



Sammen designer vi livet



Forslag

Lokalplan 0025-71

Ved Marcus Alle - et område til offentlige formål

Offentlig høring 10. oktober - 07. november 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	4
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	6
§ 6 Tekniske anlæg	6
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	6
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	7
§ 9 Ubebyggede arealer	8
§ 10 Terræn	8
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12 Grundejerforening	9
§ 14 Servitutter	9
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	9
§ 16 Retsvirkninger	9

Vedtægelsespåtegning

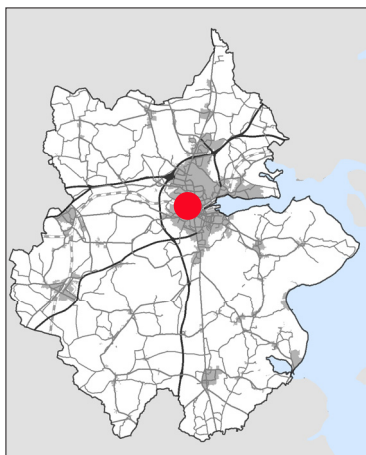
Forslag til offentlig høring	12
------------------------------	----

Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	20
Tilladelser efter anden lovgivning	22
Arkæologisk vurdering	22
Ekspropriation	23

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	25
Kortbilag 2: Anvendelse og bebyggelse	26
Bilag A: Farver	27
Bilag B: Støj - redegørelse for støj fra jernbanetrafik	28



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende nær Kolding Stadion i den vestlige del af bymidten i Kolding. Området omfatter et areal på cirka 6.210 m² og ligger i byzone.

Området ligger vest for den ældre bykerne og i kanten af Ålykkekvarteret, der kendetegnes af villaer opført i starten af 1900-tallet. Syd for lokalplanområdet ligger Kolding Ådal med Kolding Å og større engområder, der mod syd afgrænses af jernbanen.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et parkeringsareal på Marcus Alle, mod syd af Ålykkegade samt mod vest og nord af boldbaner ved Kolding Stadion.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med daginstitutionen 'Under Egen'.

Lokalplanens formål

Formålet med den nye lokalplan er at give mulighed for at udvide den eksisterende daginstitution. Lokalplanen har til formål at sikre, at dette sker i samspil med omgivelserne, der tæller både fritidsinteresser og omkringliggende boliger. Dette sikres blandt andet ved udlæg af plantebælter med markante træer, ved udlæg af et konkret byggefelt og ved bestemmelser, der understøtter en sammenhængende karakter med den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Dertil sikrer lokalplanen udendørs legearealer til daginstitutionen og bæredygtige tiltag i bebyggelsen hovedsageligt i form af bæredygtige facadematerialer, mulighed for grønne tage og mulighed for lokal håndtering af regnvand.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af et politisk ønske om at tilvejebringe mulighed for flere pasningstilbud til børnefamilier, der bor i midtbyen i Kolding. Dette vil fremme byens attraktivitet med en bymidte, der kan favne flere børnefamilier. Samtidig vil institutionen understøtte muligheder for bæredygtig mobilitet, da den vil ligge i gå- og cykelafstand for mange, og øge bylivet i bymidten.

Udvidelsen vil skabe mulighed for en daginstitution med omtrent dobbelt etageareal af den nuværende institution. Den eksisterende daginstitution har i dag en normering på 86 børnehalebørn og 24 vuggestuebørn, det vil sige i alt 110 børn. Samlet åbnes der med planlægningens udvidelsesmuligheder plads til yderligere cirka 44 børnehalebørn og cirka 24 vuggestuebørn. Dermed vil institutionen rumme cirka 178 børn fordelt på cirka 130 børnehalebørn og cirka 48 vuggestuebørn.

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 offentlige formål;
- at muliggøre udvidelse af den eksisterende daginstitution;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet;
- at sikre en sammenhængende karakter med den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet;
- at sikre grøn fremtoning mod øst og syd i form af beplantning;
- at muliggøre klimatilpasning.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Del af matr.nr. 218c Kolding Markjorder 1.Afd.

samt alle parceller, der efter den 2. januar 2024 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanens område udlægges til offentlige formål.

§ 3.2

Lokalplanens område må kun anvendes til daginstitution/daginstitutioner med vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende formål med tilhørende faciliteter, herunder udendørs opholdsarealer såsom legepladser.

§ 3.3

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner, vindmøller eller mobilantennemaster.

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

Udstykning

Når der under § 4 Udstykning står 'ingen bestemmelser om udstykning', betyder det, at udstykning kan ske efter reglerne i bygningsreglementet og udstykningsloven.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Adgang for bløde trafikanter skal ske i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Der er ikke kørende adgang til lokalplanområdet.

§ 5.3

Der skal etableres cykelparkeringspladser for ny bebyggelse i byggefelt B1 med mindst 1 cykelparkeringsplads pr. påbegyndt 100 m² etageareal.

Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges overdækket.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger med undtagelse af synlige anlæg til håndtering af regnvand.

§ 6.2

Anlæg til håndtering af regnvand kan udføres synligt i form af regnbede, vandrender, grøfter, lavninger og lignende eller forsinkes i underjordiske anlæg som rørbassiner, faskiner og lignende.

Håndtering af overfladevand må ikke give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

§ 6.3

Anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v. jf. § 3.3, må have en højde af maksimalt 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bygget areal. Anlæggene skal placeres og udformes, så de ikke virker dominerende i forhold til øvrig bebyggelse i lokalplanområdet.

Note:

Tekniske installationer og anlæg til udnyttelse af solenergi beskrives i § 8.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Det samlede etageareal inden for lokalplanområdet må ikke overstige 2.480 m².

§ 7.2

Den maksimale bygningshøjde gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel.

§ 7.3

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn. Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.4

Inden for lokalplanområdet må bygningshøjden inkl. skorstene, ventilationsafkast og lignende ikke overstige kote 21,50 m (DVR90).

Primær bebyggelse

§ 7.5

Primær bebyggelse, byggeri med anvendelse til vuggestue, børnehave, gæstedagleje og lignende, må kun opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Mindre bygningsdele, som f.eks. trapper, indgangspartier og lignende kan opføres uden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Sekundær bebyggelse

§ 7.6

Mindre bygninger, som f.eks. skure, legehuse, bålhytter, pavilloner, overdækkede arealer til cykelparkering og lignende, samt anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v., kan opføres uden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Facader

§ 8.1

Facader på bebyggelse skal fremstå med ydervægge beklædt med træ, skifer og/eller i blank mur eller pudset.

Mindre bygningsdele, som f.eks. vinduesfelter, altaner, trapper, indgangspartier og lignende, samt mindre bygninger, som skure, legehuse, bålhytter, pavilloner, overdækkede arealer til cykelparkering og lignende, samt anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v., må desuden udføres i glas, metal, beton, kompositmaterialer eller med pladebeklædning i metal eller fibercement.

Facader må desuden begrønnes med vegetation.

§ 8.2

Facader på bebyggelse må kun fremstå i hvid, sort og jordfarver jf. bilag A samt i disse farvers blanding med sort og hvid. Ydervægge i blank mur skal dog fremstå i røde, brune, gule eller sorte mursten.

Ydervægge i beton eller beklædt med træ, skifer eller metal må desuden fremstå i materialets naturlige farve.

Tage

§ 8.3

Bygninger skal opføres med:

- Saddeltage med en taghældning på 10-35° og/eller
- Flade tage.

Sekundær bebyggelse som skure, legehuse, bålhytter, pavilloner, overdækkede arealer til cykelparkering og lignende bygninger må udføres med andre tagformer.

Tagudhæng må rage op til 0,5 meter ud over det udlagte byggefelt.

§ 8.4

Tage skal fremstå med tagpap.

Tage må desuden udføres som tage dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

Tage på sekundær bebyggelse som skure, legehuse, bålhytter, pavilloner, overdækkede arealer til cykelparkering og lignende bygninger må desuden udføres med andre materialer.

§ 8.5

Tage i tagpap og øvrige materialer skal fremstå i farverne grå eller sort. Dog må tage udført med træ eller vegetation fremstå i materialets naturlige farve, og tage af glas og klar plast må fremstå transparente.

§ 8.6

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer, anlæg for udnyttelse af solenergi og tage af glas eller klar plast.

Tekniske installationer

§ 8.7

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke placeres på terræn.

§ 8.8

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

§ 8.9

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke være synlige fra terræn, medmindre de udføres som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk, se illustration 1.

§ 8.10

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilations- og klimaanlæg og lignende, skal

Jordfarver

Jordfarver er baseret på pigmenter, som findes naturligt i jorden, f.eks. okker, siena, umbra, cinnober, svensk-rød, grønjord, og dodenkop, jf. Bilag A.

Grønne tage

Et grønt tag er et beplantet tag, som regel med græsser eller stenuarter.

Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.

Glanstal

Glanstrin 05 svarer til helmat, 10 svarer til mat, 30 svarer til halvmat, 60 svarer til halvblank, og 90 svarer til blank.

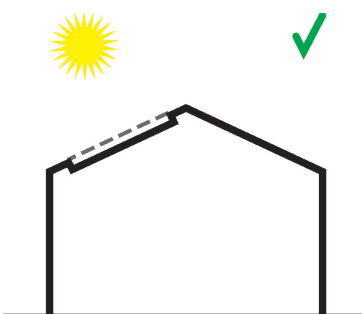


Illustration 1

Eksempel på placering af tekniske installationer integreret i tagfladen.

indeholdes i bygningskroppen eller på anden måde afskærmes eller indpasses, så de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skiltning

§ 8.11

Skiltning ved adgangsdøre til institutionen må højst have A2-størrelse.

§ 8.12

Skiltning ved adgang til lokalplanområdet må have en maksimal højde på 1,5 meter og en samlet skilteflade på højst 1 m².

§ 8.13

Der må ikke opsættes elektroniske skærme, digitale skilte eller lignende løsninger.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagearealet for bebyggelse med anvendelse til vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende.

§ 9.2

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. Arealer til regnvandshåndtering kan medregnes i opholdsarealerne, hvis de kan anvendes til ophold.

§ 9.3

Befæstelsesgraden for lokalplanområdet må højst være 50 %.

Hvis der befæstes over 50 % af den enkelte grunds areal, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til 50 %.

§ 9.4

De på kortbilag 2 viste plantebælter 1, 2 og 3 skal fremstå:

- Plantebælte 1 - træække med hæk som underbeplantning mod Marcus Alle.
- Plantebælte 2 - afskærmende træer og hæk mod rundkørslen på Marcus Alle, evt. suppleret med buskbeplantning.
- Plantebælte 3 - levende hegn med afskærmende træer og buske mod Ålykkegade.

Eksisterende træer i plantebælte 1 og 2 skal bevares. Dog tillades den nødvendige vedligeholdelse, herunder beskæring, styring, udskiftning og plantning af nye træer m.v., når oplevelsen af beplantningen bevares som sammenhængende i hele deres udstrækning. Kraftige beskæringer og fældning må kun ske efter tilladelse af Kolding Kommune.

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

§ 9.5

De arealer, som ikke benyttes til stier, håndtering af regnvand, ophold, legeområde og lignende, skal fremstå med græs eller blomstergræs og tilplantet med enkeltstående eller grupper af træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske som f.eks. el, hassel, elm og birk.

Der må ikke anvendes invasive plantearter.

§ 10 Terræn

Ingen bestemmelser om terræn.

Terræn

Når der under § 10 Terræn står 'ingen bestemmelser om terræn', betyder det, at terrænregulering kan ske efter reglerne i byggeloven.

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.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- den i § 5 nævnte cykelparkering er etableret;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Der ophæves ingen servitutter som følge af lokalplanen.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan: 0025-31 Marcus Alle 34 - et område til integreret børneinstitution, offentliggjort den 24. marts 1996 i sin helhed.

§ 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 Plan og Teknik den 1. oktober 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. oktober 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 den 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 nær Kolding Stadion i den vestlige del af bymidten i Kolding.

Området ligger vest for den ældre bykerne og i kanten af Ålykkevarteret, der kendetegnes af villaer opført i starten af 1900-tallet. Syd for lokalplanområdet ligger Kolding Ådal med Kolding Å og større engområder, der mod syd afgrænses af jernbanen.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af et parkeringsareal på Marcus Alle, mod syd af Ålykkegade samt mod vest og nord af boldbaner ved Kolding Stadion.

Området omfatter et areal på cirka 6.210 m² og ligger i byzone.

Lokalplanområdet er i dag bebygget med daginstitutionen 'Under Egen'. Daginstitutionen er opført i 1997 med facader beklædt med træ og tag dækket med tagpap. Daginstitutionen ligger i den sydøstlige del af lokalplanområdet med udendørs opholdsarealer primært mod vest.

Lokalplanens område markeret med hvid afgrænsning ift. øvrig bymæssig bebyggelse i nær Kolding Stadion og Ålykkevarteret.

Skråfoto 17.06.2021 - set fra syd.





Fotos af områdets eksisterende forhold:

Øverst ses skråfoto af lokalplanområdet og dets nære omgivelser med boliger mod øst og nord og boldbaner mod vest. Midt i billedet ses den eksisterende daginstitution og dens udendørs opholdsarealer. Skråfotoet er set mod øst.

I midten ses daginstitutionen afskærmet mod parkeringspladsen af et plantebælte med hæk og træerække.

Nederst (foto til venstre) ses adgang for renovation og cykel-parkering ved/i den sydlige del af parkeringspladsen.

Nederst (foto til højre) ses den eksisterende markante beplantning i den østlige del af lokalplanområdet mod rundkørslen på Marcus Alle.



Adgang til lokalplanområdet sker i dag fra øst fra Marcus Alle eller Ålykkegade, hvor der er en større offentlig parkeringsplads, og fra nordøst fra rundkørslen på Marcus Alle. Parkeringspladsen benyttes i dag både af daginstitutionen og af brugere af boldbanerne i nærområdet. Adgang for renovation og cykelparkering sker i dag ved/i den sydlige del af parkeringspladsen.

I lokalplanområdet er der en markant træække med hæk som underbeplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning mod parkeringsarealet på Marcus Alle. Mod nord er der ligeledes træer, som sammen med hækbeplantning danner en grøn afskærmning mod rundkørslen på Marcus Alle. Mod syd ligger lokalplanområdet skjult af et plantebælte på skrånende terræn mod Ålykkegade. Denne beplantning mod Ålykkegade grænser op til lokalplanområdet.

I landskabelig sammenhæng ligger lokalplanområdet i Kolding Ådal, som er et dallandskab med høje dalsider, hvor Kolding Å bugter sig i en flad dalbund. Lokalplanområdet ligger i dette landskab på et reguleret terræn ca. 130-190 meter nord for Kolding Å. Ålykkevarteret øst for lokalplanområdet ligger på en lertange i ådalen og ligger derfor markant højere i landskabet end parkeringspladsen på Marcus Alle, boldbanerne i nærområdet og lokalplanområdet, der alle i forhold til Ålykkevarteret syner som lavereliggende arealer.

Inden for lokalplanområdet er terrænet forholdsvis fladt med et let fald på ca. 1 meter fra øst mod vest. Lokalplanområdet følger i store træk reguleret terræn for boldbaner mod vest.

Lokalplanens indhold

Det er intentionen med lokalplanen at skabe rammerne for at udvide den eksisterende daginstitution i samspil med omgivelserne, der tæller både fritidsinteresser og omkringliggende boliger. Dette sker blandt andet ved sikring af plantebælter med markante træer, ved udlæg af et konkret byggefelt og ved bestemmelser, der understøtter en sammenhængende karakter med den eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet. Dertil sikrer lokalplanen udendørs legearealer til daginstitutionen og bæredygtige tiltag, herunder mulighed for grønne tage og mulighed for lokal håndtering af regnvand.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med ét byggefelt i lokalplanområdets østlige del og med udendørs opholdsarealer primært i den vestlige del af lokalplanområdet.

I denne disponering indgår eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution - eller daginstitutioner, hvis der måtte være behov for at opdele daginstitutionen i flere daginstitutioner - med vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende formål med tilhørende faciliteter, herunder produktionskøkken, mindre bygninger som udhuse, havepavilloner, bålhytter, cykelskure og lignende, samt udendørs opholds- og legepladsarealer indrettet med legepladsinventar.

Dertil må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning og anlæg til synlig håndtering af regnvand.

Veje, stier og parkering

Adgang til bebyggelsen sker som i dag via en større offentlig parkeringsplads som tilgås fra nordøst ad Marcus Alle og fra syd ad Ålykkegade. Parkeringspladsen, beliggende uden for planområdet, benyttes i dag både af daginstitutionen og af brugere af boldbanerne i nærområdet. Der udlægges ikke stier internt i planområdet, men der udlægges adgang for bløde trafikanter fra parkeringspladsen mod øst og fra rundkørslen mod nord som i dag.

Boligbebyggelse og mindre bygninger

Overordnet set sikres der mulighed for, at daginstitutionen kan udvides til at rumme i alt cirka 178 børn fordelt på cirka 130 børnehavebørn og cirka 48 vuggestuebørn.

Lokalplanen fastlægger en række bestemmelser, der regulerer omfang og placering af ny bebyggelse, blandt andet ved udlæg af ét byggefelt til den primære bebyggelse, daginstitutioner og byggeri. Desuden sikrer lokalplanen mulighed for, at sekundær bebyggelse og anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v., kan opføres uden for byggefeltet. Sekundær bebyggelse er mindre bygningsdele, som f.eks. trapper, indgangspartier og lignende, samt mindre bygninger, som f.eks. skure, legehuse, bålhytter, pavilloner, overdækkede arealer til cykelparkering og lignende.

Inden for lokalplanområdet må der opføres et samlet etageareal på 2.480 m² svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 40 for lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanen fastsætter, at bebyggelse kun må opføres i 1 etage med en maksimal højde på 8,5 meter over terræn. Med bestemmelsen tages der hensyn til, at bebyggelsen opføres i bymæssig bebyggelse, som er kendetegnet af et bymiljø med lav bebyggelse.

For at sikre en samlet helhed i lokalplanområdet og sammenhæng med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet har lokalplanen bestemmelser om den nye bebyggelses arkitektur og ydre fremtoning. Ny bebyggelse skal fremstå med facader i træ, skifer og/eller tegl. Mindre facadepartier kan fremstå i andre materialer, ligesom facader generelt må begrønnes med beplantning. Tage på bebyggelsen skal fremstå som saddeltage og/eller flade tage beklædt med sort/grå tagpap. Tage må desuden udføres som tage dækket med vegetation - såkaldte grønne tage. Tager på sekundær bebyggelse kan derudover fremstå i andre materialer.

For at sikre områdets grønne karakter må anlæg til udnyttelse af solenergi ikke placeres på terræn. For at anlæggene ikke virker dominerende/skæmmende, må de ikke være synlige fra terræn, medmindre de integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Derudover fastlægger lokalplanen, at der på tage ikke må benyttes blanke og reflekterende materialer, som kan give anledning til væsentlige gener for naboer og øvrige omgivelser, ligesom anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

Der tillades generelt ikke etablering af mobilantennemaster og lignende anlæg, da disse kan virke skæmmende i området.

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.

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.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der skal sikres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100 % af etagearealet for bebyggelse med anvendelse til vuggestue, børnehave, gæstedagleje og lignende.

Opholdsarealer kan eventuelt kombineres med synlig håndtering af regnvand, som understøtter leg og ophold. Anlæg til synlig håndtering af regnvand må således indgå i beregning af opholdsarealerne, så længe anlæggene understøtter aktiviteter for daginstitutionen i forhold til leg og ophold.

Beplantning

Mod øst mod parkeringspladsen på Marcus Alle er der i dag et eksisterende plantebælte. Plantebæltet udlægges i sin fulde udstrækning og skal fortsat fremstå med en træække med hæk som underbeplantning. Mod nordøst er der i dag ligeledes et eksisterende plantebælte.

Dette plantebælte videreføres tillige med lokalplanen og skal fremstå med træer og hækbeplantning, evt. suppleret med buske. Her vil beplantningen tilsammen danne en grøn afskærmning mod rundkørslen mod Marcus Alle. For disse to plantebælter sikrer lokalplanen dertil, at eksisterende træer skal bevares. Dog tillader lokalplanen, at der kan ske den nødvendige vedligeholdelse og pleje af plantebælterne, herunder beskæring, styning, udskiftning og plantning af nye træer m.v., når oplevelsen af beplantningerne bevares som sammenhængende i hele deres udstrækning. Mod syd er der i dag et levende hegn mod Ålykkegade. Dette plantebælte videreføres også med lokalplanen som levende hegn med afskærmende træer og buske.

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

I forhold til håndtering af regnvand sikrer lokalplanen mulighed for lokal håndtering af regnvand (LAR). Dette kan ske ved regnbede, vandrender, grøfter, lavninger og lignende som integrerede naturlige elementer på/i de udendørs opholdsarealer. Derudover kan forsinkelse af overfladevand ske i underjordiske anlæg som rørbassiner og lignende. Dertil sikres, at det ved terrængulinger sikres, at reguleringen ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning mod lokalplanområdets omgivelser, ligesom det skal sikres, at håndtering af overfladevand ikke må give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet. Dette skal sammen med den fastsatte maksimale befæstelsesgrad på 50 % forebygge gener som følge af ekstremregn og lignende klimaforandringer.

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 er omfattet af krav om miljøvurdering.

Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Med miljørapporten miljøvurderes miljøfaktoren 'Befolkning - Trafikafvikling'.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Planlægningen omfatter støjfølsom anvendelse i form af daginstitution med vuggestue, børnehave og lignende formål i et eksisterende område med daginstitution.

Støj fra vejtrafik

Det vurderes, at de vejledende støjgrænseværdier for trafikstøj kan overholdes i bebyggelsen og på opholdsarealerne, uden at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Støj fra jernbanetrafik og vibrationer fra jernbane

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 0025-71 Ved Marcus Alle - et offentligt område er der udarbejdet en støjdegørelse, som afdækker påvirkning af støj fra jernbanetrafik.

Beregningerne har vist, at bygningerne og de udendørs opholdsarealer ikke vil være påvirket af støj fra jernbanetrafik højere end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på L_{den} 64 dB for støj fra jernbanetrafik i forhold til daginstitutionen og udendørs opholdsarealer. Der gælder desuden en vejledende grænseværdi $L_{Amax} = 85$ dB for det maksimale støjniveau. Denne grænseværdi overholdes tillige på facader og udendørs opholdsarealer.

I forhold til vibrationer fra jernbane vurderes området til ikke at være påvirket af vibrationer fra jernbanen, idet afstanden fra planområdet til jernbanearealet er cirka 230 meter.

Virksomhedsstøj

Miljølovgivningen regulerer støj fra virksomheder. Da virksomhedsbegrebet i miljølovgivningen er bredt, inkluderer dette f.eks. også daginstitutioner såsom børnehaver og vuggestuer. Til vurdering af om støj er en væsentlig gene, anvendes støjgrænserne i Miljøstyrelsens vejledninger omkring støj. Disse omfatter principielt alle typer støj fra virksomheder, herunder også menneskeskabt støj. I praksis måler man sjældent støj fra mennesker, men hvis det vurderes, at der er tale om en væsentlig støjmæssig gene, vil man i stedet forsøge at lave afbødende foranstaltninger.

Med denne lokalplan er det vurderet, at byggemulighederne i det udlagte byggefelt i den østlige del af lokalplanområdet afskærmer for menneskeskabt støj fra de udendørs opholdsarealer i den vestlige del af lokalplanområdet. Den eksisterende bebyggelse og udvidelsen af denne vil dermed have en afskærmende effekt mod beboelse i Ålykkekvarteret øst for lokalplanområdet.

Da virksomhedsbegrebet i miljølovgivningen er bredt, inkluderer dette f.eks. også sportsklubber. Da Kolding Stadion og boldbanerne typisk er mest brugt efter almindelig arbejds- og skoletid, dvs. generelt efter at daginstitutionen er lukket i hverdagene, samt i weekenderne, vurderes planlægningen ikke at være til støjmæssig gene for disse anvendelser eller vice versa.

Produktionsvirksomheder - støv, lugt og anden luftforurening

I overensstemmelse med planloven skal der redegøres for planlægningens påvirkning af omkringliggende produktionsvirksomheder. Kommunerne skal i deres planlægning tage hensyn til både støjpåvirkning af omgivelserne og påvirkning af omgivelserne med lugt-, støv- og anden luftforurening og vurdere, om eksisterende virksomheder kan blive stillet over for skærpede krav som konsekvens af planlægningen.

Redegørelsen skal omfatte produktionsvirksomheder, som er beliggende mindre end 500 meter fra lokalplanområdet.

Der er foretaget en screening af lokalplanområdet. Der er ikke lokaliseret produktionsvirksomheder inden for 500 meter fra lokalplanområdet.

Dertil er der foretaget en screening af virksomheder med høje afkast inden for 2 kilometer fra lokalplanområdet. Nærmeste virksomheder med højt afkast er spidslastcentralen beliggende på Sct. Jørgens Gade 1 øst for lokalplanområdet og varmecentralen beliggende på Georg Brandesvej 1 syd for lokalplanområdet.

På baggrund af vurdering af eksisterende og fremtidige forhold vurderer Kolding Kommune, at planlægningen for udvidelsen af daginstitutionen ikke ændrer på, at der allerede i dag er følsom anvendelse og bebyggelse i planområdet samt følsomme anvendelser og bebyggelser med samme bygningshøjder som ny bebyggelse i nærområdet. Derved vil planlægningen ikke begrænse drift og udvikling af virksomheder set i forhold til eksisterende forhold. Det vurderes, at hensynet til udvidelsen af daginstitutionen i lokalplanområdet ikke vil kunne sætte yderligere begrænsninger for virksomheder, end de begrænsninger eksisterende følsomme formål i nærhed af virksomheder allerede giver. Dermed vil virksomheder ikke opleve skærpelser af deres drifts- og udviklingsmuligheder som følge af lokalplanen.

Karakteren af lokalplanlægningen vurderes til ikke at give anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening. Desuden vurderes det, at der mellem lokalplanområdet og virksomheder allerede i dag ligger bebyggelse i samme højde med følsom anvendelse, og at karakteren og afstanden til virksomhederne ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

Jordforurening

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for det område, der er omfattet af lokalplanen.

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

Størstedelen af området ligger i byzone og er områdeklassificeret. Det betyder, at al flytning af jord fra ejendommen skal 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.

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

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 oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Der er cirka 6 km til nærmeste Natura 2000-område 'Svanemose', som er habitatområdet og fuglebeskyttelsesområdet 'Svanemose'. Inden for en afstand af cirka 9,1 km ligger yderligere et Natura 2000-område, som er habitatområdet 'Lillebælt'. Det vurderes grundet afstanden og den anvendelse, der planlægges for, at lokalplanen ikke vil medføre en negativ påvirkning af udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områderne.

Bilag IV-arter

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse til daginstitution vurderes det til 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.

I lokalplanområdet er der en del beplantning langs med områdets grænse mod Marcus Alle og Ålykkegade. Beplantningen består generelt af unge træer i god stand samt busk/hæk. Beplantningen vurderes derfor til ikke at være egnet som yngle- eller rastesteder for flagermus. Beplantningen kan dog potentielt fungere som fourageringsområde og ledelinje for flagermus. Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser om, at beplantningen skal fastholdes, men lokalplanen hindrer ikke fældning eller beskæring, da beplantningen relativt hurtigt kan erstattes af tilsvarende beplantning eller beplantning med samme økologiske funktion.

Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes ligeledes, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Beskyttet natur

Området rummer ingen beskyttet natur.

Klima og bæredygtighed

Jf. Kolding Kommunes klimatilpasningsplan er der ikke risiko for oversvømmelsestruede arealer inden for lokalplanområdet.

For at sikre lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer mod afstrømmende overfladevand er der udarbejdet en regnvandshåndteringsplan. I forhold til hverdagsregn er det betragtet, at lokalplanområdet er planlagt separatkloakeret, og at der inden for lokalplanområdet må befæstes og udledes uforsinket svarende til en maksimal befæstelsesgrad på 50 % til den offentlige kloak. Med den påtænkte udvidelse af daginstitutionen og disponering i øvrigt af lokalplanområdet er der ikke behov for lokal forsinkelse.

I forhold til ekstrem regn ses der ikke større oversvømmede områder, f.eks. større lavninger, inden for lokalplanområdet i dag. Med planlægningen gælder, at risikoen for oversvømmelser ikke må øges i eller omkring lokalplanområdet i forbindelse med realiseringen af planlægningen. I dag løber der to strømningsveje ind i planområdet. Disse bør ledes rundt om ny bebyggelse langs den østlige og sydlige del af lokalplanområdets afgrænsning og videre over Ålykkegade som i dag. Strømningsvejene ud af planområdet skal respekteres og forventes bibeholdt ved udvidelsen af daginstitutionen. For at sikre mulighed for at ekstrem regn ledes til strømningsvejene ud af planområdet, sikrer lokalplanen, at det ved terrænreguleringer skal sikres, at reguleringen ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning mod lokalplanområdets omgivelser.

Dertil sikres mulighed for terrænregulering i øvrigt ved anlæg til håndtering af overfladevand, og at regnbede, vandrender, grøfter, lavninger og lignende til håndtering af overfladevand skal integreres som naturlige elementer i de ubebyggede arealer. Derudover kan forsinkelse af overfladevand ske i underjordiske anlæg som rørbassiner og lignende.

Desuden må realiseringen af ny bebyggelse i lokalplanområdet ikke ændre på forholdene omkring stisystemet mod øst, hvor der i dag håndteres ekstrem regn fra områder nord for lokalplanområdet. Med lokalplanen sikres generelt, at håndtering af overfladevand ikke må give anledning til opstuvning af vand uden for lokalplanområdet.

Foruden forhold om håndtering af overfladevand indeholder lokalplanen bestemmelser, der muliggør bæredygtige tiltag som f.eks. grønne tage.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelse om områdets beplantning, som ikke alene udgør grønne elementer i bebyggelsen, men som også er bæredygtige islet i bebyggelsen.

Lokalplanen sikrer derudover mulighed for at opsætte solenergianlæg på tagflader og facader.

Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse. Lokalplanens anvendelsesmuligheder falder ikke ind under disse kategorier, og lokalplanen kan således ikke fastsætte bestemmelser om grundejerforeninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af den hidtil gældende lokalplan 0025-31 Marcus Alle 34 - et område til integreret børneinstitution.

Denne lokalplan ophæves i sin helhed af nærværende lokalplan ved dennes endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune og er indeholdt i rammeområde 0212.O1 udlagt til område til offentlige formål med specifik anvendelse til døgn- og daginstitutioner.

Kommuneplanen

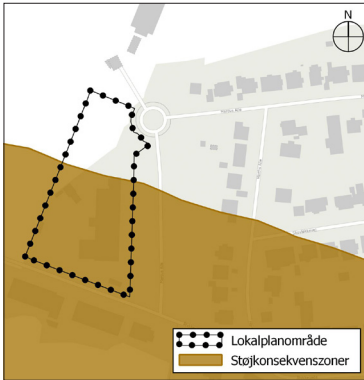
Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

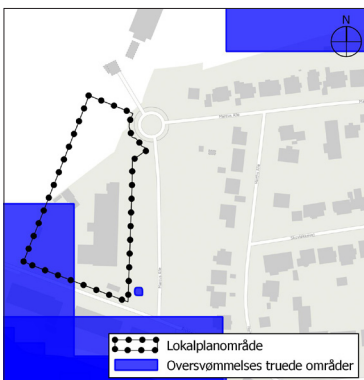
Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som 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.



Kommuneplanens retningslinjekort - støjkonsekvenszoner



Kommuneplanens retningslinjekort - oversvømmelse. Der er ikke udpejninger for erosion i lokalplanområdet eller i nærområdet.

For rammen gælder, at der må bygges i 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Retningslinjer

Støjkonsekvenszoner

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune omfattet af retningslinje 6.1.1 for 'Støjkonsekvenszoner'. I disse støjkonsekvenszoner kan der forekomme støjniveauer, der overskrider de vejledende grænseværdier. I støjkonsekvenszonerne kan der ikke udlægges områder til støjfølsom anvendelse, før det er dokumenteret, at det samlede støjniveau er acceptabelt.

Lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszone for jernbane.

Det vurderes, at lokalplanens muligheder for daginstitution ikke er i strid med retningslinjen for støjkonsekvenszoner. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet en støjredegørelse for jernbanetrafficstøj. Heri konkluderes, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdi på L_{den} 64 dB for støj fra jernbanetraffic i forhold til daginstitutionen og udendørs opholdsarealer hertil overholdes inden for lokalplanområdet, både på facader og på udendørs opholdsarealer. Der gælder desuden en vejledende grænseværdi $L_{Amax} = 85$ dB for det maksimale støjniveau. Denne grænseværdi overholdes tillige på facader og på udendørs opholdsarealer.

Oversvømmelse og erosion

En del af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune omfattet af retningslinje 7.1.2 for 'Oversvømmelse og erosion'. Planlægning for f.eks. fortætning af eksisterende by inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Det vurderes, at lokalplanens muligheder for disponering af lokalplanområdet ikke er i strid med retningslinjen for oversvømmelse og erosion. I forhold til erosion er der ikke udpejninger herfor i planområdet eller i nærområdet. I forhold til risiko for oversvømmelse er der i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen udarbejdet en redegørelse for håndtering af overfladevand, der understøtter dette. Heri er der redegjort for hverdagsregn og ekstremt regn, jf. redegørelsesafsnittet 'Klima og bæredygtighed'.

Sektorplaner

Renovation

Håndtering af erhvervsaffald sker uden for planområdet, hvilket er en fortsættelse af hidtidige forhold.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Størstedelen af lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan og er fælleskloakeret. Den nordvestlige del af lokalplanområdet er ikke kloakeret. Begge disse områder er planlagt separatkloakeret. Den nordvestlige del af lokalplanområdet medtages ved et tillæg til spildevandsplanen og vil få samme kloakopland som det resterende lokalplanområde.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser. Lokalplanområdet ligger samtidig uden for et indvindingsopland til almene vandforsyninger, uden for et nitratfølsomt indvindingsområde og uden for et boringsnært beskyttelsesområde.

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Planområdet er i Vandområdeplan 2015-2021 beliggende i Hovedvandopland 1.11 Lillebælt/Jylland.

Kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen, hvor der skal redegøres for den visuelle påvirkning af kysten. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanområdet ligger cirka 1,4 km fra nærmeste kystlinje ved Kolding Havn.

Den planlagte bebyggelse med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter i lokalplanområdet vil ikke kunne ses fra kysten, da den eksisterende bebyggelse mellem kysten og lokalplanområdet fremstår med højere højder og hindrer udsigt fra kystområdet til den planlagte bebyggelse i lokalplanområdet.

Planlægningen vurderes derfor til ikke at give anledning til påvirkning af byens kystprofil.

Som følge af lokalplanrådets placering i umiddelbar tilknytning til bymæssig bebyggelse vurderes ligeledes, at lokalplanen ikke vil have nogen påvirkning af kystlandskabets karakter eller forringe offentlighedens adgang til kysten.

Tilladelser efter anden lovgivning

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 en arkivalsk kontrol af lokalplanens område.

Hovedparten af området er allerede bebygget med flere bygninger og fremstår afgravet. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden formodes at være destrueret i forbindelse med etablering af eksisterende bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for den middelalderlige bykerne i Kolding.

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

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslo-

vens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev 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.

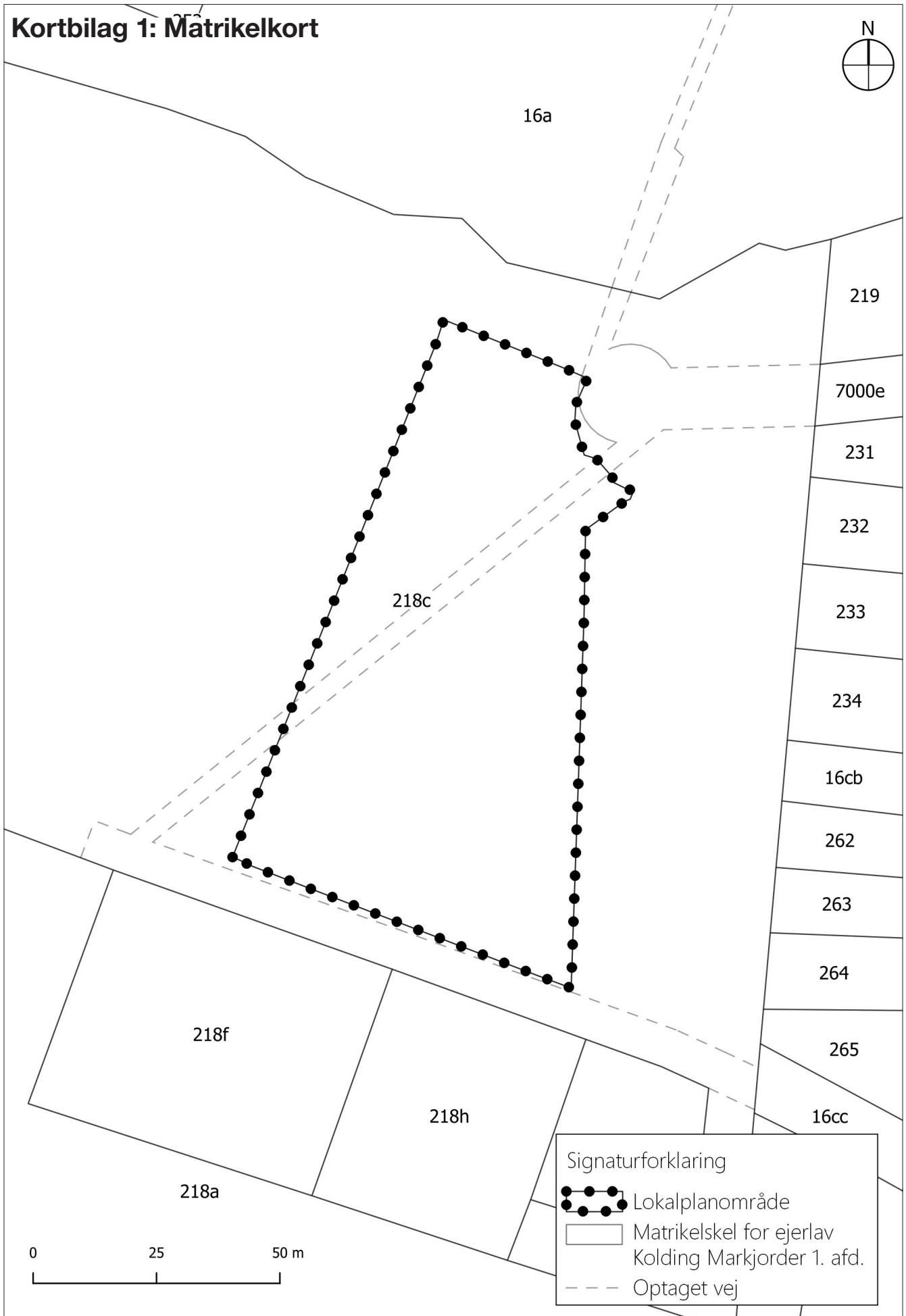
Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

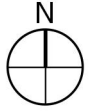
Da lokalplanområdet er offentligt ejet vil ekspropriation ikke være aktuelt.

Kortbilag







Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 2: Anvendelse og bebyggelse



Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggefelt
-  Plantebælte 1 og 2
-  Plantebælte 3
-  Adgang for bløde trafikanter

0 25 50 m

Bilag A: Farver

Kilde: Center for Bygningsbevaring i
RAADVAD, ANVISNINGER til Bygnings-
bevaring af Søren Vadstrup
Farverne kan fremtræde meget forskelligt
på skærme og printere. Rekvirer eventu-
elt et farvekort fra en forhandler.

Den klassiske jordfarveskala - udvalgte farver



Bilag B: Støj - redegørelse for støj fra jernbanetrafik

COWI

KOLDING KOMMUNE

MARCUS ALLE LP 0025-71 UDVIDELSE AF DAGINSTITUTION

STØJREDEGØRELSE FOR STØJ FRA JERNBANE

ADRESSE COWI A/S
Parallevej 2
2800 Kongens Lyngby

TLF +45 56 40 00 00
FAX +45 56 40 99 99
WWW cowi.dk

INDHOLD

1	Indledning	2
2	Beliggenhed	2
3	Grænseværdier	2
4	Beregningsmetode	3
5	Forudsætninger	4
6	Resultater	5
7	Konklusion	5
	Bilag A Støjkonturkort fra jernbane, L _{den}	6

PROJEKTNR. DOKUMENTNR.
A119526 A11952-022-AKU001

VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
1.0	05.04.2024	Støjreddegørelse	JAPZ/MNLR	MSDP	MNLR

2 COWI
MARCUS ALLE KOLDING, STØJREDEGØRELSE

1 Indledning

I forbindelse med fremtidig udvidelse af daginstitutionen 'Under Egen', ved adressen Marcus Alle 34 i Kolding, har COWI udført beregning og vurdering af støj fra jernbanetrafik.

Dette notat beskriver forudsætninger og resultater af støjberegningerne.

Støjen beregnes ved udvalgte beregningspunkter og udendørs opholdsområder hørende til daginstitutionen. Resultater sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

2 Beliggenhed

Området for daginstitutionen 'Under Egen' og udvidelse heraf er angivet på Figur 1.



Figur 1 Område for daginstitutionen 'Under Egen' og udvidelse heraf.

3 Grænseværdier

De vejledende støjgrænseværdier udtrykker en støjbelastning, der efter Miljøstyrelsens vurdering er miljømæssigt og sundhedsmæssigt acceptabel. Hvis støjen er lavere end den vejledende grænseværdi, vil kun en mindre del af befolkningen opleve støjen som generende.

3.1 Støj fra jernbaner

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner er angivet i nedenstående tabel:

Tabel 1 Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra jernbaner (uddrag).

Områdetype	Grænseværdi
Boligområde, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker	$L_{den} = 64$ dB

Ovenstående grænseværdi gælder for årsmiddelværdien af støjen udendørs i frit felt.

Der gælder desuden en vejledende grænseværdi $L_{Amax} = 85$ dB for det maksimale støjniveau.

I henhold til Bygningsreglementet skal det sikres, at det indendørs støjniveau fra trafikstøj i daginstitutionsbygninger ikke overstiger $L_{den} = 33$ dB. Denne grænseværdi gælder for møblerede rum med lukkede døre og vinduer, men åbne friskluftventiler. Grænseværdien vil normalt kunne overholdes i bygninger med almentoruder, hvis det udendørs støjniveau L_{den} fra jernbanen er 64 dB og lavere.

4 Beregningsmetode

Beregningerne er udført ved hjælp af SoundPLAN version 9.0 (opdatering 28.02.2024). I SoundPLAN er der lavet en 3D-model med terræn, bygninger, veje og jernbaner. Befæstede områder anses for akustisk hårde.

Beregning af støjniveauer er udført ved anvendelse af beregningsmetoden NORD2000 i overensstemmelse med Miljøstyrelsens gældende vejledninger.

Der er udført punktregninger 1,5 m over terræn. Resultaterne af punktregningerne kan direkte sammenlignes med Miljøstyrelsens støjgrænseværdier.

Derudover er støjen beregnet som et støjkonturkort i højden 1,5 m over terræn, svarende til den højde, for hvilken de vejledende støjgrænseværdier for udendørs arealer er gældende. Beregningerne er udført i et net af punkter placeret med indbyrdes afstand på 5 m. Støjudbredelseskortene indeholder refleksionsbidrag fra bygningsfacader, hvorfor støjniveauerne tæt på bygninger ikke er såkaldte fritfeltsværdier, og derfor ikke umiddelbart kan sammenholdes med Miljøstyrelsens grænseværdier.

5 Forudsætninger

Syd for bygningen løber jernbanen mellem Kolding og Lunderskov.

Trafikmængderne brugt i støjberegningen er baseret på oplysninger fra Trafikstyrelsens "Trafikdata til grundlag for støjberegninger – opgørelse for den statslige jernbane 2019 og 2032." Trafikmængderne for 2032 er anvendt og er givet i Tabel 2.

Tabel 2 Kumuleret toglængde i meter pr. årsmiddeldøgn år 2032.

TIB	Strækning	Moderne togsæt IC/regional (Type A&D)	Lokomotiv-trukne regional/international (Type B, C, H, I)	Godstog (Type B, C, H, I)
26	Kolding - Lunderskov	11.400	1.200	8.500

Hastighederne for togene er baseret på hastigheder beskrevet i Trafikstyrelsens notat til Trafikdata til grundlag for støjberegninger – opgørelse for den statslige jernbane 2019 og 2032.

Togtype	Hastigheder, Kolding-Lunderskov						
	Nedbremsning (Før station) Km/t			Acceleration (Efter station) Km/t			Stræknings- hastighed Km/t
	2000- 1000F m	1000- 500F m	500-0F m	0-500E m	500- 1000E m	1000- 2000E m	
Moderne togsæt (IC/Re)	160	100	70	60	80	100	160
Lokomotiv trukne regional/international	140	100	70	75	95	115	140
Godstog	100	90	55	35	50	60	120

Kildestyrkerne for togene er tilpasset i henhold til Orientering fra Miljøstyrelsens referencelaboratorium for Støjmålinger nr. 54 fra februar 2023, vedr. støj fra velvedligeholdte spor, hvor skinneruheden er lav. Der er inkluderet øgede kildestyrker ved kørsel på sporskifteafsnit, som beskrevet i orienteringen.

6 Resultater

Der er udført beregninger af støjniveauet i udvalgte punkter, hvis placering fremgår af Bilag A. Resultaterne i disse punkter er friholdt for refleksioner fra bygningsfacader og er således fritfeltsværdier, der kan sammenholdes med Miljøstyrelsens støjgrænseværdier.

De beregnede støjniveauer er vist i Tabel 3 for støj fra jernbanetrafik.

Støjudbredelseskortene i Bilag A viser det beregnede støjniveau 1,5 meter over terræn, svarende til udendørs opholdsarealer.

Tabel 3 Beregnet støj fra jernbanetrafik, L_{den} og L_{Amax} i dB(A)

Beregningspunkt	Grænseværdi	Støjniveau L_{den} dB(A)	Grænseværdi Maksimalt støjniveau L_{Amax} dB(A)	Maksimalt støjniveau L_{Amax} dB(A)
BP-1	64	54,8	85	77,6
BP-2	64	56,2	85	79,6
BP-3	64	57,0	85	79,7
BP-4	64	57,6	85	80,2
BP-5	64	58,4	85	82,3

7 Konklusion

COWI har udført beregning og vurdering af støj fra jernbanetrafik for en udvidelse af daginstitutionen 'Under Egen' på adressen Marcus Alle 34 i Kolding. Det fremgår af de beregnede støjniveauer, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra jernbaner kan forventes overholdt i alle beregningspunkter for L_{den} og L_{Amax} .

Bilag A Støjkonturkort fra jernbane, L_{den}



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 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

10. oktober 2024 - Sagsnr. 24/14470 - Løbenr. 170236/24

Offentlig høring

Plan og Teknik vedtog den 01. oktober 2024 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Lokalplan 0025-71 Ved Marcus Alle – et område til offentlige formål.

Høringsperioden er 4 uger fra den 10. oktober 2024 til den 07. november 2024.

Planforslaget med tilhørende miljørapport 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 01. oktober 2024 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslaget med alle indkomne bemærkninger og høringssvar bliver behandlet i Plan- og Teknik den 10. december 2024.

Dette brev og offentliggørelse af planforslaget sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

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 jakre@kolding.dk eller 30 47 37 59.

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag: Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til Lokalplan 0025-71 Ved Marcus Alle – et område til offentlige formål tilhørende miljørapport

Kort beskrivelse af planforslaget



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 01. oktober 2024 vedtaget at fremlægge forslag til Lokalplan 0025-71 Ved Marcus Alle – et område til offentlige formål. Offentliggørelse af planforslaget og miljørapporten sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Planområdet ligger i Ålykkekvarteret i den vestlige udkant af Kolding By ved Kolding Stadion.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre udvidelse af den eksisterende daginstitution Under Egen, der er beliggende i planområdet.

Planforslaget og miljørapporten 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 63 20.

Høringsperiode

Planforslaget med tilhørende miljørapport er fremlagt i 4 uger i perioden fra den 10. oktober 2024 til den 07. november 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 07. november 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 10. oktober 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

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge planen er der udarbejdet miljørapport. Miljørapporten beskriver, hvordan planens realisering forventes at påvirke miljøet. Følgende emner er beskrevet i miljørapporten: trafikafvikling.

Miljørapporten er offentliggjort sammen med planforslaget.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til miljørapportens 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?

Klagefristen 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 hørings svar er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven om 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 afprøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.