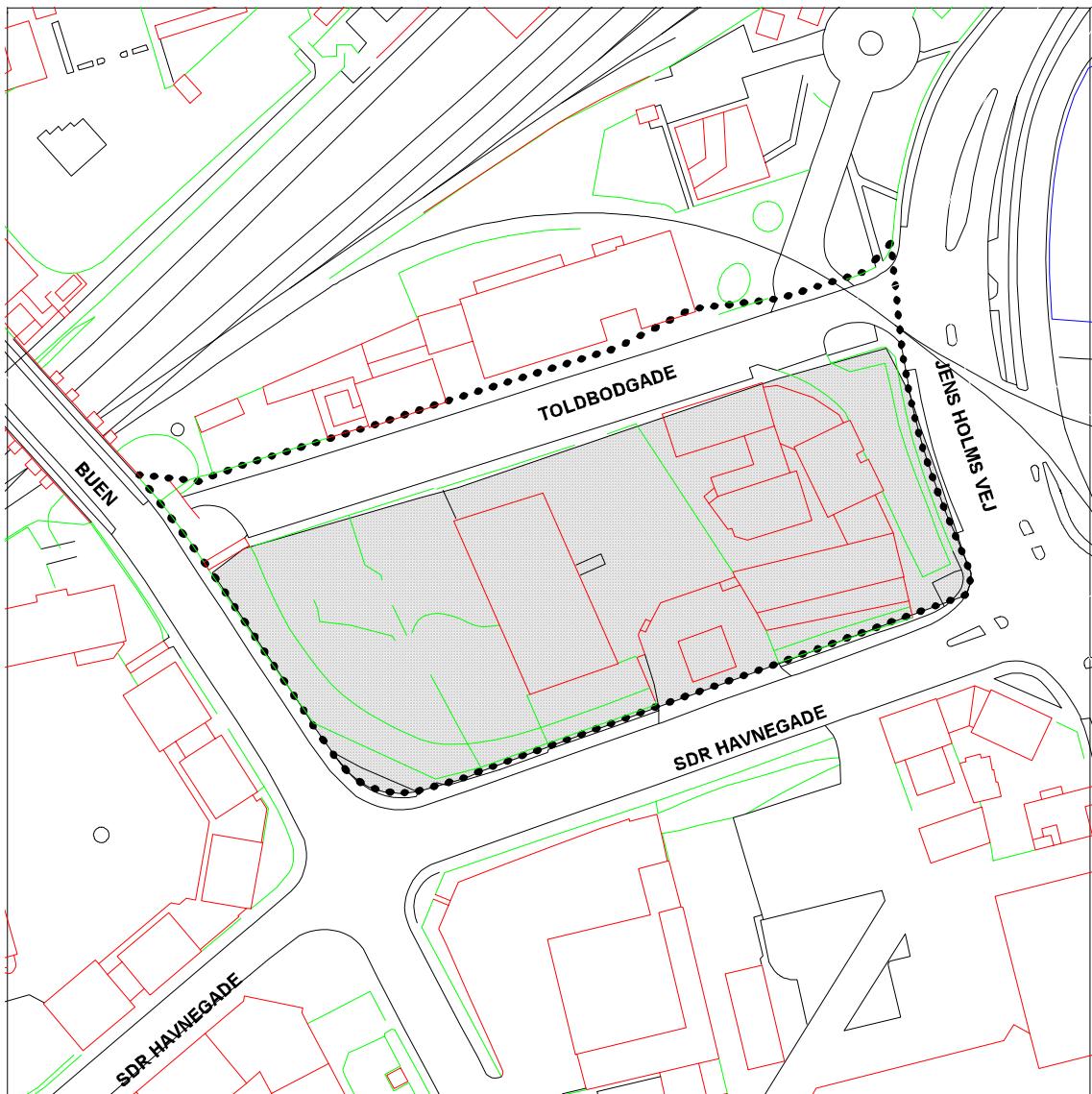




Kolding Kommune

Lokalplan 0036-13



Toldbodgade

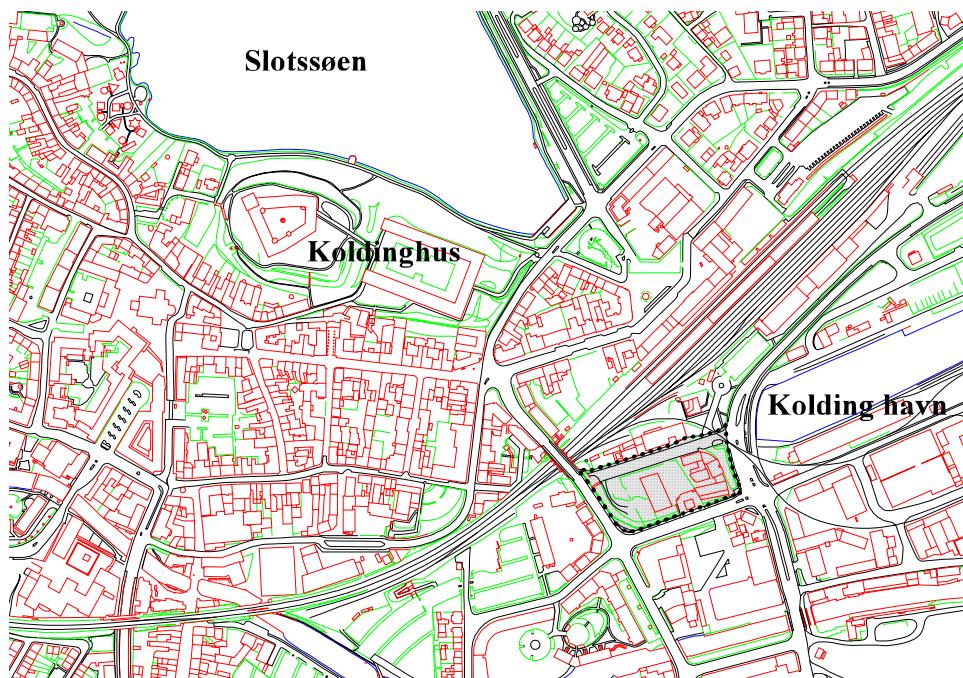
- et centerområde med parkeringsanlæg

Indhold

Indhold 0	
Indledning 1	
Lokalplanområdets beliggenhed 1	
Baggrund og formål 1	
Bestemmelser 2	
§ 1 Formål 2	
§ 2 Område 3	
§ 3 Områdets anvendelse 3	
§ 4 Udstykninger 3	
§ 5 Veje, stier og parkering 3	
§ 6 Ledningsanlæg 4	
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 4	
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 6	
§ 9 Ubebyggede arealer 8	
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 9	
§ 11 Bevaring af bebyggelse 9	
§ 12 Ophævelse af lokalplan 9	
§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 9	
§ 14 Grundejerforening 9	
§ 15 Servitutter 9	
§ 16 Påtaleret 10	
VEDTAGELSESPÅTEGNING 10	
Retsvirkninger 11	
Redegørelse 12	
Eksisterende forhold 12	
Lokalplanens indhold 13	
Trafik 13	
Bebyggelsens fremtræden 14	
Affaldshåndtering 15	
Økologi i planlægning og byggeri 15	
Agenda 21 - naturmiljøvurdering 15	
Forhold til øvrig planlægning for området 16	
Regionplan 1997-2009 16	
Kommuneplan 2001-2009 16	
Bilag 1 Uddrag af Skilte og facader, Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding 26	

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanens område er i kommuneplanens funktionsområde 00 Den centrale bydel og grænser op til Kolding Havn. Området er et centerområde, der rummer dagligvarebutik, restaurationsvirksomhed, liberale erhverv og boliger.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne imødekomme ønske om at opføre bygningsanlæg til parkering og liberale erhverv med mulighed for en senere udbygning. Det er hensigten, at parkeringsanlægget skal indeholde 190 offentlige parkeringspladser, der skal betjene brugere af den østligste del af bymidten og de pendlere, der benytter kollektiv trafik. Endvidere er det tanken at forskønne Toldbodgade med nye belægninger og med plantning af træer.

Afgangen for bilister til områdets bebyggelse skal ske fra Toldbodgade og i mindre omfang fra Sdr Havnegade, mens gående får mulighed for adgang fra Buen, Sdr Havnegade og Toldbodgade.

Den nye bebyggelse ønskes synliggjort i bybilledet ved at omfatte op til 3 punktetagehuse i 8 etagers højde. Fra bebyggelsen vil der være attraktivtudsyn over byen og fjorden.

Omdannelse af bygninger med høj bevaringsværdi til erhvervsformål skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.

I forhold til den gældende lokalplan for området, Lokalplan 0036-12 Toldbodgade - et centerområde med parkeringsanlæg, ønskes mulighed for at opføre yderligere en etage på bebyggelsen, der er opført mod Sdr Havnegade. Ligeledes ønskes yderligere en etage på punktetagehusene mod Toldbodgade. De eksisterende teknikbygninger på tagfladerne skal integreres i den tilføjede etage.

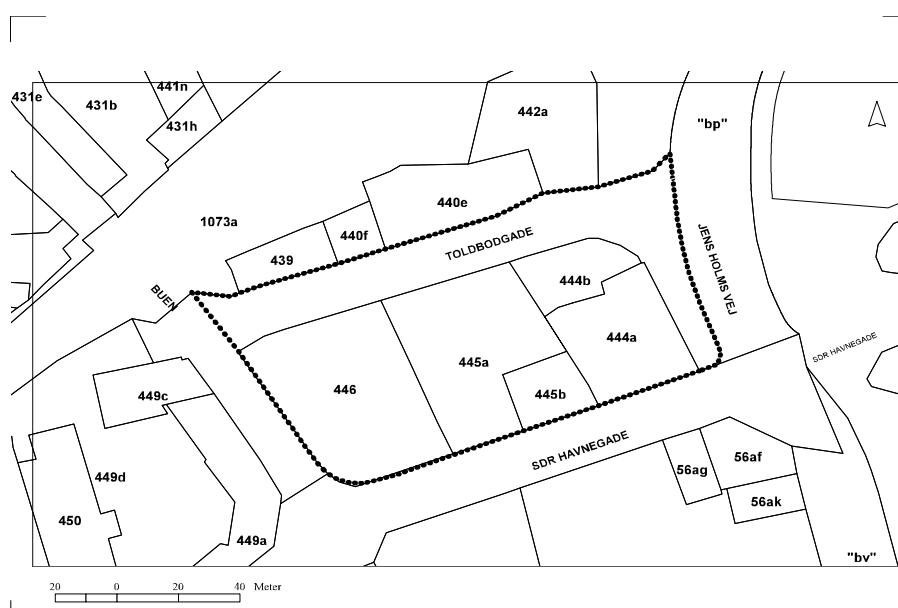
Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastholde områdets anvendelse til centerformål
- at opførelse af parkeringsanlæg med op til 3 etagedæk (inklusive dæk på terræn) og bebyggelse til butikker for dagligvarer og/eller udvalgsvarer bliver mulig
- at etablering af et tankanlæg integreret i bebyggelse i område 2 bliver mulig
- at der på parkeringsanlæggets øverste etagedæk tillades opført etagebebyggelser i 3 etager, mod Buen åben tagterrasse og penthouse som 3. etage, til liberale erhverv
- at muliggøre opførelse mod Toldbodgade af 3 punktetagebebyggelser på 8 etager og 27,5 meter til liberale erhverv
- at punktetagebebyggelser mod Toldbodgade kun må fremtræde med ens udseende og ens kotehøjde for tagflade
- at opførelse af bebyggelse til liberale erhverv, restaurationsvirksomhed og håndværksvirksomhed af en karakter som allerede tilladt bliver mulig
- at muliggøre bevarelsen af villabebyggelsen på matr. nr. 444a, Kolding Bygrunde (Toldbodgade 16)
- at ny bebyggelse i sit udseende harmonerer med den omkringliggende bebyggelse
- at der ved placering af bebyggelse samt udformning af fællesarealer og veje bliver sikre trafikforhold og gode udendørs opholdsmuligheder



Kortbilag 1 Lokalplanområde

§ 2 Område

2.1

Lokalplanen afgrænses mod vest af Buen, mod nord af skel mellem Toldbodgade og bebyggelsen nord for, mod øst af Jens Holms Vejs kørebanebelægning og mod syd af Sdr Havnegade. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1, lokalplanområde og omfatter matrikelnumrene 444a, 444b, 445a, 445b, 446 Kolding Bygrunde, samt del af umatrikuleret vejareal ”bp” samt alle parceller, der efter den 18. november 2002 udstykkedes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2, arealanvendelse.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må kun anvendes som centerområde til parkeringsanlæg med et etageareal på højst 5.250 m², samt etagebebyggelser til liberale erhverv med et samlet etageareal på højst 3.550 m².

3.2

Område 2 må kun anvendes som centerområde til parkeringsanlæg, butiksformål og til tankanlæg, med et samlet etageareal for de 3 kategorier på højst 4.000 m², samt etagebebyggelse til liberale erhverv med et etageareal på højst 2.550 m². Det samlede etageareal til butiksformål må højst udgøre 710 m².

3.3

Område 3 må kun anvendes som centerområde til liberale erhverv, restaurationsvirksomhed og håndværksvirksomhed uden gener for omgivelserne. Det samlede etageareal til restaurationsvirksomhed må højst udgøre 310 m², til håndværksvirksomhed højst 480 m².

3.4

Område 4 må kun anvendes til opholdsareal, vej og parkering.

§ 4 Udstykninger

Ingen bestemmelser.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Der skal mindst udlægges parkeringsareal svarende til en parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

5.2

Toldbodgade befæstes på vejstykket A-A i 11 meters bredde og indrettes med kantstensparkering, indsnævringer og vendeplads for personbiler, som vist på kortbilag 3, illustrationsplan.

5.3

Toldbodgade befæstes på vejstykket B-B og indrettes med opholdsarealer og parkering, som vist på kortbilag 3, illustrationsplan.

5.4

Stien til underføringen under Buen, vist som a-a på kortbilag 3, illustrationsplan, skal indrettes som dobbeltrettet fællessti i 3 meters bredde til kombineret gang- og cykeltrafik. Stier anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede. Trappeforbindelsen mellem Buen og Toldbodgade skal opretholdes, og tillades nyindrettet med henblik på større gangkomfort.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger må alene fremføres som jordkabler.

6.2

Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for området - eller området skal tilknyttes et eksisterende fællesantenneanlæg. Fra nyetableret eller eksisterende fællesantenneanlæg skal der etableres tilslutningsmulighed til den enkelte ejendom.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Der tillades opført randbebyggelse og en punktetagebebyggelse inden for det respektive byggefelt og i overensstemmelse med kortbilag 2, arealanvendelse. Randbebyggelserne og punktetagebebyggelserne skal placeres som sluttet bebyggelse dog således, at villabebyggelsen på matr. nr. 444a (Toldbodgade 16) skal friholdes for ny bebyggelse. For punktetagebebyggelserne mod Toldbodgade tillades en udkragning på op til 1,3 meter fra 6 meters højde over gadeniveau.

7.2

Bebyggelsernes kanter og flader skal forefindes som et hele set fra omgivelserne og i øvrigt i overensstemmelse med facader på illustrationsbilagene, side 24-27. Punktetagebebyggelser skal opføres således, at de fremtræder ensartet i materialer og udseende samt med ens kotehøjde for tagflade.

7.3

Bebyggelse må opføres nærmere naboskel end 2,5 m. Den regnes da som sluttet bebyggelse og skal placeres helt i naboskel eller mindst 1 meter fra med brandmur mod naboskel, eller ved at udføre forskriftsmæssig brandvæg på tilstøtende nabobebyggelse.

7.4

Bebyggelsens primære opholdsarealer skal placeres og indrettes således, at støjniveauet ikke overstiger følgende grænseværdier: 60 dB(A) i forhold til vejstøj og 65 dB(A) i forhold til jernbanestøj. Vibrationer fra togtrafik må ikke overstige

ge 75 dB(A) (KB vægtet accelerationsniveau). Det indendørs niveau for trafikstøj må ikke overstige 35 dB(A).

7.5

Anlæg til opsamling og opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.6

Teknikbygninger, transformerstationer og lignende tekniske anlæg må kun opføres indenfor byggefelter vist på kortbilag 2, arealanvendelse.

7.7

Område 1

7.7.1

I **Område 1** skal bebyggelse opføres som vist på kortbilag 3, illustrationsplan og således, at det samlede etageareal ikke overstiger 8.800 m².

7.7.2

Bebyggelse skal opføres med udgangslinie i matrikelskel mod vejareal.

7.7.3

Bygningshøjden for anlæg til parkering må ikke overstige 3 etagedæk inklusive dæk på terræn og kote 13,6, og for randbebyggelse mod Sdr Havnegade bygningshøjde 3 etager, målt fra øverste etagedæk til parkering, og kote 19,00, mod Buen bygningshøjde 3 etager, målt fra øverste etagedæk til parkering og med 3. etage som udendørs terrasse til ophold eller som penthouse, og kote 19,00 gældende for penthouse. Desuden tillades opført en punktetagebebyggelse med bebygget areal på højst 200 m² og med bygningshøjde 8 etager og kote 28,6. Alle højder er angivet i Dansk Normal Nul (DNN).

7.7.4

Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være under 5 grader.

7.8

Område 2

7.8.1

I **Område 2** skal bebyggelse opføres som vist på kortbilag 3, illustrationsplan og således, at det samlede etageareal ikke overstiger 6.550 m².

7.8.2

Langs Toldbodgade skal bebyggelse opføres med udgangslinie i matrikelskel mod vejareal, langs Sdr Havnegade med udgangslinie i matrikelskel for mindst halvdelen af bebyggelsen. Tankanlæg må kun anlægges integreret i bebyggelsen.

7.8.3

Bygningshøjden for anlæg til parkering må ikke overstige 3 etagedæk (inklusive dæk på terræn) og kote 13,6 og for randbebyggelse 2 etager målt fra øverste etagedæk til parkering og kote 15,25. Desuden tillades opført en punktetagebebyggelse med bebygget areal på højst 200 m² og med bygningshøjde 8 etager og kote 28,6. Alle højder er angivet i Dansk Normal Nul (DNN).

7.8.4

Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være under 5 grader.

7.9

Område 3

7.9.1

I **område 3** skal bebyggelse opføres som vist på kortbilag 3, illustrationsplan og således, at det samlede etageareal ikke overstiger 4.350 m².

7.9.2

Langs Sdr Havnegade skal bebyggelse opføres med udgangslinie i matrikelskel mod vejareal, langs Toldborgade og mod havnen skal udgangslinien være som eksisterende bebyggelse.

7.9.3

Bygningshøjden for randbebyggelse må ikke overstige kote 13,6. Desuden tillades opført en punktetagebebyggelse med bebygget areal på højst 200 m² og med bygningshøjde 8 etager og kote 28,6. Alle højder er angivet i Dansk Normal Nul (DNN).

7.9.4

For punktetagebebyggelse gælder, at tagladens vinkel med det vandrette plan skal være under 5 grader.

7.9.5

Garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger tillades opført med et samlet areal på højst 45 m² og således, at det bebyggede areal for hver bygning højst er 15 m².

7.10

Område 4 skal friholdes for bebyggelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

I **område 1** må udvendige bygningssider kun fremstå som blank mur i rødbrun, uglaseret tegl og/eller glas, på punktetagebebyggelse som glas og/eller matteret glas i lys nuance, der harmonerer med den øvrige bebyggelses udseende, tagflader må kun fremstå med sort tagpap eller membran. Beton må kun fremstå i overflade mod naboskel og således, at det ikke er synligt i gadebilledet. Tage skal være sammenhængende, plane flader uden tekniske installationer eller tek-

nikbygninger, dog tillades en opbygning over elevatorskakt på højst 0,50 meter over tagflade og mindst 1 meter fra ydermure. Metalriste eller transparent materiale tillades monteret som afskærmning i bygningsåbninger. Udvendige etagedæk må kun fremstå med overflade af asfalt, belægningssten eller træ.

8.2

I **område 2** må udvendige bygningssider kun fremstå som blank mur i rødbrun, uglaseret tegl og/eller glas, på punktetagebebyggelse som glas og/eller matteret glas i lys nuance, der harmonerer med den øvrige bebyggelses udseende, tagflader må kun fremstå med sort tagpap eller membran. Tage skal være sammenhængende, plane flader uden tekniske installationer eller teknikbygninger, dog tillades en opbygning over elevatorskakt på højst 0,50 meter over tagflade og mindst 1 meter fra ydermure. Metalriste eller transparent materiale tillades monteret som afskærmning i bygningsåbninger. Udvendige etagedæk må kun fremstå med overflade af asfalt, belægningssten eller træ.

8.3

I **område 3** må udvendige bygningssider kun fremstå som blank mur i rødbrun uglaseret tegl og/eller glas, på punktetagebebyggelse som glas og/eller matteret glas i lys nuance, der harmonerer med den øvrige bebyggelses udseende, tagflader må kun fremstå med sort tagpap, sorte skiferplader eller membran. Tage skal være sammenhængende, plane flader uden tekniske installationer eller teknikbygninger, dog tillades en opbygning over elevatorskakt på højst 0,50 meter over tagflade og mindst 1 meter fra ydermure. Et allerede etableret, ensartet præg af materialer skal respekteres.

8.4

På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduers flader og solfangere.

8.5

Ovenlysvinduer må kun udgøre en tiendedel af en tagflades areal og sammenlagt kun en tredjedel af en tagflades længde.

8.6

Kviste tillades kun i forbindelse med tagetager og skal udføres med en bredde på højst 2 meter. Kviste må sammenlagt højst udgøre halvdelen af længden på den enkelte tagflade.

8.7

Udhuse og lignende småbygninger på terræn og etagedæk skal gives en udformning og et udseende i harmoni med den øvrige bebyggelse.

8.8

Bebyggelse skal bevares i sin ydre fremtræden. Vedligeholdelse og eventuel ombygning skal ske med respekt for arkitekturen, herunder farver, materialevalg og proportionering af døre og vinduer.

8.9

Ved ændring af bygningers facader og skiltning skal retningslinierne i det vedhæftede Bilag 1, regulativ vedrørende facader og skilte i Kolding Kommune, afsnit 2 finde anvendelse, medmindre andet bestemmes i denne lokalplan.

8.10

Skiltning må kun finde sted i form af virksomheders navneskiltning på bygninger. Skilte skal tilpasses bygningens størrelse og karakter, så gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende arkitektoniske elementer friholdes. Skilte for flere virksomheder på én og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.11

Skiltning og reklamering må kun finde sted på facade. Skiltning skal placeres ud for stueetagen, og hvor der er indgange til bygningen. Skiltningen skal udføres som udskårne enkeltbogstaver på facaden. I forbindelse med erhvervsudøvelse fra erhvervsvirksomhed over stueplan kan der tillades beskeden henvisningsskiltning ved indgangsdøre, størrelse højst 21x30 cm. Placeret på egen grund vil samordnede skiltepyloner kunne tillades. Skiltning på og afblænding af vinduesarealer må ikke finde sted.

8.12

Ved butikker i stueplan skal mindst halvdelen af facadelængden udformes til udstillingsbrug med ikke afblændet glas. Indgangsparti udformet med glas kan medregnes som udstilling.

8.13

Inden for lokalplanområdet må der ikke etableres synlige sender- og modtagerantennen.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal anlægges udendørs opholdsareal mindst svarende til 5 procent af etagearealet anvendt til erhverv.

9.2

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, vej- og sporareal, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal befæstes eller beplantes. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt hegnde arealer.

9.3

Beplantning i Toldbodgade skal udføres efter retningslinierne vist på kortbilag 3, illustrationsplan og skal bevares.

9.4

Parkering af lastbiler, campingvogne og lignende tillades ikke.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der i det enkelte delområde – eller for den pågældende bebyggelse - er etableret

- opholds- og parkeringsarealer
- fællesantenneanlæg eller tilslutningsmulighed til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer
- afskærmningsforanstaltninger mod støjbelastning i henhold til bestemmelserne i § 7.4

eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

10.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 0036-12 Toldbodgade – et centerområde med parkeringsanlæg, ophæves for ejendommene, der er nævnt i § 2.1: matrikelnumrene 444a, 444b, 445a, 445b, 446 Kolding Bygrunde, samt del af umatrikulert vejareal ”bp” samt alle parceller, der efter den 18. november 2002 udstykkedes fra de nævnte ejendomme. Lokalplan 0036-12 blev vedtaget af Kolding Byråd den 17. december 2001.

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Ingen bestemmelser.

§ 14 Grundejerforening

Samtlige ejere af ejerlejligheder i område 1 er pligtige at være medlem af den for området oprettede ejerforening.

§ 15 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 16 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget vedtages endeligt.

Sagsnummer: 03.31.10

Kolding Byråde, den 14. april 2003

Per B. Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i Jydske Vestkysten og Kolding Ugeavis den 23. april 2003

Ovenstående lokalplan begåres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 444a, 444b, 445a, 445b og 446 Kolding Bygrunde.

Lokalplan 0036-12 tinglyst d. 29.01.2002 begåres i sin helhed aflyst på matr. nr. 444a, 444b, 445a, 445b og 446 Kolding Bygrunde, jvnfr. § 12.

Kolding, den 23.05.03

Jens Kr. Petersen

Landinspektør

Retten i Kolding

Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 444 A, 444 B, 445 A, 445 B og 446 Hovedejd., Kolding Bygrunde

Lyst første gang den: 26.05.2003 under nr. 19100, 19102, 19104, 19105, 19107.
Senest ændret den 26.05.2003 under nr. 19100, 19102, 19104, 19105, 19107.

Lyst og aflyst som begæret

Retten i Kolding den 27.05.2003

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 446 Ejrl. 1, 446 Ejrl. 2, 446 Ejrl. 3, 446 Ejrl. 4, 446 Ejrl. 5, 446 Ejrl. 6 og 446 Ejrl. 7, Kolding Bygrunde.

Lyst første gang den: 29.01.2002 under nr 3558

Senest ændret den : 26.05.2003 under nr. 19158, 19161, 19162, 19165, 19166, 19169 og 19170.

Aflyst af tingbogen den 26.05.2003

Vedrørende matr. nr. 446 Ejrl. 1, 446 Ejrl. 2, 446 Ejrl. 3, 446 Ejrl. 4, 446 Ejrl. 5, 446 Ejrl. 6 og 446 Ejrl. 7.

Lyst første gang den: 26.05.2003 under nr. 19159, 19160, 19163 og 19164.

Senest ændret den 26.05.2003 under nr. 19159, 19160, 19163 og 19164.

Retten i Kolding den 27.05.2003

Marianne Ravn

Retsvirkninger

Lokalplaner kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot ønsker om at gøre tingene på en anden måde i fremtiden i et lokalsamfund.

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, større bygge- og anlægsarbejder og nedrivninger skal planlægningsarbejdet føre til fremlæggelse af et forslag til lokalplan.

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

anvendelse

udstykning

vej- og stiforhold

placering og udformning af bebyggelse og materialer

sikring af resultater efter byfornyelse

bevaring af bygninger

fællesanlæg

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggetoven.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplan vedtægt.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens §18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Lokalplanforslaget indeholder i § 12 en bestemmelse om, at den i paragraffen nævnte lokalplan aflyses.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Område 1 er bebygget med et parkeringsanlæg med 3 etagedæk. På anlægget er der på øverste etagedæk opført etagebebyggelse i 3 etager medregnet tagterrasse som randbebyggelse mod Buen, mod Sdr Havnegade i 2 etager. Mod Toldbodgade er en punktetagebebyggelse opført i 7 etager fra Toldbodgades niveau. Området har tidligere været anvendt til produkthandel og er konstateret forurenset. I lokalplanområdets vestligste del er nedgravet en TVIS ledning vist på kortbilag 2, arealanvendelse, der er sikret med en deklaration på 12 meter omkring ledningsmidte.

Område 2 rummer på adressen Toldbodgade 12 a en dagligvarebutik i en etages højde med et etageareal på 703 m² og tilhørende parkeringsareal med adgang fra Toldbodgade. På adressen Sdr Havnegade 3 er indrettet tankanlæg uden butiksareal, med en servicebygning på 6 m².

Område 3 er langs Toldbodgade bebygget med en randbebyggelse fortrinsvis i 2½ etage, der i stueetagen er indrettet med en restauration med et etageareal på 306 m² samt en bolig på 90 m². På 1. sal og i tagetagen er indrettet i alt 2 boliger. Mod øst på adressen Toldbodgade 16 er en markant enkeltstående villabygning, opført i ”schweitzerstil” med stor detaljering og fremmedartet karakter. Villaen er opført i 1890 af fiskeeksportør P. Christensen, og er i dag indrettet med beboelse i stueetagen og tagetagen, samt lejemål til liberale erhverv. Bygningen fremstår med blank mur i en rødbrun teglsten og med mørkt skifertag, og harmonerer fint med andre enkeltstående bygninger i naboområderne fra samme periode, eksempelvis Toldbodgade 5 og 7 (Beredskabsforvaltning og speditionsvirksomhed), Sdr Havnegade 34 og 36 (pengeinstitut og advokatvirksomhed), Sdr Havnegade 5 og 7 (vejerbod og pakhus). Villabygningen er i Kommuneatlás Kolding tildelt høj bevaringsværdi (3).

Syd for villaen er et-etagers bebyggelse med kontor, værksted og lager for en elinstallatør. En høj skulptur i cortenstål er opstillet på forpladsen mod Jens Holms Vej. Centralt i området er sammenbyggede bagbygninger knyttet til restaurationen og elinstallatøren.

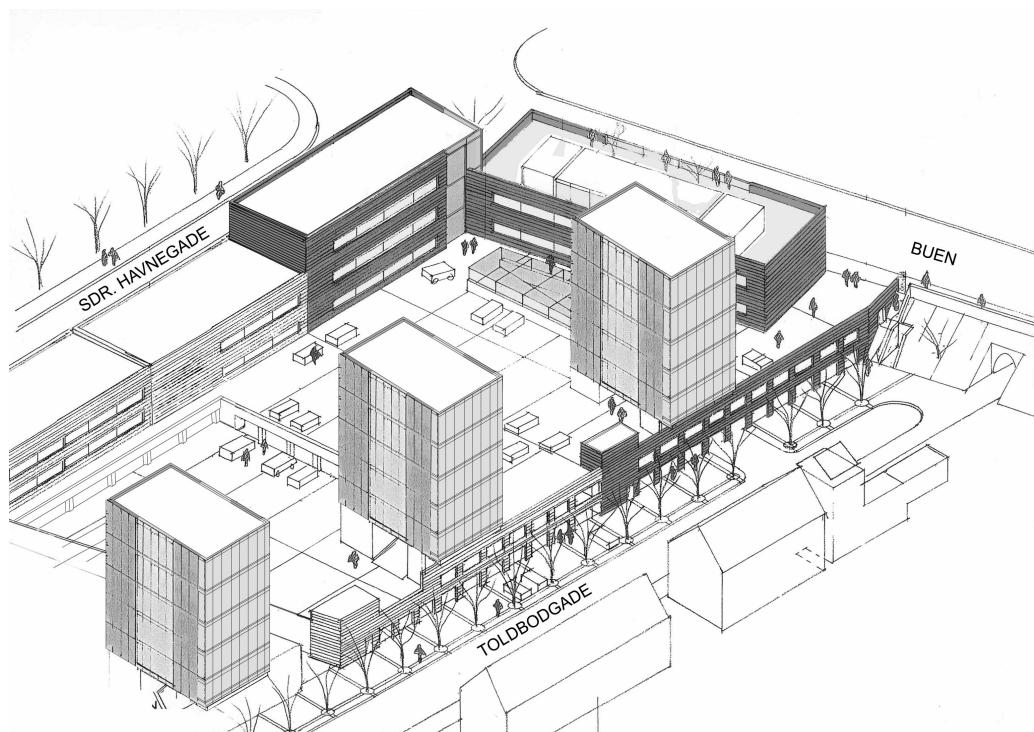
Område 4 omfatter eksisterende vej- og parkeringsareal samt banespor med forbindelse til havnebanen.



Lokalplanens indhold

Området skal i bebygget stand udgøre en markant overgang mellem havnens virksomhed og den centrale bydel. De 3 ens punktetagehuse vil fremstå som markante bygninger mod Toldbodgade. Den øvrige bebyggelse skal aftrappes i højde fra Buen ned mod havnen, således at bebyggelsen tilpasser sig de eksisterende forhold.

Lokalplanen sikrer mulighed for opførelse af et centralt beliggende parkeringsanlæg til biler og tillader en fremtidig udvidelse af anlægget. I forbindelse med udvidelsen af parkeringsanlægget kan der opføres butikker og tankanlæg i et omfang svarende til eksisterende. De 3 punktetagehuse tillades opført med 8 etagers højde. Øvrig bebyggelse skal opføres som sluttet bebyggelse, op mod Buen i gadelinie. For at skabe et varieret udtryk, må en del af bebyggelsen langs Sdr Havnegade opføres tilbagetrukket fra gadelinien. Dog skal villabebyggelsen i Toldbodgade fremtræde som enkeltstående i omdannelsen af området, for at respektere bygningens særpræg.



Isometri af bebyggelse set fra nord

Trafik

Parkeringen i Toldbodgade ændres fra tværgående til kantstensparkering med henblik på at forbedre trafiksikkerheden. Lokalplanen udlægger fællessti til underføringen under Buen, så der opnås gode adgangsmuligheder til den centrale bydel for cyklende og gående. Set fra et trafiksikkerhedssynspunkt er det hensigtsmæssigt, at Toldbodgade bliver eneste adgangsvej for det offentlige parkeringsanlæg i lokalplanområdet.

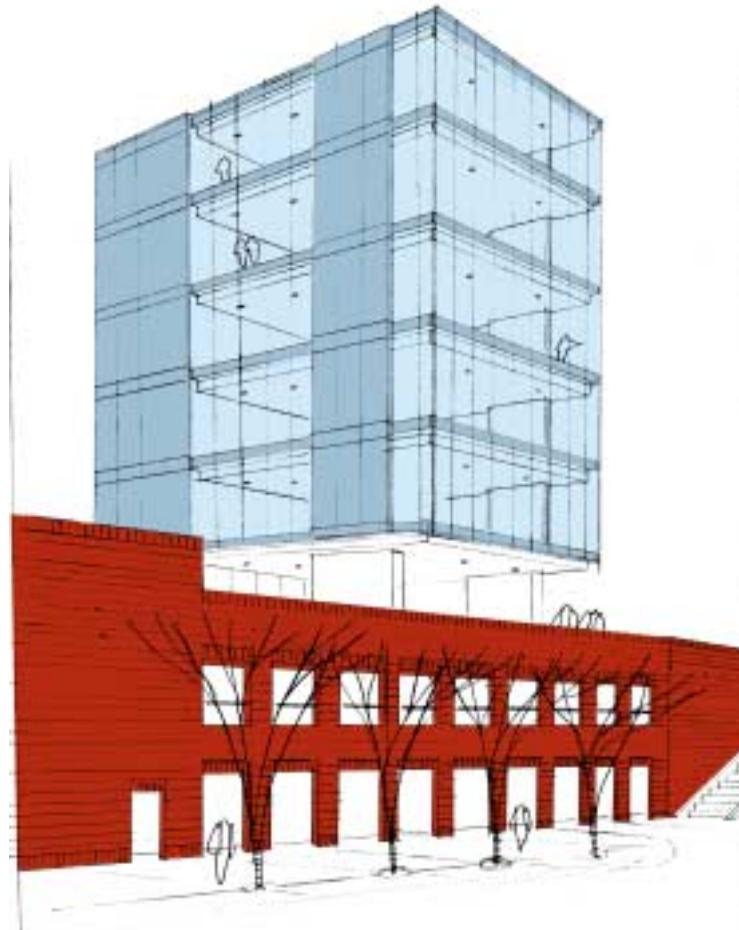


Bebygelsen set fra hjørnet Buen – Sdr Havnegade

Bebygelsens fremtræden

For at opnå harmoni med de øvrige markante bygninger i området, skal bebyggelse fortrinsvis fremstå med blank mur i rødbrun tegl. Punktetagehusene tillades udført med en overflade fortrinsvis i matteret glas, der vil give bebyggelsen en let karakter.

Villabebyggelsen på Toldbodgade 16 er registreret i Kommuneatlas Kolding med høj bevaringsværdi og skal respekteres i det ydre, i den omdannelse, der finder sted. Ombygning og vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.



Punktetagehus mod Toldbodgade

Affaldshåndtering

Det er hensigten, at alt restaffald og genbrugsmaterialer skal afhentes centrale steder. Dette indebærer, at den enkelte lejer skal aflevere sit restaffald ved en affaldsø.

Økologi i planlægning og byggeri

Lokalplanen fastlægger alene forhold af planmæssig karakter i henhold til Planloven. En særlig byøkologisk indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling.

Agenda 21 - naturmiljøvurdering

Naturmiljøvurderingen viser, at lokalplanen er uden særlige hensyn til natur- og miljøinteresser. I planen er vilkår om plantning af træer langs Toldbodgade, men det samlede naturindhold i området vurderes til ikke at blive øget.

Dermed giver planen ikke mulighed for fremme af Kolding Kommunes Agenda 21 mål om, at lokalplanlægning skal sikre forbedring af planter og dyrs livsvilkår.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 1997-2009

Zonestatus. Lokalplanens område er i byzone.

Kystnærhed. Området ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for etagebebyggelse med højde omtrentlig som den omkringliggende bebyggelse i bydelen og på havnearealet. Kystlandskabets karakter skønnes derfor visuelt upåvirket af lokalplanen.

Detailhandel. Etablering af butikker skønnes ikke at påvirke bymiljøet, herunder de trafikale forhold, idet det samlede etageareal, der tillades anvendt til detailhandel i lokalplanområdet, ikke ændres.

Miljøforhold

Trafikstøj. Det er skønnet, at ny bebyggelse kan opføres under overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj – for primære udendørs opholdsarealer ved etablering af afskærmende foranstaltninger.

Jordforurening. Parkeringsanlægget er med Vejle Amts tilladelse bygget på en ejendom uden total oprensning af en eksisterende jordforurening. Ejendommen er derfor kortlagt på vidensniveau 2 efter lov om forurenede jord. Sdr Havnegade 3 er ligeledes kortlagt på vidensniveau 2 efter lov om forurenede jord, da der er kendskab til en ældre olieforurening efter benzinsalg og servicestation. Eventuel opgravning og flytning af jord fra de kortlagte arealer skal anmeldes til Kolding Kommune.

Støj og vibrationer fra jernbane. I lokalplanområdet tillades indretning af lokaler til støjfølsom anvendelse i form af liberalt erhverv. I henhold til Regionplan 1997-2009, retningslinie 1.11 skal det sikres, at det beregnede økvivalente støjniveau ikke overstiger 60 dB(A) i hele det støjfølsomme område. I Miljøstyrelsens vejledning nr. 1 1997 angives grænseværdien for støj fra forbikørende tog i forbindelse med liberalt erhverv til 35 dB(A) inde. Ved bebyggelse skal der redegøres for afvægeføranstaltninger mod vibrationer og støj fra jernbanedrift.

Miljøkonsekvenszone, Kolding Havn. Kolding Havn er industriområde for virksomheder med særlige beliggenhedskrav. Omkring havnen er der i henhold til regionplanens retningslinie 2.6 udlagt en 500 m konsekvenszone fra Kolding Havn, der skal friholdes for forureningsfølsom anvendelse, indtil der er foretaget miljømæssige undersøgelser, der dokumenterer, at miljøforholdene er acceptable i området.

Miljøkonsekvenszonen er søgt tilgodeset ved at fastlægge, at der ikke tillades opført boliger i lokalplanområdet, hvorved særlig støjfølsom anvendelse undgås, og at restaurationsvirksomhed kun tillades i et omfang som eksisterende. Det forudsættes, at etableringen af erhvervsarealer ikke vil medføre miljøkonflikter.

Kommuneplan 2001-2009

Rammedel. Området er del af rammedelens enkeltområde 0036. Her er lokalplanområdet udlagt som centerområde/bymidte med bestemmelserne

- anvendes til butikker mindre end 3.000 m² for dagligvarebutikker og 1.000 m² for udvalgsvarebutikker (dog kan der etableres eller udvides 5 butikker til udvalgsvarer til maksimalt 1.500 m²), boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service. Håndværks- og reparationsvirksomhed kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet
- bebyggelsesprocent højst 90
- bygningshøjde indtil 2 ½ etage/11 m
- opholdsareal mindst som en fjerdedel af etagearealet

Særlige bestemmelser i rammedelen for det enkeltområde, som lokalplanområdet er en del af - (0036 Buen - Inderhavnen) – rummer:

Særlige anvendelsesbestemmelser: Området skal som sekundært cityområde fortrinsvis benyttes til offentlig og privat service – herunder uddannelse og erhverv inden for IT. Detailhandel kan etableres efter en nærmere vurdering af placering og indpasning. Der kan etableres småerhverv i det omfang det ikke er til gene for omgivelserne.

Ved Toldbodgade åbnes op for etablering af byggeri til liberalt erhverv og parkering.

Bebyggelsens art, omfang og placering: Sluttet bebyggelse i gadelinie. En samlet plan for områder henholdsvis nord og syd for åen kan dog åbne mulighed for fritliggende bebyggelse. Bebyggelsesprocent 400 for bebyggelse i Toldbodgade. Liberalt erhverv og parkering kan opføres i 3 etager/11,5 m mod Buen og Havnegade, dog punktvis mod Toldbodgade 7 etager/27,5 m. Opholdsareal 5 % af bruttoetageareal til liberalt erhverv.

Bebyggelsens ydre, bevaring: Bebyggelse skal have en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Kolding Kommuneatlas, bevaringsværdi 1-4, side 29.

Natur, trafik og varmeforsyning: Træer og beplantning i området bevares og forbedres til gavn for ophold. Østerbrogade, Skamlingvejen og Jens Holms Vej udlægges som primære trafikveje med cykelstier, Buen som sekundær trafikvej. Der reserveres areal til etablering af kryds mellem Skamlingvejen og Østerbrogade og etablering af p-hus ved Toldbodgade. Sdr Havnegade og Ågade tillades spærret for gennemkørende trafik. Fjernvarmeområde med tilslutningspligt. Nord for godsbane til havnen dog naturgasområde med tilslutningspligt for opvarmning.

Lokalplanen er i overensstemmelse med bestemmelserne, bortset fra bestemelsen om bygningshøjde i Sdr Havnegade, hvor bebyggelse tillades opført i 4 etager og 15 m, samt bestemmelse om etageantal på punktetagehusene mod Toldbodgade, der tillades opført i 8 etager og 27,5 m. Hjemmel findes i Tillæg 15 til Kommuneplan 2001-2009.

Ledningsanlæg. Ved anlægsarbejder i Toldbodgades vejareal skal der tages højde for et eksisterende 60 kV højspændingskabel, nedlagt i fortovsarealet ved Toldbodgade 3-7. Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end en forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracepunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet. Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning. Såfremt det af teknisk/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcelejerne efter anden lovgivning pligtige til uden vederlag at tåle dette, i det omfang det kan ske uden indskrænkning i grundenes mulighed for opførelse af bebyggelse efter de angivne retningslinier.

Spildevandsplan. Lokalplanområdet er udlagt til fælleskloakering. Det er hensigtsmæssigt på egen grund at forberede bebyggelsens tilslutning til separat kloakering.

Vandforsyning. Lokalplanområdet hører under Kolding Kommunale vandværks vandforsyning.

Varmeforsyningsplan. Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmeforsyning, fjernvarme.

Byggeriets omfang og placering. Ved godkendelse af byggeri kan det blive krævet, at afsætning af al bebyggelse skal opmåles ved facade. Opmåling og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

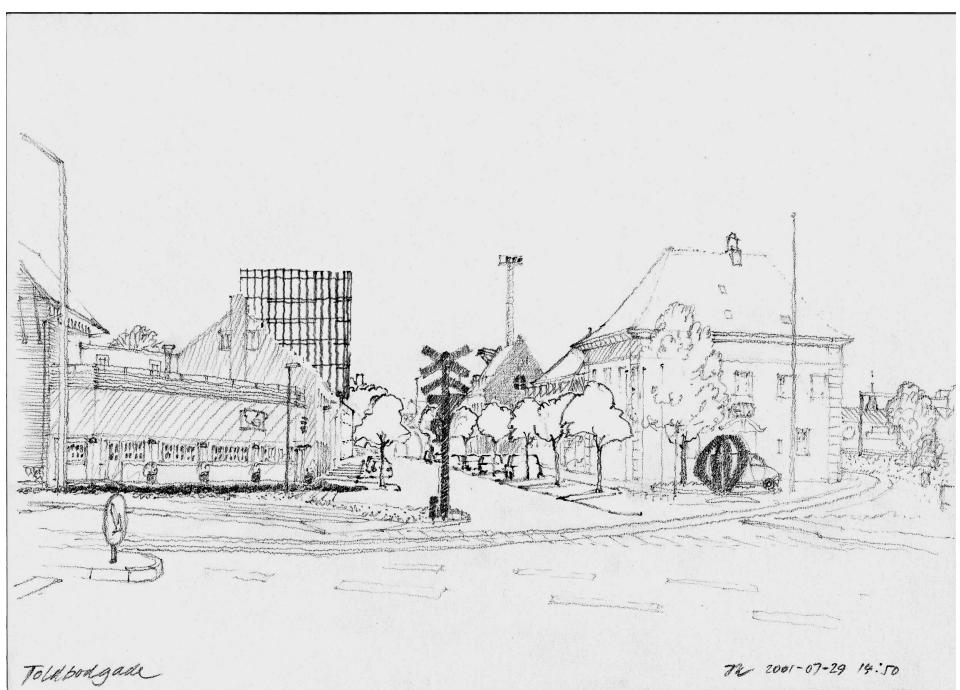
Arkæologiske fund. Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven, §§ 23-29. Forud for byggemodning og byggeri skal der ske anmeldelse til Museet på Koldinghus. Hvis der ved anlægsarbejdet påträffes fortidsminder, skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til museet.



Toldbodgade

72 2001-07-29 14:50

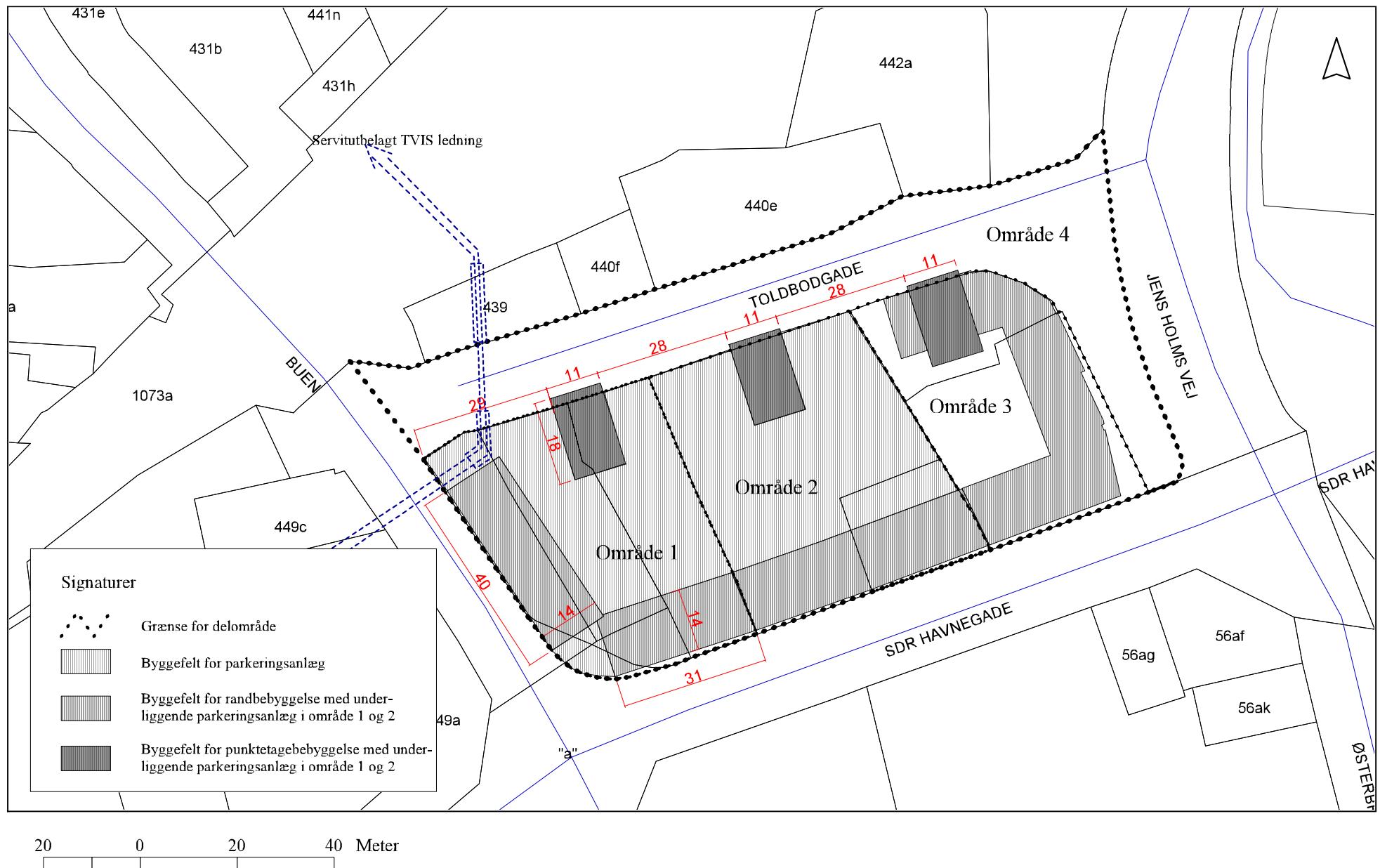
Illustration med de eksisterende forhold set fra Jens Holms Vej. På tagfladen af punktetagebebyggelsen ses en teknikbygning

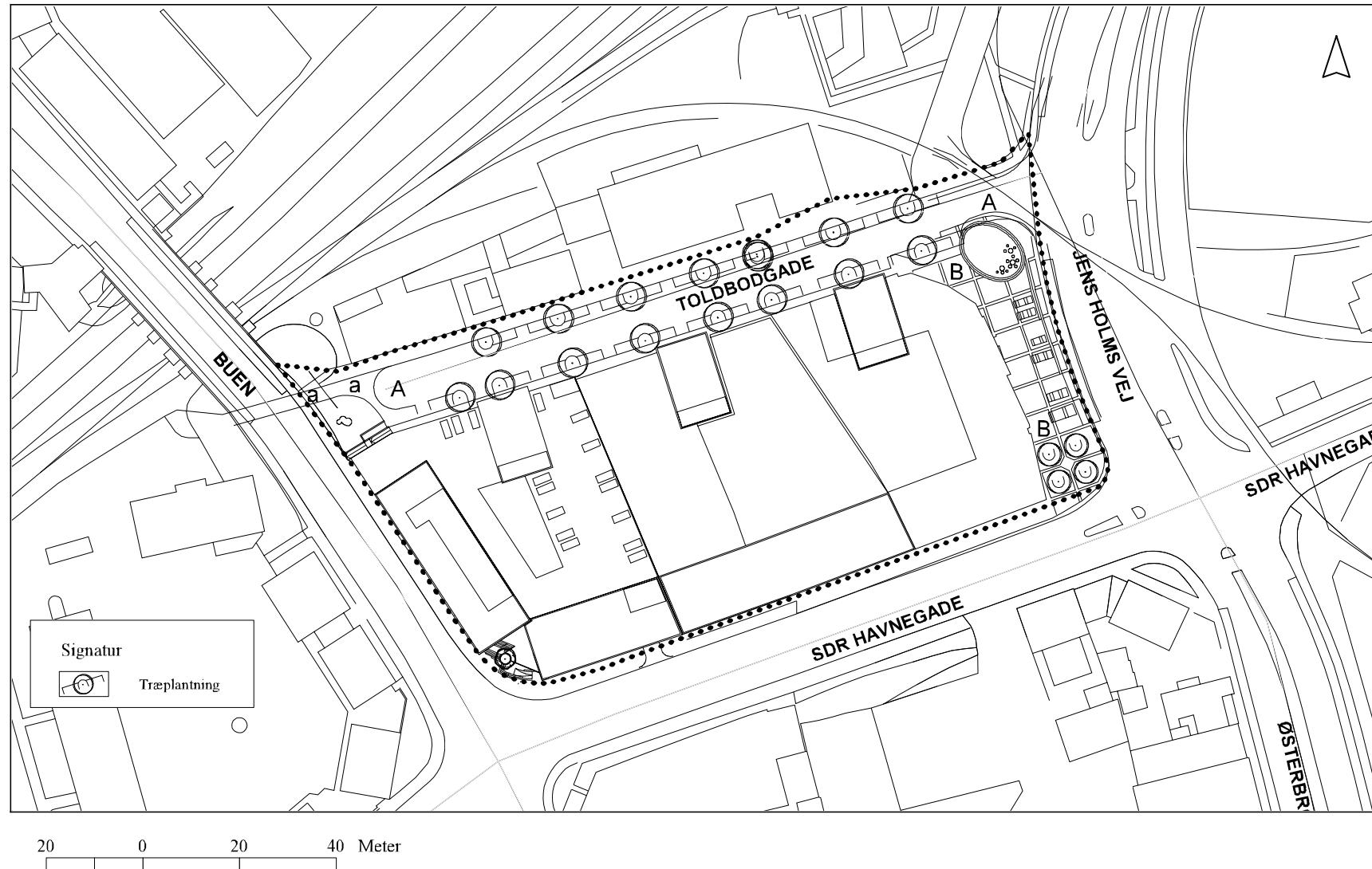


Toldbodgade

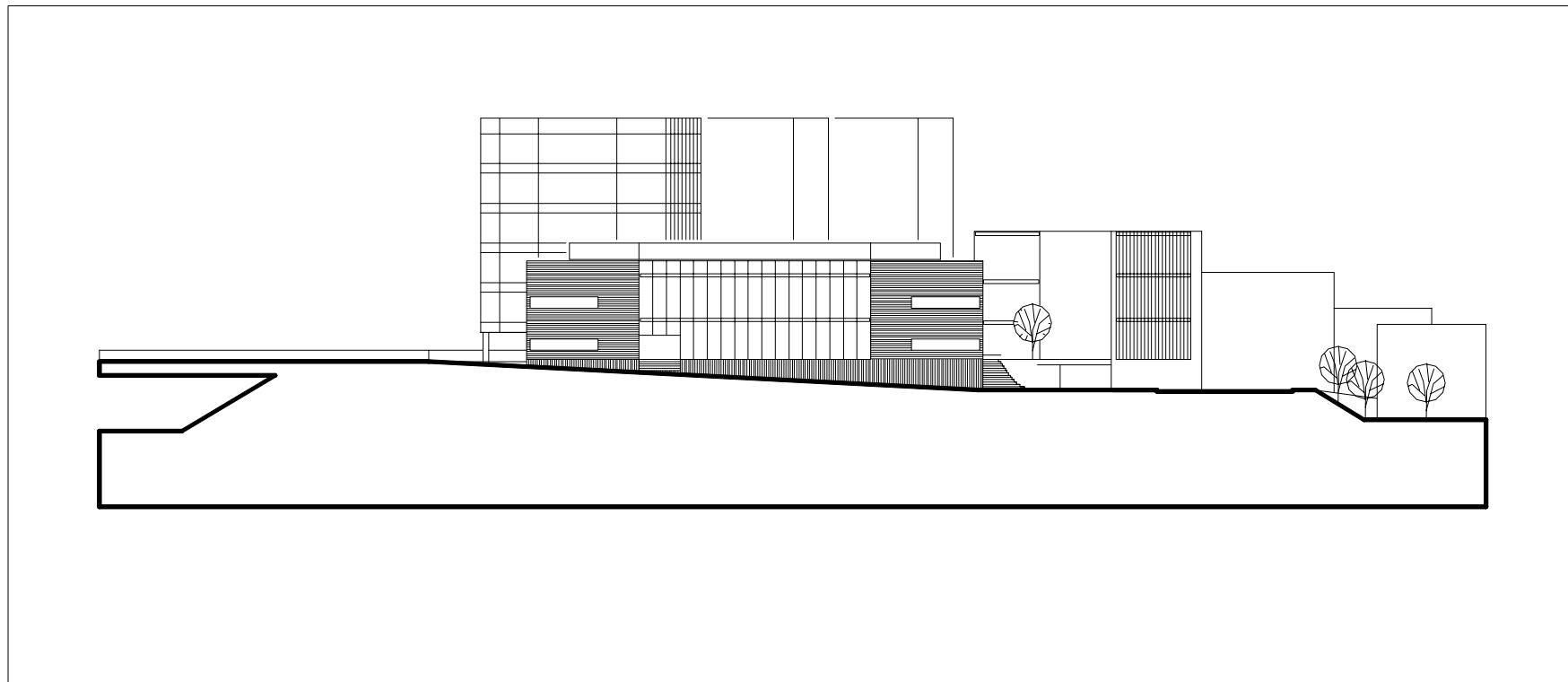
72 2001-07-29 14:50

Illustration af etape 1. Teknikbygningen på punktetagebebyggelsen er integreret i en ny 8. etage

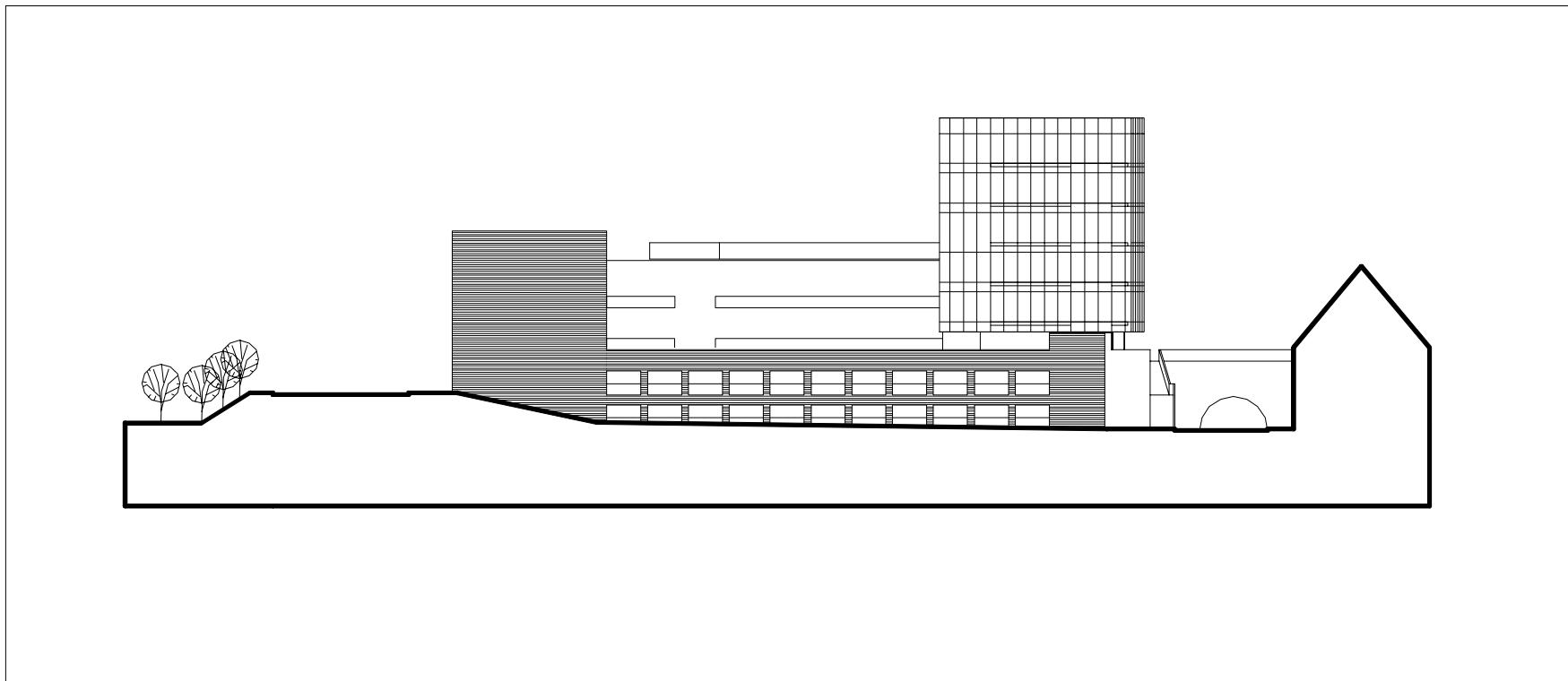




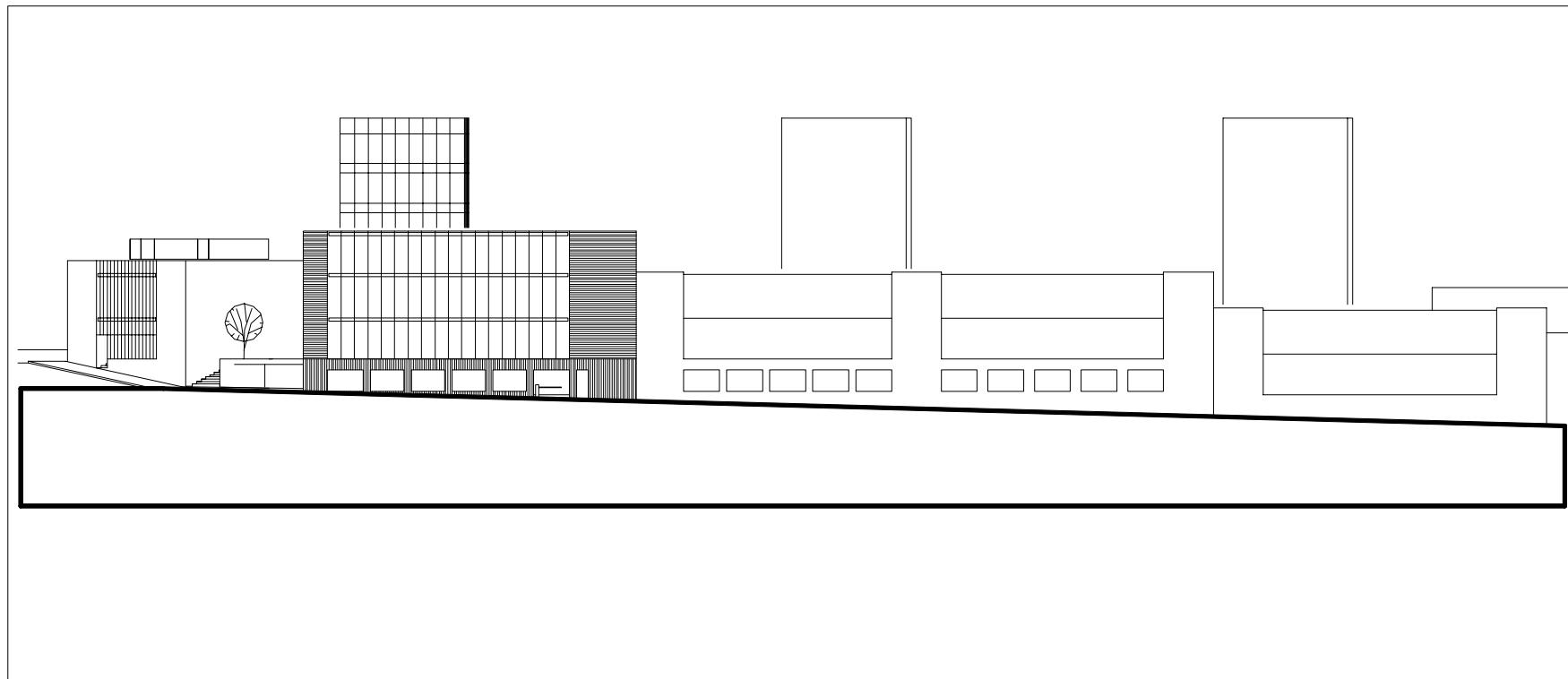
Kortbilag 3 Illustrationsplan



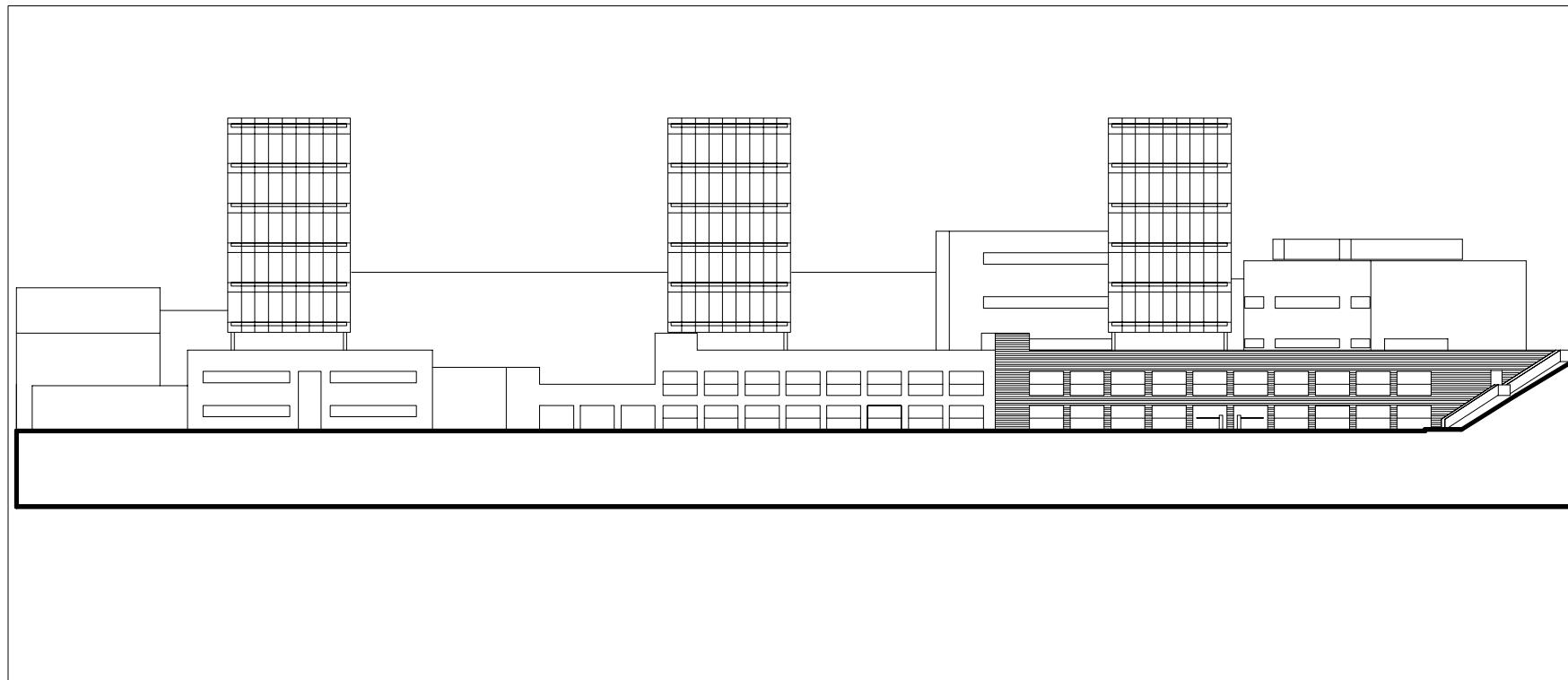
Illustrationsbilag, facade mod Buen



Illustrationsbilag, facade mod Jens Holms Vej, område 1



Illustrationsbilag, facade mod Sdr Havnegade



Illustrationsbilag, facade mod Toldbodgade

Bilag 1 Uddrag af Skilte og facader, Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding

Vejledning og bestemmelser for 2. Bymidten, side 6-19.

Regulativ for skilte og facader i Kolding 2001.

Vedtaget af Kolding Byråd den 10. december 2001.