipper, gader, torve og pladser, skal have kvaliteter over en bred front. I belægninger og gadeinventar, i de korte kig og de lange kig, i lys og skygger, i det liv der er muligt og i de muligheder der gives.

Kort sagt skal der tænkes i kvaliteter i alt, hvad man foretager sig – så vil byen blive et endnu bedre sted at leve og færdes.





2.2 Fredede bygninger

Der findes i kommunen 29 fredede bygninger, som er underlagt Skov- og Naturstyrelsens godkendelse i forbindelse med ændringer. Hvis man ejer en sådan bygning, er det derfor ikke tilstrækkeligt at følge de retningslinier, som angives i denne vejledning, eller at få en godkendelse hos Teknisk Forvaltning.

Der vil dog altid være råd og vejledning at hente hos forvaltningen også for ejere af fredede huse, så en ansøgning til Skov- og Naturstyrelsen kommer til at indeholde de nødvendige og relevante oplysninger.



2.3 Facader i bymidten

2.3.1. Proportioner

En facade skal udformes og fremtræde, så der opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med den øvrige bebyggelse.

Det betyder, at det er vigtigt at fastholde den proportionering, der er i bebyggelsen. Både ved indpasning af nye huse og ved om- og tilbygninger i en eksisterende husrække.

Det betyder ikke, at der ikke kan ændres på højder og størrelser. Blot skal man fastholde den oprindelige overordnede harmoni omkring højder i forhold til bredder, vinduestakt og -størrelser, portes og butiksvinduers størrelser og udformning .

Retningslinier:

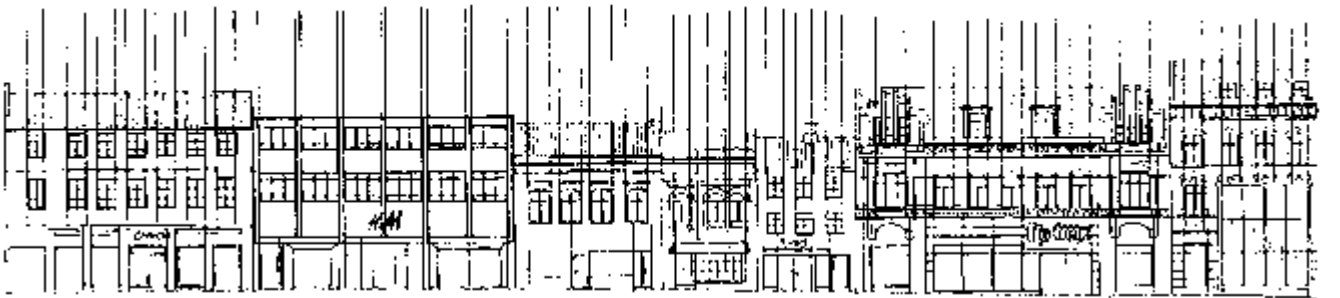
- *Den fremherskende og retningsgivende proportionering i gadens facader skal fastholdes. Højden i forhold til bredden skal respekteres. Den karaktergivende vandrette eller lodrette facadetakt skal respekteres både ved nybyggeri og ombygninger.*



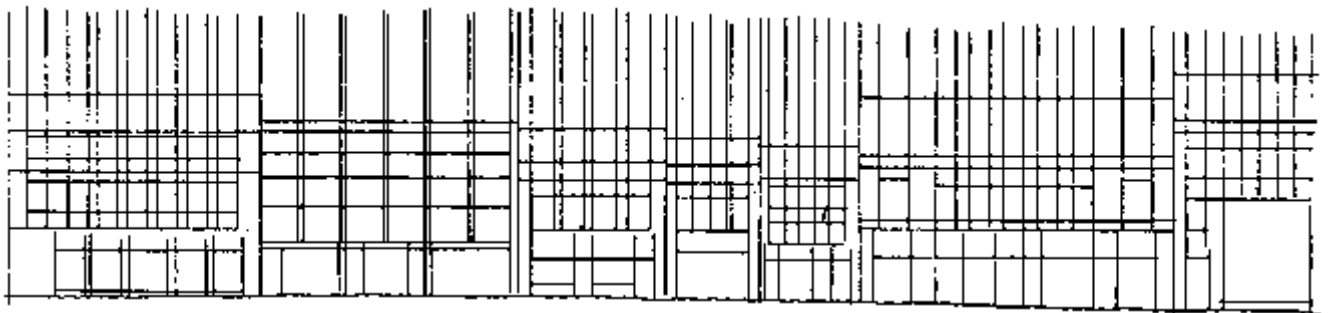
Eksempel på registrering af facadeforløb



Facadeforløb, sydsiden af Helligkorsgade



Registrering af facadetakten



Registreringen alene. Her er facaden tydelig, og det viser sig, hvilke bygninger der proportionsmæssigt afviger fra helheden.



2.3.2. Tage, kviste og skorstene

Tage bør som hovedregel lægges i et materiale, som var gængs og almindeligt forekommende på det tidspunkt, hvor huset blev opført.

Det vil for den ældre bygningsmasse normalt betyde tegl eller skifer på 40 - 50 graders tagkonstruktioner. På side- og baghuse er pap også ofte blevet anvendt, hvorimod stål, beton og bølgeeternit er fremmede materialer, der bør undgås.

På nyere huse er der derimod blevet brugt mange forskellige tagmaterialer, men også her er det ved nyoplægning bebyggelsens helhedsindtryk, der skal være styrende for materialevalget. I gader med sluttet randbebyggelse og lutter sadeltage vil f.eks. et fladt tag næsten altid være fremmed.

Generelt bør tagvinduer undgås i den ældre bygningsmasse. I stedet anbefales kviste udført traditionelt og tilpasset huset. Hvor ældre støbejernstagvinduer ønskes udskiftet med nye isolerede vinduer anbefales tagvinduer, der er specielt udviklet til bevaringsværdige bygninger (f.eks. som Velux, type GVO).

Iøvrigt bør alle detaljer i forbindelse med taget såsom skorstensudformning, kviste, inddækninger, opskalkninger, tagrender og nedløb udføres som ved oprindelig byggeskik.

Retningslinier:

- *Tagflader skal dækkes med materialer, der traditionelt passer til bygningen. Tagflader på nye huse skal tilpasse sig helheden.*
- *Skorstenspiber skal bevares i original udførelse på eksisterende bygninger.*
- *Der skal anvendes zinktagrender og -nedløb, alternativt kobber.*
- *Mod gaderum skal lysindtag i tagetager fortrinsvis udføres gennem kviste, som i størrelse og udførelse tilpasses huset og følger vinduestyper og facadetakt. Maksimalt 1/3 af tagfladens længde må optages af kviste og/eller lysindtag.*
- *Tagvinduer må kun anvendes i begrænset omfang og primært mod gårdrum.*
- *Kviste udføres traditionelt på eksisterende huse.*
- *Inddækninger udføres i bly, zink eller kobber.*





2.3.3. Porte, døre og vinduer i Bymidten

Porte, døre og vinduer er både funktionalistisk nødvendige og samtidig arkitektoniske virkemidler. Det er derfor meget vigtigt, hvordan disse "huller" fyldes ud.

Generelt bør adgange til huse ved deres placering, udformning og detaljering klart signalere indgang. Samtidig bør der være en sammenhæng mellem de anvendte materialer, udformning og detaljering og husenes alder. Altså sammenhæng mellem facadeproportioner, døre og vinduers proportionering og enkeltdeles udformning og detaljering.

Karm-, ramme- og sprossedimensioner på snedkerværk skal fastholdes, hvorved også rudernes størrelse fastholdes. Deraf følger også, at det ikke er acceptabelt at sætte plastdøre og -vinduer i den ældre bygningsmasse. Aluglaslister er fremmede, termoruder for så vidt også. Den fulde konsekvens heraf er taget omkring de *fredede huse*, hvor ingen af delene godkendes.

For de *bevaringsværdige huse*, som ikke er fredede, anbefales samme holdning, men termoruder er dog efterhånden meget brugt i disse huse. Ulempen ved brug af termoruder er, at det af rent tekniske årsager er svært at holde de spinkle sprossedimensioner på 20 - 25 mm. Dette problem er man ude over ved at anvende koblede rammer. (Koblede rammer er en løsning, hvor der hængsles en ny ramme indvendig på den eksisterende ramme, så man får to lag glas, men bevarer et oprindeligt vindue).

Jo lavere bevaringsværdi en bygning umiddelbart har, jo mindre styrende har man været overfor de metoder og materialer, der har været anvendt til bygningens vedligehold. Der er dog en del bygninger i Koldings bymidte, som ved brug af de rette materialer og udførelse vil kunne løftes betydeligt i standard.

Det er indlysende, at vore fredede bygninger skal holdes ved lige og at det skal ske på den rigtige måde. Ved at





bruge de historisk rigtige metoder og materialer også på de øvrige huse vil man kunne hæve både det æstetiske og ofte også det byggetekniske niveau.

Et af de nyere tiltag i forbindelse med porte og døre er kravene til niveaufrie adgange, så bevægelseshandicappede får lige så god adgang til forretninger og boliger som alle andre. Disse krav kan ofte være svære at honorere, og man bør derfor tidligt i et ombygningsforløb forholde sig hertil, så eventuelle ramper eller lignende kan etableres inde i bygningen eller i det mindste på egen grund. Der



er som udgangspunkt ikke mulighed for at få tilladelse til etablering af ramper på offentligt vejareal.

Retningslinier:

- Nye vinduer, døre og porte skal have de samme formater og opdelinger, som husets oprindelige elementer.
- Sammenhængende vinduesbånd og store udstillingsvinduer i stueetagen skal undgås.
- Der skal være sammenhæng mellem husets alder og arkitektur, og de materialer og udførelser der vælges.





2.3.4 Detaljer

Gennem tiderne har det været almindeligt at udsmykke husene ved at forsyne facaderne med sandstensdetaljer, gesimser, gesimsbånd, feltopdelinger, indfatninger, puds-detajler, stik/mønster-muringer m.v.

Disse detaljer skal respekteres og bevares ved ombygninger og istandsættelser, netop for at fastholde den specielle byggestil eller karakter, som det enkelte hus repræsenterer. De oprindelige huse har som oftest formået at føje sig ind i den bebyggelse og sammenhæng, husene er sat i, og dog markeret sig i detaljeringen alligevel. Denne skik kan også videreføres på nybyggeri, som føjer sig ind i en bestående bebyggelse.

Med til detaljer, som der skal værnes om, hører også granittrapper, smedjernsgelændere, metaltage på tårne og karnapper og sirlige inddækninger.

Retningslinier:

- Husets detaljer skal respekteres.
- Ved facaderestauration skal eventuelle tidligere fjernede detaljer reetableres med respekt for oprindelige materialer og udførelse.
- Ved nybyggeri skal der arbejdes med detaljer, så huset i sin detaljeringsgrad samt udførelse tilpasser sig omgivelserne, men ikke som mål kopierer den omgivende bygningsmasse.



2.3.5 Materialer og overfladebehandling

Som udgangspunkt skal en bygning, der er opført i blank mur, forblive sådan og ikke pudses eller vandskures. Tilsvarende skal oprindeligt pudsede huse vedligeholdes med puds. Facadebeklædninger og skalmuringer er ikke ønskelige og godkendes ikke ved facaderenoveringer.

Der bør altid anvendes de materialer, der er typiske for den tid, huset er opført i. For et hus fra århundredskiftet er plasttagrender, ståltagplader og acrylmaling således ikke naturlige og i tråd med den tids byggeskik.

Omkring puds og maling er der indenfor de seneste 30-40 år sket en markant udvikling og ændring i de produkter, der er på markedet. Tidligere blev der til murværk anvendt kalkmørtel, på udsatte steder tilsat jurakalk for at opnå en stærkere mørtel, og kalkning var eneste overfladebehandling.

Disse materialer har mange fordele: De er ugiftige, husene kan ånde, kalkning er en billig overfladebehandling, og rent æstetisk giver det nogle smukke overflader med spil og glød uden højglans.

Ulemperne er, at der er høje krav til den håndværksmæssige udførelse, når der anvendes kalkmørtel. Vejrliget har også stor betydning: Der må ikke være frost i afbindingstiden, og på den anden side må murværket heller ikke tørre for hurtigt ud. Endelig skal kalkning, for at opnå holdbarhed, udføres med 3-4 opstrygninger.

Et godt alternativ til kalkningen er silikatmalinger. Denne type maling giver en finish tæt på kalkens matte overflade og giver også den diffusionsåbne overflade, som tillader murværket at ånde. Man skal dog være opmærksom på, at silikatmalingen stiller krav til den bund, hvorpå den stryges. Når malerbehandlingen udføres forskriftsmæssig og på en optimal bund giver silikaten en stor holdbarhed, fordi den binder sig til kalken i pudsunderlaget, men man

bør tage fagfolk med på råd forud for maling af sit hus.

De fleste steder behandles også træværk i dag anderledes end tidligere. Linolie har i århundreder været anvendt både ude og inde som maling og træbeskyttelse. Farvepigmentet har varieret og diverse tilsætningsstoffer ligeså, men de seneste 30-40 år har budt på mange forandringer.

Acrylmalingen (tidligere kaldet plastikmaling) og den arbejdsmæssige letpåførlige træbeskyttelse har vundet frem. Samtidig er de anvendte trækvaliteter blevet dårligere, og træindustrien har i en periode været for ukritisk i valg af materialer. Det har resulteret i ringe holdbarhed.

Mange imprægneringer er forsøgt og anvendes stadig, til skade for miljøet. Der er dog en tendens til, at godt kerne træ, rette træsort på rette sted, kvalitet og ugiftige linolieprodukter igen vinder terræn. I de fredede bygninger findes mange eksempler på døre, vinduer og porte, som har både 200 og 300, ja enkelte 400 år på bagen. De er et bevis på, at god kvalitet og fornuftig vedligehold betaler sig.

Konklusionen er, at de traditionelle materialer kræver tid, og det er ikke en ressource, der er overskud af i disse tider. At der er kommet mange nye produkter på markedet, som er hurtige at arbejde med, og som hver især har deres fordele, kan derfor ikke undre. Men man bør altid holde sig for øje, hvad disse produkter betyder for huset på langt sigt. Giver de risiko for skader? Kan fugt optages og afgives? Er de miljømæssigt forsvarlige? Er det de rigtige materialer for huset både historisk og vedligeholdelsesmæssigt?

Retningslinier:

- *Huset skal bibeholde den facadeoverflade (f.eks. blank mur eller pudset), som det er opført med.*
- *Der skal være sammenhæng mellem husets alder og byggeskik, og de materialer der anvendes.*



2.3.6. Farver

Der er mode i facadefarver, som i så meget andet. Stærke, mættede farver har de senere år vundet frem. Det er meget dominerende farver, som skal bruges med omtanke for at give et godt resultat. I de fleste tilfælde giver dæmpede, støvede eller gråtonede farver det bedste resultat, når hensynet til helheden tages i betragtning.

Der er nogle grundlæggende regler, som man som oftest bør holde sig til. F.eks. er en mørk sokkel som regel med til at give en tung base. Herover bør facaden have den samme farve helt til gesims, og detaljer kan i større eller mindre omfang markeres ved en lysere eller mørkere farve.

Ofte er indfatninger, gesimsbånd, pilastre og kvadrefugninger oprindelig udført i puds med den hensigt, at de skulle ligne sandsten. Derfor er en farve i den lyse grå skala med en undertone af gul og/eller umbra som regel den bedste til disse detaljer uanset hvilken farve, der er

valgt til facaden.

Med hensyn til snedkerværk er der traditionelt anvendt hvid til vinduer mod gaden, men på f.eks. finere pudsede hvide eller gule facader er også lys grå blevet brugt.

Til mere anonyme gadefacader og gårdfacader samt facader i landsbyer har både mørkegrøn, lysegrøn, brun, rød og blå været brugt.

Retningslinier:

- *Farven på facader på ældre pudsede huse skal som udgangspunkt være i dæmpede, støvede eller gråtonede farver.*
- *Snedkerværk må ikke males i signalfarver.*
- *Ved nybyggeri er det nutidens materialer og farver der bør bruges, med behørig hensyntagen til helheden.*



2.3.7. Lys

Lys på og ved bygninger skal behandles som var der tale om skiltning.

Belysning på facader må ikke dominere i forhold til gaden og bygningerne. Belysningen skal understrege facadens karakter. En kraftig oplysning af facaden, der kan virke som en påtrængende skiltning, skal undgås.

Skilte uden lys må belyses med spotlys, såfremt disse ikke blænder. Intensiteten af lyset fra spots og anden belysning skal indordne sig i gadeforløbet som helhed.

Beboelsejendomme bør kun anvende lys som markering af indgange, og det skal i alle sammenhænge afstemmes med den eksisterende gadebelysning.

Retningslinier:

- *Lys på og ved bygninger skal afstemmes med gadens øvrige belysning og den almene gadebelysning.*

2.3.8. Tekniske installationer

Alle former for tekniske installationer skal så vidt det er muligt holdes væk fra facaderne.

Hvis det ikke kan lade sig gøre, skal kabelføringer o.lign. placeres så diskrete og usynlige som muligt. Paraboler og antenner skal placeres, så de ikke kan ses fra gaden, og anlæg i forbindelse med ventilation, kompressorer, aftræk m.v. må ikke placeres på tage og facader, så de virker skæmmende. Sådanne anlæg skal derfor nøje vurderes inden de bliver monteret, for at imødegå både bygningsmæssige, miljømæssige og visuelle gener.

Retningslinier:

- *Tage og facader, der er synlige fra gaderummet, friholdes for ventilations-anlæg, afkastrør og lignende tekniske installationer. I øvrigt minimeres disse installationer mest muligt og udføres med hensyntagen til huset og omgivelserne.*
- *Antenner, herunder paraboler, er ikke tilladt synlige fra gaden.*
- *Facader friholdes så vidt muligt for kabelføringer, teknikskabe m.v.*



2.4. Skiltning

2.4.1. Overordnede retningslinier

Butiksskiltens størrelse, form, farve og indhold bør tilpasses virksomhedens behov og bebyggelsens og kvarterets karakter.

Den primære skiltning kan omfatte forretningens navn og eventuelt logo samt branche eller hovedproduktgruppe. En eventuel sekundær, absolut underordnet, skiltning på f.eks. murpiller kan omfatte enkelte produktgrupper eller sortiment men ikke reklamer for enkeltprodukter (f.eks. for et bestemt mærke i is/øl/cigaretter/rejser el.lign.).

Retningslinier:

- *Blending af vinduer og massiv tilklæbning af vinduer tillades ikke. Skilteflader og streamers må højst dække 20% af rudearealet i det enkelte vindue.*

I forlængelse af skiltning på bygninger og fritstående skiltning på egen grund, ønsker mange handlende at opstille klapskilte og anden løs skiltning på fortove og andre offentlige areal.

Reglerne for fritstående skilte som f.eks. A-skilte/klapskilte samt lignende løs, ikke permanent skiltning og lejlighedsvis udsmykning er beskrevet i det gældende "Regulativ for fodgængerarealer i Kolding Bymidte".



2.4.2. Den aktuelle skiltning

Retningslinier:

- Skiltning skal normalt ske ud for stueetagen, og kan ske i form af:
 - bemaling på vinduer og døre,
 - opsætning af enkeltbogstaver på vinduer og døre, max. højde 30 cm.
 - facadeskiltning over eller imellem vinduer og døre med enkeltbogstaver, max. højde 30 cm,
 - skiltning tilpasset efter facadens fagopdeling, vindues- og dørformater, farver m.v. Beskedne skilte uden lys, opsat på murpiller mellem vinduer og døre skal have en størrelse, som er mindre end murpillernes bredde og højde.
- Udhængsskilte ud fra facaden skal som udgangspunkt placeres ved indgangsdøren.
- Skiltning for forskellige virksomheder på en og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- Skilte må ikke opsættes over tagfod.
- Ved eksisterende baldakin må skiltning ikke finde sted på facaden over baldakinen eller oven på selve baldakinen. Kun forkanten, begrænset af baldakinens højde, må anvendes til skiltning.
- Farvede bånd, friser, plader, kasser o.lign. tillades ikke med mindre det er en del af den oprindelige arkitektur.
- Lysarmaturkasser, lysbånd o.lign. godkendes ikke. Deri mod anbefales lysreklame i bøjede neonrør.
- Opsætning af lysviser, skilte med skiftende tekster og andet bevægeligt lys er ikke tilladt.
- Ved service- og benzinstationer tillades ét fritstående logoskilt eller standardprisskilt pr. station op til 3,5 m højt og 1 m bredt samt én 'indpil' pr. indkørsel, max. 0,25m².
- Flag, vimpler og bannere på facader er ikke tilladt.
- Ved anvendelse af udhængsskilt skal skiltet afpasses efter facaden og nabohusene både hvad angår størrelse, materialer og farver. Skiltet skal have en mindstehøjde til terræn på 2,2 m og må være op til 0,3 m². Flagning ud fra en facade sidestilles med udhængsskilte.
- Udhængs-lysskilt skal udføres intransparent eller tilsvarende lysdæmpet, så kun teksten og eventuelt symbol fremstår klart belyst.
- I gader med kørebane og fortov skal der være en afstand på mindst 1 m fra kanten af kørebanen (forkant af for-tov).
- Henvisningsskilte i forbindelse med erhvervsudøvelse fra etager over stueplan eller i bagved liggende bygninger kan opsættes ved dør eller port i størrelse max. 21 x 30 cm. Henvisningsskilte i galger kan tillades, såfremt de opstilles på egen grund.
- Skilte uden lys tillades belyst med spotlys i hvide nuancer, såfremt disse ikke blænder. Spots behandles som skiltning og anden belysning.





2.4.3. Baldakiner og markiser

Retningslinier:

- Faste baldakiner må ikke opsættes.
- Ved facaderenoveringer bør baldakiner nedtages og erstattes med markiser, hvis der er behov for det.
- Markiser kan anvendes, hvor der er behov for solafskærmning eller behov for afskærmning af udstillede varer.
- Markisers størrelse og farve skal tilpasses bygningens arkitektur og dens omgivelser.
- Markiser skal udføres af lærred eller andet refleksfrit materiale.
- Markiser skal kunne rulles ind efter forretningsstids ophør.
- Markisens underkant skal mindst være 2,2 m over terræn. Markisens fremspring fra facaden må maksimalt være 1,8 meter.
- I gader med kørebane og fortov skal markiser holde en afstand på mindst 1 m fra kanten af kørebanen (forkant af fortov).
- Påskrift på markise kan tillades i begrænset omfang, hvis det er eneste skiltemulighed.



Bilag 2 Regulativ for Kolding Kommunes parkeringsfond (P-fond)

REGULATIV FOR KOLDING KOMMUNES PARKERINGSFOND (P-FOND)

1. Lovgrundlag og område.

- 1.1 Dette regulativ er udfærdiget i overensstemmelse med Bygge- og Boligstyrelsens cirkulære nr. 10 af 17. januar 1994 om kommunale parkeringsfonde, jf. § 22, stk. 6, i byggeloven (jf. lovbekendtgørelse nr. 1452 af 24. juni 1998) og § 21, stk. 2. i lov om planlægning (jf. lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999).
- 1.2 Regulativets bestemmelser om indbetaling til P-fonden anvendes, når Kolding Byråd meddeler dispensation fra krav om anlæg af parkeringspladser (p-pladser) i forbindelse med nybyggeri, tilbygninger eller ændret anvendelse af en ejendom.
- 1.3 Regulativet er gældende for Kolding Bymidte (afgrænsning i henhold til kortbilag) samt i områder uden for Kolding Bymidte, hvori det i lokalplaner/ byplanvedtægter er fastlagt, at der kan betales til P-fonden for manglende p-pladser, eller der i lokalplaner/byplanvedtægter henvises til Kolding Kommunes P-fonds-regulativ.

2. Parkeringsfondsbidrag.

- 2.1 Meddeler Byrådet dispensation fra krav om anlæg af en eller flere p-pladser, jf. bilag A, skal det som vilkår for dispensationen bestemmes, at bygherren til P-fonden indbetaler et beløb svarende til det antal p-pladser, som bygherren fritages for at anlægge.
- 2.2 For ejendomme inden for bymidtegrænsen, jf. kortbilag, hvor den tilladte bebyggelsesprocent er 110 eller højere, indbetales p-fondsbidrag for p-plads i p-hus. For ejendomme inden for bymidtegrænsen, jf. kortbilag, hvor den tilladte bebyggelsesprocent er mindre end 110, indbetales p-fondsbidrag for p-plads i terræn.
- 2.3 For ejendomme uden for bymidten, hvor lokalplaner/byplanvedtægter gør det muligt at indbetale p-fondsbidrag betales for p-plads i terræn.

- 2.4 Der skal ikke ske indbetaling til p-fonden, hvis der ved tinglysning forud for pantegæld sikres ejendommen varig rådighed over et tilsvarende antal p-pladser på en privat ejendom eller i et parkeringshus med en hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragspligtige ejendom. Såfremt en sådan p-plads nedlægges, skal der straks enten nyanlægges en p-plads eller ske indbetaling af bidrag til P-fonden, efter de på indbetalingstidspunktet gældende takster.

3. Betaling.

- 3.1 P-fondsbidrag forfalder til betaling ved udstedelse af byggetilladelse. Beløbet skal indbetales senest 30 dage efter forfaldsdato.
- 3.2 P-fondsbidrag er ikke momspligtige.

4. Beregning af parkeringsfondsbidrag.

- 4.1 Bidrag til p-fonden:
Bidraget til p-fonden for hver p-plads, som en bygherre fritages for at anlægge på den pågældende grund, svarer til halvdelen af et beløb udgørende summen af grundprisen og anlægsprisen for en p-plads. Såfremt areal til p-pladsen er erhvervet ved ekspropriation efter vejlovgivningen, består bidraget dog alene af halvdelen af anlægsudgifterne til p-pladsen, jf. § 64 i lov om private fællesveje.

5. P-plads i p-hus.

- 5.1 Grundprisen udgør 7500 kr. pr. plads. Grundprisen er baseret på en arealpris i terræn på 800 kr./m² og ca. 28 m² pr. plads i et p-hus i 3 etager. Grundprisen reguleres ikke.
- 5.2 Anlægsprisen udgør i 1999 112.000 kr. med udgangspunkt i byggeomkostningsindekset på 152 pr. 1. oktober 1998. Anlægsprisen reguleres hvert år pr. 1. januar på basis af byggeomkostningsindekset pr. 1. oktober i det foregående år.
Anlægsprisen for en p-plads er baseret på, at parkeringshuset er udført i beton, direkte funderet og med halvetages udveksling/rampeanlæg med direkte adgang fra vejanlæg. Prisen indeholder ikke omkostninger til evt. udenomsarealer, herunder beplantning, udstyr, afmærkning.

6. P-plads på terræn.

- 6.1 Grundprisen udgør 25.600 kr. pr. plads inden for bymidten. Grundprisen er baseret på 800 kr./m² og 32 m² pr. plads. Grundprisen reguleres ikke.
- 6.2 Grundprisen udgør 4800 kr. pr. plads udenfor bymidten. Grundprisen er baseret på 150 kr./m² og 32 m² pr. plads. Grundprisen reguleres ikke.

- 6.3 Anlægsprisen for en p-plads udgør i 1999 17.000 kr. med udgangspunkt i omkostningsindekset for hovedlandeveje på 774 pr. 1. september 1998. Anlægsprisen reguleres hvert år pr. 1. januar på basis af omkostningsindekset for hovedlandeveje, for september måned i det foregående år.
- Anlægsprisen for en p-plads er baseret på, at parkeringsanlægget etableres på ryddet terræn. Indeholdt i prisen er asfaltbelægning i alle arealer undtagen i rabatarealet, kantstensbegrænsning, belysning, afvanding, beplantning og afstribning/af-mærkning, men der er ikke indeholdt anlæg for p-søgesystem.

7. Anlæg af parkeringspladser for Parkeringsfondens midler.

- 7.1 Byrådet skal sørge for, at der for P-fondens midler etableres et antal offentlige p-pladser, der mindst svarer til det antal pladser, hvortil Byrådet i medfør af regulativets pkt. 2.1 har opkrævet P-fondsbidrag.
- 7.2 En p-plads skal anlægges med en efter Byrådets vurdering hensigtsmæssig placering i forhold til den bidragydende ejendom og i det samme område, hvori ejendommen er beliggende, jf. dog regulativets pkt. 7.3 Ved område forstås Kolding Bymidte, jf. kortbilag, eller det område uden for Kolding Bymidte, som omfattes af den lokalplan/byplanvedtægt, hvoraf det fremgår, at Byrådet kan opkræve det pågældende p-fondsbidrag, jf. regulativets pkt. 1.3.
- 7.3 Såfremt den til enhver tid gældende kommuneplan indeholder særlige retningslinjer om placeringen af p-pladser med henblik på særlige trafikbegrænsende foranstaltninger, kan p-pladserne etableres i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.
- 7.4 Alle p-pladser gøres tilgængelige for offentlig benyttelse. Der kan ikke opkræves betaling for benyttelse af p-pladserne.

8. Tilbagebetaling.

- 8.1 P-fondsbidraget tilbagebetales til bidragyderen, hvis Byrådet senest 5 år efter at have meddelt dispensation fra krav om anlæg af en p-plads ikke til erstatning for denne har anlagt en p-plads for p-fondens midler i overensstemmelse med retningslinjerne i regulativets pkt. 7.2 eller 7.3.
- 8.2 Såfremt bebyggelsen overgår til anden anvendelse, inden det antal p-pladser, som grundejeren blev fritaget for at anlægge på egen grund, er anlagt af Byrådet, og kravet til antallet af p-pladser ved den fremtidige anvendelse af bebyggelsen er dækket af det af Byrådet hidtil anlagte p-pladser, skal det indbetalte, ikke anvendte bidrag til p-fonden tilbagebetales til bidragyderen.
- 8.3 Såfremt Byrådet opløser P-fonden, skal indbetalte, endnu ikke anvendte bidrag til p-fonden, tilbagebetales til bidragyderen.

9. Regnskab.

- 9.1 P-fondens midler skal holdes regnskabsmæssigt adskilt fra kommunens øvrige virksomhed, indbetalingerne skal kunne specificeres på den enkelte bidragydere, og regnskab for p-fondens midler skal aflægges og revideres i forbindelse med kommunens øvrige regnskabsaflæggelse.

10. Ikrafttræden.

Dette regulativ træder i kraft den 11. oktober 1999.

Regulativet er vedtaget af
Kolding Byråd den 11. oktober 1999.

Kort med Kolding Bymidte indtegnet

BILAG A

Kravet til antal p-pladser ved forskellige anvendelsesformer.

Kravet til antal p-pladser fremgår normalt af de for de enkelte områder udarbejdede lokalplaner eller partielle byplanvedtægter.

Hvor der ikke er udarbejdet lokalplaner eller partielle byplanvedtægter med særlige parkeringskravsbestemmelser, gælder parkeringsbestemmelserne i byggeloven med tilhørende reglementer.

Medfører beregningen af det krævede antal parkeringspladser en rest, der er mindre end eller lig med 25% af det aktuelle krav til etableringen af én parkeringsplads, medregnes denne ikke.

Generelle regler.

Ved opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af en eksisterende bebyggelse, skal der udlægges (reserveres) tilstrækkelige parkeringsarealer til, at beboerne og de i bebyggelsen beskæftigede samt besøgende, kunder, leverandører m.v. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommens grund, jf. Bygningsreglement 1985 (BR 85) kap. 2.1.3, stk. 1 og Småhusreglementet 1998 (BRS 98) kap. 2.6.

Byrådet bestemmer til hvilket tidspunkt de udlagte (reserverede) parkeringsarealer skal anlægges.

Boliger.

For bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, gælder følgende parkeringskrav for bolighederne:

Enfamiliehuse - herunder dobbelt-, række-, kæde-, gruppehuse og lignende.

Der kræves udlagt 2 p-pladser for hver boligenhed.

Hvor der etableres fælles parkeringsarealer, reduceres kravet til anlæg af 2 p-pladser pr. boligenhed til følgende:

- 2 - 19 boliger 1,5 pladser pr. bolig.
- 20 - 29 boliger 1,4 pladser pr. bolig.
- 30 - 39 boliger 1,2 pladser pr. bolig.
- 40 - boliger 1,0 pladser pr. bolig.

Hvor der reserveres pladser til de enkelte boliger, gælder ovenstående graduering ikke.

Etageboliger.

Der kræves anlagt 1,5 p-pladser for hver boligenhed.

Hvor der etableres fælles parkeringsarealer uden reserverede pladser, reduceres kravet til anlæg af 1,5 p-pladser pr. boligenhed til følgende:

- 2 - 19 boliger 1,5 pladser pr. bolig.
- 20 - 29 boliger 1,4 pladser pr. bolig.
- 30 - 39 boliger 1,2 pladser pr. bolig.
- 40 - boliger 1,0 pladser pr. bolig.

Hvor der reserveres pladser til de enkelte boliger, gælder ovenstående graduering ikke.

Etageboliger i bymidten.

Ved etablering af boliger i den centrale bydel (Kommuneplanens 00 område) anlægges 1 p-plads pr. bolig.

Ungdomsboliger og ældreboliger.

Der anlægges 1 p-plads pr. påbegyndt 3 boliger.

Værelser.

Hvor værelsesudlejning sker erhvervsmæssigt, kræves der 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal som normalt ved erhvervsbygninger i bykernen.

Erhvervsbygninger og butikker.

Ved bygninger der helt eller delvis anvendes til erhverv, skal parkeringsarealet til erhvervsformålene i hvert enkelt tilfælde godkendes af kommunalbestyrelsen under hensyn til virksomhedens art, antallet af beskæftigede samt behovet for kundeparkering og lignende. Der kræves normalt udlagt mindst 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Erhvervs- og industriområder.

Ved bebyggelse i erhvervs- og industriområder fastsættes p-pladsbehovet efter det aktuelle behov, idet der normalt kræves udlagt 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Butikker og andet erhverv i den centrale bydel (kommuneplanens 00 område).

Ved almindelige forretninger, lager til forretninger, kontorer og lignende kræves normalt udlagt 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

Særligt parkeringskrævende erhverv og forretninger.

Særligt parkeringskrævende erhverv og forretninger, f.eks. discountbutikker, vurderes særskilt under hensyntagen til den aktuelle anvendelse.

§ 15 Ophævelse af lokalplan Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 0012-12, Klostergården – et centralt by – og boligområde ophæves del af 0000-12, Kolding Bymidte – et cityområdet,

Endelig vedtagelse af lokalplan 0012-12 Klostergården

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 30. november 2015.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 3. december 2015.



Ny lokalplan for del af lokalplan 0000-12

§ 15.1 Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan 0034-43 Ved Bredgade – boliger i centerområde ophæves en del af lokalplan 0000-12

Se lokalplanområdet for 0034-43 herunder



16. december 2020 - Sagsnr. 20/19661 - Løbenr. 305938/20

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 15 december 2020 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 50 til Kommuneplan 2017-2029
- Lokalplantillæg 0000-12-01 Kolding bymidte

Fra den 22. december 2020 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. På grund af Covid-19 skal der aftales tid til personligt fremmøde på tlf. 79 79 16 09

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:

Referat 15. december 2020 <https://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/>

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens § 30 og § 31 om offentliggørelse.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på siro@kolding.dk eller 79 79 16 09.

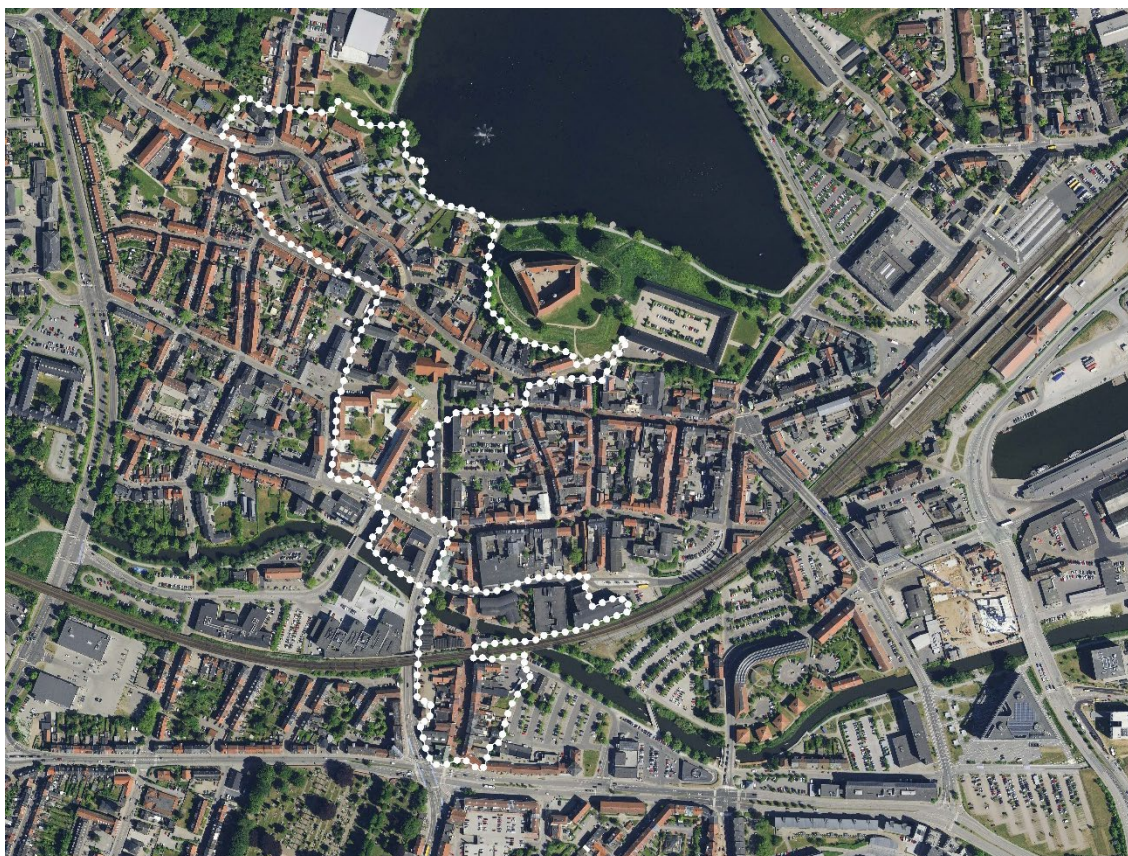
—

Venlig hilsen

Signe Rosenfeldt
Arkitekt MAA

Endelig vedtagelse af tillæg 50 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplantillæg 0000-12-01 Kolding bymidte

Kort beskrivelse af planerne



Luffoto med afgrænsningen af planområdet.

Byrådet har den 15. december 2020 vedtaget tillæg 50 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplantillæg 0000-12-01 Kolding bymidte. Offentliggørelse af planerne sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet ligger i Koldings centrale bymidte og omfatter en del af byens handeleggader og torve.

Kommuneplantillæggets formål er at bevare mulighed for butikformål på hjørnet af Låsbygade og Hospitalsgade, samt skabe mulighed for at Nicolai Plads 6 (Socialforvaltningen) på sigt kan anvendes til boligformål.

Kommuneplantillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. september 2020.

Lokalplantillæggets formål er at give bredere anvendelsesmuligheder end den gældende lokalplan 0000-12. Der åbnes mulighed for boliger i stueplan i dele af lokalplanområdet, for etablering af erhverv på 1. sal og der tillades liberale erhverv i stueplan i en større del af lokalplanens område.

Planforslaget indeholder nogle undtagelser fra anvendelsesbestemmelserne, som sikrer at eksisterende anvendelser til offentlig service, kultur-, fritids- og undervisningsformål samt ferieboliger kan fortsættes og udvikles. Planforslaget ændrer desuden lokalplanens bestemmelser om bygningshøjder i § 7.1 og 7.2, således at det fremover afspejler de faktiske forhold for f.eks. rådhus og kirketårn.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. september 2020, idet der er tilføjet tekst om tilladelser efter Jernbaneloven til lokalplanens redegørelse. Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planerne. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 19. januar 2021, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen.

Offentlig høring

Plan-og Teknik vedtog den 10. juni 2024 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- lokalplan 0000-12-02 Kolding bymidte – en del af cityområdet.

Høringsperioden er 4 uger fra den 13. juni 2024 til den 11. juli 2024.

Planforslaget kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslaget.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:

Referat 10. juni 2024 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslaget med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Plan og Teknik den 13. august 2024. Hvis der i høringsperioden ikke kommer bemærkninger eller indsigelser, vil den endelige vedtagelse af planen ske administrativt umiddelbart efter at høringsperioden er slut.

Dette brev og offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 om offentliggørelse.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på siro@kolding.dk eller 79 79 16 09.

–

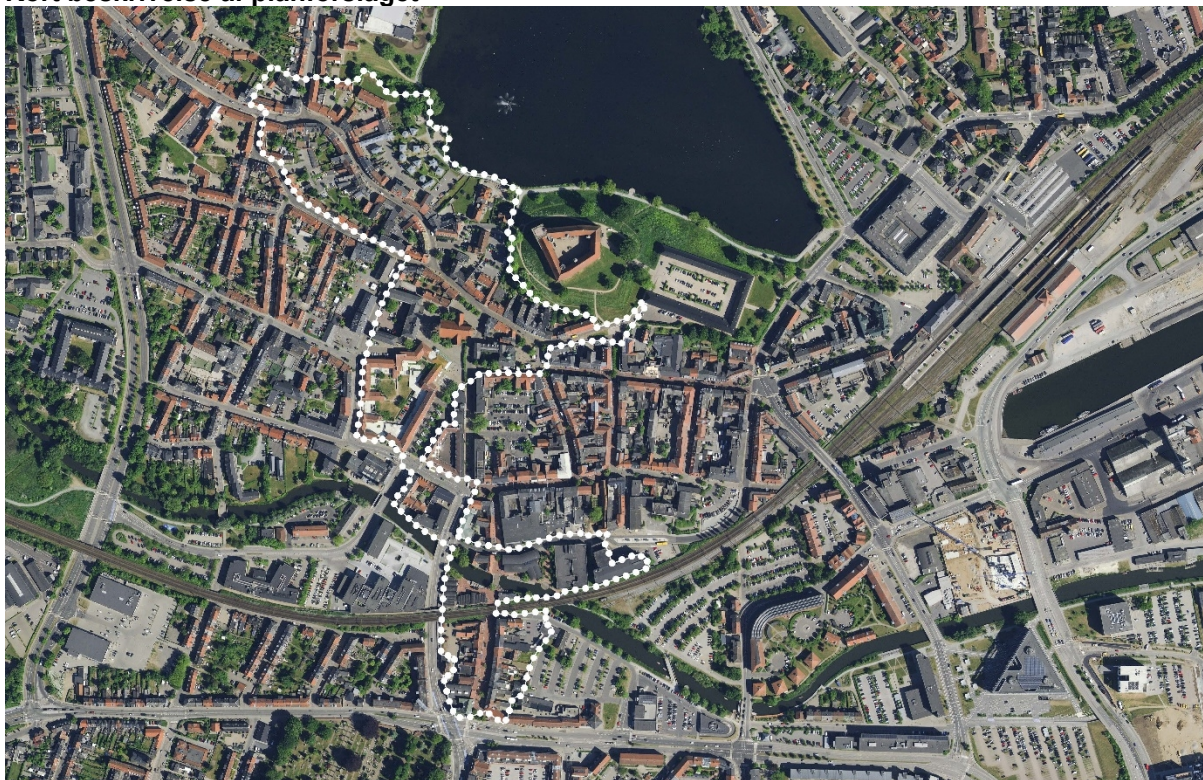
Venlig hilsen

Signe Rosenfeldt
Arkitekt MAA

Bilag
Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til lokalplan 0000-12-02 Kolding bymidte – en del af cityområdet – tillæg 2 til lokalplan 0000-12

Kort beskrivelse af planforslaget



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 10. juni 2024 vedtaget at sende forslag til lokalplan 0000-12-02 Kolding bymidte – en del af cityområdet i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26. Planområdet ligger i det centrale Kolding og strækker sig fra Låsbygade i nord til Søndergade i syd. Planforslaget er udarbejdet som et tillæg til lokalplan 0000-12 Kolding bymidte – et cityområde.

Lokalplantillæggets formål er:

- at give mulighed for etablering af boliger i stueetagen inden for en mindre del af Kolding bymidte.

Planforslaget kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

Når tillægget til lokalplanen bliver endelig vedtaget, vil den hidtil gældende *Lokalplan 0000-12 Kolding bymidte - et cityområde*, ændret ved *Lokalplan 0000-12-01 Kolding Bymidte - en del af cityområdet, tillæg 1 til lokalplan 0000-12*, fortsat være gældende i det omfang, det ikke ændres gennem tillægget.

Du kan se lokalplan 0000-12 og lokalplan 0000-12-01 ved at følge disse links:

- Lokalplan 0000-12 – https://dokument.plandata.dk/20_1057319_1515002639141.pdf
- Lokalplan 0000-12-01 - https://dokument.plandata.dk/20_10250843_1608553829039.pdf

Høringsperiode

Planforslaget er fremlagt i 4 uger i perioden fra den 13. juni til den 11. juli 2024. Herefter vil de indkomne høringsvar blive behandlet.

Indsigelse til Kolding Kommune

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslaget til By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 11. juli 2024. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget

Efter offentliggørelsen, den 13. juni 2024, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor indenrigs- og boligministeren har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

Miljøvurdering

Kolding Kommune har foretaget screening af planforslagets indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planlægningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

Miljøvurdering

Du kan klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af planforslaget.

Retlige spørgsmål

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslaget. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav til planen ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver, der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?

Miljøvurdering

Klagefristen er den 11. juli 2024, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af den endeligt vedtagne plan. Den endelige vedtagelse af planen kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Ønsker du at prøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.