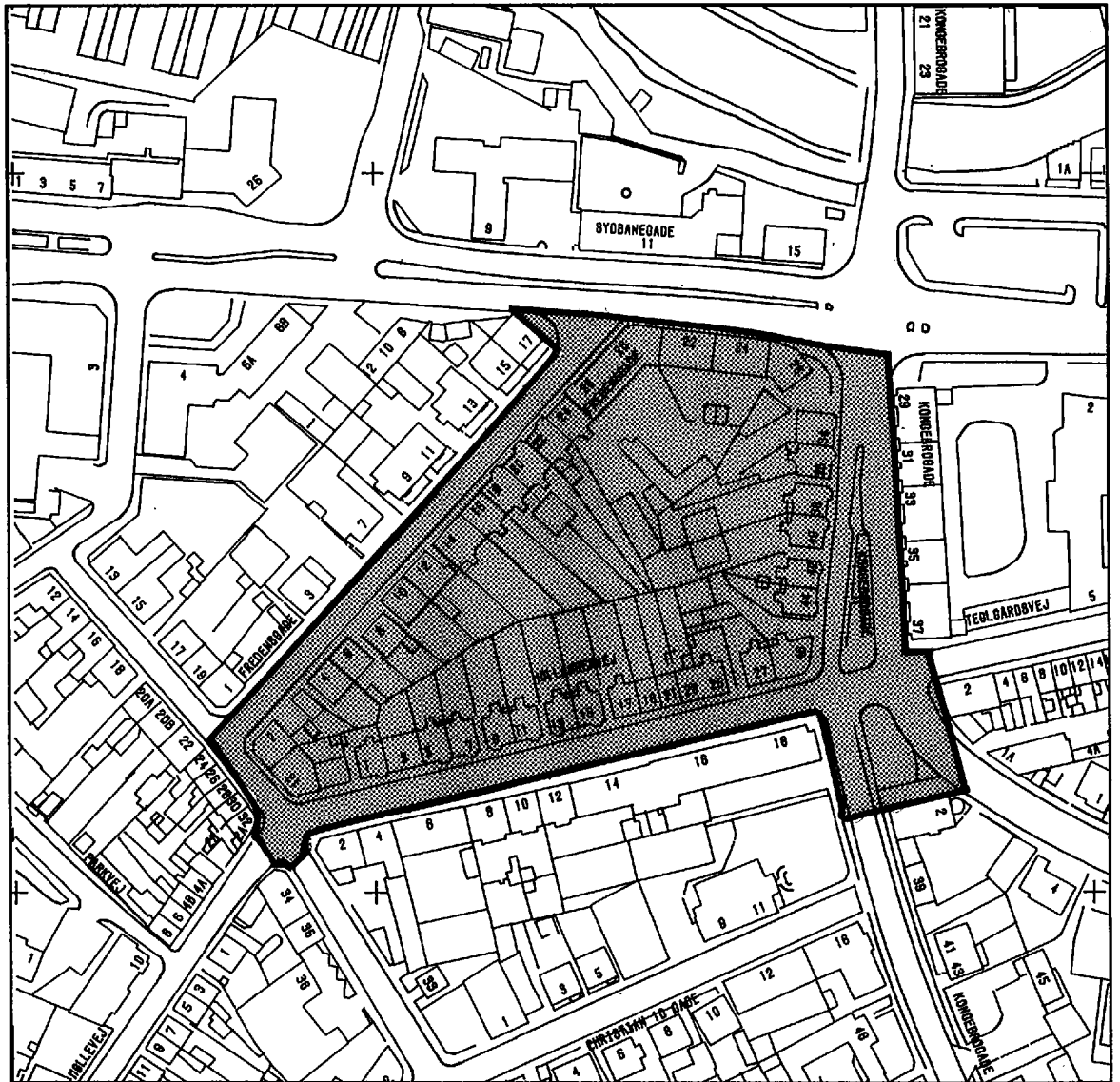




# Kolding Kommune

Lokalplan nr. 0312-23

0312-23



## Fredensgade - Hollændervej

17. maj 1993

## **Indhold**

**Økologi i et byfornyelsesområde 3**

**Lokalplanområdet 3**

**Forholdet til den øvrige planlægning 3**

Kommuneplan 3

Byfornyelse 3

Trafikplan 3

Varmeplan 3

Vandforsyning 3

Elforsyning 3

Spildevandsplan 3

Miljøforhold 3

Fredning 3

**Lokalplanens indhold 3**

**Retsvirkninger 3**

**Lokalplanens bestemmelser 4**

§1 Formål 4

§2 Område 4

§3 Områdets anvendelse 4

§4 Udstykninger 4

§5 Vej- og stiforhold 4

§6 Ledningsanlæg 4

§7 Bebyggelsens omfang og placering 5

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden 6

§9 Ubebyggede arealer 6

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 6

§11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder 6

§12 Grundejerforening 6

§13 Eksisterende bebyggelse 6

§14 Påtaleret 7

§15 Dispensation 7

## **Kortbilag:**

Kortbilag 1 Eksisterende forhold - områdegrænse

Kortbilag 2 Plan for nedrivning og nybygning

Kortbilag 3 Friarealforhold

Kortbilag 4 Fremtidige forhold - illustrationsplan

**Ændring af eksisterende byområder** kan efter byfornyelsesloven gennemføres på grundlag af to dokumenter, en lokalplan og en byfornyelsesbeslutning.

**Lokalplaner** kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot tanker 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 indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget af byrådet bliver den tinglyst. Der er ikke handlepligt, men fremtidige ændringer skal følge planens bestemmelser. Hidtil lovlige forhold kan godt bestå uændrede.

**Byfornyelsesbeslutninger** indeholder bestemmelser om gennemførelse af ændringer for et område, så som:

- hvilke bygninger der skal nedrives
- hvilke forbedringsarbejder der skal gennemføres på bygninger og friarealer
- hvem der skal gennemføre de på gældende foranstaltninger
- hvornår foranstaltninger skal gennemføres.

## Økologi i et byfornyelsesområde

Gennem en beslutning om byfornyelse har Kolding byråd ønsket at skabe bedre erhvervs-, bolig- og friarealforhold i karren mellem Fredensgade og Hollændervej. Ud over den forbedring, som byfornyelsesloven umiddelbart giver mulighed for har byrådet ønsket i samarbejde med ejere og lejere at indarbejde en række grønne tanker i karreen. Karreen kan således blive et forsøgsområde for økologi i et eksisterende boligområde. Nytænkning om natur, boliger, energiforbrug, spildevand, affald og transport er nødvendig, såvel i dagligdagen som i den langsigtede planlægning, hvis der skal opnås en bæredygtig udvikling.

Det samlede arbejde udføres i samarbejde med og med økonomisk støtte fra Boligstyrelsen.

## Lokalplanområdet

Området udgøres af karreen Sydbanegade, Kongebrogade, Hollændervej, Dalbygade og Fredensgade med de tilhørende gadearealer.

Lokalplanområdet omfatter 40 ejendomme med 129 boliger, 6 erhverv og 2 klubber fordelt på i alt 11.063 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.

Områdets bebyggelse er opført i perioden 1900-1949 stort set overalt som sluttet randbebyggelse i gadelinje. Bygningerne er opført i 3 etager i blankt murværk. Tage er udført som mansardtag, få med saddeltag og i enkelt bygning med fladt tag. På ejendommenes bagarealer mod Sydbanegade og Kongebrogade findes bebyggelser med garager, erhverv og udhuse. Mod Hollændervej og Fredensgade findes kun enkelte udhuse på bagarealerne

## Forholdet til den øvrige planlægning

**Kommuneplan.** I følge gældende kommuneplan 1984-95 for Kolding Kommune er lokalplanområdet beliggende i område 0312 Dalbygade, Kongebrogade mm med anvendelse fastlagt til boligformål med tilhø-

rende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give særlig tilladelse til indretning af erhvervsvirksomhed, hvor det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

**Miljøforhold.** Matr. nr.923 er af amtet registreret som areal med eventuel jordforurening med kemikalieaffald. I forbindelse med byfornyelsesbeslutningens realisering vil grunden blive undersøgt. Såfremt forurening konstateres, vil forureningen enten blive fjernet eller der vil blive tinglyst deklARATION om forurening med pålæg for ejeren om amtets godkendelse af fremtidige ændringer af arealanvendelsen.

**Byfornyelse.** Lokalplanen er en fortsættelse af den byfornyelse, som har fundet sted i den centrale bydels boligområder. Bolig- og friarealstandarden er meget forskellig fra ejendom til ejendom. Enkelte erhverv optager en del af bagarealerne, således, at friarealforholdene ikke er optimale. Karreen er belastet af gennemkørende trafik på ringgade og i boligggaderne.

Via byfornyelsesbeslutning agtes områdets bygninger istandsat og friarealerne nyindrettet til både fælles og privat opholdsareal og til parkering for karrens beboere og øvrige brugere. I karremidten giver lokalplanen mulighed for opførelse af fælleshus med alternativ spildevandsrensning mv.

På de enkelte ejendomme vil der i et vist omfang kunne tillades tilbygninger med udstrakt anvendelse af glas. I forbindelse med tilladelse skal forslaget vurderes i forhold til forsøgsprojektets idé om afprøvning af mange slags løsninger, og forslaget skal vurderes i henhold til arkitektonisk og byggeteknisk kvalitet. I forbindelse med økologisk nybyggeri og ved arkitektonisk markant byggeri vil der derfor kunne ses positivt på forslag indeholdende traditionelle løsninger hvad angår husform og anvendelse af bygningskonstruktioner og materialer.

## Lokalplanens indhold

Området udlægges til boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner og med mulighed for efter særlig tilladelse at indpasse erhvervsvirksomhed, hvor det kan ske ude genevirkninger for omgivelserne. Den del af bebyggelsen, som bevares i henhold til kortbilag, og de tilhørende private og fælles opholdsarealer og parkeringsareal - som anlægges via byfornyelsesbeslutning - skal opretholdes og stedse vedligeholdes.

## Retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen i følge kommuneplanlovens §31 kun udstykkes, bygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de bebyggelser og anlæg, der er indeholdt i planen. Privatretlige byggeservitutter og andre tilstands-servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne. Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændrer den karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

# Lokalplanens bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (Lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i §2 nævnte område.

## §1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre områdets anvendelse til boligformål,
- at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for områdets byfornyelse, herunder at sikre adgangsforholdene til karreen og at der tilvejebringes brugbare friarealer, at bygnings- og boligforbedringer kan gennemføres, og at nødvendige nedrivninger kan foretages,
- at sikre, at om-, til- og nybygning udføres med økologisk hensyntagen og i harmoni med områdets oprindelige arkitektoniske kvalitet.

## §2 Område

Lokalplanen afgrænses af Sydbanegade, Kongebrogade, Hollændervej, Dalbygade og Fredensgade og omfatter følgende matrikelnumre: 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920a, 920d, 920e, 920g, 921a, 921b, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, Kolding Bygrunde, samt alle de parceller, der efter den 19. juni 1992 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## §3 Områdets anvendelse

### 3.1

De ejendomme, som omfattes af lokalplanen udlægges til boligformål.

### 3.2

Byrådet kan give særlig tilladelse til indretning af erhvervsvirksomhed, hvor det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

### 3.3

Med særlig tilladelse kan der indrettes erhverv i boligen, hvor denne bebos af virksomhedens indehaver, og når det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

### 3.4

Boliger må ikke nedlægges uden særlig tilladelse.

## §4 Udstykninger

Nye udstykninger, ud over hvad der er fornødent for lokalplanens gennemførelse, må ikke finde sted. Mindre ændringer kan dog finde sted efter særlig tilladelse.

## §5 Vej- og stiforhold

### 5.1

Kørende adgang til området sker via Sydbanegade, Kongebrogade, Hollændervej, Dalbygade og Fredensgade.

### 5.2

Gaderne inden for lokalplanområdet trafiksaneres efter en samlet plan, i princippet som vist på kortbilag 4. Trafikplanen skal sikre en forenklet og dermed mere sikker afvikling af trafikken i Kongebrogade, end det i dag er tilfældet, og den skal forbeholde Hollændervej og Fredensgade til kørsel og parkering og eventuel leg for områdets beboere.

### 5.3

Parkeringspladser, som holdes af grundejerforeningen, skal være til rådighed for grundejerforeningens samlede område, skal holdes i sømmelig stand og må ikke nedlægges.

### 5.4

Den af byfornyelsesbeslutningen etablerede fordeling af karreens friarealer til ophold og parkering skal opretholdes, hvorfor byggeri ikke udløser krav om udlægning af parkeringspladser.

## §6 Ledningsanlæg

### 6.1

El-ledninger, herunder ledninger til vejbelysning, må kun fremføres som et kabelanlæg. Der skal inden for lokalplanområdet i givet fald afgives plads til de nødvendige transformestationer.

### 6.2

Belysningen på stier og pladser internt i karreen må kun udføres som parkbelysning og efter gældende regler.

### 6.3

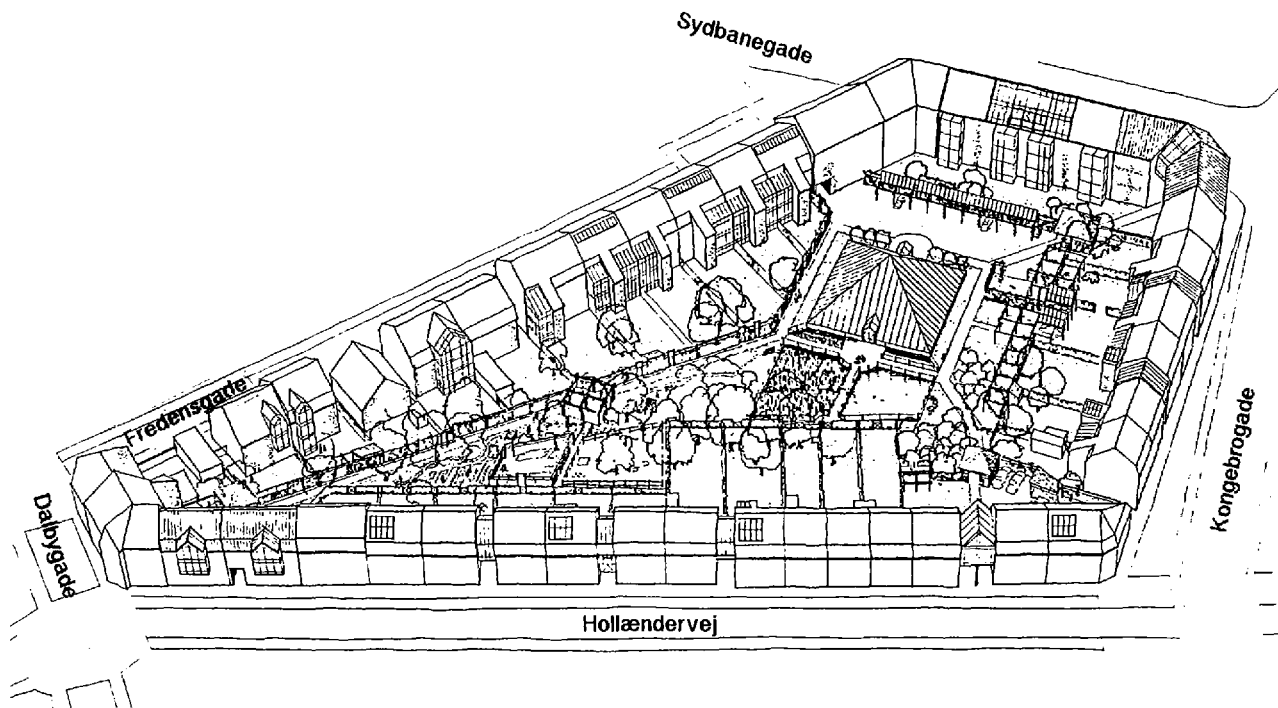
Området er i henhold til den godkendte varmedelplan udlagt til rørført kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Erstatningsbyggeri skal derfor (jævnfør §10) indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg), der er forberedt for tilslutning til det kollektive forsyningsnet. Der kan gives særlig tilladelse til at anvende alternativ varmforsyning med vedvarende energi.

### 6.4

Samtlige grundejere skal tilsluttes spildevandsanlæg, der er nødvendigt for en alternativ rense- og genanvendelsesproces i forbindelse med økologisk ombygning/byggeri. Eksisterende tilslutningspligt til det offentlige spildevandssystem opretholdes.

### 6.5

Samtlige grundejere skal tilsluttes fællesantenneanlæg. Dog kan byrådet for sit vedkommende - uden særlig ansøgning - tillade husejere, at der på hustage opstilles en indtil 5 m høj stavantenne (standardantenne for walkie-talkie). Byrådet kan give særlig tilladelse til andre antenneanlæg, når det skønnes at være uden gene for omgivelserne.



## §7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

Bebyggelsesprocenten må for området under et ikke overstige 125. Byrådet kan give tilladelse til en højere bebyggelsesprocent, når der er tale om udfyldning eller tilbygning i randbebyggelsen.

### 7.2

Af kortbilag 2 fremgår hvilke bygninger inden for lokalplanens område der bevares i form, udstrækning og placering, se dog stk. 7.4 og 7.5 og 7.6.

### 7.3

Bygninger må kun fjernes med byrådets særlige tilladelse.

### 7.4

Efter en samlet plan må der i området opføres udhuse.

### 7.5

I karreens midte må der opføres et pyramideformet fælleshus med en sidelængde på indtil 22 m og en højde på indtil 13 m.

### 7.6

Til realisering af forsøgsprojektets idé må bygningerne efter særlig tilladelse suppleres med tilbygninger. Disse kan udformes som kamapper mod gaden, indgangspartier i sammenhæng med bygning på nabogrund samt tilbygning mod karremidte i en afstand af indtil 4 m fra eksisterende bagfacade og i en samlet længde på højst 60% af facade-længden. Hvad angår facadelængde på tilbygning kan der dispenseres efter en samlet plan for flere ejendomme.

### 7.7

Randbebyggelse skal opføres i  $2\frac{1}{2}$  etage og ikke højere end 11 m. Dog

kan der med særlig tilladelse meddeles dispensation til byggeri i randbebyggelsen med større etageantal og hushøjde, såfremt den nye bebyggelse opføres i samme højde som den tilgrænsende bebyggelse og helhedshensyn taler for det.

### 7.8

Nybyggeri i gadelinje skal udføres med saddeltag med en tagvinkel mellem 30 og 50°. For anden bebyggelse kan byrådet give tilladelse til andre tagformer.

### 7.9

Hvad angår vejstøj skal det sikres, at indendørs støjniveau i erstatningsbyggeri ikke overstiger 30 dB(A) i beboelsesrum. Således skal bygningskonstruktioner, facader, vinduer mv i facade være af hensigtsmæssig lydklasse. Herudover skal opholds- og soverum så vidt muligt orienteres mod den mindst støjbelastede facade. Det skal endvidere sik-

res, at vejstøjniveauet på mindst en af boligernes facader samt på de primære udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).

## **§8 Bebyggelsens ydre fremtræden**

### **8.1**

Karakteren af områdets bebyggelse skal fastholdes, således, at istandsættelse og vedligeholdelse sker med respekt for oprindelig byggeskik, se dog 8.11.

### **8.2**

Hvor facader på bevaret bebyggelse ændres, må dette ske med respekt for bygningernes arkitektur, se dog 8.11. Ændring må kun finde sted efter forudgående tilladelse.

### **8.3**

Vinduesudskiftning skal ske med malede trævinduer af oprindelig funktion og udseende. Vinduer udføres mindst med to lag glas i form af forsatsvinduer eller thermoglas. I sprossevinduer må ikke anvendes thermoglas, se dog 8.11.

### **8.4**

Ved tagudskiftning skal anvendes originalt tagmateriale (rød dansk vingetegl eller skifer - naturskifer eller blåsort eternitskifer), se dog 8.11.

### **8.5**

Facadeændring ved opsætning af skilte, baldakiner, markiser, facadebeklædning og lignende må kun foretages med byrådets tilladelse efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

### **8.6**

Skiltning tillades opsat på facaden ud for den etage, hvorfra man henvender sig til publikum. Skiltningen skal underordne sig facadeudformningen med hensyn til størrelse, materiale og farve. Der henvises i øvrigt til gældende vejledning for facader og skiltning.

### **8.7**

I forbindelse med erhvervsudøvelse fra bolig kan tillades beskeden skiltning i vinduer samt 1 skilt ved indgangsdør, størrelse højst 21x30 cm.

### **8.8**

Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne.

### **8.9**

Ved randbebyggelse skal tagflader dækkes med rød dansk vingetegl, se dog 8.11.

### **8.10**

Erstatningsbyggeri skal underordne sig den eksisterende bebyggelse mht taghældning, materialevalg, facader mv, og der vil i bedømmelse af ny bebyggelse blive lagt vægt på samspillet mellem denne og karreens bestående bebyggelse. Tilbygninger, som nævnt under 7.6, skal fortrinsvis udføres med glas.

### **8.11**

Ved om-, til- og nybygning og ved arkitektonisk markant byggeri vil andre bygningsformer og byggematerialer kunne anvendes efter særlig tilladelse og ud fra lokalplanens økologiske målsætning. I forbindelse med tilladelse skal forslaget vurderes i henhold til arkitektonisk samhörighed med omgivelserne.

## **§9 Ubebyggede arealer**

### **9.1**

De gennem byfornyelsesbeslutning anlagte og af grundejerforeningen vedligeholdte arealer og gårdfællesskaber med deres belægnings, belysning, beplantning, inventar, skure, hegning etc. - i princippet som vist på kortbilag 3 - bevares med deres indretning og skal vedligeholdes i god standard.

### **9.2**

Ændring af de under pkt. 9.1 nævnte arealer kan kun finde sted efter særlig tilladelse.

### **9.3**

Udendørs oplag uden for dertil indrettede, tæt hegnede gårdarealer, må ikke finde sted.

## **§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse**

### **10.1**

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning med mindre anden energiform tillades.

## **§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder**

Arkæologiske fund kan, efter museumslovens § 26, medføre krav om øjeblikkelig standsning af et bygge- og anlægsarbejde. Der skal derfor ske anmeldelse til Museet på Koldinghus forinden igangsætning af byggemodning, med henblik på museets eventuelle rekonstrering af området.

## **§12 Grundejerforening**

Grundejerne er pligtige at være medlem af den grundejerforening, som etableres via byfornyelsesbeslutning.

## **§13 Eksisterende bebyggelse**

Nærværende lokalplan er ikke til hinder for bibeholdelse af den eksisterende lovlige bebyggelse, eller for fortsættelse af den hidtil lovlige brug af en ejendom. Udvidelse ved om- og tilbygning eller ibrugtagen til anden anvendelse i strid med lokalplanens bestemmelser må ikke finde sted.

## **§14 Påtaleret**

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Kolding Byråd.

## § 15 Dispensationer

Mindre betydende lempelser af bestemmelserne i nærværende lokalplan kan indrømmes af Kolding Byråd, såfremt karakteren af det kvarter, som lokalplanen søger at skabe eller fastholde, ikke derved bliver ændret. Mindre ændringer i lokalplanen kan ske med Kolding Byråds godkendelse efter reglerne om vedtagelse og godkendelse af nye lokalplaner.

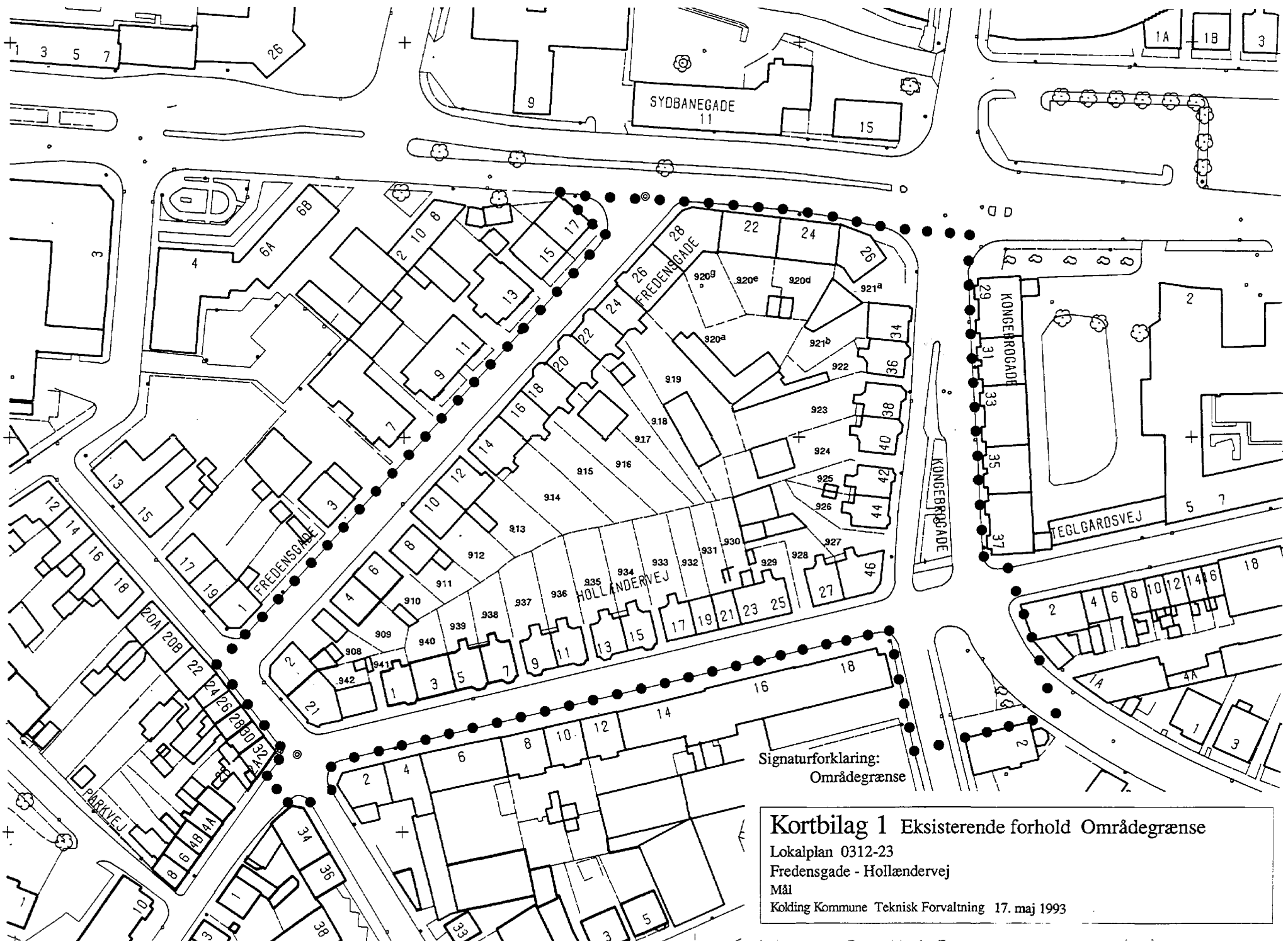
## VEDTAGELSESPÅTEGNING

Tiltrådt i mødet den 11.01.93  
(SAG. NR.93.76.23)  
BYRÅDET I KOLDING,  
Den 25.01.93  
Per Bødker Andersen

INDFØRT I DAGBOGEN  
CIVILRETTEEN I KOLDING  
07.04.93                    006398

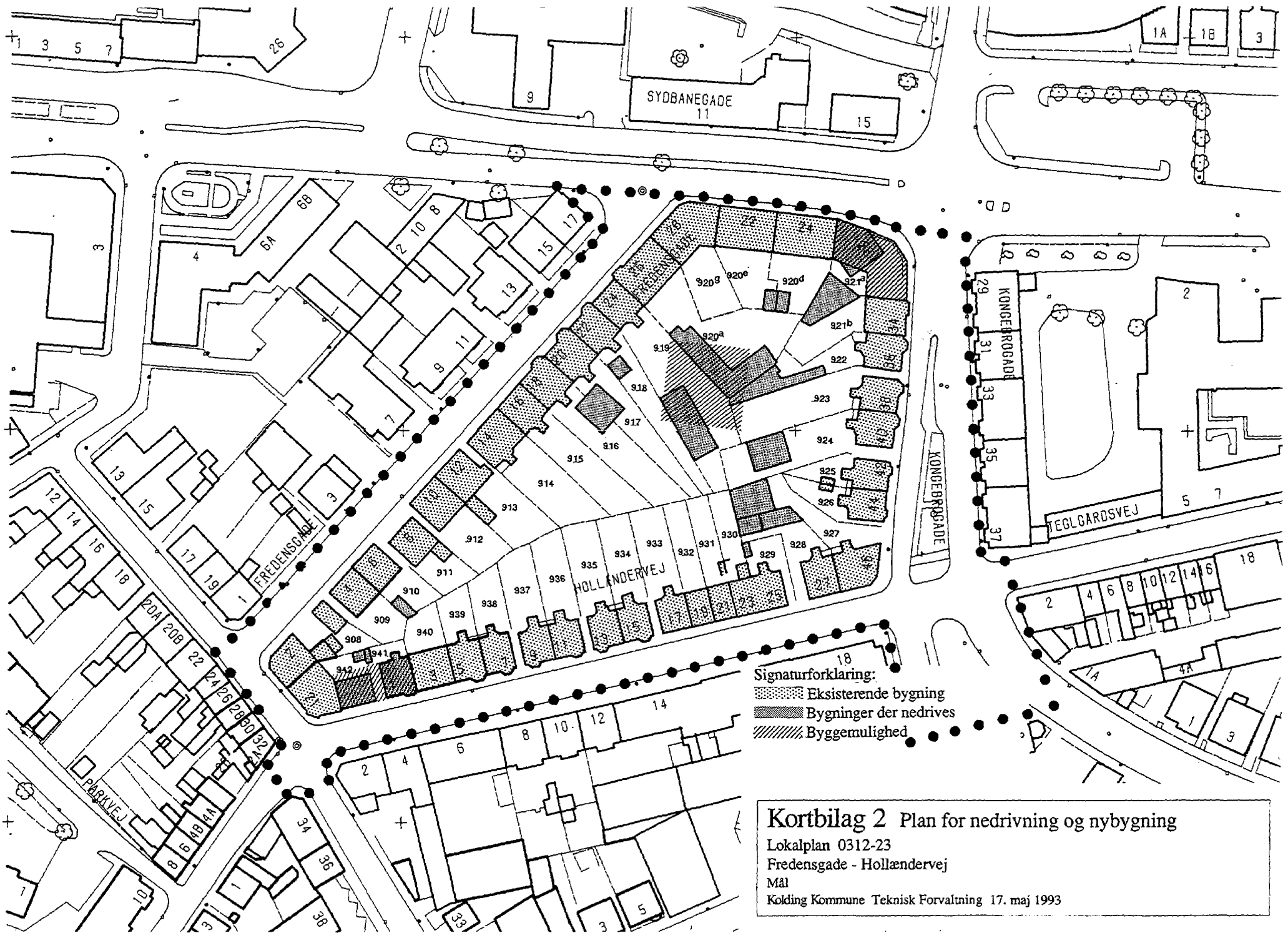
LYST S 288  
B. Terkelsen





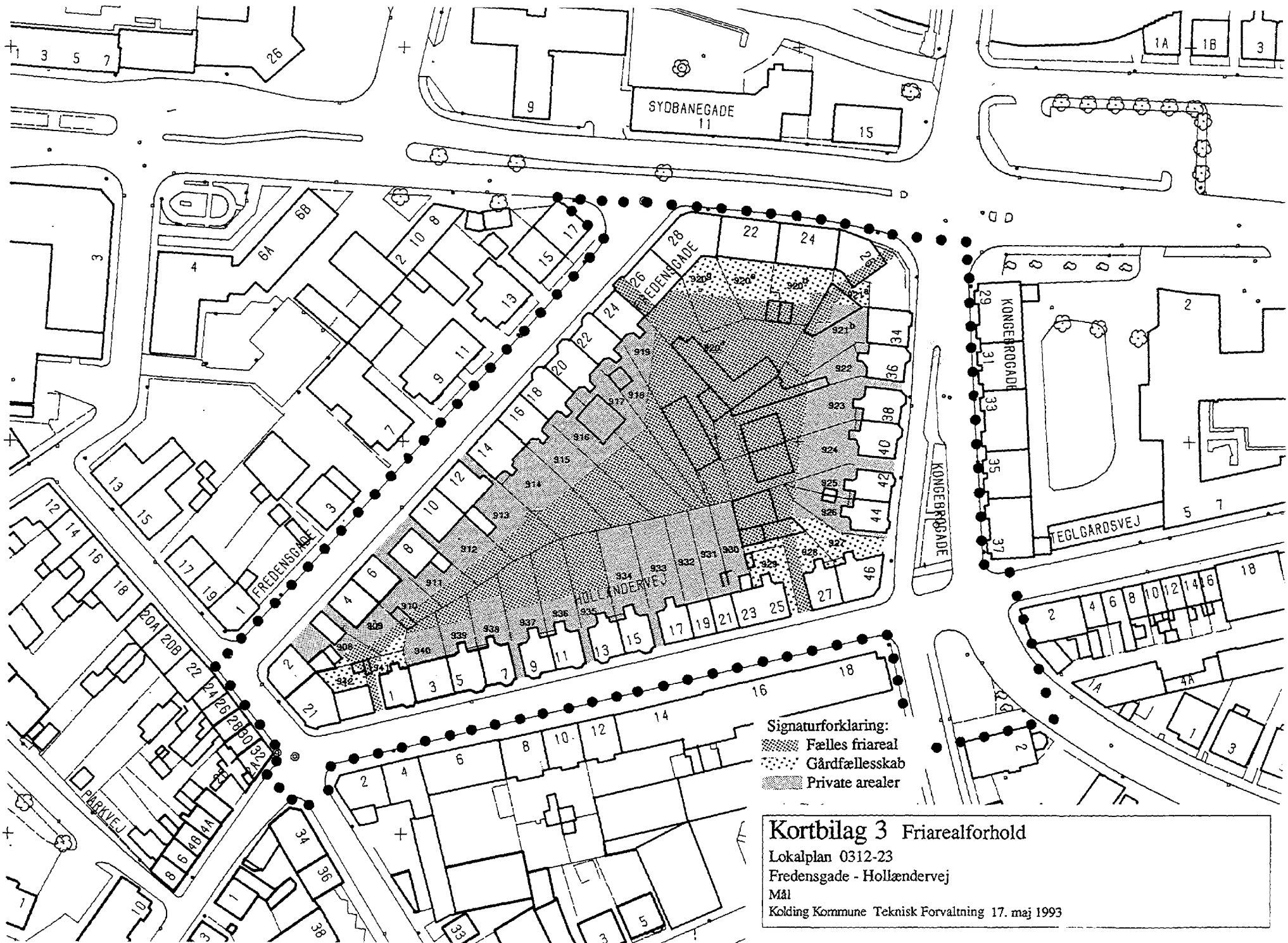
Signaturforklaring:  
Områdegrænse

**Kortbilag 1 Eksisterende forhold Områdegrænse**  
 Lokalplan 0312-23  
 Fredensgade - Hollændervej  
 Mål  
 Kolding Kommune Teknisk Forvaltning 17. maj 1993



- Signaturforklaring:
- ⊘ Eksisterende bygning
  - ▨ Bygninger der nedrives
  - ▩ Byggemulighed

**Kortbilag 2** Plan for nedrivning og nybygning  
 Lokalplan 0312-23  
 Fredensgade - Hollændervej  
 Mål  
 Kolding Kommune Teknisk Forvaltning 17. maj 1993



- Signaturforklaring:
- Fælles friareal
  - Gårdfællesskab
  - Private arealer

**Kortbilag 3 Friarealforhold**  
 Lokalplan 0312-23  
 Fredensgade - Hollændervej  
 Mål  
 Kolding Kommune Teknisk Forvaltning 17. maj 1993

