

AFLYST

Lokalplan 0025-13

Ved Engstien

*- et område med etageboliger
og offentlige formål*

Tillæg 32 til Kommuneplan 2013-2025



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes 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.
- En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

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

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens baggrund	2

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	3
§ 2	Område og zonestatus	3
§ 3	Områdets anvendelse	3
§ 4	Udstykning	4
§ 5	Vej-, sti- og parkeringsforhold	4
§ 6	Tekniske anlæg	5
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	5
§ 8	Bebyggelsens udformning og fremtræden	6
§ 9	Ubebyggede arealer	8
§ 10	Terræn	9
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12	Bevaring	9
§ 13	Servitutter	10
§ 14	Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	10
§ 15	Retsvirkninger	10

Vedtagelsespåtegning **12**

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

Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	14
Natur og miljø	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	20
Tilladelser efter anden lovgivning	22
Arkæologisk vurdering	22

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	25
Kortbilag 2: Lokalplankort	26
Kortbilag 3: Illustrationsplan	27

Bilag

Bilag A - Miljøscreening	28
Bilag B - Støjdbredelseskort	30

Kommuneplantillæg 32

Rammebestemmelser	34
Vedtagelsespåtegning	36
Forslag til offentlig høring	38

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af bymidten i Kolding. Området afgrænses af Engstien, Ålykkegade, Vestre Ringgade og Kolding Å.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at omdanne den eksisterende bebyggelse til lejligheder i samspil med offentlige formål som daginstitution og/eller erhvervsformål som kontor erhverv. Lokalplanen har samtidig til formål at sikre, at dette sker under hensyntagen til bebyggelsens bevaringsmæssige værdier.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af ønske om at omdanne den bevaringsværdige bebyggelse ved Engstien til primært lejligheder. Bebyggelsen ved Engstien er oprindeligt opført som hospital. Hospitalsdriften ophørte i 1986, og bebyggelsen har efterfølgende været anvendt til undervisningsformål og til daginstitution. I dag står størstedelen af bebyggelsen tom, kun en mindre del af bebyggelsen anvendes til daginstitution. For at omdannelsesplanerne kan realiseres skal der tilvejebringes et nyt plangrundlag i form af en lokalplan og et kommuneplantillæg.



Luftfoto med lokalplanområdets placering. Afgrænsningen af lokalplanområdet er vist med hvide prikker.

Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge størstedelen af lokalplanens område til boligformål,
- at udlægge dele af lokalplanens område til offentlige formål og give mulighed for erhvervsformål,
- at sikre, at bevaringsværdige bygninger bevares men med mulighed for ombygning og istandsættelse med respekt for bebyggelsens arkitektoniske karaktertræk,
- at sikre karakterdannende beplantning.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr. nr.: 633 Kolding Bygrunde

samt alle parceller, der efter den 24.3.2015 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanens område er udlagt til boligformål i form af etageboliger med tilhørende fælles faciliteter. Der må etableres både vandrette og lodrette lejlighedsskel.

Lokalplanens område er desuden udlagt til offentlige formål i form af daginstitution, undervisning, foreningsformål og lignende samt erhvervsformål.

§ 3.2

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.3

Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, liberale erhverv, offentlige formål og lignende, svarende til virksomhedsklasse 1.

§ 3.4

Det areal, som på kortbilag 2 er markeret som udendørs opholdsareal for

boliger, udlægges som fælles udendørs opholdsareal for alle beboere i lokalplanområdet, jf. § 9.1.

§ 3.5

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Der kan ske udstykning af lokalplanområdet, f.eks. efter sokkelgrundsprincip. Der gælder ingen mindste grundstørrelse.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Vejadgang skal ske fra Engstien (eksisterende vejadgang) som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Der udlægges færdsels- og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.3

Der skal sikres areal til stiforbindelse langs Kolding Å mellem punkterne a og b i princippet som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde af mindst 3 meter og anlægges med en bredde af mindst 1,5 meter.

§ 5.4

Der skal udlægges areal til bilparkering med mindst:

- 1 plads pr. etagebolig,
- 1 p-pladser pr. 100 m² etageareal til offentlige formål,
- 2 p-pladser pr. 100 m² etageareal til erhverv.

§ 5.5

Der skal udlægges areal til cykelparkering med mindst:

- 1,5 pladser pr. etagebolig,
- 0,3 plads pr. normeret antal pladser i dagsinstitution,
- 0,5 plads pr. elev ved uddannelsesinstitutioner,
- 1,0 plads pr. 12 gæster ved foreningsformål,
- 1,3 pladser pr. 100 m² etageareal til kontorerhverv,
- 2,0 pladser pr. 100 m² etageareal til liberale erhverv.

Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal være overdækket.

§ 5.6

Belysning af færdsels- og parkeringsarealer skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter.

§ 5.7

Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne og anhængere inden for lokalplanens område.

Udstykning af en sokkelgrund

Ved eventuel udstykning af en sokkelgrund skal det ved tinglyst deklARATION sikres, at der til grunden hører det nødvendige antal parkeringspladser.

Sti langs Kolding Å

Med lokalplanen sikres stiforbindelse langs Kolding Å som en offentlig tilgængelig sti med henblik på senere videreførelse vest for lokalplanområdet.

Parkeringsbekendtgørelse

Kolding Kommunes parkeringsbekendtgørelse om standsning og parkering m.v. kan findes på kommunens hjemmeside www.kolding.dk.

Af bekendtgørelsen fremgår bl.a. reglerne for benyttelsen af vejarealer til parkering i tæt bebyggede områder.

Støjafskærmning ved offentlige formål

I lokalplanområdet skrån timerænet markant ned mod Kolding Å.

Støjafskærmning af udendørs opholdsarealer for offentlige formål, herunder daginstitution, skal gives en fast tophøjde for at kunne skærme for trafikstøj. Støjskærmen vil derfor udformes med varierende højder afhængigt af, hvilken bundkote, som den er monteret i.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5, må have en højde af maks. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6.3

Der må ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennener, herunder paraboler, på bygningerne. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

§ 6.4

For offentlige formål gælder, at der kan etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjskærm eller lignende med en placering i princippet som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal sikre, at trafikstøj højst belaster udendørs opholdsarealer med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

§ 6.5

Støjafskærmning skal have en fast tophøjde i kote 8,0 fastlagt i forhold til DRV90.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for lokalplanens område må ikke overstige 90.

§ 7.2

I lokalplanområdet må der højst etableres bebyggelse til offentlige formål og erhvervsformål med et samlet etageareal på 2.500 m² omfattende både bevaringsværdig og ny bebyggelse.

§ 7.3

Bevaringsværdige bygninger er angivet på kortbilag 2.

§ 7.4

Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med de på kortbilag 2 viste byggefelter for ny bebyggelse mærket B2 og B4.

§ 7.5

Ny bebyggelse inden for byggefelterne B2 og B4 må højst opføres i:

- Byggefelt B2: 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter
- Byggefelt B4: 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 15,0 meter

Eksisterende bebyggelse inden for byggefelterne B2 og B4 er ikke bevaringsværdigt og kan nedrives.

Intet punkt af ny bebyggelse må være højere end den angivne maksimale bygningshøjde målt i forhold til eksisterende terræn eller til et i henhold til byggelovgivningen fastlagt niveauplan.

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

§ 7.6

Uden for byggefelterne kan opføres overdækninger til cykler, carporte,

skure, udhuse og lignende mindre bygninger samt udvendige trapper, altangange, altaner og lignende.

Den eksisterende liggehal syd for bygningskomplekset kan bevares til eksisterende anvendelse med mulighed for udvidelse til samme formål.

For altangange gælder særskilt, at disse kun kan opføres på og ved facader i gårdrummet af den bevaringsværdige bebyggelse.

§ 7.7

Ny bebyggelse skal opføres med tage, som fremstår som built-up tage, eller med flade tage med en hældning på 1:40.

Mindre bygninger som udhuse og carporte må udføres med andre tagformer.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Bevaringsværdige bygninger

§ 8.1

Til udvendige bygningssider samt tagflader skal der anvendes materialer, der er i overensstemmelse med de oprindeligt anvendte materialer.

Facaderne skal fremstå som blanke teglstensmure og må ikke dækkes med beklædninger af træ, klinker eller pladematerialer.

Tagene skal udføres med tegl eller skifer (naturskifer eller eternitskifer).

Der må ikke anvendes blanke, spejlende eller reflekterende tagmaterialer, som kan give anledning til væsentlige gener for omgivelserne, jf. § 8.15.

§ 8.2

Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik skal bevares.

§ 8.3

Ved ombygning eller renovering af facaderne skal disse fremstå som konstruktive helheder fra sokkel til tag.

§ 8.4

Facadernes vandrette og lodrette opdelinger, herunder fagrytmer, skal i videst muligt omfang bevares eller etableres i overensstemmelse med bygningernes oprindelige arkitektur. På gavle og på facader må vinduer erstattes af døre, herunder terrassedøre ført til indvendigt gulvniveau, i samme fagrytme. I stueetage eller parterreetage må vinduer desuden føres til indvendigt gulvniveau.

§ 8.5

Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige tagform.

§ 8.6

Ved ændret anvendelse af tagetager må der etableres kviste, isættes ovenlysvinduer samt etableres indbyggede tagaltaner.

Kviste og ovenlysvinduer må max. udgøre 20 % af tagfladens længde og skal placeres og udformes, så de respekterer facadernes lodrette fagrytmer.

Kviste skal udføres med flunke og med tag beklædt med zink.

§ 8.7

Der må etableres altaner på facaderne, jf. § 12.4. For at sikre harmoni med facaderne skal altaner etableres ved lette konstruktioner.

§ 8.8

De oprindelige vinduesformater med tværlodsposter samt sprosser skal i videst muligt omfang videreføres i nye vinduer, dog kan de oprindelige vinduesformater fraviges ved indretning til offentlige formål.

§ 8.9

Vinduer skal udføres i træ eller træ/alu. Vindueskarmer, vinduesrammer og sprosser skal fremstå hvide. Glas må ikke have spejleffekt.

§ 8.10

Synlige tagrender og nedløbsrør skal fremstå i stål eller zink.

Ny bebyggelse

§ 8.11

Ny bebyggelse, herunder mindre bygninger, inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blank mur, i gul, rød eller brun tegl, beton, fremstå som pudset eller beklædt med træ, plader af stål, zink eller fiberbeton.

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

§ 8.12

Facader skal farvesættes med jordfarver eller blandinger mellem sort og hvid.

§ 8.13

Tage må udføres med tegl, skifer (naturskifer eller eternitskifer), beton-tagsten, tagpap og fiberbeton med sort eller grå farve, kompositmateriale, stål, zink og lignende.

§ 8.14

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

Fællesbestemmelser for hele lokalplanens område

§ 8.15

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

§ 8.16

Tekniske installationer på tagfladerne må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af den enkelte bygning og indgå naturligt i bebyggelsens samlede arkitektoniske udtryk.

§ 8.17

Hvor erhverv er etableret i boligen, må der opsættes et skilt, med en størrelse på op til 0,25 m² ved adgangsdøren.

§ 8.18

Ved erhvervsformål i øvrigt og offentlige formål må der ved vejadgang til Engstien højst opsættes ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder/ offentlige formål, som vejen giver adgang til. Dette skilt må ikke være hø-

Hvad er jordfarver

Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftigt kulørte som eksempelvis postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul.

Grønne tage

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

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.

jere end 1,8 m. Skiltet skal placeres med respekt for oversigtsforhold ved udkørsel.

Der kan endvidere højst opsættes ét skilt på op til 0,5 m² på facaden ved adgangen til den konkrete anvendelse. Disse skilte må ikke placeres over skæring mellem tag og facade.

§ 8.19

Affaldsøer til indsamling af dagrenovation og genbrugsmaterialer, som f.eks. papir, pap og glas, skal placeres i princippet som vist med signatur på kortbilag 2 og skal afskærmes med grøn, beplantet afskærmning eller anden beplantning.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til boliger og 5 % af etagearealet til erhverv. I tilknytning til offentlige formål skal der udlægges udendørs opholdsarealer i form af legeplads, legeområder og lignende. Udendørs opholdsarealer til boliger skal placeres som vist på kortbilag 2. Udendørs opholdsarealer til daginstitution skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Udendørs opholdsarealer må brydes af gangarealer og trapper.

§ 9.2

Fælles udendørs opholdsarealer skal have en indretning, som er egnet til formålet.

§ 9.3

Der kan opsættes faste hegn (trådhegn og lignende). Hegn kan begrønnes med stedsegrøn beplantning, f.eks. stedsegrønne klatreplanter som ved-bend og kaprifolie, eller med hæk, f.eks. bøgehæk.

§ 9.4

Der udlægges areal med parklignende karakter, som markeret på kortbilag 2. Dette areal skal fremstå som grønt areal og henligge med parklignende karakter uden synlige ejendomsskel.

§ 9.5

Det på kortbilag 2 viste karakterdannende træ skal bevares.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge dette træ eller væsentligt forringe dets levevilkår.

§ 9.6

Der udlægges et grønt skråningsareal, som markeret på kortbilag 2. Dette areal skal fremstå som et grønt sammenhængende areal.

§ 9.7

Parkeringsarealer skal fremstå begrønnede med mindst ét træ pr. 10 p-pladser efter principperne vist på kortbilag 3.

§ 9.8

Træer og buske inden for lokalplanens område skal bestå af løvfældende, egnstypiske arter, f.eks. bøg, lind, ahorn, valnød, kastanje, spidsløn, seljerøn, rødtjørn, hvidtjørn og fuglekirsebær.

§ 9.9

Der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af fa-

Regnbede

Regnbede anlægges som et beplantet bed i en lavning i terrænet, så regnvandet fordamper, nedsi- ves eller opstuves, inden det optages af planterne. Kapaciteten kan øges ved at kombinere et regnbed med en faskine.

skiner, grøfter, regnbede og lignende. Eventuelle regnbede til nedsivning af regnvand skal udformes således, at de tørrer ud efter brug.

§ 9.10

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

§ 9.11

Befæstelsesgraden for lokalplanens område må maksimalt udgøre 60.

§ 10 Terræn

§ 10.1

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

§ 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra lokalplanområdets afgrænsning.

§ 10.3

Terrænregulering inden for lokalplanområdet skal ske ved skråningsanlæg med en jævn hældning på maks.1:3, bortset fra terrænregulering i forbindelse med anlæg på de rekreative arealer, f.eks. ved anlæg af bakker, dale og legearealer, bortset fra terrænregulering i forbindelse med anlæg af støjafskærmning og bortset fra terrænregulering, der er nødvendig for at opfylde tilgængelighedskrav. Her kan terrænregulering ske med støttemure.

Ibrugtagning

En eventuel dispensation fra bestemmelserne i § 11 kan gøres betinget af, at der over for kommunen stilles sikkerhed for de forventede omkostninger ved den senere etablering.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Omdannelse af eksisterende bebyggelse og anlæg og ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte færdsels- og parkeringsarealer for den enkelte bygningsetape er etableret;
- de i § 9 nævnte udendørs opholdsarealer for den enkelte bygningsetape er etableret;
- Det skal kunne godtgøres, at altaner kan placeres med sikkerhed for, at støjniveauet fra nærliggende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier i forhold til vejstøj.

For offentlige formål gælder derudover, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før:

- den i § 6 nævnte støjafskærmning er etableret, såfremt Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj overskrides;

§ 12 Bevaring

§ 12.1

Bevaringsværdige bygninger, som er markeret på kortbilag 2, må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

Ombygning og istandsættelse af de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden skal ske med respekt for den oprindelige arkitektur og byggeskik.

§ 12.2

Hvis de bevaringsværdige bygninger totalskades ved brand eller lignende, kan der opføres nye bygninger med en ydre fremtræden som de bevaringsværdige bygninger.

§ 12.3

I tilknytning til de bevaringsværdige bygninger må der etableres trapper, ramper og lignende mindre bygningsdele til sikring af tilgængeligheden.

§ 12.4

Alle ændringer af de bevaringsværdige bygningers ydre fremtræden, herunder udskiftning af vinduer og tagbeklædning, opsætning af altaner, skilte eller lignende samt alle ændringer i forhold til § 12, stk. 3 må kun ske med byrådets tilladelse.

§ 13 Servitutter

§ 13.1

Der er ingen servitutter som aflyses som følge af lokalplanen.

§ 14 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 14.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan: 0025-11, For det gamle sygehus i Kolding, Kolding Kommune tinglyst 2. februar 1989 i sin helhed.

§ 15 Retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 15.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Planloven ikke retsligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 15.2

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.

§ 15.3

Kolding Byråd kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 15.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

§ 15.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 15.6

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.

§ 15.7

En ejendom kan jf. Planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 15.8

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan- og Boligudvalget den 8. juni 2015, sagsnummer 9.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. juni 2015.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 14. september 2015, sagsnr. 1.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 23. september 2015.

Redegørelse

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af bymidten i Kolding. Området afgrænses af Engstien, Ålykkegade, Vestre Ringgade og Kolding Å. Nord for området ligger Ålykkekvarteret med villaer bygget i starten af 1900-tallet samt Ålykkeskolen.

Lokalplanen omfatter et område på 19.243 m² og ligger i byzone.

Området er i dag bebygget med en firlænget bebyggelse, der med dets varierende bygningshøjder omkranser et større gårdrum. Bebyggelsen er oprindeligt opført som hospital. Hospitalsdriften ophørte i 1986, og bebyggelsen har efterfølgende været anvendt til undervisningsformål og til daginstitution. Størstedelen af bebyggelsen er udpeget som bevaringsværdig. Der er forholdsvis store friarealer knyttet til ejendommen. Disse arealer fremstår i dag som parkeringsarealer, legeplads for institutionen i parklignende omgivelser samt grønne arealer. Terrænet skråner markant fra nord mod syd mod Kolding Å.

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag fra Engstien, hvor der via større parkeringsarealer er adgang til bebyggelsen.



Skråfoto af lokalplanområdet - set fra syd.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at genanvende den eksisterende bebyggelse ved Engstien til boligformål i samspil med offentlige formål som daginstitution og/eller erhvervsformål som kontorerhverv.

Lokalplanen sikrer, at genanvendelse af den eksisterende bebyggelse sker under hensyntagen til bebyggelsens bevaringsmæssige værdier. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser om bebyggelsens udvendige fremtræden. Disse bestemmelser sikrer, at ombygning og istandsættelse af de bevaringsværdige bygningers facader sker med respekt for bebyggelsens arkitektoniske karaktertræk.

Lokalplanen sikrer samtidig et karaktergivende træ i området.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres ud fra den eksisterende bebyggelses omfang.

Omdannelsen af den eksisterende bebyggelse vil bestå i, at størstedelen af bebyggelsen indrettes med etageboliger. De varierende bygningsdybder og vinduesplaceringer lægger op til mange forskellige lejlighedstyper. I forbindelse med omdannelsen kan det eksisterende interne gangsystem ikke bevares. Det vil være nødvendigt at tilføje altangange langs facaderne i det indre centrale gårdrum. Desuden ønskes dele af bebyggelsen indrettet til offentlige formål i form af daginstitution eller til erhverv i form af kontor-erhverv o. lign. Dette skal ses i lyset af, at de nederste etager i vestfløjen ikke er velegnet til boligformål.

I den sammenhæng åbner lokalplanen mulighed for mindre tilbygninger ved den vestlige del af bebyggelsen og opførelse af altangange og lignende mod gårdrummet.

Anvendelse

Lokalplanen gør det muligt, at bebyggelsen udlægges til boligformål i form af etageboliger. Lokalplanen gør det desuden muligt, at en del af lokal-



Foto af gårdrummet i den bevaringsværdige bebyggelse.

planområdet kan anvendes til offentlige formål i form af daginstitution og til erhverv i form af kontorerhverv o. lign.

Mulighed for erhverv må kun give anledning til mindre miljøpåvirkninger af området svarende til virksomhedsklasse 1, som omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra eksisterende vejadgang til Engstien via Ålykkegade. De eksisterende færdsels- og parkeringsarealer i umiddelbar tilknytning til vejadgangen bibeholdes og udlægges for hele bebyggelsen. Den eksisterende grusparkering forudsættes nedlagt.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser for lokalplanområdet - både i forhold til bil- og cykelparkering - stiller lokalplanen krav om etablering af et antal parkeringspladser for de enkelte anvendelser.

Med lokalplanen sikres stiforbindelse langs Kolding Å som en offentlig tilgængelig sti med henblik på senere videreførelse vest for lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg

Den bevaringsværdige bebyggelses arkitektoniske karaktertræk er domineret af facader af gule teglsten brudt af røde murbånd og murdetaljer samt hvide, sprossede vinduer. Disse arkitektoniske karaktertræk sikres med bebyggelsesregulerende bestemmelser, der fastlægger retningslinjer for ombygning og istandsættelse af bebyggelsens ydre fremtræden.

Samtidig har lokalplanen bestemmelser for, at tilbygninger til bebyggelsen kun kan ske i begrænset omfang, bl.a. ved at lokalplanen regulerer disse bygningers placering og maksimale bygningshøjder.

Desuden har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelsen i lokalplanområdet.



Illustration af gårdrummet indrettet som udendørs opholdsareal for etageboliger og med altangange langs dets facader.

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

Opholdsarealer

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

I lokalplanen er gårdrummet udlagt som opholdsareal for boligerne og et areal vest for bebyggelsen er udlagt som opholdsareal for daginstitutionen. Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at der skal udlægges opholdsarealer for bebyggelsens erhvervsformål.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at det store, karakterdannende bøgetræ på de ubebyggede arealer syd for sydfløjen bevares, og at der langs med Kolding Å udlægges et grønt sammenhængende areal.

Desuden indeholder lokalplanen bestemmelser om, at ubebyggede arealer, der ikke benyttes til færdsels- og parkeringsarealer, gårdrum, legeområder/legeplads og lignende, skal fremstå med parklignende karakter, og at træer og buske skal fremstå som løvfældende, egnstypiske arter.

Disse bestemmelser skal sikre områdets karakterdannende beplantning og vil bidrage til, at beplantningen fungerer som naturmæssige ledelinjer.

Samtidig indeholder lokalplanen bestemmelser om begrønning af parkeringsarealerne.

Bevaring

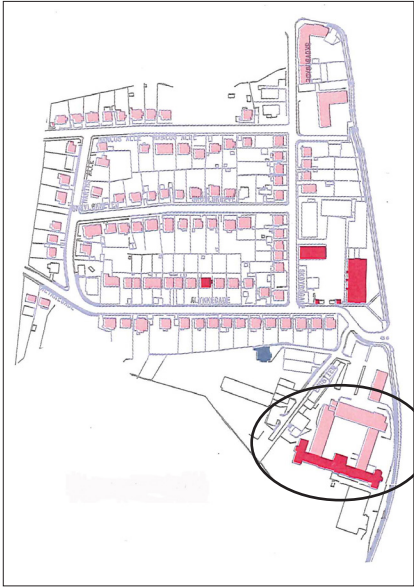
Størstedelen af bebyggelsen inden for lokalplanområdet er i Kommuneplan 2013-2025 registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdi 3-4. For at sikre disse bygninger fremover, indeholder lokalplanen bestemmel-



Foto af det store, karakterdannende bøgetræ syd for sydfløjen.



Fotos af den bevaringsværdige bebyggelse.



Kortudsnit fra Kolding Kommuneatlas over bevaringsværdige bygninger i Ålykkekvarteret, 1991.

Bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet er fremhævet med sort ringsignatur.

ser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper m.v. samt til ombygning eller nedrivning.

Bebyggelsens sydføj, opført i 1890, er udpeget med bevaringsværdi 3. Bebyggelsens nordføj, opført i 1890, samt bebyggelsens østføj og vestføj begge, opført i 1938, er alle 3 udpeget med bevaringsværdi 4.

Disse bygningsfløje er vist på kortudsnittet fra Kolding Kommuneatlas. På kortudsnittet er desuden vist en femte bygning i den nordlige del af lokalplanområdet. Denne bygning er nedrevet i dag.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen og tillæg nr. 32 til Kommuneplan 2013-2025 er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke medfører nogen væsentlig påvirkning på det omkringliggende miljø, blandt andet fordi omdannelsen af området primært sker med respekt for de bevaringsværdige bygninger, og at tilbygninger opføres i samspil med disse. Desuden vil arealet umiddelbart op mod Kolding Å udlægges som et grønt sammenhængende areal og tilstanden af dette areal vurderes ikke ændret væsentligt. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen er vedlagt lokalplanen som bilag A.

Støj og vibrationer

Lokalplanens område er påvirket af trafikstøj fra Vestre Ringgade og jernbanen syd for lokalplanens område.

På baggrund af beregningsmodellen NORD2000 er der foretaget beregninger for vejtrafikstøj fra Vestre Ringgade og for togtrafikstøj fra jernbanen. Beregningerne er foretaget i et net af punkter med indbyrdes afstand på 5 m. Beregningshøjden er sat til 1,5 m over terræn. Desuden er der udført beregninger af støjniveauet ved udvalgte punkter på facaderne af den eksisterende bebyggelse.

Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser i forhold til boliger, daginstitutioner og kontorer overskrides fra henholdsvis vej- og togtrafik. Støjbidraget fra vejtrafik er størst på østfløjens østvendte facade mod Vestre Ringgade. Støjbidraget fra togtrafik er størst på sydføjens sydvendte facade mod jernbanen samt på ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og jernbanen. Gårdrummet i bebyggelsen er ikke påvirket af støj over grænseværdierne for vej- og togtrafikstøj.

Kolding Kommune har besluttet, at området med sin bymæssige beliggenhed og hidtidige anvendelse kan betragtes som huludfyldning.

Idet området betragtes som huludfyldning, gælder der i forhold til vejtrafikstøj, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbne vinduer (åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue) højst må være Lden 46 dB for boliger og daginstitutioner, og at bygningsreglementets krav til det inden-



dørs støjniveau skal opfyldes. Det indendørs støjniveau kan f.eks. opfyldes ved brug af mekanisk ventilation. For hoteller og kontorer mv. er grænseværdien henholdsvis Lden 63 dB og Lden 51 dB.

I forhold til togtrafikstøj må det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbne vinduer højst være Lden 52 dB i boliger og daginstitutioner, og bygningsreglementets krav til det indendørs støjniveau skal opfyldes. For hoteller og kontorer mv. er grænseværdien henholdsvis 69 dB og 57 dB.

For udendørs opholdsarealer for boliger, daginstitutioner og kontorer gælder, at de ikke må være påvirket af trafikstøj over støjgrænsen på Lden 58 dB.

Dette er overholdt i det indre gårdrum midt i bebyggelsen, der er udlagt som udendørs opholdsarealer for boliger.

Ved etablering af udendørs opholdsarealer for daginstitution på de ubebyggede arealer mellem bebyggelsen og jernbanen indeholder lokalplanen bestemmelse om, at der kan etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning som støjskærm placeret som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen skal sikre, at trafikstøj højst belaster udendørs opholdsarealer med Lden 58 dB. Da terrænet skråner markant ned mod Kolding Å, skal støjskærmen gives en fast tophøjde i kote 8,0 m for at kunne skærme for trafikstøj. Støjskærmen vil derfor udformes med variende højder afhængigt af, hvilken bundkote, som den er monteret i.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses i følge Jordforureningsloven. Forureningen skal anmeldes til Kolding Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanområdet, men området er områdeklassificeret, hvorfor der er krav om anmeldelse og analyser ved bortskaffelse af jord.

Åbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen langs Kolding Å og er omfattet af bestemmelserne i § 16 om søer og åer i Naturbeskyttelsesloven. Åbeskyttelseslinjen forløber 150 meter fra vandløbets øverste kant (vandløbslinjen).

Inden for åbeskyttelseslinjen er der i dag bymæssige bebyggede sammenhænge, herunder den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet. Det vurderes, at der ikke vil ske nogen påvirkning af Kolding Å, som følge af realiseringen af lokalplanens byggemuligheder.

V2-kortlagt areal vest for lokalplanområdet

Umiddelbart vest for lokalplanområdet er der på Engstien kortlagt et areal på vidensniveau 2 (V2), idet der er dokumentation for jordforurening på arealet.

Dette areal ligger uden for lokalplanområdet, men ved bygge- og anlægsarbejde i lokalplanområdet bør der være opmærksomhed på V2-kortlægningen ved håndtering af jord.

På baggrund af lokalplanen søger Kolding Kommune Naturstyrelsen om ophævelse af åbeskyttelseslinjen inden for lokalplanområdet.

Hvis beskyttelseslinjen ikke kan ophæves, kræver tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for åbeskyttelseslinjen dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16.

Med lokalplanen tages der hensyn til områdets å-nære beliggenhed ved,

- at der fastholdes et ubebygget område langs åen, og
- at der fastlægges bestemmelser for placering og omfang af ny bebyggelse, beplantning og terrænændringer.

Ny bebyggelse består af tilbygninger, i mindre omfang, til eksisterende bebyggelse. Byggemulighederne respekterer den eksisterende bebyggelses afstand til Kolding Å.

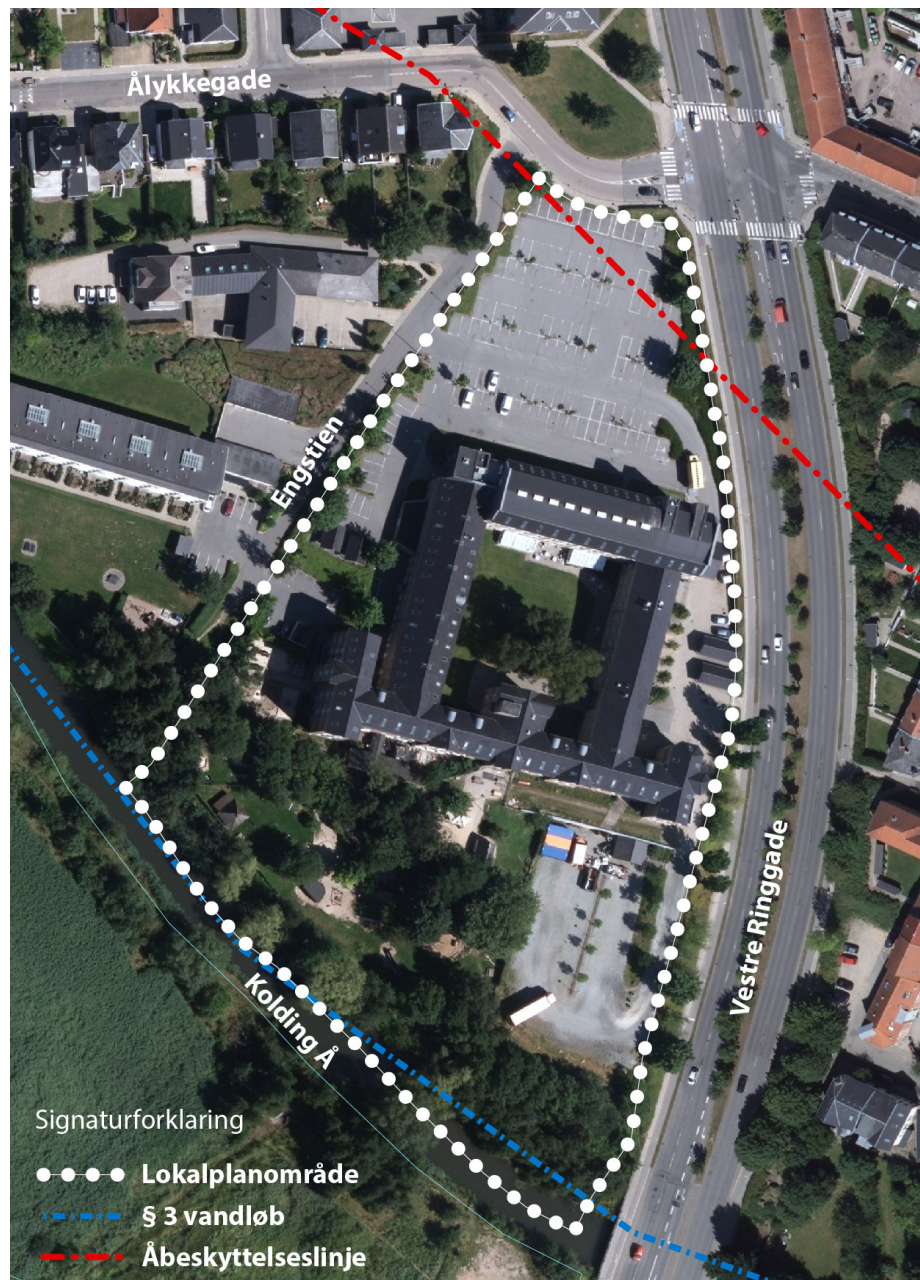


Illustration af åbeskyttelseslinje og beskyttet natur inden for lokalplanområdet.

Beskyttet natur

Kolding Å er omfattet af § 3 naturbeskyttelse. Kolding Å fungerer som en del af den grønne korridor mellem Kolding Fjord og de bagvedliggende landskaber og ferskvandsmiljøer.

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.

Etablering af blivende anlæg og alle øvrige indgreb i et beskyttet naturareal kan kun ske under forudsætning af, at Kolding Kommune kan meddele dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3. Dispensation forudsætter en konkret afvejning af rekreative interesser og naturinteresser på grundlag af et konkret projekt. En eventuel dispensation vil kræve konkret sagsbehandling og afvejning af naturinteresser.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for, at tage på ny bebyggelse kan udføres som grønne tage. Et grønt tag har ikke nødvendigvis en grøn farve, men er et levende tag med planter som tagdækning. Grønne tage har en række fordele med hensyn til klimatilpasning, f.eks. virker det kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og kan under normale forhold optage op til 50 % regnvand om året.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at maksimalt 60 % af grunden må være befæstet. Kan dette ikke opfyldes, må afledningen fra overfladevand forsinkes, så det afledte vand svarer til en befæstelsesgrad på 60 %.

Derudover har beplantningen inden for lokalplanens område en klimaregulerende effekt i forhold til at virke skyggedannende, bidrage til højere luftfugtighed og opsuge regnvand gennem rodnettet.

Sundhed

Lokalplanen stiller krav om etablering af opholdsarealer, som ikke er støjbelastede over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Desuden tilgodeser lokalplanen transport med cykel ved at sætte krav om udlæg af cykelparkeringspladser.

Dette tilgodeser øget sundhed inden for lokalplanens område.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 0025-11 For det gamle sygehus i Kolding.

Denne lokalplan ophæves helt ved den endelige vedtagelse og offentliggørelse af nærværende lokalplan.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 i forhold til kommuneplanens rammebestemmelser, idet den eksisterende bebyggelse overskrider rammebestemmelserne for såvel etageantallet som de maksimale bygningshøjder. Desuden ønskes anvendelseskategorien fastlagt til boligområde.

Kommuneplanen**Hovedstrukturen**

Hovedstrukturen for Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 indeholder retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen (og kommunerne) som helhed.

Hovedstrukturen er udarbejdet sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet.

Områdeplaner

I Kolding Kommune er også udarbejdet områdeplaner, "mini-kommuneplaner", for hvert af kommunens 14 planlægningsdistrikter.

Områdeplanerne opsummerer lokale retningslinjer mv. fra hovedstrukturen, og indeholder desuden de generelle og særlige rammer for lokalplanlægningen.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 er der udarbejdet et tillæg nr. 32.

Tillægget overfører lokalplanområdet fra rammeområde 0025-C1 Centerområde til rammeområde 0025-B4 Boligområde. Desuden justerer tillægget afgrænsningen af rammeområde 0025-G1 Grønt område mod det nye boligområde.

Retningslinjer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens lokale retningslinje for bevaringsværdige bygninger. Bygninger, der i henhold til oversigt fra Kulturstyrelsen over bevaringsværdige bygninger i Kolding Kommune pr. 13. marts 2013 er registreret med en bevaringsværdi på 1-4 efter SAVE-metoden, udpeges og optages i kommuneplanen som bevaringsværdige.

Bygningerne, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er udpeget som bevaringsværdige, er fremtrædende eksempler på god byggeskik og fortæller en historie om tidens udvikling og forskellige tiders levevilkår.

Med lokalplanens bestemmelser om bevaringsværdige bygninger vurderes det, at lokalplanen ikke strider mod den fastlagte retningslinje.

Sektorplaner**Renovation**

Inden for lokalplanområdet skal indsamling af erhvervs- og husholdningsaffald ske i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Varme

Lokalplanområdet forsynes med fjernvarme fra TVIS i henhold til kommunens varmeplan.

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

Spildevand

Lokalplanområdet er forsynet med kloak fra offentlig spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige grundvandsinteresser.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er busbetjent i en gåafstand af ca. 5 min.

Regionale interesser**Kystnære dele af byzonen**

Lokalplanområdet ligger ca. 1 km fra kysten inden for den kystnære del af byzonen, der medfører krav om dokumentation for, at nyt byggeri ikke har påvirkning af kystlandskabet. Lokalplanen giver mulighed for ny bebyg-

gelse i form af tilbygninger og mindre bygninger. Disse byggerier overstiger ikke højden af den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet eller af det omkringliggende bylandskab. Det vurderes derfor, at ny bebyggelse ikke vil påvirke kystlandskabet.

Som følge af lokalplanområdets placering omgivet af bymæssig bebyggelse vil lokalplanen ikke have indflydelse på eller forringe offentlighedens adgang til kysten.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for åbeskyttelseslinjen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 16, før beskyttelseslinjen er ophævet af Naturstyrelsen (med mindre der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde).

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af Kolding Å, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Fortidsminder

Museet på Koldinghus skal i henhold til Museumsloven 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 Museet på Koldinghus underrettes, jf. Museumsloven.

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vej-anlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling. Jf. Færdselsloven.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet (Matrikel 633, Kolding Bygrunde). Hovedparten af området er allerede bebygget og planeret ud med befæstede parkeringsarealer mv. På disse arealer mener museet ikke, at der vil være risiko for at påtræffe arkæologiske levn ved eventuelle fornyede anlægsarbejder, da eventuelle levn allerede vil være fjernede i forbindelse med anlægsarbejdet fra opførelsen af det daværende sygehus på stedet.

Derimod mener museet, at der vil være en risiko for at støde på eventuelle arkæologiske levn, hvis der påbegyndes anlægsarbejder på den sydlige tredjedel af grunden. Denne del må betragtes som overvejende uberørt af anlægsaktivitet. Området ligger ned mod Kolding Å, der langt op i tid dannede sydgrænse for Kolding. Endvidere befinder lokalplanområdet sig tæt ind mod den sydlige adgangsvej til købstaden. Der vil derfor, på den uberørte sydlige del af matriklen, være risiko for at støde på spor efter bygninger, havneanlæg, broanlæg etc., der har befundet sig lige omkring Kolding middelalderlige byport.

Sådanne fortidsminder vil være omfattet af museumslovens § 27 (Lov nr. 473 af 7. juni 2001). I det omfang de berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

For at undgå en sådan uheldig situation for bygherre, vil museet anbefale at der foretages en forudgående prøvegravning af disse ubebyggede arealer, hvis de på et tidspunkt bliver inddraget til anlæg, det være sig befæstelse eller bygninger. En sådan prøvegravning vil kunne vurdere bevaring og udstrækning af eventuelle jordfaste fortidsminder.

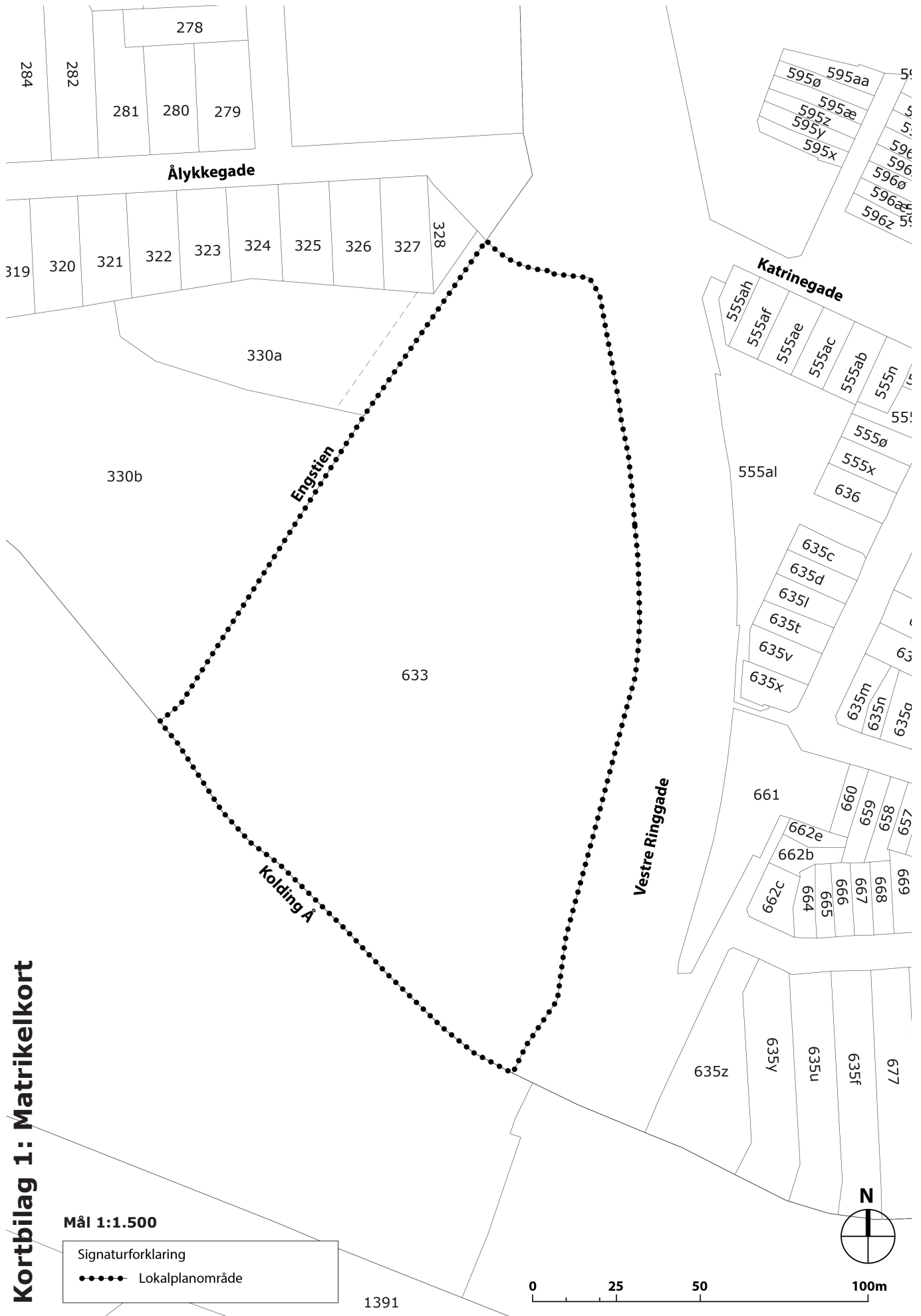
Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev udarbejder gerne på bygherres opfordring budget og tidsplan for en sådan forundersøgelse.

Kortbilag

Kortbilag til lokalplanens bestemmelser i målforshold 1:1.500.

1. Matrikelkort med afgrænsning af lokalplanområdet i forhold til naboskel. Matrikelnumre og ejerlavsgrensere fremgår af kortet. Målforshold 1:1.500.
2. Lokalplankort, som knytter sig til planens bestemmelser og er bindende for borgerne. Målforshold 1:1.500.
3. Illustrationsplan, som viser, hvordan en udnyttelse af området efter lokalplanen kan se ud. Illustrationsplanen er kun vejledende og er ikke retsgyldigt. Målforshold 1:1.500.

Kortbilag 1: Matrikelkort

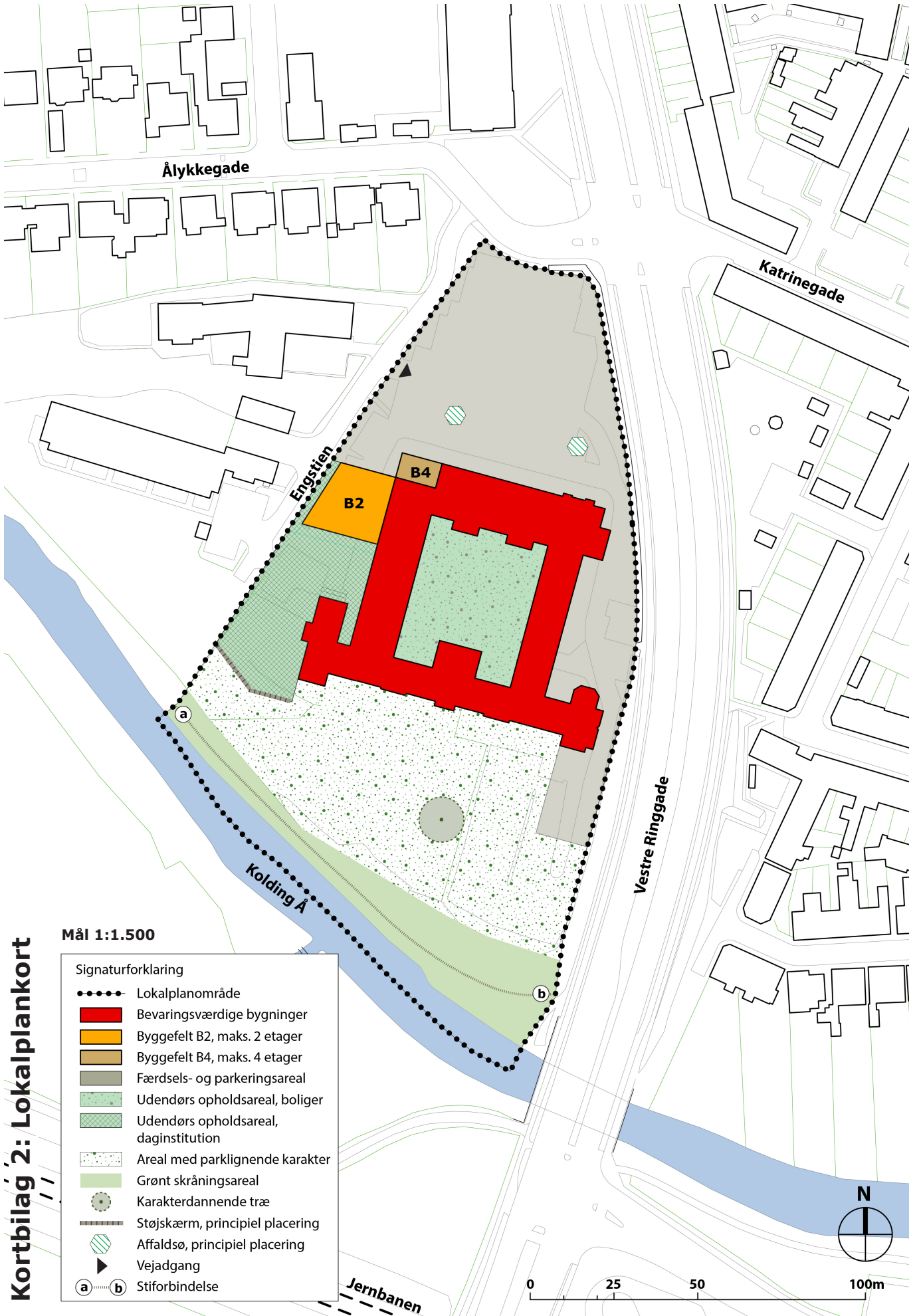


Kortbilag 2: Lokalplankort

Mål 1:1.500

Signaturforklaring

-  Lokalplanområde
-  Bevaringsværdige bygninger
-  Byggefelt B2, maks. 2 etager
-  Byggefelt B4, maks. 4 etager
-  Færdsels- og parkeringsareal
-  Udendørs opholdsareal, boliger
-  Udendørs opholdsareal, daginstitution
-  Areal med parklignende karakter
-  Grønt skråningsareal
-  Karakterdannende træ
-  Støjskærm, principiel placering
-  Affaldsø, principiel placering
-  Vejadgang
-  Stiforbindelse





Kortbilag 3: Illustrationsplan

Mål 1:1.500

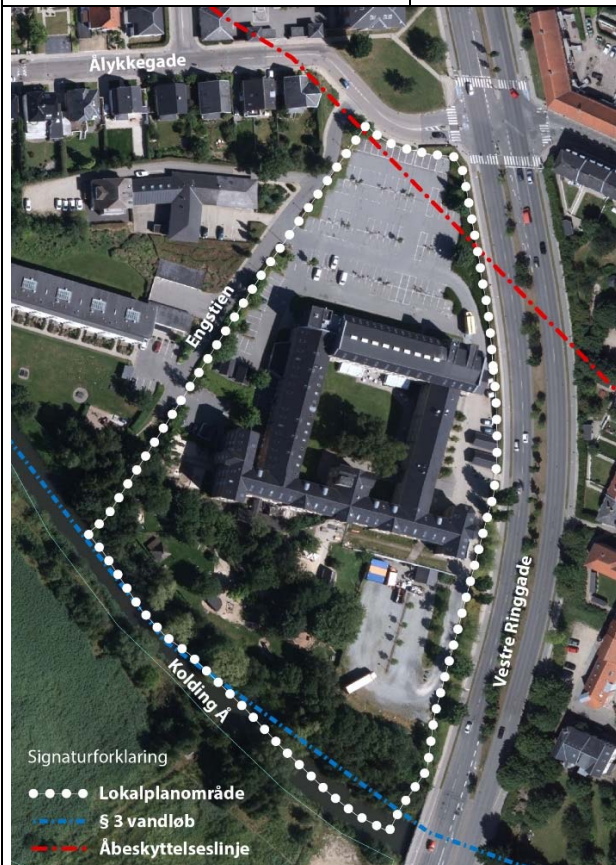
Illustrationsplanen viser et eksempel på, hvordan området kan omformes og bebygges, og hvordan de ubebyggede arealer kan indrettes.

Bilag

Bilag A - Miljøscreening

Lokalplan 0025-13, Ved Engstien og Kommuneplantillæg nr. 32

Rammeområde: 0025-13 samt Kommuneplantillæg nr. 32	Anvendelse i dag: Offentlige formål	Planlagt anvendelse: Boligformål i form af etageboliger med mulighed for en delvis anvendelse til offentlige formål og erhvervsformål	Størrelse: 19.243 m² Miljøscreeningsdato: 7.4.2015
--	---	---	---



Miljøpåvirkning:

Parameter	*	Særlige forhold
Natur	Yellow	Vandløb, åbeskyttelseslinje
Jord	Green	
Vand	Yellow	Vandløb
Luft	Green	
Klima	Green	
Folkesundhed	Green	
Landskab	Green	
Kulturarv	Yellow	Bevaringsværdige bygninger
Ressourcer	Green	

Estimering af påvirkningen
***Rød:** Væsentlig negativ påvirkning
***Gul:** Påvirkning afhængig af udførelse
***Grøn:** Positiv eller neutral påvirkning

Grundlaget for screeningen:

Grundlaget for screeningen er forslag til lokalplan 0025-13, Ved Engstien og forslag til kommuneplantillæg nr. 32. Planlægningen åbner mulighed for at genanvende den eksisterende, sluttede bebyggelse ved Engstien til boligformål i samspil med offentlige formål som daginstitution og/eller erhvervsformål som kontorerhverv.

Konsekvensvurdering:

Afhængig af den videre planlægning kan udvikling af arealet medføre konsekvenser for:

Beskyttet naturområde: – I den sydlige del af planområdet løber Kolding Å udpeget som et beskyttet vandløb (naturområde) iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Med mulighed for at udlægge et grønt sammenhængende areal langs med Kolding Å vurderes værdien af åen ikke at blive ændret med planerne.

Åbeskyttelseslinje: – Planområdet ligger inden for åbeskyttelseslinjen langs Kolding Å og er omfattet af bestemmelserne i § 16 om søer og åer i Naturbeskyttelsesloven. Det vurderes, at der ikke vil ske nogen væsentlig påvirkning af Kolding Å, som følge af realiseringen af lokalplanens byggemuligheder.

Kulturarv: - Der er kulturarv i planområdet, men omdannelse af eksisterende byggeri og nyt byggeri i planområdet skal ske under hensyntagen til bebyggelsens bevaringsmæssige værdier.

Afbødende foranstaltninger:

Ovennævnte negative indvirkninger kan afbødes/afværges ved:

- I lokalplanen udlægges et grønt sammenhængende areal langs med Kolding Å.
- Lokalplanbestemmelser, der sikrer bevaringsværdig bebyggelse og fastlægger retningslinjer for ombygning og istandsættelse af bebyggelsens ydre fremtræden.
- Lokalplanbestemmelser, der fastlægger farve- og materialevalg for ny bebyggelse.

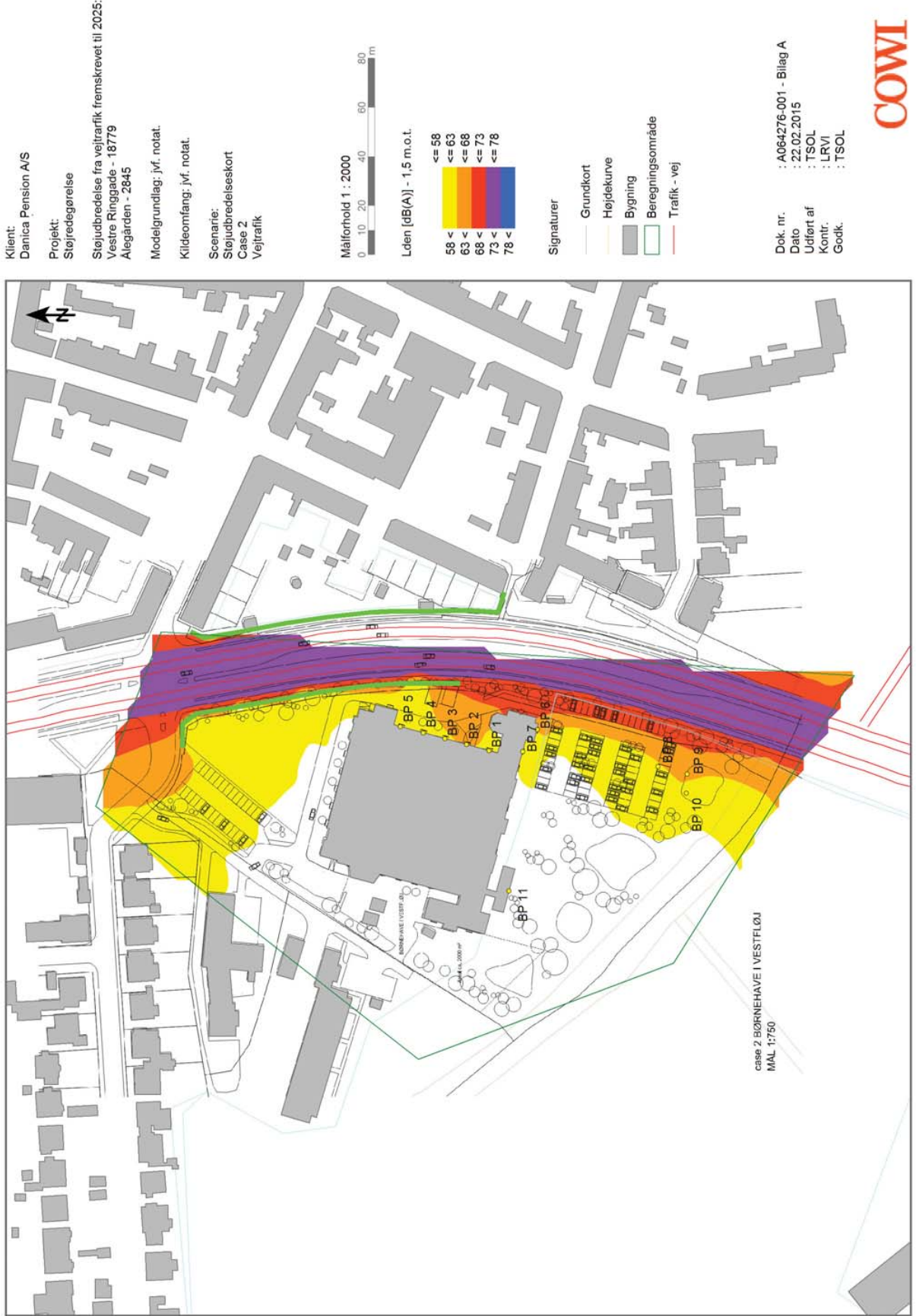
Konklusion:

Planerne skal ikke miljøvurderes. Under forudsætning af, at de foreslåede afbødende foranstaltninger implementeres i planen, vurderes det, at de enkelte indvirkninger hverken hver for sig eller samlet set er væsentlige.

Bilag

Bilag B - Støjubredelseskort

Støjubredelseskort for vejtrafik



Støjdbredelseskort for togtrafik før etablering af Femern Bælt-forbindelsen

Klient:
Danica Pension A/S


Projekt:
Støjregulering

Støjdbredelse fra togtrafik:
Togtype A og D, 7300 togmeter
Togtype B, C og H, 33800 togmeter
Togtype D, 3500 togmeter

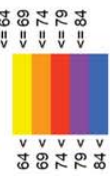
Modelgrundlag: jvf. notat.
Kildeomfang: jvf. notat.

Scenario:
Støjdbredelseskort
Case 2 for Femern forbindelse
Togtrafik 2018

Målfaktor 1 : 2000



Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Signaturer

- Grundkort
- Højdekurve
- Bygning
- Beregningsområde
- Trafik - jernbane

Dok. nr. : A064276-001 - Bilag C
Dato : 22.02.2015
Udført af : TSOL
Kontr. : LRVI
Godk. : TSOL

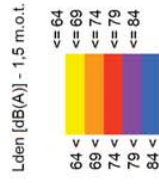
COWI



Støjubredelseskort for togtrafik efter etablering af Femern Bælt-forbindelsen

Klient: Danica Pension A/S
 Projekt: Støjregulering
 Støjubredelse fra togtrafik:
 Togtype A og D, 7300 togmeter
 Togtype B, C og H.I., 11500 togmeter
 Togtype D, 3500 togmeter
 Modelgrundlag: jvf. notat.
 Kildeomfang: jvf. notat.
 Scenario: Støjubredelseskort Case 2 med Femern forbindelse etableret Togtrafik 2018

Målforskel 1 : 2000
 0 10 20 40 60 80 m



- Signaturer
- Grundkort
 - Højdekurve
 - Bygning
 - Beregningsområde
 - Trafik - jernbane



Dok. nr. : A064276-001 - Bilag D
 Dato : 22.02.2015
 Udført af : TSOL
 Kontr. : LRVI
 Godk. : TSOL



Kommuneplantillæg 32

Dette tillæg omfatter de eksisterende rammeområder 0025-C1 Centerområde og 0025-G1 Grønt område og et nyt rammeområde 0025-B4 Boligområde i områdeplan 00 - Bymidten, som er beliggende ved Ålykkekvarteret.

I forbindelse med lokalplan 0025-13 udgår rammeområde 0025-C1 Centerområde for at muliggøre omdannelse af den eksisterende bebyggelse til primært boligformål.

Med tillægget udlægges et nyt rammeområde 0025-B4, der giver mulighed for, at området omdannes til boligområde i form af etageboligbebyggelse samt offentlige formål og erhvervsformål inden for virksomhedsklasse 1. Desuden justeres områdefægrænsningen af rammeområde 0025-G1 Grønt område, hvor en del heraf inddrages i det nye boligområde. Rammebestemmelserne for 0025-G1 ændres ikke. Med tillægget vil området derudover udgå af bymidteafgrænsningen for detailhandel, da det nye rammeområde ikke vil åbne op for detailhandelsformål.

I kommuneplantillægget fastsættes rammebestemmelser, hvor omfang og højde afspejler den eksisterende bebyggelse, hvad angår det maksimale etageantal og maksimal bygningshøjde.

Det giver anledning til følgende ændringer i områdets anvendelse, områdefægrænsning og særlige anvendelsesbestemmelser:

Rammebestemmelser

De eksisterende særlige rammebestemmelser:

Enkeltområde	0025-C1
Navn	ÅLYKKEKVARTERET
Anvendelse generelt	Centerområde
Anvendelse specifik	Bymidtecenter - Virksomhedsklasse 1-3
Bebyggelsesprocent	90
Max etager	2,5 etager
Max bygningshøjde	11 meter
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Særlige detailhandelsbestemmelser



Kommuneplanens rammer for planlægningsområdet før kommuneplantillæg nr. 32.

Forslag til nye særlige rammebestemmelser:

Enkeltområde	0025-B4
Navn	ÅLYKKEKVARTERET
Anvendelse generelt	Boligområde
Anvendelse specifik	Etageboligbebyggelse - samt mulighed for offentlige formål og erhvervsformål Virksomhedsklasse 1-1
Bebyggelsesprocent	90
Max etager	5 etager
Max bygningshøjde	20 meter
Zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Opholdsareal tillades med mindst 10 % af etagearealet



Kommuneplanens rammer for planlægningsområdet efter kommuneplantillæg nr. 32.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Kommunes Plan- og Boligudvalg den 8. juni 2015, sagsnummer 9.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. Planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. juni 2015.

Endelig vedtagelse

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget til offentliggørelse af Kolding Kommunes Plan- og Boligudvalg den 14. september 2015, sagsnummer 1.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 23. september 2015.



Kolding
Kommune

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 13 70
EAN 5798005310051
E-mail
byogudvikling@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 17. september 2015
Sagsnr. 15/13451
Løbenr. 168215/15
Sagsbehandler
Lene Ohlmann
Direkte telefon 79 79 13 21
E-mail leoh@kolding.dk

Endelig vedtagelse af tillæg 32 til kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0025-13 - Ved Engstien - et område med etageboliger og offentligt område

Kolding Kommunes Plan- og Boligudvalg vedtog den 14. september 2015 tillæg 32 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 002-13, Ved Engstien – et område med etageboliger og offentligt område.

Planerne bekendtgøres offentligt på www.kolding.dk onsdag den 23. september 2015.

Se vedlagte annonce for oplysninger om eventuelle ændringer af planen i forhold til det offentliggjorte forslag, samt retsvirkninger og klagevejledning.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses på By- og Udviklingsafdelingen, Nytorv 11, Kolding og på www.kolding.dk/plansager.

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

Hvis der er spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Med venlig hilsen

Lene Ohlmann
Arkitekt

Kommuneplantillæg 32 og lokalplan 0025-13 Ved Engstien – et område med etageboliger og offentlige formål.



Plan- og Boligudvalget har den 14. september 2015 vedtaget tillæg 32 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 0025-13– Ved Engstien – et område med etageboliger og offentlige formål.

Området ligger i den vestlige del af bymidten og afgrænses af Engstien, Ålykkegade, Vestre Ringgade og Kolding Å.

Kommuneplantillæggets formål er

- at ændre området fra centerområde til etageboligområde med mulighed for offentlige formål og erhvervsformål,
- at stille krav om opholdsarealer på mindst 10% af etagearealet.

Tillægget er uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. juni 2015.

Lokalplanens formål er

- at udlægge lokalplanens område til boligformål med mulighed for i dele af området at etablere offentlige formål og erhvervsformål,
- at sikre, at bevaringsværdige bygninger bevares med mulighed for ombygning og istandsættelse i respekt for bebyggelsens arkitektoniske karaktertræk,
- at sikre karakterdannende beplantning.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 10. juni 2015, idet der er tilføjet supplerende bestemmelser med henblik på:

- Bevaring af liggehal syd for bygningerne til eksisterende anvendelse med mulighed for udvidelse
- Udformning af altaner i lette konstruktioner.

Endvidere er der foretaget redaktionelle ændringer.

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. 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.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses hos By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding og på www.kolding.dk/plansager

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over? Du kan klage over retlige spørgsmål.

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

Hvem er klageinstans? Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Natur- og Miljøklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som kan kontaktes efter behov på e-mail nmkn@nmkn.dk eller på telefon 72541101. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen? Onsdag den 21. oktober 2015

Hvad er lovgrundlaget? Lov nr. 578 af 27. maj 2013 om planlægning.

Hvad koster det at klage? 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.nmkn.dk.

Søgsmålsfrist: Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra i dag.