

Lokalplan nr. 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13

For lokalbyen Hejls



Indhold

LOKALPLANENS REDEGØRELSE	1
Lokalplanens baggrund	1
Lokalbyen Hejls	1
Helhedsplan for Hejls	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Lokalplanens retsvirkninger	8
Indsigelser og bemærkninger	9
KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13	10
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	13
§ 1 Lokalplanens formål	14
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	14
§ 3 Områdets anvendelse	14
§ 4 Udstykning	15
§ 5 Veje, stier og parkering	15
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8 Hegn, beplantning og ubebyggede arealer	17
§ 9 Ophævelse af ældre lokalplaner	17
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
§ 11 Lokalplanens retsvirkninger	18
§ 12 Vedtagelsespåtegning	19
Matrikelkort	Kortbilag 1
Administrationskort	Kortbilag 2
Illustrationsplan	Kortbilag 3

*Lokalplanen er udarbejdet af Christiansfeld Kommunes Tekniske Afdeling
i samarbejde med NIRAS Konsulenterne A/S*

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Lokalplanens baggrund

Byrådet i Christiansfeld Kommune ønsker at skabe bedre forudsætninger for planlægningen i Hejls. Derfor har man besluttet at overføre hele lokalbyen Hejls fra landzone til byzone. Dette skaber bedre muligheder for at styre planlægningen og udviklingen lokalt, idet amtet ikke længere skal involveres i f.eks. byggesager og øvrig administration af området.

Når et område overføres fra landzone til byzone skal det ske i forbindelse med en lokalplan. Derfor har byrådet besluttet at udarbejde denne lokalplan for Hejls lokalby. Lokalplanen, der følger op på en helhedsplan for Hejls, erstatter de eksisterende lokalplaner nr. 4.29, 4.42, 4.50, 4.89, 4.95 og 4.107.

Lokalbyen Hejls

Lokalbyen Hejls ligger i den nordøstlige del af Christiansfeld Kommune ca. 6 km fra Christiansfeld by og ca. 15 km fra Kolding.

Hejls må sammen med Fjelstrup og Stepping anses for at være kommunens største og vigtigste landsbyer. Ved lokalplanens udarbejdelse boede der omtrent 1000 mennesker i Hejls.

Hejls har en særegen struktur, der består af 3 dele; Kirkebyen sydligst, Midtbyen og Nordbyen. Kun Kirkebyen omfattes af lokalplanen.

Hejls er beliggende på kanten af et stort landskabeligt plateau med kirken markant placeret på det højeste punkt med udsigt ud over Hejls Nor. Kirken kan ses fra store områder syd og vest for noret.



Udsigt over Hejls Nor fra Hejls Kirke

Historie

Hejls by er opstået omkring Hejls Landevej. De eksisterende bygninger fra før 1940 er alle placeret langs Hejls Landevej, Vargårdevej og Hejls Kirkevej. Vejene og bebyggelsen har, sammen med Hejls Kirke, udgjort den oprindelige landsbystruktur.

Kolding Sydbane har desuden været en væsentlig færdselsåre i byen i perioden fra dens etablering i 1911 og indtil nedlæggelsen i 1948.

Helt op til slutningen af 70'erne har byens oprindelige struktur været fastholdt og udbygget. Senere er denne struktur blevet udvidet med to nye boligområder. Det ene område ligger i den østlige del af Hejls med ankomst fra Engvej. Det andet område ligger mod sydvest, mellem byen og kirken. Hertil ankommer man fra Hejls Stationsvej.

Området spiller i øvrigt en særlig rolle i Danmarks historie, da Hejls Sogn og færgestedet ved Hejls Nor mellem 1864 og 1921 udgjorde grænsen mellem Danmark og Tyskland.

Hejls Landevej

Fra vest ankommer man til Hejls ad Hejls Landevej, som snor sig smukt ind igennem byen. Vejens snoede forløb er visse steder understreget af et flot kig mod et hus eller en indrammende beplantning langs vejen.



Ankomst og kig ind mod byen fra vest

Ved indkørslen til byen fører vejen på venstre side forbi Bæklund, der er en af områdets bevaringsværdige gårde.

På højre side ses først Hejls Skole og derefter Hejls præstegård. På begge sider af vejen ligger her byens erhvervsområde med blandt andet Hitsa-Hejls og Hejls Elinstallatør ud mod Hejls Landevej.



Hejls Præstegård

Umiddelbart herefter kører man igennem byens centrale område, hvor blandt Brugsen og tidligere Hejls Kro ligger.

Vejen slår et sving og løber forbi enkelte boliger hen mod byens grønne plads og tilkørsler til byens boligområder. Længere mod syd kører man langs en række villaer og det tidligere plejehjem, som nu anvendes som forsamlingshus m.m. Videre mod Hejlsminde ligger 14 ældreboliger.

Midt i byen fører Vargårdevej ud af byen mod øst og Overbyvej fører til

Midtby og Overby, der ligger som en forlængelse af Hejls mod nord.

Boliger

Hejls er som udgangspunkt en landsby, der er opstået langs de trafikale årer, landevejen og jernbanen. Dog er byen senere udvidet med boligområder, der har lagt sig op af den oprindelige struktur.

Man ankommer til boligområderne fra landevejen ad 3 ankomstveje, Hejls Stationsvej, Engvej og Hejls Kirkevej. De tre veje støder alle til landevejen lidt syd for byens midtpunkt og udgør et andet knudepunkt i byen med adgang til byens boligområder.

Erhverv

I 1986 blev arealet omkring Søren Jessensvej nord for Hejls Landevej lokalplanlagt som byens erhvervsområde. I den forbindelse blev ekstra arealer nord for de eksisterende virksomheder udlagt til erhvervsformål, således at Hejls havde en fremtidig rummelighed til erhvervsformål.

Handel

Hejls Landevej og Vargårdevej danner det kryds, der er byens midtpunkt. Her ligger Brugsen, tidligere Hejls Kro, den Gl. Smedje og tankstationen.

Kroen forventes ombygget til boliger i den nærmeste fremtid.



Brugsen set fra Vargårdevej

Rekreativ forbindelse

Efter jernbanens nedlæggelse, er jernbanetracéet omdannet til en sti, der går gennem byen, kun afbrudt af enkelte boliger. Stien fungerer som rekreativ hovedåre. Den tager sit udgangspunkt ved Hejls Skole, idrætsplads og tennisbane og fortsætter gennem byen og videre ud igennem den sydlige ende af byen til Hejls Nor. Denne sydlige ende er samtidig del af en national cykelrute, der fører gennem byen og ud langs Overbyvej.



Den nedlagte jernbanes tracé fungerer i dag som sti

En krydsende sti fungerer ligeledes som rekreativ forbindelse. Den løber fra Hejls Præstegård til Hejls Kirke og krydser jernbanetracéet ved hjørnet af idrætspladsen. Med den fremtidige udbygning af det nye boligområde Kirkemarken vil denne forbindelse også komme til at fungere som rekreativ hovedåre igennem byens boligområde. Desuden løber her en regional cykelrute forbi kirken og videre på stien før den forbindes med den nationale rute.

Grønne træk og udsigter

Beplantning langs kanten af byen indgår i kommuneatlasset som bevaringsværdig beplantning, der medvirker til at definere afgrænsningen af Hejls mod det åbne land.

Der er udlagt grønne arealer langs åen og omkring kirken, der friholdes for

bebyggelse som ”overgang” mod boligbebyggelsen og det åbne landskab.

Ved den sydlige indkørsel til Hejls fungerer åen som adskillelse mellem land og by – en slags byport.

Der er udsigt mod Hejls Nor fra flere højt beliggende steder i den sydlige ende af byen.

Et væsentlig grønt element i Hejls er den grønne plads i krydset mellem Hejls Landevej og Hejls Stationsvej. Pladsen består af et græsareal med en granitbrønd.

Nye og ubenyttede boligområder

I 2000 blev der vest for byen er udlagt et stort, nyt boligområde ”Kirkemarken”, hvor enkelte boliger er begyndt at skyde op. Området er på 5,6 ha og giver således en mulighed for en betragtelig udvidelse af byen mod vest.

Vejadgang til Kirkemarken foregår ad en forlængelse af Hejls Stationsvej, der således med tiden bliver en væsentlig trafikal hovedåre i byen.

Enkelte områder i den eksisterende by ligger ubenyttede hen. Det gælder særligt et boligområde midt i byen, der er lokalplanlagt i 1998. Området henligger ubebygget, men der forelægger projekt til opførelse af 18 andelsboliger.

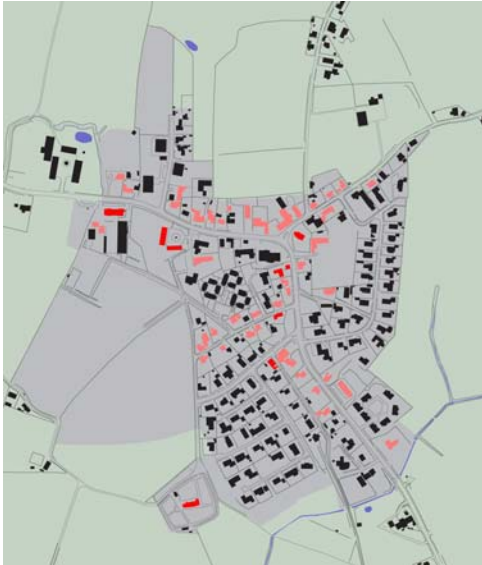
Desuden står enkelte grunde ubebyggede hen, særligt en enkelt grund over for byens grønne plads. Her er anlagt en stor nyttehave.

Kommuneatlas

Der er udarbejdet et ”Kommuneatlas for Christiansfeld Kommune”, som viser de bevaringsværdige bygninger i hele kommunen. Næsten alle bygninger i Hejls fra før 1940 er bevaringsværdige. Meget bevaringsværdige er flere stuehuse og gårdanlæg.

I kommuneatlasset for Christiansfeld Kommune fremgår det, at Ballegård ved

Hejls fra omkring 1820, der bærer præg af rokoko, og Klostergård i Hejls, er bygninger med høj bevaringsværdi. De bygninger i Hejls, der ifølge kommuneatlasset har en høj eller middel bevaringsværdi er vist på nedenstående kort.



Kort over bevaringsværdige bygninger

Kirken

I den sydvestlige ende af byen ligger den fredede Hejls Kirke. Den består af romansk kor og skib samt sengotisk tårn med trappetur. Koret er opført af kvadre, skibet af rå kampesten og tårnet af munkesten. Kirken er hvidkalket med blytag. Den ligger smukt på en bakketop omgivet af kampestensdiger med udsigt over Hejls Nor.



Hejls Kirke

Helhedsplan for Hejls

Forud for lokalplanen er der udarbejdet en "Helhedsplan for Hejls". Formålet med helhedsplanen er at få dannet et grundlag for fremtidig udvikling, der samtidig bevarer de kvaliteter, Hejls har i dag.

Som et led i helhedsplanen blev der udarbejdet en idéskitse for hele lokalbyen. Idéskitsen tager udgangspunkt i byens eksisterende struktur, og udviklingen sker dermed i respekt for byens nuværende kvaliteter.

Opstramning af Hejls Landevej

Helhedsplanen beskriver Hejls Landevejs smukke forløb gennem byen, der med enkle virkemidler kan forbedres, hvor vejrummet opleves svagt, fx ved beplantning til opstramning af vejforløbet.

Grønne områder

Idéskitsen viser en alternativ anvendelse af byens grønne plads, der i højere grad integreres i byens puls som en del af



Idéskitse for Hejls by.

gaderummet. Pladsen vil opleves som en pause i vejens forløb og vil kunne anvendes som byens mødested.



Hækken omkring pladsen foreslås fjernet, og der etableres en træbeplantning på pladsens vestlige side som ryg mod de bagvedliggende boliger.

Fortovet føres ind over pladsen som en sti, hvorved pladsen vil blive mere aktiv og livlig.

Dette understreges yderligere ved at placere eksempelvis en petanquebane eller lignende aktivitet på pladsen i til-læg til den eksisterende granitbrønd.

Rekreative hovedforbindelser

I forbindelse med en belysning af byens stier foreslås det at udarbejde retningslinier for en ensartet anvendelse af belysningsarmaturer i byen.

Det bør overvejes at etablere en tydeligere sammenhæng mellem den nordlige og den sydlige del af stien i det nedlagte jernbanetracé. Dette kan eventuelt gøres ved at stien ledes via byens grønne plads og markeres med ensartet belysning.

Bevaringsværdige beplantninger

I kommuneatlasset indgår flere beplantningsrækker som bevaringsværdige på grund af deres funktion som afskærmning mellem by og land. Omkring kirken og langs åen i byens sydlige afgrænsning friholdes grønne områder for kulturbepantning og bebyggelse.

De friholdte grønne områder medvirker til at markere overgangen mellem land og by og disse træk skal bevares og forstærkes. Åen fungerer som en naturlig afgrænsning af byen mod syd og det bør den fortsat gøre. Ligeledes kan beplantning indgå som et element til at afgrænse byen andre steder.

Nye eller fornyede byområder

I helhedsplanen er der vist ny bebyggelse langs den nordlige side af Vargårdevej, for at give et mere intakt indtryk af ankomsten til byen.

Ved boligområdet ”Dyrelundparken” viser idéskitsen et alternativt forslag til at bebygge området med fritliggende enfamiliehuse.

Det nye boligområde - Kirkemarken - nord for kirken, er indtil videre kun bebygget med et par huse. Helhedsplanen viser en alternativ udformning af den resterende del af områdets vejføring, der tager højde for de eksisterende landskabstræk. Derved opleves området i højere grad som et sammenhængende boligområde.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der skal sikre en hensigtsmæssig udvikling af Hejls. Det tilstræbes (også fremover) at skabe et levende landsbyområde fortrinsvis med boliger (som enfamiliehuse), men også med mulighed for visse erhvervstyper, som ikke belaster miljøet, butikker og offentlig service som skole og institutioner. Med andre ord et blandet område.

Bestemmelser for bebyggelsesprocent og bygningshøjder fastholdes som i dag, hvilket sikrer, at byens nuværende præg kan bevares.

Lokalplanen åbner mulighed for ny bebyggelse ved Vargårdevej. Desuden fastsættes, hvordan kommende boligområder kan anlægges.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Beskyttelsesinteresser, der fremgår af Regionplanen:

Arealerne syd for den linie, der dannes af Hejls Landevej og dens forlængelse i Vargårdevej, er omfattet af *kystnærhedszonen*.

Hele Hejls er omfattet af et område, der er udpeget som *uforstyrret landskab* i Regionplan 2005. Uforstyrrede landskaber er områder, der er upåvirkede af større tekniske anlæg. Det gælder både i relation til støj, visuel påvirkning og den fysiske barriere i landskabet, som større tekniske anlæg kan være.

Hele området syd for Hejls er udpeget som *værdifuldt kystlandskab*. De værdifulde kystlandskaber skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse og tekniske anlæg. Der må ikke opføres byggeri, udføres anlægsarbejder eller større beplantninger, der kan forringe kystens naturmæssige-, landskabelige-, kulturhistoriske- eller rekreative værdi.

En del af nordbyen er udpeget som *bevaringsværdig landsby* (stationsby). Området omkring Hejls Landevej er udpeget som *værdifuldt kulturmiljø*.

Hele området syd for Hejls er udpeget som *internationalt naturbeskyttelsesområde*.

Lokalplanen påvirker ikke regionplanens beskyttelsesinteresser, da den ikke tillader bebyggelse, der adskiller sig væsentligt fra den eksisterende bebyggelse i byen. Bestemmelser for bebyggelsesprocent og bygningshøjder fastholdes som i dag, for at bevare byens nuværende præg.

Kirkelandskab:

I henhold til Regionplan 2005 er hele Hejls by omfattet af en *zone for kirkelandskab*, undtagen erhvervsområdet og et område øst for Hejls Landevej. Desuden er et areal i 300 meters radius om-

fattet af en kirkebyggelinie. Områderne umiddelbart omkring kirken er fredede.

Cykelruter:

En *regional cykelrute* løber igennem Hejls langs Hejls Kirkevej og Hejls Stationsvej, og en *national rute* løber langs jernbanetracéet, Hejls Stationsvej, Hejls Landevej, Vargårdevej og Overbyvej. Stierne er vist på kortbilag nr. 2.

Vandløb:

Vandløbet, der afgrænser byen mod syd, er et *beskyttet vandløb*, der er omfattet af bestemmelserne om beskyttede 2 meters bræmmer. Denne bræmme er overført til lokalplanens bestemmelser.

Kommuneplan 2000 - 2012:

På den nordlige side af Vargårdevej ønskes der mulighed for at der kan opføres åben-lav bebyggelse i forlængelse ad den eksisterende bebyggelse, hvilket ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer. Derudover inddrager lokalplanen en række grønne områder som ikke er omfattet af kommuneplanens rammer. For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen skal der udarbejdes et kommuneplantillæg, der fastlægger nye rammebestemmelser for boligområdet og de grønne områder.

Zonestatus:

Som det fremgår af kortbilag nr. 1 er en del af lokalplanområdet i byzone og en del i landzone. Med lokalplanens godkendelse overføres den del, der er vist på kortbilag nr. 1 til byzone.

Tekniske forhold:

- *Området forsynes med Naturgas, der er forbud mod elvarme*

- *Området vandforsynes fra Hejls Vandværk*
- *Området er offentlig kloakering*
- *Området har ikke Fællesantenneanlæg, dog er der i de nye boligområder etableret en fællesantenn, der forsyner disse områder.*

Miljøforhold:

Matr. nr. 5b, 5c, 5e, 6s og 37d er tilmeldt Oliebranchens Miljøpulje. Før konkrete byggearbejder på en tilmeldt grund, er det vigtigt, at man ikke uden videre går i gang, da OM ikke er forpligtet til at afholde ekstra udgifter, som dette vil medføre.

Hvis man ved opgravning i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejder støder på forurening, skal der omgående tages kontakt til Christiansfeld Kommune.

Miljøvurdering

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal der for alle lokalplaner, hvis udarbejdelse er påbegyndt efter d. 21. juli 2004, foretages en miljøvurdering, såfremt planens gennemførelse kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Da planen ikke er omfattet af lovens bilag 3 og/eller 4, er der foretaget en screening med henblik på at vurdere om planen kan få en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen viser, at planens gennemførelse ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet. På denne baggrund har Christiansfeld Kommune besluttet, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Museumslov

Inden for lokalplanområdet findes flere diger, der er beskyttet af Museumslovens § 29a, lov nr. 473 af 7. juni 2001 med senere ændringer. Digerne er vist på kortbilag nr. 2 og beskyttelsen af

digerne mod tilstandsændringer er overført til lokalplanens bestemmelser.

Haderslev Museum skal kontaktes inden anlægsarbejder påbegyndes, således at der kan aftales en arkæologisk prøveundersøgelse.

Kirkeomgivelser:

Kirken er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 19, der bestemmer, at der ikke må opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra kirken. Dertil er der i lokalplanen fastlagt en maksimal bygningshøjde på 6 m i et bælte tættest på kirken. Kirkefredningslinien og 6 m byggelinien er vist på kortbilag nr. 2.

Jordforurening og affaldsdepoter

Hvis der under bygge- og anlægsarbejder konstateres jordforurening eller affaldsdepot, skal arbejdet straks standses, og byrådet skal underrettes herom, jf. § 71 i "Lov om forurennet jord" af 2. juni 1999.

Arealer, der er registreret som affaldsdepoter, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre arealet frigives til pågældende formål.

Arkæologisk prøveundersøgelse

I henhold til bekendtgørelse af lov om museer skal Haderslev Museum kontaktes inden anlægsarbejder påbegyndes, således at der kan aftales en arkæologisk prøveundersøgelse.

Ophævelse af lokalplaner

Der er tidligere udarbejdet lokalplaner for flere af områderne i Hejls By. Alle lokalplanerne ophæves med den endelige godkendelse af denne lokalplan.

Lokalplanens retsvirkninger

Varige retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget af byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkedes, bebygges og anvendes i overensstemmelse med planen jf. planlovens § 18.

Den hidtidige lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv, at byggeri og anlæg med videre, som beskrives i planen, skal etableres.

Dispensationer

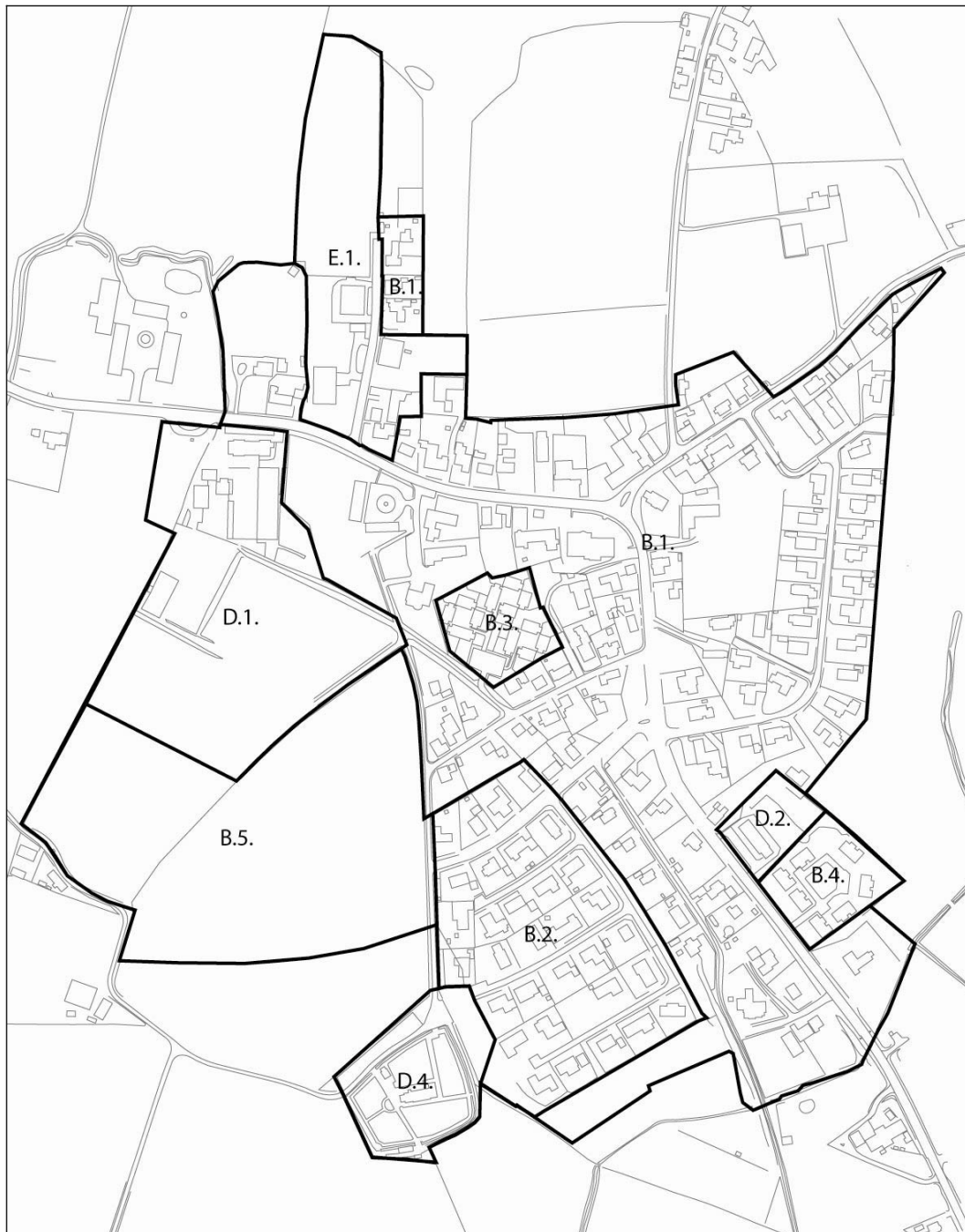
Byrådet kan dispensere for mindre afvigelser fra planen, hvis de ikke er imod planens principper. Skønnes dispensationerne at have betydning for omgivelserne skal der foretages en nabohøring i mindst to uger.

Mere vidtgående ændringer kan kun ske ved en ny lokalplan med en ny høringsprocedure.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 13 TIL KOMMUNEPLAN 2000 – 2001

Lokalplanen fastsætter bestemmelser for en udvidelse af boligområdet i Hejls nord for Vargårdevej.

Der er derfor behov for at udvide afgrænsningen af det eksisterende rammeområde 04.B.1.



Det eksisterende rammekort over Hejls fra Kommuneplan 2000-2010



Nyt rammekort over Hejls med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 13

Kommuneplanens rammer

For at sikre overensstemmelse mellem kommuneplan og lokalplan er der udarbejdet dette kommuneplantillæg, der fastlægger rammebestemmelserne for lokalplanområdet.

Med tillæg nr. 13 til kommuneplanen ændres bestemmelserne og afgrænsningen af område 04.B.1. Rammeområderne B.2 og B.3 overgår til område B.1. Rammeområde B.4 skifter betegnelse til B.2 og område B.5 skifter betegnelse til B.3. For rammeområderne B.1 fastsættes nedenstående bestemmelser.

Ved lokalplanlægning af område

04: B.1

gælder følgende:

Anvendelse	Lokalby - eksisterende boligbebyggelse med tilhørende offentlige og private servicefunktioner til områdets daglige forsyning. Mindre erhverv som ikke har genevirkninger for omgivelserne.
Bebyggelsens art	Bebyggelsen er åben-lav eller tæt-lav.
Bebyggelsens omfang og placering	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25.
Bebyggelsens etageantal og højde	Bebyggelsen kan opføres med 1 etage med udnyttet tagetage og ingen bygningshøjde må overstige 8,5 m.
Bebyggelsens udformning	Bebyggelsen skal udgøre en helhed og i øvrigt harmonere med omgivelserne.
Trafik	
Lokalplan	Området er omfattet af lokalplan nr. 4.128 for lokalbyen Hejls.
Restrummelighed	
Varmeplan	Bebyggelse i området kan naturgasforsynes.
Særlige bestemmelser	
Andet	Kommuneatlas side 25 og 41 om bevaringsværdige bygninger.
Målsætning	Hele lokalplanområdet overføres til byzone ved lokalplan.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Lokalplan nr. 4.128 for lokalbyen Hejls

Med hjemmel i lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 at sikre en bevaring af landsbyens værdifulde træ.
- 1.2 at sikre en hensigtsmæssig udvikling af Hejls, der styrker lokalbyen som et aktivt og levende lokalområde med gode muligheder for service, butikker og grønne områder.
- 1.3 at overføre områder i landzone til byzone inden for lokalplanområdet til byzone
- 1.4 at sikre, at tidligere lokalplaner ophæves og samles i en plan.

§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matriklerne: 1a, 1g, 1m, 1p, 2f, 2g, 3k, 3r, 3s, 3v, del af 5a, 5ab, 5ad, 5ae, 5b, 5c, 5e, 5i, 5n, 5o, 5t, 5x, 5y, 5z, 5ø, 5aa, 6a, 6ai, 6ak, 6al, 6am, 6an, 6ao, 6ap, 6aq, 6ar, 6as, 6at, 6au, 6av, 6ax, 6ay, 6az, 6aæ, 6aø, 6b, 6ba, 6bb, 6bc, 6bd, 6c, 6d, 6e, 6h, 6i, 6l, 6m, 6n, 6o, 6q, 6r, 6s, 6y, 6æ, 6ø, 14ab, 14ag, 14ah, 14ai, 14ak, 14al, 14am, 14an, 14ao, 14ap, 14aq, 14ar, 14as, 14at, 14au, 14av, 14ay, 14az, 14aæ, 14aø, 14ba, 14bb, 14bc, 14bd, 14be, 14bf, 14bg, 14bh, 14bi, 14br, 14bs, 14bt, 14g, 14h, 14k, 14l, 14m, 14n, 14o, 14p, 14q, 14ø, 36a, 36c, 36d, 36e, 36g, 36h, 36k, 36l, 36m, 36n, 36o, 36p, 37a, 37b, 37d, 37f, del af 37g, 37i, 37k, 37l, 37m, 37n, 38a, 39a, 39b, 39c, 39d, 39e, 39f, 39g, 39h, 39i, 39k, 39l, 39n, 39o, 39p, 39q, 39r, 39s, 39t, 39u, 39v, 39x, 39y, 39z, 40b, 40d, 68a, 68b, 78a, 78b, 78d, 79a, 79b, 82b, 88, 90a, 90b, 90c, 90d, 90e, 90f, 90g, 90h, 90i, 90k, del af 93, og 94 Hejls By, Hejls, samt alle parceller der efter den 30. maj 2005 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i delområderne I, II, III, IV, V og VI.
- 2.3 Den del af lokalplanområdet der er vist med særlig signatur på kortbilag nr. 1 vil med lokalplanens endelige vedtagelse blive overført til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område I må kun anvendes til bolig- og erhvervsformål. Inden for området må der kun opføres og indrettes bebyggelse til beboelse og til erhverv som mindre butikker, liberale erhverv og institutioner. Boliger må opføres som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.

Byrådet kan endvidere tillade, at der inden for områderne indrettes værkstedsvirksomhed, når virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende i form af støj, luftforurening eller lugt. Der kan etableres én tankstation inden for lokalplanområdet.

- 3.2 Område II må anvendes til bolig- og institutionsformål. Boliger må opføres som tæt-lav bebyggelse som kædehuse eller rækkehuse.
- 3.3 Område III må anvendes til boligformål som tæt-lav bebyggelse eller som åben-lav bebyggelse.
- 3.4 Område IV må kun anvendes til offentlige formål som skole, institutioner, forsamlingshus og lignende.
- 3.5 Område V må kun anvendes til erhvervsformål, industri-, service-, lager og handelsvirksomhed af ikke væsentlig miljøbelastende karakter. Der kan opføres bolig til ejer, bestyrer eller lignende.
- 3.6 Område VI må kun anvendes til offentlige formål som kirke og kirkegård.
- 3.7 Byrådet kan tillade, at der på ejendomme inden for områderne I, II og III drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder under forudsætning af;

at virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom,

at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsejendom ikke forandres (herunder skiltning eller lignende), og områdets karakter af beboelsesområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Ingen grund må udstykkes med en mindre størrelse end 700 m² til fritliggende enfamiliehuse.
- 4.2 Ingen grund til kædehuse eller rækkehuse må udstykkes med en mindre størrelse end 450 m², inkl. andel i fællesarealer.
- 4.3 Ingen grund i område V må udstykkes med et areal der er mindre end 1200 m² eller med mindre bredde end 30 m.

§ 5 Veje og stier

- 5.1 Vejadgange til nye boligområder skal placeres som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.2 Vejarealer og vendepladser må ikke anvendes til varig holdeplads eller langtidsparkering af motorkøretøjer, påhængsvogne og lignende herunder bådtrailere og campingvogne.
- 5.3 I områderne I, II, III og IV må kun køretøjer under 3.500 kg være hjemmehørende eller til stadighed henstilles ved eller på parcellerne. Køretøjer med større vægt må kun henstilles på og ved parcellerne i det omfang, det er nødvendigt for af- og pålæsning.
- 5.4 Der udlægges stier som vist på kortbilag nr. 2.
- 5.5 Ved byens grønne plads, mellem Hejls Kirkevej og Hejls Stationsvej, skal fortovet føres ind over pladsen som en sti.
- 5.6 Der er udlagt byggelinie langs Hejls Landevej på 20 m fra vejmidte.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

Område I og III

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav bebyggelse og 30 for tæt-lav bebyggelse.
- 6.2 Bygningerne må højst opføres i 1½ etage. Inden for områderne, der på kortbilag nr. 2 er vist med særlig skravering, må bygninger dog højst opføres i 1 etage.
- 6.3 Højden på den enkelte bygning må ikke overstige 8,5 m over terræn. Inden for områderne, der på kortbilag nr. 2 er vist med særlig skravering, må bygninger dog ikke overstige 6,5 m over terræn.

Område II

- 6.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.5 Bygningerne må højst opføres i 1 etage.
- 6.6 Højden på den enkelte bygning må ikke overstige 8,5 m.

Område IV

- 6.7 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
- 6.8 Bygningerne må højst opføres i 2 etager.
- 6.9 Højden på den enkelte bygning må ikke overstige 8,5 m.

Område V

- 6.10 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.
- 6.11 Bygningerne må højst opføres i 1 etage med udnyttet tagetage.
- 6.12 Højden på den enkelte bygning må ikke overstige 8,5 m.
- 6.13 Facadehøjden må ikke overstige 5 m regnet fra terræn til den linie hvor ydervæg og tagflade mødes (bortset fra gavltrekanter).

§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende bebyggelse i Hejls med hensyn til omfang, materialer og bygningsudtryk.
- 7.2 Der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.3 Skiltning og reklamering må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Område I, II, IV og V

- 7.4 Ydervægge skal fremstå i blank mur eller som pudset eller vandskuret murværk. Andre materialer kan tillades, hvis det efter byrådets mening kan indpasses i den eksisterende arkitektur. Ydervægge inden for område II skal fremstå med røde teglsten.
- 7.5 Tage skal udføres som sadeltage med en taghældning på mellem 30 og 45°. Andre tagformer kan tillades, hvis det efter byrådets mening kan indpasses i den eksisterende arkitektur. Bygninger inden for det skraverede areal i område I må højst gives en taghældning på 35° og skal udføres med symmetrisk tag.

7.6 Tage skal dækkes med vingetegl, sort eternit eller sort tagpap med pyntelister. Andre materialer kan tillades, hvis det efter byrådets mening kan indpasses i den eksisterende arkitektur. Dog må blanke og reflekterende tagmaterialer ikke anvendes. Tage i område II skal dækkes med røde teglsten.

7.7 Garager, carporte og udhuse kan opføres af lette materialer, f.eks. træbeklædning el. lign.

Område III

7.8 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal have et ensartet arkitektonisk, materiale- og farvemæssigt udtryk.

7.9 Ydervægge skal fremstå i træ, blank mur eller som pudset eller vandskuret murværk. Andre materialer kan tillades, hvis det efter byrådets mening kan indpasses i den eksisterende arkitektur.

7.10 Taghældning skal være lig med eller større end 25°.

7.11 Tage kan dækkes med røde, gule eller sorte teglsten, zink eller tagpap.

7.12 Mindre facadepartier kan udføres i andre materialer, f.eks. glas, træ, zink eller granit.

7.13 Carporte, garager og lignende kan opføres med anden type tagbeklædning end boligen.

7.14 Glas- og udestuer skal integreres i bygningen.

§ 8 Hegn, beplantning og ubebyggede arealer

8.1 Eksisterende beplantning langs kanten af byen skal bevares og vedligeholdes.

8.2 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer og lignende skal overholdes.

8.3 Hegn i skel mod naboer og vejarealer må kun opføres som levende hegn.

8.4 De grønne arealer, der er vist på kortbilag nr. 2, må ikke bebygges.

8.5 Der må ikke ske ændringer i tilstanden af de diger, der er vist på kortbilag nr. 2 langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning ved delområde III, IV og V samt i og sydøst for delområde IV.

8.6 Der må ikke ske ændringer i tilstanden i et område i en afstand af 2 meter fra det vandløb, der er vist på kortbilag nr. 2 langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning.

§ 9 Ophævelse af ældre lokalplaner

9.1 De af byrådet godkendte lokalplaner

- nr. 4.29, Boligområde i Hejls by, Muldtoften, 1981,
- nr. 4.42, Erhvervsområde ved Hejls, Søren Jessensvej, 1986,
- nr. 4.50, Institutions- og boligområde i Hejls, Engløkke, 1987,
- nr. 4.89, Boligområde i Hejls, 1997,
- nr. 4.95, Boligområde i Hejls, 1998 og

- nr. 4.107, Boligområde i Hejls, 2001, ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet naturgasforsyning og fællesantenne.

§ 11 Lokalplanens retsvirkninger

- 11.1 Nå lokalplanen er endeligt vedtaget af Byrådet og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen, jf. planlovens § 18.
- 11.2 Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- 11.3 Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at anlæg m.v., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 11.4 Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i modstrid med planens principper.
- 11.5 Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- 11.6 Nyt byggeri, anlæg og ændret anvendelse, som er i modstrid med planens principper, kan kun etableres ved udarbejdelsen af en ny lokalplan.
- 11.7 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 12 Vedtagelsespåtegning

Lokalplan nr. 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13 er vedtaget som forslag til offentlig fremlæggelse.

Christiansfeld Byråd

24. august . 2005

Jørgen From

Borgmester

Ib Østergaard

Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg har været offentligt fremlagt i perioden:

8. september 2005 8. november 2005

Lokalplan nr. 4.128 og kommuneplantillæg nr. 13 er endeligt vedtaget

Christiansfeld Byråd

13. December 2005

På byrådets vegne

Jørgen From

Borgmester

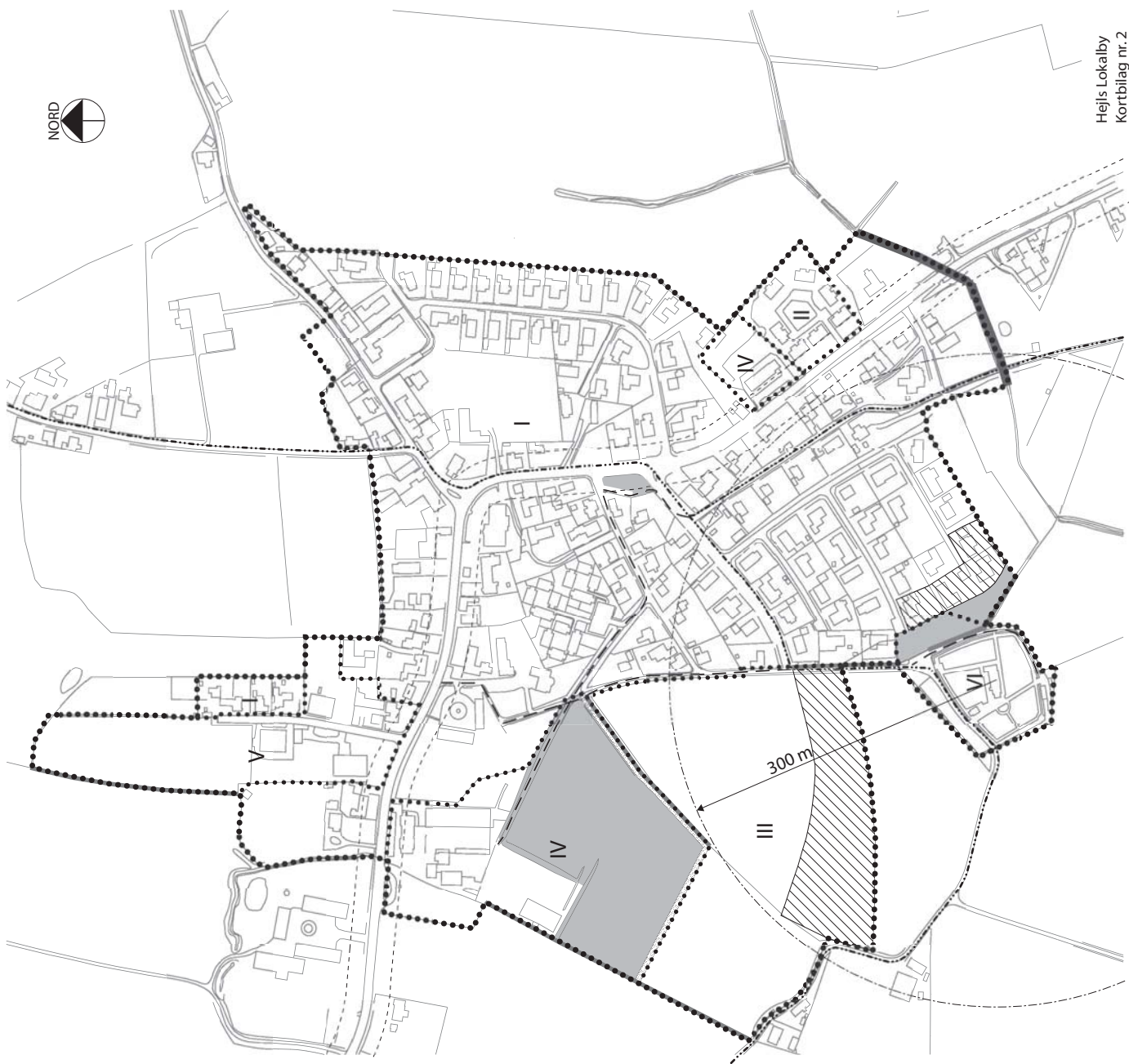
Ib Østergaard

Kommunaldirektør

Lokalplanen er offentliggjort 17. januar 2006.



- Lokalplanrådets afgrænsning
- Eksisterende byzone
- Landzone, der overføres til byzone



- Lokalanrådets afgrænsning
- Delområdegrænse
- II Delområde nummer
- - - - Vejbyggelinie
- - - - 300 m kirkefredningslinie
- ▨ Højdebyggezone på 6,5 m og 1 etage
- Grønne arealer
- ▤ Beplantningsbælte
- · - · Cykel ruter
- - - - Byens stier
- ▬ Fredningsbælte langs vandløb
- ▬ Beskyttede diger



05. marts 2020 - Sagsnr. 20/4958 - Løbenr. 49269/20

Endelig vedtagelse

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 04.03.2020 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 47 til Kommuneplan 2017-2029
- Lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls – tillæg 1 til Lokalplan 4.128.

Fra den 05. marts 2020 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

Referat 04. marts 2020 <https://www.kolding.dk/politik/politiske-udvalg/plan-bolig-og-miljoudvalget/dagsordener-og-referater-plan-bolig-og-miljoudvalget>

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jakre@kolding.dk eller 79 79 16 14.

—

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse samt oversigt over høringsvar

Endelig vedtagelse af tillæg 47 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls – tillæg 1 til Lokalplan 4.128

Kort beskrivelse af planerne



Luffoto med afgrænsningen af planområdet.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har den 04. marts 2020 vedtaget tillæg 47 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplan 4.128-01 for lokalbyen Hejls – tillæg 1 til Lokalplan 4.128.

Offentliggørelse af planerne sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet ligger den sydlige del af Hejls ved Hejls Landevej.

Kommuneplantillæggets formål er at ændre området fra et område til offentlige formål til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 05. marts 2020.

Lokalplanens formål er:

- at ændre områdets anvendelse fra *et område til offentlige formål som skole, institutioner, forsamlingshus og lignende* til *et område til boliger og erhvervsformål m.v.*

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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 02. april 2020, 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.

Søgsmålsfrist:

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