



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Miljøscreening af

Kommuneplantillæg 57 og lokalplan 0310-41

Ved Sydbanegade - et centerområde

Offentliggjort den 4. juli 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning	3
Gældende plangrundlag	3
Planens formål	3
Afgørelse	4
Screeningsafgørelse	4
Forudgående høring	5
Begrundelse for afgørelsen	5
Offentliggørelse	5
Screeningsskema	6
Klagevejledning	13

Indledning

Gældende plangrundlag

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.

Planområdet er del af kommuneplanens centerområde 0034-C1, og del af eksisterende lokalplan 0310-11. Området er i byzone.

Planens formål

Det er planernes 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

Luffoto med planområdets afgrænsning.



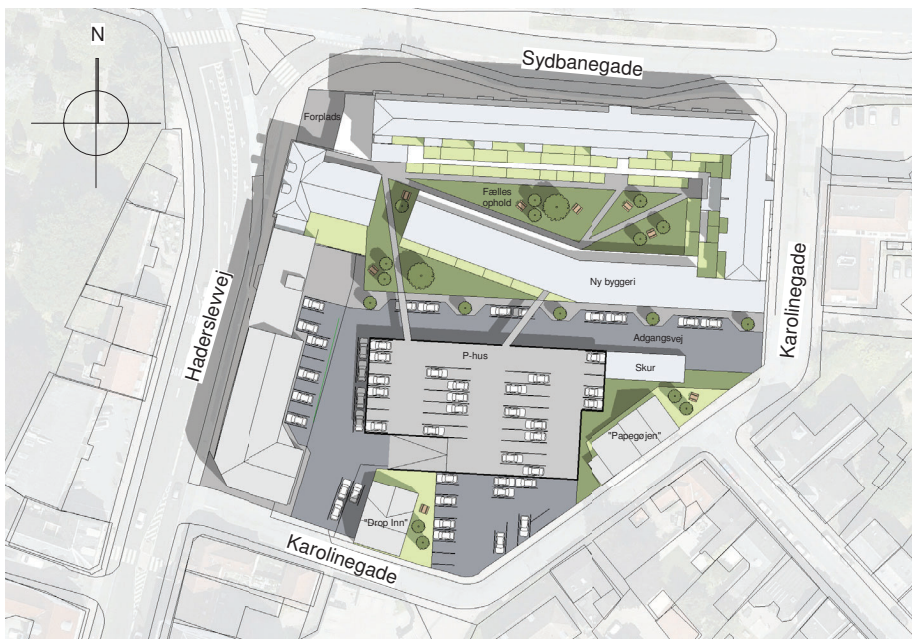
udearealer, så der fremover alene er erhvervslejemål i stueetagen. Der ønskes tillige nyopført i alt ca. 20 boliger og etableret udeophold, på en del af det nuværende parkeringsdæk. Eksisterende glasbygning på hjørnet af Sydbanegade og Haderslevvej fjernes for at give plads til ny forplads og adgangsvej for gående til bebyggelsen.

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 bebygget 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.



Screeningsafgørelse

Kolding Kommune har gennemført miljøscreening i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Screeningen er gennemført efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 3. I screeningen er anvendt et skema med en række miljøtemaer. Skemaet fremgår på de næstfølgende sider.

Kolding Kommune har på baggrund af screeningen afgjort, at planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet. Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljøvurdering er truffet på baggrund af lovens § 8, stk. 2 pkt. 2, idet der planlægges for et projekt, som ikke er omfattet af bekendtgørelsens bilag 1 eller 2.

Forudgående høring

Ved udarbejdelsen af miljøscreeningen blev der gennemført høring af berørte myndigheder om, hvorvidt de mener, at der er anledning til at gennemføre en miljøvurdering af planforslagene. Ved berørt myndighed forstås en myndighed, som på grund af dens specifikke miljøansvar eller lokale og regionale kompetencer kan forventes at blive berørt af planens eller projektets indvirkning på miljøet. Følgende berørte eksterne myndigheder blev hørt:

- Miljøstyrelsen, Plan- og Landdistriktstyrelsen, Museum Sønderjylland, Sydøstjyllands politi, trekantbrand.

Museum Sønderjylland og Sydøstjyllands politi har ingen bemærkninger. Trekantbrand har påpeget, at der ved detailprojektering og byggesagsbehandling skal være opmærksomhed på tilgængelighed for beredskab.

Begrundelse for afgørelsen

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

- 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 tryk 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 rastemråder for bilag IV-arter.

Offentliggørelse

Afgørelsen skal i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer offentliggøres med begrundelse og klagevejledning, hvilket sker samtidig med, at planforslagene fremlægges i offentlig høring.

Screeningskema

Skemaet indeholder selve forundersøgelsen og delkonklusioner for hvert emne. Den samlede konklusion for forundersøgelsen findes i afsnit "Begrundelse for afgørelsen".

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhensyn i planlægningen?	Kræver miljørapport?		
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja	
1. Befolkningens levevilkår								
1.1 Trafik Trafikafvikling Risiko for ulykker Offentlige Transportmuligheder	X			Nedlæggelse af igangværende erhvervslejemål på 1. og 2. sal og etablering af nye boliger forventes ikke at give en trafikforøgelse på Karolinegade eller gaderne hertil. Trafikmønstret vil ændre sig, når det primært er trafik til og fra boliger og i reduceret grad til og fra erhvervslejemål. Dette forventes ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer eller oplevelse af mærkbar trafikforøgelse i forhold til årsdøgnstrafik. Det vurderes derudover, at Karolinegades kapacitet og regulering betyder, at trafikikkerheden ikke vil blive ændret.			X	
1.2 Sikkerhed i forhold til brand, eksplosion og giftpåvirkning				Ikke relevant.				
1.3 Støj og luftemissioner fra virksomheder og tekniske anlæg	X			Projektet medfører ingen ændringer i forhold til i dag.				
1.4 Støj og vibrationer fra trafik og jernbane		X		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 miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier til indeniveau.	Lokalplanen sikrer gennem bestemmelser for ibrugtagning, at bebyggelse ikke kan tages i brug til boligformål eller andre støjfølsom anvendelse, medmindre miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.			
1.5 Påvirkning af erhvervsliv, herunder produktionsvirksomheder, detailhandel	X			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.				

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhensyn i planlægningen?	Kræver miljørapport?	
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
1.6 Påvirkning af og fra landbrug Begrænsninger for landbrug og lugtgener fra landbrug				Ikke relevant.			
1.7 Boligmiljø og nabo-område Tilgængelighed for alle Planens konsekvenser for nærområdets beboere og brugere	X			Projektet ligger i bymidten og udbygger eksisterende boligbebyggelse med nye boliger og opholdsarealer. Med tilgængelighed og let adgang. Nye boliger vil skabe mere boligliv i gaden til gavn for området som helhed.			
1.8 Menneskers sundhed Tilgængelighed til opholdsarealer, stier, forbindelser og mødesteder Afstanden til fritidsanlæg/mulighed for fysisk aktivitet	X			I delområde I omdannes erhvervslejemål på 1. og 2. sal til boliger. Der er i forvejen boliger på 3. sal, med fælles handicapvenlige adgangsveje og elevatorer, hvilket også vil omfatte nye boliger. Der etableres nye private, semi-private og fælles opholdsarealer. Tilgængelighed i umiddelbar tilknytning til bebyggelsen afklares i byggesagen. Bebyggelsen er beliggende i midtbyen og med kort afstand til mange fritidstilbud. Ex. ligger Fitness World i stueetagen.			
1.9 Påvirkning af sociale forhold Afstand og forbindelser til offentlig og privat service Tryghed og kriminalitet	X			Variierende boligtyper giver en differenceret beboersammensætning til gavn for det sociale 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.			
2. Materielle goder							

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhensyn i planlægningen?	Kræver miljørapport?	
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
2.1 Forbrug af arealer, energi og naturressourcer	X			Der beslaglægges ikke nye ubebyggede arealer ved omdannelsen og nybygning. Parkeringsdæk ombygges til boliger og fælles grønt underum. Revitalisering af den eksisterende bygningsmasse, inkl. nybygning af lejligheder er med til at holde bebyggelsen attraktiv lang tid fremover.			
2.2 Eksisterende bygninger og infrastruktur, som skal nedlægges				Primært ombygning fra erhverv til boliger og inddragelse af parkeringsareal til nye boliger og udearealer.			
2.3 Affald	X			Affald vil blive håndteret i henhold til gældende miljølovgivning og affaldsregulativer.			
3. Klimatiske faktorer							
3.1 Følger af globalt opvarmning Forhøjet vandstand Ekstrem regn Oversvømmelse Klimahåndteringsområder	X			Området er ikke udpeget som særligt risikoområde.			
3.2 Lokalt niveau Vind, turbulens Sol Skyggeforhold	X			Ved etablering af boliger udføres skyggediagrammer, så der opretholdes gode og velbelyste boliger.			
4. Jordbund							
4.1 Jordforurening		X		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. Lokalplanens redegørelse oplyser om, hvorledes bygherre skal forholde sig ved evt. jordflytning eller hvis der mod forventning påtræffes jordforurening under anlægsarbejder.			
4.2 Råstoffer				Ikke relevant.			

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver miljørap-port?	
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
4.3 Geologiske sær-præg				Ikke relevant.			
5. Vand							
5.1 Overfladevand Håndtering Nedsivning Udledning Forsinkelse Potentielt vandlidende områder	X			Nybygning af boliger omfattes af krav til regnvandshåndtering og grad af befæstigelse for matriklen, hvilket vurderes muligt at opnå.			
5.2 Spildevand Håndtering	X			Spildevand forventes håndteret i overensstemmelse med spildevandsplanen.			
5.3 Vandløb og søer Påvirkning af vandløb og søer i forhold til håndtering af overfladevand Risiko for forurening				Ikke relevant.			
5.4 Grundvand Drikkevandsinteresser Indvindingsopland Boringer				Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området.			
6. Luft							
6.1 Luftforurening Støv og andre emissioner	X			Planområdet er ikke belastet af luftforurening idag. Projektet medfører ikke luftforurening. Der vil i anlægsfasen kunne forekomme støj og emissioner, hvis omfang er reguleret af lovgivning herom. Der forventes ikke væsentlig genepåvirkninger for naboer. Der forekommer ikke emissioner i driftsfasen.			
7. Natur							

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver miljørap-port?	
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
7.1 Fauna, flora og biologisk mangfoldighed Naturbeskyttelseslovens § 3 Bilag 4 arter Økologiske forbindelser/spredningskorridorer Fredskov Naturfredninger Lavbundsarealer	X			Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. 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. Ingen bemærkninger.			
7.2 Natura 2000	X			Der ca. 5593 meter til nærmeste Natura 2000-område, som er nr. 250 Svanemose. Inden for en afstand af 8300 meter ligger yderligere et Natura 2000 område, som er nr. 96 Lillebælt. Kolding Kommune vurderer, at planlægningen på grund af afstanden og den anvendelse, der planlægges for, ikke kan medføre en negativ påvirkning af Natura 2000-områder.			
8. Landskab							
8.1 Overordnede landskabsinteresser Bevaringsværdige landskaber Kystnærhedszonen Skovrejsning	X			Der er ikke særlige landskabsinteresser i området.			
8.2 Beskyttelseslinjer Å-beskyttelseslinjen Sø-beskyttelseslinjen Skovbyggelinjen Strandbeskyttelseslinjen	X			Planområdet ligger uden for nævnte naturbeskyttelsesområder.			

Miljøparameter	Kan planlægningen medføre ændringer eller påvirkninger af miljøet?			Bemærkninger	Hvordan integreres miljøhen-syn i planlægningen?	Kræ-ver miljørap-port?	
	Nej	Ja, i mindre grad	Ja, i væsentlig grad			Nej	Ja
8.3 Visuel påvirkning på lokalt plan Udsigt Indblik Arkitektonisk udtryk Lysforurening	X			<p>De umiddelbare naboer til lokalplanområdet kan forvente ændring i deres udsigtsforhold, da det store parkeringsareal i beton reduceres væsentligt og ændres til hhv. grønne udeopholdsarealer og nye boliger.</p> <p>Lokalplanen vil indeholde bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden.</p> <p>Lokalplanen understøtter arkitekturstrategien ved at have fokus på, at ombygning og nybyggeri fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og indpasses i det omgivende bymiljø i midtbyen.</p>			
9. Kulturarv							
9.1 Fortidsminder og diger Herunder fortidsmindebeskyttelseslinjer Beskyttede sten og jorddiger				Ikke relevant.			
9.2 Kirker Herunder kirkebygge-linjer, kirkeomgivelser og kirkefredninger				Ikke relevant.			
9.3 Bebyggelse Kulturmiljøer, kulturfredninger og bevaringsværdige bygninger Arkitektonisk arv, kommunens Arkitekturstrategi				<p>I delområde II (det gl. Mejeri) er forhuset på ejendommen mod Haderslevvej 1 bevaringsværdigt. Det ombygges til boliger på 1. og 2. sal, mens erhverv bevares i stueplan.</p> <p>Baghuset er ikke bevaringsværdigt, men indgår med ombygning til erhverv i stueetage og fælleshus for alle nye og eksisterende boliger i området.</p>			

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

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'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail plan@kolding.dk, telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdeling, By- og Udviklingsforvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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

Om miljøscreeninger

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), skal det for planer, som fastlægger rammer for fremtidig anlægstilladelse, klarlægges, hvorvidt der skal foretages en miljøvurdering af de pågældende planer.

Miljøvurderingsloven indeholder kriterier for, hvilke planer der kræver udarbejdelse af en miljørapport. Det afklares, om der er krav om obligatorisk miljøvurdering med miljørapport eller om planen udelukkende er screeningspligtig.

På baggrund af screeningen træffes en afgørelse om, hvorvidt planen har så væsentlig påvirkning på miljøet, at påvirkningen skal undersøges nærmere i en miljørapport.

Hvis der er obligatorisk miljøvurdering eller hvis screeningen viser, at planen har sandsynlige væsentlige indvirkninger på miljøet, skal der udarbejdes en miljøvurdering sideløbende med planforslagets udarbejdelse og inden planforslagets fremlæggelse til offentlig høring.