



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Vi designer livet

Lokalplan 1315-11

Ved Allervej - et boligområde

Offentliggjort den 14. november 2018

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens baggrund og formål	3

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	15
Endelig vedtagelse	15

Redegørelse

Eksisterende forhold	16
Lokalplanens indhold	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Tilladelser efter anden lovgivning	24
Arkæologisk vurdering	25

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	27
Kortbilag 2: Delområder	28
Kortbilag 3: Lokalplankort	29
Kortbilag 4: Illustrationsplan	30
Kortbilag 5: Mindste gulvkoteområde A	31



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område omfatter et areal ved Allervej og Gl. Allervej umiddelbart øst for Christiansfeld. Mod nord afgrænses området af Allervej og en sti langs med eksisterende boligområde, Steenbjerg. Mod syd og øst afgrænses området af Gl. Allervej og mod vest ligger Lune Skov.

Lokalplanens baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet på initiativ fra Kolding Kommune på baggrund af en stor interesse og efterspørgsel på byggegrunde og byggemuligheder i Christiansfeld. Lokalplanen skal muliggøre etablering af et boligområde med åben/lav (fritliggende villaer) og tæt/lav (dobbeltbushuse, kædehuse og rækkehuse) boligbebyggelse, som udnytter områdets landskab og natur til at skabe sammenhæng, såvel i lokalplanområdet, som i forhold til omgivelserne.



Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at sikre en helhedsorienteret planlægning for et sammenhængende boligområde;
- at udlægge lokalplanområdet til boligformål;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer med adgang til områdets omkringliggende stinet og naturværdier;
- at sikre, at områdets eksisterende sten- og jorddige og læhegn fremstår som tydelige landskabselementer;
- at sikre vejadgang til lokalplanområdet;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

§ 2.1

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

Matr. nr.: 28, 58, 62b, 102, alle Torning, Tyrstrup, samt 915cl, Tyrstrup Ejerlav, Tyrstrup

samt alle parceller, der efter den 16. august 2018 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Generelt

§ 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål, som haveboligområde med tilhørende fælleshus, stier, vej- og parkeringsarealer, grønne fri- og opholdsarealer og regnvandsbassiner efter følgende nærmere bestemmelser for de enkelte delområder.

§ 3.2

Boliger i lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

Regnvandsbassiner

Regnvandsbassiner anlægges hovedsageligt for at kontrollere bortledning af overfladevand, ikke mindst efter ekstrem nedbør.

Tørre bassiner til midlertidig opstuvning af regnvand kan også etableres som parkeringsarealer, legepladser, boldbaner, skaterbaner eller lignende. Våde bassiner kan udformes som rekreative anlæg i området.

§ 3.3

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, kloakpumpestation, anlæg til opsamling, filtrering, nedsivning og kontrolleret bortledning af regnvand, anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal o. lign. m.v. Der tillades ikke opstillet vindmøller, vindturbiner eller antennemaster i området.

Delområde 1

§ 3.4

Bebyggelse i delområde 1 må kun ske som tæt/lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt-, kædehuse o. lign., og/eller som åben/lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

For tæt/lav bebyggelse kan der etableres ét fælleshus for delområdets beboere med eksempelvis vaskeri, aktivitets- eller mødelokaler med tilhørende køkken og toiletter.

Delområderne 2, 3, 4, og 5

§ 3.5

Bebyggelse i delområderne 2, 3, 4 og 5 må kun ske som åben/lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

Delområde 6

§ 3.6

Området må kun anvendes til fælles grønne fri-, lege- og opholdsarealer, veje, stier, regnvandsbassiner og anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.

Inden for de på kortbilag 3 viste beskyttelseszoner langs Lune Skov (10 meter) og eksisterende sten- og jorddige (5 meter fra digets midte), må der ikke opstilles legeredskaber, bænke, paviljoner o. lign. Der kan dog anlægges trampesti, jf. § 5.10.

Delområde 6 må ikke bebygges.

Delområde 7

§ 3.7

Området må kun anvendes til regnvandsbassin, og anlæg til områdets tekniske forsyning.

Delområde 7 må ikke bebygges.

Lokalplanen er opdelt i delområder. Se kortbilag 2 bagerst i denne lokalplan.



§ 4 Udstykning

§ 4.1

Boliggrunde må ikke udstykkes mindre end:

- 900 m² for åben/lav bebyggelse,
- 300 m² for tæt/lav bebyggelse, medmindre udstykningen sker efter en samlet plan for det pågældende delområde.

§ 4.2

Boliggrunde må ikke udstykkes større end 1400 m², med undtagelse af området markeret med blå krydsskravering, kortbilag 4, jf. § 4.3.

§ 4.3

Boliggrunde må ikke udstykkes mindre end 1100 m² og større end 1700 m² inden for området markeret med blå krydsskravering, som vist på kortbilag 4.

§ 4.4

Der må kun etableres én bolig pr. grund. Grunde inden for delområde 1 må dog udstykkes som storparceller til tæt/lav bebyggelse med flere boliger pr. matrikel.

§ 4.5

Ved udstykning i delområderne 1, 2, 3, og 4 skal der sikres areal til gennemgående stier og veje, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 4.6

Inden for beskyttelseszone langs Lune Skov og eksisterende sten- og jorddige, jf. § 3.6, må der ikke ske udstykning.

§ 4.7

Lokalplanen hindrer ikke udstykning af separate grunde til anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. fælles anlæg til håndtering af regnvand.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

§ 5.1

Der udlægges areal til en ny stamvej og omlægning af Gl. Allervej i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

Delområderne 1-4 skal vejbetjenes fra Allervej via en ny tilkørsel og en ny stamvej med vejadgange til de interne boligveje, som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.3

Vejadgang til delområde 5 skal ske fra Gl. Allervej.

§ 5.4

Stamvejen skal udlægges i en bredde på minimum 13 meter og anlægges med en minimum 6 meter bred kørebane i fast belægning.

§ 5.5

Boligveje (lav hastighedsklasse) skal udlægges i en bredde på minimum 11 meter og anlægges med en minimum 5,5 meter bred kørebane i fast belægning.

§ 5.6

Der skal på stamvejen og boligveje etableres vejbelysning og rabatter. Endvidere skal der etableres fællessti langs med stamvej. Veje skal udformes efter de vejprofiler, som er vist som princip på illustration A og B.

Illustration A.

Princip for udformning på vejprofil for stamvej.

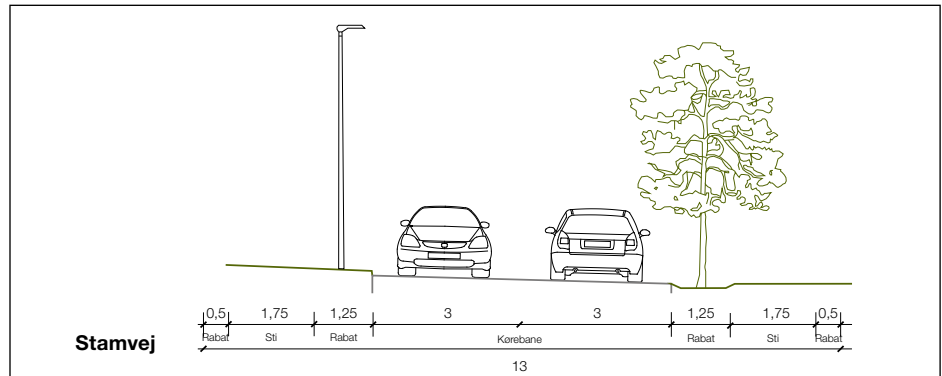
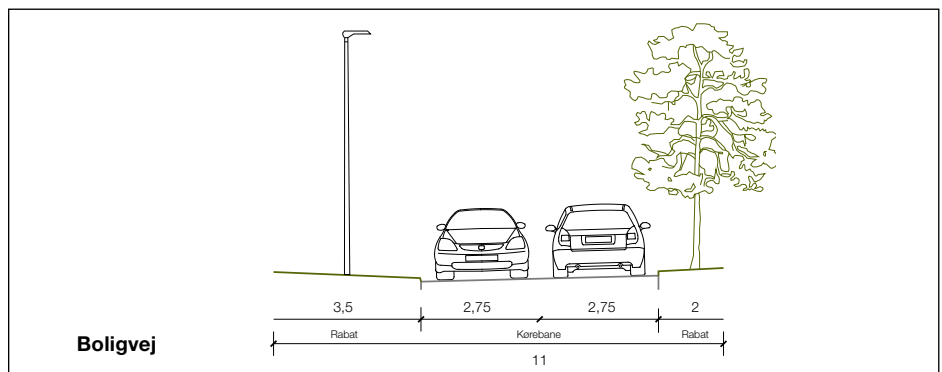


Illustration B.

Princip for udformning på vejprofil for boligvej.



§ 5.7

For enden af blinde veje (herunder også interne veje i delområderne) skal der etableres vendepladser for lastvogne.

§ 5.8

Hovedstier, der er vist som princip på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges med fast asfaltbelægning i en bredde på minimum 3 meter.

§ 5.9

Sekundære stier, der er vist som princip på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde på minimum 5 meter og anlægges med permeabel belægning, som f.eks. græsarmering, grus eller stenmel i en bredde på minimum 2,5 meter.

§ 5.10

Der skal udlægges areal til trampestier med bredde på minimum 2,5 meter, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 5.11

Belysning af vej- og stiareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maks. 5 meter.

Der må ikke etableres belysning langs med trampestier.

§ 5.12

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

§ 5.13

På arealer inden for udlæg til veje og stier kan der udføres anlæg til opsamling, filtrering, ned-sivning og kontrolleret bortledning af regnvand.

Parkeringsforhold

§ 5.14

Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 2 p-pladser på egen grund pr. bolig i åben/lav bebyggelse.
- 1½ p-plads pr. bolig i tæt/lav bebyggelse.

§ 5.15

Gæsteparkering ved tæt/lav bebyggelse i delområde 1 (udover 1 p-plads pr. bolig) tillades an-vist i afmærkede båse inden for vejudlæg inden for delområdet.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, bortset fra anlæg til hånd-tering af regnvand, der også kan udføres som faskiner eller synligt på jordoverfladen, i form af regnvandsbassiner, regnbede, infiltrationsplæner, lavninger, vandrender, grøfter o. lign. langs veje og stier.

§ 6.2

Der udlægges areal til regnvandsbassiner i delområde 6 og delområde 7, som i princippet vist på kortbilag 3, jf. § 9.5. Efter behov kan der etableres mindre anlæg til håndtering af overflade-vand i hele lokalplanområdet. Disse anlæg skal indrettes således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer.

§ 6.3

Anlæg til fælles opsamling af dagrenovation og genbrugsmaterialer som papir, glas, metal o. lign. skal placeres som i princippet vist på kortbilag 4. Anlæggene skal afskærmes med be-plantning.

Ved tæt/lav bebyggelse i delområde 1 kan anlæggene dog integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure o. lign. Anlæggene skal placeres således, at flest mulige brugere kan aflevere materialer til genbrug tæt på hjemmet.

§ 6.4

Anlæg og bygninger til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst have et bebygget areal på 20 m². Anlæggene skal udføres i over-ensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

§ 6.5

Der må ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennener, herunder paraboler, på bygning-erne. Antenneanlæg, herunder paraboler, på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

§ 6.6

Tekniske installationer og anlæg til udnyttelse af solenergi tillades kun integreret i bebyggelsens tage og facader. Se illustration C.

§ 6.7

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

Faskiner

Faskiner består af et hul-rum i jorden, der stabiliseres med et porøst materiale og tildækkes med jord og be-plantning. Det er hensigts-mæssigt at etablere overløb fra faskinen til et andet LAR-anlæg.

Regnbede

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

Beplantning af regnbede

Regnbedene kan beplan-tes med stauder og græsser som eksempelvis kvan, hus-løg, iris, rabarber, dunham-mer og salvie.

Træer kan plantes i regnbe-dene med arter som el og pil.

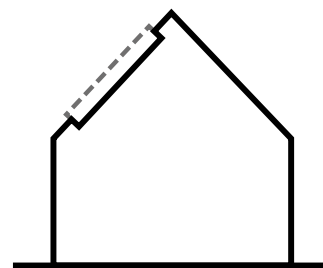


Illustration C.

Eksempel på tekniske installationer som en integreret del af bygningen.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre:

- 30 % ved åben/lav bebyggelse
- 40 % ved tæt/lav bebyggelse

Andelen af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer i det pågældende delområde kan indgå i beregningen af bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse inden for delområde 1.

§ 7.2

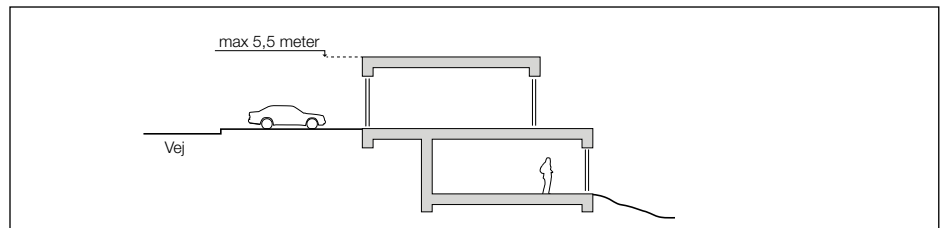
Boligbebyggelse og fælleshus må højst opføres i 2 etager og med en maksimal højde af 8,5 meter.

Bebyggelse inden for det rødskraverede område, som vist på kortbilag 4, må dog ikke mod vej overstige 5,5 meter målt til eksisterende terræn, og fremstå i mere end 1 etage, se evt. illustration D.

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

Illustration D.

Principskitse for hvordan bebyggelse ved at udnytte terrænet kan udformes uden, at bebyggelsen overstiger 5,5 meter mod vej, men stadigvæk kan bygges i to etager.



§ 7.3

Mindre bygninger som fritstående garager, udhuse, carporte, havepavilloner o. lign. må ikke udføres højere end 4,5 meter over terræn.

§ 7.4

I delområderne 2-4 skal bebyggelse have en afstand af mindst 3 meter til skel mod vej, stier og fællesarealer.

Garager, udhuse, carporte, havepavilloner o. lign. i disse delområder skal have en afstand af mindst 2,5 meter til skel.

§ 7.5

Ved tæt/lav bebyggelse i delområde 1 må bebyggelsen opføres i skel mod nabo som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse med forskriftsmæssig brandadskillelse.

§ 7.6

Der udlægges en byggelinje øst for Lune Skov på 30 meter som vist på kortbilag 4.

Inden for byggelinjen må der ikke placeres bebyggelse, såsom bygninger, garager, udhuse, carporte, drivhuse, havepavilloner o. lign. Desuden tillades der ikke parkering af køretøjer, lystbåde, campingvogne og anhængere.

§ 7.7

Bebyggelse beliggende i område A markeret på kortbilag 5 med afløb til spildevandsledninger eller regnvandsledninger skal have en gulvkote i minimum kote 22.

§ 7.8

Eksisterende, lovlig bebyggelse må genopføres efter brand.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ydervægge

§ 8.1

Bygninger inden for lokalplanens område må kun fremstå med ydervægge i blank mur, pudset, vandskuret eller beklædt med træ.

Mindre bygninger som udhuse, carporte o. lign., samt facadepartier og mindre bygningsdele som kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier o. lign. må desuden fremstå i træ, metal, glas, plast, beton, fiberbeton og kompositmaterialer.

Al bebyggelse og bygningsdele må kun fremstå i farverne grå, hvid, sort, gul, rød eller brun. Træ og metal må desuden fremstå ubehandlet i materialets naturlige farve.

§ 8.2

Inden for delområde 1 skal hver enkelt projekt ved tæt/lav bebyggelse fremtræde ensartet i farver og materialer, så bebyggelsen fremstår som ét samlet projekt.

§ 8.3

Ydervægge på kældre og sokler højere end 0,3 meter over terrænen skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf, jf. illustration E.

§ 8.4

Bebyggelse må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget. Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

Tage

§ 8.5

Tage på boligbebyggelsen og fælleshus må kun opføres med fladt tag, ensidet taghældning, som saddeltage eller forskudt tag. Der tillades kun valmede tage, som halvvalmede.

Taghældning på bebyggelse må maksimalt være 45 grader.

Mindre bygninger som garager, udhuse, carporte, havepavilloner o. lign. skal opføres med samme tagform som boligbebyggelsen, eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 15 grader.

§ 8.6

Tage må kun udføres med teglsten, betontagsten, tagpap, skiffer, stålplader eller fiberbeton.

Tage må kun fremstå i grå og sort farve, dog må tage udført med teglsten og betontagsten også fremstå i rød farve.

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

§ 8.7

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer.

§ 8.8

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

Skiltning

§ 8.9

Ved etablering af liberalt erhverv i boligen må der opsættes et skilt, med en størrelse på 42 x 84 centimeter, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter, ved indkørslen til den pågældende ejendom.

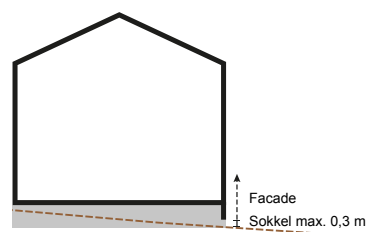


Illustration E.

Ydervægge på sokler højere end 0,3 meter over terrænen skal fremstå som del af facaden.

Grønne tage

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

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

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

Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden angiver, hvor mange procent af en ejendoms areal, der må være befæstet med bygninger og faste belægninger som f.eks. fliser, asfalt og grus.

Fælled

Et friareal "med karakter som fælled" er et åbent grønt areal med græs, der slås en gang om året. Der kan eventuelt plantes enkelte buske og træer, der dog ikke må dominere området.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Befæstelsesgraden med uigennemtrængelig belægning eller tagflade må på den enkelte matrikel ikke være højere end 40 %. Befæstes mere end det tilladte, skal regnvandet svarende til den del, der overstiger maksimalt tilladt befæstelsesgrad tilbageholdes på egen grund, eksempel via nedsivning.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan indgå i beregning af befæstelsesgraden kun ved tæt/lav bebyggelse inden for delområde 1.

§ 9.2

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede eller med beplantning afskærmede arealer.

§ 9.3

På ubebyggede friarealer og fælles parkeringspladser tillades der ikke parkering af køretøjer over 3500 kg, campingvogne og anhængere. Lystbåd og anhænger med op til 1,8 meters højde tillades dog opstillet på egen grund, såfremt de ikke er synlige fra vej og fælles friarealer.

§ 9.4

Ubebyggede fælles grønne fri- og opholdsarealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, anlæg til håndtering af regnvand, legeområde og lignende, skal fremstå med karakter som fælled med naturpræg og eventuelt enkelte træ- og buskgrupper af engtypiske arter. Der kan plantes frugttræer og -buske på fællesarealerne.

§ 9.5

Synligt anlæg til håndtering af regnvand og regnvandsbassin skal etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området. Anlæggene må ikke indhegnes.

Regnvandsbassiner skal som udgangspunkt udføres med anlæg på 1:5 eller fladere.

§ 9.6

I delområde 1 skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af den pågældende storparcels areal. Opholdsarealerne skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet, herunder legepladser.

§ 9.7

I delområde 6 må der opstilles bænke, pavilloner o. lign. til understøttelse af områdets anvendelse som rekreativt fri- og opholdsareal. Dog må der ikke foretages opstilling i området som nævnt i § 3.6.

Inden for det på kortbilag 4 viste areal til leg må der opstilles legeredskaber.

Desuden må der i delområdet opstilles anlæg til områdets tekniske forsyninger jf. § 3.3., samt skur med en højde af maks. 3,2 meter over terræn og et bebygget areal på højst 20 m² til brug for redskaber til vedligeholdelse af de grønne arealer.

De opstillede elementer og anlæg skal være i materialer som træ, metal og plast, samt have farve og udtryk, så de indgår naturligt i landskabet.

Hegn og beplantning

§ 9.8

Hegn mod skel i delområde 1, 2, 3 og 4 må kun etableres som levende hegn/hæk af arterne bøg, navr, lærk, tjørn, liguster, buksbum og/eller taks. Andre hegn tillades kun i sammenhæng med bygninger og minimum 2,5 fra skel.

Hegn/ hæk i delområde 1, 2, 3 og 4 skal mod veje, stier og fællesarealer placeres på egen grund mindst 30 centimeter fra skel, jf. illustration F.

§ 9.9

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

§ 9.10

Regnbede skal beplantes med stauder, græsser og træer, som er tilpasset forholdene med skiftende vandstand.

§ 9.11

Vejtræer plantet inden for vejudlægget i princippet som vist på kortbilag 4 må kun være af arter, som er lavtvoksende og ikke har dybtsøgende rødder, der kan beskadige forsyningsledninger m.m. Endvidere skal vejtræer være opstammede ift. oversigtsforhold jf. § 5.12.

Plantning af træer langs stamvej og boligveje udføres med mindst 20 meters afstand så væsentlige skyggevirkninger undgås.

§ 9.12

Områdets eksisterende sten- og jorddige skal bevares uberørt og må kun gennembrydes af vej og sti i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 9.13

De på kortbilag 3 viste eksisterende læhegn skal bevares. De må kun gennembrydes af veje og stier, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

Læhegn på sten- og jorddige skal holdes i en højde på 3-4 meter.

Læhegn mod Gl. Allervej langs delområde 2 skal holdes i en højde på 2-3 meter.

Læhegn mod Gl. Allervej langs den sydlige del af delområde 6 skal holdes i en højde på 2-3 meter.

Læhegn på diget og øvrige læhegn må plejes ved manuel udtynding hvert 7. - 10. år og med minimum 30 års mellemrum må delafsnit af læhegnet skæres ned til 20-30 cm højde over terræn (dige). Denne form for "stævning" må kun gennemføres på delafsnit af maks. 80 meters længde. Stævning skal undtage enkelte solitære træer og naboafsnittet må først skæres efter 2 år igen. Ved plantning af nye træer og buske i læhegnet må disse kun være af hjemmehørende danske arter.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtages terrænregulering i forbindelse med anlæg af indkørsel, vej, sti, håndtering af regnvand og etablering af områdets tekniske forsyninger jf. § 3.3.

§ 10.2

Der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure o. lign.

§ 10.3

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel.

§ 10.4

Terrænregulering i afstand mellem 1 til 2,5 meter til skel skal udføres med en skråning, så terræændringer afpasses jævnt til det naturlige terræn. Skråningen skal have en hældning på højst 1:2.

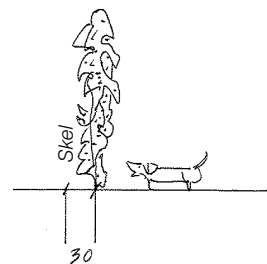


Illustration F.
Afstand mellem hegn og skel.

Træer langs boligveje

Eksempler på lavtvoksende træer med ikke dybtsøgende rødder:

Fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena')

Tjørn (*Crataegus crus-galli*, *Crataegus prunifolia* 'Splendens')

Nayr (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Paradisæble (*Malus* hyb., 'Prof. Sprenger', *Malus* hyb., 'Evereste', *Malus* hyb., 'Butterbal')

Røn (*Sorbus latifolia* 'Atro', *Sorbus aucuparia* 'Sheerwater Seedling')

Tyrkisk hassel (*Corylus colurna*).

§ 10.5

Der kan etableres en jordvold med maksimal højde på 3 meter placeret i princippet som vist på kortbilag 3. Ved etablering af jordvold ved ny tilkørsel Allervej/Gl. Allervej skal der sikres tilstrækkelige oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne. Jordvolden skal beplantes med græs.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før der for den pågældende ejendom eller for det pågældende delområde er etableret:

- de i § 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8 og 5.9 nævnte veje og stier;
- de i § 5.14 og 5.15 nævnte parkeringsarealer;
- det i § 6.2 nævnte regnvandsbassin;
- de i § 6.3 nævnte fælles opsamlingsstationer af dagrenovation og genbrugsmaterialer;

Ved etapevis udbygning er bestemmelsen gældende for den enkelte etapes færdiggørelse.

Ibrugtagning

En eventuel dispensation fra bestemmelserne i § 11 kan gøres betinget af, at der over for kommunen stilles sikkerhed for de forventede omkostninger ved den senere etablering.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område 1, 2, 3 og 4 i lokalplanen, medmindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

§ 12.2

Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det. Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter mødet.

§ 12.4

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9, dog ikke fællesanlæg til håndtering af regnvand. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer

og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelse om bevaring af bebyggelse.

Læhegn og dige som vist på kortbilag 3 skal bevares. Der kan dog ske gennembrydning som bestemt i § 9.12 og § 9.13.

§ 14 Servitutter

Der er ingen servitutter som aflyses som følge af lokalplanen.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelse.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 15. august 2018.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 24. august 2018.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 7. november 2018.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 14. november 2018.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et samlet areal på ca. 17,9 ha og er beliggende i den nordøstlige del af Christiansfeld. Mod nord ligger boligområdet Steenbjerg og mod vest ligger Lune Skov. Mod syd og øst afgrænses området af det åbne land.

Lokalplanområdets landskab er kendetegnet ved store flader med kuperet terræn, som er relativt jævnt faldende fra nord mod syd. En lavning (slugt) skyder sig ind i den sydøstlige del af området, hvilket forstærker det kuperede terræns fald. Syd for lokalplanområdet falder landskabet ligeledes kraftigt ned mod Taps Å. Højdeforskellen mellem den laveste og højeste del af lokalplanområdet er ca. 14 meter.

Der er centralt i området et nord- og sydgående sten- og jorddige, med et læhegn af hassel og tjørn med enkelte store træer (ask, spids-løn og eg). Det beplantet sten- og jorddige opdeler naturligt området og er med til at give området identitet. Lokalplanområdet afgrænses af løvfældende læhegn af hassel mod Gl. Allervej mod øst, og med læhegn af tjørn med enkelte mellemstore træer (navr, spids-løn og ask) mod syd ved den del af Gl. Allervej der er placeret tættest på Lune Skov.

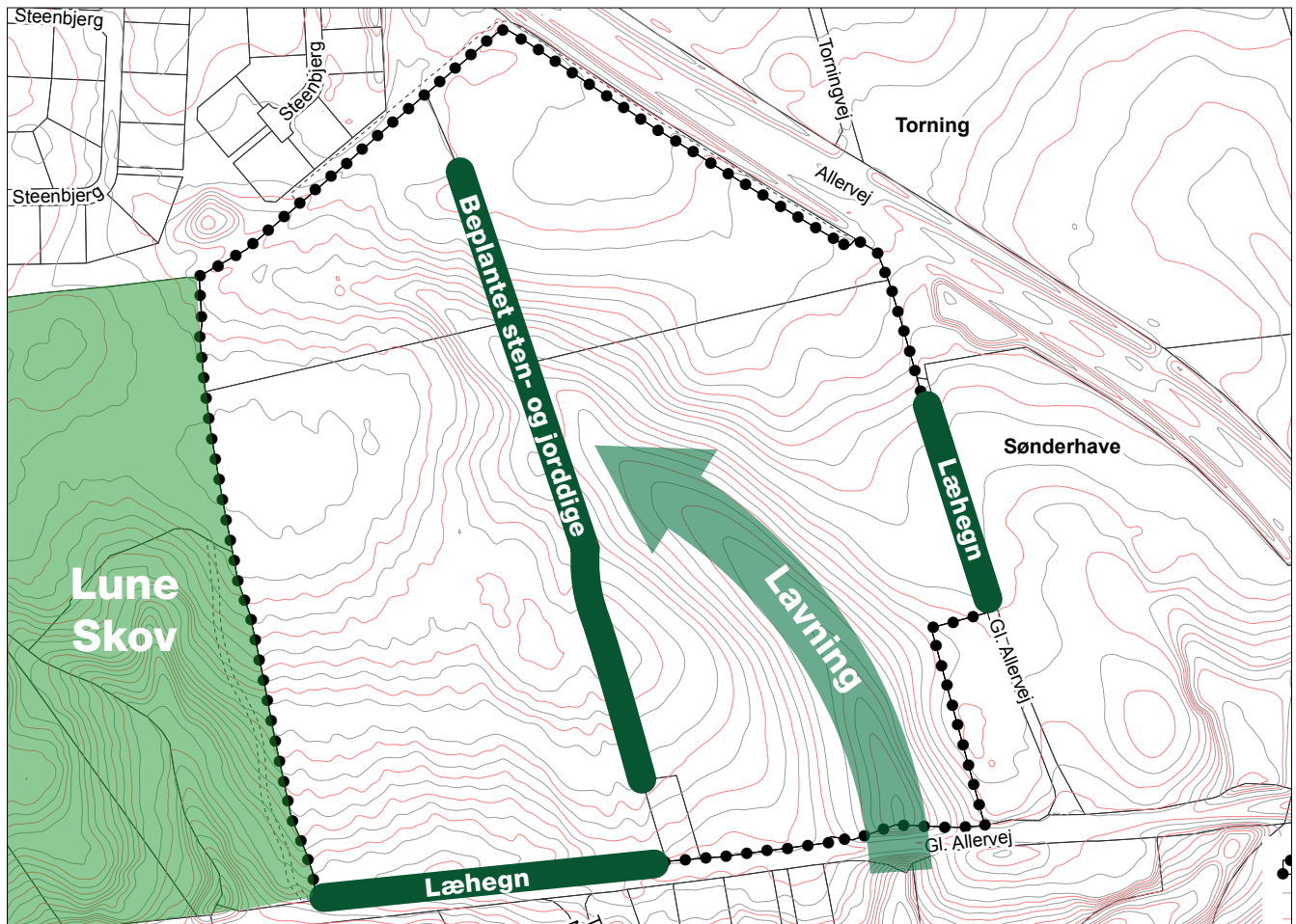
Området grænser mod nordøst op til Allervej, med en eksisterende jordvold og cykelsti, og det åbne landskab.

I den nordvestlige del af området er et eksisterende regnvandsbassin for boligområdet Steenbjerg. I lokalplanområdets sydligste del ligger en boligejendom, Gl. Allervej 16 med udkørsel til Gl. Allervej. Hovedparten af lokalplanområdet anvendes til landbrug.

Mod sydøst grænser lokalplanområdet op til en boligejendom, hvor der nogle uger om sommeren, foregår klargøring af veteranlastbiler til studenterkørsel.



Lokalplanområdet set fra Gl. Allervej med kig mod nord. Bagerst i billedet ses til venstre Lune Skov og til højre det beskyttede sten- og jorddige med fuldkronede træer.



Af kortet ovenfor fremgår lokalplanområdets karakterskabende beplantning og læhegn samt det kuperede landskab.

Øverste foto. Lokalplanområdet set fra Gl. Allervej med kig mod nord. I forgrunden ses jorddigets beplantede læhegn af hassel og tjørn og enkelte store træer, som opdeler området. Bagved læhegnet ses Lune Skov og dele af bebyggelsen på Steenbjerg.

Midterste foto. Kig mod øst på Gl. Allervej. På billedet ses til venstre læhegn af tjørn og mellemstore træer af navr, spids-løn og ask, som afgrænser lokalplanområdet mod syd.

Nederste foto. Kig mod nord på Gl. Allervej. På billedet ses til venstre det løvfældende læhegn af hassel, som afgrænser lokal-



Lokalplanens indhold

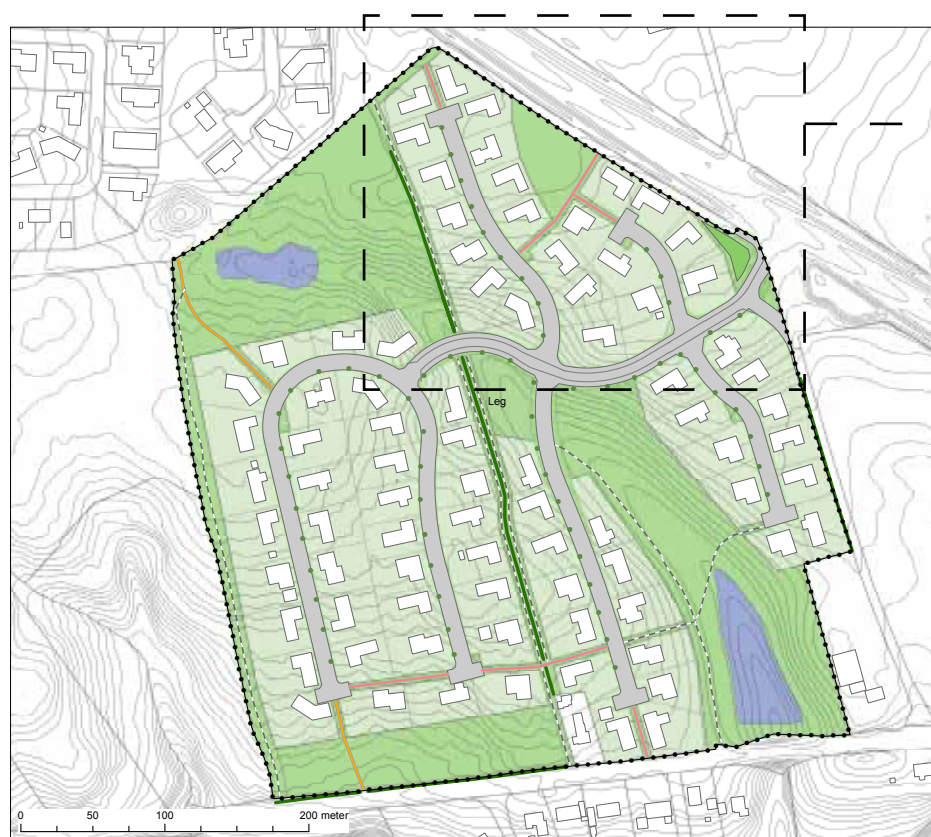
Lokalplanområdet omfatter den sidste del af en overordnet strukturplanlægning for et område mellem Allervej og Lune Skov, som foruden lokalplanområdet omfatter boligområderne Kampestose og Steenbjerg.

Disponering

Områdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende markante landskabstræk. Således udnyttes eksisterende sten- og jorddige samt lavningen til at bryde det store areal op i mindre delområder, som igen underopdeles i mindre boligklynger via af veje og stier. Imellem delområderne flyder landskabet ind som grønne forbindelser, der åbner og lukker sig i større og mindre rum til leg og ophold.

For at skabe en harmonisk overgang mellem by og natur, planlægges der for størst bebyggelsestæthed mod nordøst og faldende bymæssig intensitet mod syd.

Illustrationsplanen (kortbilag 4) viser en af mulighederne for, hvordan lokalplanområdet kan disponeres.



Eksempel på disponering af delområde 1 til tæt-lav boligbebyggelse..

Lokalplanområdet opdeles i mindre delområder for at sikre en variation og tilpasning, afpasset de nære omgivelser og områdets eksisterende forhold.

Anvendelse

Lokalplanen opdeles i delområderne 1-7, og angiver en overordnet struktur for delområderne for at sikre en fremtidig disponering af området som helhed - herunder vejstruktur, grøn struktur og bebyggelse.

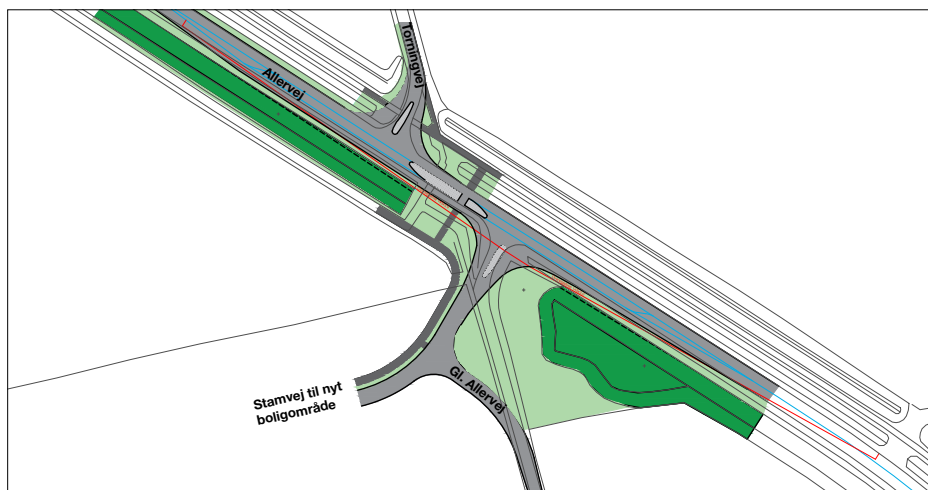
Delområde 1, beliggende tættest på boligområdet Steenbjerg, må anvendes til enten åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde 2, 3, 4 og 5 må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse.

Delområde 6 skal bibeholde sit landskabelige præg og må herfor ikke bebygges. Således må området kun anvendes til grønne fri-, lege- og opholdsarealer, veje, stier, regnvandsbassiner og anlæg til tekniske forsyninger. Dog må der opstilles bænke, pavilloner o.lign. til understøtning af områdets anvendelser som rekreativt fri- og opholdsareal.

Delområde 7 bibeholdes som område med regnvandsbassin og udlægges kun til teknisk anlæg som regnvandsbassin med tilhørende anlæg.

Illustration, som viser princippet for en omlægning af Gl. Allervej og en ny stamvej til nyt boligområde.



Veje, stier og parkering

Det nye boligområde skal vejbetjenes fra Allervej. For at muliggøre en hensigtsmæssig og trafikikker vejadgang til området bestemmer lokalplanen at tilkørsel til området kun må ske via en omlagt tilslutning til Allervej. Tilkørsel til Gl. Allervej vil ligeledes ske via en omlagt tilslutning til Allervej. Den privatejede ejendom langs Gl. Allervej, Gl. Allervej 16, bibeholder sin eksisterende indkørsel.

En forlægning af en del af den offentlige vej Gl. Allervej er en forudsætning for realisering af lokalplanens byggemuligheder. Forlægningen kræver en høringsprocedure og kommunens særskilte tilladelse efter lov om offentlige veje.

Inden for lokalplanområdet udlægges der en række stier og trampestier, som sikrer et godt internt stinet i lokalplanområdet og en opkobling på Christiansfelds øvrige stinet, som sikrer forbindelse gennem naboboligområdet til skole, institutioner og indkøb.

Fordi tramperstierne binder delområderne samme på tværs af lokalplanområdets grønne fri- og opholdsarealer indeholder lokalplanen bestemmelser om, at trampestierne skal etableres under hensyntagen til områdets landskabs- og naturværdier. Derfor må der heller ikke etableres belysning langs trampestierne. Trampestierne skal reserveres et areal med en bredde på minimum 2,5 meter.

Områdets stamvej og boligveje udlægges med et let slynget forløb, for at føre landskabet og topografiens bløde former ind i boligområdet, se kortbilag 4. Det stilles som krav, at der etableres belysning langs vejnettet, så det er trygt og sikkert at færdes som gående eller cyklende i området. Således skal der også etableres fortov/fællessti inden for stamvejens udlæg.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på vejene, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser.

Bebyggelsens omfang og placering

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse og eventuelt fælleshus i 2 etager med en maksimal højde af 8,5 meter på de fleste parceller. For at understrege lavningen (slugten) i den sydøstlige del af området og for at sikre udsyn til lavningen for flest mulige ejendomme fastsætter lokalplanen dog en maksimal bygningshøjde på 5,5 meter og maksimalt 1 etage mod vej for parceller med skel mod lavningen.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal tilladt terrænregulering for at bevare og værne om den eksisterende topografi i lokalplanområdet og for at forebygge reguleringer, som kan være til gene for naboejendomme. På skrånende parceller kan bebyggelse opføres med

forskudte planer, så bebyggelsens udformning kan tilpasses terrænet uden væsentlige reguleringer.

Med lokalplanens bestemmelser om, hvilke tagformer, materialer og farver som kan anvendes til bebyggelse tilstræbes det at skabe rammer for udvikling af et boligområde, der tilgodeser en bred boligsammensætning.

For tæt/lav boligbebyggelse skal materialer og farvevalg have en ensartet karakter for det enkelte projekt, så der skabes en fælles identitet og samhørighed boligerne imellem.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal glanstal for tagmaterialer og stiller krav om, at anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet. Dermed undgås det at det får negativ indvirkning på området, mod det bevaringsværdige landskab mod syd.

Lokalplanen udlægger en beskyttelseszone langs Lune Skov på 10 meter og en beskyttelseszone langs eksisterende sten- og jorddige på 5 meter fra digets midte, kortbilag 3, jf. § 3.6. Formålet med disse beskyttelseszoner er at sikre den fri forbindelse til skoven og diget, samt bevare skovbrynet og digets læhegn som et værdifuldt levested for plante- og dyrelivet.

Desuden udlægges en byggelinje øst for Lune Skov på 30 meter, for at sikre at nedfaldne grene og blade fra skoven ikke giver skadevirkninger på bebyggelse, opstillede elementer eller parkerede køretøjer m.m. Af denne grund sikrer lokalplanen også, at boliggrunde langs med Lune Skov ikke må udstykkes mindre end 1100 m², så det er muligt at placere bebyggelse i en hensigtsmæssig afstand til skoven. Lokalplanen fastsætter ligeledes en maksimal størrelse på grundene mod Lune Skov, for at sikre sammenhæng i området, og at størrelsesforskellen på udstykningerne ikke bliver for stor.

For bebyggelse i delområderne 2-4, der placeres tættest på det åbne land og det bevaringsværdige landskab mod syd, fastlægger lokalplanen afstandskrav for bebyggelse til skel, veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer. Afstandskravene sikrer områdets særlige grønne landskabs- og naturværdier, samt skaber en harmonisk overgang mellem by og det åbne land.

Opholdsarealer

Opholdsarealer er særligt udpegede udendørs arealer, der anvendes eller planlægges anvendt til ophold, leg og øvrige rekreative aktiviteter. Her skal være særligt gode betingelser for ophold som f.eks. sol, læ og god tilgængelighed.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om størrelse af fælles opholdsarealer ved tæt/lav bebyggelse for bl.a. at understøtte muligheden for socialt fællesskab.

Lokalplanen udlægger en grøn korridor til leg og ophold kombineret med håndtering af regnvand, som går fra den nordvestlige del af lokalplanområdet til den sydøstlige del. Korridoren er påtænkt anvendt af beboere af hele lokalplanområdet og vil sammen med områdets regnvandsbassiner have en stor rekreativ værdi, samt skabe gode forhold for dyr og planter i området.

Grønne områder, landskab og beplantning

Den tværgående grønne korridor gennem lokalplanområdet skal fungere som et fælles fri- og opholdsareal, som beboerne kan færdes i og have udsigt til. Korridoren skal henligge med en åben karakter og have præg af naturområde med engtypiske arter og lavt plejeniveau, som giver mulighed for udvikling af en varieret vegetation og forskellige naturlige biotoper. I lavningen, i den sydøstlige del af korridoren, kan der anlægges regnvandsbassin, pumpestation og tilhørende serviceveje. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at regnvandsbassiner anlægges med flade brinker og indpasses i landskabet. Stiforbindelser gennem korridoren skaber sammenhæng mellem lokalplanområdets mindre delområder.

For at sikre lokalplanområdets grønne karakter, samt en harmonisk overgang mellem området og det åbne land, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn mod skel kun må etableres som levende hegn/hæk af arterne bøg, navr, lærk, tjørn, liguster, buksbum og/eller taks.

Andre hegn tillades kun i sammenhæng med bygninger og minimum 2,5 meter fra skel. Andre hegn kan f.eks. være træ, mursten eller samme materiale som hovedhuset.

På fælles fri- og opholdsarealer kan der plantes træer og buske, der ikke slører opfattelsen af den grønne korridor.

Vejtræer langs med stamvej og boligveje skal udføres med mindst 20 meters afstand. Vejtræerne er placeret så skyggevirksomhed på grundene så vidt muligt undgås.

Beskyttelse af beplantning og dige

Det eksisterende sten- og jorddige centralt i området, hegnsbeplantningen på diget, og de to levende læhegn langs med Gl. Allervej er identitetsskabende for området og skal bevares. Vækstvilkårene skal derfor også sikres.

Sten- og jorddiget skal bevares uberørt, dog kan der ske det nødvendige gennembrud for vej og stianlæg. Lokalplanen udlægger en beskyttelseszone på 5 meter på hver side af diget, hvor der ikke må bygges eller udstykkes. Dog må der etableres en trampesti langs med diget på begge sider. Beskyttelseszonen skaber gode forhold for naturen og trampestierne gør det muligt for beboerne at bevæge sig langs med diget.

I nyere tid er der plantet levende hegn i den sydlige og østlige del af området, langs med Gl. Allervej. Disse læhegn har en natur- og karakterskabende værdi for området, og lokalplanens bestemmelser sikrer derfor en bevaring af disse. Lokalplanen beskriver, hvordan læhegnene skal plejes, herunder hvornår og hvor meget der kan skæres ned.

Bestemmelsen om, at der i området kun må plantes hjemmehørende danske arter af træer og buske, skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af de ikke naturligt forekommende planter og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

Tekniske anlæg

Veje, stier, fri- og opholdsarealer i lokalplanområdet kan udnyttes som en del af et fælles system til lokal afledning af regnvand (opsamling på jordoverfladen, nedsivning, filtrering og kontrolleret bortledning). Anlæg til lokal afledning af regnvand er et vigtigt klimatilpasningstiltag og reducerer belastning af kloaksystemer. Anlæggene kan udformes f.eks. som regnvandsbassiner, regnbæde, infiltrationsplæner, lavninger, vandreder og som grøfter langs veje og stier. I den sydøstlige del af området udlægges et areal, som skal bruges til regnvandsbassin. Lokalplanbestemmelser sikrer, at synligt anlæg til håndtering af regnvand etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området.

Anlæg til fælles opsamling af husholdningsaffald og genbrugsmaterialer skal placeres i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag 4. Dog kan anlæg inden for delområde 1 placeres andetsteds så længe at flest mulige brugere kan aflevere materialer til genbrug tæt på hjemmet. Det skyldes, at bebyggelse i delområde 1 enten kan ske som tæt/lav bebyggelse eller som åben/lav bebyggelse, hvilket kan afføde projekter, hvor den skitserede placering af anlæggene ikke er hensigtsmæssig for brugerne.

Lokalplanens bestemmelser forhindrer opstilling af vindmøller, husstands- og småmøller, vindturbiner, antennemaster o. lign. i lokalplanområdet, idet lokalplanområdet mod syd grænser op til et område med bevaringsværdigt landskab jf. Kolding Kommuneplan 2017-2029. På grund af terrænuformningen vil vindmøller og antennemaster i lokalplanområdet være synlige på lang afstand og vil have en negativ indvirkning på oplevelsen af det værdifulde landskab.

Med henblik på at beskytte eksisterende landskabstræk indeholder lokalplanen begrænsninger på terrænregulering.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Støj og vibrationer

Den seneste trafikmåling på Allervej målte en trafik (ÅDT) på ca. 1700 i døgnet. Ifølge kommuneplanen tilstræbes det at udlægge planlægningszoner for alle veje over 2000 biler. Den målte trafik på 1700 ligger under denne værdi. Dette sammenholdt med, at der er en jordvold langs vejen ind mod udstykningen gør, at der kan ses bort fra, at der skal udarbejdes en trafikstøjberregning.

Jordforurening

Al jordflytning skal anmeldes jf. gældende jordflytningsbekendtgørelse.

På alle arealer uden fast belægning skal det sikres, at de øverste 50 cm ikke er forurenet. Tilført jord skal være dokumenteret ren inden udlægning.

Laget af ren jord skal vedligeholdes, så det altid er opfyldt. Det kan anbefales, at så græs, tilplante eller lignende for at opretholde tykkelsen af det rene dæklag.

Hvis der i forbindelse med projektet konstateres forurenet jord, skal arbejdet straks standses jf. gældende jordforureningslov. Der skal herefter omgående rettes henvendelse til Kolding Kommune.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser med fokus på klimatilpasning af området.

Lokalplanen muliggør en håndtering af overfladevand ved udlæg af nye regnvandsbassiner. Lokalplanen hindrer dog ikke, at arealer inden for udlæg til veje, stier, grønne fri- og opholdsarealer kan bruges til håndtering af regnvand på jordoverfladen og til etablering af faskiner. Der gives også mulighed for etablering af grønne tage.

Derudover stilles der krav til beplantningens omfang og karakter. Beplantningen får en klimaregulerende effekt ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Lokalplanen sikrer endvidere, at der i området kan opstilles anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende.

Der er gode muligheder for at gå og cykle til og fra lokalplanområdet.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i lokalplanområdet. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier, samt overskuelighed omkring fælles arealer. Lokalplanområdets hovedsti er ligeledes ført igennem selve boligområdet for at skabe tryghed for de, der færdes på den.

Grundejerforeninger

I lokalplanområdet skal der oprettes en grundejerforening, der skal have som formål at drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2017-2029 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

I rammerne for lokalplanlægning fastlægges bestemmelser for udviklingen af de enkelte områder. Kommuneplanens rammebestemmelser har betydning for kommunens kompetence til at lave lokalplaner. Der skal udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. En lokalplan må ikke stride mod kommuneplanen, men kan godt være strammere end kommuneplanens rammebestemmelser, f.eks. gennem fastsættelse af lave re bebyggelsesprocenter.

Lokalplanen bestemmer, at samtlige grundejere, med undtagelse af ejer af ejendommen Gl. Allervej 16 (matr. nr. 58), har pligt til at være medlem af en grundejerforening. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde de arealer, der i lokalplanen er udlagt til fællesarealer og fællesanlæg, herunder vej- og stianlæg, dog ikke fælles anlæg til håndtering af regnvand.

En forudsætning er, at grundejerforeningen ejer de pågældende fællesarealer og -anlæg. Lokalplanen bestemmer derfor, at grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg.

Servitutter

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst en række servitutter. Det er ejerne og bygherrens eget ansvar at sikre overblik over tinglyste servitutter, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder. Man skal være opmærksom på, at der muligvis ikke er tinglyst deklarationer/servitutter for alle rør, kabler eller ledninger i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Strukturplan for området mellem Allervej og Lune Skov fra Kommuneplan 2000-2010.

- Kampesmose
- Steenbjerg
- Lokalplanområde



Strukturplan

Lokalplanområdet er omfattet af en strukturplan, som blev udarbejdet i forbindelse med Kommuneplan 2000. Strukturplanen omfatter foruden lokalplanområdet boligområderne Kampesmose og Steenbjerg, som i dag er næsten fuldt udbygget. Lokalplanen tager udgangspunkt i strukturplanens forslag om boliggrupper i varierende former, hvor landskabet flyder ind imellem og åbner sig i større og mindre grønne rum til leg og ophold. Siden udarbejdelsen af strukturplanen er antallet af boliger, som lokalplanområdet kan udbygges med, dog blevet reduceret, idet der er indarbejdet regnvandsbassiner for området, hvilket sætter en naturlig begrænsning for antallet af boliger, som kan etableres.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i rammeområde 1315-B2.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til affaldsstationer for indsamling af dagrenovation og genbrugsmaterialer i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme og området udlægges derfor til kollektiv varmforsyning.

Til lavenergihuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bygninger, hvor der kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet.

Delområde 5 ligger i godkendt naturgasforsyningsområde.

Spildevand

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

BlueKolding forsyner lokalplanområdet med både spildevand og regnvand - separatkloakering. Ønskes en anden kloakeringsform skal der udarbejdes tillæg til spildevandsplanen.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, sikres areal til etablering af regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

Vandforsyning

Lokalplanområdet forsynes af Aller Vandværk jf. vandforsyningsplanen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for skovbyggelinjen og sø- og åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17, før beskyttelseslinjen er ophævet af Miljøstyrelsen (med mindre der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde).

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for skovbyggelinje og sø- og åbeskyttelseslinje jf. naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17, før der er givet dispensation fra Kolding Kommune.

Det nordligt beliggende registrerede regnvandsbassin er registreret som beskyttet sø, og vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3, såfremt der ansøges om ændring, herunder udvidelse af regnvandsbassin.

Fortidsminder

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje og andre fortidsminder, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev.

Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af museumsloven, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Diger i byzone er reguleret af lokalplanens bestemmelser.

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 62b Thorning Ejerlav, Tyrstrup.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

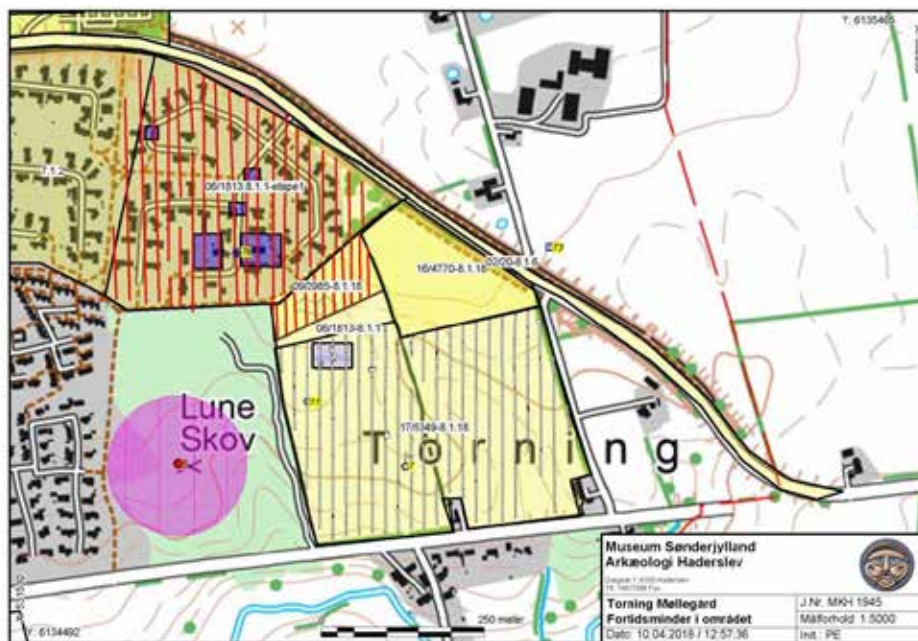
Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget arkivalsk kontrol af planområdet.

Følgende arealer inden for planområdet er ikke forundersøgt: Matr. 915cl og den sydlige del af matr. 102 (se kort). For begge disse områder har Museet tidligere vurderet, at der er risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde. Museet har på den baggrund anbefalet en forundersøgelse af områderne forud for anlægsarbejde. Denne vurdering er stadig gældende.

Følgende dele af planområdet er forundersøgt: matr. 28 og matr. 62b samt den nordlige del af matr. 102 (se kort). Ved forundersøgelsen blev der i den nordlige del af matr. 28 påvist et område med væsentlige, jordfaste fortidsminder i form af stolpehuller og gruber fra ældre jernalder (Museets jour.nr.:MKH 1945). Sådanne fortidsminder er beskyttede af museumslovens § 27. Det betyder, at de vil skulle udgraves i det omfang, de berøres af anlægsaktivitet under normal pløjedybde. Museum Sønderjylland har udarbejdet budget og tidsplan for en udgravning af de påviste fortidsminder.

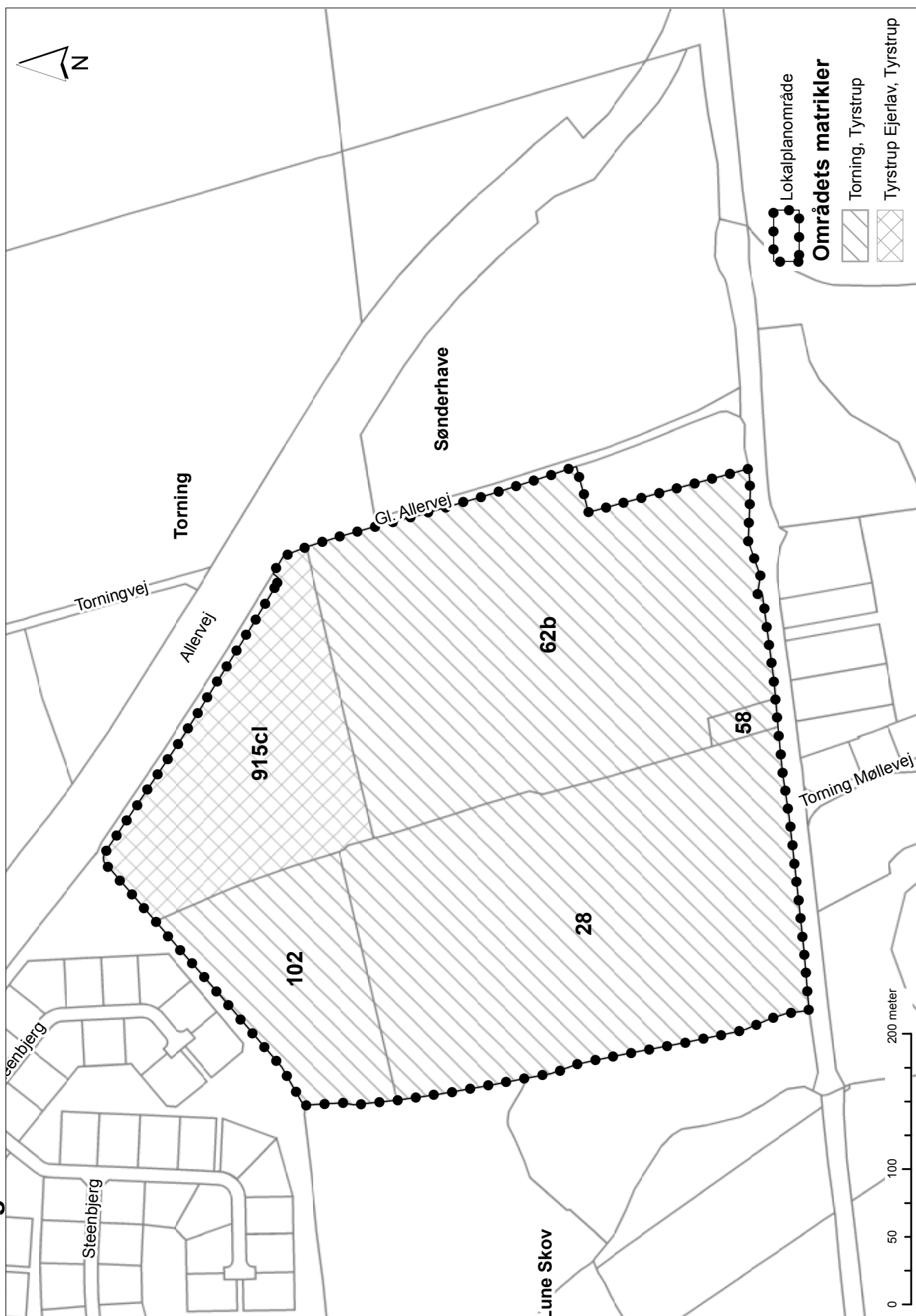
Nord for Lune Skov ses de fem arkæologiske områder, som tidligere er under søgt i forbindelse med Stenbjerg-udstykningsen, mens den nyopdagede gård ligger øst for skoven indenfor lokalplanområdet.



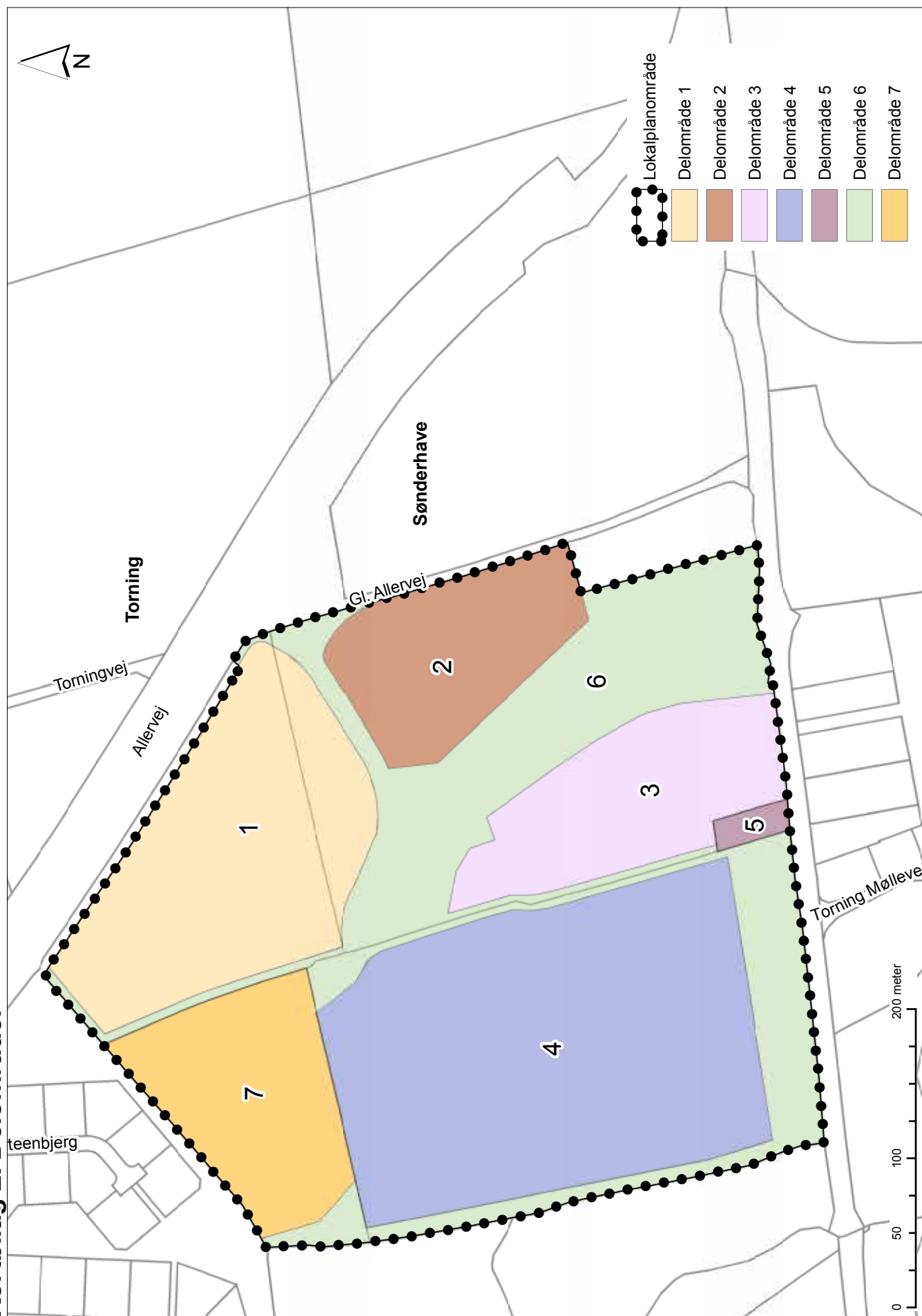
Kort - Museum Sønderjylland, Arkæologi

Kortbilag

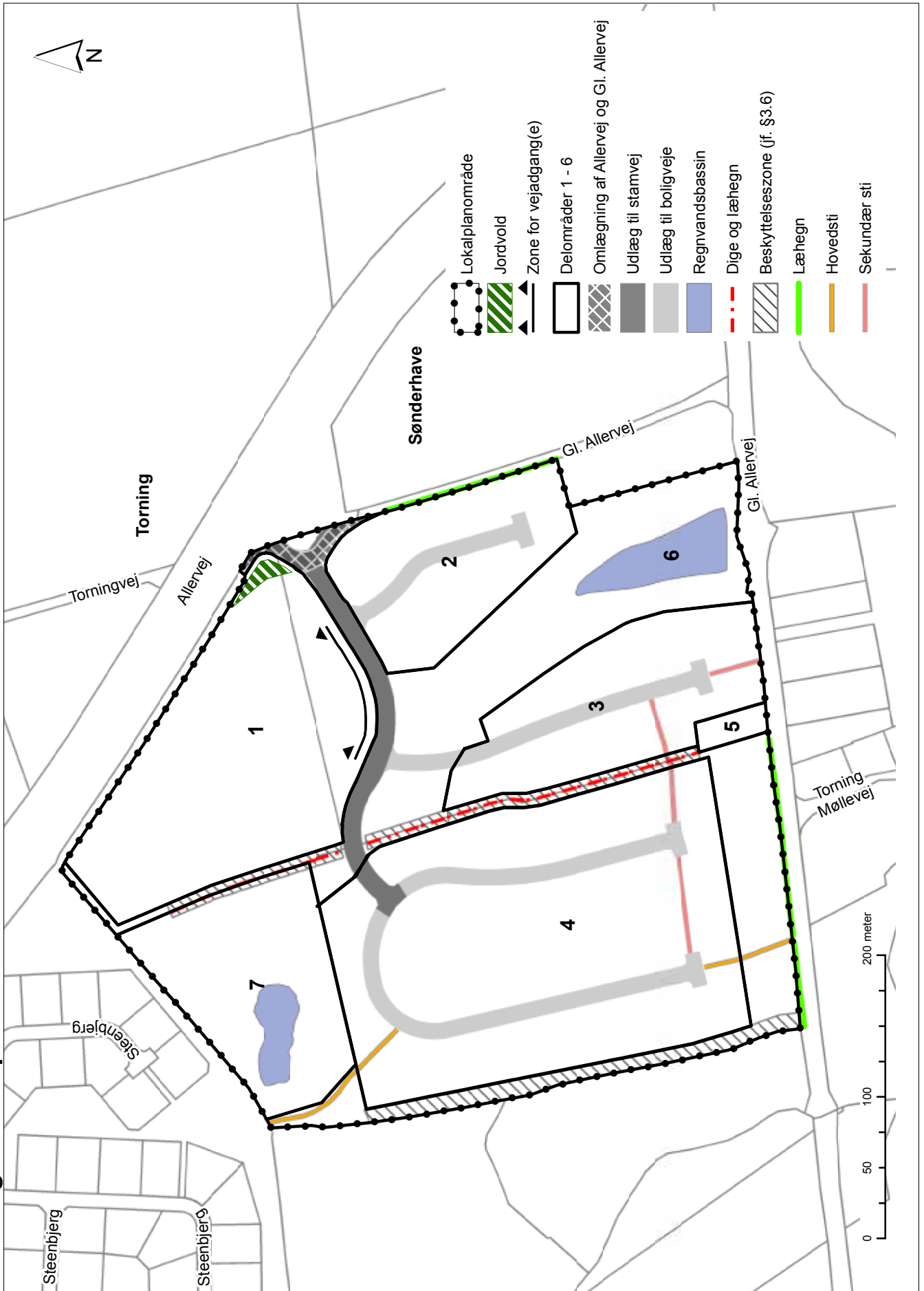
Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 2: Delområder



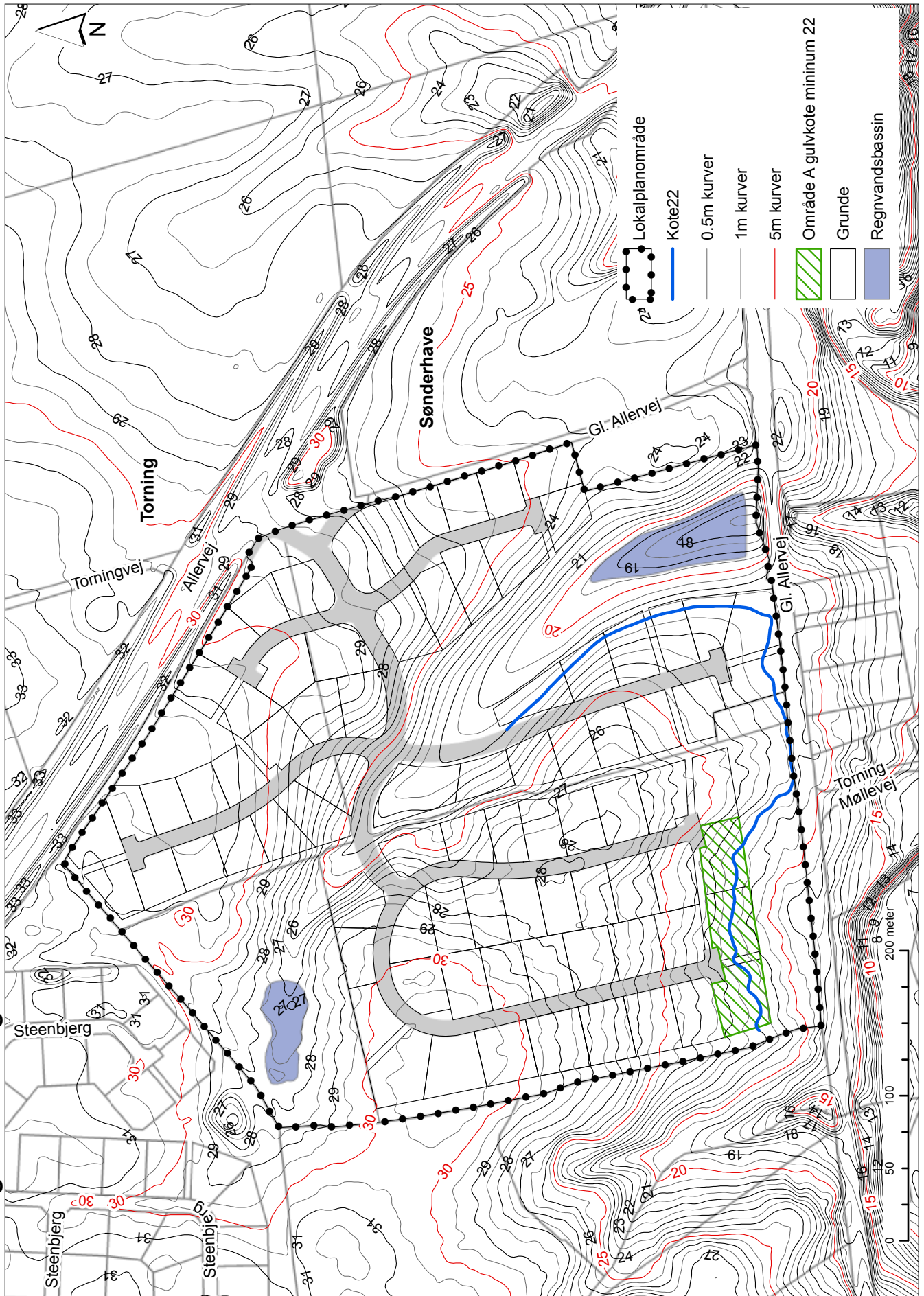
Kortbilag 3: Lokalplankort



Kortbilag 4: Illustrationsplan



Kortbilag 5: Mindste gulvkoteområde A



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder - herunder nedrivning af byggeri. Endvidere skal der udarbejdes en lokalplan, når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, eller når der skal overføres arealer fra landzone til byzone.

Herudover har byrådet ret til på ethvert tidspunkt at beslutte at udarbejde en lokalplan, hvis man f.eks. ønsker at vurdere et projekt i en større sammenhæng i planlægningen eller en offentlig diskussion om udviklingen af et areal.

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

- områdets anvendelse
- udstykning
- vej- og sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

Endelig vedtagelse

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 7. november 2018 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1315-11 Ved Allervej – et boligområde.

Fra den 14. november 2018 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Du kan se referatet fra den politiske behandling den 7. november 2018 ved at følge dette link til det aktuelle dagsordenspunkt:

<https://www.kolding.dk/first-agenda/plan-bolig-og-miljoudvalget/dagsorden-07-november-2018#697e9b6bdb016b9d539b1c0a9de7f75353577f42>

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på sval@kolding.dk eller 79 79 13 92.

—

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger – arkitekt maa

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 1315-11 Ved Allervej – et boligområde

Kort beskrivelse af planen.



Lufffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har den 7. november 2018 vedtaget lokalplan 1315-11 Ved Allervej – et boligområde.

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

Planområdet ligger ved Allervej og Gl. Allervej umiddelbart øst for Christiansfeld.

Lokalplanens formål er:

- At udlægge område til boligformål, og sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- At sikre grønne fri- og opholdsarealer med adgang til områdets omkringliggende stinet og naturværdier, og sikre områdets eksisterende sten- og jorddige og læhegn som landskabselementer;
- At overføre lokalplanområdet til byzone, og sikre vejadgang til området.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 24. august 2018, på følgende punkter:

- nyt delområde 7 til teknisk anlæg for det eksisterende regnvandsbassin mv.
- reduktion af lokalplanområdets afgrænsning.. Matr. nr. 62a Torning, Tyrstrup udgår af lokalplanen.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

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.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, 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 12. december 2018, 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.