



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Vi designer livet



# Lokalplan 1013-13

**Tvedvej - et boligområde**

Offentliggjort 14. august 2019

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	3

## Bestemmelser

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

## Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	12
Endelig vedtagelse	12

## Redegørelse

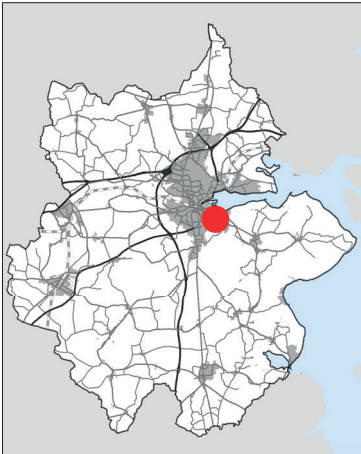
Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	13
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Tilladelser efter anden lovgivning	20
Arkæologisk vurdering	22

## Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	
24	
Kortbilag 2: Byggefelt, veje mv.	
25	
Kortbilag 3: Illustrationsplan	26

## Bilag

Bilag A -Skyggediagrammer	27
---------------------------	----



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i det østlige Kolding mellem Tvedvej og Skamlingvejen. Lokalplanområdet grænser mod vest op til etageboligområdet Strandparken. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af Skamlingvejen, mens det mod syd og øst afgrænses af boligområdet Rosenholm samt to parceller ved Vangen.

Nord for lokalplanområdet ligger Kolding Fjord. Vest for området ligger etageboligområderne Fjordparken og Strandparken, der består af syv etageejendomme omgivet af store grønne friarealer. I tilknytning hertil er desuden en daglivareforretning, et aktivitetshus og diverse fællesfaciliteter. Syd for lokalplanområdet er et større byområde bestående primært af parcelhuse.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



## Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageejendomme. Således giver lokalplanen mulighed for at etablere ca. 35 boliger, der gennem fastlæggelsen af niveauplan og facadehøjder tilpasses det skrånende terræn og landskabet.

## Lokalplanens baggrund

Baggrunden for lokalplanen er en privat ejers ønske om etableringen af nye boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageejendomme i op til 4 etager. Der skal udarbejdes en lokalplan for, at projektet kan realiseres.

# Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

## § 1 Lokalplanens formål

### § 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at sikre, at bebyggelsen fremstår som en ensartet helhed;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet.

## § 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

### § 2.1

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

Matr. nr.: 121f Kolding Markjorder 3. Afd

samt alle parceller, der efter den 14.02.2019 udstykses, 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 må kun anvendes til boligformål som blandet have- og etageboligområde.

### § 3.2

Bebyggelse må kun ske som tæt/lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse og lignende. Inden for byggefelt A kan der desuden etableres etageboliger.

### § 3.3

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

### § 3.4

De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fælles grønt friareal, må ikke bebygges.

Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.l. som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til området tekniske forsyning som vist på kortbilag 3.

## § 4 Udstykning

### § 4.1

Grunde må kun udstykkes som storparceller med flere boliger pr. matrikel eller som sokkeludstykningskninger.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### § 5.1

Der udlægges vej- og parkeringsareal i princippet som vist på kortbilag 2.

### § 5.2

Vejen skal anlægges med en kørebanebredde på min 5,5 meter.

Der kan anlægges parkeringspladser til parallelparkering som vist i princippet på illustrationsplanen, kortbilag 3.

### § 5.3

Der skal etableres en sti på langs af lokalplanområdet i princippet som vist på kortbilag 2.

Stien gennem det østlige grønne område skal udlægges i en bredde på min. 3,0 meter og anlægges som gangsti i en bredde på min. 1,5 meter.

### § 5.4

Der skal etableres cykelparkering med mindst 2,2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges overdækket.

### § 5.5

Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 1 p-plads pr. bolig.

### § 5.6

Parkering skal etableres som fælles parkeringsareal i princippet som vist på kortbilag 3.

### § 5.7

Parkeringspladser skal etableres i græsarmering.

Vej- og manøvrearealer skal etableres i betonfliser, sort asfalt eller lignende fast belægning.

## § 6 Tekniske anlæg

### § 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### § 6.2

Der må etableres regnvandsbassiner, regnbede og lignende anlæg til regnvandshåndtering. Åbne anlæg til regnvandshåndtering skal tilpasses landskabet og områdets landskabsarkitektoniske udtryk.

### § 6.3

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres inden for det areal, som er vist på kortbilag 2.

Anlæggene skal integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller som fritliggende i terræn med afskærmende beplantning. Undtaget herfra er nedgravede affaldscontainere.

### § 6.4

Der må ikke opsættes antenner, mobilmaster, husstandsvindmøller og lignende inden for lokalplanområdet.

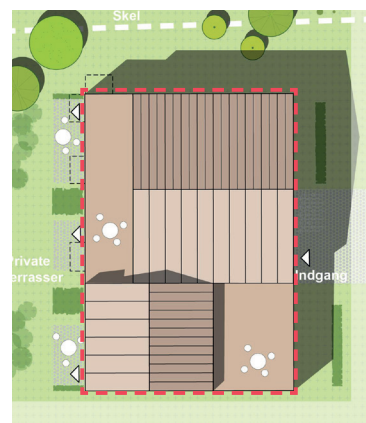


Illustration 1.

Jf. § 4.1 Med sokkeludstykningskninger menes udstykning hvor skellet placeres umiddelbart op ad bygningen, som vist i princippet, med rød stiplede linie, ovenfor.

### Regnbede

Regnbede anlægges som et beplantet bed i en lavning i terrænet, så regnvandet fordampes, nedsives eller opstaves, inden det optages af planterne. Kapaciteten kan øges ved at kombinere et regnbed med en faskine.

### Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner anlægges hovedsageligt for at kontrollere bortledning af overfladevand, ikke mindst efter ekstrem nedbør.

Tørre bassiner til midlertidig opstuvning af regnvand kan også etableres som parkeringsarealer, legepladser, boldbaner, skaterbaner eller lignende. Våde bassiner kan udformes som rekreative anlæg i området.

## § 6.5

Udendørs belysning skal være nedadrettet, og lyskilder skal afskærmes mod omgivelserne med en lyspunkthøjde på max. 3,5 meter.

## § 6.6

Befæstelsesgraden må på den enkelte grund ikke være højere en 40%.

Hvis der befæstes ud over den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/for-sinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## § 7.1

Der må etableres boligbebyggelse med et samlet etageareal på højst 3.200 m<sup>2</sup>.

## § 7.2

Ny boligbebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet.

## § 7.3

Småbygninger som cykelskure, miljøstationer og lignende må desuden opføres inden for det udlagte parkeringsareal som vist på kortbilag 2.

## § 7.4

Inden for byggefelt A1 må bebyggelse opføres i højst 4 etager samt med en bygningshøjde på højst 14 m og en facadehøjde på højst 14 meter.

## § 7.5

Inden for byggefelt A2 må bebyggelse opføres i højst 3 etager samt med en bygningshøjde på højst 11,5 m og en facadehøjde på højst 11,5 meter.

## § 7.6

Inden for byggefelt B må bebyggelse opføres i højst 3 etager samt med en bygningshøjde på højst 12 m og en facadehøjde på højst 8,5 meter.

## § 7.7

Småbygninger må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter.

## § 7.8

Bygningshøjde måles fra et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan for den enkelte bolig eller småbygning.

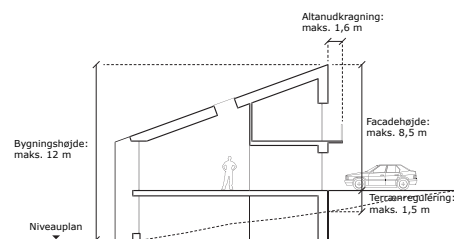
Gavltrekanter medregnes ikke i facadehøjden.

## § 7.9

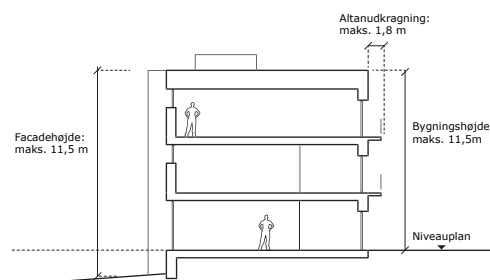
Bebyggelse må opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

## § 7.10

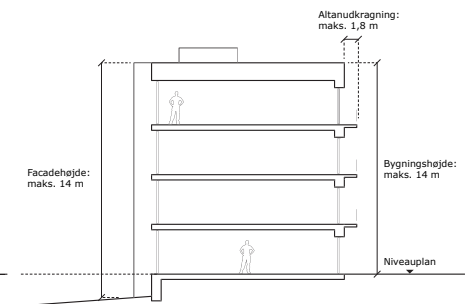
Bebyggelse må sammenbygges i naboskel som række- eller dobbelthuse.



Principsnit af rækkehusbebyggelse i byggefelt B.



Principsnit af etageejendom i byggefelt A2



Principsnit af etageejendom i byggefelt A1

#### § 7.11

Facader og bygninger må have en længde på højst 32 meter.

Boligbebyggelse skal etableres med en indbyrdes afstand på mindst 3 m.

#### § 7.12

Ubebyggede dele af byggefelter kan anvendes til private og fælles opholds- og friarealer, sti og cykelparkering.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 8.1

Bygninger inden for lokalplanens område skal have ydervægge i blank mur, i gul, rød eller brun tegl, beton, fremstå som pudset eller beklædt med skifer eller plader af fiberbeton.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende samt småbygninger, jf. § 7.3, må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, aluminium og kompositmaterialer.

### § 8.2

Pudsede ydervægge skal fremstå i hvid, sort eller grålig nuance.

Bygningers ydermur må desuden fremstå med teglens, træets, skifferens eller metallets naturlige udseende.

### § 8.3

Ydervægge på kældre, som frilægges, skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf.

### § 8.4

Lokalplanområdets bebyggelse skal opføres som en samlet enhed i de samme farver og materialer. Bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal desuden udføres med ens tagform og -hældning.

### § 8.5

Bebyggelse skal udføres med assymetrisk sadeltag eller ensidig taghældning på mellem 15 og 30 grader. Bebyggelse i 4 etager må desuden udføres med fladt tag.

Småbygninger som udhuse og carporte må udføres med andre tagformer.

### § 8.6

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

### § 8.7

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

### § 8.8

Tage må udføres med røde eller gule teglsten samt betontagsten, tagpap, zink eller fiberbeton med sort eller grå farve.

### § 8.9

Flade tage må udføres med andre materialer.

### § 8.10

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

### § 8.11

Inden for byggefelterne A1 og A2 må altaner udkrage højst 1,8 meter over facadelinjen.

Inden for byggefelt B må altaner udkrage højst 1,6 meter over facadelinjen.



## § 8.12

I byggefelterne A1 og A2 må vinduer mod øst i 2. sal og opefter kun udføres som højsiddene vinduer - dvs i en højde på min. 1,2 n.

## § 8.13

Boligernes facader udformes, så Miljøstyrelsens vejledende støjrænser kan overholdes.

## § 9 Ubebyggede arealer

## § 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

## § 9.2

Opholdsarealer, herunder altaner og terrasser, skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjrænser.

## § 9.3

Der må til den enkelte bolig i stueetagen etableres private terrasser. Private terrasser skal etableres fra facaden og med en dybde på højst 2 meter.

Øvrige friarealer skal udlægges som fælles friarealer.

## § 9.4

De fælles grønne friarealer som vist på kortbilag 2 skal beplantes med løvfældende træer og buske og tilsås med græs eller blomstergræs.

Regnbede til nedsivning af overfladevand på fælles friarealer skal beplantes med en blanding af arter tilpasset regnbedets fugtforhold.

## § 9.5

Beplantningen langs lokalplanområdets østlige afgrænsning som vist på kortbilag 2 skal bevares.

## § 9.6

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, privat terrasse og lignende skal fremstå som grønt areal.

## § 9.7

Der må i området hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde med en højde over 2,5 meter, campingvogne, lastvognstrailere og uindregistrerede køretøjer.

## § 10 Terræn

## § 10.1

Terrænregulering tillades kun i forbindelse med anlæg af vej, adgangsarealer til boliger og anlæg til regnvandshåndtering.

Terræn må reguleres højst +/- 1,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

## § 10.2

Terrænændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn, og der må kun etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende mellem boligbebyggelse og vejareal.

## § 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

## § 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte vej- og parkeringsarealer er etableret;

### Beplantning af regnbede

Regnbedene kan beplantes med stauder og græsser som eksempelvis kvan, husløg, iris, rabarber, dunhammer og salvie.

Træer kan plantes i regnbedene med arter som el og pil.

### 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.

- de i § 9 nævnte fælles grønne friarealer er etableret;
- at boliger er udformet, så de overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, jf. § 8.12;
- at anlæg til restaffald og genbrugsaffald er etableret;
- ny bebyggelse er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

## § 12 Grundejerforening

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening

## § 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

## § 14 Servitutter

Der er ingen servitutter, som aflyses som følge af lokalplanen.

## § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Der er ingen lokalplaner eller byplanvedtægter, som ophæves som følge af lokalplanen.

## § 16 Retsvirkninger

### Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

### Lokalplanens endelige retsvirkninger

#### § 16.1

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

#### § 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

#### § 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afgivelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

#### § 16.4

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

## § 16.5

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

## § 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 26. februar 2019

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 4. marts 2019.

## Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 4. juli 2019.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 14. august 2019.

# Redegørelse

Redegørelsen har til formål at udbyde 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

Lokalplanen omfatter et område mellem Tvedvej og Skamlingvejen i Kolding øst. Lokalplanområdet ligger umiddelbart øst for Strandparkens etageboliger, og området anvendes som åbent, fælles opholdsareal. Øst og syd for lokalplanområdet er et større område med åben-lav boligbebyggelse. Nord for lokalplanområdet, på modsatte side af Skamlingvejen, ligger Kolding Fjord. Landskabet skrånede mod nordøst, og fra lokalplanområdet er der derfor udsigt over fjorden mod nord og nordøst.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Tvedvej, og langs lokalplanens vestlige afgrænsning er en mindre forbindelsesvej med adgang til en parkeringskælder ved etageejendommen Tvedvej 139-143. Vejen ligger delvist inden for lokalplanområdet.

Udover vejarealet fremstår lokalplanområdet ubebygget og ubefæstet. Størstedelen af området henligger som græsplæne. Langs vejarealet er en lavere buskbevoksning samt ti allétræer. Langs lokalplanområdets østlige afgrænsning er ligeledes en lavere bevoksning med enkelte store træer.

Lokalplanområdet omfatter et areal på 5.650 m<sup>2</sup> og ligger i byzone.

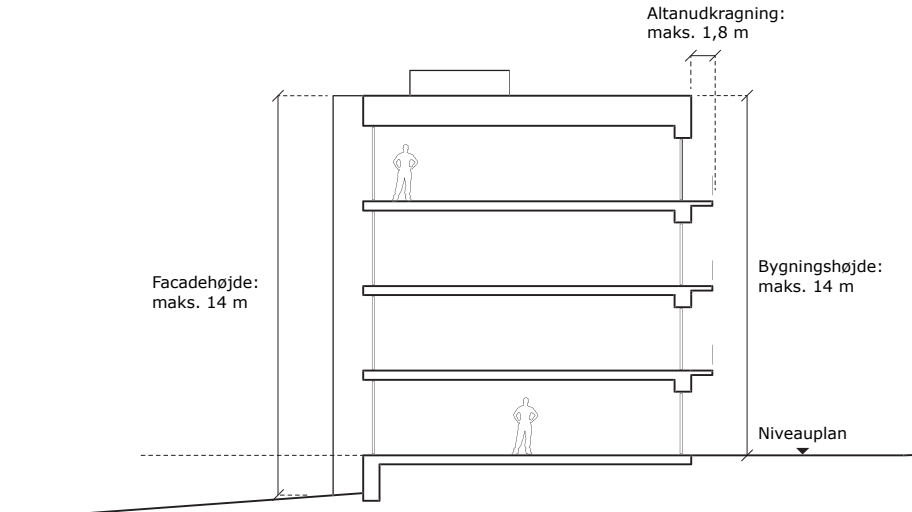
Centralt gennem lokalplanområdet løber en kloakledning fra lokalplanområdets sydvestlige hjørne til det nordvestlige hjørne.

## Lokalplanens indhold

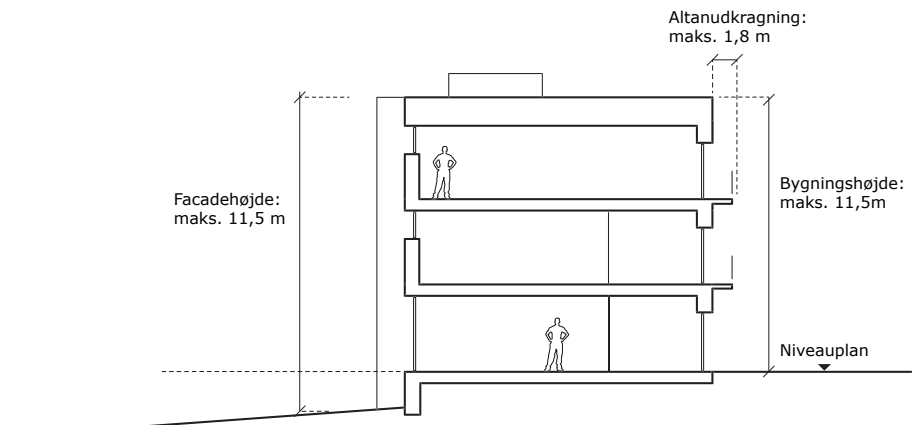
Bygherre ønsker at udbygge boligområdet øst for Strandparken med rækkehuse og etageboliger i op til 4 etager. Lokalplanen udlægger derfor området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse og etageboliger. Det forventes, at der inden for lokalplanområdet vil blive opført 35 boliger.

## Disponering

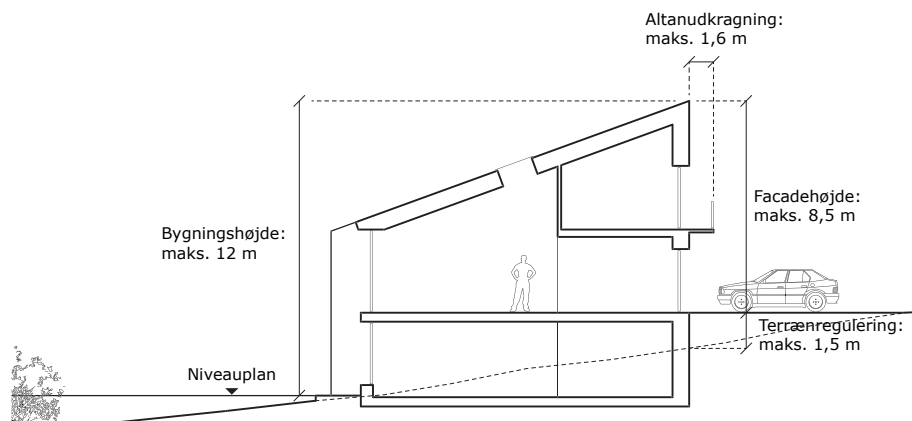
Lokalplanområdet skrånede mod nordøst. På langs af skråning og lokalplanområdets vestlige afgrænsning er et vejareal, der giver adgang til parkeringskælderen tilhørende etageejendommen Tvedvej 139-143. Vejarealet udvides og forlænges mod nord, så det vil fungere som manøvreareal for lokalplanområdets parkeringspladser. Parkeringspladserne etableres på vejarealets østlige side og mod vest på den sydlige del af vejarealet. Langs og nord for vej- og par-



Principssnit af etageejendom i byggefelt A1



Principssnit af etageejendom i byggefelt A2



Principssnit af rækkehusbebyggelse i byggefelt B.

keringsarealet udlægges to byggefelter. Den øvrige del af lokalplanområdet udlægges til fælles grønne friarealer. Den lave beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning bevares.

## Anvendelse

Lokalplanområdet fastholdes til boligformål. Inden for lokalplanområdet kan der opføres tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse samt etageboliger.

Der kan inden for lokalplanområdet drives erhverv som frisør, ejendomsmægler, advokat, revisor, arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen, under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, som bebor ejendommen,
- at erhvervet placeres i boligheden og ikke i en selvstændig bygning,
- at erhvervsdelens areal er mindre end beboelsesdelen,
- at ejendommen fremstår med karakter af beboelsesejendom både i udformning af bebyggelse og indretning af ubebyggede arealer, ved skiltning el. lign.,
- at virksomheden ikke ændrer på områdets parkeringsbehov,
- at virksomheder ikke i væsentligt omfang opsøges af kunder o.lign., og
- at der ikke i forbindelse med virksomheden indrettes udstilling eller udendørs oplag.

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet vejbetjenes ad eksisterende vejareal fra vest. Her er der adgang til Tvedvej og byens overordnede vejnet.

Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 pr. bolig. Parkeringen etableres som fælles parkering.

Parkeringsarealerne ligger henholdsvis syd og vest for boligerne. Derudover er der et mindre parkeringsareal i områdets nordøstlige del. Mindst to af parkeringspladserne skal anlægges som handicapparkeringspladser som vist i princippet på illustrationsplanen.

I lokalplanområdets østlige del skal der etableres en sti på langs af området. Stien vil skabe en rekreativ grøn forbindelse mellem en grøn kile sydvest for lokalplanområdet og fjorden mod nord. Stien forbindes mod syd til eksisterende sti, som har forbindelse til Tvedvej.

## Bebyggelse og anlæg

Der kan inden for lokalplanens byggefelter etableres tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og dobbelthuse i op til 3 etager. Inden for det nordligste byggefelt kan der desuden etableres etageboliger i op til 4 etager.

Særligt langs lokalplanområdets sydlige byggefelt skråner landskabet stejlt mod nordøst. Terrænfaldet skal her optages i bebyggelsen, hvilket sikres gennem bestemmelse om bebyggelsens facadehøjde. Her igennem sikres det, at bebyggelsen vil fremstå i højst 2 etager med udnyttet tagetage.

Lokalplanen indeholder bestemmelse om bygningers og facaders maksimale længde, hvorigennem det sikres, at områdets bebyggelse opdeles i mindre rækkehuse og etageejendomme. Der fastsættes ligeledes en minimumsafstand mellem husene således, at der skabes luft og passage på tværs af boligbebyggelsen.

For at sikre at områdets bebyggelse fremstår som en samlet helhed har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes. Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal fremstå med ens farver og materialer. Lokalplanen fastsætter desuden, at bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal etableres med ens tagform og -hældning, hvilket vil understøtte den arkitektoniske sammenhæng i bebyggelsen.

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

Der er udarbejdet skyggegediagrammer, som viser, at ny bebyggelse i løbet af dagen ikke medfører væsentlig skyggepåvirkning af naboejendommene. Lokalplanområdet ligger vest for tre højhuse, hvorfra der vil være skyggepåvirkning på en del af lokalplanområdet fra omkring eftermiddagstid. Der er gode muligheder for sollys på øvrige arealer, og fra om morgenen og ud på eftermiddagen er der det meste af året sol på størstedelen af områdets opholdsarealer. Skyggegediagrammer fremgår af bilag B.

## 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.

Der etableres såvel private opholdsarealer i direkte tilknytning til de enkelte boliger i form af altaner og terrasser som fælles opholdsarealer i den grønne kile øst for bebyggelsen. Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at altaner og terrasser gennem udstækning og størrelse ikke vil virke dominerende i forhold til områdets arkitektur.

## Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen fastsætter, at den eksisterende beplantning langs lokalplanområdets østlige afgrænsning skal bevares med sit nuværende omfang. Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til parkering, vej, sti eller privat terrasse skal fremstå som grønne friarealer. På denne måde vil lokalplanområdet bevare sit grønne udtryk.

Derudover skal parkeringsarealer skal etableres i græsarmering.

Der kan inden for lokalplanområdet etableres anlæg til regnvandshåndtering i form af regnbæde, regnvandsbassiner og lignende. Åbne regnvandsanlæg skal gives et tilpasses landskabet og integreres i områdets landskabsarkitektonisk udtryk. Herved vil eventuelle åbne regnvandsanlæg være med til at understøtte områdets rekreations- og naturværdi samt styrke områdets biofaktor.

## Natur og miljø

### Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

### Støj og vibrationer

Lokalplanområdet grænser mod nord op til Skamlingvejen. Der i forbindelse med forarbejdet til lokalplanen udarbejdet en støjreddegørelse. Af støjreddegørelsen fremgår det, at boligbebyggelsens nordfacade tættest på Skamlingvejen vil have et støjniveau på ca.  $L_{den}$  58 dB(A). Det skal for ibrugtagning sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes. Planlægningen forudsætter huludfyldning, og boligernes facader udformes, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Derudover er der inden for området sikret adgang til fælles opholdsarealer, som ikke er støjbelastede.



### 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.

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.

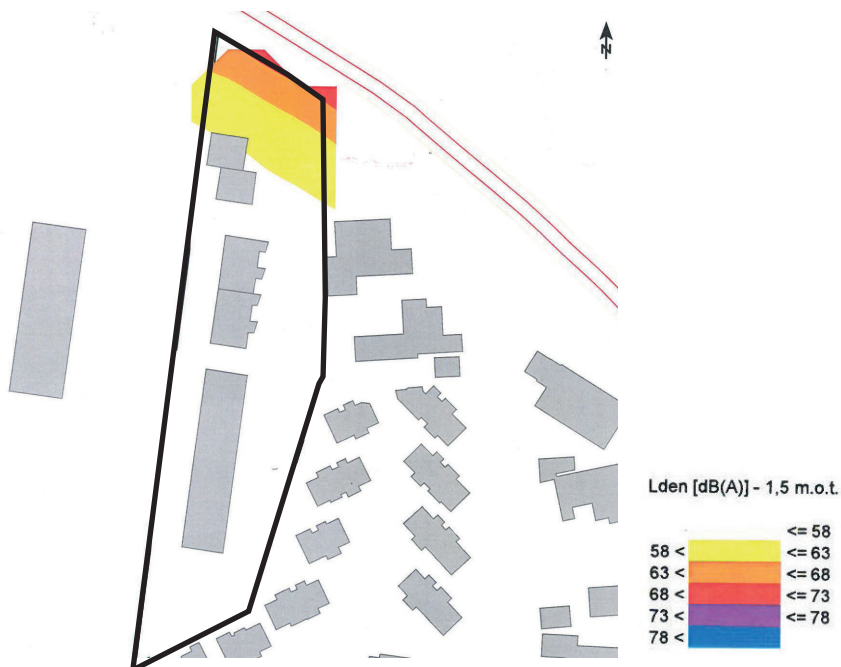
### International naturbeskyttelse

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EU Habitatdirektivets Bilag IV har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt planlægningen kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV dyrearter (Natura 2000-områder) eller voksested for bilag IV plantearter.

Området omfattet af lokalplanen består på tidspunkt af planens udarbejdelse af arealer, som anvendes til fælles opholdsarealer Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område "Lillebælt" og "Svanemosen" er ca. 6,5 km.

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, omprojektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

### Klima og bæredygtighed



Der kan inden for lokalplanområdet etableres regnbede, regnvandsbassin og lignende anlæg til opstuvning og tilbageholdelse af regnvand. Desuden kan bebyggelse etableres med tagvegetation (grønne tage), der bidrager til tilbageholdelse og fordampning af regnvand.

Herudover friholdes lokalplanområdets østlige del for bebyggelse.

Gennem bestemmelserne for småbygninger sikrer lokalplanen mulighed for etableringen af miljøstation til genbrugsmaterialer.

## Grundejerforeninger

Der er ingen bestemmelser om grundejerforening

## Lokalplanens forhold til anden planlægning

### Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan.



### Servitutter

Inden for området er der en tinglyst afløbsledning med en omtrentlig placering, som vist på illustration. Der skal holdes en afstand til ledningen på min. 2 meter til hver side målt fra yderside ledning. Afløbsledningen er vist med blå streg. Dele af ledningen skal omlægges.

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2017-2029.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 er der udarbejdet et tillæg nr. 34.

## Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 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 2017-2029 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

## Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lavere bebyggelsesprocenter.

Med tillægget gives der i området omfattet af kommuneplantillægget mulighed for en lavere bebyggelsesprocent, færre fælles opholdsarealer end det har været lagt op til i Kommuneplan 2017-2029 og haveboligbebyggelse i samspil med etageboligbebyggelse.

Det giver anledning til udskillelse af et nyt rammeområde 1013-B3 til etageboligbebyggelse med en maksimale bygningshøjde op til 4 etager og 14 meter, og med en maksimal bebyggelsesprocent på 60.

Der stilles i kommuneplantillægget ikke supplerende bestemmelser vedrørende opholdsarealer. Det betyder, at kommuneplanens generelle rammer for hele kommunen er gældende, dvs. opholdsarealer skal udgøre mindst 50% af etagearealet, heraf 10% af det udlagte areal skal udgøres af fælles opholdsarealer.

## Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer og principper for en bæredygtig byudvikling.

## Sektorplaner

### Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsbeholdere for indsamling af restaffald og genbrugsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

### Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme og området udlægges derfor til kollektiv varmforsyning.

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

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedrivning af nedbør, etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

## Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger inden for et område med begrænsede drikkevandsinteresser, jf. Kolding Kommunes "Vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan 2011 - 2021".

Lokalplanområdet udlægges til boligformål. Anvendelsen er i overensstemmelse med områdets drikke- og grundvandsinteresser.

## Kollektiv trafik

Nærmeste busforbindelse er i gåafstand af 5-10 min.

## Statslige interesser

### Kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger ca. 30 m 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 bebyggelse i op til 4 etager svarende til en bygningshøjde på op til 14 meter.

Det vurderes, at bebyggelsen kun vil have begrænset påvirkning af kystlandskabet, da bebyggelsen opføres i en kile mellem eksisterende bebyggelse. Den planlagte bebyggelse er væsentlig lavere end nabobebyggelsen mod vest i 11 etager og med en højerere placering på terræn end den planlagte bebyggelse. Som følge af lokalplanområdets placering, omgivet af bymæssig bebyggelse, vurderes det at lokalplanen ikke vil forringe offentlighedens adgang til kysten eller have væsentlig visuel påvirkning af kystlandskabet.

## Tilladelser efter anden lovgivning

### Internationale beskyttelsesområder

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper indenfor internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt" og "Svanemosen", som ligger 6,5 km fra planområdet. Herefter følger "Kongeå" ca 19 km mod vest. 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.

### Fortidsminder

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af museumsloven, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Diger i byzone er reguleret af lokalplanens bestemmelser.

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.

### Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet - jf. jordforureningsloven.

### 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.

### Miljøvurdering

Projektet er omfattet af miljøvurderingslove, hvorfor der skal gennemføres en miljøvurderingsproces.

Kolding Kommune har vurderet på baggrund af denne screening, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af det konkrete projekt.

Screeningen viser, at etablering af projektet ikke forventes at få væsentlige indvirkninger på miljøet.

### **Arkæologisk vurdering**

Afgørelsen bekendtgøres sammen med lokalplanforslaget.

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område.

Der er ikke registreret fortidsminder inden for eller tæt ved planområdet, der desuden dels er stærkt skrånende og dels relativt lavtliggende.

På baggrund af ovenstående vurderer Museet dag, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under evt. anlægsarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

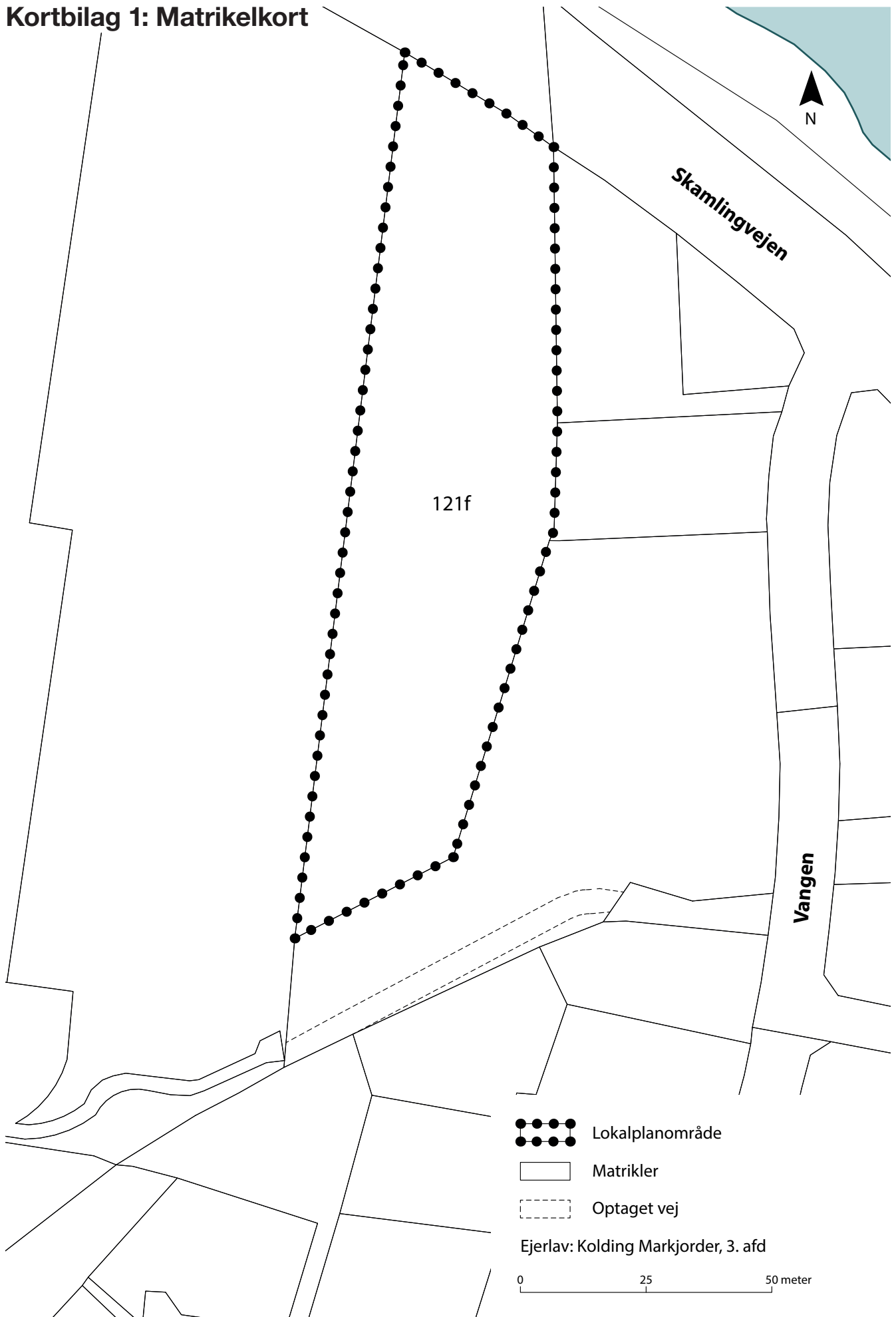
Bygherre bedes dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

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



# Kortbilag

## Kortbilag 1: Matrikelkort





## Kortbilag 2: Byggefelter, veje mv.

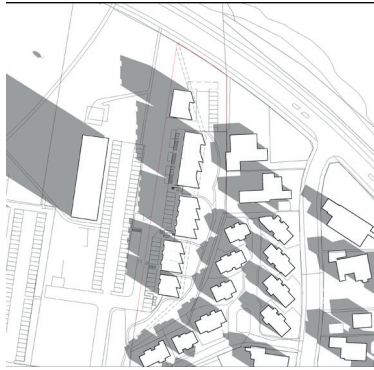


### Kortbilag 3: Illustrationsplan

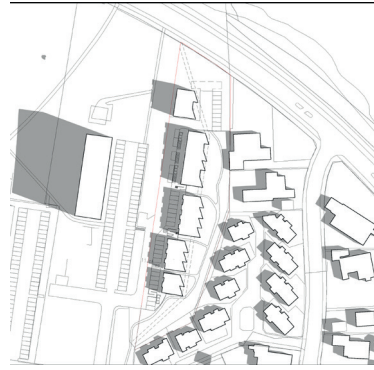


# Bilag

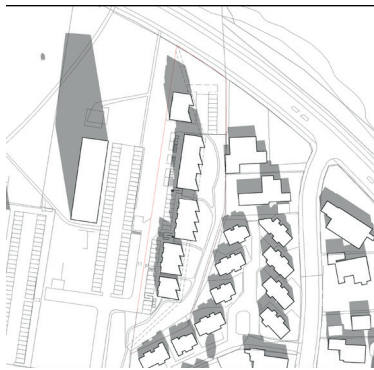
## Bilag A: Skyggediagrammer



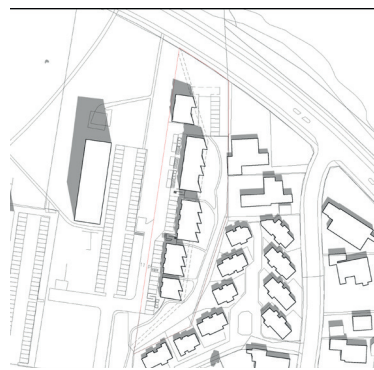
Den 21. marts kl. 09.00



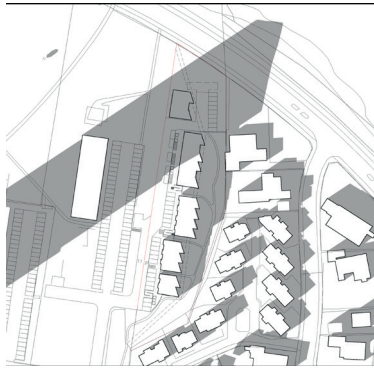
Den 21. juni kl. 09.00



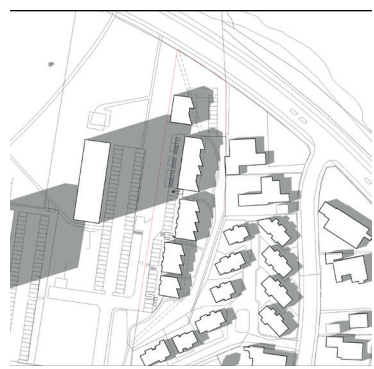
Den 21. marts kl. 12.00



Den 21. juni kl. 12.00



Den 21. marts kl. 16.00



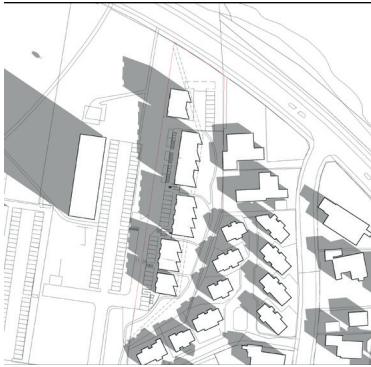
Den 21. juni kl. 16.00



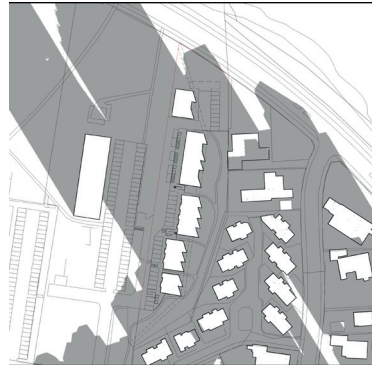
Den 21. marts kl. 19.00



Den 21. juni kl. 19.00



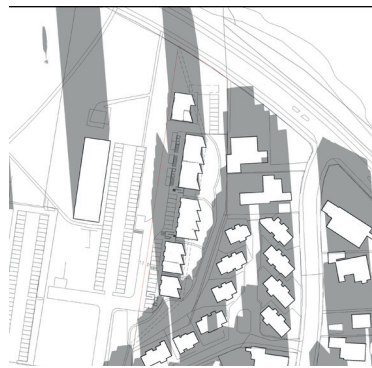
Den 21. september kl. 09.00



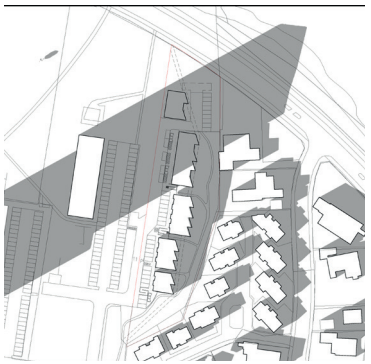
Den 21. december kl. 10.00



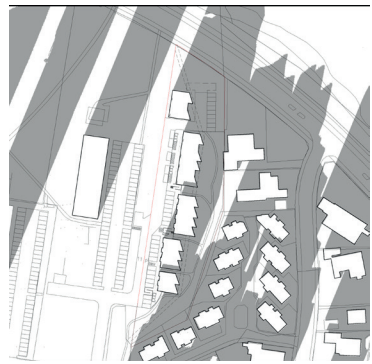
Den 21. september kl. 12.00



Den 21. december kl. 12.00



Den 21. september kl. 16.00



Den 21. december kl. 14.00

# 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