



**Kolding  
Kommune**  
en del af trekantområdet

Sammen d. 15. januar 2025  
**Sondervang**



# Lokalplan 0313-41

**Haderslevvej 98-100 - et lokalcenter**

Offentliggjort den 18. december 2025

# Indholdsfortegnelse

## Indledning

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Lokalplanområdets beliggenhed | 3 |
| Lokalplanens formål           | 3 |
| Lokalplanens baggrund         | 3 |

## Bestemmelser

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

## Vedtagelsespåtegning

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Forslag til offentlig høring | 14 |
| Endelig vedtagelse           | 14 |

## Redegørelse

|                                            |    |
|--------------------------------------------|----|
| Eksisterende forhold                       | 15 |
| Lokalplanens indhold                       | 15 |
| Lokalplanens forhold til anden planlægning | 21 |
| Arkæologisk vurdering                      | 25 |
| Ekspropriation                             | 25 |

## Kortbilag

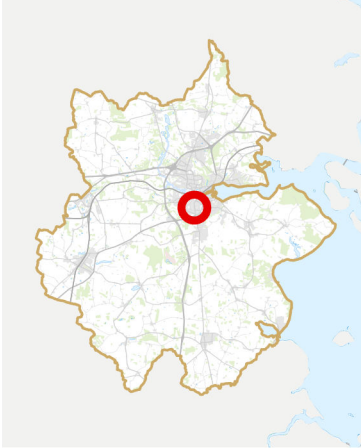
### Kortbilag

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| Kortbilag 1: Matrikelkort        | 27 |
| Kortbilag 2: Lokalplankort       | 28 |
| Kortbilag 3: Eksisterende terræn | 29 |

## Bilag

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





Lokalplanområdet beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

# Indledning

## Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet omfatter ejendommen Haderslevvej 89-100, Kolding, som er beliggende i den sydlige del af Kolding by.

## Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at muliggøre, at en bestående tidligere supermarkedsbygning i planområdet fremover kan anvendes til restaurant, liberale erhverv og kulturelle formål.

## Lokalplanens baggrund

Kolding Kommune gav i oktober 2023 en byggetilladelse til en restaurant i ejendommens bestående bygning. Denne tilladelse blev ophævet af Planklagenævnet i januar 2025, da det vur-



deredes, at anvendelsen 'restaurant' ikke kunne rummes inden for den for området gældende Byplanvedtægt nr. 5, 'For området mellem Lykkegårdsvej, Haderslevvej, Mosevej, Eliassensvej's anvendelsesbestemmelse. Lokalplanen her skal derfor muliggøre, at det kan tillades, at der indrettes og drives en restaurant på ejendommen.



# 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 sikre byggeri og anlægs arkitektoniske og funktionelle indpasning i bymiljøet;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre klimatilpasning af området i forhold til håndtering af regnvand;
- at udlægge lokalplanens område til centerformål i form af restaurant, liberale erhverv og kulturelle formål;
- at sikre et godt by- og handelsmiljø ved vedligeholdelse og anvendelse af den eksisterende bebyggelse.

## § 2 Område og zonestatus

### § 2.1

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

Matr. nr.: 779 Kolding Markjorder 3. Afd.

samt alle parceller, der efter den 20.09.2025 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 centerformål.

### § 3.2

Der må ikke etableres detailhandel i området.

### § 3.3

Området må anvendes til liberale erhverv, café/restaurant, kulturelle formål samt serviceerhverv svarende til miljøklasse 1-2.

### § 3.4

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand, mobilantenner m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner, vindmøller eller mobilantennemaster.

## § 3.5

Der tillades ikke klubhuse, der ved deres fysiske fremtræden i form af begrænsede adgangsforhold, massiv hegning, omfattende brug af sikkerhedsudstyr, blænding af vinduer og lignende adskiller sig fra de omgivende ejendomme, institutioner mv.

## § 4 Udstykning

Ingen bestemmelser om udstykning.

## § 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

## § 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Jovavej 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

Der skal anlægges parkeringsareal svarende til mindst:

- 2 p-pladser pr. 100 m<sup>2</sup> erhvervsareal og/eller areal til kulturelle formål.
- 1 p-plads pr. 8 siddepladser i café/restaurant.

## § 5.4

Parkeringsarealer med mere end 8 pladser skal beplantes med mindst ét træ pr. 4 p-pladser.

## § 5.5

Parkeringsarealer kan anlægges således, at anlægget kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

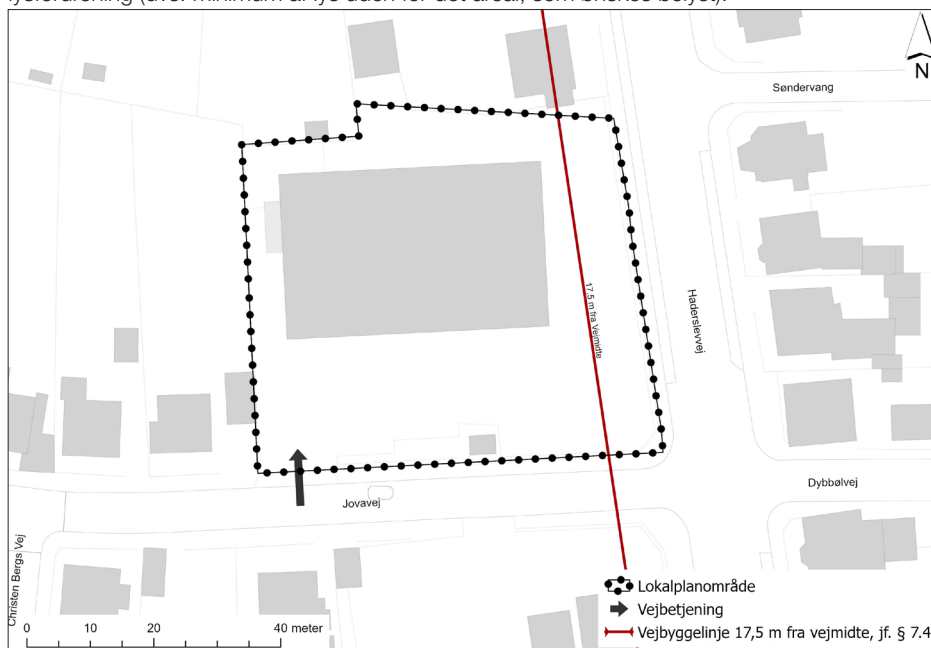
## § 5.6

Der skal etableres cykelparkeringspladser med mindst 2 pladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Cykelparkeringspladser skal etableres med belysning og skal placeres i nærheden af de(n) primære adgang(e) til bebyggelsen.

## § 5.7

Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer.

Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunktshøjde på maks. 3,5 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).



Lokalplanens Kortbilag 2.

## § 5.8

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

## § 6 Tekniske anlæg

## § 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

## § 6.2

På samlede, plane parkeringsarealer skal der mellem parkeringsbåsene etableres regnbede med en bredde på mindst 1 meter og tilsluttet mindre forsinkelsesbassiner, i princippet som vist på illustration A. Bassinerne skal dimensioneres til forsinkelse af mindst 0,3 m<sup>3</sup> regnvand for hver parkeringsplads. Regnbedene skal beplantes med stauder, græsser og træer, som er tilpasset forholdene med skiftende vandstand.



Illustration A: Regnbed på parkeringsareal.

### Regnbede

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

## § 6.3

Der skal på den enkelte grund sikres den fornødne plads både til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner, dvs. areal til deres opbevaring og håndtering, samt til de fornødne trafikale adgangsforhold til affaldets afhentning.

Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal afskærmes mod naboejendomme og offentligt tilgængelige veje og stier.

Afskærmningen skal udføres som beplantning eller som fast hegn i samme materialer og farver, som er tilladt for ydervægge på ejendommens øvrige bebyggelse jf. § 8.2.

## § 6.4

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4, må have en højde på maks. 3 meter over terræn og højst fylde 20 m<sup>2</sup> bebygget areal og skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

## § 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 40.

## § 7.2

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

## § 7.3

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 meter.

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

## § 7.4

Bebyggelse skal opføres således, at den ene facade er placeret parallel med ved den på kortbilag 2 angivne vejbyggelinje 17,5 meter fra vejmidte af Haderslevvej og sådan, at afstanden fra facaden til vejbyggelinjen ikke er større end 5,0 meter.

## § 7.5

Bebyggelse skal have en afstand af mindst 2,5 meter til skel mod naboskel.

## § 7.6

Eksisterende, lovlig bebyggelse må genopføres efter brand.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

## § 8.1

Bygninger inden for lokalplanens område skal fremstå med ydervægge i blank mur/skærmtegl,



i gul, rød eller brun tegl, fremstå som pudset eller beklædt med træ samt med felter af vegetation.

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

Der må dog ikke anvendes zink eller kobber til udvendige bygningsdele.

#### § 8.2

Bygningers pudsede, bemalede og beklædte ydervægge - inkl. de mindre bygningsdele - må kun fremstå i hvid, sort og i farverne, der er vist i lokalplanens bilag A og i disse farvers blanding med sort og hvid.

#### § 8.3

Bebyggelse må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt lattebygget.

#### § 8.4

Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

#### § 8.5

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med ydervæg i alle slags materialer som eksempelvis træ, fiberbeton, stål, m.fl.

#### § 8.6

Gadefacader skal forsynes med vinduer med en samlet bredde på mindst 20 % af facadens længde.

#### § 8.7

Vinduerne må ikke tildækkes med inventar eller overklæbes med film eller lignende, så indtrykket af vindue forsvinder. Dog må indtil 20 % af glasareal på indgangspartier og døre tilklæbes med streamers og lignende.

#### § 8.8

Vinduer må højst dækkes med 20 % af skilte.

#### § 8.9

Bebyggelse skal opføres med et ligesidet saddeltag med hældning på mellem 20 og 45 grader.

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

#### § 8.10

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

#### § 8.11

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

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal enten etableres integreret i bebyggelsens tage og ydervægge eller oven på tagbelægningen parallelt med tagfladen.

#### § 8.12

Tag skal fremstå med røde teglsten eller med tagpap eller fiberbeton med sort eller grå farve.

#### § 8.13

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

#### § 8.14

Mindre bygninger som overdækninger af serveringsarealer, garager, carporte og udhuse må desuden udføres med tag i alle slags materialer som fiberbeton, stål, plast, kompositmateriale m.fl.



Lokalplanens Bilag A indeholder en liste med farver tilladt i lokalplanområdet på bygningers facader og på mindre bygningsdele.

### Grønne tage

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

Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.

### Pylonskilt

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

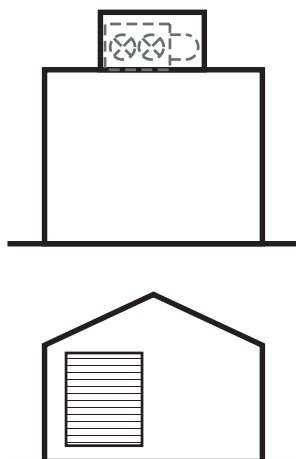


Illustration C: Tekniske anlæg er indeholdt i bygningskroppen (øverst), og deres synlige dele, fx. som aftræk og indtag er del af bygningens arkitektoniske greb (nederst).

### Afledning af regnvand til BlueKolding

Dimensioneringen af BlueKoldings regnvandshovedledninger afhænger af, hvornår de er anlagt.

Regnvandshovedledninger anlagt før 2008 er dimensioneret til 110 l/s ha.

Regnvandshovedledninger anlagt i 2008 og derefter er dimensioneret til 138 l/s ha.

Den tilladte befæstelsesgrad, som fremgår af lokalplanen, samt hvornår regnvandshovedledningen er anlagt bestemmer den maksimale afledning af tag- og overfladevand til BlueKoldings regnvandshovedledning.

Ved en tilladt befæstelsesgrad på 50 % i lokalplanen, og regnvandshovedledning anlagt før 2008, må der maksimalt afledes  $110 \text{ l/s ha} \times 50 \% = 55 \text{ l/s}$ .

### § 8.15

Bygninger må ikke udføres med helvalm eller halvvalm.

### § 8.16

Al bebyggelse skal forsynes med anlæg til forsinket bortledning af regnvand, hvorved det sikres, at der højst bortledes  $1\frac{1}{2}$  l pr. sek. pr. ha.

### § 8.17

Tekniske installationer på tagfladen skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk.

### § 8.18

Tekniske installationer som for eksempel ventilations- og klimaanlæg med videre må ikke etableres over taghøjde, men skal indeholdes i bygningskroppen, så de fremstår afskærmede som en del af bygningen og indgår naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk jf. illustration C.

### § 8.19

For skiltning i lokalplanområdet gælder følgende:

- Pr. ejendom må der kun opstilles ét skilt på maksimalt  $2 \text{ m}^2$ . Skiltet må ikke være højere end 2,5 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre  $3 \text{ m}^2$  pr. 25 meter facade. Skiltning må ikke ske over tagryg eller på tag over murkrone.
- Der tillades kun facadeskiltning med firmanavn i form af udskårne enkeltbogstaver og evt. logo direkte på facaden eller på en bærelplade af klart ufarvet glas.
- Skilte for flere virksomheder på én og samme facade skal samordnes i forhold til skilttestørrelser og ligeværdig placering.
- Facadeskiltning må ikke monteres højere end underkant på 1. sals vinduer.
- Der tillades mindre henvisningsskilte (vejvisning til indgangene) monteret på facaderne i stueetagens højde med en skilteflade på højst  $0,5 \text{ m}^2$ .
- Der tillades ikke reklamering for produkter
- Bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.
- Belysningsarmaturer og spotbelysning i forbindelse med skiltning skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale i forhold til facaden, som de opsættes på.
- Digital skiltning tillades kun, når billedet er at sammenligne med fast skiltning.
- Der tillades ikke andre former for skiltning eller reklamering end ovennævnte, herunder ej heller flagstænger.
- Hvis skiltning inkl. skiltning på pylon etableres med belysning eller som skærm, må belysningen/skærmen kun fremstå med en lysstyrke, der er tilpasset dagslyset således, at lysstyrken fremstår afdæmpet fra solnedgang til solopgang.

## § 9 Ubebyggede arealer

### § 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af etagearealet til erhverv, dog undtaget lager uden betydelig bemanding.

### § 9.2

Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet. Arealer til regnvandshåndtering kan medregnes i opholdsarealerne, hvis de kan anvendes til ophold.

### § 9.3

Hvis der befæstes over 50 % af den enkelte grunds areal, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til 50 %.

## § 9.4

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

## § 9.5

Veje og pladser for oplagring eller håndtering af miljøfarlige stoffer skal udføres med en tæt belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

## § 9.6

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

## § 9.7

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

**Hegn og beplantning**

## § 9.8

Hegn mod veje, stier og fælles arealer og hegn om ejendomme skal være levende hegn af arterne bøg, navr, tjørn eller liguster.

. Fast hegn som læmur, plankeværk, raftehegn og lignende tillades kun umiddelbart ved bygningers ydermure og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, affald og lignende.

Levende hegn mod veje, stier og fælles arealer skal placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

Trådhegnet må da ikke være synligt fra ydersiden.

**§ 10 Terræn**

## § 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn - som anført på kortbilag 3 - tillades ikke, dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af overkørsler, regnvandsbassin og synligt anlæg til håndtering af regnvand.

## § 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 2,5 meter fra lokalplanområdets afgrænsning.

## § 10.3

Terrænnændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn, og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støtemure og lignende.

**§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse**

## § 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- de i § 6 nævnte anlæg til forsinkelse af regnvand og forebyggelse mod oversvømmelse er etablerede;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret.

**Opholdsarealer**

Til en bebyggelse skal der sikres attraktive, udendørs opholdsarealer for brugere og beskæftigede. Til opholdsarealer medregnes ikke køre- og parkeringsarealer, regnvandsbassiner eller andre områder, der på grund af begrænsninger af brugen ikke er egnede til rekreativ ophold.

Der skal udlægges opholdsarealer i umiddelbar nærhed til bebyggelsen og med gode adgangsforhold for alle brugere. De kan placeres på terræn, alternativt på hævet gårdareal, tagareal eller som store altaner.

Opholdsarealerne skal indrettes og placeres med mulighed for sol, skygge, ly og læ og være velegnede til ophold og leg for alle aldersgrupper.

**Ibrugtagning**

I henhold til byggerlovens § 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.

## § 12 Grundejerforening

Ingen bestemmelser om grundejerforening.

## § 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

## § 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

## § 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

### § 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves

Partiel byplan nr. 5 - Byplanvedtægt for området mellem Lykkegårdsvej, Haderslevvej, Mosevej og Eliassensvej i Kolding Kommune tinglyst den 08. januar 1962 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

## § 16 Retsvirkninger

### 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

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

når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.



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

#### § 16.8

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



# Vedtagelsespåtegning

## Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan og Teknik den 30. september 2025.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 02. oktober 2025.

## Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan og Teknik den 16. december 2025.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 18. december 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

Planområdet er beliggende på hjørnet af Haderslevvej og Jovavej i Koldings sydlige bydel i byzone. Området er kendetegnet ved typisk indfaldsvejsbebyggelse i 1 til 2 - og enkelte ejendomme i 3 - etager til Haderslevvej. Bebyggelsen orienterer sig mod vejen. Lokalområdets bebyggelse er enfamiliehuse, erhvervsjendomme, mindre byejendomme og omkring Jovavej: butiksejendomme til dagligvarehandel. Bygningen i planområdet blev opført til supermarkedsformål i 2006, men butikken blev nedlagt, og bygningen stod herefter tom i en periode.

Områdets attraktivitet og synlighed bevirkede, at en restaurant ønskede at etablere sig i bygningen. Kolding Kommune gav i oktober 2023 byggetilladelse til restauranten med baggrund i områdets gældende plangrundlag: Byplanvedtægt nr. 5, For området mellem Lykkegårdsvej, Haderslevvej, Mosevej og Eliassensvej. Planklagenævnet ophævede imidlertid tilladelsen i januar 2025.

Planområdet er næsten helt bebygget og befæstet. Den tidligere butiksejendom er et længehus med facader i røde tegl og tag med brune tagsten. Bygningen har gavl med indgangsparti mod Haderslevvej. Omkring bygningen er befæstede arealer anlagt med parkeringspladser. Ejendommen tilgås fra en overkørsel fra Jovavej. Gennem planområdet er en tinglyst adgangsvej til naboejendommen Haderslevvej 96. Adgangen er denne ejendoms eneste vejadgang.

## Lokalplanens indhold

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål specificeret til liberale erhverv, café/restaurant, kulturelle formål og serviceerhverv svarende til miljøklasse 1-2.

Der må ikke etableres detailhandel i planområdet.

De aktiviteter, som lokalplanen tillader, er af en type og karakter, som er integrerbare i et lokalområde med boliger tæt på, og som samtidig afspejler områdets umiddelbare tilgængelighed for mange via Haderslevvej. Det er også aktiviteter, som kan understøtte området med arbejdspladser, servicefunktioner og tilbud, der fremmer hverdagslivet i bydelen.

Liberalt erhverv betegner selvstændig erhvervsvirksomhed indenfor brancher, der ikke beskæftiger sig med hverken produktion eller salg af varer, men med forskellige former for service-





Øverst: Planområdet set fra krydset Haderslevvej/Jovavej/Dybbølvej.

Midterst: Bygningen i planområdet orienterer sig mod Haderslevvej som bebyggelsen på vejens øvrige ejendomme.

Nederst: Planområdets vejadgang sker fra Jovavej og er beliggende længst væk fra krydset med Haderslevvej/Jovavej/Dybbølvej.





ydelser (f.eks. advokat, praktiserende læge, revisor eller arkitekt; kræver som udgangspunkt en bestemt teoretisk uddannelse).

Serviceerhverv betegner erhverv, der ikke producerer varer, men beskæftiger sig med tjenesteydelser inden for eksempelvis sundhedssektoren, uddannelse, handel, transport, kommunikation, finansvæsen, underholdning, restauranter og lignende.

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

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

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

Lokalplanen tillader, at der etableres tekniske anlæg - dog ikke vindturbiner, vindmøller og mobilantennemaster - inden for planområdet. Anlæggene kan både betjene planområdet og det omkringliggende byområde.

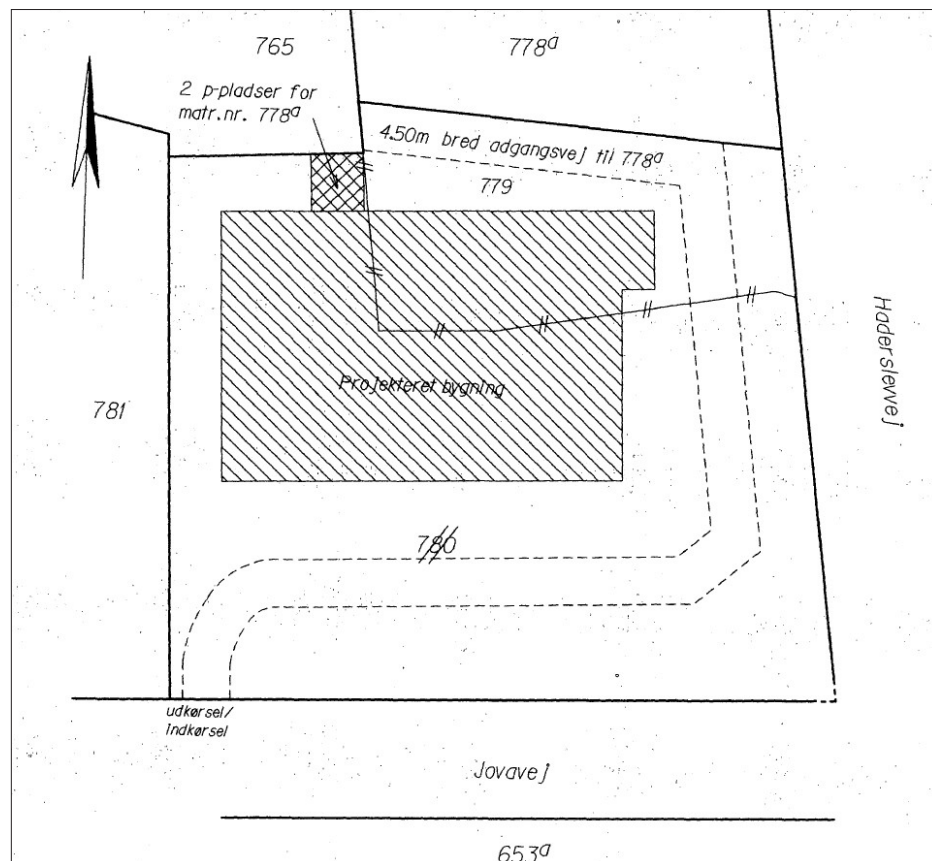
Lokalplanen tillader ikke, at der i planområdet etableres klubhuse, der har en udformning, så de distancerer sig fra lokalområdet. Lokalplanområdet er synligt og en vigtig del af oplevelsen af bydelens nærmiljø.

## Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets tilkørsel skal foregå, så trafikken på Haderslevvej og Jovavej ikke generes. Derfor bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til planområdet kun må ske fra Jovavej væk fra krydset Jovavej/Haderslevvej/Dybbølvej.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til aktiviteterne i planområdet og sikre nærområdet mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Rids fra tingslysningen af vejadgangen fra Jovavej til naboejendommen Haderslevvej 69, som går gennem planområdet.



For at understøtte bæredygtig transport og mindske trængsel foreskriver lokalplanen også, at der etableres attraktive cykelparkeringspladser.

Parkerings- og udearealer skal anlægges funktionelt og sikkert. De skal også udstyres, så der ikke opstår gener for omboende. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om belysning og udformning af belægningsflader.

For at styrke klimasikringen indeholder lokalplanen bestemmelser om, at parkeringsarealer skal beplantes, og at de skal udføres, så nedbør kan tilbageholdes og afledes kontrolleret.

Langs Haderslevvej er tinglyst en vejbyggelinje 17,5 meter fra vejmidten. Dertil kommer højde- og passagetillæg på 2 x niveauforskellen + 1,5 meter, samt oversigtsarealer som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres bebyggelse, støjafskærmning eller andre faste installationer inden for vejbyggelinjen.

Gennem planområdet er en tinglyst adgangsvej til naboejendommen Haderslevvej 96 - matr. nr. 778a Kolding Markjorder 3. afd. - fra Jovavej. Aftalen om adgangsvejen er tinglyst den 20. juni 2005.

## Bebyggelse og anlæg

For at sikre en samlet helhed med det omkringliggende byområde har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, der kan anvendes til bebyggelse i lokalplanområdet.

Bebyggelsens mulige udformning og omfang er afpasset til lokalområdet. Lokalplanen foreskriver, at den primære bebyggelse skal orienteres mod Haderslevvej for at fastholde vejens betydende status i lokalområdet. Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter mod naboskel for at modvirke gener og sikre en åbenhed i området.

Lokalplanen foreskriver et klassisk materialevalg til bygningers facader og tage. Tekniske anlæg skal indarbejdes i bygningers arkitektur og bygningskroppen for at modvirke et for industrielt - og for området fremmed - udtryk. Det samme hensyn ønskes varetaget ved bestemmelserne om facadernes åbenhed af vinduer og forbud mod disses tildækning.

Lokalplanen tillader anlæg til udnyttelse af solenergi på bygninger og grønne tage for at fremme energimæssig bæredygtighed.

Lokalplanen regulerer skiltningsmuligheder for at sikre området mod dominerende skiltning og gener. Området er beliggende ved vejanlæg, hvor skiltningen ikke må blive distraherende for trafikanternes opmærksomhed.

Da planområdet er meget synligt beliggende og har boliger tæt på, indeholder lokalplanen bestemmelser for begrænsning af oplag samt forbud mod langtidsparkering af både, trailere, campingvogne, autocampere mm. Omkring nødvendig oplagring skal etableres afskærmende beplantning.

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.

## 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.

## Grønne områder, landskab og beplantning

For at sikre et levende grønt miljø i området, skal ubebyggede arealer fremstå som grønne arealer. Samme hensyn er bag bestemmelserne om beplantning af parkeringsarealer og krav om, at hegn skal være levende hegn.

## 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 og vibrationer

Lokalplanen udlægger planområdet til centerformål i form af iberale erhverv, café/restaurant, kulturelle formål samt serviceerhverv svarende til miljøklasse 1-2.

Miljøklasserne har følgende minimumsafstande til boliger:

Klasse 1: 0 meter

Klasse 2: 20 meter

Planområdet er omgivet af boliger. I henhold til lokalplanen kan der i planområdet etableres de nødvendige afværgeforanstaltninger for ikke at påvirke naboejendomme over Miljøstyrelsens gældende grænseværdier. Lokalplanen foreskriver bl.a., at tekniske installationer som for eksempel ventilations- og klimaanlæg ikke må etableres over taghøjde. De skal indeholdes i bygningskroppen, så de som mulige støjkloder også kan skærmes ad den vej.

I følge planlovens § 15 a må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

De aktiviteter, som lokalplanen tillader, er ikke støjfølsom anvendelse.

### 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 følsom anvendelse, som f.eks. boliger, men foreskriver alene udendørs opholdsarealer til de erhvervs- og kulturelle formål, som lokalplanen tillader. Planområdet er beliggende omgivet af bestående by med boliger. Der er ca. 700 meter til nærmeste erhvervsområde og boliger beliggende herimellem.

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og erhvervsvirksomheder allerede i dag ligger bebyggelse i samme højde med følsom anvendelse, og at karakteren og afstanden til virksomhederne ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

### Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses ifølge 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.

Nedenstående kortbilag viser de konstaterede og mulige forureninger, der i øjeblikket er kortlagt i lokalplanområdet.

Et areal er kortlagt på vidensniveau 2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforure-

ning af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Ifølge Region Syddanmark har forureningen baggrund i, at der på ejendommen i perioden 1964-74 har været maskinindustri. Der er konstateret alifatiske kulbrinter og olieprodukter.

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

### International naturbeskyttelse

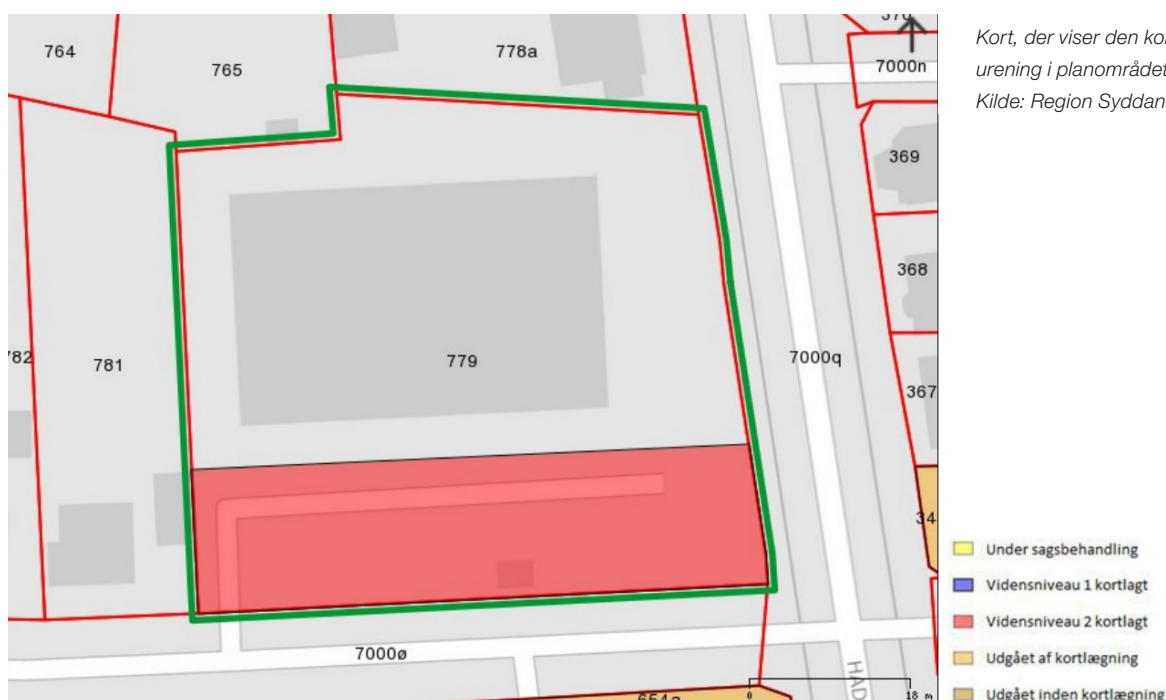
På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter opført på habitatdirektivets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

Nærmeste Natura 2000-område er "Svanemosen", som ligger 4,7 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 lokalcenterområde med nyere bebyggelse og befæstelse vurderes det ikke til 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.

Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes ligeledes, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

I forhold til fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet skal bemærkes, at området er beliggende i den bestående by. Lokalplanen ikke muliggøre en anvendelse, som vil påvirke leve- eller rastesteder uden for planområdet og det nærmeste byområde. Lokalplanen vil derfor ikke påvirke fugle beskyttet af fuglebeskyttelsesdirektivet.



Kort, der viser den konstaterede jordforurening i planområdet.

Kilde: Region Syddanmark.

## 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.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af arter beskyttet af Bernkonventionen i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. Det vurderes, at arealet med baggrund i dets hidtidige anvendelse som lokalcenterområde med nyere bebyggelse og befæstelse ikke er et leve- eller opholdssted for arter beskyttet af Bernkonventionen.

## Klima og bæredygtighed

Bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet resulterer i mindre nedsivning af nedbør. Samtidig medfører klimaforandringer, at nedbørsmængder stiger. For at klimatilpasse byen og forebygge oversvømmelser, skal der i lokalplanområdet etableres regnvandsbassiner eller andre tiltag, så overfladevandets afstrømning til kloaksystemer forsinkes. Lokalplanen fastsætter også en maksimal befæstelsesgrad på 50 % for at sikre, at der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere.

Området er beliggende på et bestående udbygget byområde. Der er i dag bebyggelse og anlæg i næsten hele planområdet. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om beplantning og udformning af belægninger, som kommer i spil, når der skal ske nyanlæg eller ændringer i de bestående.

Hvis eksisterende bebyggelse ændres i et omfang, der kan sidestilles med nybyggeri, skal kravet til en befæstelsesgrad på højst 50 % overholdes, for eksempel hvis bebyggelsen nedrives, og der opføres en ny bebyggelse.

Ved yderligere bebyggelse og ny eller ændret fast belægning i lokalplanområdet, skal der etableres anlæg til nedsivning, forsinkelse eller tilbageholdelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse. Dog kan der ikke ske nedsivning i og omkring arealet med kortlagt forurening på vidensniveau 2 (V2).

Beplantningen har en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Lokalplanen giver mulighed for, at grønne arealer, opholdsarealer og parkeringspladser kan udformes og beplantes således, at de kan anvendes til opsamling og kontrolleret bortledning af regnvand.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende Partiel byplan nr. 5 - 'Byplanvedtægt for området mellem Lykkegårdsvej, Haderslevvej, Mosevej og Eliassensvej i Kolding Kommune' tinglyst den 08. januar 1962.

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

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2025-2036 og er indeholdt i rammeområde 0313-C2.

## Retningslinjer

### Lokalcenter - retningslinje 2.3.4

Planområdet er en del af det udlagte lokalcenter Jovavej. Her er jf. kommuneplanen mulighed for at udbygge til i alt 3.000 m<sup>2</sup> butiksareal. Maksimal butiksstørrelse til dagligvarer er 1.000 m<sup>2</sup> og for udvalgsvarer er den 1.000 m<sup>2</sup>. Ved lokalplanens vedtagelse er der i lokalcenteret en dagligvarebutik med et butiksareal på 1.000 m<sup>2</sup>.



I kommuneplanen er det anført, at lokalcentre anvendes til butikker med en størrelse på op til 1.000 m<sup>2</sup>, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service samt ikke generende håndværks- og reparationsvirksomhed.

Lokalplanen fastlægger dermed en anvendelse for området i overensstemmelse med retningslinjen.

#### Kystnærhedszonen - retningslinje 3.5.4

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen, hvor de landskabelige interesser prioriteres højt ved planlægning og administration. Her skal funktionelt begrundet byggeri (byudvikling og lignende) ske i tilknytning til byerne og eksisterende bygninger - først og fremmest bag ved eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet er beliggende i den eksisterende by, og planlægningen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen. Se mere om emnet i det senere afsnit 'Kystnære dele af byzonen'.

#### De overordnede veje - retningslinje 5.1.1

Haderslevvej er udpeget som en af kommunens overordnede veje. Til de overordnede veje skal nye vejtilslutninger og vejadgange begrænses eller undgås.

Lokalplanen fastholder lokalplanrådets nuværende vejbetjening via Jovavej og er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.

#### Oversvømmelse og erosion - retningslinje 7.1.2

Hvor der er kortlagt risiko for oversvømmelse og erosion må der kun ske planlægning af nye byområder, fortætning af den eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse med videre, når der tages hensyn til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Der er ikke kortlagt areal med risiko for oversvømmelse i lokalplanområdet. Det er der derimod på det umiddelbart tilgrænsende vejareal mod sydøst - nedbørsspildevand fra en 100 års hændelse. Lokalplanen foreskriver, at parkeringsarealer skal anlægges med kontrolleret overfladevandsafledning, og at der skal etableres regnbæde. Hertil kommer, at lokalplanen fastlægger en maksimal befæstelsesgrad for lokalplanområdet og bestemmelser om tilbageholdelse ved en højere befæstelsesgrad. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med retningslinjen.



Planområdet er markeret med rød farve og områder kortlagt med risiko for oversvømmelse ved en 100 års hændelse er markeret med gul farve.

## 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. Området er fælleskloakret.

### Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af drikkevandsinteresser.

## Statslige interesser

### Vandplanlægning

Kolding Kommune har foretaget en vurdering af konsekvenserne ved udledning af overfladevand fra planområdet, herunder i forhold til målsatte vandløb og søer.

Kommunen har på den baggrund vurderet, at realisering af planlægningen ikke vil medføre en forringelse af tilstanden i Kolding Å eller hindre fremtidig målopfyldelse i vandløbet.

I forhold til grundvandsforekomster vurderes lokalplanen til ikke at påvirke forekomster, da området i forvejen er bebygget og befæstet. Det er beliggende i et tæt bebygget byområde, hvorfra der ikke sker indvinding af drikkevand. Ved en fremtidig nedsivning af rent tagvand og uforurenet overfladevand fra planområdet vil grundvandsforekomsten kunne styrkes.

### Havstrategi

Danmarks Havstrategi fastsætter mål og indsatser for at opnå eller fastholde en god miljøtilstand i havets økosystemer i overensstemmelse med EU's havstrategidirektiv, som er implementeret i lov om havstrategi. I Havstrategi II (2018-2024) defineres god miljøtilstand ud fra 11 kvalitative deskriptorer, som samlet set bidrager til at sikre en sund økologisk balance i havmiljøet. Disse deskriptorer omfatter:

1. Biodiversitet
2. Ikkehjemmehørende arter
3. Erhvervsmæssigt udnyttede fiskebestande
4. Havets fødenet
5. Eutrofiering
6. Havbundens integritet
7. Hydrografiske ændringer
8. Forurenende stoffer
9. Forurenende stoffer i fisk og skaldyr til konsum
10. Affald
11. Undervandsstøj

Planområdet ligger mindst 1,5 km fra nærmeste havområde (Kolding Fjord), hvilket betyder, at flere af deskriptorerne ikke er direkte relevante for denne plan. Det gælder især deskriptorerne om ikke-hjemmehørende arter, erhvervsmæssig udnyttelse af fiskebestande, havbundens integritet, forurenende stoffer i konsum, marint affald og undervandsstøj.

Dog afvander planområdet til vandløbssystemer, der i sidste ende udmunder i Kattegat, hvilket betyder, at den fremtidige anvendelse af området potentielt kan påvirke deskriptorer som:

- Biodiversitet i både vandløb og havmiljø
- Arters levevilkår og udbredelse
- Havbundens integritet, hvis sedimenttransport ændres
- Forurenende stoffer, der kan transporteres via vandløbene til havmiljøet

Som beskrevet under vandplanlægning så hindrer planlægningen ikke tiltag, der sikrer rensning af overfladevand fra planområdet, inden det udledes til de berørte vandforekomster. De konkrete tiltag og de potentielle påvirkninger af deskriptorerne kan dog ikke vurderes endeligt på det nuværende planniveau, men må afvente de konkrete valg i forbindelse med de konkrete projekter med de fornødne tilladelser.

En realisering af planen vurderes derfor til hverken at forringe eller hindre målopfyldelse i havmiljøet eller at være i strid med retningslinjerne i indsatsprogrammet, som beskrevet i havstrategien.

### Kystnære dele af byzonen

Planområdet er beliggende i den kystnære del af byzonen. Der er en afstand på mere end 1,5 km fra planområdet til kysten. Mellem kysten og planområdet er bestående by med tæt bymæssig bebyggelse. Planområdet er beliggende i kote 38 i et relativt fladt område oven for ådalens sydlige skråning. Lokalplanen muliggør ikke byggeri med en højde større end 8,5 meter.

På den baggrund konkluderes det, at byggeri i planområdet ikke kan ses fra kysten, og at det dermed ikke vil påvirke kystlandskabet.



*Planområdets beliggenhed markeret med rød pil er bag bestående og højere bymæssig bebyggelse. Foto er set fra øst med det inderste af Kolding Fjord i forgrunden.*

## Tilladelser fra andre myndigheder

### Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

### Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Der er ikke registreret fortidsminder inden for det aktuelle område. Museet vurderer, desuden at tidligere fortidsminder i området må formodes destrueret i forbindelse med etablering af områdets eksisterende bebyggelse. Yderligere ligger planområdet uden for Koldings middelalderlige bykerne.

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 ekstra 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 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.

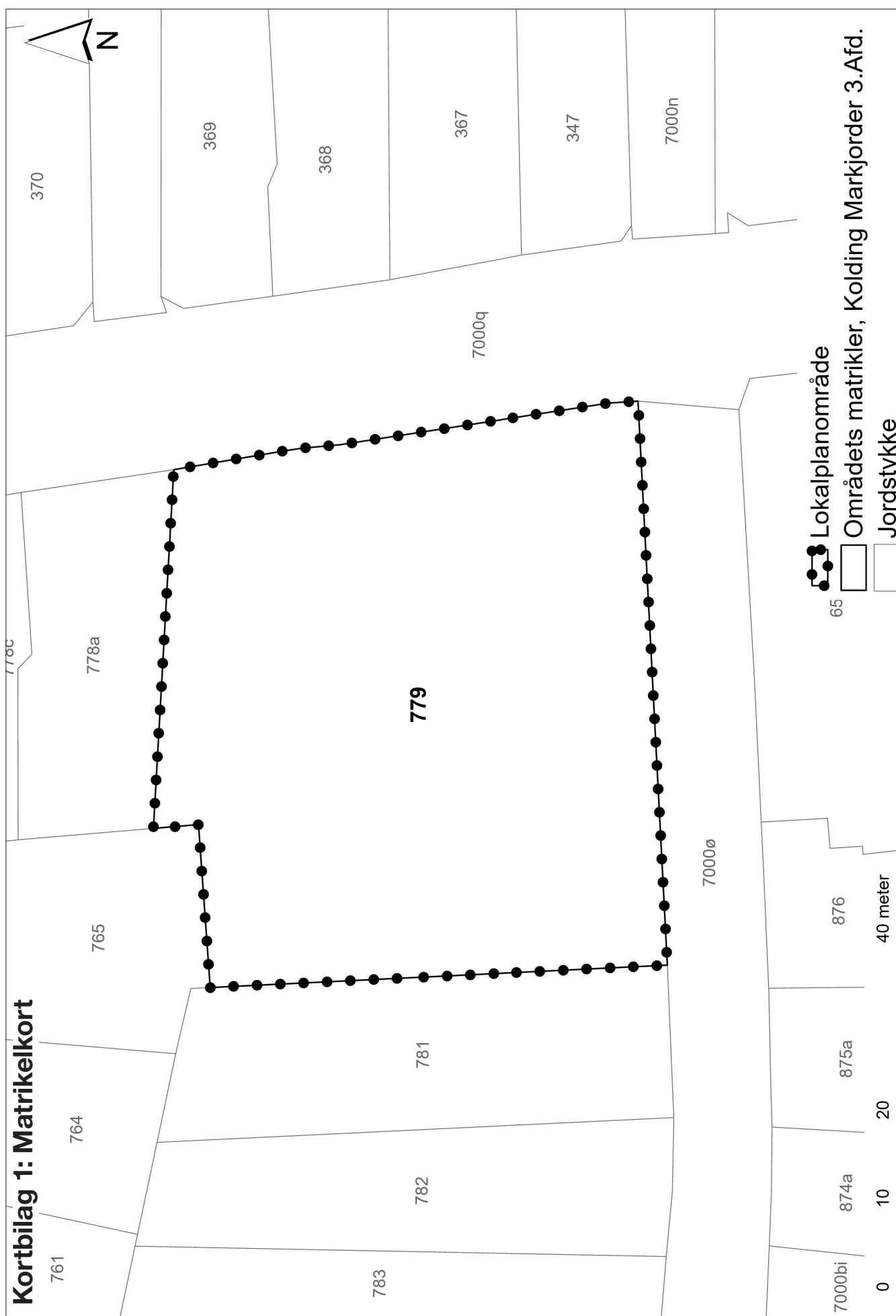
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

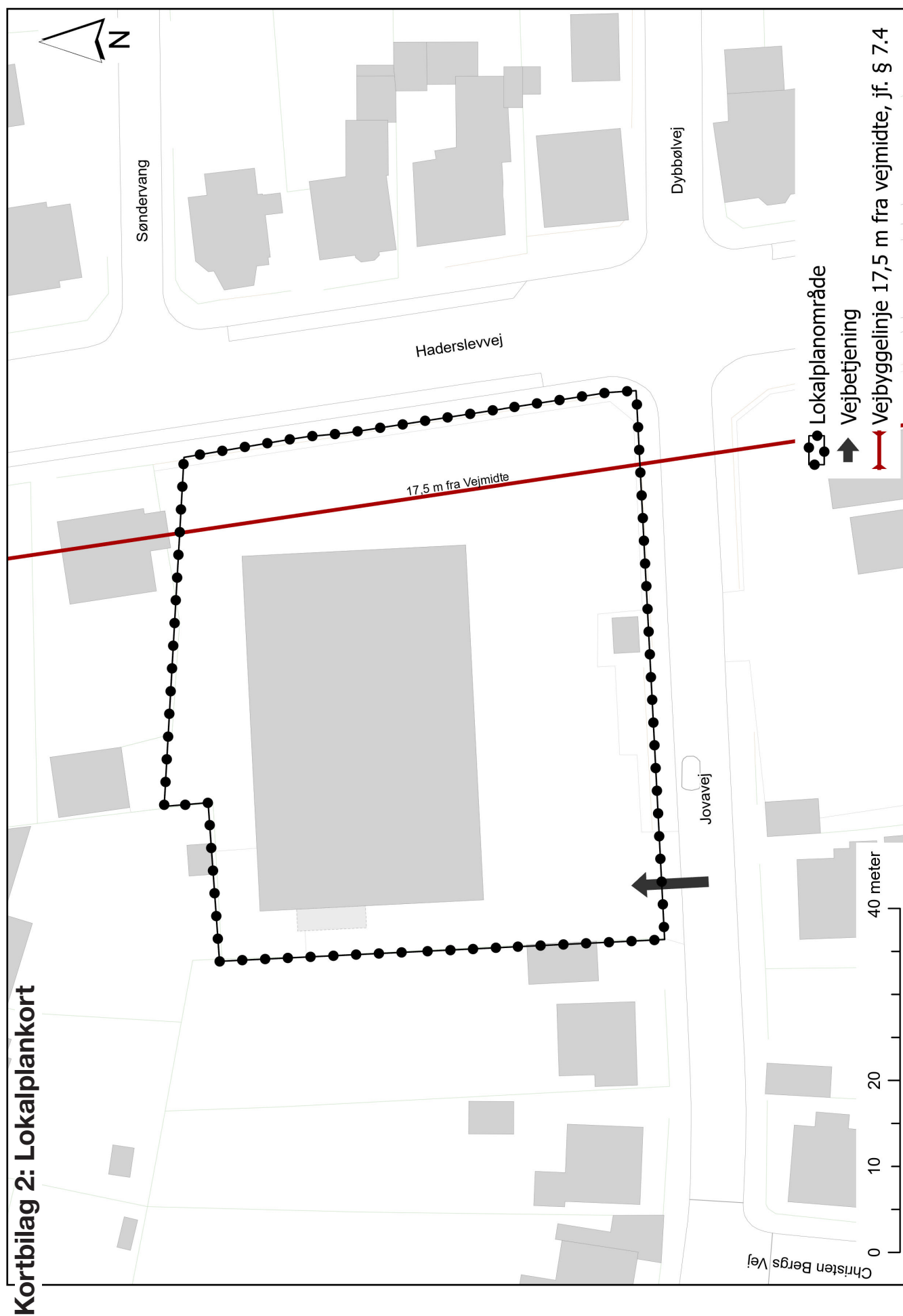
Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

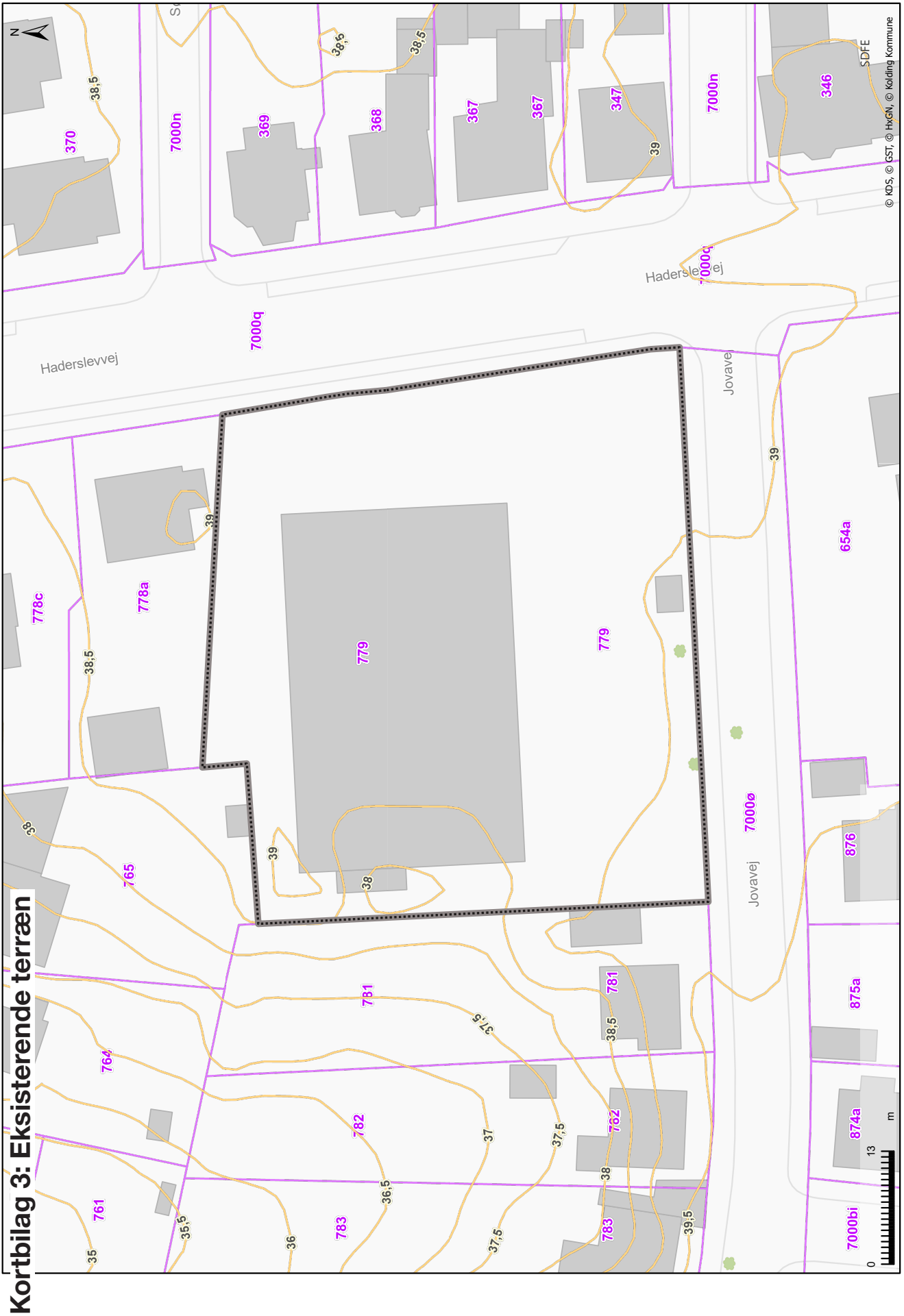
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

# Kortbilag









# Bilag

## Bilag A - Farver

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



### Hertil kommer 10 klassiske blandingsfarver:

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



# Om lokalplaner

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

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

## Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave 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 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-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

18. december 2025 - Sagsnr. 25/25403 - Løbenr. 219075/25

## Endelig vedtagelse Lokalplan 0313-41

Plan og Teknik vedtog den 16. december 2025 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 0313-41 Ved Haderslevvej 98-100 – et lokalcenter.

Fra den 18. december 2025 kan den endeligt vedtagne plan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://www.kolding.dk/plansager) (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

<https://udvalg.kolding.dk/?request.kriterie.udvalgId=24fc4fb1-9453-4619-8b31-f24ddbda9140>

Vælg 'Referat 16. december 2025' – se mødets punkt 9.

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [jakre@kolding.dk](mailto:jakre@kolding.dk) eller 30 47 37 59.

Venlig hilsen

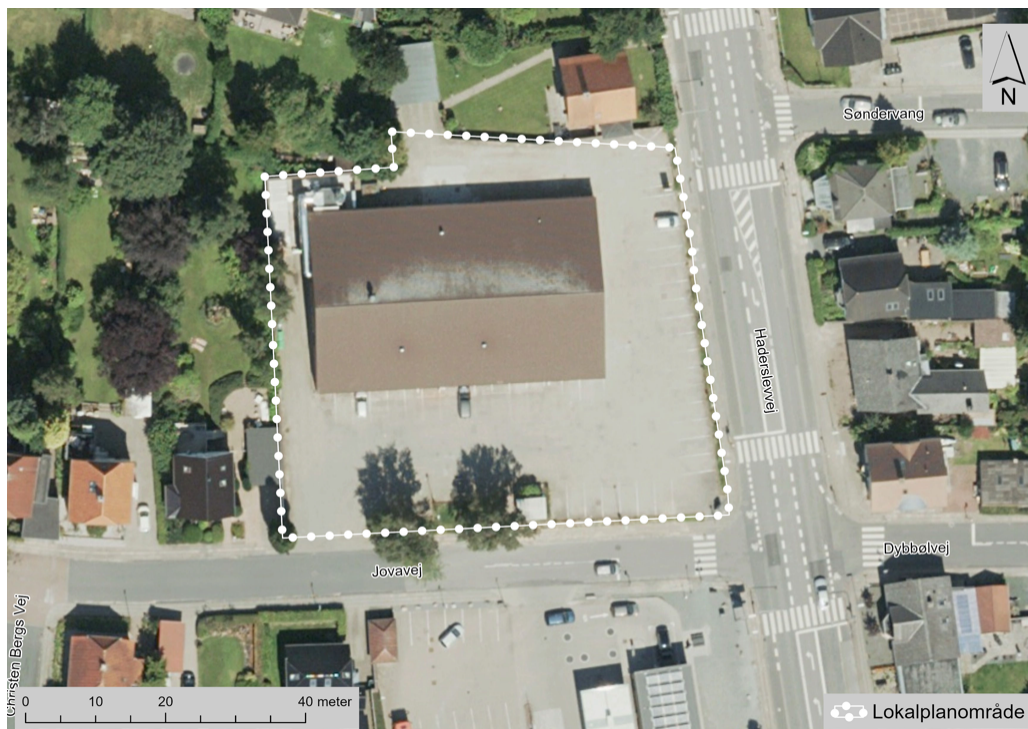
Jakob Revsbeck  
Byplanlægger - arkitekt maa

### Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

## Endelig vedtagelse af Lokalplan 0313-41 Ved Haderslevvej 98-100 – et lokalcenter

### Kort beskrivelse af planen



*Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.*

Plan og Teknik har den 16. december 2025 vedtaget Lokalplan 0313-41 Ved Haderslevvej 98-100 – et lokalcenter.

Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens §§ 30-31.

Planområdet ligger i det sydlige Kolding ved krydset Haderslevvej - Jovavej.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre, at en bestående tidligere supermarkedsbygning i planområdet fremover kan anvendes til restaurant, liberale erhverv og kulturelle formål.

Lokalplanen er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 02. oktober 2025.

Plandokumentet kan ses på [www.kolding.dk/plansager](http://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.

## **Retsvirkninger**

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger og byhaver. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

## **Klagevejledning**

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

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen.

Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt (retlige spørgsmål), 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.

Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

### **Hvem er klageinstans?**

Planklagenævnet.

### **Hvordan klager man?**

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på [www.borger.dk](http://www.borger.dk) og [www.virk.dk](http://www.virk.dk). På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

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](mailto:plan@kolding.dk).

### **Hvad er klagefristen?**

Klagefristen er den 15. januar 2026, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

### **Hvad er lovgrundlaget?**

Planloven.

### **Hvad koster det at klage?**

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

### **Søgsmålsfrist:**

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