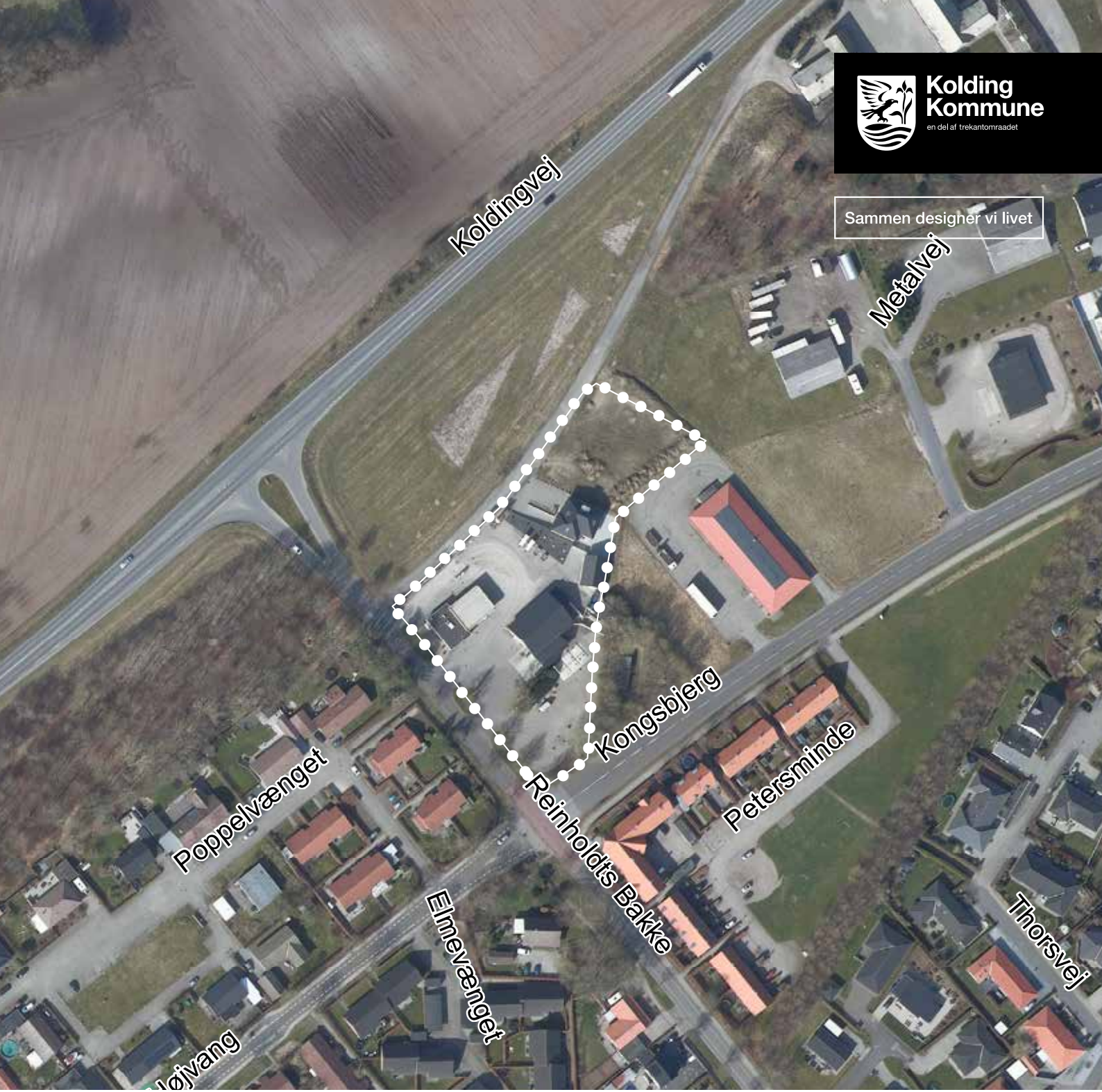




**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 1114-41

Ved Reinholdts Bakke - et lokalcenter

Offentliggjort den 10. januar 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

§ 1 Lokalplanens formål	5
§ 2 Område og zonestatus	5
§ 3 Områdets anvendelse	5
§ 4 Udstykning	6
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
§ 6 Tekniske anlæg	7
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	7
§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden	8
§ 9 Ubebyggede arealer	10
§ 10 Terræn	11
§ 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	12

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
Forslag til supplerende offentlig høring	14
Endelig vedtagelse	14

Redegørelse

Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Tilladelser fra andre myndigheder	24
Arkæologisk vurdering	25
Ekspropriation	25

Kortbilag

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

Bilag

Bilag A - Farver	31
------------------	----



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanen ligger i den nordlige del af Lunderskov, som er en centerby ved Kolding Kommunes vestlige afgrænsning .

Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen at udlægge området til centerformål og sikre mulighed for opførelse af en dagligvarebutik på 1.200 m² samt tankanlæg og sikre sti- og parkeringsareal.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et konkret ønske fra udvikler, der ønsker mulighed for at etablere en ny moderne dagligvarebutik i Lunderskov.

Den ønskede placering for dagligvarehandel forudsætter, at byens nordvestlige lokalcenter udvides geografisk. For opfyldelse af planlovens redegørelseskrav ved kommuneplanlægning for geografisk udvidelse af bymidten er der, i forbindelse med udarbejdelsen af nærværende lokalplan, udarbejdet en detailhandelsredegørelse.

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 et centerformål med dagligvarebutik og tankanlæg;
- at sikre en hensigtsmæssig disponering med butik, tankanlæg, vej- sti- og parkingsareal;
- at sikre at området vejbetjenes fra Reinholdts Bakke.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr. nr.: 11du og 11æ, samt del af matr. nr. 11ar, Nagbøl By, Skanderup,

samt alle parceller, der efter den 10.10.2022 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i beliggende i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.

§ 3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til detailhandel i form af dagligvarebutik til områdets daglige forsyning, samt bebyggelse til serviceanlæg i form af tankanlæg med tilhørende fællesfaciliteter såsom parkerings- og manøvreareal.

Funktioner må kun etableres i miljøklasse svarende til 1-4, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Dagligvarer

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

Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og diverse husholdningsartikler.

Virksomhedsklasser

Virksomhedsklasserne har jf. Miljøministeriets Håndbog for Miljø og Planlægning følgende minimumsafstande til boliger:

Klasse 1: 0 meter

Klasse 2: 20 meter

Klasse 3: 50 meter

Hvorvidt en virksomhed faldt ind under den ene eller den anden virksomhedsklasse, er en vurdering i hvert enkelt tilfælde. Ud fra den konkrete ansøgning, ses på virksomhedens forventede påvirkning af omgivelserne i forhold til eksempelvis støj og lugt.

§ 3.3

Det samlede bruttoetageareal til detailhandel inden for lokalplanområdet må maksimalt være 1200 m².

§3.4

Bruttoetagearealet for den enkelte dagligvarebutik må maksimalt være 1.200 m².

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej

§ 5.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Reinholdts Bakke efter princippet vist på kortbilag 2.

Den nordligste beliggende overkørsel til Reinholdts Bakke, må kun benyttes som udkørsel fra lokalplanområdet.

§ 5.2

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

§ 5.3

Vej og parkeringspladser må kun belægges med kørefast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.

Arealer, der ikke udnyttes til parkerings- og manøvreareal, skal begrønnes med f.eks. græs.

Sti

§ 5.4

Der udlægges areal til sti, som efter princippet vist på kortbilag 2. Stien skal anlægges med en min. bredde på 1,5 meter. Stier skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Parkering

§ 5.5

Parkering skal placeres inden for areal udlagt til parkerings- og manøvreareal, som vist på kortbilag 2.

§ 5.6

Der skal inden for lokalplanområdet anlægges følgende handicapparkering:

Parkeringsanlæggets størrelse (antal p-pladser i alt)	Handicappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 m)	Handicappladser til kassevogn (4,5 x 8,0 m)
1-9	0	1
10-25	1	1
26-50	1	1
51-75	2	1
76-100	2	1
101-150	3	1

Bruttoetageareal for 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. Kældere, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.

De ovennævnte handicapparkeringspladser medregnes i de påkrævede antal parkeringspladser jf. § 5.7 og skal placeres i nærheden af indgangspartiet til dagligvarebutikken.

§ 5.7

Ved butik med dagligvarehandel skal der etableres min. 4 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal og 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til personalefaciliteter.

§ 5.8

Der skal etableres minimum 1 plads til cykelparkering pr. påbegyndt 100 m² etageareal. Cykelparkering skal etableres i umiddelbar nærhed til dagligvarebutikkens indgangsparti.

§ 5.9

Der fastlægges en vejbyggelinje langs Reinholdts Bakke i en afstand på 12,5 meter fra vejmidte, som vist på kortbilag 2. Ved niveauforskelle kommer dertil et højde- og passagetillæg svarende til 1,5 gange højdeforskel i forhold til vejmidten plus 1 meter til passage.

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

§ 5.10

Der skal sikres oversigtsforhold i henhold til vejreglerne både ved vejtilslutning og sti.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

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

§ 6.2

Alle området forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.3

Der kan etableres støjafskærmning, med maks. højde på 1,8 meter, i form af støjhegn som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 6.4

Støjafskærmning skal fremstå begrønnet eller listeinddækket.

Affald

§ 6.5

Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald.

Areal til opbevaring og håndtering af erhvervsareal skal placeres ved en nordlige del af dagligvarebutikken, inden for byggefeltet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelse må kun opføres op til 1 etage.

§ 7.2

Bebyggelse må kun opføres med en højde på maks. 6,5 meter, målt fra eksisterende terræn.

§ 7.3

Bebyggelse må kun opføres inden for de viste byggefelter, som vist på kortbilag 2. Der må i lokalplanområdet højst etableres bebyggelse til

- en dagligvarebutik med et samlet etageareal på 1.200 m².
- et tankanlæg med et samlet etageareal på 250 m².

Uden for byggefelter kan opføres mindre bygninger, såsom kundevoognsskure, teknikbygninger, cykelskure og lignende med et samlet areal på maks. 75 m².

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

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

Såfremt byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan dette areal ligeledes anvendes til parkerings- og manøvreareal.

§ 7.4

Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres inden for det nordlige byggefelt, som vist på kortbilag 2.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv.

§ 8.2

Indgangspartiet til dagligvarebutikken skal placeres i forbindelse med forarealet, efter princippet vist på kortbilag 2.

§ 8.3

Dagligvarebutikkens facader skal udføres med en rytme i facadeudtrykket, f.eks. partier med forskudte eller tilbagetrukne tegl, så facaden visuelt opbrydes i mindre enheder.

§ 8.4

Facader skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) skærmtegl og/eller træ.

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

§ 8.5

Mindre bygninger jf. § 7.3 må fremstå i andre materialer.

§ 8.6

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

§ 8.7

Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale integreres i facader.

§ 8.8

Facader skal fremtræde i farver inden for jordfarverne, brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, terra di sienna, guldokker, grønjord jf. bilag A, og i disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Dog må bygningers ydervægge også fremstå som blank mur i sorte, gule, røde eller brune tegl og facader beklædt med træ eller metal må desuden fremstå i materialets naturlige farve.

§ 8.9

Der må ikke anvendes stærke signalfarver.

Tage

§ 8.10

Tage skal fremstå flade.

§ 8.11

Tage skal have farverne sort eller grå. Alternativt kan tage udføres som grønne tage med sedum, græstørv o.lign.

§ 8.12

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 murkrone, kan solceller og solfangere placeres med en hældning. Murkronen skal have samme højde som solpanelerne.

§ 8.13

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

§ 8.14

Ventilations- og køleanlæg samt lignende tekniske anlæg oven på tag udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Anlæggene skal fremtræde i mørke nuancer (sort/mørk grå/brun) eller afskærmes med inddækning som fremtræder i førnævnte farver.

Skiltning

§ 8.15

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

Dog må der på dagligvarebutikkens sydvestlige facade mod arealet, der er udlagt til parkerings- og manøvreareal samt facaden ved arealet udlagt til forareal jf. kortbilag 2. monteres maks. 3 klappammer til tilbudsskilte på facaden med en skilteflade på højst 0,7 m² pr. skilt.

Der må kun skiltes for virksomheder, som er beliggende inden for lokalplanområdet.

Facadeskiltning

§ 8.16

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

§ 8.17

Der må højst etableres et facadeskilt på hver facade. Det enkelte facadeskilt må maks. være 1,2 x 8 meter.

Fritstående skilte

§ 8.18

Der må opsættes 1 pylonskilt og 1 henvisningsskilt med en placering efter princippet vist på kortbilag 2.

Skiltepylonen må have en maks. højde på 6 meter målt fra eksisterende terræn og gives en max bredde på 1,6 meter. Henvisningsskiltet må have en maks. højde på 1,5 meter målt fra eksisterende terræn og gives en maks. bredde på 1 meter.

§ 8.19

Fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel.

§ 8.20

Fritstående skilte må ikke placeres i oversigtsarealet.

Belysning

§ 8.21

Udendørs belysning herunder belysning af bygningsdele, afskærmende oplag, forareal og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 meter og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 8.22

Stien som efter princippet vist på kortbilag 2 skal belyses med en lyspunktshøjde på højst 4 meter og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 8.23

Uanset ovenstående bestemmelser gælder desuden følgende:

Overdækninger ved tankanlæg må kun udføres med nedadrettet belysning mod tankpladsen. På tagkanter må kun etableres et lysbånd uden løbende eller blinkende lys.

§ 9 Ubebyggede arealer

Begrønnet fri- og opholdsareal

§ 9.1

Der udlægges areal til begrønnet fri- og opholdsareal som efter princippet vist på kortbilag 2.

§ 9.2

Der skal etableres opholdsareal svarende til 10 % af etagearealet til butiksformål. Arealet skal fremstå grønt, og indrettes til ophold med f.eks. siddemøbler.

§ 9.3

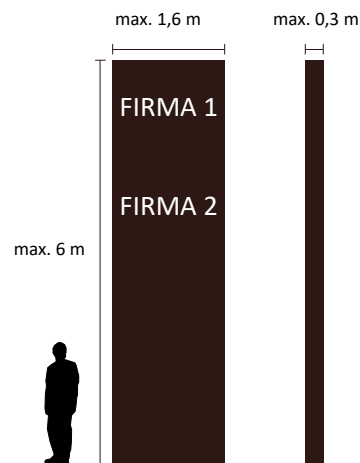
Det begrønnede friareal skal henligge som klippet græsareal, arealer med vildgræsser eller bunddække evt. med enkeltstående buske eller træer af hjemmehørende arter.

Undtaget heraf er arealet inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen på 100 meter til eksisterende rundhøj, som vist på kortbilag 2.

Tilstanden inden for dette areal må ikke ændres og må kun fremstå græsklædt med ekstensiv pleje.

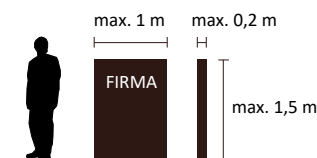
§ 9.4

Arealet, som er omfattet af respektafstand til gasledning, jf. markering på kortbilag 2, skal friholdes for skiltning, faste hegn og træer med dybtgående rødder eller anden anvendelse, som er til gene for ledningsanlægget.



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.

§ 9.5

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, forareal, sti- eller parkerings- og manøvreareal, skal fremstå som grønne friarealer.

Græsrabat

§ 9.6

Langs lokalplanområdets nordvestlige skel udlægges et areal til grøn græsrabat i en bredde på min. 0,5 meter som vist på kortbilag 2. Inden for arealet må der opføres hegn jf. § 9.8 samt belysning jf. § 8.21.

Forareal

§ 9.7

Der skal etableres et forareal i tilknytning til indgangspartiet efter princippet vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres parkeringspladser og manøvreareal inden for forarealet. Dog kan der etableres udendørs udstilling og cykelparkeringspladser, forudsat at disse ikke overdækkes jf. § 4.8.

Hegn

§ 9.8

Der skal opføres hegn, langs det vestlige skel, i den grønne græsrabat vist på kortbilag 2. Hegnet skal være fodhegn i træ med en højde på maks 40 cm.

§ 9.9

Udendørs oplag og affaldsstationer må kun ske i en indhegnet og afskærmet varegård og placeret inden for byggefeltet i den nordlige del af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Afskærmning skal være mindst 2 meter høj og bestå af fast tæt hegn eller teglmure i samme materialer som de primære bygningers facader.

Oplaget må ikke være højere end afskærmningen, og der må ikke etableres nogen form for oplag uden for den afskærmede varegård.

Befæstelse

§ 9.10

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.

Ved overstigelse af befæstelsesgraden må der maksimalt afledes 110 l/s (red.) ha. fra lokalplanområdet, hvilket svarer til en maksimal udledning på 55 l/s ved en befæstelsesgrad på 50 %.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Ved byggemodning af området må terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

§ 10.2

Terrænet må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra skel.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Den i § 5.4 nævnte sti er etableret.
- Parkeringsarealer er etableret jf. §§ 5.6 og 5.7.
- Begrønnede friarealer, græsribat og forarealet er anlagt jf. §§ 9.1, 9.2, 9.6 og 9.7.
- Affaldsstationer, varegårde og udendørs oplag er indhegnet/afskærmet i overensstemmelse med § 9.9.

§ 12 Grundejerforening

Ingen særlige bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen særlige bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves

- Lokalplan 1.5.1. For et lokalcenter ved Kongsbjerg, offentliggjort i Plandata den 19.12-2000 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.
- Byplanvedtægt nr. 2. For et Institutions-, bolig- og erhvervsområde Lunderskov, offentliggjort i Plandata den 29.08.1973 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 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.

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, f.eks. ved hjælp af regnvandsbassiner, grønne tage eller nedsivningsfaskiner.

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.

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 for 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.

Forslag til supplerende offentlig høring

By- og Udviklingsforvaltningerne besluttede den 13. september 2023, at sende forslag til lokalplan 1114-41 i 8 ugers supplerende høring, i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner som vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 13. september 2023.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 19. december 2023.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. januar 2024.

Redegørelse

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

Eksisterende forhold

Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdet er ca. 6.100 m² stort og er beliggende i udkanten af Lunderskov, i den nordvestlige del afgrænset af omfartsvejen, Koldingvej. Lunderskov ligger vest for hovedbyen Kolding og er en center- og stationsby med egen skole, serviceerhverv og et større industri- og erhvervsområde. Lokalplanområdet ligger op mod et erhvervsområde mod nordøst. Lokalplanområdet afgrænses mod syd og øst af vejene Reinholdts Bakke og Kongsbjerg, der også giver vejadgang til nogle boligområder. Reinholdts Bakke er karakteriseret ved brede græs-rabatter med opstammede vejtræer. På modsatte side op ad disse veje ligger nærområdets boligbebyggelse. Mod nordvest grænser lokalplanen op til en privat fællesvej. Arealet imellem den private fællesvej og Koldingvej fremstår som et åbent græsareal. Øst for lokalplanområdet ligger i dag en uudnyttet butik, samt et teknikhus til gasforsyningen til Lunderskov.

Hele lokalplanens område ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Områdets anvendelse er erhvervsområde. Inden for lokalplanområdet er der et eksisterende tankanlæg, grillbar og én bolig.

Tankanlægget, grillen og boligen har vejadgang til Reinholdts Bakke. Både grillen og boligen forventes nedrevet ved realisering af denne lokalplan.

Der er ingen interne stiforbindelser i området eller bevaringsværdigt byggeri. Terrænet er jævnt, og der er et godt indblik til området fra syd og vest.



Eksisterende tankanlæg set fra Reinholdts Bakke.



Eksisterende privat fællesvej set fra Reinholdts Bakke.



Øverst: Lokalplanområdet set fra krydset Reinholds Bakke, Kongsbjerg og Højvang.

I midten: Lokalplanområdet set fra Koldingvej

Nederst: Eksisterende sydlig adgang set fra Reinholds Bakke mod eksisterende tankanlæg og vaskehal.



Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en ny dagligvarebutik i Lunderskov, der kan understøtte byens lokale forsyning.

Lokalplanen fastsætter, at dagligvarebutikken skal placeres inden for et byggefelt i den nordlige del af lokalplanområdet. Bebyggelsen placeres op mod det eksisterende erhvervsområde i nordøst og dermed længst væk fra de omkringliggende nabobeboelser.

Placeringen skaber et let tilgængeligt og sammenhængende parkerings- og manøvreareal, samt tankanlæg i tilknytning til Reinholdt Bakke.

Den nordligste del af lokalplanområdet friholdes for bebyggelse og fremstår som et grønt fri- og opholdsareal, der dels adskiller detailhandelsbutikken fra det bagvedliggende erhvervsområde og dels friholder arealet udpeget inden for fortidsmindebeskyttelseslinjen og arealet med en gennemgående gasledning samt dennes respektafstand.

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for et lokalcenter med en dagligvarebutik på op til 1.200 m² til områdets lokale forsyning, samt et ubemandet tankanlæg.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for bebyggelsens placering, størrelse og udformning.

Detailhandel

Der er i forbindelse med kommuneplantillægget og udvidelsen af lokalcenter 'Kongsbjerg' udarbejdet en detailhandelsredegørelse.

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

Opførelse af en dagligvarebutik med tilhørende parkering vil som minimum medføre nedrivning af en eksisterende bolig og vaskehal. Lokalplanen inddrager et friareal mod nord, der i dag henligger som græs og oplag af overskudsjord. Planområdet grænser mod nord op til et erhvervsområde og mod øst op til det eksisterende lokalcenter, der består af en lukket butik og parkeringsareal. En ny butik vil passe naturligt ind i miljøet. Butikken vil være med til at skabe større aktivitet og byliv. Ved butikkens indgang etableres et forareal/torveareal, hvor uformelle møder og ophold kan finde sted. I direkte forbindelse hermed etableres et fri- og opholdsareal.

Med adgangsvej fra Reinholdts Bakke, der forbinder Koldingvej og centrum af Lunderskov, er tilgængeligheden til planområdet god. Der sikres gode parkeringsmuligheder og en sikker afvikling af varelevering og påfyld af tankanlæg, der foregår adskilt fra kundetrafikken. Tilgængeligheden for bløde trafikanter er sikret med en sti frem til butikkens forareal, hvor der også etableres cykelparkering. Der vil iht. ladestanderbekendtgørelsen blive etableret elladestandere, og parkeringspladser vil blive forberedt til fremtidige elladestandere ved etablering af den ny dagligvarebutik.

De bygningsregulerende bestemmelser sikrer, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende miljø - både i højde, materialer og farver. Lange facader skal brydes op for at undgå lange monotone facader. Det vurderes, at etableringen af en ny dagligvarebutik mod Reinholdts Bakke vil få positiv påvirkning på handels- og butikslivet i lokalcenteret 'Kongsbjerg' og bidrage til en effektiv butiksstruktur.



Illustration af, hvordan området kan disponeres.

Følgende mål for detailhandlen er angivet i Kommuneplan 2021-2033 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.

Planlægningen for en udvidelse af Lunderskov lokalcenter har lokale effekter og påvirker ikke videreførelsen af Kolding som handelsmæssigt kraftcenter i regionen, ligesom planlægningen heller ikke påvirker styrkelsen af Kolding bymidte som et attraktivt handelscenter.

- Detailhandlen i kommunen skal sikres gode rammer og udbygningsmuligheder, der giver butikkerne den fornødne fælles tiltrækningskraft.

Med udvidelsen af lokalcenteret tilvejebringes en del af det planlægningsmæssige grundlag for en udvikling af butiksstrukturen i Lunderskov med en ny, moderne og attraktiv dagligvarebutik.

- Der skal sikres en god forsyning af dagligvarebutikker i de enkelte bydele og landsbyer.

Udvidelsen af lokalcentret vil muliggøre etableringen af en ny dagligvarebutik og bidrager derved til at sikre en god forsyning af dagligvarer til beboerne i Lunderskov.

Det vurderes, at planlægningen for en udvidelse af bymidteafgrænsningen er i overensstemmelse med målene for detailhandlen i Kommuneplan 2021-2033 for Kolding Kommune.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen sikrer, at der kan etableres to vejadgange til lokalplanområdet fra Reinholdts Bakke, således at der kan skabes et godt flow omkring tankanlæg og ud- og indkørsel til dagligvarebutikkens parkeringsareal for både kunder og vareindlevering.

Den nordligste beliggende overkørsel til Reinholdts Bakke, må kun benyttes som udkørsel for lastbiler fra lokalplanområdet, idet der i forhold til trafikikkerhed ikke må ske indkørsel fra Reinholdts Bakke for større køretøjer.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til dagligvarebutikken og for samtidig at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om et minimum antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet.

For at sikre en god og sikker adgang for gående handler sikrer lokalplanen, at der etableres en sti mellem Kongsbjerg og til forarealet ved butikken.

Langs Reinholdts Bakke er udlagt en vejbyggelinje på 12,5 meter fra vejmidten. Vejbyggelinjen skal sikre, at det i fremtiden er muligt at udvide Reinholdts Bakke, derfor må der inden for denne linje ikke opføres bebyggelse eller mindre bygninger.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse kan etableres i 1 etage med en maksimal højde på 6,5 meter. Bebyggelse skal placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

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

Dagligvarebutikkens facade skal fremstå med en rytme i facadeudtrykket, så facaden visuelt opbrydes i mindre enheder. Samtidig sikrer lokalplanen, at indgangspartiet orienteres mod Kongsbjerg og Reinholdts Bakke.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en skiltepylon og et henvisningsskilt ved adgangsvejene fra Reinholdts Bakke.

Grønne fri- og opholdsarealer

Den nordligste del af lokalplanområdet er udlagt til begrønnet fri- og opholdsareal, se kortbilag 3. Inden for området skal der indrettes et opholdsareal til dagligvarebutikkens ansatte. Arealet skaber desuden en grøn adskillelse mellem dagligvarebutikken og det bagvedliggende erhvervsområde, og sikrer beskyttelse af et område inden for en fortidsmindebeskyttelseslinje og respektafstand omkring en eksisterende gasledning.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen er på 100 meter omkring en eksisterende rundhøj nord for lokalplanområdet.

Gasledningen er forbundet til teknikhuset øst for lokalplanområdet og forudsætter, at et areal på 5 meter på hver side af gasledningen bl.a. friholdes for bebyggelse, pylon, beplantning med dybtgående rødder eller anden anvendelse, som kan være til gene for ledningsanlægget.

Langs lokalplanområdets nordvestlige grænse er der udlagt et 0,5 meter bredt areal til græsribat. Arealet er udlagt for at sikre visuel adskillelse mellem den private fællesvej langs lokalplanens nordvestlige side og parkerings- og manøvrearealet inden for lokalplanområdet. Lokalplanen fastsætter bl.a., at der her skal etableres et lavt fodhegn, som sikrer en fysisk adskillelse mellem de to arealer, og samtidig sikrer, at området opleves åbent fra Koldingvej.



Eksempel på fodhegn som fysisk og visuel adskillelse.

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 på baggrund af screeningen afgjort, at der skal udarbejdes en miljøvurdering på baggrund af lovens § 8, stk. 2, idet der planlægges for et projekt, som vurderes at kunne få en væsentlig påvirkning på miljøet. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet.

Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen offentliggøres den sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynene er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet, er taget i betragtning, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.

Støj og vibrationer

Der er udarbejdet støjberegninger ved de nærmeste boliger langs Poppelvænget og Petersminde uden for lokalplanområdet, for at undersøge om virksomhedsstøj fra eksisterende tankstation og vaskehal samt kommende dagligvarebutik overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Støjen beregnes ved de nærmeste boliger (i fire beregningspunkter) i følgende situationer:

- De eksisterende forhold med tankstation og vaskehal.
- Den planlagte situation med dagligvarebutik og tankstation bibeholdt.
- Dertil undersøges effekten af en støjskærm langs Reinholdts Bakke i den planlagte situation.

Den eksisterende tankstation og vaskehal overholder de vejledende støjvilkår i alle beregningspunkter ved de nærmeste boliger langs Poppelvænget og Petersminde. Dog er der en overskridelse af maksimal værdien på 4 dB (maksimalværdien er beregnet for dørmæk af personbiler fra tankstationens kunder) i natperioden ved Poppelvænget 2A. Det vurderes, at det er natkørsel ifm. tankstationen der afføder støjen, da dagligvarebutikken ikke vil have aktivitet i natperioden (22.00 – 07.00).

Efter realisering af dagligvarebutikken er støjen som følge af kørsel på parkeringsarealet herunder kørsel ved ind- og udkørsel fra lokalplanområdet til Reinholdts Bakke, medvirkende til, at projektet ikke kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Der vil være en mindre forøgelse af støjniveauet i dagperioden, mens støjniveauet vil være næsten uændret i aften- og natperioden.

Støjniveauet vil overstige de vejledende støjgrænser med 1-3 dB ved de 3 nærmeste boliger.

Overskridelsen af maksimalniveauet på 4 dB vil stadig være gældende i den fremtidige situation.

Som foranstaltning til at begrænse støjpåvirkningen er der i støjreguleringen regnet på en støjskærm på modsatte side af Reinholdts Bakke ud for de nærmeste boliger (Poppelvænget 2B, 4B og 6). Skærmen skal have en højde på 1,8 meter og en længde på ca. 70 meter (med en åbning ved den eksisterende sti).

Se iøvrigt støjnotat i miljørapport.

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 kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen. Området er i sin helhed områdeklassificeret og omfattet af krav om analyser.

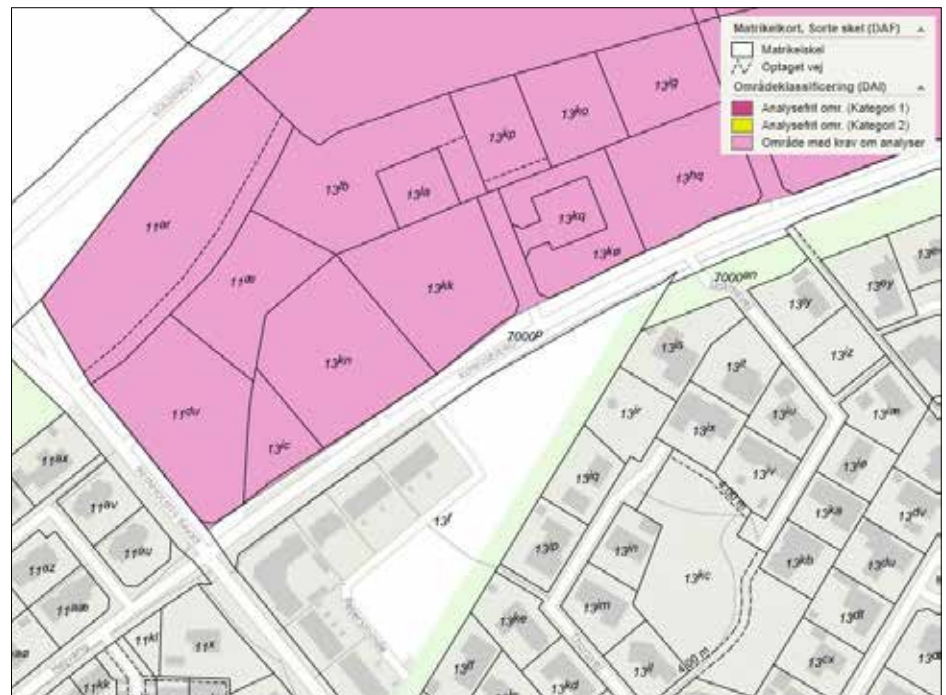
Nedenstående kort viser områdeklassificeringen, der i øjeblikket er kortlagt.

Bygherren skal ansøge Kolding Kommune om tilladelse, før anvendelsen af arealet ændres til miljøfølsom arealanvendelse, se i øvrigt afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

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

Oversigt over områdeklassificeringen.



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 N226 Svanemosen og N91 Kongeå, som ligger 7-8,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter 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.

Der er ikke registreret forekomst af flagermus i eller i områderne ved lokalplanområdet. vurderes det umiddelbart ikke at være et oplagt (egnet) yngle- og rasteområde for flagermus.

I området ved lokalplanområdet er der en del beplantning, og træerne kan potentielt være fourageringsområder for flagermus. Det skal ved realisering af lokalplanen sikres, at der som følge af planlægningen ikke bliver fældet eller beskåret løvtræer med hulheder, der vurderes at være potentielt yngle- eller rastehabitat for flagermus.

Området skal besigtiges inden (nedrivnings)-arbejdet sættes i gang for at vurdere om der er forekomster af flagermus eller om der er potentielle yngle- eller rasteområder for flagermus i de bygninger, der skal nedrives eller i de få træer, der skal fældes.

Hvis besigtigelsen mod forventning viser, at forekomsten af potentielle yngle- og rasteområder for flagermus ikke kan udelukkes, skal det sikres, at nedrivningen af bygningerne og fældningen af træerne sker under hensyntagen til eventuelle forekomster af flagermus.

Der skal tages hensyn f.eks. ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent. Nedrivningen af bygningerne og fældningen/ beskæringen af træerne skal desuden foretages uden for flagermusenes yngle- eller dvaleperioder.

Det er ikke muligt at have bestemmelser i lokalplanen om varetagelse af hensynet til flagermus. Hensynet til evt. flagermus vil derfor indgå som en del af overvågningsprogrammet.

Kommunen vurderer på den baggrund, at såfremt ovenstående forhold sikres, vil potentielle påvirkninger af flagermus undgås, ligesom ingen raste- eller ynglelokaliteter for flagermus vil blive påvirket negativt ved realisering af planlægningen.

Lokalplanen vurderes samlet set ikke at have væsentlig negativ påvirkning på bestande af flagermus, ligesom det vurderes, at planlægningen ikke vil medføre negative påvirkninger af den økologiske funktionalitet af yngle- og rastehabitat for flagermus.

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. 200 meter fra afgrænsningen.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanområdet er i spildevandsplanen omfattet af kloakopland "Kongsbjerg Syd", som udlægger området til seperatkloakering. Det betyder, at spildevand og regnvand håndteres i hver sin ledning.

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

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 lave bebyggelsesprocenter.

Regnvand fra terræn må ikke nedsives inden for lokalplanområdet, idet området ligger tæt på boringen til Lunderskov Vandværk, tæt på et indvindingsopland og på kanten af et område med særlige drikkevandsinteresser. Regnvand fra tagarealer forventes at måtte nedsive. Dog kræver dette en særlig vurdering af et konkret projekt.

Området ligger i et relativt fladt område langt fra vand og i kote 44. På den baggrund forventes det ikke, at der er risiko for, at området bliver oversvømmet af vand fra omkringliggende arealer eller ved regnvand, som falder inden for lokalplanområdet.

Alle anlæg i Kolding kommune skal etableres med en sikkerhedsfaktor på 13 og en gentagelsesperiode på 10 år. Dette gælder også forsinkelsesanlæg, inden vandet ledes til den offentlige regnvandskloak.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i lokalplanområdet. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god tilgængelighed for bløde trafikanter.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af to eksisterende lokalplaner.

En del af området er omfattet af lokalplan 1.5.1 for et lokalcenter ved Kongsbjerg.

Denne lokalplan ophæves for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Den resterende del af lokalplanområdet er omfattet af Byplan nr. 2 for et institutions-, bolig- og erhvervsområde i Lunderskov.

Denne lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lunderskov Borgerplan

For området er der udarbejdet et referencedokument for borgerne i 2016 'Lunderskov Borgerplan'. Lokalplanen understøtter borgerplanen i forhold til Lunderskavs rolle som en bosætningsby.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 er der udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 23.

Kommuneplantillægget medfører følgende ændringer i Kommuneplan 2021-2033:

- Hele lokalplanområdets anvendelse ændres fra erhvervsområde til centerområde med mulighed for detailhandel i form af en dagligvarebutik med en fastsat maks. størrelse på 1.200 m².
- Detailhandelsstrukturen ændres, således at lokalplanområdet går fra at være udlagt til butikker med særlig pladskrævende varegrupper til at blive en del af lokalcenteret "Kongsbjerg".
- Lokalcenteret Kongsbjergs arealramme for detailhandel ændres fra 1.000 m² til 2.000 m² bruttoetageareal.
- Lokalcenteret Kongsbjergs maksimale butiksstørrelser ændres for dagligvarer fra 1.000 m² til 1.200 m².

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 skal i henhold til forsyningselskabet forsynes med naturgas.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kollektiv kloak i henhold til kommunens spildevandsplan.

Området er separatkloakeret og skal forblive separatkloakeret ved vedtagelse af lokalplanen.

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

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD) og påvirker ikke områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) ved afledning af vand hertil.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

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

Fortidsminder

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 færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalisk 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 ekstra 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.

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

Ekspropriation

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

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

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

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

Kortbilag

Kortbilag 1 - Matrikelkort



- ● ● Lokalplanafgrænsning
- Matrikel
- ^{12ab} Matrikelnummer
- ▨ Landzone

NORD

Kortbilag 2 - Lokalplankort



- | | | |
|-------------------------------|------------------------------------------|--------------------------------------|
| ● ● ● Lokalanafgrænsning | ▨ Forareal | - - - Fortidsminde beskyttelseslinje |
| ▶ Vejadgang | ■ Begrønnet fri- og opholdsareal | - - - Respektafstand til gasledning |
| ▨ Byggefelt | ● Princip for placering af skiltning | — 0,5 m græsribat |
| ■ Parkerings- og manøvreareal | - - - Vejbygge linje 12,5 m fra vejmidte | — Princip for placering af sti |
| | | — Mulig placering af støjskærm |

NORD

Kortbilag 3 - Illustrationsplan



NORD

Bilag

Bilag A - Farver

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

Den klassiske jordfarveskala



Hertil kommer 10 klassiske blandingsfarver:

- Varm grå (Kridt/zinkhvidt/titanhvidt + oxydsort)
- Kold grå, perlegrå (hvidtekalk + kønrøg)
- Lys guldokker (Skagensgult, Dragørgult) (Hvidtekalk/hvidt + guldokker)
- Gammelrosa (Hvidt + røddokker + en knivspids brændt umbra)
- Lavendelblåt (Hvidt + ultramarinblåt + en knivspids brændt umbra)
- Dueblåt, køkkenblåt (Hvidt + koboltblåt + en knivspids brændt umbra)
- Lys køkkengrønt (Berlinerblåt + kadmiumgult + hvidt + en knivspids brændt umbra)
- Lys grøn umbra (Hvidt + grøn umbra)
- Støvgrønt (Hvidt + grønjord + en knivspids brændt umbra)
- Hollandsk grøn, Portgrøn, Vogngrøn, Københavnergrøn (Berlinerblåt + guldokker)

Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

10. januar 2024 - Sagsnr. 23/26480 - Løbenr. 218676/23

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 19. december 2023 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 1114-41 Ved Reinholdts Bakke – et lokalcenter.

Fra den 10. januar 2024 kan den endeligt vedtagne planer ses på 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 19. december 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 eller 79 79 13 92.

Venlig hilsen

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 23 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 1114-41 Ved Reinholdts Bakke – et lokalcenter

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af Kommunepantillæg 23.



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 19. december 2023 vedtaget tillæg 31 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 1114-41 Ved Reinholdts Bakke – et centerområde.

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

Planområderne ligger i den nordlige del af Lunderskov, som er en centerby ved Kolding Kommunes vestligste afgrænsning. Planforslagene ligger i Lunderskov, på hjørnet af Kongsbjerg og Reinholdts Bakke.

Kommuneplantillæggets formål er at udvide det eksisterende lokalcenter ved Kongsbjerg, således at det bliver muligt at lokalplanlægge for en ny dagligvarebutik.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort i forbindelse med den supplerende offentlige høring den 13. september 2023.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til et centerformål med dagligvarebutik og tankanlæg;
- at sikre en hensigtsmæssig disponering med butik, tankanlæg, ved-, sti og parkeringsareal;
- at sikre at området vejbetjenes fra Reinholdts Bakke

Lokalplanen er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort i forbindelse med den supplerende offentlige høring den 13. september 2023.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der beskriver, hvordan realisering af planen forventes at påvirke miljøet. Miljørapportens sammenfattende redegørelse er vedlagt planen som bilag.

Plandokumenterne kan ses på 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 og miljøvurderingen. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til den sammenfattende redegørelse,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

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

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, 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 7. februar 2024, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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

—