



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 0310-41

Ved Sydbanegade - et centerområde

Offentliggjort den 4. december 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 | 6 |
| § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold | 6 |
| § 6 Tekniske anlæg | 7 |
| § 7 Bebyggelsens omfang og placering | 8 |
| § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden | 9 |
| § 9 Ubebyggede arealer | 10 |
| § 10 Terræn | 11 |
| § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse | 11 |
| § 12 Grundejerforening | 11 |
| § 13 Bevaring | 12 |
| § 14 Servitutter | 12 |
| § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt | 12 |
| Vedtægelsespåtegning | |
| Forslag til offentlig høring | 15 |
| Endelig vedtagelse | 15 |
| Redegørelse | |
| Eksisterende forhold | 16 |
| Lokalplanens indhold | 18 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 28 |
| Tilladelser fra andre myndigheder | 30 |
| Arkæologisk vurdering | 30 |
| Ekspropriation | 30 |
| Kortbilag | |
| Kortbilag 1: Matrikelkort | 33 |
| Kortbilag 2: Delområde | 34 |
| Kortbilag 3: Anvendelse | 35 |
| Kortbilag 4: Illustration | 36 |
| Bilag | |
| Bilag A - Støjberegning | 37 |



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Kolding bymidte. Der er tale om et samlet område på ca. 1 ha. som mod nord og vest afgrænses af de overordnede veje Sydbanegade og Haderslevvej, og mod syd og øst af Karolinegade.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens hensigt, at transformere Sydcentret fra en lettere nedslidt og trist bygning med tomme erhvervslejemål til en attraktiv ejendom med større vægt på bynære boliger med gode udearealer, så der fremover alene er erhvervslejemål i stueetagen. Der ønskes tillige nyopført i alt ca. 20 boliger og etableret udeophold, på en del af det nuværende parkeringsdæk.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Eksisterende glasbygning på hjørnet af Sydbanegade og Haderslevvej fjernes for at give plads til ny forplads og adgangsvej for gående til bebyggelsen.

Lokalplanens baggrund

Området er i dag omfattet af delområde 1 i lokalplan 0310-11, der udlægger området som centerområde med butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger.

En stor del af erhvervslejemålene har stået tomme i længere tid og er generelt svære at udleje. På den baggrund ønsker ejeren Heimstaden, at transformere erhvervslejemålene på 1. og 2. sal til boliger.

I forbindelse med transformationen ønskes den nordlige del af parkeringsdækket, delvis bygget med nye boliger. I gårdrummet mellem ny og eksisterende bygninger anlægges et nyt fælles udeophold.

Fremtidig parkering vil fortsat være på terræn og i den resterende del af parkeringshuset.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til blandet butikker, erhverv og boliger
- at sikre udbygning med boliger
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer
- at sikre, at parkering kan ske med dobbeltudnyttelse
- at sikre bedst mulige klimatilpasning af bebyggelsen/området i forhold til håndtering af regnvand/risiko for oversvømmelse

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr. 485a, 485g 485e, 488i og 489f Kolding Bygrunde, samt alle parceller, der efter den dd.mm.åå udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Området opdeles i delområderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Området må kun anvendes til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv (miljøklasse 1-2) samt café/restaurant og boliger.

§ 3.2

Området må ikke anvendes til dagligvarebutikker.

§ 3.3

Facadebebyggelses stueetage må kun anvendes til detailhandel, liberale erhverv, serviceerhverv og café/restaurant.

§ 3.4

Boliger må alene etableres fra 1. sal og på etagerne over denne (parkeringsdækket er 1. sals niveau).

§ 3.5

Det samlede detailhandelsareal i lokalplanområdet må ikke overstige 4.000 m². Inden for lokalplanområdet må butiksarealet for den enkelte butik ikke overstige 1000 m².

§ 3.6

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Der må ikke opstilles vindturbiner/vindmøller/mobilantennemaster. Mobilantennemaster må kun opføres som integreret del af arkitekturen.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Karolinegade i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

Der udlægges areal til nye veje, fortov, vendeareal, parkeringsarealer og parkeringshus i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.3

Adgangsveje, som er markeret på kortbilag 3, skal anlægges i en bredde af mindst 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter og fortov på mindst 2,0 meter.

§ 5.4

Der sikres dobbeltrettet gennemkørsel i området for kørende trafik mellem overkørslerne fra Karolinegade.

Renovation og varelevering skal kunne foretages uden vending i området.

Parkeringsdækket må alene anvendes til personbilkøring.

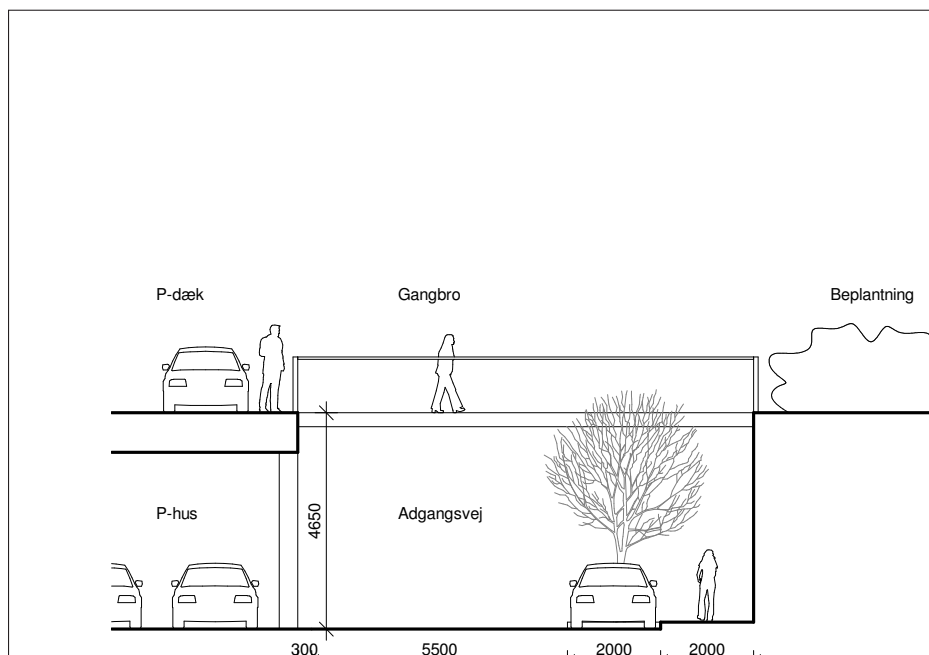


Illustration 4.
Snit af adgangsvej

Dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse af en parkeringsløsning betyder, at forskellige funktioner i lokalplanområdet, som boliger og erhverv, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen.

Eksempel:

Dobbeltudnyttelse kan eksempelvis reguleres med tidsbegrænset parkering med P-skive og/ eller med digital registrering via App, hvilket er egnet til kunder.

Der udstedes parkeringslicens til erhvervslejemål og til beboerne.

Beboere med parkeringslicens har ingen tidsbegrænsningen, undtagen om dagen, hvor et mindre antal parkeringspladser kan bruges af de andre funktioner i området. Gæsteparkering til beboerne bliver mulig.

Erhvervslejemål med parkeringslicens får forskellige tidsbegrænsninger, der passer til deres erhverv og ansatte.

§ 5.5

Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje, interne veje og fortove skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.6

Der skal mindst etableres følgende parkering i konstruktion og/ eller som terrænparkering.

- 1 p-plads pr. boligenhed
- 1 p-plads pr. påbegyndt 50 m² etageareal til erhverv/ butikker/ service mv.
- 3 handicappladser skal etableres tæt på indgangene, enten på terræn eller på parkeringshusets øverste etage.

Der etableres fællesparkering for delområderne I, II og III.

Ved dobbeltudnyttelse inden for delområde I, II og III kan det samlede antal parkeringspladser reduceres til 75% af normen. Det er en forudsætning for dobbeltudnyttelse, at der indgår min. 100 p-pladser i beregningen.

Herudover skal der inden for delområde I, II og III etableres 5 parkeringspladser til betjening af delområde IV.

§ 5.7

Dobbeltudnyttelse skal reguleres ved parkeringsbestemmelser, der tilgodeser den tilsigtede fordeling af parkeringspladserne mellem boliger, erhverv, kunder og gæster på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen.

§ 5.8

Af det samlede antal parkeringspladser skal minimum 4 pladser etableres med el-ladestander for el-biler. Nye parkeringspladser skal forberedes til ladestandere.

§ 5.9

Der skal etableres følgende cykelparkeringspladser:

- mindst 2,0 pladser pr. påbegyndt 100 m² boligenhed. Mindst halvdelen skal anlægges overdækket.
- mindst 1,0 plads pr. påbegyndt 100 m² etageareal til erhverv. Mindst halvdelen skal anlægges overdækket.
- Cykelparkeringspladser inde i parkeringshus medregnes som overdækket.

§ 5.10

Cykelparkering må kun etableres i forbindelse med parkeringsområderne og i parkeringshus.

§ 5.11

Parkeringsarealer kan anlægges således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, bortset fra anlæg til håndtering af regnvand, der kan føres synlig på jord-/ belægningsoverfladen i hele lokalplanområdet.

§ 6.2

Anlæg til opsamling og bortledning af regnvand skal udføres som bassinvolumen, ex. som lavninger på parkeringspladser.

Eksisterende kloakledninger skal benyttes. Overfladevand skal tilledes regnvandsledning.

§ 6.3

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder

energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller og mobilantennemaster.

§ 6.4

Der må ikke opsættes synlige sender- og modtagerantenner, herunder parabler, på bygninger eller på terræn. Mobilantenner må kun opsættes på bygninger, hvis antennen fremstår integreret i arkitekturen jf. § 7.3/7.8/7.10.

§ 6.5

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald, herunder mad- og restaffald, glas, metal, pap, papir, plast og mad- og drikkekartonner samt erhvervsaffald. må kun etableres i forbindelse med parkeringsområderne og i parkeringshus.

Der skal sikres den fornødne plads til opbevaring og håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. Placering skal ske med respekt for oversigtsforholdene

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Ny bebyggelse skal have en sokkelkote på minimum 2.8 m.

§ 7.2

Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må maksimalt udgøre 132 %.

Delområde I

§ 7.3

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 10.200 m², ekskl. kældere og parkeringshus.

§ 7.4

Ny bebyggelse må have en højde af maks. 12 meter. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde. Bebyggelsen langs Sydbanegade skal fremstå som sluttet randbebyggelse.

§ 7.5

Ny bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefelt. I den øvrige del af området skal nedrivning/nybyggeri og ombygninger respektere den eksisterende karrestruktur.

§ 7.6

Mindre bygninger og overdækninger må opføres udenfor viste byggefelt.

§ 7.7

Der kan opføres mindre bygninger som carporte og skure og overdækninger med et samlet etageareal på 500 m².

Delområde II

§ 7.7

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 900 m² ekskl. kældere.

§ 7.8

Bebyggelse må have en højde af maks. 13 meter, svarende til eksisterende tagryg på forhuset.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Delområde III

§ 7.9

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 1650 m² ekskl. kælder.

§ 7.10

Bebyggelse må have en højde af maks. 13,5 meter, svarende til eksisterende tagryg på forhuset.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende, må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Delområde IV

§ 7.11

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 210 m² ekskl. kælder.

§ 7.12

Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter.

Delområde V

§ 7.13

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet etageareal på 180 m² ekskl. kælder.

§ 7.14

Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter.

§ 7.15

I lokalplanområdet må der etableres mindre bygninger og overdækninger som affaldshåndtering, cykeloverdækninger, depoter og lignende med et samlet etageareal på 500 m². Ved affaldsanlæg skal sikres mulighed for tømning, som overholder de til enhver tid gældende retningslinjer.

§ 7.16

Mindre bygninger jf. §7.15 må hver opføres med et etageareal op til 100 m².

§ 7.17

Bygningshøjden på mindre bygninger må ikke overstige 3 meter og bebyggelsen må maksimalt være i 1 etage.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bygninger inden for lokalplanens område skal fremstå med ydervægge i blank mur/skærmtegl/



Illustration af facader mod Sydbanegade og gårdrum efter ombygning til boliger på 1. og 2. sal samt ombygning af 3. sal.

teglmosaik, i gul, rød eller brun tegl, beton, fremstå som pudset eller beklædt med træ, plader af stål, zink, kobber eller fiberbeton.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, stål, beton, fiberbeton (eternit), aluminium og kompositmaterialer.

§ 8.2

Eksisterende bebyggelse i delområde I mod Sydbanegade fastholdes i det rustikke udtryk med murstensmosaikker i rødbrune farvenuancer.

§ 8.3

Altaner, karnapper og tagterrasser skal udføres som en integreret del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

§ 8.4

Mindre bygninger må desuden udføres med ydervæg i træ eller stål.

§ 8.5

Tage med større hældning end 25 grader skal opføres med et ligesidet saddeltag/ i røde tegl tagsten.

§ 8.6

Tage med lavere hældning end 25 grader kan udføres med tagmateriale som tegl tagsten i tegl, tagpap, metalplader eller tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

§ 8.7

Tage på mindre bygninger og overdækninger må udføres med tagpap, metalplader og grønt tag.

§ 8.8

Tekniske anlæg og lignede skal afskærmes visuelt eller placeres indenfor klimaskærmen.

§ 8.9

Anlæg til indsamling og genbrugsmaterialer samt madaffald skal placeres i tilknytning til adgangsvvejene. Placering skal ske i respekt for oversigtsforholdene.

§ 8.10

Skiltning og reklamerings skal foregå efter følgende retningslinjer:

- Skiltning skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 3 m² pr. 25 meter facade.
- Der må kun ophænges ét skilt pr. ejendom. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- Der må ikke skiltes for konkrete produkter eller for virksomheder uden adresse i området.

§ 8.11

Der må til hver virksomhed i området opstilles højst 1 flagstang, som ikke må være højere end 6 meter.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet til boliger og 10 % af etagearealet til erhverv, dog undtaget lager uden betydelig bemanding.

§ 9.2

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

§ 9.3

Udendørs opholdsarealer må etableres på altaner, tagterrasser og lignende, når de er placeret og indrettet til formålet.

Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagning bliver tilvejebragt:

- adgang til vej,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand,
- drikkevandsforsyning,
- mulighed for brandslukning og
- afskærmningsforanstaltninger, hvis disse er påkrævet jævnfør lokalplanen.

§ 9.4

Ved udformning og indretning af fælles opholdsarealer skal der tages hensyn til blindes, svagtsendes og bevægelsehæmmedes særlige behov.

§ 9.5

Ved ændret arealanvendelse, skal regnvand forsinkes i forhold til det areal der ændres. Dog må der altid udledes tilsvarende en befæstigelsesgrad på 50% og en regnintensitet på 110 l/s/ha.

§ 9.6

De grønne arealer/opholdsarealer kan anlægges således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

§ 9.7

De fælles grønne friarealer, som er markeret på kortbilag 3, skal beplantes med egnstypiske arter, løvfældende træer, buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

§ 9.8

Der må ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 9.9

Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer/varegårde og lignende.

§ 9.10

Der må på ejendomme i området hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde, campingvogne, lastvognstrailere og lignende samt uindregistrerede køretøjer.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, klimatilpasning og etablering af teknisk forsyning.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- den i § 6 nævnte forsinkelse af regnvand er etableret;
- boliger og tilhørende udendørs opholdsarealer er udformet, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, jf. § 9.2.

§ 12 Grundejerforening

§ 10.1

Ingen bestemmelser.

§ 13 Bevaring

§ 13.1

De bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 3, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

§ 14 Servitutter

§ 14.1

Servitutter der er uforenelige med lokalplanen aflyses.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves Lokalplan 0310-11, der udlægger området som et centerområde med butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger, offentliggjort den 27. december 1985, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 16 Retsvirkninger

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

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 Kolding Byråd den 18. juni 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. juli 2024.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 26. november 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. december 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

Lokalplanområdet er beliggende i byzone centralt i Kolding bymidte. Der er tale om et samlet område på ca. 1 ha. som mod nord og vest afgrænses af de overordnede veje Sydbanegade og Haderslevvej, mod syd og øst af Karolinegade.

Området er en del af centerområde/ bymidtecenter og med blandet detailhandel, erhverv og boliger. Bebyggelsen er karakteriseret af karrébebyggelse langs Sydbanegade og Haderslevvej og af enkelte fritliggende mindre ejendomme langs Karolinegade. De eksisterende ejendomme er opført i forskellige perioder og har forskellige arkitektoniske udtryk.

Hovedbebyggelsen primært langs Sydbanegade og bebyggelsen på hjørnet af Haderslevvej og Karolinegade er opført i 1984, efter ny lokalplan, der gav mulighed for opførelse af Sydcentret.

Et stort parkeringsanlæg dominerer hele områdets midte, anlagt i forbindelse af Sydcentret. Især en stor dagligvareforretning, krævede mange parkeringspladser og let tilkørsel. Dagligvareforretningen er nedlagt for år tilbage. Vejadgang til lokalplanområdet er fra Karolinegade, der har 2 overkørsler, der forbindes intern af adgangsvejen til parkeringsanlægget.

Området består i dag i stueetagen primært af detailhandel, restaurant, fitnesscenter, tomme lejemål og beværtninger. Første og anden sal i hovedbygningen primært mod Sydbanegade anvendes til liberalt erhverv, foreninger og tomme lejemål. Tredje sal anvendes til boliger. Den øvrige bebyggelse i området indeholder primært boliger fra første sal og op.

På hjørnet mod nordvest er opført en stor glasbygning, der oprindeligt var adgang til dagligvarebutikken og tæt på fodgængerforbindelse til gågaden Søndergade på den anden side af Sydbanegade.

Sydbanegade og Haderslevvej er begge handeleggader med karrébebyggelse, men også trafikbelastede indfaldsveje til bymidten. Området mod syd og øst bag Karolinegade er primært mindre karrébebyggelse med boliger.



Lokalplanområdet set fra nord med Sydbanegade og vejkrydset til Haderslevvej i forgrunden



Lokalplanområdet langs Sydbanegade



Lokalplanområdet langs Haderslevvej



Indkørsel til lokalplanområdet fra vestlig ende af Karolinegade



Indkørsel til lokalplanområdet fra østlig ende af Karolinegade

Lokalplanens indhold

Det er lokalplanens hensigt, at transformere Sydcentret fra en lettere nedslidt og trist bygning med tomme erhvervslejemål til en attraktiv ejendom med større vægt på bynære boliger med gode udearealer, så der fremover alene er erhvervslejemål i stueetagen.

Nye boliger på 1. og 2. sal i hovedbygningen erstatter erhvervslejemål, og vil få opholdsarealer og indgange fra sydsiden af bygningen. Lejlighederne vil strække sig frem til nordfacaden, så lejlighederne er gennemlyste.

Den nordlige del af parkeringsdækket, der er anlagt ovenpå erhvervslejemålene i stueetagen inddrages og der opføres i stedet nye boliger på dækket samt et stort fælles grønt underum.

Det fritstående parkeringshus mod syd bevares med parkering på terræn og på dæk. Parkeringshuset forbindes til boligerne via gangbro over adgangsvejen. Den eksisterende glasfoyer på hjørnet af Sydbanegade og Haderslevvej nedrives og i stedet skabes en åben forplads til bebyggelsen.

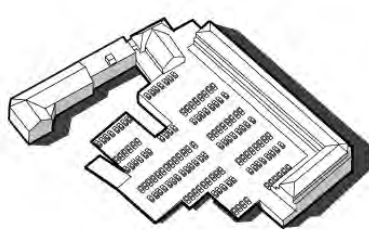
Transformationen af Sydcentret ligger i forlængelse af den igangværende renovering af boligerne på tredje sal med tag, facader, altangange, terrasser, og vil omfatte resten af ejendommen, så den vil fremstå arkitektonisk stærkere med nye vinduesbånd og karnapper i materialer og farver der matcher teglmosaikken. Transformationen omfatter tilsvarende adgangs- og udearealer til bebyggelsen og vil samlet give nærområdet et kvalitetsløft.

Ejendommen Haderslevvej 1 ombygges med boliger på 1. og 2. sal, mens stueetage forbliver til erhverv/ butik.

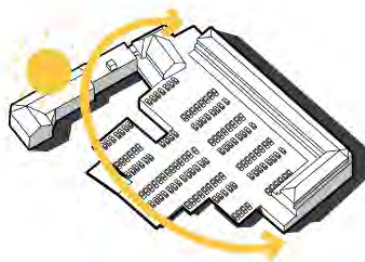
Øvrige eksisterende ejendomme i lokalplanområdet, etageejendommene Haderslevvej 5, 7, 9 og byhusene Karolinegade 5 og 7 forbliver uændret.

Disponering

Ejendommenes karréstruktur mod omliggende gader bevares uændret, mens parkeringsanlægget i gårdrummets nordlige del omdannes til boliger og fælles grønt underum. Den sydlige del af parkeringsanlægget (parkeringshus) bevares som fælles parkering. Brodækket henover



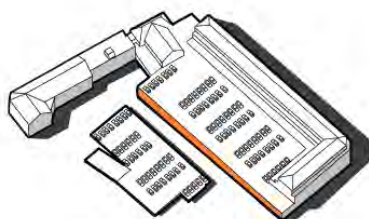
Eksisterende forhold



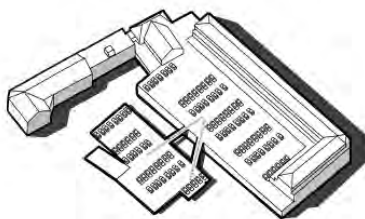
Placering og orientering



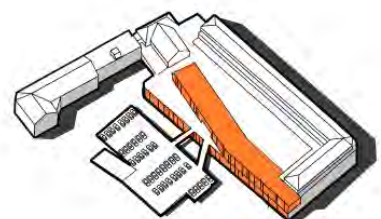
Reducering



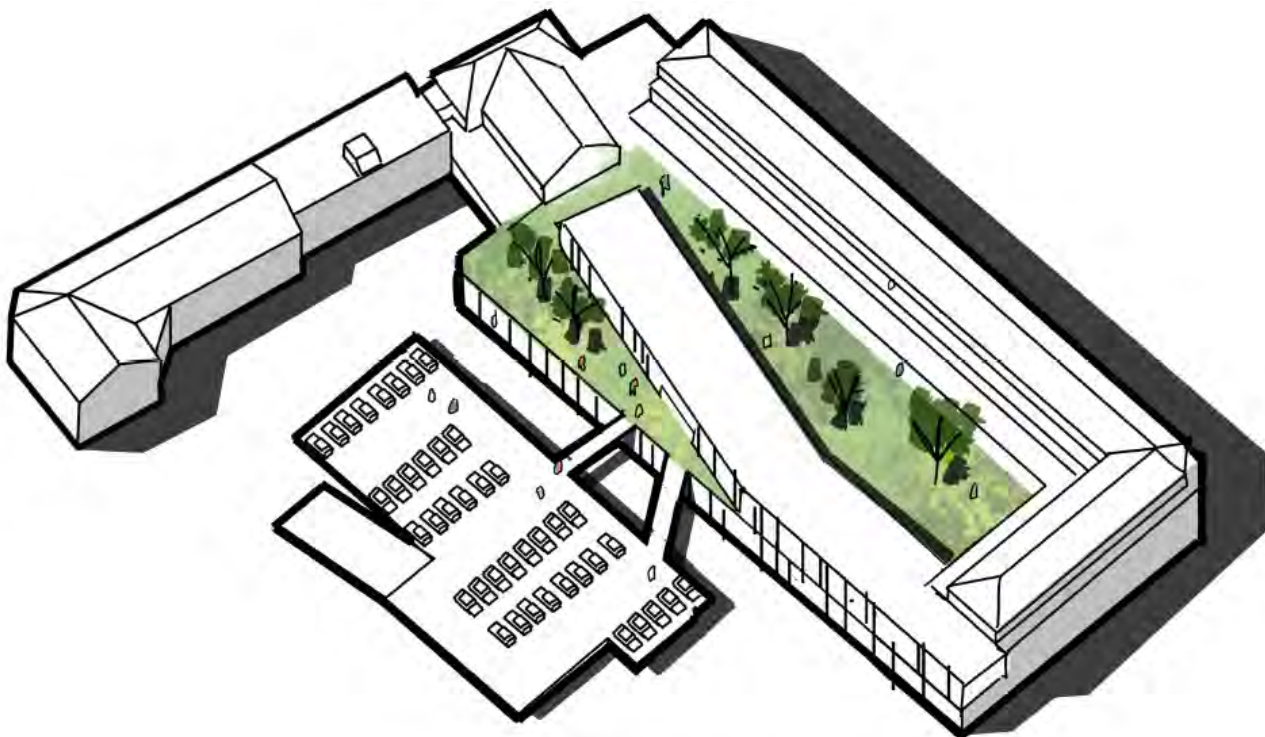
Ny facade



Nye forbindelser

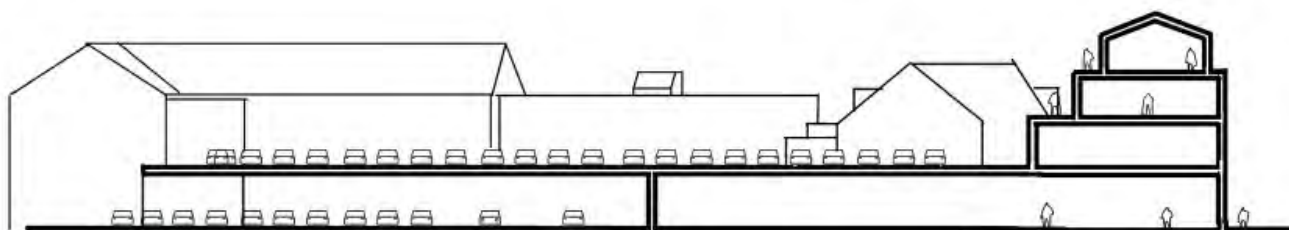


Ny bebyggelse

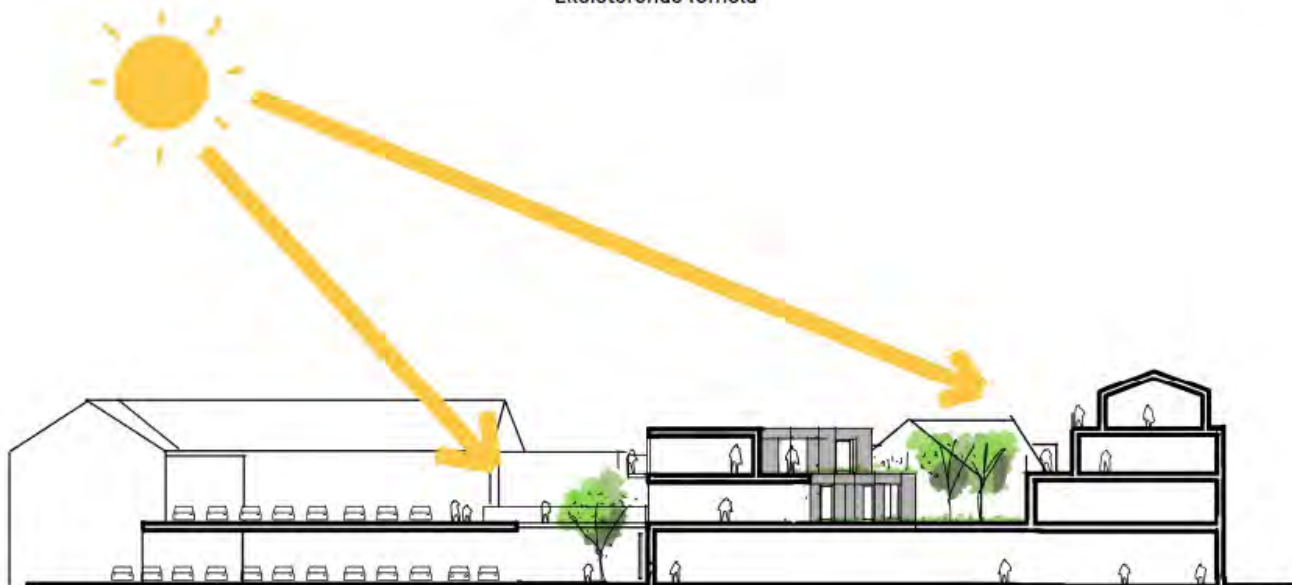


Gårdrum og ophold

Den tidligere parkeringsplads begrænses i det omfang det er muligt, med metoder der tager hensyn til de underliggende lejemål



Eksisterende forhold



Fremtidige forhold

adgangsvejen mellem den nordlige og sydlige del af parkeingsanlægget fjernes, så der skabes lys og luft samt en tydelig adskillelse mellem boliger og parkeringshus.

Adgangsvejen fra Karolinegade gennem gårdrummet fastholdes med ind- og udkørsler, men tilføjes fortov, parkeringslommer og græsarealer på strækningen.

Anvendelse

Lokalplanområdet fastholdes som en del af bymidtecenter og med blandet detailhandel, serviceerhverv og boliger. Endvidere kan området anvendes til fri- og opholdspladser, parkering, affaldshåndtering, varelevering, depoter og regnvandshåndtering

Området opdeles i 5 delområder. Alle i miljøklasse 1:

- Delområde I, II og III anvendes stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, restauranter o.lign., blandet detailhandel og liberalt erhverv. Dog ikke dagligvarebutikker. Ovenliggende etager må kun anvendes til etageboliger.
- Delområde IV - V, anvendes stueetagen til publikumsorienterede serviceerhverv, restauranter o.lign.. Ovenliggende etager til boliger.

Alle virksomheder skal ligge i miljøklasse 1-2 og omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og vil kunne indplaceres i område, hvor der også findes boliger.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets tilkørsel skal fortsat foregå fra Karolinegade. Derfor bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til området fortsat kun må ske fra Karolinegade via de to eksisterende overkørsler til den interne vej.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til erhverv og boliger og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for lokalplanområdet.

Der tillades dobbeltudnyttelse af parkeringsløsning, hvilket betyder, at forskellige funktioner i lokalplanområdet, som boliger og erhverv, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen.

Efter krav i lokalplan 0310-11, skal det samlede parkeringsanlæg i Område 1 rumme ca. 200 parkeringspladser. Ved optælling i dag er der i området ca. 218 parkeringspladser. Parkerings-



Illustration af facader mod Sydbanegade og gårdrum efter ombygning til boliger på 1. og 2. sal samt ombygning af 3. sal.

anlægget består dels af parkering på terræn og dels af parkering på dæk henover terrænparkering, adgangsvej og butikker/ erhvervsarealer.

I forbindelse med etablering af nye boliger og opholdsarealer på parkeringsdæk over erhvervsarealer nedlægges 55 parkeringspladser på parkeringsdæk og 28 parkeringspladser på brodæk, samlet 83 parkeringspladser, så der skabes luft og afstand til boliger og udeophold.

Det resterende parkeringsanlæg på terræn og på dæk vil indeholde ca. 135 parkeringspladser, der skal dække det fremtidige behov for parkering for delområde I, II og III. For delområde VI og V forventes ingen ændringer.

I ny lokalplan skal følgende parkeringsbehov i opfyldes:

- 1 plads pr. bolig
- 1 plads pr. 50 m² erhvervsareal
- 1 plads pr. 50 m² butik med udvalgsvarer

Estimeret fremtidigt behov er ca. 179 parkeringspladser fordelt på nedenstående:

- 83 boliger / 83 parkeringspladser (delområde I, II og III).
- 4761 m² erhvervsareal / 96 parkeringspladser (delområde I, II og III)

Sammentælling af ovenstående giver en forskel på 45 parkeringspladser mellem det mulige antal fremtidige parkeringspladser og det antal parkeringspladser, der skal til for at opfylde parkeringsnormen i midtbyen uden anvendelse af dobbeltudnyttelse.

Transformationen af lokalplanområdet fra primært erhverv til primært boliger ændrer/sænker behovet for parkeringspladser til erhverv. Normen kræver 96 parkeringspladser anlagt til erhverv, hvilket i forhold til det konkrete projekt ikke giver mening, da erhvervsarealerne reduceres betydeligt og da behovet for erhvervsparkering primært er i dagtimerne. For beboerparkeringen er der stort behov sen aften/ natten og mindre behov i dagtimerne. Den tidsmæssige forskydning af behov mellem erhverv og boliger, giver god mening i at indføre dobbeltudnyttelse af parkeringen på dette bynære projekt.

Ud over

Parkeringsundersøgelser

Kolding Kommune har i 2022 lavet parkeringsundersøgelse for hele bymidten. Belægningsprocenten for parkeringspladsen ved Sydbanegade var 05:00 = 29%, kl. 08:00 = 39%, kl. 10:00 = 55%, kl. 15:00 = 48% og 43% om lørdagen.

Tegnestuen Mejeriet har i 2024 lavet en supplerende parkeringsundersøgelse indenfor lokalplanområdet onsdag den 31. januar og fredag den 2. februar. Belægningsprocenten var onsdag kl. 17:00 = 46,7 %, kl. 19:00 = 35,3 % og kl. 21:00 = 22,9 %. Fredag kl. 17:00 = 21,5 %, kl. 19:00 = 22,0 % og kl. 21:00 = 19,2 %.

Tallene er ikke renset for bilister uden ærinde i bebyggelsen.

Med målte belægningsprocenter på maksimalt 55% svarende til 120 biler i første undersøgelse, og maksimalt 46,7% svarende til 102 biler i anden undersøgelse af de nuværende 218 parkeringspladser, giver det grund til at vurdere det fremtidige parkeringsbehov ud fra undersøgelserne.

Adgangsforhold og renovation

For kørende er der adgang fra Sydbanegade og Haderslevvej til Karolinegade, der forbindes til den gennemgående og dobbeltrettede interne vej gennem lokalplanområdet.

Dobbeltudnyttelse

Dobbeltudnyttelse af en parkeringsløsning betyder, at forskellige funktioner i lokalplanområdet, som boliger og erhverv, kan dele parkeringspladserne, fordi de har parkeringsbehov på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen.

Baggrund for beregning af parkeringspladser

Ved dobbeltudnyttelse baseret på "Parkeringsbehov", Rambøll for Vejdirektoratet (2009) anvendes reduktionsfaktor til ny beregning af parkeringsbehov.

Beregning for delområde I, II og III

Krav iht. norm - 179 parkeringspladser

Reduktionsfaktor 0,75

$179 \times 0,75 = 134$ pladser

Krav iht. reduktionsfaktor - 134 parkeringspladser

Regulering

Dobbeltudnyttelse skal reguleres på en måde, der tilgodeser den tilsigtede fordeling af parkeringspladserne mellem boliger og erhverv på forskellige tidspunkter af døgnet eller ugen.

For gående er der adgang via opgange fra Sydbanegade og Haderslevvej samt fra gårdrum. Det eksisterende glasparti på hjørnet af Haderslevvej og Sydbanegade fjernes og der skabes adgang for gående fra gaden og til gårdrummet.

Den eksisterende vejadgang gennem lokalplanområdet fastholdes som dobbeltrettet og giver fortsat adgang til parkeringspladser og indgange på gårdsiden. Langs adgangsvejen placeres centrale renovationssteder, der både betjener erhverv og boliger i området.

Bebyggelse og anlæg

For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet.

Byrådet kan efter en konkret vurdering af ansøgning for et velbelyst projekt give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

Heimstaden ejer ejendommene i delområde I, II og III.

I delområde I ønskes ejendommen mod Sydbanegade ombygget, så erhvervslokaler på 1. og 2. sal ændres til boliger, der får indgang fra gårdsiden fra eget udeareal. Boligerne strækker sig frem til gadefacaden og får dagslys fra begge sider af bygningen. Der etableres et fælles udeophold i det nye gårdrum.

På parkeringsdækket ønskes opført ca. 20 nye boliger og etableret udeophold i nyt gårdrum. Boligerne fordeles på 2 etager via intern trappe, så den samlede bygning inklusiv erhverv i stueetage bliver 3 etager høj. Den nedslidte glasbygning på hjørne af Haderslevvej og Sydbanegade ønskes nedtaget for at skabe en forplads og edre adgangsforhold fra Sydbanegade til nyt gårdrum. Der tages højde for støjgener ved anlæggelse af forplads og åbning ind til det nye gårdrum.

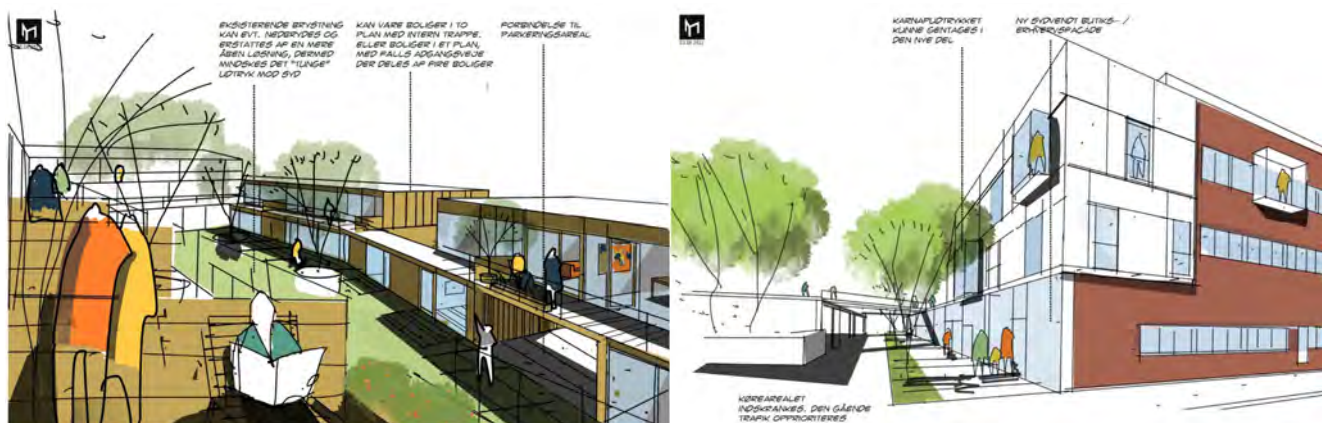
I delområde II (det gamle mejeri) er ejendommen mod Haderslevvej bevaringsværdigt og der ønskes ombygget til boliger på 1. og 2. sal, mens erhverv bevares i stueetagen. Der ønskes dog mulighed for evt. nedrivning af baghuset for at skabe bedre adgangsforhold (åbenhed) fra Sydbanegade til nyt gårdrum.

I delområde III ønskes der ingen ændringer for ejendommen og gældende bestemmelser overføres til ny lokalplan.

I delområde IV og V ønskes der ingen ændringer for ejendommene og gældende bestemmelser overføres til ny lokalplan. Begge ejendomme har adgang fra Karolinegade.

Opholdsarealer

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, leg og øvrige rekreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, læ og god tilgængelighed. Opholdsarealer er defineret som støjfølsom anvendelse, hvorfor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser skal overholdes.



Etablering af nye boliger og udeophold på del af eksisterende parkeringsdæk

Der etableres fælles grønt uderum i nyt gårdrum på 1. sal. Det overvejende antal nye boliger får egne grønne forarealer ved boligens indgang, så beboerne har udeophold som en del af lejligheden.

Rammerne for opholdsarealer for bymidteområde er følgende:

Boliger: Opholdsarealer på 15 % i forhold til etagearealet, etableres primært på parkeringsdæk og som terrasser ved de enkelte boliger.

Butikker/Erhverv: Opholdsarealer på 10 % i forhold til etagearealet, etableres primært på parkeringsdæk.

Skyggepåvirkning

Der er foretaget en vurdering af sol- og skyggepåvirkning for projektets indvirkning på det omliggende miljø.

Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet kan groft opdeles i tre typer mht. etagehøjde og omfang. Karrébebyggelsen langs Sydbanegade og del af Karolinegade er områdets største og er i 4 etager. Sydsiden af karréen udgøres af parkeringsdæk samt parkeringshus med parkering både på terræn og på taget.

Karrébebyggelsen langs Haderslevvej udgøres primært af selvstændige ejendomme i 2½ til tre etager. Den sidste del er to fritliggende byhuse i Karolinegade, begge i 1½ etage.

Ved bebyggelse på parkeringsdæk vil den samlede højde på bebyggelse fra terræn være 3 etager, dvs. en etage lavere end karréen mod Sydbanegade, men i samme højde som karrébebyggelsen langs Haderslevvej.

Skyggediagrammer viser, hvordan skyggerne vil falde på terræn og omkringstående bygninger på 4 forskellige tidspunkter af dagen ved hhv. forårsjævndøgn den 21. marts og ved efterårsjævndøgn den 21. september samt ved solhverv den 21. juni.

Skyggepåvirkning 21. marts/ september

Kl. 9:00 kastes skyggerne mod nordvest og er som følge af årstiden og dagstidspunktet lange. Den nye bebyggelse giver en marginal ændring i skyggeforholdene, da skyggerne stort set ikke når frem til naboejendommene.

Kl. 12:00, hvor solen står højest og skyggerne lavest, er der delvis skyggepåvirkning på den nederste etage på sydsiden af karréen langs Sydbanegade.

Kl. 15:00, kastes skyggerne mod nordøst og rammer delvis de nederste etager på sydsiden af karréen langs Sydbanegade.

Kl. 18:00 er solen gået ned og skyggerne afløst af begyndende mørke.

Skyggepåvirkning 21. juni - sommertid

Kl. 9:00 kastes skyggerne mod nordvest og er som følge af årstiden korte. Der er ingen skyggepåvirkning på naboejendommene.

Kl. 12:00, hvor solen står højest er der ingen skyggepåvirkninger.

Kl. 15:00 er der stadigvæk ingen skyggepåvirkninger.

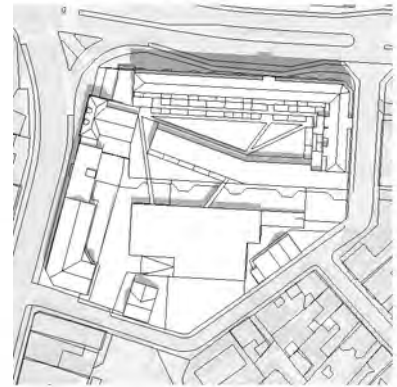
Kl. 18:00 er solen nået om i vest og skyggerne begynder at blive lange, men stadig ingen særlige skyggepåvirkninger.

Konklusion

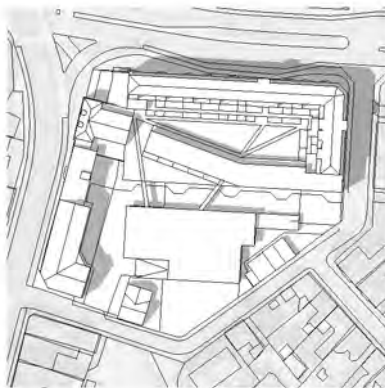
Den samlede vurdering er at skyggepåvirkningen fra bebyggelsen ved forårs- og efterårsjævndøgn, er beskeden, dog med mindre skyggepåvirkning af de nederste etager på sydsiden af



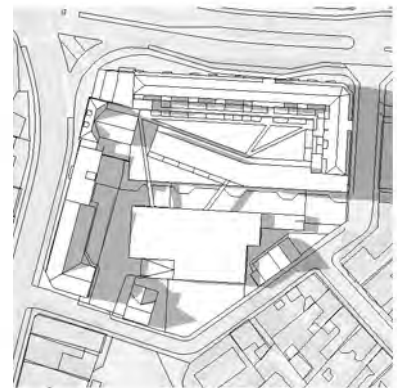
21. juni - kl. 09



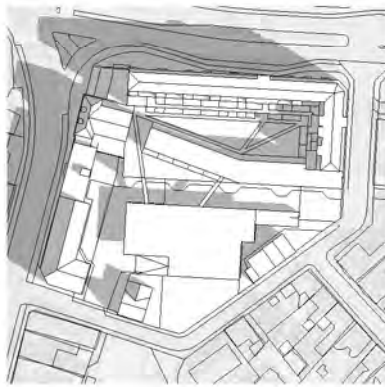
21. juni - kl. 12



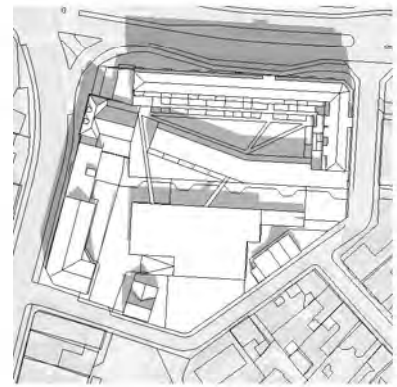
21. juni - kl. 15



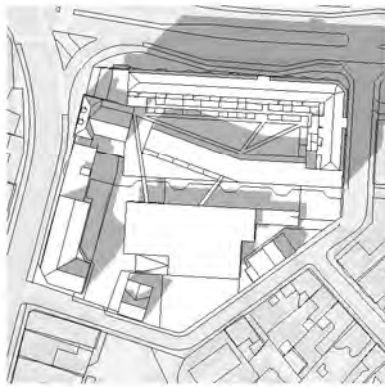
21. juni - kl. 18



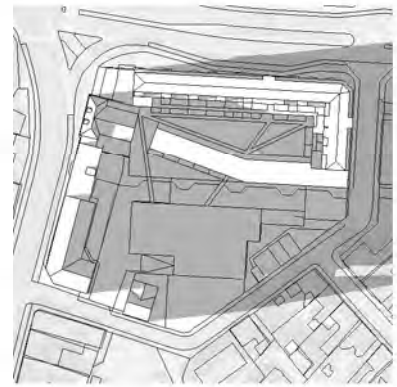
21. marts/september - kl. 09



21. marts/september - kl. 12



21. marts/september - kl. 15



21. marts/september - kl. 18

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af ikke naturligt i Danmark forekommende planter og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

For at sikre et levende grønt miljø i området, skal lokalplanområdets grønne fælles fri- og opholdsarealer fremstå som græsland med urte-græsvegetation, samt evt. buske og træer. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske på friarealerne. De grønne arealer skal være med til at skabe plads og levemulighed for vilde bier, sommerfugle og fugle og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.

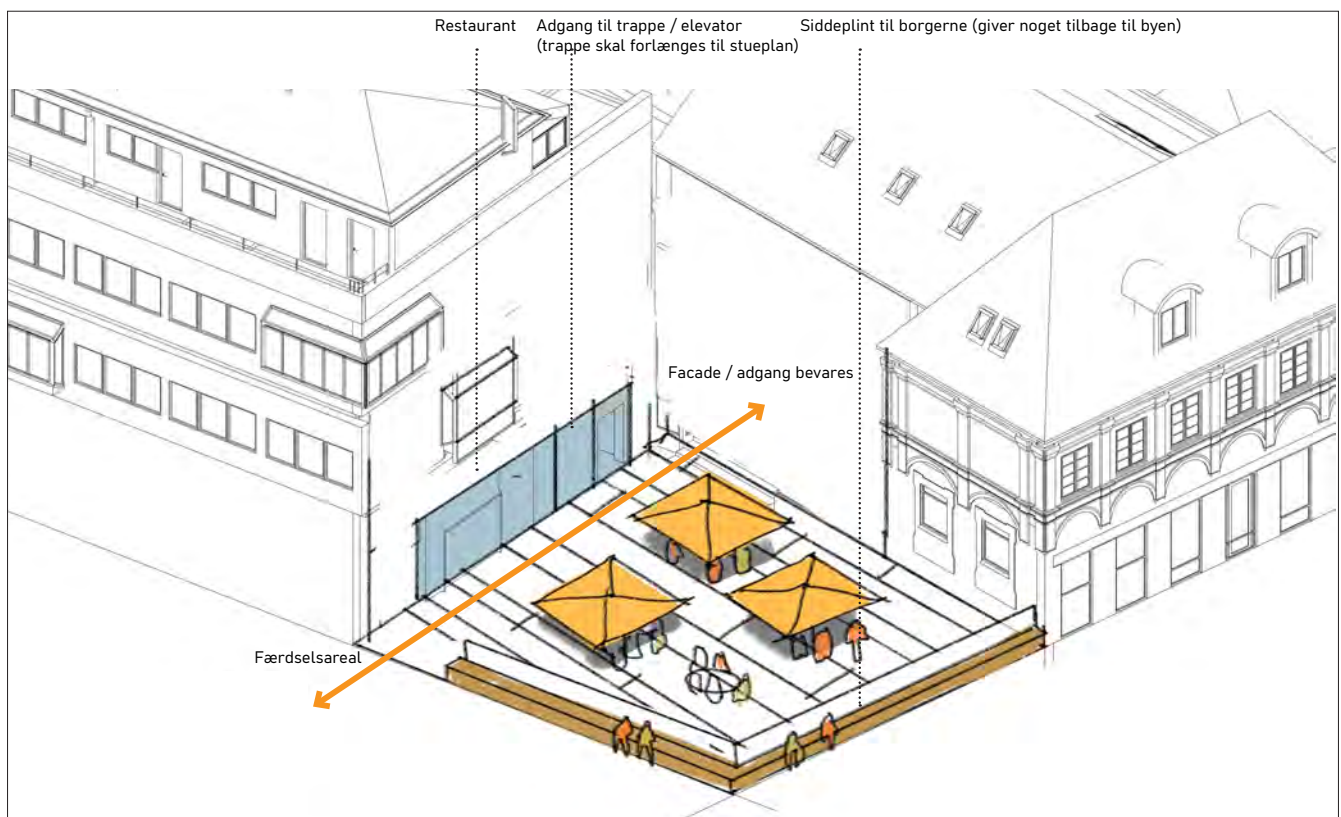


Illustration af åben forplads med adgang for gående til bebyggelsen samt mulighed for etablering af udeophold eller udeservering

Bevaringsværdi

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelige.

Når der senere sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.

Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

karréen langs Sydbanegade kl. 9:00 og kl. 15:00. I sommerperioden er der ingen skyggepåvirkninger.

Det vurderes at skyggepåvirkningen samlet set er beskedent.

Bevaring

I Kulturministeriets database er ejendommen Haderslevvej 1 registreret med bevaringsværdi 3 og Haderslevvej 7 med bevaringsværdi 4. Se faktaboks. For at sikre disse bygninger fremover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sølbænke m.v. samt til ombygning eller nedrivning.

Sydbanegade 2 m.fl. blev opført i 1987 som butikscenter, liberale erhverv og boliger. Den er en moderne bygning, som i skala og materialer (tegl og hvide vinduer) søger at tilpasse sig i den traditionelle og historiske by. Bygningen afspejler i sin udstrækning og monumentalitet Sydbanegades - for Kolding - store skala. Bygningen er robust og solid. Den kan tåle transformation og bearbejdning, men dens materialemæssige enkelthed og ærlighed skal fastholdes. I forbindelse med bygningen, blev der også opført en glasbygning, der forbandt den nye bygning til Sydbanegade og til den første bygning på Haderslevvej. Glasbygningen oprindelige funktion som indgang og samlingssted til butikscenret er væk. Glasbygningen har ingen åbenlyse arkitektoniske kvaliteter og bør nedrives.

Haderslevvej 1 er nu den første ejendom på Haderslevvej. Oprindelig var ejendommen den anden i husrækken. Men i forbindelse med Sydbanegades udvidelse, blev den egentlige hjørneejendom nedrevet, så Haderslevvej 1 blev en synlig hjørnebygning. Til ejendommen hører et sidehus, der indgår i et med forhuset. Haderslevvej 1 var oprindeligt Kolding Andelsmejeri og der var mejeriuudsalg i forhuset, mens selve mejeriet og de øvrige produktionsbygninger lå længere tilbage på ejendommen. Forhuset repræsenterer en væsentlig lokalhistorie og har klare arkitektoniske og bygningsmæssige kvaliteter og er bevaringsværdigt. Forhusets taktfaste afsluttede udtryk og røde teglstensarkitektur er væsentligt at bevare. Hvis sidehuset bevares kan den senere og slørende tilbygninger med fordel reduceres, så sidehuset bedre kan indgå i helheden mod gårdrummet.

Haderslevvej 5-7: Bygningen er en klassisk modernistisk byejendom med enkel facade med stærke detaljer i enkle materialer. Ejendommen er i røde teglsten og har af den vej en klar sammenhæng til nabobygning Haderslevvej 1 og den traditionelle teglstensarkitektur i de øvrige ældre byejendomme langs Haderslevvej.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen 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 lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet:

Screeningen viser, at lokalplanen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende grupper:

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 lokalplanlægningen.

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 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.

- Der er gennemført støjberegninger, som viser at miljøstyrelsens vejledende grænser for boliger i huludfyldning overholdes for både opholdsarealer og boliger.

- Der skabes bedre forhold for afledning af overfladevand med både nedsivning og forsinkelse med etablering af bassiner på parkeringsarealer.

- Der skabes ikke forhold, som ændrer trafikken mærkbart.

- Der skabes tryghed og lys ved at fjerne dele af parkeringsdækket.

Således forventes disse sandsynlige miljøpåvirkninger af lokalplanen at blive håndteret, hvorved de ikke er væsentlige.

Samlet set vurderer Kolding Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Desuden vurderes det, at planen ikke kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) negativt, og at planen ikke kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rastoområder for bilag IV-arter."

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

I delområde I er der mod Sydbanegade udført beregning af facadestøj og indeniveau for boliger på 1. og 2. sal, der viser at man ved brug af lydsluser/ russervinduer kan overholde miljøstyrelsen vejlede støjgrænseværdier til indeniveau for støjbelastede områder til blandede byfunktioner.

I delområde I omdannes erhvervslejemål på 1. og 2. sal til boliger, mens erhvervslejemål i stueetagen bevares. Boligerne påvirker ikke negativt erhvervsliv, virksomheder eller detailhandlens muligheder i området.

For udeniveau på planlagte opholdsarealer i gårdrummet skal der skærmes mod trafikstøj, hvis der åbnes op i facaderækken på hjørnet af Haderslevvej for etablering af ny adgangsvej ind til gårdrummet ved nedrivning af hjørneglasbygning.

Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og erhvervsvirksomheder allerede i dag ligger bebyggelser med følsom anvendelse, med samme højde, og at karakteren og afstanden til virksomhederne ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

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.

Indenfor området er matrikel 485a klassificeret med jordforurening V1, og en mindre del af matrikel 485e klassificeret med jordforurening V2, mens de øvrige matrikler i området ikke er klassificeret.

Nedenstående kortbilag viser de konstaterede og mulige forureninger, der i øjeblikket er kortlagt.

Et areal er kortlagt på vidensniveau V1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til en jordforurening på arealet.

Et areal er kortlagt på vidensniveau V2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.



Kort, som viser de kortlagte jordforurenede områder inden for lokalplanen. Blå er V1 jordforurening og rød er V2 jordforurening.

International naturbeskyttelse

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, 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 5,6 km fra planområdet. Næstnærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt" som ligger 8,3 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstandene, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-områderne.

Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området og det vurderes, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. På grund af arealets hidtidige anvendelse som erhverv- og boligbebyggelse 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.

Klima og bæredygtighed

Nybygning af boliger omfattes af krav til regnvandshåndtering og grad af befæstigelse for matriklen, hvilket vurderes muligt at opnå.

Der etableres forsinkelse af regnvand på dele af parkeringsarealerne ved kortvarig opstuvning af overfladevand, inden det ledes videre til det offentlige afløbssystem.

Der henvises til notatet omkring beregning af forsinkelsesvolumen i bilag A.

Der etableres fælles grønt uderum i nyt gårdrum på 1. sal, der medvirker til forsinkelse af overfladevand. Det overvejdende antal nye boliger får egne grønne forarealer ved boligens indgang, så beboerne har udeophold som en del af lejligheden.

Beplantning får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Lokalplanen hindrer ikke, at veje i lokalplanområdet evt. anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand ved ekstreme regnhændelser/regnhændelser større end 5-års/10-års regnhændelse.

Lokalplanen giver mulighed for at grønne arealer/opholdsarealer/parkeringspladser udformes således, at de kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i bebyggelsen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier samt overskuelighed omkring fælles arealer med særlig fokus på beplantning og opholdsarealer.

Variierende boligtyper giver en differenceret beboersammensætning til gavn for det sociale liv i området. Bebyggelsen er bynær og tæt på offentlig og privat service. Bebyggelsen bliver mere overskuelig og fremmer tryghed for beboerne. Flere boliger giver "flere øjne" og vil sammen med bedre belysning give mere tryghed i området. Mørke overdækninger fjernes. Størstedelen af gårdarealet omdannes til grønne arealer.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0310-11, udarbejdet i 1985, der udlægger området som centerområde med butikker, liberale erhverv, offentlig og privat service samt boliger. Lokalplanen er opdelt i delområde 1 og 2. I 1997 blev delområde 2, der omfatter området øst for Karolinegade udtaget af lokalplanen og lagt over i ny lokalplan 0310-14.

Lokalplan 0310-11 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2021-2033.

Der tillades dobbeltudnyttelse af parkeringspladserne.

Bebyggelsesprocenten tillades op til 132%.

Der tillades en højde på 4 etager op til 13,5 meter.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 er der udarbejdet et tillæg nr. 37

Lokalplanen lægger op til, at parkeringsarealet ved skybrud kan anvendes som regnvandsforsinkelse.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges arealer til opbevaring og håndtering af erhvervs- og husholdningsaffald, herunder mad- og restaffald, glas, metal, plast, pap, papir og mad- og drikkekartonner mv. Affaldet skal sorteres og opbevares i de af kommunen anviste beholdere i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer for husholdningsaffald og erhvervsaffald.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

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

Ved yderligere bebyggelse og ved ændret arealanvendelse, skal der etableres forsinkelse af regnvand ved kortvarig opstuvning af overfådevand, inden det ledes videre til det offentlige afløbssystem for at forebygge oversvømmelse.

Der henvises til notatet omkring beregning af forsinkelsesvolumen i bilag A.

Drikkevandsinteresser

Der er ikke registreret drikkevandsinteresser i området.

Statslige interesser

Kystnærhedszone og kystnære dele af byzonen

Den kommende udvidelse af boligområdet vil ikke fremstå højere end den allerede opførte bebyggelse i lokalplanområdet og vil ikke være en væsentlig påvirkning af den eksisterende byprofil for området.

Risikovirkomheder

Der ligger ingen risikovirkomheder nærmere end 500 meter fra området.

Tilladelser fra andre myndigheder

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 færdselens 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 en arkivalsk kontrol af lokalplanens område.

Museet udtaler:

Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden er formodes destrueret i forbindelse med etablering af eksisterende bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for den middelalderlige bykerne i Kolding.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfastefortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

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.

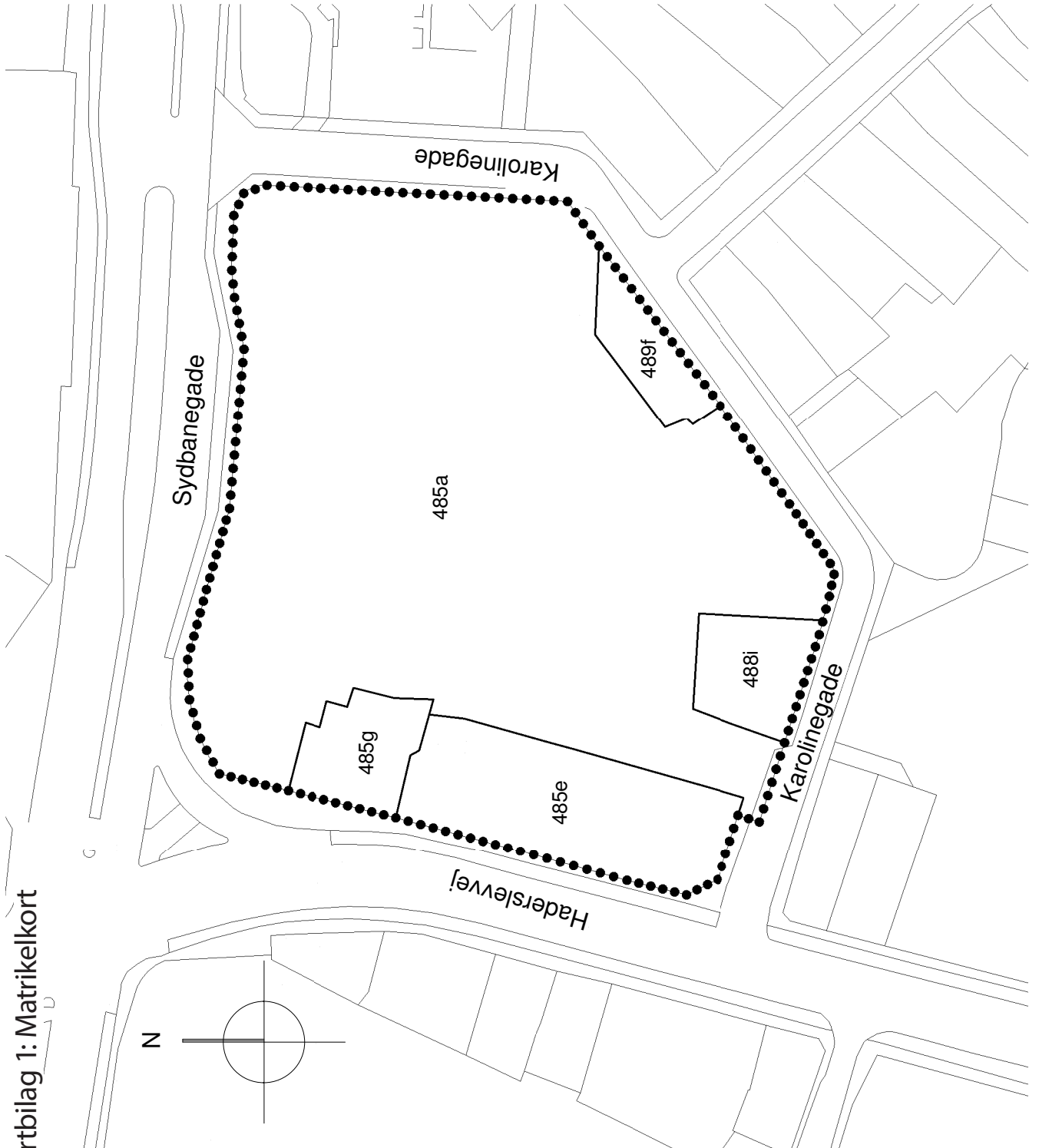
Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

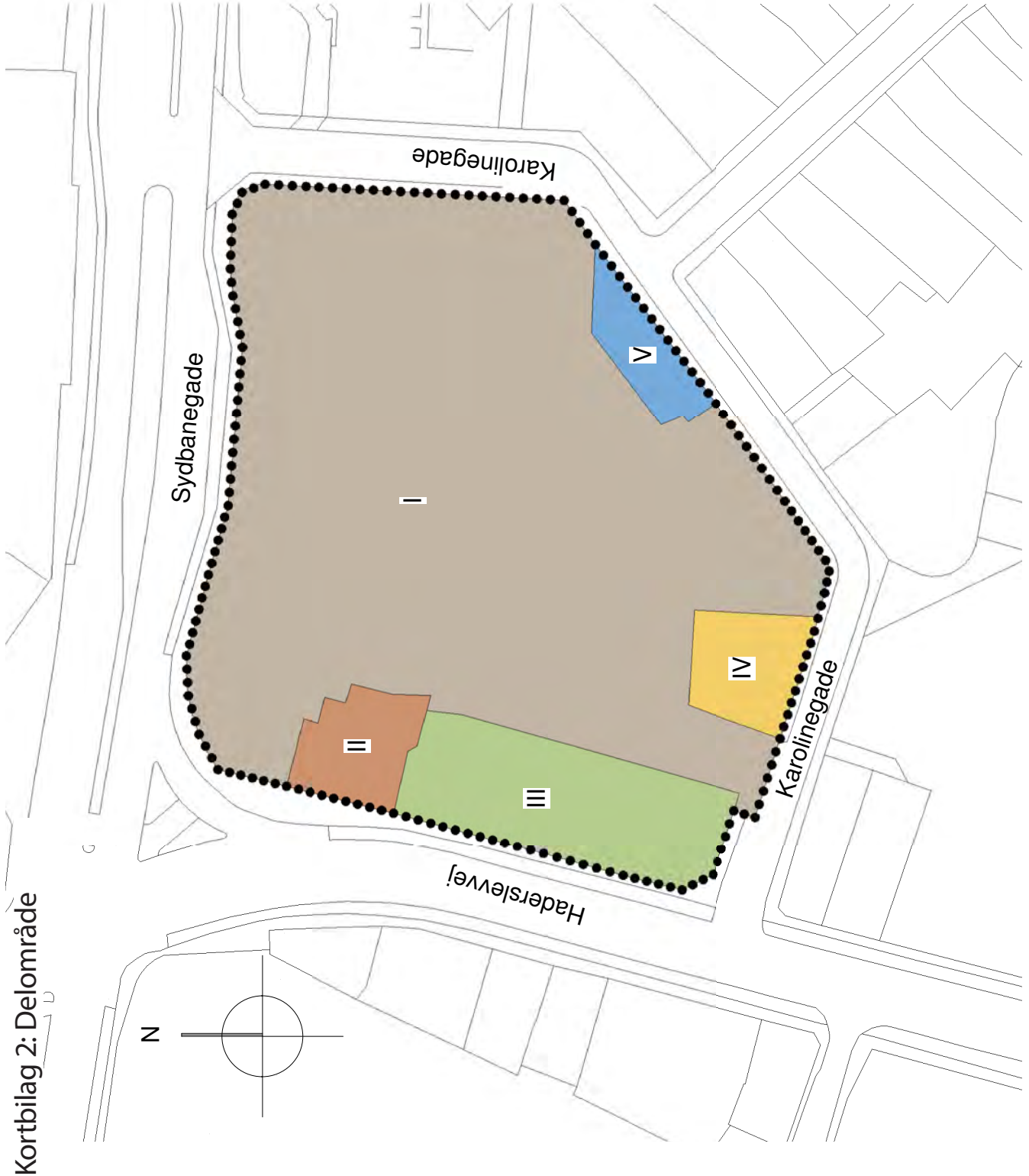
Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

- Signatur**
- Lokalplansområde
 - Områdets matrikler



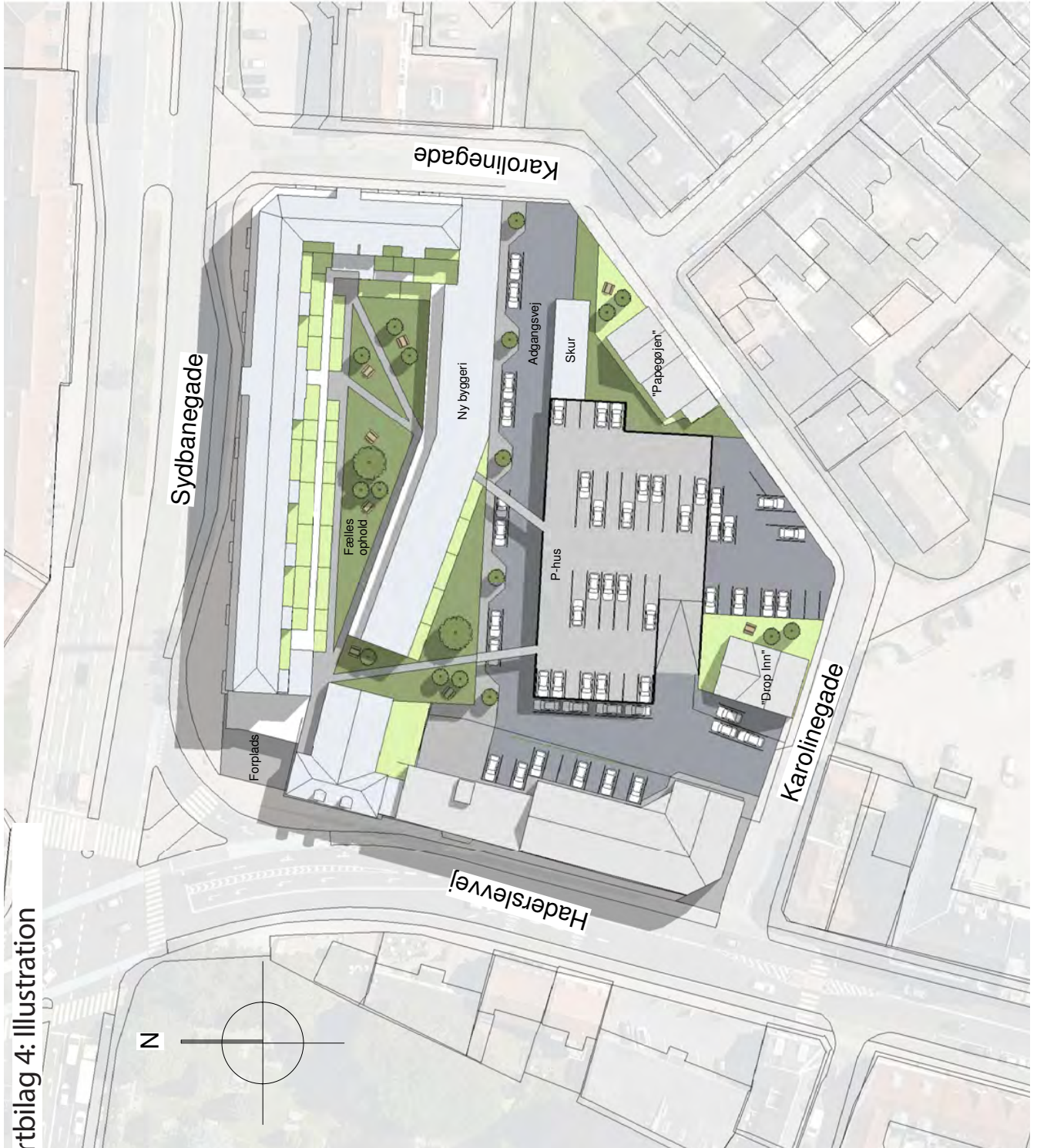
- Signatur**
- Lokalplansområde
 - Delområde I
 - Delområde II
 - Delområde III
 - Delområde VI
 - Delområde V



Kortbilag 2: Delområde

Kortbilag 3: Anvendelse





Kortbilag 4: Illustration

Bilag

Bilag A - Støj

Akustisk Rådgivning – Beregningsnotat for indeniveau 1. sal og 2. sal, Sydbanegade, matr. 485A

Dato: 08-06-2022

Sagsnr.: 4565

Kunde: Heimstaden Brentwood A/S

QA: René Hansen (103 ApS)

Rådgiver: Avin Alyas (103 ApS)




Resumé

103 Rådgivende Ingeniører ApS har for Heimstaden Brentwood A/S udført beregninger af facade støj og indeniveau for 1. sal og 2. sal på adressen Sydbanegade matr. 485A, Kolding.

Jf. beregninger af indeniveau, vises det at kravet for maksimal indeniveau fra trafikstøj med lukket vinduer for lydklasse C på 33 dB samt kravet for maksimal indeniveau fra trafikstøj med åbne vinduer for lydklasse C på 46 dB **IKKE** kan overholdes med de angivne lydreduktionsværdier for lukket og åbne vinduer med de eksisterende vinduestyper der sidder i bygningen idag. (se også beregningsresultater på Bilag 3 og Bilag 4).

Vinduernes lydisolerende evne for opholdsrummene og værelserne på 1. sal og 2. sal er følgende:

| Etage | Rumtype | Lydreduktionstal for lukket vinduer (Rw+Ctr) | Lydreduktionstal for åbne vinduer (Rw+Ctr) |
|--------|-----------------------------------|--|--|
| 1. sal | Køkken alrum på 57 m ² | 25 dB | 38 dB |
| 1. sal | Køkken alrum på 49 m ² | 22 dB | 35 dB |
| 1. sal | Værelse på 10 m ² | 29 dB | 42 dB |
| 1. sal | Værelse på 14 m ² | 27 dB | 40 dB |
| 1. sal | Værelse på 17 m ² | 26 dB | 40 dB |

| Etage | Rumtype | Lydreduktionstal for lukket vinduer (Rw+Ctr) | Lydreduktionstal for åbne vinduer (Rw+Ctr) |
|--------|-----------------------------------|--|--|
| 2. sal | Køkken alrum på 38 m ² | 26 dB | 39 dB |
| 2. sal | Køkken alrum på 24 m ² | 28 dB | 37 dB |
| 2. sal | Køkken alrum på 35 m ² | 24 dB | 35 dB |
| 2. sal | Værelse på 10 m ² | 26 dB | 41 dB |
| 2. sal | Værelse på 14 m ² | 22 dB | 40 dB |
| 2. sal | Værelse på 9 m ² | 28 dB | 42 dB |
| 2. sal | Værelse på 11 m ² | 27 dB | 41 dB |

Indeniveau kan overholdes vha. russervinduer/lydsluser eller lydskodder tilsvarende måledata og udformning som vist i Bilag 10 og Bilag 11.

Indholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| RESUMÉ..... | 1 |
| INDLEDNING | 3 |
| BEREGNINGSFORUDSÆTNINGER | 4 |
| YDERVÆGGE | 4 |
| VINDUER..... | 4 |
| PLANTEGNINGER..... | 4 |
| BEREGNINGER AF INDENIVEAU..... | 5 |
| BILAG 1. OVERSICHT OVER VÆRELSE OG FÆLLES OPHOLDSRUM PÅ 1. SAL | 7 |
| BILAG 2. OVERSICHT OVER VÆRELSE OG FÆLLES OPHOLDSRUM PÅ 2. SAL | 8 |
| BILAG 3. LYDREDUKTIONSVÆRDIER FOR LUKKET VINDUER PÅ 1. SAL OG 2. SAL | 9 |
| BILAG 4. LYDREDUKTIONSVÆRDIER FOR ÅBNE VINDUER PÅ 1. SAL OG 2. SAL | 10 |
| BILAG 5. STØJ PÅ NORD FACADEN MOD SYDBANEGADE | 11 |
| BILAG 6. STØJ PÅ ØST FACADEN MOD KAROLINEGADE | 12 |
| BILAG 7. STØJ PÅ ØST FACADEN MOD FORHAVERNE (SYD)..... | 13 |
| BILAG 8. STØJ PÅ ØST FACADEN MOD FORHAVERNE (SYD)..... | 14 |
| BILAG 9. FACADESTØJ BEREGNINGRESULTATER | 15 |
| BILAG 10. MÅLEDATA FOR VELFAC 200 ENERGY RUSSEVINDUER | 16 |
| BILAG 11. TESTRESULTATER FOR LYDSKODDERS LYDABSORBENTER | 18 |
| BILAG 12. BEREGNINGSARK INDENIVEAU FOR LUKKET VINDUER PÅ 1. SAL..... | 20 |
| BILAG 13. BEREGNINGSARK INDENIVEAU FOR LUKKET VINDUER PÅ 2. SAL..... | 36 |
| BILAG 14. BEREGNINGSARK INDENIVEAU FOR ÅBNE VINDUER PÅ 1. SAL | 54 |
| BILAG 15. BEREGNINGSARK INDENIVEAU FOR ÅBNE VINDUER PÅ 2. SAL | 71 |

Dok no: AA-4565-1-a

Indledning

103 ApS har for Heimstaden Brentwood A/S udført beregninger af facade støj og indeniveau for 1. sal og 2. sal på adressen Sydbanegade matr. 485A, Kolding.

Beregninger af indeniveau er baseret på resultater af støj fra vejtrafik på facade iht. Nord2000 beregningsmetode (beregninger udført i softwareprogrammet SoundPLAN 8.2 *Update 18-01-2022*).

Nærværende rapport omfatter beregninger af indeniveau for eksisterende byggeri til overholdelse af krav for trafikstøj indeniveau jf. Bygningsreglementet 2018, forkortet BR18.

Lydbestemmelserne i BR18 henviser til DS 490 om lydklassifikation af boliger, lydklasse C, med grænseværdien for støjbelastningen fra vejtrafik L_{den} gældende for de enkelte trafikstøjklender hver for sig. Grænseværdierne gælder i møblerede rum med eventuelle udeluftventiler i åben position.

Tabel 1 viser de vejledende grænseværdier for støjbidrag fra trafik, indendørs i sove- og fælles opholdsrum (krav markeret grønt):

| Boliger - Støj indendørs fra trafik | | | |
|---|--|--|--|
| Lovgivning | Støjbelastning ude Veje: $L_{den} \leq 58 \text{ dB}$ Jernbane: $L_{den} \leq 64 \text{ dB}$ | Støjbelastning ude Veje: $L_{den} \leq 58 \text{ dB}$ Jernbane: $L_{den} \leq 64 \text{ dB}$ | Støjbelastning ude Veje: $L_{den} \leq 58 \text{ dB}$ |
| BR18 | Ingen krav | $L_{den} \leq 33 \text{ dB}$ med lukkede vinduer | $L_{den} \leq 33 \text{ dB}$ med lukkede vinduer |
| Supplerende vejledning Planlovgivning - Veje | Ingen krav | Byfornyelse mv. Veje: $L_{den} \leq 46 \text{ dB}$ med åbne vinduer | Der bør ikke planlægges for boliger |
| Supplerende vejledning Planlovgivning - jernbaner | Ingen krav | Byfornyelse mv. Jernbaner: $L_{den} \leq 46 \text{ dB}$ med åbne vinduer | |

Tabel 1: Støj indendørs fra trafik - Grænseværdier angivet som højeste værdier for L_{den}

Er støjbelastningen fra trafik $L_{den} > 58 \text{ dB}$ på facaden, skal det eftervises at det indendørs støjniveau med lukkede vinduer (men med udeluftventiler i åben position) højest er lig med grænseværdien.

Der beregnes efter DS/EN 12354-3 samt orientering nr. 46 fra referencelaboratoriet.

Dok no: AA-4565-1-a

Beregningsforudsætninger

I nedenstående afsnit belyses de beregningsforudsætninger af konstruktionsopbygning.

Ydervægge

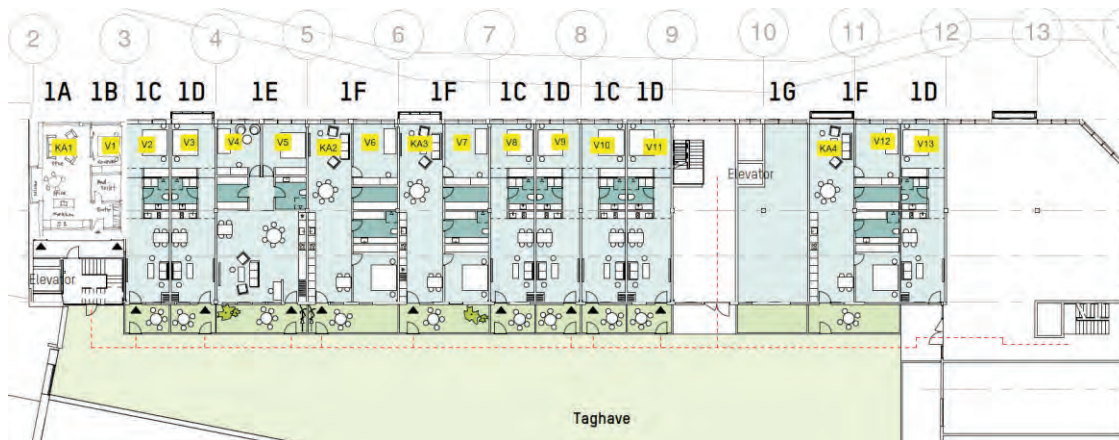
Det forudsættes at ydervægge er dobbelt murværk (2x110 mm tyk, ca. 1600 kg/m³) med 250 mm isolering fyldt i 280 mm hulrum. Dette forudsættes at have en samlet lydisolering $R'_w + C_{tr} = 54$ dB.

Vinduer

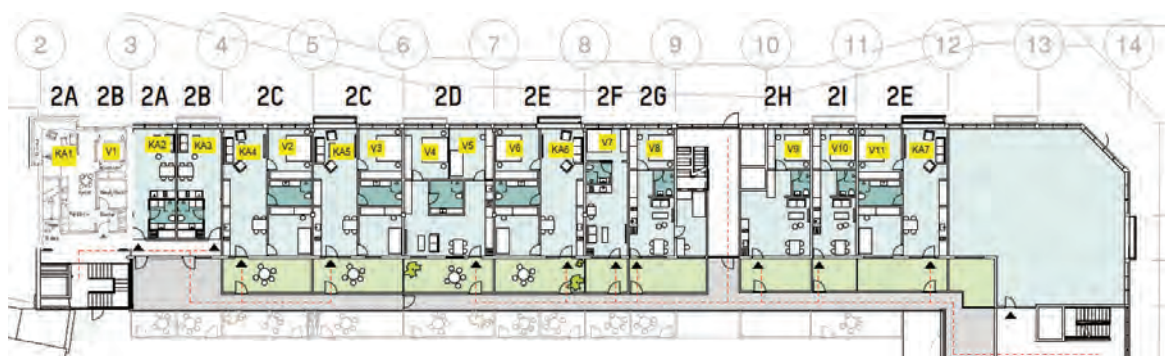
Vinduer antages at kunne lukke tæt, og den angivne lydreduktionsværdi af de eksisterende ruder er angivet med $R'_w + C_{tr}$ værdi.

Plantegninger

Nedenstående plantegning viser de eksisterende boliger med lydruder i valgte beregningsrum (angivet med gul samt bogstaverne KA1 og V1, som hhv. betegnes Køkken – alrum 1 og Værelse 1)



Figur 1: Plantegning af Sydbanegade matr. 485A i Kolding - 1. sals plan



Figur 2: Plantegning af Sydbanegade matr. 485A i Kolding - 2. sals plan

Dok no: AA-4565-1-a

Facade beregninger

Der er udført beregninger af trafiktøj niveau på facader for 1. sal og 2. sal, se facadestøj niveau Bilag 5 til Bilag 9. Beregningerne viser, at facaden mod Sydbanegade er den værst belastet med en støjbelastning fra vejtrafikken på 68,6 dB på 1. salen og en støjbelastning på 67,7 dB på 2. salen. Støjfacaden mod Sydbanegade er ikke inddelt for hvert værelse og køkken-alrum, da støjniveauet for rummene afvig med en ubetydelig decimal, som ikke påvirkerede valg af vinduer.

Støjberegninger viser, at facaden mod syd, hvor der er planlagt at have ophold til forhaver, har et støjniveau på 50,2 dB til 54,2 dB. Støjkravet er 58 dB og dermed bliver forhaverne mod syd facaden ikke støjbelastet, idet 3. salen skærmer for støjen fra Sydbanegade og Karolinegade.

Beregninger af indeniveau

Indeniveau beregnes kun for den nordlige facade for Sydbanegade matr. 485A i Kolding, da facaden overskrider de Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier på 58 dB (A). Der er udført beregninger for indeniveau på kun nordfacade, vindues løsninger vil være identiske med facaden mod øst facaden.

Der, hvor støjniveauet på facaden netop svarer til de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB(A), kan grænseværdierne i for støjniveauet i sove- og opholdsrum, overholdes uden særlige foranstaltninger, blot med almindelige vinduer.

I beregninger af indeniveau skal der tages højde for:

- Lydreduktion for enkelte facade elementer, hvorved grænseværdi er overskredet
- Rummets volumen
- Facadens størrelse

Nedenstående Tabel 2 og Figur 3 viser de beregnede indeniveauer for hhv. 1. sal og 2. sal.

| Etage | Rumtype | Indeniveau (lukket vinduer) | Indeniveau (åbne vinduer) | Opfyldte kravet |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 1. sal | Køkken alrum på 57 m ² | 29,52 dB | 42,44 dB | Ja |
| 1. sal | Køkken alrum på 49 m ² | 29,36 dB | 42,27 dB | Ja |
| 1. sal | Værelse på 10 m ² | 29,59 dB | 42,19 dB | Ja |
| 1. sal | Værelse på 14 m ² | 29,98 dB | 42,72 dB | Ja |
| 1. sal | Værelse på 17 m ² | 29,13 dB | 42,88 dB | Ja |

Tabel 2: De beregnet indeniveauer for beregningsrummene på 1. sal

Dok no: AA-4565-1-a

| Etage | Rumtype | Indeniveau (lukket vinduer) | Indeniveau (åbne vinduer) | Opfyldte kravet |
|--------|-----------------------------------|--------------------------------|------------------------------|-----------------|
| 2. sal | Køkken alrum på 57 m ² | 29,38 dB | 42,31 dB | Ja |
| 2. sal | Køkken alrum på 49 m ² | 29,61 dB | 42,48 dB | Ja |
| 2. sal | Værelse på 10 m ² | 29,92 dB | 42,84 dB | Ja |
| 2. sal | Værelse på 14 m ² | 29,60 dB | 42,29 dB | Ja |
| 2. sal | Værelse på 17 m ² | 29,08 dB | 42,82 dB | Ja |
| 2. sal | Værelse på 9 m ² | 29,14 dB | 42,75 dB | Ja |
| 2. sal | Værelse på 11 m ² | 29,19 dB | 42,87 dB | Ja |

Figur 3: De beregnet indeniveauer for beregningsrummene. på 2. sal

Vinduernes lydisolerende evne for opholdsrummene og værelserne på 1. sal og 2. sal ses i nedenstående Figur 4 og Figur 5.

| Etage | Rumtype | Lydreduktionstal for lukket vinduer (Rw+Ctr) | Lydreduktionstal for åbne vinduer (Rw+Ctr) |
|--------|-----------------------------------|---|---|
| 1. sal | Køkken alrum på 57 m ² | 25 dB | 38 dB |
| 1. sal | Køkken alrum på 49 m ² | 22 dB | 35 dB |
| 1. sal | Værelse på 10 m ² | 29 dB | 42 dB |
| 1. sal | Værelse på 14 m ² | 27 dB | 40 dB |
| 1. sal | Værelse på 17 m ² | 26 dB | 40 dB |

Figur 4: lydisolerende evne (lydreduktionstal Rw+Ctr) for rumtyperne på 1. sal

| Etage | Rumtype | Lydreduktionstal for lukket vinduer (Rw+Ctr) | Lydreduktionstal for åbne vinduer (Rw+Ctr) |
|--------|-----------------------------------|---|---|
| 2. sal | Køkken alrum på 38 m ² | 26 dB | 39 dB |
| 2. sal | Køkken alrum på 24 m ² | 28 dB | 37 dB |
| 2. sal | Køkken alrum på 35 m ² | 24 dB | 35 dB |
| 2. sal | Værelse på 10 m ² | 26 dB | 41 dB |
| 2. sal | Værelse på 14 m ² | 22 dB | 40 dB |
| 2. sal | Værelse på 9 m ² | 28 dB | 42 dB |
| 2. sal | Værelse på 11 m ² | 27 dB | 41 dB |

Figur 5: vinduernes lydisolerende evne (lydreduktionstal Rw+Ctr) for rumtyperne på 2. sal

Se også Bilag 12 til Bilag 15 for udførlige informationer ang. beregninger.

Se Bilag 3 og Bilag 4 for vindues løsninger for facaden nord ud mod Sydbanegade med både lukket og åbne vinduer på hhv. 1. sal og 2. sal

Indeniveau kan overholdes vha. russervinduer og lydskodder tilsvarende data og udformning som vist i Bilag 10 og Bilag 11.

Der beregnes typisk med en ca. 3 dB sikkerhedsmargin.



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 begrundet 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 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

Modtager

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 26. november 2024 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 57 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade, et centerområde.

Fra den 4. december 2024 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

<https://udvalg.kolding.dk/vis?Referat-Byraadet-d.26-11-2024-kl.19.00&id=fdfb8480-a81d-4d0a-92dc-42c7a3dc62cc>

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

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 lufh@kolding.dk eller 79 79 62 18.

Venlig hilsen

Lars-Uffe Hansen

Titel: Byplanlægger/civilingeniør

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af Tillæg 57 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade – et centerområde

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 26. november 2024 vedtaget Tillæg 57 til Kommuneplan 2021-2033 og forslag til Lokalplan 0310-41, Ved Sydbanegade – et centerområde.

Offentliggørelse af planenerne sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Kommuneplantillæggets formål er:

- at der kan etableres bebyggelse i op til 4 etager og med en maksimal højde på 13,5 meter,
- at der kan bebygges op til en bebyggelsesprocent på 132,
- at parkeringsnormen kan reduceres med op til 35% på grund af dobbeltudnyttelse.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til blandet butikker, erhverv og boliger
- at sikre udbygning med boliger
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer
- at sikre, at parkering kan ske med dobbeltudnyttelse
- at sikre bedst mulige klimatilpasning af bebyggelsen/området i forhold til håndtering af regnvand/risiko for oversvømmelse

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 4. juli 2024 på følgende punkter

- Der er indsat en minimumskote for ny bebyggelse på 2,8 meter.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Plandokumenterne 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.

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 og byhaver. 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 (retlige spørgsmål), 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.

Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

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?

Klagefristen er den 1. januar 2025, 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.