



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Ambulancevej

Skovvangen

Lærkevej

Kapelvej

Svanevej

Forslag

Lokalplan 0114-41

Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter

Offentlig høring 27. marts - 22. maj 2025

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	
Lokalplanens formål	
Lokalplanens baggrund	

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
------------------------------	----

Redegørelse

3	Eksisterende forhold	15
3	Lokalplanens indhold	15
4	Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
	Tilladelser fra andre myndigheder	26
5	Arkæologisk vurdering	26
5	Ekspropriation	27

Kortbilag

6	Kortbilag 1: Matrikelkort	29
6	Kortbilag 2: Arealudlæg	30
7	Kortbilag 3: Bevaringsværdige træer	31
7	Kortbilag 4: Terrænregulering før eventuel udvidelse af Skovvan-	
8	gen	32
10	Kortbilag 5: Terrænregulering efter eventuel udvidelse af Skovvan-	
12	gen	33

Bilag

12	Bilag A - Koordinatliste for indmålte træer	36
12	Bilag B - Støjrapport	38



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Kolding by på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen. Arealet er på ca. 0,7 ha og er beliggende i byzone.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til lokalcenterformål med mulighed for etablering af en dagligvarebutik med tilhørende manøvre- og parkeringsareal. Det er endvidere lokalplanens formål at sikre, at vejadgang til området alene sker fra Lærkevej samt at der sker en funktionel afvikling af trafikken med gode adgangs- og oversigtsforhold.

Lokalplanens formål er derudover at sikre bevaring af eksisterende træer, at byggeri tilpasses i forhold til omgivelserne og at sikre hensyn til beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Kolding Kommunes byråd vedtog i maj 2019 en lovpligtig udviklingsplan for de almene boligområder Skovvejen/Skovparken. Som led i at realisere den vedtagne udviklingsplan godkendte byrådet den 30. april 2024, at den almene boligorganisation Bovia kan frasælge en del af arealerne i boligområdet Skovparken til en privat investor med henblik på etablering af en dagligvarebutik. På den baggrund udarbejdes lokalplanen for at muliggøre etablering af en dagligvarebutik på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

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 fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanens område til lokalcenterformål;
- at sikre vejadgang fra Lærkevej;
- at sikre en funktionel afvikling af trafikken i området med gode adgangs- og oversigtsforhold;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i forhold til omgivelserne;
- at sikre eksisterende bevaringsværdige egetræer;
- at sikre, at anvendelse, anlæg og bebyggelse i området sker under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Del af matr. nr. 185ay, Kolding Markjorder 4.afd.

samt alle parceller, der efter den 02.01.25 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 udlægges til lokalcenterformål.

§ 3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til detailhandel i form af én dagligvarebutik til lokalområdets daglige forsyning.

§ 3.3

Butikker til detailhandel med dagligvarer må højst have et areal på 1.200 m².

Dagligvarer

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

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

§ 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Lærkevej, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

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

§ 5.3

Ved udformning og indretning af veje, stier og parkeringspladser skal der tages hensyn til blinde, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Parkering

§ 5.4

Der skal anlægges parkeringsareal svarende til mindst 4 p-pladser pr. 100 m² etageareal til butik og 1 p-plads pr. 50 m² til personalefaciliteter.

Parkeringspladserne skal fremstå som offentligt tilgængelige.

§ 5.5

Der skal mindst anlægges følgende handicapparkeringspladser:

Parkeringsanlæggets størrelse (Antal p-pladser i alt)	Handicappladser til alm. bil (3,5 x 5,0 meter)	Handicappladser til kassevogn (4,5 x 9,0 meter)
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1
26 - 75	2	1

De ovennævnte handicapparkeringspladser medregnes i de påkrævede antal parkeringspladser i § 5.4 og skal placeres i nærheden af butiksindgange.

§ 5.6

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 1,5 plads pr. påbegyndt 100 m² etageareal.

Cykelparkeringspladser skal placeres i nærheden af butiksindgange.

Stier

§ 5.7

Stien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges og anlægges i en bredde af mindst 3 meter.

Stien b-c, som markeret på kortbilag 2, skal udlægges og anlægges i en bredde af mindst 1,9 meter.

Belysning

§ 5.8

Der skal etableres belysning af sti-, manøvre- og parkeringsareal i henhold til gældende vejregler. Belysningen skal ske med ensartede armaturer og være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).

Udstykning

Når der under § 4 Udstykning står 'ingen bestemmelse om udstykning', betyder det, at udstykning kan ske efter reglerne i bygningsreglementet og udstykningsloven.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Der må ikke bebygges eller etableres faste anlæg eller beplantning inden for en afstand af 4 meter på hver side af centerlinjen af det på kortbilag 2 viste TVIS ledningstracé uden forudgående accept fra ledningsejer.

§ 6.3

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

Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal placeres inden for arealet til affaldshåndtering og oplag, som angivet med særlig signatur på kortbilag 2.

§ 6.4

Der må i området ikke foretages udendørs oplagring uden for arealet til affaldshåndtering og oplag, som angivet med særlig signatur på kortbilag 2.

§ 6.5

Arealer til affaldshåndtering og oplag jf. §§ 6.3 og 6.4 skal visuelt afskærmes mod Lærkevej med hegn eller pergola med klatreplanter.

Hegn eller pergola skal udføres i træ eller metal og fremstå i materialets naturlige farve eller malet brun, grå eller sort.

§ 6.6

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke placeres på terræn.

§ 6.7

Der må ikke opsættes vindturbiner/husstandsvindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

§ 6.8

Der må ikke opstilles mobilantennemaster inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelse til daglivarebutik inklusiv personalefaciliteter må højst udgøre et samlet etageareal på 1.200 m².

Derudover må der etableres bebyggelse som overdækninger til indkøbsvogne, cykelparkering, teknikbygninger, overdækket affaldshåndtering, varegård og lignende med et samlet etageareal på højst 200 m².

§ 7.2

Bebyggelse til dagligvarebutik inklusiv personalefaciliteter samt affaldshåndtering skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Mindre bygninger, som f.eks. overdækninger til indkøbsvogne, cykelparkering, teknikbygninger og lignende, kan placeres uden for byggefeltet.

§ 7.3

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for det grønne friareal som er vist på kortbilag 2.

§ 7.4

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage.

Dog må bebyggelse inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2, opføres med teknikhus på tagfladen over stueetagen.

§ 7.5

Bebyggelse inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt må have en højde på maksimalt 8,5 meter. Dog må stueetagen højst være 6 meter.

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

§ 7.6

Bebyggelse uden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2, må have en højde på maksimalt 3,0 meter.

§ 7.7

De maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, vej og sti.

§ 7.8

Hovedindgangen til butik skal være placeret i bygningens vestlige del og orienteres mod nord.

§ 7.9

Arealer til varelevering og affaldshåndtering skal placeres syd for butiksarealet i princippet som vist på illustration 1.

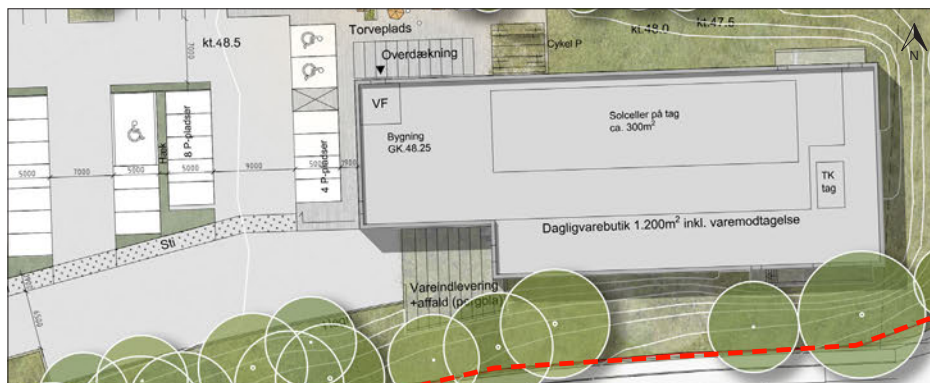


Illustration 1.

Princip for placering af varelevering og affaldshåndtering syd for butiksarealet jf. § 7.8.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bygninger inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2 skal fremstå med ydervægge i blank mur, skærmtegl eller beklædt med træ.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, metal og kompositmaterialer.

§ 8.2

Ydervægge af bygninger inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2 skal fremstå med følgende farver afhængig af det valgte facademateriale:

- Mursten og skærmtegl: lyse grå, gule og/eller lyse brunlige farver.
- Træ: træets naturlige farve og/eller oliebehandlet eventuelt med pigment i brunlige nuancer, der kan sammenlignes med træets naturlige farve.

Mindre dele af bygningers ydervægge samt bygningsdele som for eksempel kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i hvid, brun, grå og sort, uafhængigt af materiale.

Signalfarver som blå, rød, gul og grøn tillades ikke.

Signalfarver

Signalfarver er stærke, klare og iøjefaldende farver, der danner stor kontrast til omgivelser - bygningsdele og beplantning.

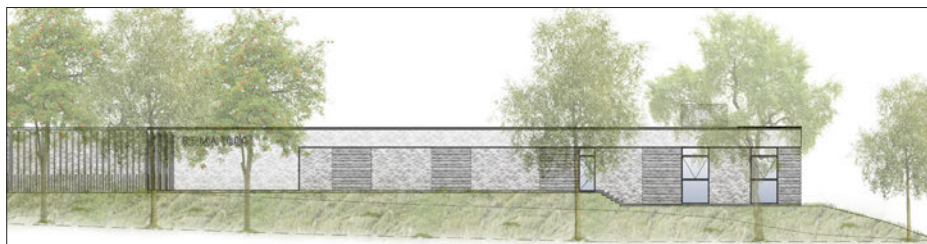
De beskrives også som pangfarver og kan fremstå selvlysende.

§ 8.3

Facaden af bebyggelsen til dagligvarebutik skal visuelt opbrydes i mindre enheder, f.eks. parti-er med forskudte eller tilbagetrukne tegl i princippet som vist på illustration 2.

Illustration 2.

Princip for visuel opbrydning af facaden i mindre enheder jf. § 8.3.



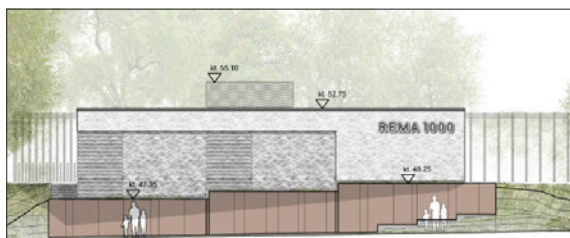
§ 8.4

Eventuel frilagt spunsvæg/sokkel med en synlig højde over 0,3 meter skal fremstå med beklædning af plader i metal som f.eks. cortenstål, perforeret eller strækmetal i farverne: rustfarve (cortenstål), eller mat gylden eller grå.

Pladebeklædningen skal fremstå med variation i pladebredden, så facaden visuelt opbrydes i mindre enheder. I princippet som vist på illustration 3.

Illustration 3.

Princip for variation i pladebredde ved beklædning af spunsvæg med plader af metal jf. § 8.4.



§ 8.5

Mindre fritstående bygninger, som f.eks. overdækninger til indkøbsvogne, cykelparkering, teknikbygninger og lignende, skal fremstå med ydervægge i træ eller metal i materialets naturlige farve eller malet sort, grå eller i afdæmpede brunlige eller grønne nuancer.

Dele af ydervæggene må desuden fremstå med transparent glas eller plexiglas.

§ 8.6

Tage skal fremstå med fladt tag.

Mindre bygninger, overdækninger til indkøbsvogne, cykelparkering, teknikbygninger, overdækket affaldshåndtering, varegård og lignende må udføres med andre tagformer.

§ 8.7

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal skjules bag murkronen, så de ikke er synlige fra terrænen, i princippet som vist på illustration 4.

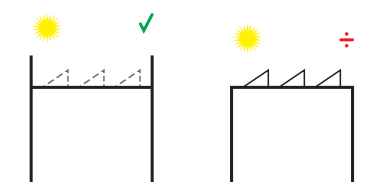


Illustration 4.

Princip for afskærmning af anlæg til udnyttelse af solenergi jf. § 8.7.

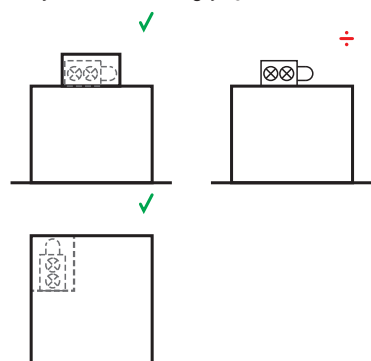


Illustration 5.

Princip for afskærmning af tekniske installationer jf. § 8.8.

§ 8.8

Tekniske installationer på tagfladen som f.eks. ventilations- og klimaanlæg og lignende skal udføres som en del af bygningen eller afskærmes, så de ikke er synlige fra terrænen, i princippet som vist på illustration 5.

Afskærmning skal fremstå i med sider i træ eller metal i farver afstemt efter bygningens øvrige ydervægge.

§ 8.9

For skiltning og reklamering i lokalplanområdet gælder følgende:

Skiltning på bygninger

- Der må kun skiltes med dagligvarebutikkens firmanavn/logo.
- Der må maksimalt opsættes ét skilt på hver facade.
- Skilte skal fremstå som fritskårne enkeltbogstaver/logo opsat direkte på facaden eller på en bærelplade af klart glas.
- Skilte må maksimalt have en højde på 0,7 meter.

§ 9.6

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

§ 9.7

Der må ikke etableres fast hegn i lokalplanområdet ud over indhegning af udendørs oplag jf. § 9.6.

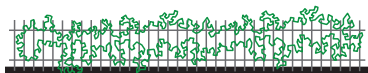


Illustration 7.

Princip for udformning af hegn med beplantning jf. § 9.7.

Dog tillades etablering af hegn i en højde på mellem 0,8 og 1,2 meter med en placering som angivet på kortbilag 2, til at forhindre fodgængeres færdsel mellem Lærkevej og området for varelevering til butikken.

Hegnet skal fremstå med sider som en åben konstruktion af metal eller træ og beplantes med egnede klatreplanter i princippet som vist på illustration 7.

§ 9.7

Der må i lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde, campingvogne, lastvognstrailere og lignende samt uindregistrerede køretøjer.

Beplantning

§ 9.8

De på kortbilag 3 viste bevaringsværdige træer skal bevares. Træernes benævnelse på kortbilag 3 "Txx" henviser til koordinatlisten vedlagt som bilag A - Koordinatliste for indmålte træer.

Under anlægsarbejde skal arealet under kroneprojektion friholdes for oplag, tekniske installationer og lignende. Træernes stammer skal desuden beskyttes mod stød og beskadigelse af barken.

Hvis det er nødvendigt at grave under en del af de kronedækkede arealer, tillades skånsom beskæring af kronen af det pågældende træ og tilsvarende må alle rødder med en omkreds over 15 cm ikke beskadiges.

Træerne benævnt T21; T22; T25, T26; T28; T30; T38; T39 og T40 og som vist på kortbilag 3, tillades udtyndet i nødvendigt omfang for at sikre gode vækstbetingelser for beplantningen som helhed. Ved udtynding skal det sikres, at udtrykket af en samlet beplantning i sammenhæng med den øvrige træbeplantning langs Lærkevej bevares.

§ 9.9

Hvis nogle af de bevaringsværdige træer jf. § 9.8 går til, skal de erstattes af nye træer af arten eg.

Nye træer skal sikres gode vækstvilkår som minimum igennem følgende tiltag:

- De nyplantede træer skal have et stammeomfang på minimum 12-14 cm.
- Træerne skal plantes efterår eller forår (før løvspring) i samme dybde som det havde på planteskolen.
- Træerne skal plantes i god vækstjord og jorden udenfor plantehullet gøres tilgængeligt for træernes rødder ved f.eks. at løsne plantehullets bund og sider.
- Der skal etableres åbent bed omkring træerne med minimum 1,5 m² åben jordoverflade. Bedet skal holdes fri for tilgroning i mindst 3 vækstsæsoner.
- Der skal etableres passende opbinding, der ikke skader barken. Opbinding skal tilses og justeres løbende. Opbinding skal fjernes, når træet er veletableret (efter ca. 4-6 år).
- Træerne skal vandes ugentligt med vandingspose fra april til september i mindst 3 vækstsæsoner.
- Træerne skal beskyttes i etableringsfasen mod vejsalt.

§ 9.10

Det grønne friareal, som er vist på kortbilag 2, skal tilsås med græs eller blomstergræs.

§ 9.11

Fritliggende arealer med parkeringspladser skal afgrænses med bunddækkende beplantning eller bøgepur mod stiforbindelse og manøvrearealer. I princippet som angivet på illustration 8.



Illustration 8.

Princip for beplantning omkring parkeringspladser jf. § 9.11.

Beplantningen må ikke hindre gode oversigtsforhold og højden må ikke overstige 0,8 meter.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,7 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget:

- terrænregulering i forbindelse med anlæg af vejoverkørsler og stier.
- større terrænregulering, som i princippet vist på kortbilag 4 og 5.

§ 10.2

I forbindelse med opførelse af bebyggelse til dagligvarebutik skal terrænet mod Skovvangen tilpasses jævnt til det omkringliggende terræn i princippet som illustreret på kortbilag 4.

§ 10.3

I forbindelse med eventuel udvidelse af Skovvangen må terrænet omkring bebyggelsen til dagligvarebutik reguleres med brug af spunsvæg/frilagt sokkel i princippet som illustreret med særlig signatur på kortbilag 5.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret;
- de i § 5 nævnte stier er etableret;
- den i § 6 nævnte afskæmning af affaldshåndtering og oplag er etableret;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret;
- de i § 9 nævnte nødvendige foranstaltninger til tilbageholdelse af regnvand er etableret;
- de i § 9 nævnte træer, som erstatning af udpegede bevaringsværdige træer, er etableret, hvis ét eller flere af de udpegede træer lider væsentlig skade eller går til.

§ 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 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.

Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagning bliver tilvejebragt:

- adgang til vej,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand,
- drikkevandsforsyning,
- mulighed for brandslukning og
- afskærmningsforanstaltninger, hvis disse er påkrævet jævnfør lokalplanen.

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 endelig 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 hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

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

§ 16.5

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

§ 16.6

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

§ 16.7

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 25. marts 2025.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. marts 2025.

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 omfatter et areal på ca. 0,7 ha og er beliggende i byzone i den nordlige del af Kolding by, på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen.

Lokalplanområdet afgrænses mod vest og nord af etageboliger, som indgår i det almene boligområde Skovparken. Mod øst afgrænses området af Skovvangen og Kolding Sygehus med det bagvedliggende natur- og friluftsområde Marielund-kilen. Mod syd afgrænses området af Lærkevej med Nordre Kirkegård i baggrunden.

På tidspunktet for udarbejdelsen af lokalplanen anvendes lokalplanområdet til grønt fælles friareal med en mindre indhegnet boldbane, et shelter og et grillsted. Diagonalt i området løber en stiforbindelse fra etageboligerne til busstoppestedet på Lærkevej.

Størstedelen af terrænet i lokalplanområdet falder meget lidt fra vest mod øst og fremstår forholdsvis fladt. Mod Lærkevej i syd og Skovvangen i øst falder terrænet dog markant med op til 2 meter. På skråningen langs Lærkevej står spredt gruppe af træer af arten eg, som fremstår opstammede uden underbeplantning, og visuelt markerer de overgangen fra lokalplanområdet til de omkringliggende veje, de offentlige områder og grønne omgivelser. Træbeplantningen indgår i en samlet beplantning, der fortsætter langs Lærkevej, og som er karaktergivende for området i sin helhed.

Skovvangen øst for lokalplanområdet er én af hovedtrafikforbindelserne til Kolding midtby. Størstedelen af ambulancekørslen til og fra sygehuset foregår desuden ad Skovvangen.

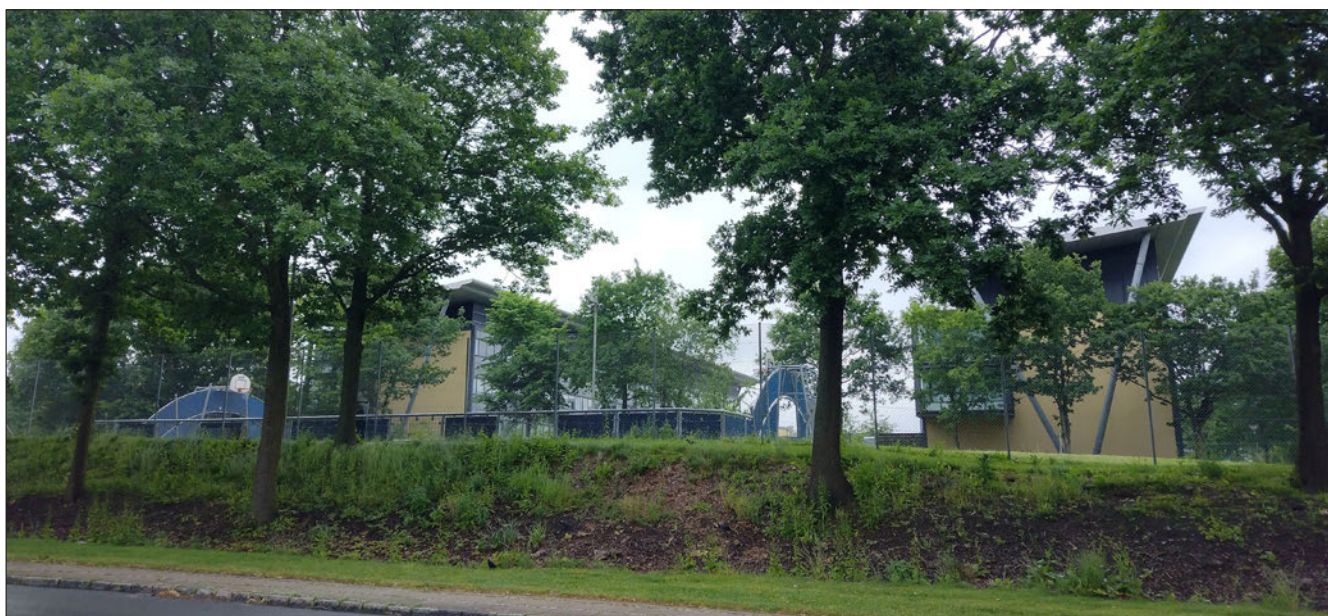
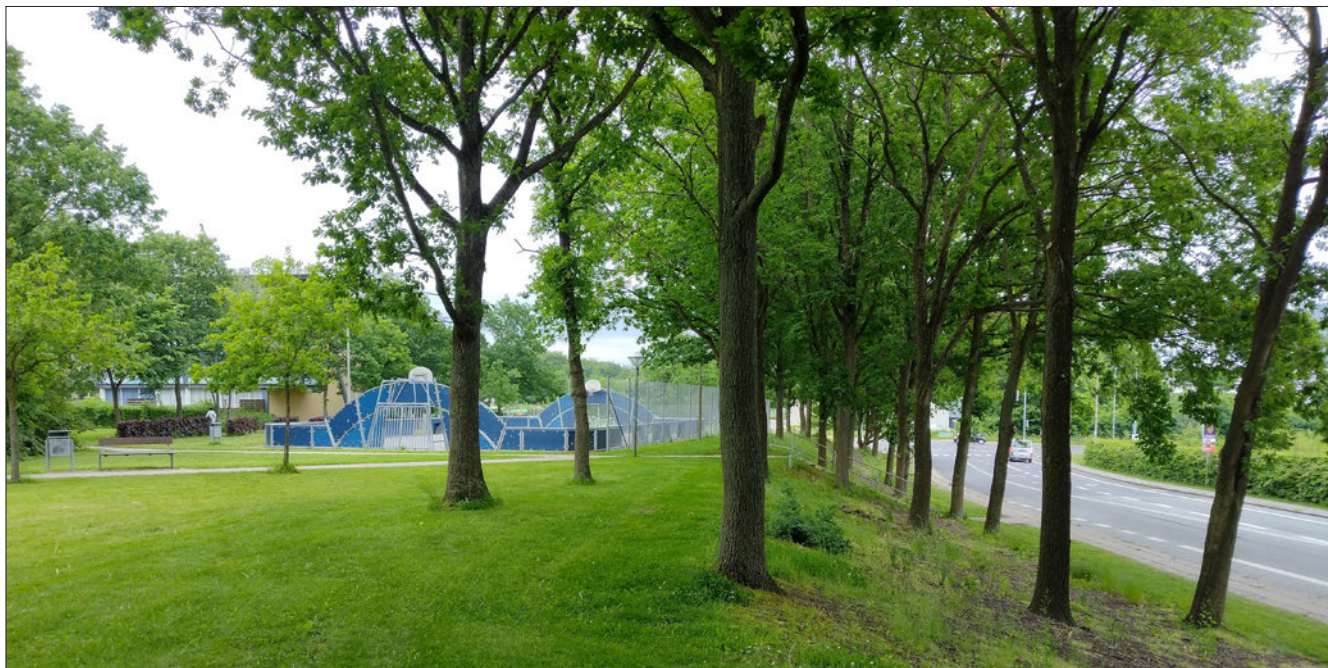
Syd for lokalplanområdet er Lærkevej, som er en vigtig forbindelse fra de nordvestlige bydele til områderne omkring Kolding Sygehus.

Ud for lokalplanområdet på Lærkevej findes et eksisterende busstoppested, som forbinder området med kollektiv trafik fra boligområdet Skovparken til Kolding midtby.

Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanområdet disponeres med vejtilslutning fra Lærkevej og indrettes med et byggefelt i den østlige del af arealet ud mod hjørnet af Lærkevej og Skovvangen, hvor en dagligvarebutik på op til 1.200 m² kan opføres. Den vestlige del af området disponeres med manøvre- og



Øverst: Området, set fra vest mod den eksisterende boldbane i øst.

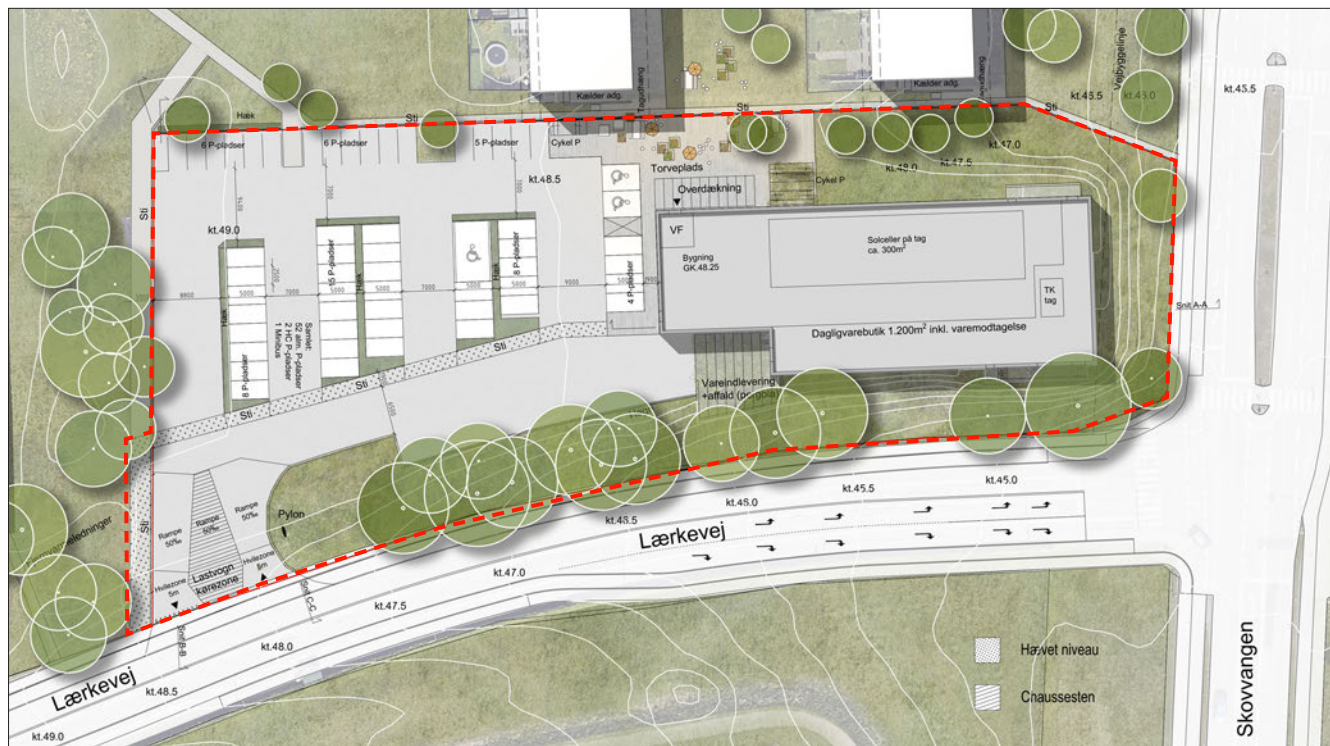
På billedet kan man se den spredte gruppe af egetræer på skråningen ved Lærkevej.

I midten: Lokalplanområdet med etageboligerne i baggrunden, set fra Lærkevej.

Nederst: Lokalplanområdet, set fra krydset ved Lærkevej og Skovvangen i øst.



parkeringsareal til dagligvarebutikken. Der udlægges areal til en stiforbindelse mellem fortovet langs Lærkevej og butikkens indgangsområde. Mod Lærkevej og Skovvangen udlægges derudover et grønt friareal, der skal sikre områdets grønne præg og sammenhæng med omgivelserne.



Situationsplan, der viser lokalplanområdets forventede disponering.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til lokalcenter med mulighed for etablering af én dagligvarebutik med tilhørende faciliteter til personale, vare- og affaldshåndtering og lignende.

Detailhandel

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at butiksbebyggelsen indpasses i forhold til omgivelserne i forhold til skala og udtryk, samt at eksisterende træer, så vidt muligt bevares, sådan at området fortsat vil fremstå med en grøn karakter.

Lokalplanområdet ligger godt placeret i forhold til det overordnede vejnet med Vejlevej og Skovvangen. Ved etablering af en dagligvarebutik med en placering synlig fra Skovvangen forventes en trafikforøgelse på Lærkevej, som giver vejadgang til lokalplanområdet. Det vurderes dog til ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer, fordi vejen, som er en af Koldings indfaldsveje, i forvejen er dimensioneret og indrettet til at håndtere meget trafik. Det vurderes derudover, at Lærkevejs og Skovvangens kapacitet og regulering betyder, at trafikssikkerheden ikke vil blive ændret.

Lokalplanen sikrer, at der inden for lokalplanområdet skal etableres de nødvendige parkeringspladser til områdets anvendelse. Det vurderes samlet set, at vejbetjening og parkering ikke vil give anledning til væsentlige påvirkninger af det omgivende bymiljø.

Veje, stier og parkering

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Lærkevej, så trafikken på Skovvangen ikke generes. Der kan ikke tillades vejadgang fra Skovvangen.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til dagligvarebutikken, og for at sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser i lokalplanområdet. Parkeringspladserne skal fremstå

offentligt tilgængelige, så også naboområdets beboere og andre kan benytte pladserne som supplement til boligområdets egne parkeringspladser. Dette indgår som forudsætning for den støjregning, der er udarbejdet og vedlagt som bilag B til lokalplanen. Her beregnes parkeringspladsen støjmæssigt på samme måde, som hvis det var offentlig vej og kan dermed ikke anses som reserveret til butikken.

For at sikre god adgang for handlende til fods sikrer lokalplanen, at der etableres en stiforbindelse mellem Lærkevej og forarealet ved butikken.

Det eksisterende busstoppested ved Lærkevej flyttes som følge af, at vejadgangen til området etableres, hvor busstoppestedet er i dag.

Langs Skovvangen er tinglyst en vejbyggelinje 10 meter fra bagkant fortov, som vist på kortbilag 2. Dertil kommer højde- og passagetillæg på 2 x niveauforskellen + 1,5 meter.

Der må ikke uden vejmyndighedens tilladelse bygges eller etableres nye anlæg af blivende art på vejbyggelinjearealet. Ved byggeri og anlæg af blivende art forstås bl.a. nye bygninger, tilbygninger, tagudhæng, etablering af ledningsanlæg, anlæg af befæstede parkeringspladser samt opstilling af større reklameindretninger, skiltepyloner og lignende anlæg af blivende art.

Vejmyndigheden kan dispensere fra vejbyggelinjen, hvis særlige betingelser er opfyldt. Derfor har lokalplanen bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning samt om terrænregulering, der tager højde for en situation, hvor der kan dispenseres fra højde- og passagetillægget.

Bebbyggelse og anlæg

Omfang og placering

Lokalplanen udlægger et byggefelt i den østlige del af området, inden for hvilket, der må opføres en dagligvarebutik med tilhørende faciliteter til varelevering og affaldshåndtering.

Hovedindgangen skal placeres så den er synlig fra det omkringliggende boligområde, for at styrke sammenhængen mellem butikken og boligområdet.

Varelevering og affaldshåndtering skal foregå på den side af bygningen, der vender væk fra boligområdet, sådan at disse aktiviteter forstyrrer boligområdet mindst muligt både i forhold til støj og det visuelle udtryk.

Da der forventes behov for tekniske installationer placeret på taget af dagligvarebutikken, stiller lokalplanen krav om at disse skal afskærmes, så de ikke virker skæmmende i området.

Da en sådan afskærmning kan sidestilles med et teknikhus, tillader lokalplanen at dette kan opføres på tagfladen af butikkens stueetage og dermed overskride den, for lokalplanområdet, generelle begrænsning af etageantallet på én etage.

For at sikre bebyggelsens indpasning i forhold til omgivelserne begrænses bygningshøjden for bebyggelsens stueetage til 6,0 meter. Hvor der etableres teknikhus på etagen over stueetagen må den samlede bygningshøjde maksimalt være 8,5 meter. Dermed er det hensigten at begrænse den generelle bygningshøjde og samtidig muliggøre afskærmning af tekniske installationer placeret på tagfladen.

Det er intentionen med lokalplanen at tilsidesætte Bygningsreglementets bestemmelser vedrørende bebyggelsens højde i forhold til skel. Derfor bestemmer lokalplanen, at de maksimale bygningshøjder gælder uanset afstand til skel.

Udformning og fremtræden

For at sikre en samlet helhed i området og tilpasning til den omgivende etageboligbebyggelse har lokalplanen bestemmelser for, hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet og hvordan byggeriet skal udformes.

Facaderne på dagligvarebutikken skal fremstå i blank mur, skærmtegl eller beklædt med træ og i afdæmpede farver, der vurderes at harmonere med den øvrige bebyggelse i nærområdet.

Illustration af princip for byggeriets facadeudtryk set fra Lærkevej.

Her vises en situation før eventuel udvidelse af Skovvangen.

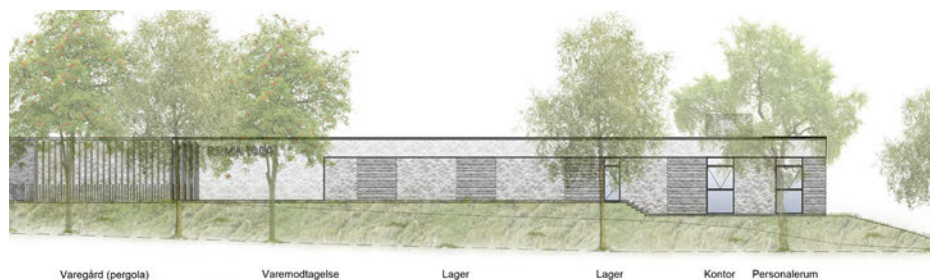
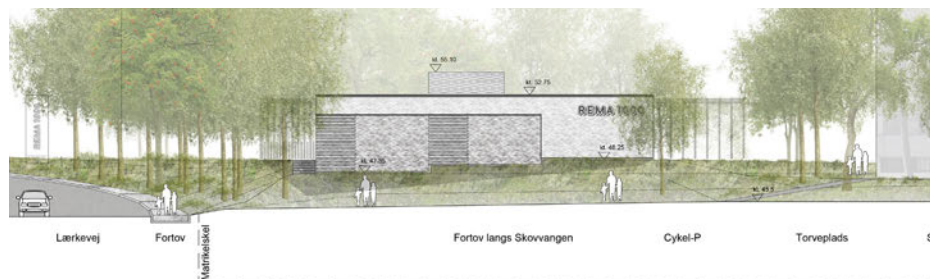


Illustration af princip for byggeriets facadeudtryk set fra Skovvangen.

Her vises en situation før eventuel udvidelse af Skovvangen.



Da det forventes at opførelsen af dagligvarebutikken medfører behov for dispensation fra højde- og passagetillægget for vejbyggelinjen har lokalplansforslaget bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden samt om terrænregulering, der tager højde for en situation, hvor der kan dispenseres fra dette. Dette indebærer, at lokalplansforslaget tillader spunsvæg/frilagt sokkel i en højde på op til 2,75 meter fra et terrænniveau svarende til niveauet af Skovvangen og op til butikkens gulvkote. Lokalplanen stiller samtidig krav om, at den eventuelle spunsvæg/frilagte sokkel skal beklædes med plader af metal, for at sikre et ordentligt udseende mod omgivelserne.

Illustration af princip for byggeriets facadeudtryk set fra Lærkevej.

Her vises en situation efter eventuel udvidelse af Skovvangen, hvor spunsvæg skal beklædes med plader af f.eks. cortenstål.

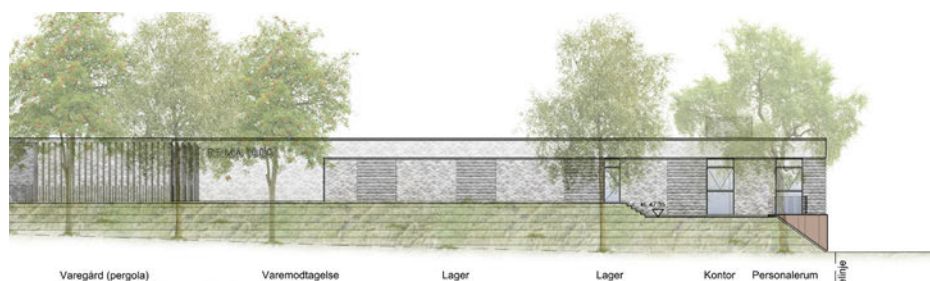
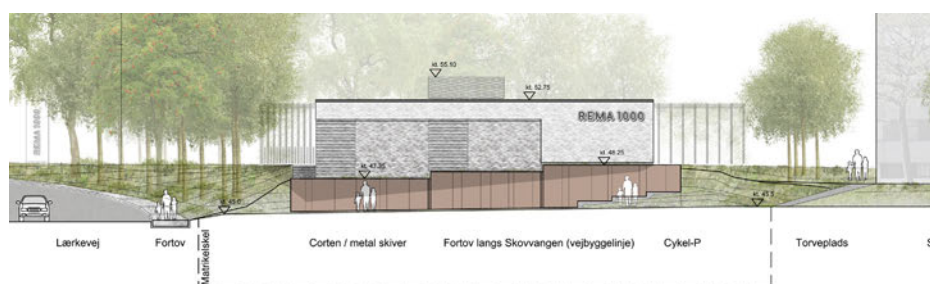


Illustration af princip for byggeriets facadeudtryk set fra Skovvangen.

Her vises en situation efter eventuel udvidelse af Skovvangen, hvor spunsvæg skal beklædes med plader af f.eks. cortenstål.



Lokalplanen tillader ikke etablering af mobilantennemaster, vindmøller og vindturbiner mv., fordi de vurderes at kunne forstyrre den harmoniske oplevelse af bydelens bebyggelse.

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

Skiltning

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for skiltning og reklamering for at disse ikke virker dominerende i området.

Lokalplanen giver mulighed for skiltning på én skiltepylon placeret ved indkørslen til området og på bygningsfacaderne tillades kun skiltning med logo/firmanavn foruden skiltning med butikkens åbningstider og eventuelt priser på el-ladning.

Der tillades ikke skiltning på bannere, da bannernes farver, materialer og omskiftelige visuelle karakter kan virke skæmmende i gadebilledet og i forhold til boligområdet. Desuden vil bannere virke forstyrrende for den grønne karakter, som søges fastholdt i området.

Lokalplanen har bestemmelser om lys i forbindelse med skiltning, der har til hensigt at sikre, at boligområdets beboere samt trafikken langs Lærkevej og Skovvangen ikke generes af skiltenes lysstyrke særligt i aftentimerne.

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.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet. Opholdsarealet skal etableres i tilknytning til dagligvarebutikken, så butikkens medarbejdere kan benytte arealet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen udpeger en række egetræer langs Lærkevej, der skal bevares, da de udgør en vigtig del af det samlede grønne udtryk langs Lærkevej, som er karakteristisk for området som helhed og bidrager med væsentlige visuelle, klimatiske og naturmæssige kvaliteter.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et nyt træ med en levedygtig størrelse som erstatning for et eksisterende træ, hvis det går til. Dermed er det hensigten at sikre områdets grønne karakter også på længere sigt.



Foto af de bevaringsværdige træer og deres sammenhæng i beplantningsbæltet langs Lærkevej.

For at sikre et grønt miljø i området i naturlig forlængelse af tilstødende grønne arealer, skal lokalplanens grønne friarealer fremstå med græs eller blomstergræs foruden de eksisterende træer, der skal bevares.

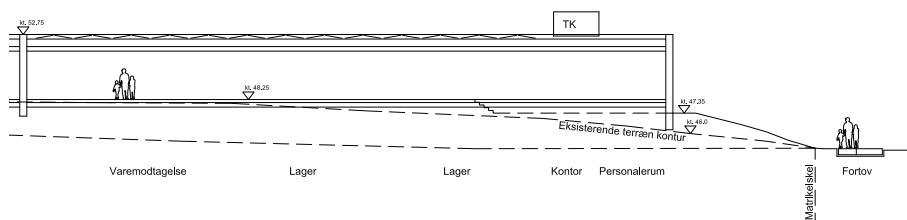
Lokalplanen har bestemmelser om beplantning ved parkeringspladserne, der har til hensigt at sikre en grøn karakter af et ellers befæstet areal og samtidig skabe en tydelig adskillelse mellem parkerings- og manøvrearealerne, der kan understøtte trafiksikkerheden i området.

Ved fuld udnyttelse af byggefeltet åbner lokalplanen op for, at terrænet i den sydøstligste del af planområdet kan reguleres mere end det generelle niveau og med brug af spunsvæg eller

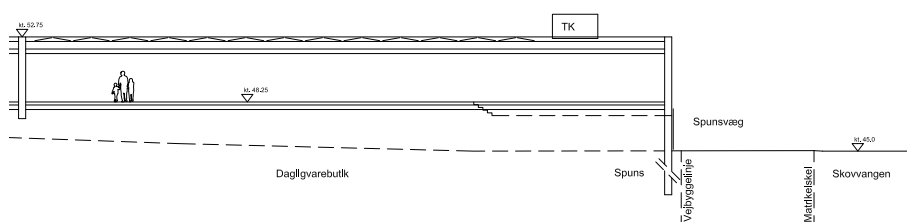
frilagt sokkel. Dette gøres for at muliggøre byggeri tæt ved vejbyggelinjen for Skovvangen, hvis vejmyndigheden ønsker at dispensere fra vejbyggelinjen i forhold til højde- og passagetillæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at terrænet skal tilpasses jævnt til det omkringliggende terræn i forbindelse med opførelse af dagligvarebutikken. Det betyder, at terrænet efter opførelsen af byggeriet i princippet skal genetableres. Først ved en eventuel udvidelse af Skovvangen tillades spunsvæggen fritlagt.

Princip for regulering af terrænet i forbindelse med opførelsen af dagligvarebutik, for evt. vejudvidelse af Skovvangen.



Princip for regulering af terrænet med fritlagt spunsvæg efter evt. vejudvidelse af Skovvangen.



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 samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj

Lokalplanen muliggør ikke støjfølsom anvendelse som f.eks. boliger, institutioner, kontorer-hverv og lignende.

Lokalplanen åbner op for etablering af en dagligvarebutik, som med støj ved varelevering og håndteringen heraf, kan belaste de nærmeste omgivelser med etageboliger mod vest og nord. I forbindelse med lokalplanlægningen er der derfor udarbejdet en støjregdegørelse, som kortlægger den forventede støjbelastning. Støjregdegørelsen, der fremgår af bilag B til lokalplanen, konkluderer, at det samlede støjbidrag fra den planlagte dagligvarebutik vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- Der ikke kommer flere end 7 vareleverancer inden for en sammenhængende 8 timers periode i dagperioden (kl. 07-18) på hverdage, 7 vareleverancer om formiddagen (kl. 07-14) på lørdage, samt 3 vareleverancer i dagperioden (kl. 07-18) på søn- og helligdage.
- Der ikke kommer varelevering uden for ovennævnte tidsrum.

Desuden er det en forudsætning for resultatet af støjregdegørelsen, at parkeringspladsen inden for planområdet kan betragtes som offentlig vej. Dermed må parkering på pladsen ikke begrænses til butikkens kunder og ansatte, men skal være offentligt tilgængelig for både nærområdets beboere og andre.

På baggrund af støjregdegørelsen stiller lokalplanen derfor ikke krav om etablering af afværgende foranstaltninger.

Støv, lugt og anden luftforurening

Ifølge planlovens §15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Lokalplanen udlægger ikke arealer til miljøfølsom anvendelse og giver desuden ikke mulighed for aktiviteter, som vurderes at påvirke lokalplanområdet eller næromgivelserne væsentligt med luftforurening, støj eller lugtgener.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen og området er ikke en del af områdeklassificeringen.

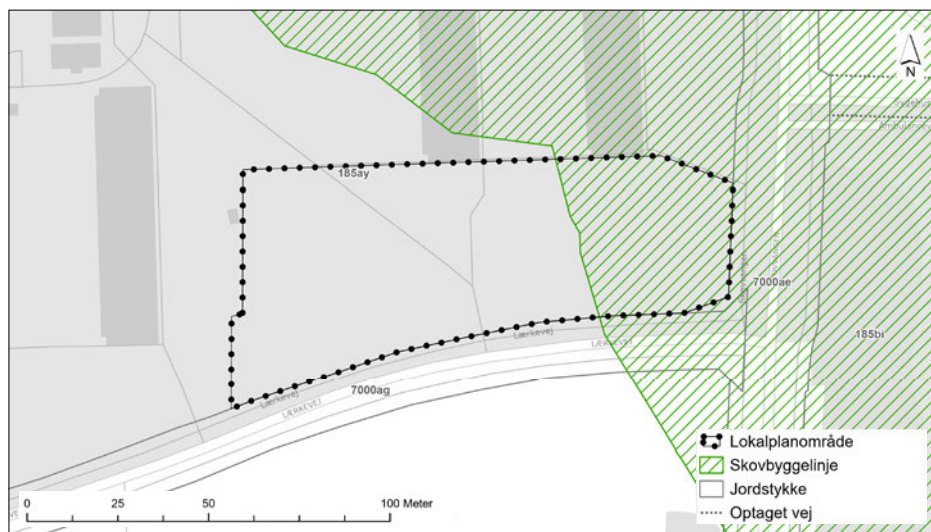
International naturbeskyttelse

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

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 7,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse som boligområde vurderes det til ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. 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.

Bygge- og beskyttelseslinjer



Kort, der viser skovbyggelinjen i den østlige del af lokalplanområdet.

Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for skovbyggelinjen. Bebyggelsen, der muliggøres med lokalplanen, er omfattet af husrækkereglen (undtagelsesbestemmelsen i naturbeskyttelseslovens § 17, stk 3), idet at der ligger væsentlig eksisterende lovlig bebyggelse mellem skovbrynet og lokalplanområdet, og at det ansøgte derfor ikke kræver dispensation fra skovbyggelinjen.

Klima og bæredygtighed

Øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet resulterer i mindre nedsvivning af nedbør. Samtidig medfører klimaforandringer, at nedbørsmængder stiger. For at klimatilpasse byen og forebygge oversvømmelser, fastsætter lokalplanen en maksimal befæstelsesgrad så der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere.

Hvis befæstelsesgraden overskrides, skal der etableres anlæg til nedsvivning, forsinkelse eller tilbageholdelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemet for at forebygge oversvømmelse.

Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse. Området til planlægning for detailhandel falder ikke ind under disse kategorier og lokalplanen kan således ikke fastsætte bestemmelser om grundejerforeninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Strategisk udviklingsplan

Lokalplanområdet udgør en del af boligområderne, som er omfattet af Kolding Kommunes "Strategisk udviklingsplan for Skovvejen/Skovparken - for udsatte bydele i Kolding".

Folketinget vedtog i 2018 ny lovgivning for udsatte boligområder i Danmark, som foreskrev, at der skulle udarbejdes udviklingsplaner for Danmarks såkaldte "hårde" ghettos. Boligområdet Skovvejen/Skovparken blev, på baggrund af en række kriterier, udpeget som et af de udfordrede boligområder i Danmark.

Byrådet vedtog i maj 2019 derfor den lovpligtige udviklingsplan for de almene boligområder Skovvejen/Skovparken. Med udviklingsplanen skal der reduceres i antal af almene familieboliger, så disse højst udgør 40 % af den samlede bebyggelse i 2030 (på tidspunktet for udarbejdelse af udviklingsplanen udgjorde almene familieboliger 87 % af den samlede bebyggelse). Udviklingsplanen angiver 4 strategiske spor som hovedgreb i den fysiske omdannelse; der skal åbnes op med nye veje ind og ud af området, der skal skabes nye destinationer i området, skabes kvarterer med forskellighed og identitet samt forskellige ejerformer. Målet er at området fremtidssikres og igen bliver et attraktivt og blandet bolig- og byområde.

Omkring et nedslidt indkøbscenter, centralt beliggende mellem Skovvejen og Skovparken, har der i mange år været udfordringer med utryghed og kriminalitet, og som led i udviklingen af området, opkøbte Kolding Kommune grundstykket med henblik på at rive indkøbscentret ned, hvilket er sket ved udgangen af 2024. Dette for at revitalisere arealet, så det ikke fremstår som en forhindring, der adskiller områderne, men snarere bringer arealet i spil som et aktivt og fællesskabende bindeled mellem de to boligområder.

For at kunne understøtte det almene boligområdes udvikling til et velfungerende og attraktivt sted, blev der gennemført en planlægningsproces for delvis ophævelse af Byplanvedtægt 14A for et boligområde ved Lærkevej, idet den dengang gældende byplanvedtægt havde forældede bestemmelser, som ikke muliggjorde udviklingen. Det udmøntede sig i vedtagelse af plandokumentet Lokalplan Op-14A-01 Ved Lærkevej, offentliggjort den 5. januar 2023.

På tidspunktet for udarbejdelsen af nærværende lokalplan er der derfor ingen gældende lokalplan for området.

Som et led i omdannelsen af området har Byrådet i foråret 2024 godkendt, at boligforeningen AAB/Bovia kan frasælge arealet for lokalplanen til en privat udvikler, som ønsker at opføre en dagligvarebutik på op til 1.200 m².

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2025-2036.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 er der udarbejdet Tillæg 1, hvilket skal ændre anvendelse af lokalplanområdet fra et boligområde til et centerområde.

Tillægget skal geografisk omfordele det gældende rammeområde 0114-C1, som i dag omfatter lokalcenteret placeret centralt i omdannelsesområdet Skovvejen/Skovparken, til at omfatte nærværende lokalplans område. Rammeområde 0114-C1 fastholder rammebestemmelserne, som muliggør en bebyggelsesgrad på maks. 40 % og bebyggelse i op til 8,5 meter og 1,5 etager.

Tilsvarende skal kommuneplantillægget geografisk omfordele det gældende rammeområde 0114-B2, som i dag omfatter boligområderne Skovvejen og Skovparken.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for lokalcentre og for kystnærhedszone.

2.3.4. Retningslinje for lokalcentre

I kommuneplanens retningslinjer udlægges arealrammer til detailhandel for lokalcentre i områder uden for Kolding bymidte. I centerområde 0114-C1, som i dag omfatter et mindre område af Skovparken, er det opgjort, at den eksisterende detailhandel udgør 900 m², og der udlægges en udbygningsramme på 2.100 m². Der er derfor mulighed for at udvide detailhandlen i området inden for kommuneplanens retningslinjer, så længe den samlede arealramme for detailhandel i kommuneplanens rammeområde ikke overstiger 3.000 m².

Størrelsen på de enkelte butikker må maksimalt være 1.000 m². Ved konkret planlægning kan dog tillades butikker op til 1.200 m².

Da lokalplanen har bestemmelser, der begrænser størrelsen på dagligvarebutikken til maksimalt 1.200 m², er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for detailhandel.

3.5.4 Retningslinje for kystnærhedszone

Lokalplanområdet ligger inden for 3 km af kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse højere end 8,5 meter. Ligeledes indgår lokalplanområdet i et større eksisterende boligområde med etageboliger i op til 16 meter og området ligger landskabsmæssigt på et plateau, som ikke er i visuel kontakt med kysten, idet der er eksisterende bebyggelser og anlæg mellem planområdet og kysten. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2025-2036 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 2025-2036 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.

Sektorplaner

Renovation

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

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

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

Drikkevandsinteresser

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

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres her tilsvarende højt.

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

- Parkeringspladser for flere end 20 biler og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning (asfalt eller evt. belægningssten med tætte fuger), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afløb, dvs. at opsamlet vand skal til kloak (hvis vandet ledes til regnvandsledning, kan spildevandsmyndighed kræve, at der skal ske rensning f.eks. gennem en olieudskiller).
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Tagvand bør nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

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

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Udledning af tag- og overfladevand fra lokalplanområdet sker til et eksisterende regnvandssystem med udledningspunkt i Kolding inderfjord.

Kolding Kommune har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet og har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Kolding inderfjord eller hindre fremtidig målopfyldelse i fjorden.

Vurderingen begrundes i det følgende.

Eksisterende forhold:

Kystvandområde nr. 124 Kolding inderfjord, er efter den seneste tilstandsvurdering i basis-

analysen for vandområdeplaner 2021-2027, vurderet til at være i en samlet dårlig økologisk tilstand og ikke-god kemisk tilstand. Hvor vandområdet har en miljømålsætning om god økologisk tilstand og god kemisk tilstand. Ifølge basisanalysen er vandområdet en naturlig fjord karakteriseret ved ferskvandspåvirkning og sediment fra primært Kolding Å. Vandområdet er påvirket af sin bynære beliggenhed, herunder over- og udløb fra spildevandstekniske anlæg.

At miljømålet ikke er opfyldt skyldes blandt andet, og nok primært, den diffuse belastning med især kvælstof, men også fosfor fra oplandet, som primært stammer fra landbruget.

Miljøpåvirkning fra udledning:

Den økologiske tilstand i Kolding inderfjord i forhold til bundfauna og bundvegetation, herunder ålegræs, er marginalt påvirket af den regnvandsudledning til inderfjorden, hvor lokalplanområdets overfladevand ledes til Det vurderes derfor at tilledning af overfladevand fra lokalplansområdet efter realisering af planen vil have ingen eller ubetydelig påvirkning på Kolding Fjords miljøtilstand.

Samlet set er det Kolding Kommunes vurdering, at tilledning af overfladevandet ikke medføre en forringelse af områdets økologiske- og kemiske tilstand, samt ikke forhindre målopfyldelse om god økologisk tilstand i Kolding Fjord, indre.

I selve udledningstilladelsen vil der blive stillet krav til indholdsstoffer i udledningen.

Kystnære dele af byzonen

Hele lokalplanområdet ligger inden for 3 km af kysten og i byzone, og er omfattet af den kystnære del af byzonen. Lokalplanen tillader ikke bebyggelse højere end 8,5 meter. Ligeledes indgår lokalplanområdet i et større eksisterende boligområde med etageboliger i op til 16 meter og området ligger landskabsmæssigt på et plateau, som ikke er i visuel kontakt med kysten, idet der er eksisterende bebyggelser og anlæg mellem planområdet og kysten. Det vurderes at planlægningen ikke påvirker oplevelsen af kystlandskabet.

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Projektet er omfattet af miljøvurderingslovens bilag 2 (pkt. 10. b) Infrastrukturprojekter) for projekter, der skal gennemgå en screening.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af lokalplanområdet. Museet vurderer, at der ikke er registreret fortidsminder inden for det aktuelle område, der desuden ligger uden for den middelalderlige bykerne i Kolding.

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

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museums-

lovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museum Sønderjylland - Arkæologi adviseres.

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

Ekspropriation

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

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

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

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

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort



185ay

Del af 185ay

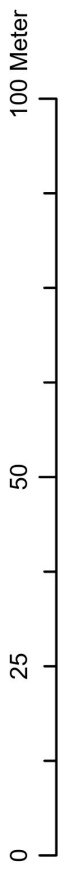
7000ae

185bi

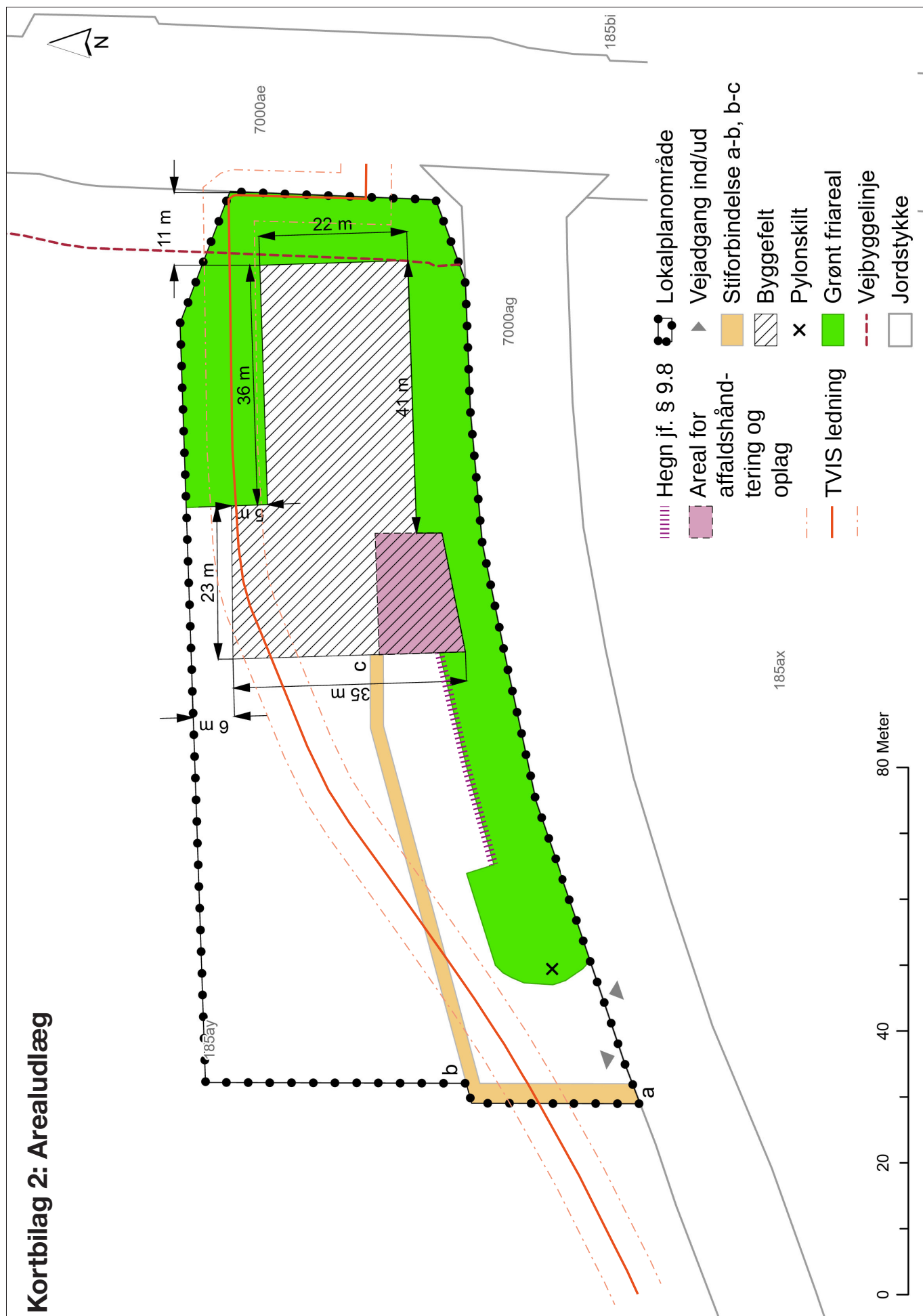
7000ag

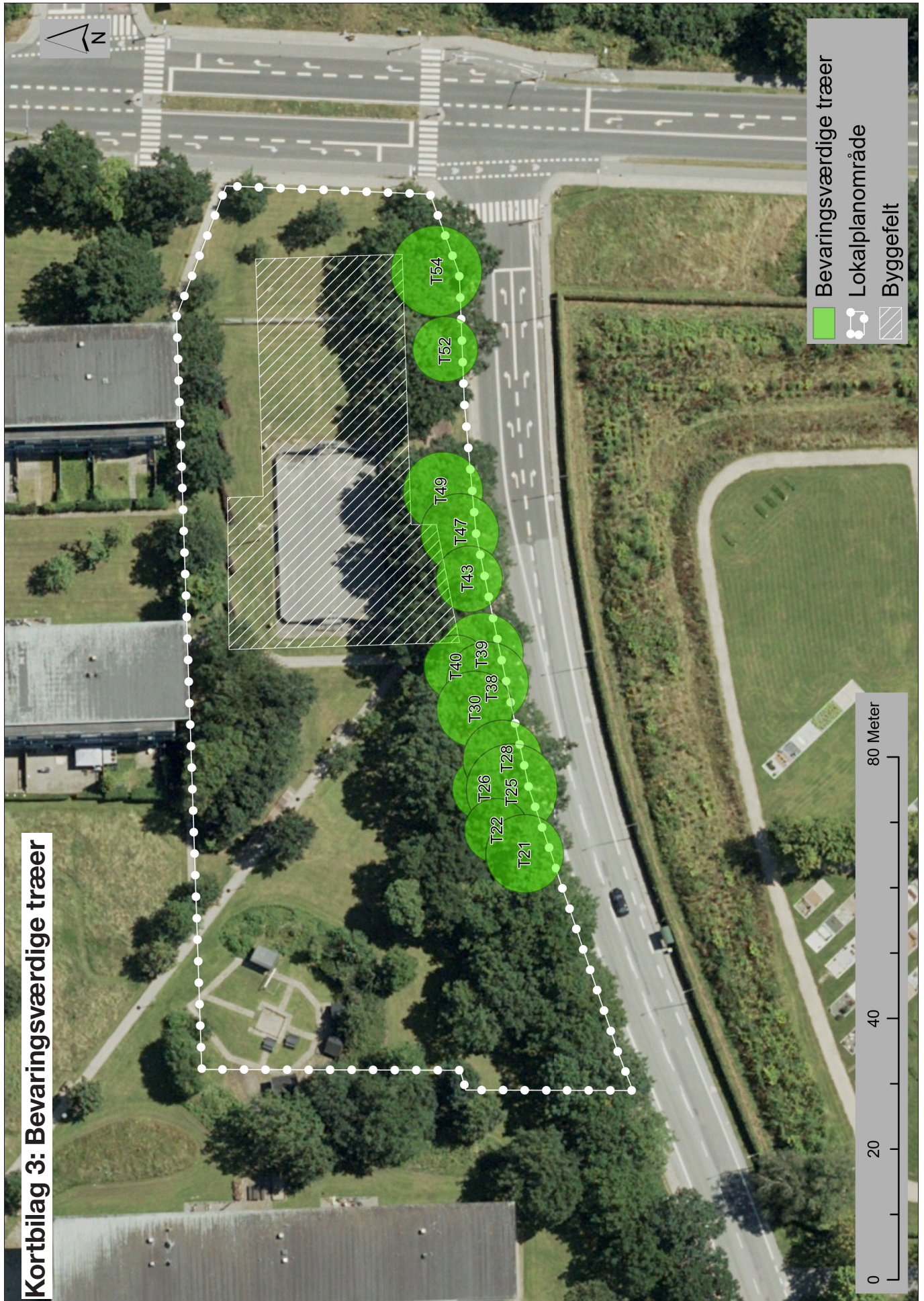
185ax

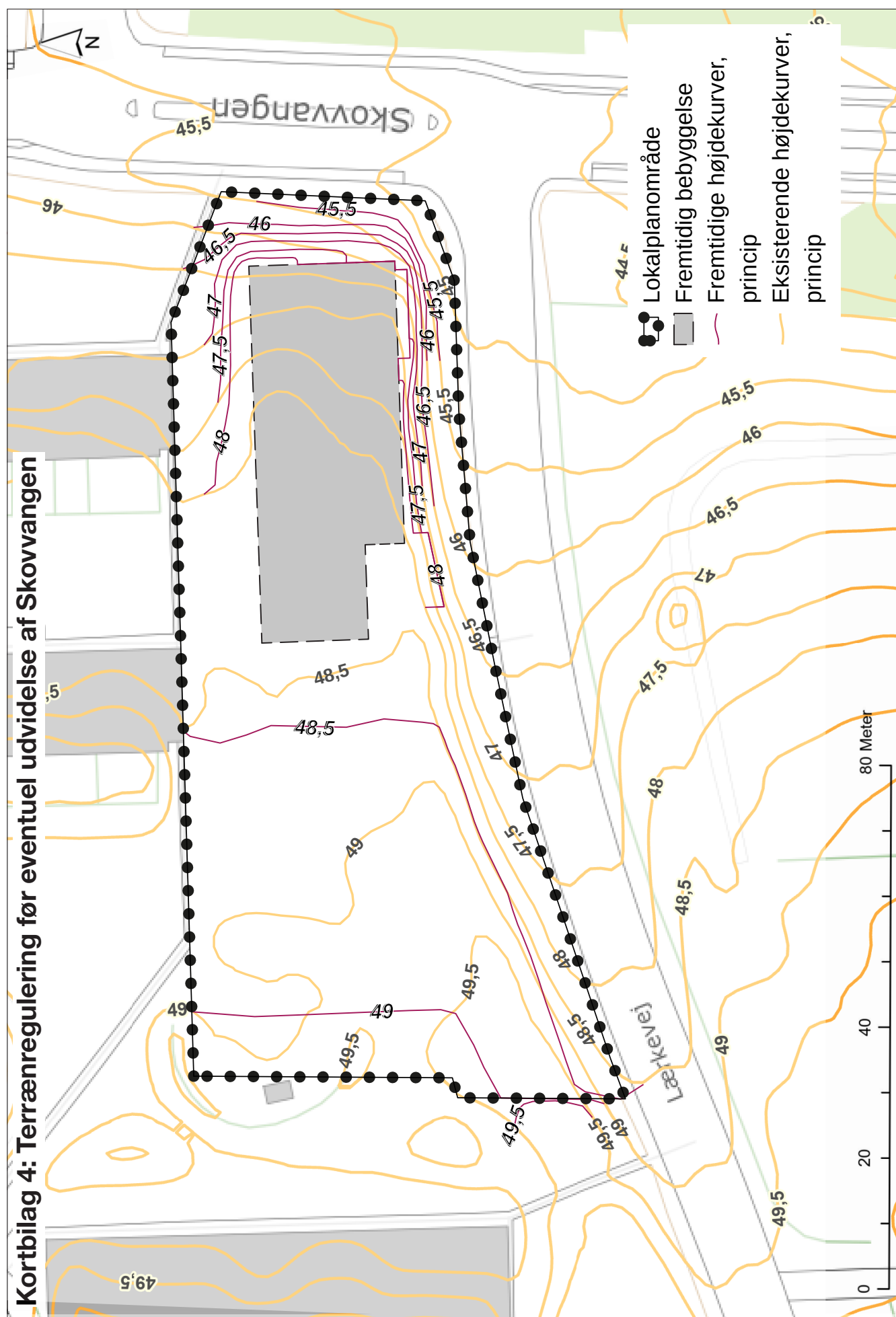
-  Lokalplanområde
-  Områdets matrikler,
-  Kolding Markjorder 4.Afd.
-  Jordstykke
-  Optaget vej

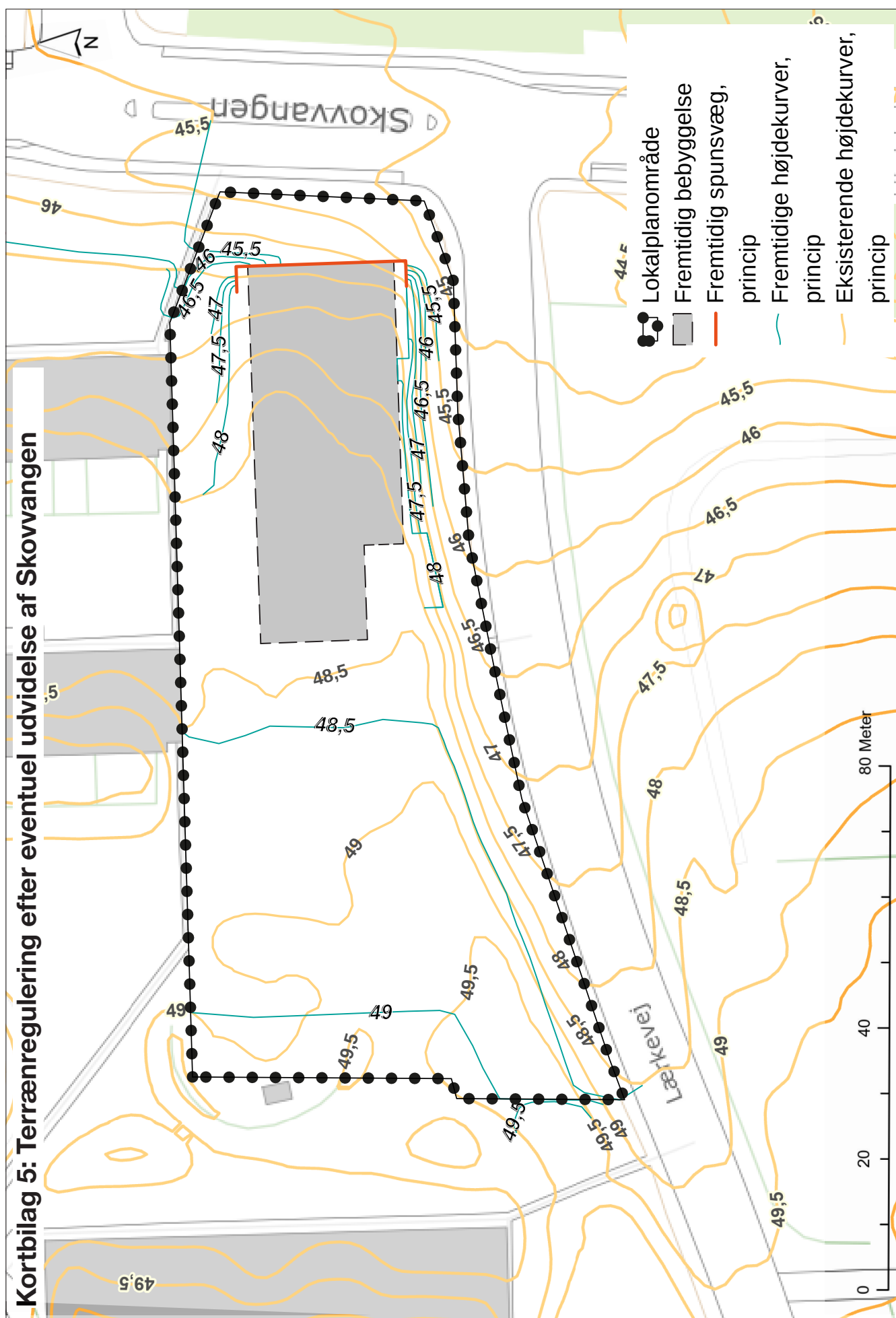


Kortbilag 2: Arealudlæg





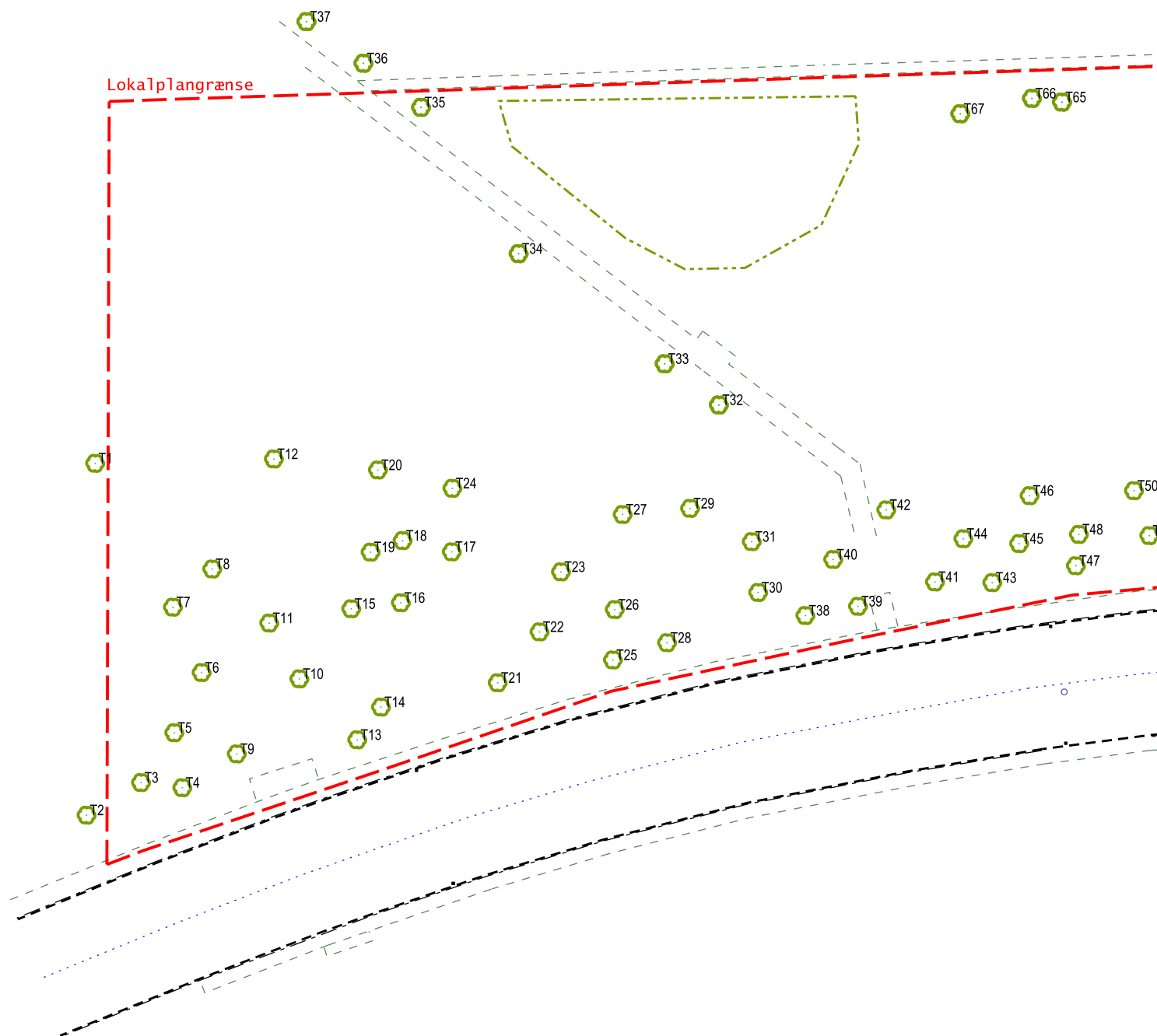


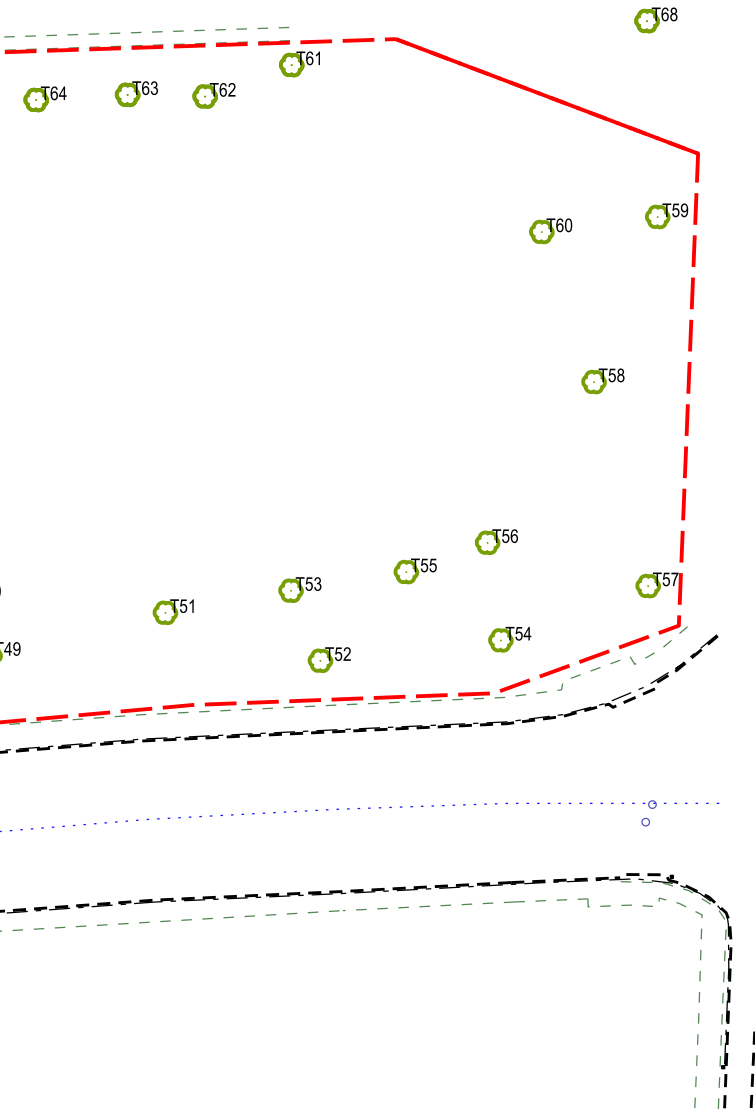




Bilag

Bilag A - Koordinatliste for indmålte træer





Koordinatliste - system ETRS89 / UTM zone 32N
RTK-tjeneste: Leica Smartnet Danmark

Nr	E	N	Bemærkning
T1	530251,822	6150947,359	
T2	530251,093	6150917,450	
T3	530255,719	6150920,221	
T4	530259,231	6150919,785	
T5	530258,548	6150924,456	
T6	530260,871	6150929,572	
T7	530258,429	6150935,131	
T8	530261,774	6150938,375	
T9	530263,857	6150922,655	
T10	530269,177	6150929,038	
T11	530266,616	6150933,779	
T12	530267,011	6150947,727	
T13	530274,095	6150923,855	
T14	530276,115	6150926,638	
T15	530273,586	6150934,996	
T16	530277,802	6150935,506	
T17	530282,133	6150939,833	
T18	530277,949	6150940,790	
T19	530275,231	6150939,808	
T20	530275,852	6150946,791	
T21	530286,029	6150928,704	
T22	530289,586	6150933,031	
T23	530291,410	6150938,132	
T24	530282,179	6150945,237	
T25	530295,824	6150930,645	
T26	530295,979	6150934,926	
T27	530296,653	6150943,008	
T28	530300,423	6150932,108	
T29	530302,380	6150943,529	
T30	530308,167	6150936,380	
T31	530307,621	6150940,702	
T32	530304,824	6150952,321	
T33	530300,221	6150955,824	
T34	530287,807	6150965,186	
T35	530279,517	6150977,622	
T36	530274,624	6150981,369	
T37	530269,778	6150984,911	
T38	530312,178	6150934,422	
T39	530316,651	6150935,203	
T40	530314,541	6150939,186	
T41	530323,190	6150937,276	
T42	530319,053	6150943,400	
T43	530328,062	6150937,216	
T44	530325,604	6150940,948	
T45	530330,345	6150940,535	
T46	530331,233	6150944,610	
T47	530335,164	6150938,651	
T48	530335,421	6150941,316	
T49	530341,404	6150941,216	
T50	530340,103	6150945,033	
T51	530352,997	6150944,045	
T52	530363,248	6150940,874	
T53	530361,303	6150945,507	
T54	530375,180	6150942,223	
T55	530368,926	6150946,739	
T56	530374,301	6150948,675	
T57	530384,919	6150945,816	
T58	530381,340	6150959,304	
T59	530385,549	6150970,218	
T60	530377,887	6150969,226	
T61	530361,348	6150980,264	
T62	530355,626	6150978,181	
T63	530350,497	6150978,294	
T64	530344,452	6150977,953	
T65	530333,988	6150978,065	
T66	530331,432	6150978,384	
T67	530325,346	6150977,075	
T68	530384,845	6150983,171	

0 5m 10m 15m 20m 25m

Skovparken 1, 6000 Kolding
Koordinatliste for indmålte træer i lokalplanafgrænsning

Matr.nr. 185ay Kolding Markjorder 4.Afd.
Kolding Kommune

J.nr.: 10237911 / hkb Målf.: 1:500 / A3 Koord.sys.: ETRS89 z32N DVR90

Dato:

12. december 2024

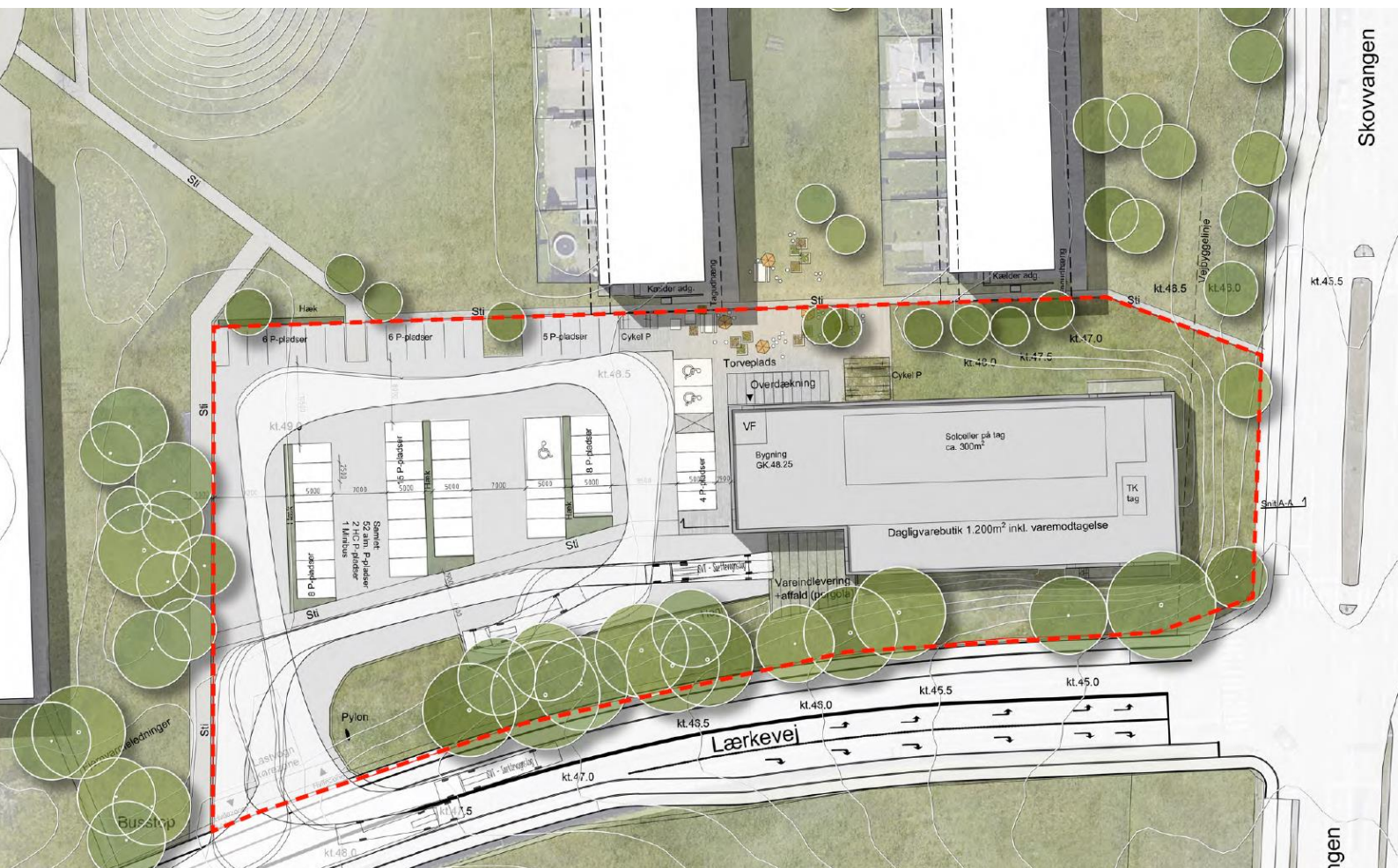
Rev.dato:



Hans Kaae Bertelsen
Landinspektør

www.geopartner.dk +45 70 12 10 11 CVR: 20014784

Bilag B - Støjrapport



Rema 1000 Skovparken
Lærkevej
Kolding

Beregning af ekstern støj

Innovator A/S
Dato: 06-11-2024

Klient:
Innovator A/S
Marselisborg Havnevej 55
8000 Aarhus
Att.: Keld Laursen

Udført af:
NIRAS A/S
Ceres Allé 3
8000 Aarhus

Sagsnr.: 10422511
Rapportdato: 06-11-2024

Rev.nr.	Dato	Beskrivelse	Udarbejdet af	Kontrolleret af	Godkendt af
1	06-11-2024	Ny kørevej for varelevering	IDNI	JEK	IDNI

Resumé

I forbindelse med etablering af en ny Rema 1000 butik på Lærkevej ved Skovparken i Kolding, skal den forventede støj fra dagligvarebutikken dokumenteres.

Formålet med denne rapport, er at beregne den eksterne støj fra den kommende Rema 1000 i de mest støjbelastede punkter ved de nærmeste støjfølsomme områder. Resultaterne sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

Resultaterne af de gennemførte støjregninger for relevante referenceperioder kan ses i nedenstående tabeller, hvor alle resultater er angivet, som det resulterende ækvivalente korrigerede støjniveau i dB(A) for hverdage, lørdage og søn- og helligdage:

Hverdage:

Bereg-nings-punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L _r [dB(A)]			Vejledende støjvilkår, L _r [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	46	19	19	50	45	40
BP 2	Skovparken 19	40	1	1	50	45	40
BP 3	Skovparken 21	34	-	-	50	45	40
BP 4	Skovparken 55	39	10	10	50	45	40
BP 5	Skovparken 57	42	11	11	50	45	40
BP 6	Skovparken 59	42	11	11	50	45	40

Lørdage:

Bereg-nings-punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L _r [dB(A)]				Vejledende støjvilkår, L _r [dB(A)]			
		Formid-dag	Efter-middag	Aften	Nat	Formid-dag	Efter-middag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	46	19	19	19	50	45	45	40
BP 2	Skovparken 19	41	1	1	1	50	45	45	40
BP 3	Skovparken 21	34	-	-	-	50	45	45	40
BP 4	Skovparken 55	40	10	10	10	50	45	45	40
BP 5	Skovparken 57	42	11	11	11	50	45	45	40
BP 6	Skovparken 59	43	11	11	11	50	45	45	40

Søn- og helligdage:

Bereg- nings- punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L _r [dB(A)]			Vejledende støjvilkår, L _r [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	42	19	19	45	45	40
BP 2	Skovparken 19	37	1	1	45	45	40
BP 3	Skovparken 21	30	-	-	45	45	40
BP 4	Skovparken 55	36	10	10	45	45	40
BP 5	Skovparken 57	38	11	11	45	45	40
Bp 6	Skovparken 59	39	11	11	45	45	40

Konklusion

Det kan konkluderes, at det samlede støjbidrag fra den planlagte Rema 1000 vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- Der ikke kommer flere end 7 vareleverancer inden for en sammenhængende 8 timers periode i dagperioden (kl. 07-18) på hverdage, 7 vareleverancer om formiddagen (kl. 07-14) på lørdage, samt 3 vareleverancer i dagperioden (kl. 07-18) på søn- og helligdage.
- Der ikke kommer varelevering uden for ovennævnte tidsrum.

Indhold

1.	Baggrund og formål.....	6
2.	Beskrivelse af området	6
3.	Støjvilkår.....	6
4.	Beregningspunkter.....	8
5.	Beskrivelse af butikken.....	8
6.	Støjklider.....	9
6.1.	Varelevering og lastbilkørsel.....	9
6.2.	Stationære støjklider	10
7.	Beregningsforudsætninger	10
8.	Støjens karakter.....	10
9.	Baggrundsstøj.....	11
10.	Udvidet usikkerhed	11
11.	Resultater.....	11
11.1.	Maksimalniveauer	12
12.	Konklusion.....	12
Bilag A Situationsplan		14
Bilag B Situationsplan med støjklider		15
Bilag C Kildestyrker		16

1. Baggrund og formål

I forbindelse med etablering af en ny Rema 1000 butik på Lærkevej ved Skovparken i Kolding, skal den forventede støj fra dagligvarebutikken dokumenteres.

Formålet med denne rapport, er at beregne den eksterne støj fra den kommende Rema 1000 i de mest støjbelastede punkter ved de nærmeste støjfølsomme områder. Resultaterne sammenholdes med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj.

2. Beskrivelse af området

Den kommende dagligvarebutik er planlagt Sydøst på matrikel 185ay. Butikken kommer til at ligge i hjørnet mellem Lærkevej og Skovvængen, som markeret på Figur 2.1.



Figur 2.1: Kort over området ved Skovparken

3. Støjvilkår

De vejledende grænseværdier er ifølge Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" som vist i Tabel 3.1.

Tabel 3.1: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støjbelastningen fra virksomheder, angivet som det ækvivalente korrigerede støjniveau, L_r i dB(A)

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

Støjvilkårene er gældende for støjens middelværdi indenfor nærmere referencetidsrum. Disse er:

Dag	Tidsrum	Referenceperiode
Hverdage	Kl. 07.00 – 18.00	8 timer
Alle dage	Kl. 18.00 – 22.00	1 time
Alle dage	Kl. 22.00 – 07.00	½ time
Lørdage	Kl. 07.00 – 14.00	7 timer
Lørdage	Kl. 14.00 – 18.00	4 timer
Søndage	Kl. 07.00 – 18.00	8 timer

Virksomheder med drift i natperioden er ydermere underlagt krav til maksimalniveauet. I områdetyperne 3 & 4 må maksimalniveauet ikke overskride 55 dB(A) i natperioden kl. 22.00-07.00. I områdetyperne 5 & 6 må maksimalniveauet ikke overskride 50 dB(A) i natperioden kl. 22.00-07.00.

Området omkring butikken er udlagt til etageboliger. Dette svarer til områdetype 4 i ovenstående tabel.

4. Beregningspunkter

Der er udvalgt 6 beregningspunkter, der repræsenterer de mest støjbelastede punkter ved de nærmeste boliger og støjfølsomme områder. For alle beregningspunkter er støjbelastningen beregnet både i stuen, 1. sal, 2. sal og 3. sal, men resultater er kun vist for den mest støjbelastede etage. Beregningspunkternes placering er beskrevet i Tabel 4.1, og vist på situationsplanen i Bilag A.

Tabel 4.1: Oversigt over beregningspunkter.

Beregningspunkt	Adresse	Højde over terræn	Støjvilkår*, L _r [dB(A)] dag/aften/nat
BP1	Skovparken 19	1. sal – 1,5 m	50/45/40
BP2	Skovparken 19	3. sal – 9,9 m	50/45/40
BP3	Skovparken 21	3. sal – 9,9 m	50/45/40
BP4	Skovparken 55	3. sal – 9,9 m	50/45/40
BP5	Skovparken 57	3. sal – 9,9 m	50/45/40
BP6	Skovparken 59	1. sal – 1,5 m	50/45/40

*Støjvilkår er vurderet ud fra den faktiske anvendelse og områdeplanlægningen.

Beregningspunkterne er placeret ved boliger, og der er derfor desuden tilknyttet en grænseværdi for maksimalstøjniveauet om natten. I alle punkterne er denne grænseværdi $L_{pA,max,fast}$ 55 dB(A).

5. Beskrivelse af butikken

Butikken er en dagligvarebutik, som modtager, oplagrer og videresælger dagligvarer. Butikken kommer til at ligge på hjørnet af Lærkevej og Skovvangen i Kolding. Butikken er opført i én etage med parkeringsareal vest for butikken, og vareindlevering syd for butikken. Se endvidere oversigtskort i Bilag A.

Butikkens parkeringsareal er fladt og akustisk hårdt. Veje og andre parkeringsarealer er ligeledes akustisk hårde (flisebelægning, asfalt o.l.). Resten af terrænet i området er akustisk blødt.

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

Kørsel for vareleveringer foregår via indkørsel fra Lærkevej og tilbage ud på Lærkevej.

I forbindelse med etablering af Rema 1000 butikken, er beboerne i området blevet lovet adgang til parkeringspladsen hele døgnet. Parkeringsarealet vest for butikken vil derfor blive benyttet af både butikkens kunder og beboerne i området, og må derfor anses som offentligt areal (tilsvarende kørsel på en offentlig vej). Butikken har dermed ikke har råderet over arealet, og støj fra kørsel på parkeringsområdet indgår derfor ikke i den samlede eksterne støj fra butikken.

6. Støjkilder

Støjen fra dagligvarebutikker kommer fra følgende støjkilder:

- Varelevering
- Lastbilkørsel
- Stationære støjkilder

Til beregning af støjen fra varelevering er standarddata for støjkilder hentet fra Miljøprojekt nr. 596, 2001 "Støj fra varelevering til butikker" og fra Støjatabogen, Lydteknisk Institut, november 1989.

De benyttede kildedata fremgår af Bilag C.

6.1. Varelevering og lastbilkørsel

Ved beregninger af støj fra varelevering deles støjen op i følgende støjkilder:

- Kilde 1. Klargøring og sammenpakning
- Kilde 2. Håndtering af paller og trådbure i vogn
- Kilde 3. Håndtering af paller og trådbure på terræn

Beregningerne er udført under forudsætning af, at hver varetransport har en samlet varighed på 20 minutter.

Af de 20 minutter foretages klargøring og sammenpakning (kilde 1) i 10 % af tiden, svarende til 2 minutter pr. vareleverance.

Håndtering af paller og trådbure i vogn (kilde 2) foregår i 35 % af tiden, svarende til 7 minutter pr. vareleverance.

Håndtering af paller og trådbure på terræn (kilde 3) foregår i 40 % af tiden, svarende til 8 minutter pr. vareleverance.

De sidste 15% af vareleveringen er hævnning og sænkning af læsebagsmæk, som har et meget lavt støjbidrag i forhold til de andre støjkilder. Støj fra hævnning og sænkning af bagsmækken har ingen betydning for det samlede støj fra vareleveringen, og medtages derfor ikke i beregningerne.

Kilde 1, 2, 3 er angivet med punktkilder på tegning i Bilag B.

Kørsel med vareleveringer foregår via indkørsel på Lærkevej til varemodtagelse vest for butikken. Udkørsel kommer til at foregå ad samme vej. Kørsel til og fra varemodtagelsen med varebil (kilde 04) er beregnet af en typisk kørevej, som vist med linjekilden i Bilag B, og foregår med en hastighed af 5 km/t (da lastbilen skal bakke). Det antages i beregningerne at både lastbilerne og køleanlæg på vogne slukkes, når lastbilerne holder stille.

Lastbiler til Rema 1000 vil ikke benytte bakalarmer.

Beregningen tager udgangspunkt i en leveringsfordeling som vist i Tabel 6.1 nedenfor.

Tabel 6.1: Antal vareleveringer anvendt i støjberegningerne

Tidsrum	Dag, hverdag kl. 07.00-18.00	Dag, lørdag kl. 07.00-14.00	Dag, søndag kl. 07.00-18.00	Eftermiddag, lørdag kl. 14.00- 18.00	Aften, alle dage kl. 18.00- 22.00	Nat, alle dage kl. 22.00-07.00
Antal leveringer	7	7	3	0	0	0

6.2. Stationære støjklider

Det er oplyst at der vil være en stationær kilde i form af et køleanlæg på taget af vareindleveringen. Placeringen af køleanlægget er vist på Bilag B. Der er regnet med en kildestyrke på L_w 60 dB(A), og er kan være i drift hele døgnet.

7. Beregningsforudsætninger

Alle beregninger er udført i henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1993 "Beregning af ekstern støj fra virksomheder", inkl. opdatering pr. 2019.

Grænseværdierne for ekstern støj gælder for støjen i frit felt, det vil sige med refleksioner fra virksomhedens egen facade, men uden refleksioner fra andre bygninger i området.

Til beregningerne er anvendt programmet SoundPLAN® (version 9.0 – 13-08-2024), hvor kort med målestoksforhold, bygninger, reflekterende genstande, terrænhøjde og -hårdhed, beregningspunkter og kildedata indlægges, hvorefter SoundPLAN® beregner støjen i de udvalgte punkter.

Til opbygning af terrænmodellen er der indhentet data fra Dataforsyningen. Disse data omfatter højdekurver for eksisterende situation og bygningsgeometri, og matrikeldata som er anvendt til opbygningen af modellen i SoundPLAN®.

8. Støjens karakter

Støjklider af den anvendte type giver normalt ikke anledning til genetillæg på grund af tydeligt hørbare toner i støjen.

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

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

Det påhviler så efterfølgende butikken at tilpasse sin indretning og drift efter et eventuelt senere pålagt genetillæg.

9. Baggrundsstøj

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

10. Udvidet usikkerhed

Den resulterende udvidede usikkerhed skal beregnes i henhold til anvisning i Orientering nr. 36 fra Miljøstyrelsens Referencelaboratorium.

Den udvidede usikkerhed for kildestyrker varierer alt efter den benyttede målemetode. Referencelaboratoriets orientering nr. 36 anfører en standard usikkerhed på ± 3 dB, når der anvendes veldefinerede støjdata baseret på et stort materiale, mens den udvidede usikkerhed på selve støjberegningen i SoundPLAN kan sættes til ± 1 dB.

I nærværende rapport er der kun anvendt data fra Støjdebogen o.l. databaser.

Da dette er en planlægningssituation, er der i henhold til normal praksis set bort fra usikkerheden ved sammenligning med støjvilkårene.

11. Resultater

Der er beregnet støj fra den planlagte dagligvarebutik ved nærmeste støjfølsomme områder.

I Tabel 11.1 til Tabel 11.3 er angivet de beregnede støjbelastninger, L_r [dB(A)] for hverdag, lørdag og søn- og helligdag.

Tabel 11.1: Beregnet samlet støjbelastning på hverdage.

Bereg- nings- punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L_r [dB(A)]			Vejledende støjvilkår, L_r [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	46	19	19	50	45	40
BP 2	Skovparken 19	40	1	1	50	45	40
BP 3	Skovparken 21	34	-	-	50	45	40
BP 4	Skovparken 55	39	10	10	50	45	40
BP 5	Skovparken 57	42	11	11	50	45	40
BP6	Skovparken 59	42	11	11	50	45	40

Tabel 11.2: Beregnet samlet støjbelastning på lørdage.

Bereg-nings-punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L _r [dB(A)]				Vejledende støjvilkår, L _r [dB(A)]			
		Formid-dag	Efter-middag	Aften	Nat	Formid-dag	Efter-middag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	46	19	19	19	50	45	45	40
BP 2	Skovparken 19	41	1	1	1	50	45	45	40
BP 3	Skovparken 21	34	-	-	-	50	45	45	40
BP 4	Skovparken 55	40	10	10	10	50	45	45	40
BP 5	Skovparken 57	42	11	11	11	50	45	45	40
BP 6	Skovparken 59	43	11	11	11	50	45	45	40

Tabel 11.3: Beregnet samlet støjbelastning på søn- og helligdage.

Bereg-nings-punkt	Adresse	Resulterende støjbidrag, L _r [dB(A)]			Vejledende støjvilkår, L _r [dB(A)]		
		Dag	Aften	Nat	Dag	Aften	Nat
BP 1	Skovparken 19	42	19	19	45	45	40
BP 2	Skovparken 19	37	1	1	45	45	40
BP 3	Skovparken 21	30	-	-	45	45	40
BP 4	Skovparken 55	36	10	10	45	45	40
BP 5	Skovparken 57	38	11	11	45	45	40
BP 6	Skovparken 59	39	11	11	45	45	40

11.1. Maksimalniveauer

Vilkår til maksimalværdien gælder i natperioden, hvor kun køleanlægget er i drift. Støjen fra køleanlægget er konstant, og støjvilkår til maksimalværdien vil dermed være overholdt, hvis krav til det ækvivalente støjniveau er overholdt

12. Konklusion

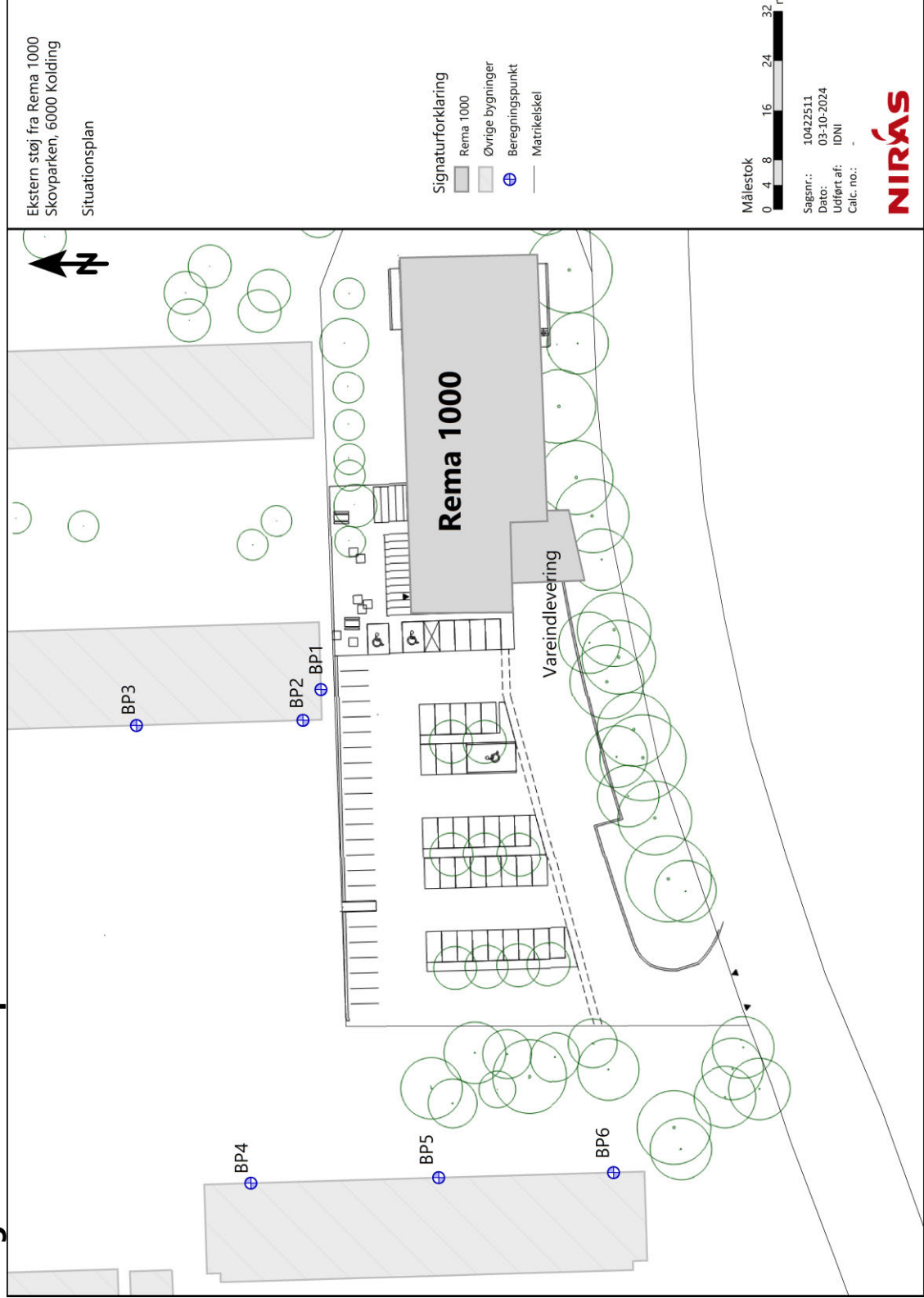
Det kan konkluderes, at det samlede støjbidrag fra den planlagte Rema 1000 vil kunne overholde de vejledende støjvilkår ved de nærmeste boliger, hvis følgende krav efterleves:

- Der ikke kommer flere end 7 vareleverancer inden for en sammenhængende 8 timers periode i dagperioden (kl. 07-18) på hverdage, 7 vareleverancer formiddagen (kl. 07-14) på lørdage, samt 3 vareleverancer i dagperioden (kl. 07-18) om søndagen.
- Der ikke forekommer varelevering uden for ovennævnte tidsrum.

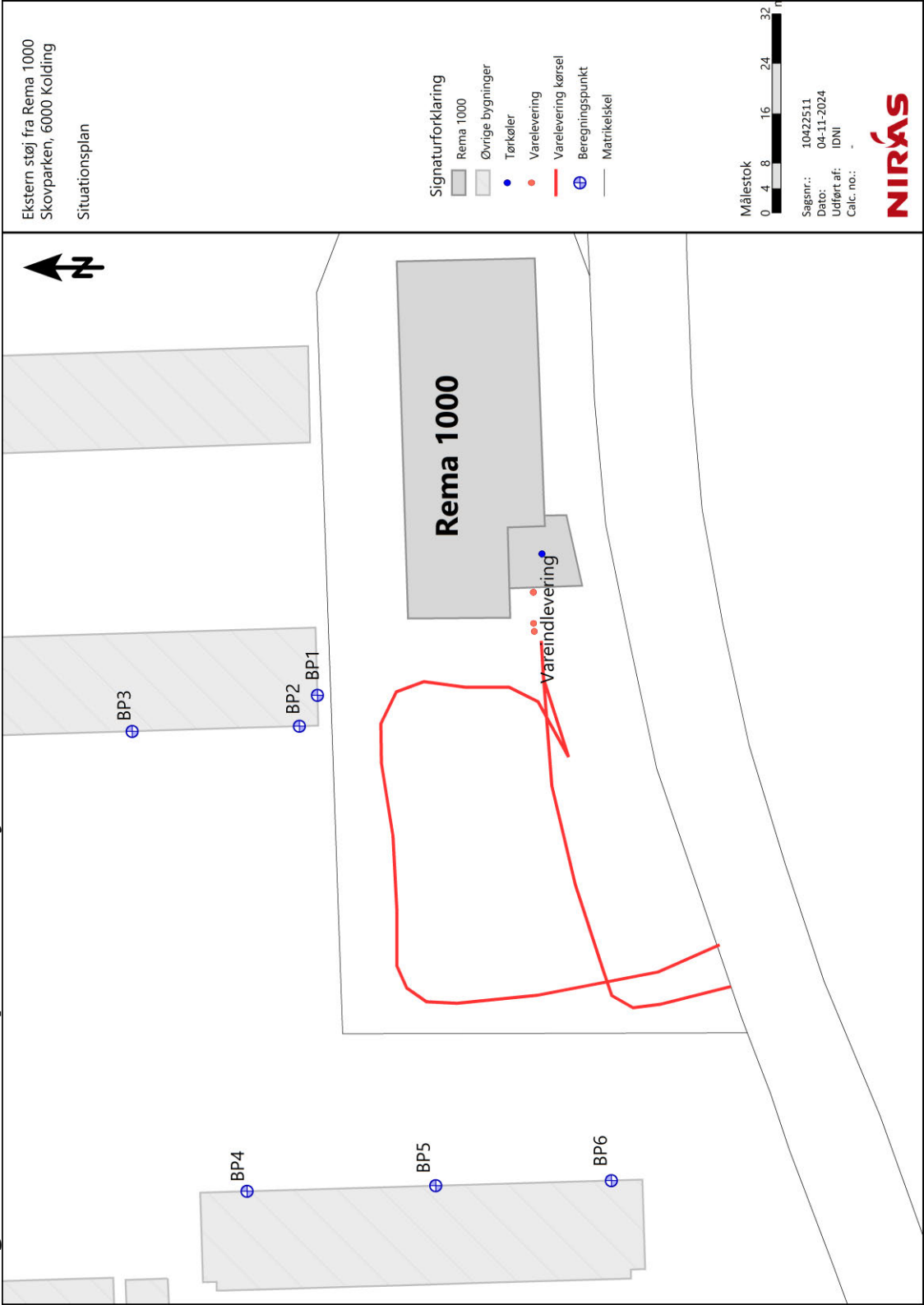
Bilag



Bilag A Situationsplan



Bilag B Situationsplan med støjklider



Bilag C Kildestyrker

Kildenavn	Kilde- type	Lw dB(A)	63 Hz dB(A)	125 Hz dB(A)	250 Hz dB(A)	500 Hz dB(A)	1 kHz dB(A)	2 kHz dB(A)	4 kHz dB(A)	8 kHz dB(A)
01 Klargøring og sammenpakning i vogn	Punkt	88	77	77	78	80	81	82	79	71
02 Håndtering af paller og trådbure i vogn	Punkt	90	71	81	85	85	81	78	73	64
03 Håndtering af paller og trådbure på terræn	Punkt	94	68	77	88	90	87	83	79	69
04 Lastbilkørsel	Linje	97	78	82	84	90	93	91	86	77
05 Køleanlæg	Punkt	60	60							

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 begrundet 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 en 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 kommunens 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-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 25. marts 2025 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036
- Lokalplan 0114-41 Ved Lærkevej og Skovvängen - et lokalcenter.

Høringsperioden er 8 uger fra den 27. marts 2025 til den 22. maj 2025.

Planforslagene kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslagene.

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

Referat 25. marts 2025 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Forvaltningen afholdt i juni måned 2024 et uformelt møde med omboende til planområdet. De fremmødte var overvejende positive over for planlægningen og placeringen af dagligvarebutikken i området, og kom med følgende input:

- En beboer udtrykte bekymring for fældning af træerne langs Lærkevej;
- En medarbejder fra Sygehus Lillebælt var interesseret i hvor vejtilslutningen skulle etableres, og mente ikke at det var et problem i forhold til ambulancekørsel på Lærkevej. Ligeledes var medarbejderen interesseret i at høre om højden på nybyggeriet, men da den vil være lavere end den eksisterende etageboligbebyggelse, vurderedes det ikke at være et problem i forhold til helikopterindflyvningen til hospitalet.

I planforslaget er der fokus på at sikre, at flest mulige træer bevares, at vejadgang skal ske fra Lærkevej og at højden af byggeriet begrænses.

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 17. juni 2025.

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på riksc@kolding.dk eller 79 79 60 98.

—

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann
Arkitekt

Bilag
Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036 og Lokalplan 0114-41 Ved Lærkevej og Skovvangen - et lokalcenter

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af området for kommuneplantillæg.



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 25. marts 2025 vedtaget at sende forslag til Tillæg 1 til Kommuneplan 2025-2036 og forslag til Lokalplan 0114-41 Ved Lærkevej og Skovvænget - et lokalcenter i offentlig høring. Offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 33. Planområdet ligger i den nordlige del af Kolding by på hjørnet af Lærkevej og Skovvænget.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre lokalplanlægning for en dagligvarebutik på hjørnet af Lærkevej og Skovvænget.

Lokalplanens formål er:

- at fastholde lokalplanområdet i byzone;
- at udlægge lokalplanens område til lokalcenterformål;
- at sikre vejadgang fra Lærkevej;
- at sikre en funktionel afvikling af trafikken i området med gode adgangs- og oversigtsforhold;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i forhold til omgivelserne;
- at sikre eksisterende bevaringsværdige egetræer;
- at sikre, at anvendelse, anlæg og bebyggelse i området sker under hensyntagen til drikkevandsinteresser.

Planforslagene kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 63 20.

Høringsperiode

Planforslagene er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. marts 2025 til den 22. maj 2025. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

Indsigelse til Kolding Kommune

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslagene til By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 22. maj 2025. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget

Efter offentliggørelsen, den 27. marts 2025, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor indenrigs- og boligministeren har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

Miljøvurdering

Kolding Kommune har foretaget screening af planforslagenes indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at planlægningen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen er offentliggjort samtidig med planforslagene.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

Miljøvurdering

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

Retlige spørgsmål

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

- lovkrav til planens indhold,

- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

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

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?Miljøvurdering

Klagefristen er den 24. april 2025, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen af afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering.

Retlige spørgsmål

Klagefristen vedrørende retlige spørgsmål er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planerne kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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