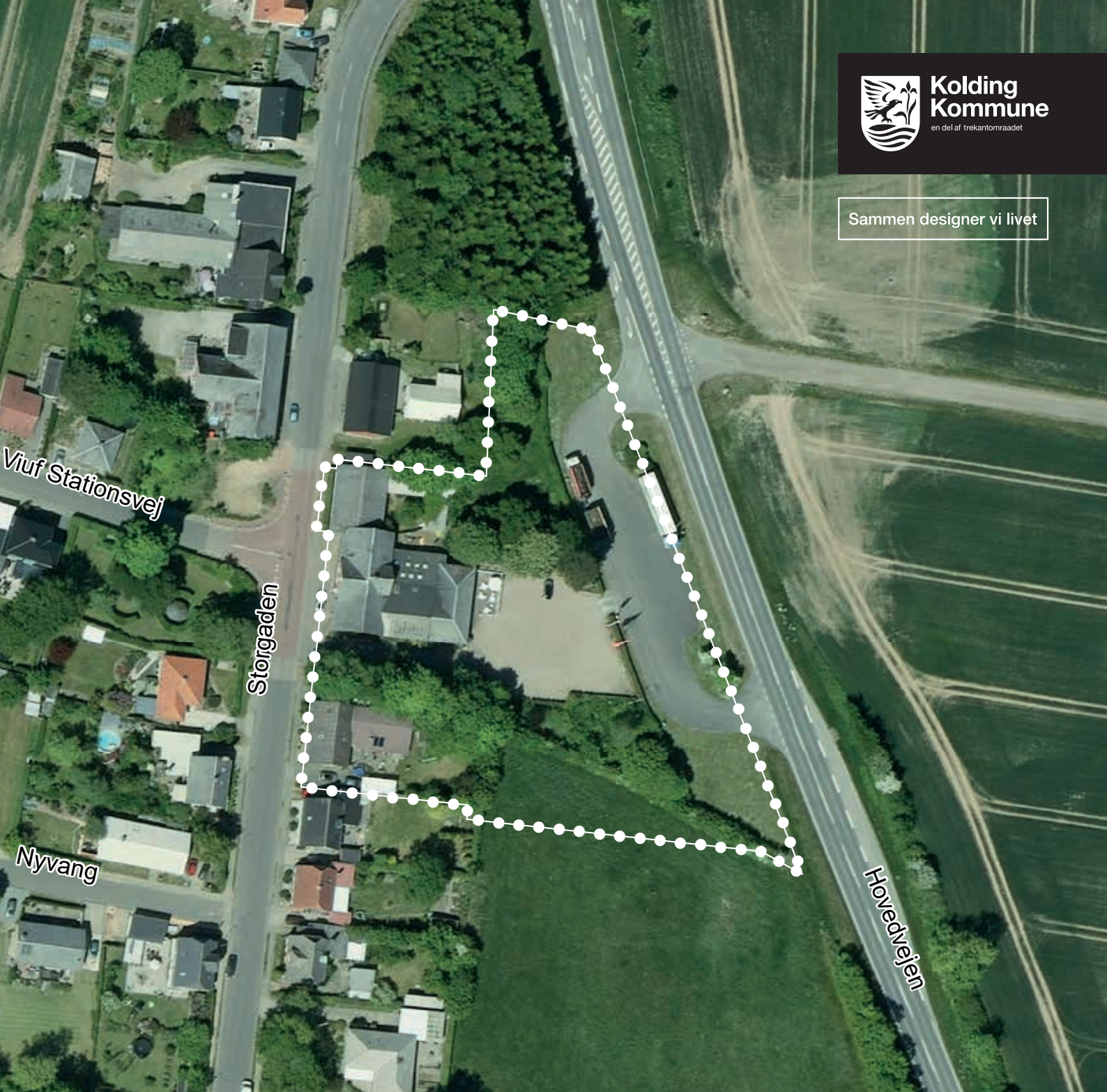




**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



# Lokalplan 0631-21

**Ved Storgaden i Viuf - dagligvarebutik og ladestation.**

Offentliggjort den 11. oktober 2023

# 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	11
§ 10 Terræn	12
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	12
§ 12 Grundejerforening	12
§ 13 Bevaring	12
§ 14 Servitutter	12
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	12
§ 16 Retsvirkninger	13

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
Endelig vedtagelse	14

## Redegørelse

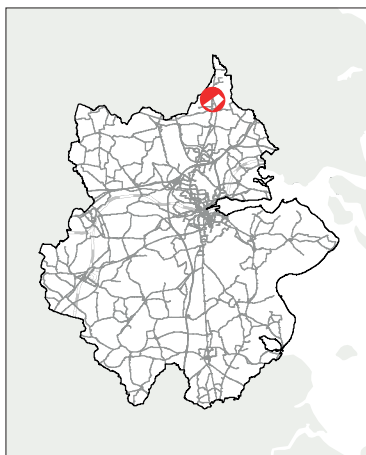
Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	22
Tilladelser fra andre myndigheder	24
Fortidsminder og beskyttede diger	24
Arkæologisk vurdering	25
Ekspropriation	25

## Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	27
Kortbilag 2: Lokalplankort	28
Kortbilag 3: Illustrationsplan	29

## Bilag

Bilag A - Støjnotat, Beregning af ekstern støj fra Rema 1000.	30
Bilag B - Udbygningsaftale	49
Bilag C - Farver	55



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen ligger i den nordlige del af Viuf, som er en landsby ved Kolding Kommunes nordlige afgrænsning.

## Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre opførelse af en dagligvarebutik på 1.200 m<sup>2</sup> med tilhørende parkeringsanlæg og vareindlevering samt en ladestation til elbiler med showroom. Lokalplanen skal sikre en hensigtsmæssig disponering, der understøtter gademiljøet i Storgaden.

Eksisterende bygninger i lokalplanområdet forventes nedrevet i forbindelse med planens realisering, og der sikres en sti der forbinder lokalplanområdet med solcellepark mod øst.

## Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et konkret projekt med ønske om at etablere en ny moderne dagligvarebutik i Viuf, samt et ønske om etablering af en ladestation elbiler, i tilknytning til en kommende solcellepark umiddelbart øst for lokalplanområdet.

For opfyldelse af Planlovens redegørelseskrav ved lokalplanlægning, der muliggør detailhandel, er der i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan redegjort for, hvorledes byggemuligheden i lokalplanen påvirker bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Der redegøres ligeledes for hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

# 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 området til butik til lokalområdets forsyning, elledestation til elbiler og showroom for elproduktion,
- at sikre, at byggeri placeres og udformes, så det understøtter bymiljøet,
- at sikre en hensigtsmæssig disponering med bebyggelse, stiføring, parkerings- og manøvrearealer samt begrønnet fri- og opholdsarealer,
- at sikre en stiforbindelse øst-vest gennem lokalplanområdet.

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1

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

Matr. nr.: 13o, samt del af matr. nr. 13m, 13l og 7000x, Viuf By, Viuf, samt alle parceller, der efter den 10.12.2023 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

### § 2.2

Den del af lokalplanområdet der er i byzone, skal forblive i byzone.

Følgende areal overføres fra landzone til byzone:

- del af vejlitra. 7000x, Viuf By, Viuf

## § 3 Områdets anvendelse

### § 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til butikker til lokalområdets forsyning i form af dagligvarebutik samt publikumsorienteret serviceerhverv eksempelvis i form af ladestation til elbiler, med tilhørende showroom, parkerings- og manøvreareal.

- Byggefelt A, se kortbilag 2, må kun anvendes til tankstation, som el-ledestation for elbiler, og publikumsorienteret serviceerhverv, som showroom for elproduktion og venterum, parkerings- og manøvreareal.
- Byggefelt B, se kortbilag 2, må kun anvendes til butikker til lokalplanområdets forsyning i form af dagligvarebutik, parkerings- og manøvreareal.

### Dagligvarer

Dagligvarer er varer, der forbruges samtidig med at de bruges (dvs. kortvarige forbrugsgoder).

Dagligvarer er for eksempel madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.

### § 3.2

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel indenfor lokalplanområdet må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>.

### § 3.3

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m<sup>2</sup>.

### § 3.4

Erhverv må kun etableres i miljøklasser svarende til 1-3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringliggende ejendomme.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### Vej

#### § 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Hovedvejen og Storgaden som vist i princippet på kortbilag 2.

Vejadgang til varelevering og afhentning af affald og lignende må kun ske fra Storgaden.

#### § 5.2

Adgangsvejen fra Storgaden skal anlægges i min. 7 meters bredde.

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

#### § 5.3

Ved udformning og indretning af stier samt parkerings- og manøvreareal skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

#### § 5.4

Der fastlægges en vejbyggelinje 12 meter fra henholdsvis Storgaden og Hovedvejen, målt fra vejmidte, som vist på kortbilag 2. Ved niveauforskel kommer dertil et højde- og passagetillæg svarende til 1,5 gange højdeforskel i forhold til vejmidten plus 1,0 meter til passage.

Arealerne mellem vejbyggelinjen og vejskel skal henligge som grønt friareal og må ikke bebygges eller indgå i faste anlæg af blivende art.

### Parkering

#### § 5.5

Der udlægges areal til parkerings- og manøvreareal som vist i princippet på kortbilag 2.

#### § 5.6

Der skal anlægges parkeringsareal svarende til mindst 4 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> butiksareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> etageareal til personalefaciliteter.

Der skal etableres følgende minimum 2 handicap parkeringspladser samt 1 bus HC plads.

**Indretning af parkerings- og manøvreareal**

## § 5.7

Parkeringspladser til flere end 20 biler og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning af overfladevand.

Parkerings- og manøvrearealet kan anlægges således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

Dog kan der ifm. ladestation til elbiler inden for byggefelt A anvendes permeabel belægning.

## § 5.8

Parkeringsarealer skal indrettes med grønne skillerabatter som vist i princippet på kortbilag 3. Disse kan indrettes som regnbede.

Hvis en del af parkerings- og manøvrearealet ikke benyttes hertil skal det fremstå begrønnet jf. § 9.6.

**Cykelparkering**

## § 5.9

Cykelparkering skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2. Cykelparkeringspladser skal placeres i nærheden af butik.

## § 5.10

Der skal ved byggefelt B etableres cykelparkeringspladser svarende til mindst 1 plads pr. påbegyndt 100 m<sup>2</sup> etageareal.

**Stier**

## § 5.11

Den sydligst beliggende sti, der tilsluttes underføring under Hovedvejen, skal udlægges i 5 meters bredde og anlægges i 3 meters bredde med fast belægning. Se kortbilag 2.

**Belysning**

## § 5.12

Belysning af sti-, parkerings-, og manøvrearealer skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedadrettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunkts-højde på min. 4 meter.

**§ 6 Tekniske anlæg**

## § 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

## § 6.2

Der kan inden for lokalplanområdet etableres anlæg til håndtering af regnvand.

## § 6.3

Der skal sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner.

#### § 6.4

Der skal etableres støjafskærmning i form af støjhegn som vist i princippet på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal have en højde på maks. 1,8 meter, og skal fremstå begrønnet eller listeinddækkes.

#### § 6.5

Langs med skellet til Storgaden 112 skal udover støjskærmen etableres en visuel afskærmning i en højde, så den samlede afskærmning mod Storgaden 112 får en højde på maks. 2,5 meter.

Den visuelle afskærmning og støjskærmen skal visuelt fremstå ens.

#### § 6.6

Der må ikke opsættes vindturbiner/husstands vindmøller/telemast - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

#### § 6.7

Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med espalier eller fast hegn.

#### § 6.8

Der kan inden for byggefelt A samt inden for parkerings- og manøvreareal opstilles enkeltstående ladestandere.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

### § 7.1

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelt A og byggefelt B.

Heraf undtaget mindre bygninger, såsom kundevoognsskure, teknikbygninger, cykelskure og lignende, som må placeres inden for arealet udlagt til parkerings- og manøvreareal og forareal, som vist på kortbilag 2.

Ubebyggede dele af byggefelterne skal anvendes til enten parkerings- og manøvreareal, forareal jf. § 9.6 eller beplantning.

### § 7.2

Bygningshøjden må ikke overstige 1 etage og 6,5 meter. Dog må der i byggefelt A etableres udkikspunkt som følgende:

- Udkikspunkts platau skal minimum ligge 0,5 meter under overkant tagkant/stern.
- Udkikspunktets værn må ikke overstige 1,5 meter over udkikspunktets platau.

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

### § 7.3

Der skal sikres afskærmning fra udkikspunkt fra Byggefelt A mod nabo, beliggende Storgaden 112. Afskærmningen skal være en del af tagets konstruktion, og må ikke overstige 2 meter over udkikspunktets platau jf. § 7.2. Afskærmningen må kun etableres i den udstrækning det er nødvendigt for afskærmning for indblik fra udkikspunktet til nabo mod vest (Storgaden 112).

### § 7.4

Der må i lokalplanområdet højst etableres bebyggelse til:

- en elladestation til elbiler med et samlet etageareal på 700 m<sup>2</sup> inden for byggefelt A. Heraf showroom på maks. 60 m<sup>2</sup>, og udkikspunkt på maks 6 m<sup>2</sup>. ;
- en dagligvarebutik med et samlet etageareal på 1.200 m<sup>2</sup> inden for byggefelt B,
- uden for byggefelter kan opføres mindre bygninger, såsom kundevoognsskure, teknikbygninger, cykelskure og lignende med et samlet areal på maks. 75 m<sup>2</sup>. Derudover kan der

### Bruttoetageareal ved detailhandel

Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butikformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer personalefaciliteter, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovenævnte medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.



### Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden angiver, hvor mange procent af en ejendoms areal, der må være befæstet med bygninger og faste belægninger som f.eks. fliser og asfalt.

En lav befæstelsesgrad er med til at sikre, at så meget regnvand som muligt nedslives naturligt på den enkelte grund, så det ikke overbelast kloaksystemet. Hvis det er nødvendigt at befæste mere areal end befæstelsesgraden tillader, skal ejeren etablere foranstaltninger, der under kontrollerede forhold nedbringer udledningen af regnvand svarende til den tilladelige befæstelsesgrad, for eksempel ved hjælp af regnvandsbassiner, grønne tage eller nedslivningsfaskiner.

### Jordfarver

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

nord for byggefelt B, opføres afskærmning for affald og returvarer på et areal på maks. 110 m<sup>2</sup>.

Mindre bygninger må placeres inden for arealet udlagt til parkerings- og manøvreareal, bortset inden for vejbyggelinjen, som vist på kortbilag 2.

#### § 7.5

Inden for byggefelt B, skal bygningen placeres parallelt med Storgaden.

#### § 7.6

Inden for byggefelt B skal indgangspartiet til dagligvarebutikken placeres mod syd i forbindelse med forarealet. Vareindlevering og affaldshåndtering skal placeres mod nord.

Baldakin ved indgangspartiet må gå maks. gå 2 meter ud over byggefeltet.

#### § 7.7

Befæstelsesgraden inden for lokalplanområdet må ikke overstige 50 %. Hvis der befæstes ud over den maksimale befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimale befæstelsesgrad.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 8.1

Facader skal fremtræde i farver inden for jordfarverne, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, terra di sienna, guldokker, grønjord jf. bilag C og i disse farvers blanding med hvidt eller sort. Dog må facader også fremstå som blank mur i sorte, brune, røde eller gul/sandfarvet tegl, og facader beklædt med træ i træets naturfarve.

### § 8.2

Facader indenfor byggefelt A skal udføres i træ, tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), skærmtegl, stål eller glas.

Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og brystninger kan udføres i andre materialer.

Afskærmning fra udkikspunkt mod Storgaden 112 (nabo) må kun visuelt fremstå med samme tagflade som elladestationens øvrige tag. Værn omkring udkikspunkt jf. § 7.3 skal fremstå som en delvis transparent konstruktion.

### § 8.3

Udvendige bygningsfacader inden for byggefelt B skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller skærmtegl.

Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og brystninger kan udføres i andre materialer.

### § 8.4

Udvendige bygningsfacader inden for byggefelt B skal udføres med forskydninger, fx partier med forskudte eller tilbagetrukne tegl.

### § 8.5

Mindre bygninger såsom cykelskure, teknikbygninger og lignende må opføres i andre materialer og farver end bestemt i § 8.1.

### § 8.6

Synlig sokkelhøjde fra byggemodnet terræn må højst være 0,5 meter. Øvrig sokkel skal udføres af facademateriale.

## Tage

### § 8.7

Tage skal fremstå flade og/eller må have en maks. hældning på 10%.

### § 8.8

Tage skal have farverne sort eller grå. Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

### § 8.9

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning integreres i tagflader. Ved integreret menes, at solceller/solfangere placeres plant med tagets hældning. Hvis bygningen udføres med forhøjet murkroner, kan solceller og solfangere placeres med en hældning. Murkronen skal have samme højde som solpanelerne.

### § 8.10

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

### § 8.11

Tekniske installationer på tagfladen må ikke være synlige fra terræn. De tekniske installationer skal trækkes tilbage fra facaden minimum samme afstand som højden på installationen. Installationerne skal afskærmes/inddækkes i materialer jf. §§ 8.1-8.3.

## Skilte

Der må ikke etableres andre skilte, end de skilte der er bestemt i § 8.13 – 8.21:

### § 8.13

Facadeskiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes. Facadeskiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden.

### § 8.14

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

Dog må der på dagligvarebutikkens sydlige- og østlige facade mod arealet, der er udlagt til parkerings- og manøvreareal jf. kortbilag 2, monteres maks. tre klappammer til tilbudsskilt på facaden med en skilteflade på højst 0,7 m<sup>2</sup> pr. skilt.

### § 8.15

Der må inden for byggefelt A kun etableres et facadeskilt. Facadeskilt skal udformes som enkeludskårne bogstaver/logo, som må række maks. 1,20 meter over tagkant/stern.

Der må inden for byggefelt B højst etableres et facadeskilt/logo på hver facade. Det enkelte facadeskilt må maks. være 1,2 x 8 meter og skal bestå af løse bogstaver/logo.

Belysning af skilte inden for byggefelt A og B må kun foregå i form af indvendig belysning af opbyggede bogstaver/logo.

### § 8.16

Der må mod Hovedvejen opsættes 1 pylonskilt fælles for området samt 1 henvisningsskilt mod Storgaden med en placering efter princippet som vist på kortbilag 2.

Pylonskiltet må have en maks. højde på 6 meter målt fra byggemodnet terræn og gives en maks. bredde på 1,6 meter.

## Glanstal

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

## Grønne tage

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

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.

## Pylonskilt

Et pylonskilt fremstår med en ensartet, rektangulær kasseform (uden stativ). Fladerne kan evt. være buede.

## Henvisningsskilt

Et henvisningsskilt indeholder navne/logoer på virksomheder samt en pil. Skiltet har ikke til formål at reklamere for virksomhederne, men alene at vise vejen til disse.

Henvisningsskiltet må have en maks. højde på 1,5 meter målt fra byggemodnet terræn og gives en maks. bredde på 1 meter.

#### § 8.17

Fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel.

#### § 8.18

Fritstående skilte må ikke placeres i oversigtsarealet ved ind- og udkørsel til Storgaden og Hovedvejen.

#### § 8.19

Der kan indenfor arealet, der er udlagt til grønt fri- og opholdsareal mod Storgaden ved den sydlige sti, opstilles 1 infotavle på højst 0,7 m<sup>2</sup>.

#### § 8.20

Bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.

#### § 8.21

Belysningsarmaturer og spotbelysning skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale i forhold til facaden, som de opsættes på.

## § 9 Ubebyggede arealer

#### § 9.1

Der udlægges areal til grønne fri- og opholdsareal samt grøntfriareal som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal etableres opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet til butikformål.

#### § 9.2

Inden for de grønne friarealer, kan der etableres anlæg til håndtering af regnvand herunder grøfter.

#### § 9.3

De grønne friarealer mod Hovedvejen skal fremstå med græs eller blomstergræs og tilplantes 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. Arealerne skal have naturpræg med ekstensiv pleje.

#### § 9.4

Grønt friareal mod Storgaden må indrettes med et friareal som fremstår med græs, bede eller belægning der understøtter arealets funktion som forareal til dagligvarebutik.

#### § 9.5

Der skal etableres et beplantningsbælte inden for lokalplanområdet som markeret på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af flere rækker beplantning med træer, buske og urter af hjemmehørende arter som fremstår naturligt/vildt, og kan beskæres om nødvendigt.

Beplantningsbæltet må opnå en samlet bredde på min. 3,0 meter.

#### § 9.6

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til stier, parkerings- og manøvreareal og lignende, skal fremstå som begrønnet areal.

#### § 9.7

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

### § 9.8

Inden for byggefelt A, og for parkerings- og manøvreareal der knyttes til byggefelt A, og enkeltstående ladestandere syd for udkørsel til Hovedvejen, kan der anvendes en belægning, der adskiller sig fra øvrige parkerings- og manøvrearealer.

## § 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 og etablering af teknisk forsyning.

### § 10.2

Terrænregulering ved terrænspring ved hjælp af støttemur må højst være 0,5 meter. Støttemure over 0,5 meter kan dog etables langs med sydlig sti og stitunnel som vist på kortbilag 2.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

### § 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- Adgangsveje er etableret jf. § 5.1 og 5.2.
- Sti er etableret jf. § 5.11.
- Parkerings- og manøvrearealer er etableret jf. § 5.5 og § 5.6.
- Støj- og visuel afskærmning er etableret jf. § 6.4, § 6.5 og § 7.3. Dog jf. § 7.3, såfremt der etableres et udkigspunkt.
- Grønne fri- og opholdsarealer jf. § 9.1 og beplantningsbælte jf. § 9.5. og forarealet er anlagt jf. § 9.4.
- Affaldsstationer, varegårde og udendørs oplag er indhegnet/afskærmet jf. § 6.
- Anlæg til håndtering af regnvand er etableret jf. § 6.

Ved etapevis udbygning inden for de enkelte byggefelt skal de til bebyggelsen hørende og tilgrænsende stier, parkering og opholdsarealer etableres

### § 11.2

Ny bebyggelse og anlæg inden for byggefelt B må ikke tages i brug, før der er etableret kanaliseringens anlæg på Hovedvejen jf. udbygningsaftalen.

## § 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser.

## § 13 Bevaring

Ingen bestemmelser.

## § 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

## § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser.

### 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.

## § 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 Kolding Byråd den 25. april 2023.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. maj 2023.

## Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 26. september 2023.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 11. oktober 2023.

# 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

### Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i yderkanten af Viuf i den nordøstlige del af byen. Viuf er Kolding Kommunes nordligste landsby. Lokalplanområdet har et areal på ca. 7.650 m<sup>2</sup> og omfatter Storgaden 108-110 samt en del af en eksisterende rasteplads ved Hovedvejen og et mindre markareal syd herfor.

Lokalplanområdet afgrænses af to veje, henholdsvis af Hovedvejen mod øst og Storgaden mod vest. Mod nord støder lokalplanområdet op mod et mindre område dækket af tæt bevoksning, samt en boligbebyggelse langs Storgaden, tilsvarende støder lokalplanområdet mod syd op til en boligbebyggelse langs Storgaden og et ubebygget markareal.

På markarealerne øst for Hovedvejen planlægges der for en stor solcellepark med rekreative stier. Hovedvejen strækker sig mellem Kolding og Vejle.

Storgaden er den primære vej gennem Viuf. Gaden er karakteriseret ved store vejtræer og byhuse der danner et homogent gadeforløb.

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone, og skal forblive i byzone. Den resterende del i landzone overføres til byzone med lokalplanen.

### Områdets nuværende anvendelse

Området er ved nærværende lokalplans udarbejdelse omfattet af Viuf Kro, boligbebyggelse på Storgaden 108 samt en rasteplads ved Hovedvejen.

Realisering af det ønskede projekt forudsætter nedrivning af boligbebyggelsen og kroen samt nedlæggelse af rastepladsen som offentlig vej.

Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af et areal udpeget som kulturmiljø, hvorfor der i lokalplanen stilles særlige krav til bebyggelsens skala og ydre fremtræden (se mere under afsnittet Retningslinjer - Kulturmiljø).

Lokalplanområdet indeholder ingen særlige naturværdier. Der er beplantning inden for området, som forventes fældet ved lokalplanens realisering. Der er ingen stiforbindelser i området.



Storgaden set fra syd mod nord (gult hus er Storgaden 108).



Viuf Kro, Storgaden 110, set fra Viuf Stationsvej.



Øverst: Rasteplad ved Viuf Kro.

Midterst: Lokalplanområdet set fra Viuf kro parkeringsplads, og bagerst i billedet ses markerne mod øst.

Nederst: Viuf Kro set fra Storgaden.





## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en enkeltstående butik i form af en dagligvarebutik på op til 1.200 m<sup>2</sup> samt en ubemandet ladestation til elbiler med tilhørende showroom, svarende til en miljøklasse 1-3.

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og som vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Lokalplanen udlægger areal til opstilling af støjhegn mod naboejendommen Storgaden 112, nord for lokalplanområdet.

### Disponering

Lokalplanen fastsætter, at dagligvarebutikken skal placeres inden for byggefelt B med facade parallelt med Storgaden, så byggeriet bidrager til den samlede facaderække i landsbyens primære gade.

Ladestationen placeres inden for et byggefelt A, og placeres mod Hovedvejen og forbindelse til den kommende solcellepark øst for Hovedvejen.

Disponeringen skaber et let tilgængeligt og sammenhængende parkerings- og manøvreareal.

Den østlige del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og fremstår som et grønt fælles areal der adskiller bebyggelsen mod det åbne land mod øst. Her etableres en stitunnel, der skal sikre offentlig adgang fra Storgaden til solcelleparken øst for Hovedvejen.

Illustration af hvordan lokalplanområdet kan disponeres.



## Detailhandel

Lokalplanen skal redegøre for, hvorledes byggemuligheden i lokalplanen påvirker bymiljøet, herunder den eksisterende bebyggelse i området, friarealer og trafikale forhold. Der skal i øvrigt redegøres for, hvordan lokalplanen kan bidrage til en effektiv butiksstruktur i overensstemmelse med målene for kommunens detailhandelsstruktur.

Opførelse af en dagligvarebutik med tilhørende parkeringsanlæg vil medføre nedrivning af eksisterende bebyggelse, samt inddrage et areal mod øst, der i dag bruges til en rastepads. Lokalplanen fastlægger, at butikken skal placeres med facade mod Storgaden, så det eksisterende gadebillede, der tegner Storgaden, fastholdes.

En ny butik vil understøtte det eksisterende bymiljø. Butikken vil være med til at skabe større aktivitet og byliv. Ved butikkens facade langs Storgaden etableres grønt fri- og opholdsareal hvor uformelle møder og ophold kan finde sted. Ligesom der mod elladestationen for elbiler og ved Hovedvejen etableres et grønne fri- og opholdarealer.

Med adgangsvej fra henholdsvis Storgaden og Hovedvejen er tilgængeligheden til lokalplanområdet god. Der sikres gode parkeringsmuligheder og en sikker afvikling af varelevering, der foregår adskilt fra kundetrafikken. Tilgængeligheden for bløde trafikanter er sikret med et forareal fra Storgaden og frem til butikkens indgang, hvor der også etableres cykelparkering.

De bygningsregulerende bestemmelser sikrer, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende miljø - både i højde, materialer og farver. Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik i Viuf vil få positiv påvirkning på handels- og butikslivet i byen.

Følgende mål for detailhandel er angivet i Kommuneplan 2021-2033 (Hovedstruktur) for Kolding Kommune:

- Kolding bymidte og Kolding Storcenter skal i gensidig synergi styrke og videreføre Kolding som et handelsmæssigt kraftcenter i regionen.
- Kolding bymidte skal styrkes som et attraktivt handelscenter med et varieret butiksudbud i samspil med serviceerhverv, byliv, aktiviteter og gode opholdsområder.
- Detailhandlen i kommunen skal sikre gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft.
- Der skal sikres en god forsyning af dagligvarebutikker i de enkelte bydele og landsbyer.

Med Kommuneplan 2021-2033 gives der mulighed for at opføre enkeltstående butikker i de mindre lokalbyer og landsbyer, for at kunne realisere ovenstående mål.

Etablering af dagligvarebutikken strider ikke mod Kolding Kommunes mål for detailhandel.

Dagligvarebutikker skal forsyne Viuf og opland med dagligvarer. Den nærmeste dagligvarebutik er ved lokalplanens tilblivelse, Dagli' Brugsen i Almind syd for Viuf.

## Veje, stier og parkering

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres to vejadgange til lokalplanområdet fra hhv. Storgaden og Hovedvejen, samt en særskilt vejadgang fra Storgaden til vareindlevering, således at der kan skabes et godt flow omkring ladestationen og ud- og indkørsel til dagligvarebutikkens parkeringsareal for både kunder og vareindlevering.

Jf. en udbygningsaftale etableres et kanaliseringsanlæg på Hovedvejen for at forbedre trafikafviklingen, når bilister skal svinge ind i lokalplanområdet.

Der sikres en stiforbindelse for bløde trafikanter øst-vest gennem lokalplanområdet og videre under Hovedvejen til det kommende rekreative område i og omkring solcelleparken øst for Hovedvejen.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til dagligvarebutikken og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på området's veje, stiller lokalplanen krav

om etablering af parkeringspladser. Der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elledestandere, og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elledestandere ved etablering af den ny dagligvarebutik.

Langs Storgaden og Hovedvejen er der udlagt en vejbyggelinje 12 meter fra vejmidten. Vejbyggelinjerne skal sikre, at det i fremtiden er muligt at udvide Storgaden og Hovedvejen. Der må ikke etableres bebyggelse, støjafskærmning eller andre faste anlæg inden for vejbyggelinjen.

Det kræver dispensation fra lov om offentlig vej at etablere anlæg af blivende art inden for vejbyggelinjen.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter.

For at sikre en samlet helhed i området og et bidrag til det overordnede gadebillede langs Storgaden indeholder lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelsen. Dagligvarebutikkens facade skal desuden fremstå med små forskydninger i murfladen, for at skabe variation i den lange facade.

Dagligvarebutikkens vareindlevering, håndtering af affald m.m. skal ske mod nord, mens butikens hovedindgang skal placeres mod syd.

Ladestationen kan bestå af et bebygget areal til for eksempel showroom/venterum samt et større overdækket areal. På ladestationens tag kan etableres et udkikspunkt på maks. 6 m<sup>2</sup> så solcelleparken kan betragtes herfra. Udkikspunktets platau skal placeres minimum 0,5 meter under tagkant/stern. Værn må ikke overstige 1,5 meter over udkikspunktets platau. Afskærm-

Eksempel på visualisering af dagligvarebutik ved Storgaden i Viuf.  
Visualisering: Sweco



Eksempel på ladestation til elbiler.  
Ladestation og showroom i en overdækket trækonstruktion med græs på taget.  
Visualisering: Better Energy og EFFEKT



ning fra udkikspunktet mod Storgaden 112, må ligeledes ikke overstige 2 meter over udkikspunktets platau, og afskærmningen på taget må kun etableres uden for det område, og i den udstrækning det er nødvendigt for afskærmning for indblik fra udkikspunktet til nabo mod vest (Storgaden 112). Afskærmningen på taget skal fremstå som en del af tagfladen.

Der skal etableres støjafskærmning i form af støjhegn langs med Storgaden 112, vest for byggefelt A, og nord for byggefelt B. Støjafskærmningen skal have en højde på maks. 1,8 meter ifølge støjnotat bilag A.

Langs med skellet til Storgaden 112 skal der være en visuel afskærmning med en højde på 2,5 meter, som kan afskærme for indblik fra vareleveringsområdet og fra området ved el-ladestationen. Den visuelle afskærmning og støjskærmen skal visuelt fremstå ens, og skal fremstå begrønnet eller listedækkes.

Støfskærmning og visuel afskærmning er vist på kortbilag 2.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres én skiltepylon mod Hovedvejen og et henvisningsskilt ved adgangsvejen fra Storgaden.

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for byggefelt A må etableres ét facadeskilt. Facadeskilt skal udformes som enkeludskårne bogstaver/logo, som må række maks. 1,20 meter over tagkant/stern.

Inden for byggefelt B må der etableres facadeskilt/logo på hver facade, der maks. må være 1,2 x 8 meter som løse bogstaver/logo. Derudover må der monteres 3 klappammer med en skilteflade på højst 0,7 m<sup>2</sup> pr. skilt.

## 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.

Mod Storgaden etableres et grønt fri- og opholdsareal hvor uformelle møder og ophold kan finde sted. Arealet skal understøtte Storgaden som primær gade gennem byen.

Mellem dagligvarebutikken og elladestationen for elbiler, og ved Hovedvejen, etableres ligeledes grønne fri- og opholdsarealer.

I forbindelse med dagligvarebutikkens indgangsparti etableres et mindre torveareal. Torvearealet skal kunne opleves fra Storgaden, hvilket vil bidrage positivt til den samlede oplevelse af Storgaden som værende den primære gade i Viuf.

## Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen udlægger grønne fri- og opholdsarealer mod Storgaden og Hovedvejen.

Arealet mod Hovedvejen skal henlægges som et grønt ubebygget areal med træer. Mod Storgaden etableres et grønt fri- og opholdsareal, med beplantning..

Langs lokalplanområdets sydlige grænse er der udlagt areal til beplantningsbælte. Arealet er udlagt for at sikre visuel adskillelse mellem det ubebyggede areal mod syd og parkerings- og manøvrearealet inden for lokalplanområdet. Beplantningsbæltet holder en afstand til Hovedvejen, så området fortsat opleves åbent fra Hovedvejen.

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge blomsterenge eller urterige græsarealer i stedet for kortklippede græsplæner, samt at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Slåningstidspunkt i september er optimalt. Ved at klippe græsset færre gange og samtidig fjerne græsafklippet fra plænen, fjernes næringsstoffer og der kommer mere lys til bunden af vegetationen. Det betyder, at der kommer flere blomster og forskellige planter i området til gavn for en lang



Eksempel på udkikspunkt ved ladestation til elbiler.

Visualisering: Better Energy og EFFEKT

række sommerfugle og andre insekter, samt for de mange fugle og pattedyr, som spiser insekter. Undgår man at gøde eller udlægge muld, giver man blomsterplanterne en fordel frem for græsserne. Man bør også undgå at anvende sprøjtemidler, da det er skadeligt for biodiversiteten.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området ikke må beplantes 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.

## Bevaring

Ejendommen Storgaden 110 (Viuf Kro) er registreret med en bevaringsmæssig værdi på 3 (SA-VE-skalaen), og dermed registreret bevaringsværdig jf. kommuneplan 2021-2033. Realisering af dagligvarebutikken forudsætter nedrivning af kroen.

Kommuneplantillæg 31 udtager den bevaringsværdige bygning af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger.

## 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. Vurderingen begrundes i, at screeningen viser, at lokalplanen vil resultere i få sandsynlige miljøvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

### Støj og vibrationer

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder skal til enhver tid overholdes, og kommunen kan stille krav om foranstaltninger, hvis støjgrænsen overskrides.

Der er udarbejdet støjberegninger for ekstern støj fra den kommende dagligvarebutik og ladestation for elbiler. Det kan konkluderes, at det samlede støjbidrag fra den planlagte dagligvarebutik kan overholde de vejledende støjgrænser ved de nærmeste boliger ved at opsætte en støjafskærmning mod eksisterende bebyggelse mod nord jf. kortbilag 2.

For beregninger se bilag A - Støjnotat, Beregning af ekstern støj fra Rema 1000.

### Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at afstanden til virksomheder og landbrug ikke giver anledning til nævneværdig påvirkning af støv, lugt og anden forurening.

### 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.

Der er ikke kendskab til jordforurening inden for lokalplanområdet. Området er omfattet af den generelle områdeklassificering, ligesom de fleste øvrige byzonearealer.

### 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).

Nærmeste Natura 2000-område er "N80 Højen Bæk", som ligger ca. 8 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området og det vurderes, at lokalplanen ikke vil skade 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.

### Beskyttet natur

Inden for lokalplanens område er der ikke registreret beskyttede naturtyper, der er omfattet af Naturbeskyttelsesloven. Der findes heller ikke beskyttet natur i den umiddelbare nærhed. Nærmeste registrering er ca. 360 meter fra lokalplanafgrænsningen.

### Klima og bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for at de grønne friarealer samt parkerings- og manøvrearealet kan 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 inden for parkeringsanlægget og stier.

## Udbygningsaftale

I forbindelse med lokalplanlægningen har Kolding Kommune og bygherre indgået en frivillig, betinget aftale om udbygning af infrastruktur for et kanaliseringsanlæg på Hovedvejen jf. planlovens § 21b stk. 2 og 3.

Udbygningsaftalen er vedlagt lokalplanen som bilag B.

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er ikke omfattet af eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

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

Den østlige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanramme.

For at muliggøre dagligvarebutik og ladestation for elbiler inden for lokalplanområdet, udarbejdes kommuneplantillæg 31, som udvider kommuneplanramme 631.BE1, til at omfatte hele lo-

### 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.

kalplanområdet. Det vil sige, at der kun sker en geografisk udvidelse af kommuneplanrammen, rammebestemmelserne videreføres.

Ved kommuneplantillæg 31 vil den bevaringsværdige bygning, krobygningen (bygning 1) trods bevaringsværdi blive udtaget af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger.

### **Kulturmiljø**

En stor del af lokalplanområdet er jf. Kolding Kommuneplan 2021-2033 retningslinjer (Hovedstruktur) udpeget som værende kulturmiljø.

*"Inden for de udpegede kulturmiljøer må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning med videre, hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier, og det kan godtgøres, at de beskyttelses- og bevaringsmæssige interesser sikres."* 4.3.2, Retningslinje for Kulturmiljøer, Kolding Kommuneplan 2021-2033.

Realisering af nærværende lokalplan medfører nedrivning af den eksisterende bebyggelse, herunder Viuf Kro. Som konsekvens heraf stilles der krav til, at bebyggelsen understøtter gadeforløbet langs Storgaden af hensyn til det samlede kulturmiljø i Viuf.

Lokalplanområdets sydlige del er desuden udpeget som areal med kulturhistorisk bevaringsværdi i tilknytning til Viuf Kirke, som ligger ca. 550 meter syd for lokalplanområdet. Der skal derfor tages hensyn til helhedsvirkningen omkring kirken. Lokalplanområdets sydlige halvdel bebygges ikke, og det vurderes derfor, at der ikke sker en væsentlig forringelse af de visuelle forhold omkring kirken og indblik til kirken.

## **Sektorplaner**

### **Renovation**

Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Indsamling af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

### **Varme**

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme for den vestlige del af lokalplanområdet, mens den østlige del er udlagt til individuel naturgasforsyning.

### **Spildevand**

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

Størstedelen af området er omfattet af spildevandsplanen og er separatkloakeret. Undtaget er den østlige del af lokalplanområdet. Der skal udarbejdes et spildevandstillæg for at indlemme denne del i spildevandsplanen.

Lokalplanområdet må jf. spildevandsplanen befæstes op til 50 %. Ved yderligere bebyggelse og yderligere fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsvivning af nedbør, skal der etableres anlæg til nedsvivning, forsinkelse eller tilbageholdelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

### **Drikkevandsinteresser**

Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsopland og et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Det betyder, at planlægning af aktiviteter,

der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres her tilsvarende højt.

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

### **Erhvervsbebyggelse**

- Parkeringspladser og kørearealer samt områder, hvor der oplagres eller håndteres olie eller kemikalier, skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med tæt membran.
- Olie og kemikalier skal opbevares i egnede beholdere, der enten er dobbeltvæggede eller placeret under tag og beskyttet mod vejrlig. Beholderne skal stå på en oplagsplads med tæt belægning uden afløb eller med afspæringsventil og sikret mod påkørsel. Oplagspladsen skal være indrettet således, at spild kan holdes inden for et afgrænset område og uden mulighed for afløb til jord, grundvand og kloak. Området eller opsamlingssump skal som minimum kunne rumme indholdet af den største opbevaringsenhed i området.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til:
  - vandplanernes angivelse af grundvandsforekomster med ringe kvantitativ tilstand, på grund af overudnyttelse ved vandindvinding, samt
  - grundvandsforekomsternes ringe kvantitative tilstand, på grund af manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper.
- Tage kan anlægges som grønne tage, og stier kan etableres med permeable belægninger

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at der sker håndtering af overfladevand fra veje og parkeringsarealer, således at der ikke sker nedsvivning af grundvandstruende stoffer. Fastlæggelse af en maksimal befæstelsesgrad på 50 % er med til at sikre grundvandsdannelse.

## **Tilladelser fra andre myndigheder**

### **Fortidsminder og beskyttede diger**

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

### **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 en gennemført miljøvurderingsproces.



Kolding Kommune vil screene konkret projektansøgning, for at vurdere om der er behov for en miljøvurdering af det konkrete projekt.

## Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der mestendels er bebygget eller planeret på anden vis.

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 jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

## 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 realise-

# Kortbilag

# Kortbilag 1: Matrikelkort



## Kortbilag 2: Lokalplankort



### Kortbilag 3: Illustrationsplan



# Bilag

**Bilag A - Støjnotat, Beregning af ekstern støj fra Rema 1000.**



# Rema 1000 Storgaden, 6052 Viuf

---

Beregning af ekstern støj fra  
Rema 1000

Dansk Butikstjeneste A/S  
Nordre Strandvej 3  
8240 Risskov  
Att. John Krøymand  
Dato: 20-03-2023

# Indhold

1	Baggrund og formål .....	5
2	Beskrivelse af området .....	5
3	Støjvilkår .....	5
4	Beregningspunkter .....	6
5	Beskrivelse af Rema 1000 .....	6
6	Støjklider .....	7
6.1	Varelevering .....	7
6.2	Kundeparkering ved Rema 1000 .....	7
6.3	Lastbilkørsel, varelevering til Rema 1000 .....	7
6.4	Stationære støjklider .....	7
6.5	Impulser og toner i støjen .....	8
6.6	Maksimalniveauer .....	8
6.7	Baggrundsstøj .....	8
7	Støj fra ladestander .....	9
8	Beregningsforudsætninger .....	9
9	Støjskærm .....	10
10	Resultater .....	10
11	Udvidet usikkerhed .....	11
12	Konklusion .....	11
	Bilag 1 Kildestyrker for varelevering .....	12
	Bilag 2 Situationsplan .....	13
	Bilag 3 Terrænparametre ved fuld drift .....	14
	Bilag 4 Samlet støjbidrag .....	15
	Bilag 5 Datablad for ladestanderes støjbidrag .....	18



## Resume

I forbindelse med opførsel af en ny Rema 1000 på Storgaden i Viuf er der foretaget beregning af ekstern støj i de 4 mest støjbelastede punkter omkring den nye Rema 1000. Dette for at undersøge om butikken vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til ekstern støj ved de omkring liggende boliger.

Rapporten omfatter desuden beregning af ekstern støj fra ladestandere i den nordlige del af matriklen.

Resultaterne af de gennemførte støjberegninger for hverdage, lørdage og søndage kan ses i de nedenstående tabeller, hvor alle resultater er angivet som det resulterende ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A) re. 20 µPa.

*Rema 1000 på hverdage.*

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]			Vejledende støjvilkår [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	49	26	15	55	45	40
BP 2	Storgaden 112	47	30	20	55	45	40
BP 3	Storgaden 123	49	29	19	55	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	45	4	55	45	40

*Rema 1000 på lørdage.*

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]				Vejledende støjvilkår [dB(A)]			
		Formiddag	Eftermiddag	Aften	Nat	Formiddag	Eftermiddag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	49	23	26	15	55	45	45	40
BP 2	Storgaden 112	48	27	30	20	55	45	45	40
BP 3	Storgaden 123	50	27	29	19	55	45	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	42	45	4	55	45	45	40

*Rema 1000 på søndage*

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]			Vilkår [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	45	26	15	45	45	40
BP 2	Storgaden 112	44	30	20	45	45	40
BP 3	Storgaden 123	45	29	19	45	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	45	4	45	45	40

Det er på nuværende tidspunkt ikke bestemt, hvilke ladestandere der opsættes på den nordlige del af matriklen. Der er derfor gennemført beregninger af de maksimalt tilladte kildestyrker (hvor meget støj ladestanderne må udsende) uden de vejledende støjgrænser ved naboerne overskrides:

Tidsrum	Maks. $L_{W,A}$	Maks. $L_{A,eq}$ @ 5 m
Mandag – fredag 07.00 – 18.00 lørdag 07.00 – 14.00	90 dB	68 dB
Mandag – fredag 18.00 – 22.00 lørdag 14.00 – 22.00 søn- og helligdage 07.00 – 22.00	80 dB	58 dB
Alle dage 22.00 – 07.00	75 dB	53 dB

### Konklusion

Det kan konkluderes, at det samlede støjbidrag fra den planlagte Rema 1000 butik, samt ladestandere på den nordlige del af området, vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- At der maksimalt forekommer 7 vareindleveringer i dagperioden på hverdage
- At der maksimalt forekommer 7 vareindleveringer lørdag formiddag
- At der maksimalt forekommer 3 vareindleveringer i dagperioden om søndagen
- At der ikke forekommer vareindleveringer i aften- og natperioden
- At der maksimalt forekommer 50 kundeparkeringsoperationer pr. time i dagperioden
- At der maksimalt forekommer 100 kundeparkeringsoperationer pr. time i aftenperioden
- At der ikke forekommer kundeparkeringer i natperioden
- At der opsættes støjskærm som beskrevet i afsnit 9 og vist i bilag 2
- At ladestandere maksimalt støjer i de forskellige tidsrum, som forudsat i kapitel 7

## 1 Baggrund og formål

Rema Etablering ønsker at etablere en ny Rema 1000 på Storgaden 110 i Viuf. I denne forbindelse har Dansk Butikstjeneste bedt Niras beregne den samlede støj fra butikken ved de nærmeste boliger.

Formålet med denne rapport er at beregne den eksterne støj fra Rema 1000, for at undersøge om butikken vil kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier til ekstern støj ved de mest støjbelastede boliger. Da der etableres ladestandere på den nordlige del af matriklen, er beregninger af støj fra disse medtaget.

Der er for nuværende ikke væsentlige støjende aktiviteter i området. Men de eksisterende bygninger på området vil i forbindelse med etablering af Rema 1000 blive fjernet.

## 2 Beskrivelse af området

Rema Etablering ønsker at etablere en ny Rema 1000 på Storgaden 110 i Viuf. I dag ligger Viuf Kro på projektgrunden, som ifølge den vedtagne kommuneplan er beliggende i "Blandet bolig og erhverv" og "Centerområde og butikker". Bygningerne på grunden vil blive revet ned for at bygge den nye Rema 1000, i situationsplanen i Bilag 2 vises situationsplanen for den ny Rema 1000, hvor butikken og de omkringliggende bygninger, samt placering af vareleveringen og ladestandere er indtegnet.

## 3 Støjvilkår

De vejledende støjgrænser jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er vist i Tabel 3.1 som funktion af tidsrum og områdestype.

Tabel 3.1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier

Områdetype (faktisk anvendelse)	Tidsrum			
	Mandag – fredag 07.00 – 18.00 lørdag 07.00 – 14.00	Mandag – fredag 18.00 – 22.00 lørdag 14.00 – 22.00 søn- og helligdage 07.00 – 22.00	Alle dage 22.00 – 07.00	Max-værdien 22.00 – 07.00
1. Erhvervs- og industriområder	70	70	70	-
2. Erhvervs- og industriområder med forbud mod generende virksomheder	60	60	60	-
3. Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)	55	45	40	55
4. Etageboligområder	50	45	40	55
5. Boligområder for åben og lav boligbebyggelse	45	40	35	50
6. Sommerhusområder og offentligt tilgængelige rekreative områder. Særlige naturområder	40	35	35	50

De vejledende støjgrænser er angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau,  $L_r$  i dB(A), dog er maksimalværdien i natperioden angivet som øjebliksværdien målt med tidsvægtningen "fast".

Støjgrænserne er opdelt i dagperioden, aftenperioden og natperioden, samt lørdag formiddag- og eftermiddag, og er gældende indenfor nærmere definerede tidsrum (referencetidsrum) vist i Tabel 3.2 dog undtagen max-værdien.

Tabel 3.2: Referencetidsrum for støjgrænserne i Tabel 3.1.

Tidsrum	Hverdage			Lørdage				Søn- og helligdage		
	Dag 7 <sup>00</sup> -18 <sup>00</sup>	Aften 18 <sup>00</sup> -22 <sup>00</sup>	Nat 22 <sup>00</sup> -7 <sup>00</sup>	Formiddag 7 <sup>00</sup> -14 <sup>00</sup>	Eftermiddag 14 <sup>00</sup> -18 <sup>00</sup>	Aften 18 <sup>00</sup> -22 <sup>00</sup>	Nat 22 <sup>00</sup> -7 <sup>00</sup>	Dag 7 <sup>00</sup> -18 <sup>00</sup>	Aften 18 <sup>00</sup> -22 <sup>00</sup>	Nat 22 <sup>00</sup> -7 <sup>00</sup>
Referencetidsrum [timer]	8	1	½	7	4	1	½	8	1	½

Område omkring Rema 1000 er ud fra vedtaget kommuneplanramme angivet til områdetype 3, "Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, centerområder (bykerne)".

## 4 Beregningspunkter

Der er beregnet støj ved alle de nærmeste boliger, og der er udvalgt 4 beregningspunkter (BP), som repræsenterer de mest støjbelastede punkter ved de nærmeste boliger. Placeringen af de udvalgte punkter er vist på situationsplanen i Bilag 2. Ved Storgaden 123 er beregningspunktet placeret ved vinduet på 1. sal, da dette er det mest støjbelastede punkt.

Tabel 4.1: Oversigt over beregningspunkter

Beregningspunkt	Adresse	Placering	Højde over terræn	Områdetype
BP 1	Storgaden 121	Opholdsareal	1,5	3
BP 2	Storgaden 112	Opholdsareal	1,5	3
BP 3	Storgaden 123	Facade	5	3
BP 4	Storgaden 106	Opholdsareal	1,5	3

## 5 Beskrivelse af Rema 1000

Butikken er en dagligvarebutik som modtager, oplagrer og videresælger dagligvarer.

I hverdagen kan butikken være åben indenfor dag- og aftenperioden (defineret som perioderne kl. 7.00-18.00 og 18.00-22.00), men vil altid være lukket i natperioden (perioden kl. 22.00-7.00). Butikken kan ligeledes være åben på lørdage samt søn- og helligdage.

Butikken vil have følgende antal vareleveringer:

- 7 vareleveringer i dagperioden på hverdage
- 7 varelevering i formiddagsperioden på lørdage
- 3 varelevering i dagperioden på søndage.

## 6 Støjkilder

### 6.1 Varelevering

En varelevering omhandler fem forskellige aktiviteter, hvilket er beskrevet i Miljøprojekt nr.596 "Støj fra varelevering" og angivet i Tabel 6.1. Kildestyrken er opgivet for de forskellige aktiviteter. Beregningerne er udført under forudsætning af, at hver varelevering har en samlet varighed på 20 minutter. I Tabel 6.1 er det ligeledes opgivet hvor mange minutter hver aktivitet tager ud af de 20 minutter.

Tabel 6.1: De forskellige aktiviteter en varelevering omfatter samt deres kildestyrker og varighed.

Aktivitet	Vejledende andel af den samlede tid for en aflæsning	Kildestyrke, LwA [dB]	Vejledende andel af den samlede tid for en aflæsning [min]
Klargøring og sammen-pakning	10 %	88	2
Håndtering af paller og trædbure i vogn	35 %	90	7
Håndtering af paller og trædbure på terræn/rampe	40 %	94	8
Hævning af læssebag-smæk	10 %	Uden betydning	2
Sænkning af læssebag-smæk	5 %	Uden betydning	1

Med hensyn til støjberegningerne bruges kun de støjmæssige relevante støjkilder:

- Klargøring og sammenpakning
- Håndtering af paller og trædbure i vogn
- Håndtering af paller og trædbure på terræn

### 6.2 Kundeparkering ved Rema 1000

Parkering er opsat som en arealkilde, der dækker hele parkeringsområdet. Denne kan ses i bilag 2. Der er regnet med 50 kundeparkeringsoperationer pr. time i dagperioden, dvs. at der enten kommer eller kører 50 biler pr. time. Der er regnet med en spidsbelastning af 100 kundeparkeringsoperationer i løbet af én time i aftenperioden. Der vil ikke være kundeparkeringer i natperioden.

### 6.3 Lastbilkørsel, varelevering til Rema 1000

Lastbilkørsel til og fra varelevering ved Rema 1000 er beregnet af en typisk kørevej som angivet på bilag 2, og da lastbilen ikke skal bakke, er hastighed sat til 5 km/t.

Data er taget fra Miljøprojekt Nr. 596 2001 "Støj fra varelevering til butikker", hvor det angivet at man bør bruge en hastighed på 2,5 km/t, som en gennemsnit af som gennemsnit for bakning og kørsel fremad. Ved denne dagligvarebutik er der meget kørsel fremad, og derfor er en lidt højere hastighed på 5 km/t valgt.

### 6.4 Stationære støjkilder

Der er anvendt en punktkilde på taget over vareindleveringen som repræsenterer køle- og ventilationsanlæg. Denne er sat til en typisk kildestyrke på  $L_w = 60$  dB(A), og antaget at kunne være i drift hele døgnet.

## 6.5 Impulser og toner i støjen

De ovennævnte støjklender giver normalt ikke anledning til genetillæg på grund af tydeligt hørbare toner i støjen.

Impulser vil i et vist omfang kunne forekomme ved en vareleverance, men hvorvidt dette skal udløse et +5 dB genetillæg, afgøres rent subjektivt og hænger meget sammen med baggrundsstøjniveauet i området omkring butikken. Her tænkes specielt på trafikstøjniveauet.

Da varelevering kun foregår i dagperioden, hvor der forventes at være trafik på de omkringliggende veje, gives der ikke tillæg for tydeligt hørbare impulser i denne rapport.

Der er derfor ikke givet hverken genetillæg for tydeligt hørbare toner eller impulser i denne rapport.

## 6.6 Maksimalniveauer

Maksimalniveauer gælder kun for natperioden. De eneste kilder som er i drift i natperioden er de ovennævnte stationære kilder. Disse aktiviteter vil ikke overstige 55 dB ved de nærmeste boliger, og derfor vil kravet til maksimalniveauet være overholdt.

## 6.7 Baggrundsstøj

Der vil forekomme almindelig bystøj fra veje i nærheden af butikken. I butikkens åbningstid vil der være trafik på de omkringliggende veje, som bidrager til maskering af støjen. Beregningerne påvirkes dog ikke af baggrundsstøj, da der benyttes opslagsdata.

## 7 Støj fra ladestandere

Operatøren af ladestanderne oplyser, at de forventer mellem 200 og 300 biler om dagen til ladestanderne. Alle biler til ladestanderne vil naturligvis være elbiler, som ikke støjer ved hastigheder under 30 - 40 km/t.

Operatøren oplyser, at der vil være 2 støjende ladestandere på den nordlige del af matriklen, disse kan ses indtegnet på bilag 2. Der er foretaget beregninger af støjen fra ladestanderne mod nærmeste boliger, og disse viser følgende beregnede maksimalt tilladte kildestyrker for ladestanderne:

Tidsrum	Maks. L <sub>W,A</sub>	Maks. L <sub>A,eq</sub> @ 5 m
Mandag – fredag 07.00 – 18.00 lørdag 07.00 – 14.00	90 dB	68 dB
Mandag – fredag 18.00 – 22.00 lørdag 14.00 – 22.00 søn- og helligdage 07.00 – 22.00	80 dB	58 dB
Alle dage 22.00 – 07.00	75 dB	53 dB

Ovenstående beregninger tager desuden udgangspunkt i, at der etableres støjafskærmning som beskrevet i afsnit 9.

Ud fra databladet som vist i bilag 5, tilsendt af operatøren, kan ladestanderne bruges i 'full load' tilstand i dagsperioden på hverdage og lørdage, og i øvrige tidsrum kan ladestanderne bruges i 'silent mode'.

## 8 Beregningsforudsætninger

Alle beregninger er udført i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder".

Grænseværdierne for ekstern støj gælder for støjen i frit felt, det vil sige med refleksioner fra virksomhedens bygninger, men uden refleksioner fra andre bygninger i området. Rema 1000 bygningspolygon er givet et refleksionstab på 2 dB, da paller, trædbure andet materiel ved vareindleveringen vil sprede lyden mere end en glat betonvæg.

Til beregningerne er programmet SoundPLAN® (version 8.2 - 15-03-2022) anvendt, hvor kort med målestoksforhold, bygninger, reflekterende genstande, terrænhøjde og -hårdhed, beregningspunkter og kildedata indlægges, hvorefter SoundPLAN® beregner støjen i de udvalgte punkter.

Vejle og øvrige asfalterede overflader samt vand er beregnet som akustik hård. Alle andre overflader er regnet som akustik blødt.

## 9 Støjskærm

I forbindelse med opførelsen af butikken vil der blive opført en 1,8 meter høj og ca. 70 m lang skærm i skellet nord for Rema 1000. Placeringen af denne kan ses i situationsplanen i bilag 2.

For at denne kan fungere som en støjskærm, skal den være tæt og have en vægt på over 15 kg/m<sup>2</sup>.

## 10 Resultater

I tabellerne nedenfor er resultaterne for den ekstern støj fra Rema 1000 opgivet fra hhv. hverdage, lørdage og søndage.

Tabel 10.1: Rema 1000 hverdage.

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]			Vejledende støjvilkår [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	49	26	15	55	45	40
BP 2	Storgaden 112	47	30	20	55	45	40
BP 3	Storgaden 123	49	29	19	55	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	45	4	55	45	40

Tabel 10.2: Rema 1000 på lørdage.

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]				Vejledende støjvilkår [dB(A)]			
		Formiddag	Eftermiddag	Aften	Nat	Formiddag	Eftermiddag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	49	23	26	15	55	45	45	40
BP 2	Storgaden 112	48	27	30	20	55	45	45	40
BP 3	Storgaden 123	50	27	29	19	55	45	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	42	45	4	55	45	45	40

Tabel 10.3: Rema 1000 på søndage

Beregningspunkter	Placering	Resulterende støjbidrag L <sub>r</sub> [dB(A)]			Vilkår [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Storgaden 121	45	26	15	45	45	40
BP 2	Storgaden 112	44	30	20	45	45	40
BP 3	Storgaden 123	45	29	19	45	45	40
BP 4	Storgaden 106	42	45	4	45	45	40

Terrænparametre kan ses i bilag 3.

I bilag 4 findes udskrift, hvoraf hver enkelt støjklides bidrag til det samlede støjniveau fremgår for hver af de valgte beregningspunkter, herunder hvilke driftsforhold disse bidrag er beregnet.



## 11 Udvidet usikkerhed

Referencelaboratoriets orientering nr. 36 anfører en standard usikkerhed på  $\pm 3$  dB, når der anvendes veldefinerede støjdata baseret på et stort materiale. Den samlede usikkerhed er beregnet ud fra Referencelaboratoriets orientering nr. 36.

Usikkerheden ikke medtaget i konklusionen, da det er normal praksis i planlægningssituationer ikke at anvende usikkerheden i forbindelse med vurdering af resultater.

## 12 Konklusion

Det kan konkluderes, at det samlede støjbidrag fra den planlagte Rema 1000 butik, samt ladestandere på den nordlige del af området, vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- At der maksimalt forekommer 7 vareindleveringer i dagperioden på hverdage
- At der maksimalt forekommer 7 vareindleveringer lørdag formiddag
- At der maksimalt forekommer 3 vareindleveringer i dagperioden om søndagen
- At der ikke forekommer vareindleveringer i aften- og natperioden
- At der maksimalt forekommer 50 kundeparkeringsoperationer pr. time i dagperioden
- At der maksimalt forekommer 100 kundeparkeringsoperationer pr. time i aftenperioden
- At der ikke forekommer kundeparkeringer i natperioden
- At der opsættes støjskærm som beskrevet i afsnit 9 og vist i bilag 2
- At ladestandere maksimalt støjer i de forskellige tidsrum som forudsat i kapitel 7.

## Bilag 1 Kildestyrker for varelevering

Kildenavn	Kildetype	Lw dB(A)	63 Hz dB(A)	125 Hz dB(A)	250 Hz dB(A)	500 Hz dB(A)	1 kHz dB(A)	2 kHz dB(A)	4 kHz dB(A)	8 kHz dB(A)
01 Klargøring og sammenpakning i vogn	Punkt	88,1	77	77	78	80	81	82	79	71
02 Håndtering af paller og trådbure i vogn	Punkt	89,9	71	81	85	85	81	78	73	64
03 Håndtering af paller og trådbure på terræn	Punkt	94	68	77	88	90	87	83	79	69
04 Lastbilkørsel	Linje	101,2	81,5	84,5	90,5	93,5	97,5	94,5	88,5	80,5
05 Kundeparkering (30 sek. operation)	Flade	64	48	55	54	56	58	56	54	48
06 Køle- og ventilationsanlæg	Punkt	60				60				



Bilag 3 Terrænparametre ved fuld drift

REMA1000 VIUF Terrænparametre - 230301 Points nyt Alternativ marts											
Kilde	Kildetype	Lw dB(A)	Lw pr. m. <sup>2</sup> dB(A)	Kilde str. m. <sup>2</sup>	Afstand til modtager m.	Afstandskorr. dB	Terrænkorr. dB	Skærmsvækn. dB	Lufthærsop. dB	Rutingskorr. dB	Refleksionsbidrag dB(A)
<b>Receiver BP1 - Møllevej 11h</b>											
	Point	89,9	89,9		32,4	-41,2	1,7	0,0	-0,1	0,0	0,0
	Point	88,1	88,1		31,5	-40,9	2,2	0,0	-0,2	0,0	0,0
	Point	57,0	57,0		27,0	-39,6	-0,4	-1,5	0,0	0,0	0,0
	Line	82,7	64,2	71,0	39,1	-42,8	2,1	0,0	-0,2	0,0	0,7
	Area	64,0	30,3	2314,7	79,3	-49,0	2,4	-11,6	-0,3	0,0	0,0
	Point	94,0	94,0		28,6	-40,1	2,2	0,0	-0,1	0,0	0,0
<b>Receiver BP2 - Storgæden 112 ved rema</b>											
	Point	89,9	89,9		11,2	-31,9	1,6	-9,4	0,0	0,0	2,2
	Point	88,1	88,1		11,1	-31,9	1,9	-9,2	0,0	0,0	1,9
	Point	57,0	57,0		18,7	-36,4	2,1	-2,3	0,0	0,0	0,0
	Line	82,7	64,2	71,0	16,6	-36,4	1,7	-8,4	-0,1	0,0	1,6
	Area	64,0	30,3	2314,7	60,0	-46,5	2,7	-10,5	-0,3	0,0	0,0
	Point	94,0	94,0		11,4	-32,1	1,5	-14,2	0,0	0,0	3,4
<b>Receiver BP3 - Storgæden 123</b>											
	Point	89,9	89,9		33,0	-41,4	1,7	-0,9	-0,1	0,0	2,1
	Point	88,1	88,1		32,1	-41,1	2,0	-0,3	-0,2	0,0	1,7
	Point	57,0	57,0		30,2	-40,6	2,1	0,0	-0,1	0,0	0,0
	Line	82,7	64,2	71,0	40,7	-43,2	2,2	-0,1	-0,2	0,0	1,1
	Area	64,0	30,3	2314,7	83,4	-49,4	2,8	-8,4	-0,3	0,0	0,3
	Point	94,0	94,0		29,6	-40,4	0,7	0,0	-0,1	0,0	2,1
<b>Receiver BP4 Storgæden 106.3</b>											
	Point	89,9	89,9		68,2	-47,7	2,6	-22,0	-0,1	0,0	0,0
	Point	88,1	88,1		68,5	-47,7	2,7	-21,4	-0,2	0,0	0,0
	Point	57,0	57,0		64,6	-47,2	2,5	-8,4	-0,1	0,0	0,0
	Line	82,7	64,2	71,0	60,1	-47,0	2,6	-4,0	-0,2	0,0	0,0
	Area	64,0	30,3	2314,7	30,5	-40,7	1,4	0,0	-0,2	0,0	0,2
	Point	94,0	94,0		69,3	-47,6	2,6	-24,2	-0,2	0,0	0,0

230301 Points nyt Alternativ marts 2023



SoundPLAN 8.2

Side 1 af 1

## Bilag 4 Samlet støjbidrag

### HVERDAGE

<b>VIRKSOMHED:</b> Rema 1000 Vluuf <b>SAGSNR:</b> 10416478 <small>Alle de anførte støjdata er i dB(A) re, 20 µPa</small>		<b>Ækvivalent støjbidrag hverdage</b>												<b>NIRÁS</b>	
--	--	---------------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--------------	--

BASISERET PÅ OPLYSNINGER OM DRIFSTID	DRIFSTID I % AF HVERDAG		STØJMISSIONEN BP 1			BP 2			BP 3			BP 4			STØJBIDRAG VED 100 % DRIFT			STANDARD-USIKKERHED				
	8 T	11 T	1/2 T		DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	BP 1		BP 2	BP 3	BP 4	
	<b>STØJKILDE</b>	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG		AFTEN	NAT	DAG	AFTEN
Håndtering i vogn	10,2	0,0	0,0	40,5	0,0	0,0	42,4	0,0	0,0	41,5	0,0	0,0	12,9	0,0	0,0	50,4	52,3	51,4	22,8		3,0	
Håndtering på terræn	11,7	0,0	0,0	46,6	0,0	0,0	43,2	0,0	0,0	46,9	0,0	0,0	15,1	0,0	0,0	55,9	52,5	56,2	24,4		3,0	
Klargøring og sammensætning	2,9	0,0	0,0	33,7	0,0	0,0	35,4	0,0	0,0	34,8	0,0	0,0	6,1	0,0	0,0	49,1	50,8	50,2	21,5		3,0	
Køleanlæg	100	100	100	15,4	15,4	15,4	20,3	20,3	20,3	18,5	18,5	18,5	3,8	3,8	3,8	15,4	20,3	18,5	3,8		3,0	

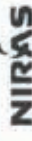
BASISERET PÅ OPLYSNINGER OM HENDELSESANTAL	ANTAL HENDELSER I PERIODEN		STØJMISSIONEN BP 1			BP 2			BP 3			BP 4			STØJBIDRAG VED EN HENDELSE MIDLET OVER 1 TIME			STANDARD-USIKKERHED				
	8 T	11 T	1/2 T		DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	BP 1		BP 2	BP 3	BP 4	
	<b>STØJKILDE</b>	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG		AFTEN	NAT	DAG	AFTEN
Parkering	400	100	0	22,5	25,5	0,0	26,2	29,2	0,0	26,0	28,0	0,0	41,7	44,7	0,0	5,5	9,2	9,0	24,7		3,0	
Ladestations	7	0	0	41,9	0,0	0,0	40,5	0,0	0,0	41,9	0,0	0,0	32,6	0,0	0,0	42,5	41,1	42,5	33,2		3,0	

STØJBIDRAG I ALT [dB(A)]	49	26	15	47	30	20	49	29	19	42	45	4
SAMLET UDV. USIKKERHED ±(dB)	3,7	4,8	5,2	3,2	4,7	5,2	3,6	4,9	5,2	4,7	5,2	5,2
<b>STØJVILKÅR</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>40</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>40</b>

## LØRDAG FORMIDDAG OG EFTERMIDDAG

<b>VIRKSOMHED:</b>	<b>Rema 1000 Viuf</b>
<b>SAGS NR:</b>	<b>10416478</b>
Alle de anførte støjbidrag er i dB(A) re. 20 mPa	

### Ækvivalent støjbidrag lørdag formiddag og eftermiddag



BASISSET PÅ OPLYSNINGER OM DRIFSTID	DRIFSTID I % AF		DAMPNING I dB(A)	STØJEMMISSION		BP 1		BP 2		BP 3		BP 4		STØJBIDRAG VED 100% DRIFT				STANDARD- USIKKERHED	
	41			BP 1		BP 2		BP 3		BP 4									
	F.middag	E.middag		F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	BP 1	BP 2	BP 3	BP 4	BP 1	BP 2		BP 3
<b>STØJKILDE</b>																			
Håndtering i vogn	11,7	0,0	0	41,1	0,0	43,0	0,0	42,1	0,0	13,5	0,0	50,4	52,3	51,4	22,8	3,0			
Håndtering på terræn	13,3	0,0	0	47,1	0,0	43,7	0,0	47,4	0,0	15,6	0,0	55,9	52,5	56,2	24,4	3,0			
Kulgrave og sammentrækning	3,3	0,0	0	34,3	0,0	36,0	0,0	35,4	0,0	6,7	0,0	49,1	50,8	50,2	21,5	3,0			
Konkretlåg	100	100	0	15,4	15,4	20,3	20,3	18,5	18,5	3,8	3,8	15,4	20,3	18,5	3,8	3,0			

BASISSET PÅ OPLYSNINGER OM HEBELESANTAL	ANTAL HÆNDELSER I PERIODERNE		DAMPNING I dB(A)	STØJEMMISSION		BP 1		BP 2		BP 3		BP 4		STØJBIDRAG VED EN HÆNDELSE MULET OVER 1 TIME				STANDARD- USIKKERHED	
	41			BP 1		BP 2		BP 3		BP 4									
	F.middag	E.middag		F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	F.middag	E.middag	BP 1	BP 2	BP 3	BP 4	BP 1	BP 2		BP 3
<b>STØJKILDE</b>																			
Parkering	360	200	0	22,5	22,5	26,2	26,2	26,0	26,0	41,7	41,7	5,5	9,2	9,0	24,7	3,0			
Lastbilareal	7	0	0	43,5	0,0	41,1	0,0	43,5	0,0	33,2	0,0	42,5	41,1	42,5	33,2	3,0			

<b>STØJBIDRAG I ALT [dB(A)]</b>	<b>49</b>	<b>23</b>	<b>48</b>	<b>27</b>	<b>50</b>	<b>27</b>	<b>42</b>	<b>42</b>
<b>SAMLET UDV. USIKKERHED ±[dB]</b>	3,7	4,5	3,2	4,4	3,6	4,6	4,7	5,2
<b>STØJVILKÅR</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>45</b>	<b>55</b>	<b>45</b>

## SØNDAGE

<b>VIRKSOMHED:</b>	<b>Rema 1000 Viuf</b>		<b>Ækvivalent støjbidrag søndage</b>		<b>NIRÅS</b>
<b>SAGSNR:</b>	<b>10416478</b>				
<small>Alle de enkelte støjpåvirkninger er i dB(A) ved 20 µPa</small>					

BASISRET PÅ OPLYSNINGER (OM IBSJ FESTE)	DRIFSTID I % AF SØNDAG		STØJEMMISSION BP 1			BP 2			BP 3			BP 4			STØJBIDRAG VED 100 % DRIF			STANDARD- USIKKERHED		
	11	1/21	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	BP-1	BP-2	BP-3		BP-4	
	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT					
Håndtering i vogn	4,4	0,0	0,0	36,8	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0	37,8	0,0	0,0	9,2	0,0	0,0	50,4	52,3	51,4	22,8	3,0
Håndtering på terræn	5,0	0,0	0,0	42,9	0,0	0,0	39,5	0,0	0,0	43,2	0,0	0,0	11,4	0,0	0,0	55,9	52,5	56,2	24,4	3,0
Klargøring og sammenpakning	1,3	0,0	0,0	30,1	0,0	0,0	31,8	0,0	0,0	31,2	0,0	0,0	2,5	0,0	0,0	49,1	50,8	50,2	21,5	3,0
Køleanlæg	100	100	100	15,4	15,4	15,4	20,3	20,3	20,3	18,5	18,5	18,5	3,8	3,8	3,8	15,4	20,3	18,5	3,8	3,0

BASISRET PÅ OPLYSNINGER (OM HÆNDELSEANTAL)	ANTAL HÆNDELSER I PERIODERNE		STØJEMMISSION BP 1			BP 2			BP 3			BP 4			STØJBIDRAG VED EN HÆNDELSE MIDLET OVER 1 TIME			STANDARD- USIKKERHED		
	11	1/21	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	DAG	AFTEN	NAT	BP-1	BP-2	BP-3		BP-4	
	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT	DAAG	AFTEN	NAT					
Pakfærdig	400	100	0	22,5	25,5	0,0	26,2	29,2	0,0	26,0	29,0	0,0	41,7	44,7	0,0	5,5	9,2	9,0	24,7	3,0
Læstokørsel	3	0	0	38,2	0,0	0,0	36,8	0,0	0,0	38,2	0,0	0,0	28,9	0,0	0,0	42,5	41,1	42,5	33,2	3,0

STØJBIDRAG I ALT [dB(A)]	45	26	15	44	30	20	45	29	19	42	45	4
SAMLET UDV. USIKKERHED [dB]	3,6	4,8	5,2	3,2	4,7	5,2	3,6	4,9	5,2	5,0	5,2	5,2
STØJVILKÅR	45	45	40	45	45	40	45	45	40	45	45	40

Bilag 5 Datablad for ladestanderes støjbidrag

SICHARGE D	
Maximum total DC power	160 / 180 / 240 / 300 kW
Upgradability	up to 300 kW
Outlet options	DC: 2 x CCS2 or 1 x CCS2 and 1 x CHADEMO 1.2 AC: AC Type 2 socket (with flap and shutter), 22 kW optional
Operating specifications	
Interface for additional dispensers* (parallel charging)	-
2 x DC charge point	
Touchscreen and LEDs	Full-color 24" touchscreen with adaptable position of user interface, status LED per outlet
Protection rating	IP54, K10 (including display)
Ambient conditions	Operating temperature -25°C...+55°C < 95% relative humidity non-condensing; operating altitude ≤ 2,000 m without derating
Electrical protection	RCD and surge protection. Overvoltage category III, DIN EN 60664-1
THDI	< 3%
Power factor	> 0.99 at full load
Efficiency	> 95% rated, > 96% peak
Operating noise level	< 65 dB @ 5 m, full load (silent mode: < 50 dB @ 5 m, configurable times e.g. for day and night)
Grid information	
Network type	TN-C, TN-S, TN-C-S or TT
AC input voltage	400 V AC (±10%)
Frequency range	50/60 Hz
DC outlet	
Max. current at charger's outlet	CCS2: 1 x 400 A (air-cooled cable), 1 x 500 A (liquid-cooled cable) CHADEMO: 1 x 125 A / 200 A
Output voltage range	150 – 1,000 V DC
General specifications	
Socket footprint (WxD) / Dimensions (HxWxD)	680 x 620 mm / 2,300 x 845 x 820 mm
Backend connectivity	OCPP 1.6+
Charge controller	Ecog O5
Remote management	Remote access, over-the-air (OTA) software updates, external load management via Modbus
RFID	MIFARE ISO/IEC 14443 A/B, ISO/IEC 15693, Legic Prime, Legic Advant
Authorization/payment	RFID, PIN Code, QR Code + smartphone, credit card (optional)
Network connection	Ethernet 10/100 Base; GSM / GPRS / UMTS / LTE, WiFi
Norms and standards	
CE-certified	Yes
Safety and charging standard	IEC 61851-1, IEC 62477-1, IEC 62311, EN IEC 63000
EMC	EN 61000-6-2 (Immunity, Industrial, Class A), IEC 61851-21-2 (Emission, Class A), Class B optional
EV communication	ISO 15118, DIN SPEC 70121, CHADEMO 1.2
Connector	DC: CCS Combo 2 cable acc. to IEC 61851-23, IEC 62196-3 (Mode 4, Type 2) AC: CHADEMO 1.2, JEVs G105 (Mode 4, CHADEMO) AC: IEC 61851-1, IEC 62196-2, (Mode 3, Type 2)

## SICHARGE D Technical data



## **Bilag B - Udbygningsaftale**

### **Aftalens indhold**

# UDBYGNINGSAFTALE FOR NYT INFRASTRUKTURANLÆG PÅ HOVEDVEJEN I FORBINDELSE MED NY DALIGVAREBUTIK OG LADESTATION I VIUF

ADRESSE COWI A/S  
Visionsvej 53  
9000 Aalborg  
TLF +45 56 40 00 00  
FAX +45 56 40 99 99  
WWW cowi.dk

Følgende udbygningsaftale er indgået mellem nedenstående parter i henhold til planlovens §21 B.

## **Rema Etablering A/S**

Marsallé 32,  
8700 Horsens  
(I det følgende nævnt projektudvikler)

Og

## **Kolding Kommune**

Akseltorv 1,  
6000 Kolding  
(I det følgende benævnt KK)

Er der indgået nærværende aftale om etablering af nye infrastrukturanlæg

## **§1 Aftalens baggrund**

Aftalen er indgået i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan for et område beliggende mellem Hovedvejen og Storegade i Viuf. Lokalplan 0631-21 ved Storegade i Viuf – dagligvarebutik og ladestation. Lokalplanområdet udgøres af matrikelnumrene: 13o, samt del af matr.nr. 13m, 13l og 7000x, Viuf By, Viuf.

For at sikre en fortsat tilfredsstillende og sikker trafikafvikling på Hovedvejen og en god vejbetjening af det nye butiksområde og ladefaciliteterne er det aftalt, at der skal etableres et nyt kanaliseringsanlæg på Hovedvejen i forbindelse med den eksisterende vejadgang til området. Det nuværende rasteanlæg på vestsiden af Hovedvejen nedlægges.

PROJEKTNR.	DOKUMENTNR.				
A110990	094-01				
VERSION	UDGIVELSESDATO	BESKRIVELSE	UDARBEJDET	KONTROLLERET	GODKENDT
2	22.03.2023		KSC	OWJ	KSC

Sideløbende med indretning af det nye butiksområde og kanaliseringsanlæg på Hovedvejen arbejdes der på at etablere en ny stitunnel under Hovedvejen, der skal skabe en sikker forbindelse mellem Viuf by og det nye solcelle- og naturområde på østsiden af Hovedvejen. Stitunnelen med tilhørende rampeanlæg er ikke en del af denne udbygningsaftale.

## §2 Vejanlæg

*Stk. 1.* Aftalen omfatter følgende anlæg, som vist på bilag 1:

Etablering af ny venstresvingsbane på Hovedvejen og tilpasning af den eksisterende vejadgang og højresvingsbane fra nord til lokalplanområdet. Kanaliseringsanlægget udformes i forhold til en skiltet hastighed på Hovedvejen på 80 km/t. Den nødvendige plads til at etablere venstresvingsbanen tilvejebringes som udgangspunkt ved at udvide kørebanearealet på Hovedvejen mod øst.

## §3 Projektering og anlæg

*Stk. 1.* Projektudvikler forpligtiger sig til at etablere de i §2 nævnte anlæg. Anlæggene skal være færdigetableret og godkendt af KK, inden der kan udstedes ibrugtagningstilladelse til den nye butik.

*Stk. 2.* Projektudvikler forpligtiger sig til at udføre arbejdet og anvende materialer i minimum samme kvalitet som det er på de omkringliggende arealer. Projektudvikler afholder alle udgifter til etablering af anlæggene, herunder også udgifter til projektering og andre udgifter forbundet med etablering af anlæggene.

*Stk. 3.* Projektudvikler skønner, at omkostningerne til kanaliseringsanlægget på Hovedvejen og tilpasninger af den eksisterende vejadgang vil udgøre 700.000 kr. ekskl. moms. Projektudvikler er dog forpligtiget til at afholde de faktiske omkostninger forbundet med detailprojekteringen, udførelsen og færdiggørelsen af arbejderne, uanset hvad de hermed forbundne faktiske omkostninger måtte andrage, herunder alle anlægsafledte udgifter. Det forudsættes af ledningsejerne i offentlig vej ligger efter gæsteprincippet jf. vejlovens §77.

*Stk. 5.* Ændringer af vejanlægget skal gennemføres uden at ændre andre ejendommers adgangsforhold. Såfremt udvidelse af Hovedvejen mod øst forudsætter udvidelse af vejarealet, skal projektudvikler træffe de nødvendige aftaler herom med ejeren af de berørte ejendomme.

*Stk. 6.* KK skal som vejmyndighed godkende detailprojekt, herunder valg af materialer og udformning, inden igangsætning af arbejderne. Anlæggene skal udføres efter kommunens typetegninger.

*Stk. 7.* KK skal desuden godkende den entreprenør, som skal udføre arbejderne.

*Stk. 8.* Projektudvikler udarbejder tidsplan for projektering og udførelse af udbygningsaftalen. Tidsplanen skal foreligge og godkendes af KK, før anlægsarbejderne påbegyndes.

*Stk. 9.* Projektudvikler påtager sig den fulde tekniske og håndværksmæssige risiko for udbygningsaftalens fuldstændige gennemførelse inden for den aftalte tidsplan.

## §4 Overtagelse af vejanlæg

*Stk. 1.* Når udbygningsaftalen er gennemført i overensstemmelse med nærværende aftale, gennemføres der en afleveringsforretning, hvorefter KK vederlagsfrit overtager anlæggene, og varetager den efterfølgende drift og vedligeholdelse. Der udarbejdes en afleveringsprotokol, som underskrives af parterne.

*Stk. 2.* Projektudvikler forestår afleveringsforretningen med deltagelse af KK.

*Stk. 3.* Projektudvikler skal forestå og bekoste matrikulære berigtigelse af alle vejændringer.

## §5 Overdragelse af rettigheder i henhold til aftalen

*Stk. 1.* Såfremt projektudvikler ønsker at overdrage hele eller dele af lokalplanområdet til tredjepart, er projektudvikler efter forudgående koordinering med KK forpligtiget til at sikre, at den fremtidige ejer af hele – eller dele af lokalplanområdet i fornødent omfang tiltræder nærværende aftale. Projektudvikleren kan også vælge selv at beholde forpligtelserne i henhold til nærværende aftale på trods af hel eller delvis overdragelse af lokalplanområdet.

## §6 Betingelser

*Stk. 1.* Nærværende udbygningsaftale er betinget af,

- 1) at Byrådet vedtager lokalplan 0631-21 ved Storegade i Viuf – dagligvarebutik og ladestation,
- 2) at aftalen vedtages i uændret form af Kolding Byråd, og
- 3) at der opnås byggetilladelse til projektet, således projektet kan gennemføres.

*Stk. 2.* Inden der fremsendes indstilling til Byrådet om endelig vedtagelse af forslag til lokalplan 0631-21 ved Storegade i Viuf – dagligvarebutik og ladestation, skal projektudvikler stille sikkerhed for opfyldelsen af sine forpligtelser i henhold til denne udbygningsaftale i form af en anfordringsgaranti, pålydende 700.000. kr. fra anerkendt pengeinstitut.

## §7 Klage/søgsmål

Påklages den til nærværende aftale knyttede endeligt vedtagne lokalplan, og træffer klagemyndighed/domstol afgørelse om ophævelse af lokalplanen, ophæves nærværende aftale mellem parterne.

## §8 Ikrafttræden, opsigelse og varighed mv

*Stk. 1.* Udbygningsaftalen træder i kraft, når udbygningsaftalen er underskrevet af begge parter.

*Stk. 2.* Udbygningsaftalen er uopsigelig og gældende mellem parterne, indtil parterne har opfyldt deres forpligtelser i henhold til udbygningsaftalen.

*Stk. 3.* I tilfælde af en parts misligholdelse af aftalen finder dansk rets almindelig regler anvendelse.

*Stk. 4.* Aftalen offentliggøres i overensstemmelse med planlovens bestemmelser herom.

*Stk. 5.* Hver part afholder egne omkostninger i forbindelse med indgåelse af aftalen.

---

**Jan Poulsen**

Administrerende Direktør, Rema Etablering A/S

---

**Kolding Kommune**

## **Bilag til nærværende udbygningsaftale:**

*Bilag 1.* Illustrationsplan af de planlagte vejændringer.



## Bilag C - 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.



# 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



11. oktober 2023 - Sagsnr. 23/18459 - Løbenr. 174553/23

## Endelig vedtagelse

—

Byrådet vedtog den 26. september 2023 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden - dagligvarebutik og ladestation.

Fra den 11. oktober 2023 kan de endeligt vedtagne planer ses på <https://www.kolding.dk/plansager> (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

[Referat 26. september 2023.](#)

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [sval@kolding.dk](mailto:sval@kolding.dk) eller 79 79 13 92.

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen  
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag  
Annonce om endelig vedtagelse

# Endelig vedtagelse af tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden i Viuf – dagligvarebutik og ladestation

## Kort beskrivelse af planerne



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet. Afgrænsningen af lokalplanområdet er identisk med afgrænsningen af kommuneplantillæg 31

Byrådet har den 26. september 2023 vedtaget tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033 og Lokalplan 0631-21 Ved Storgaden – dagligvarebutik og ladestation.

Offentliggørelse af planerne sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet ligger Planområdet har et areal på ca. 7.650 m<sup>2</sup> og er beliggende ved Storgaden 108-110 i Viuf, samt del af rasteplass langs med Hovedvejen.

Kommuneplantillæggets formål er:

- at muliggøre geografisk udvidelse af kommuneplanramme 631.BE1.
- at muliggøre at opholdsarealer kan reduceres inden for lokalplanområdet.
- at oplyse om, at bevaringsværdig bygning udtages af kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. maj 2023.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til butik til lokalområdets forsyning, elladestation til elbiler og showroom for elproduktion,
- at sikre at byggeri placeres og udformes så det understøtter bymiljøet,
- at sikre en hensigtsmæssig disponering med bebyggelse, stiføring, parkering- og manøvrearealer samt begrønnede fri- og opholdsarealer,
- at sikre en stiforbindelse øst-vest gennem lokalplanområdet.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. maj 2023, på følgende punkter

- Der er indsat bestemmelser om, at der skal etableres visuel afskærmning langs med skellet til Storgaden 112, med en maksimal højde på 2,5 meter.
- Der er indsat bestemmelse om at visuel afskærmning skal etableres som en forudsætning for ibrugtagning.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Der er samtidig med vedtagelsen af lokalplanen indgået en udbygningsaftale jf. planlovens § 21b med Rema Etablering A/S. Aftalen er vedlagt planen som bilag.

Plandokumenterne kan ses på <https://www.kolding.dk/plansager> (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, 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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

### **Klagevejledning**

#### **Hvad kan der klages over?**

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

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

### **Hvem kan klage?**

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

### **Hvem er klageinstans?**

Planklagenævnet.

### **Hvordan klager man?**

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://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 på [plan@kolding.dk](mailto:plan@kolding.dk), på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

### **Hvad er klagefristen?**

Klagefristen er den 8. november 2023, 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.naevneshus.dk](http://www.naevneshus.dk).

### **Søgsmålsfrist:**

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