



Kolding Kommune

Lokalplan 0615-11



0615-11

Industripark Bramdrup

- ved Vejlevej og Højvangens forlængelse

10. februar 2003

Indhold

Indledning 2

Lokalplanområdets beliggenhed 2

Baggrund og formål 2

Bestemmelser 3

§ 1 Formål 3

§ 2 Område og zonestatus 3

§ 3 Områdets anvendelse 5

§ 4 Udstykninger 5

§ 5 Veje, stier og parkering 5

§ 6 Ledningsanlæg 6

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 7

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 7

§ 9 Ubebyggede arealer 8

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 9

§ 11 Bevaring af bebyggelse 9

§ 12 Ophævelse af lokalplan 9

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 9

§ 14 Grundejerforening 9

§ 15 Servitutter 10

§ 16 Påtaleret 10

VEDTAGELSESPÅTEGNING 10

Retsvirkninger 12

Redegørelse 13

Eksisterende forhold 13

Helhedsplan for Erhvervs- og Industripark Bramdrup 13

Lokalplanens indhold 13

Trafik 13

Bebyggelsens fremtræden 14

Grønne områder 14

Økologi i planlægning og byggeri 14

Forhold til øvrig planlægning for området 14

Regionplan 1997-2009 14

Zonestatus 14

Kommuneplan 2001-2009 15

Spildevandsplan 16

Vandforsyning 16

Agenda 21 - naturmiljøvurdering 16

Varmeforsyningsplan 16

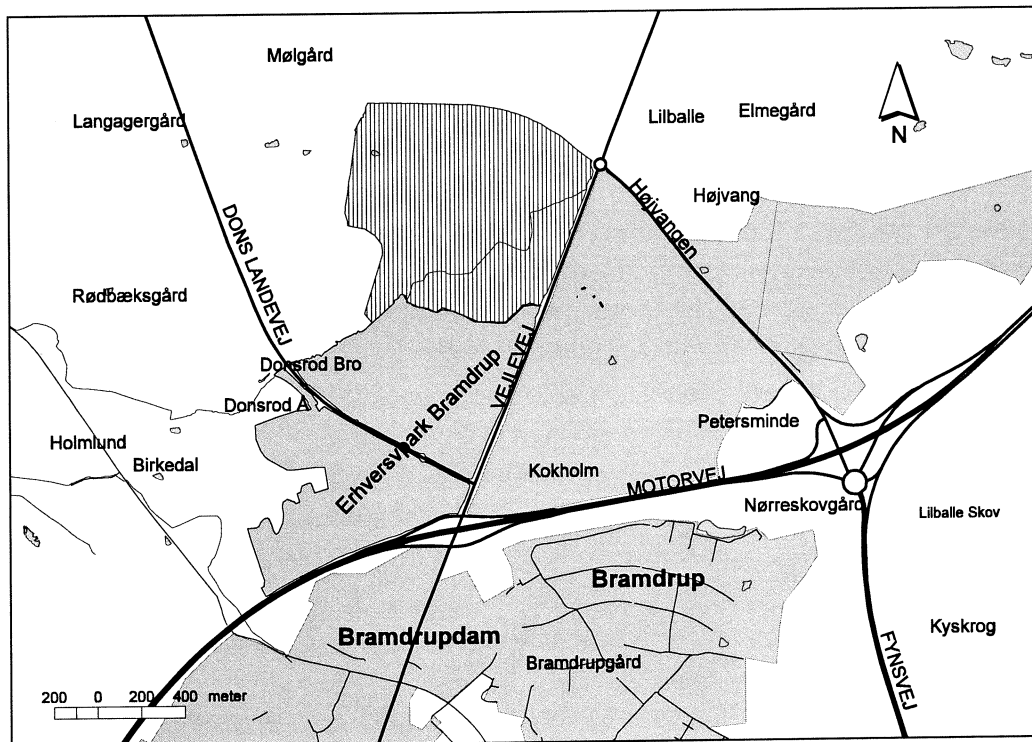
Bilag 1 19

Bilag 2 20

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er kommuneplanens enkeltområde 0615 Industri Nord 6 og udgør den nordvestlige del af erhvervsområdet nord for motorvejen. Området er mod syd afgrænset af Donsrød Å, mod øst af Vejlevej og mod nord af den nye forlængelse af Højvangen. Størstedelen af området er i dag landbrugsområde, med en udløber af Lilballe landsby beliggende i området op mod Vejlevej, som knytter sig til en slugt gående fra Donsrød Å mod nordøst til Vejlevej. Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 89 ha, heraf cirka 74 ha til erhvervsområde, og cirka 15 ha til grønt naturområde.



Kortbilag 1 Oversigtskort

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme efterspørgsel efter jord til at opføre større bygningsanlæg til erhvervsformål. Samtidig er det hensigten at skabe et attraktivt industriområde, hvor et grønt naturområde bliver en integreret del af området.

Adgangen til området skal ske med vejadgang fra Vejlevej. På længere sigt kan der ske en tilslutning til Dons Landevej i forbindelse med en planlægning og udbygning af området vest for lokalplanområdet. I det grønne naturområde skal bevaringsværdig, eksisterende beplantning sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje.

Bestemmelser

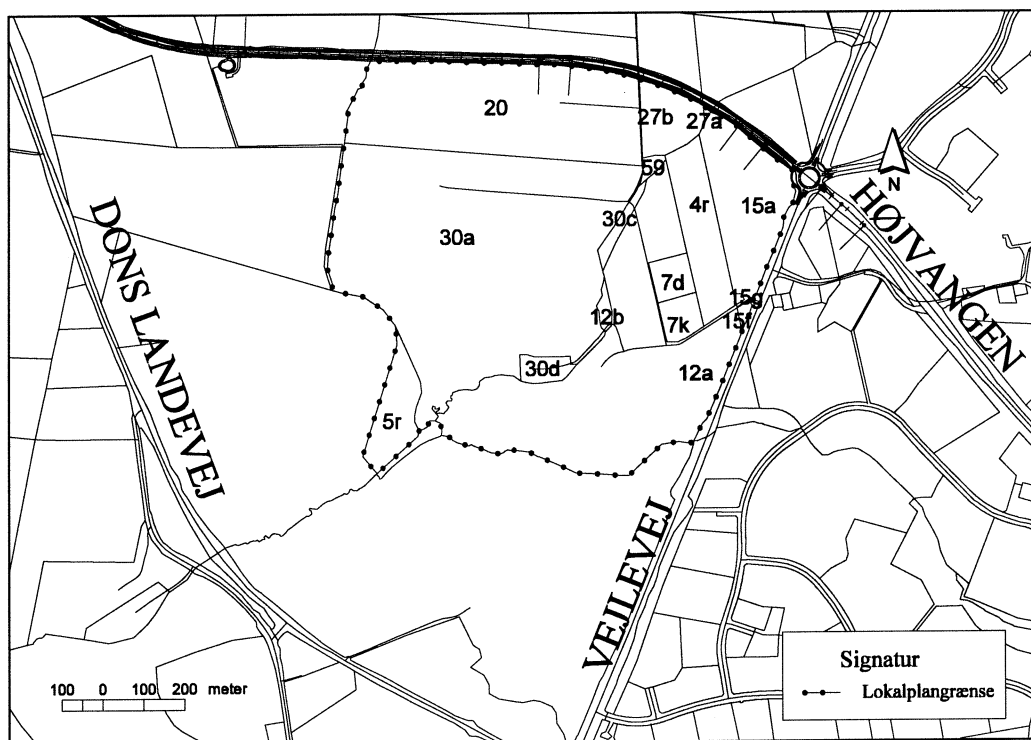
I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at fastholde områdets anvendelse til erhvervsformål
- at etablering af et offentligt grønt område bliver muligt
- at området bliver udformet, så der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer bliver sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs
- at værdifulde, levende hegn og beplantning i det grønne område bliver bevaret ved sædvanlig pleje og fornyelse

§ 2 Område og zonestatus



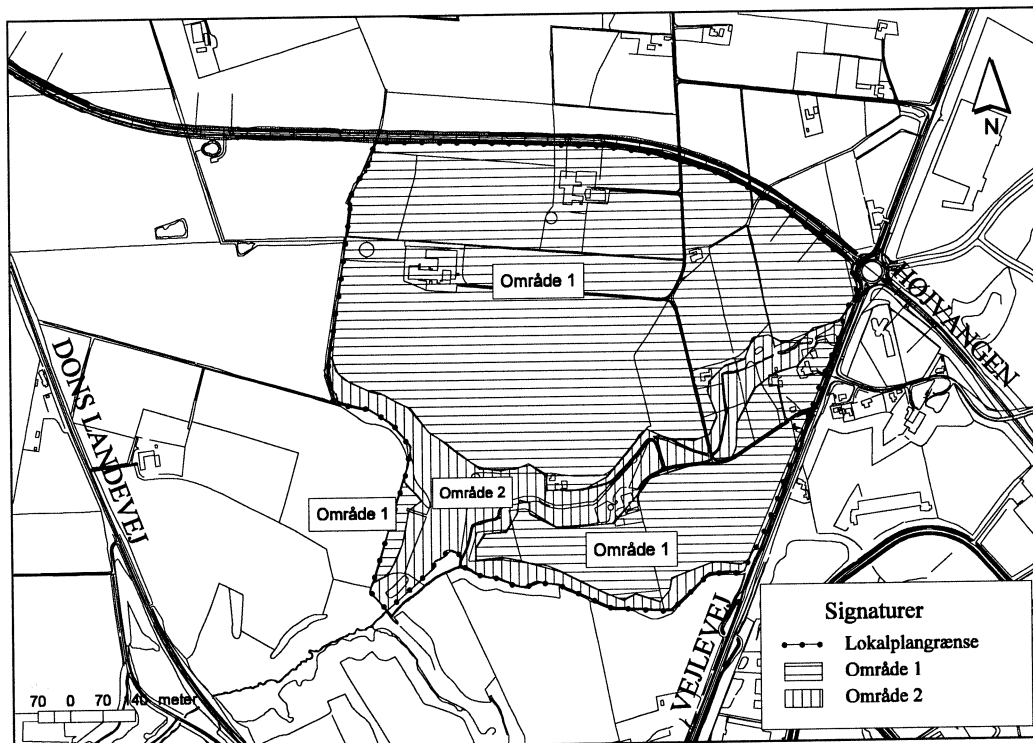
Kortbilag 2 Lokalplanområde

2.1

Lokalplanen afgrænses mod øst af Vejlevej, mod syd af Donsrod Å, mod vest af jordbrugsområde og mod nord af den nye forlængelse af Højvangen. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 2 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 30a, 30c, 30d, 59 og dele af 20, 27a og 27b Almind By, Almind samt matrikel nr. 4r, 7d, 7k, 12a, 12b, 15a, 15f og 15g Lilballe By, Eltang, samt matrikel nr. 5r Dons By, Almind og alle parceller, der efter den 15. februar 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

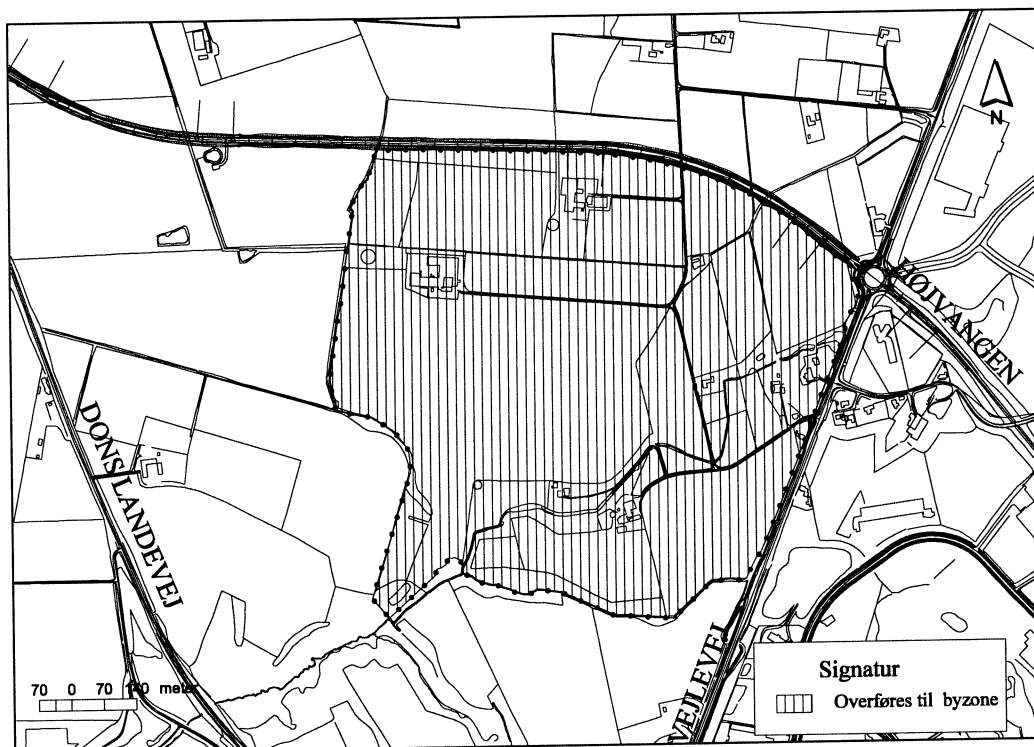
Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag 3.



Kortbilag 3 Områdeopdeling

2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under stk. 2.1 nævnte område, som på kortbilag 4 er vist med en lodret skravering, fra landzone til byzone.



Kortbilag 4 Zonestatus

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må kun anvendes til erhvervsformål forbeholdt regionalt orienterede virksomheder samt til lastbilkøberingsanlæg.

3.2

Område 2 må kun anvendes til grønt område i form af naturområde til gavn for plante- og dyreliv og landskabelig ramme om byggeområder. Området må anvendes til opholds- og friluftsliv i respekt for eksisterende flora og fauna, dog skal det være tilladt at etablere et krydsende vejanlæg i princippet som angivet på kortbilag 6.

3.3

Inden for område 1 og 2 kan tillades opført transformerstation til områdets forsyning. Ligeledes tillades anlæg af regnvandsbassiner, opførelse af kloakpumpestationer og andre teknikbygninger til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1

Grunde må ikke udstykkes med en mindre størrelse end 10.000 m², dog tillades udstykning med grundstørrelser ned til 3000 m², såfremt byggemodningen udføres med blinde sideveje.

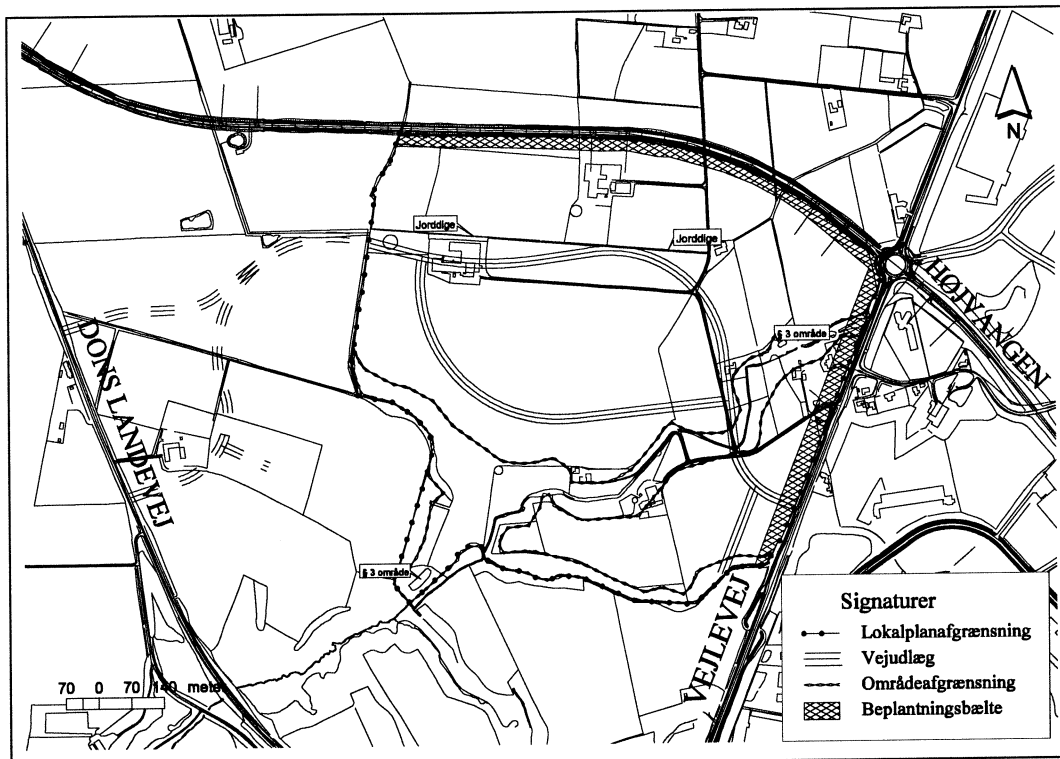
4.2

Uanset bestemmelserne i § 4.1 tillades udstykninger til teknikbygninger og anlæg nævnt i § 3.3.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier med en beliggenhed som vist i princippet på kortbilag 5. Vejene udlægges i en bredde af 20 m. De gennemgående veje anlægges med en kombineret gang- og cykelsti i begge sider.



Kortbilag 5 Princip for vejudlæg

5.2

Veje skal - som vist på kortbilag 5 og 6 - udlægges med kurvet forløb og kun med retliniede delstrækninger ved overgangskurver.

5.3

Parallelt langs amtslandevej Vejlevej er der pålagt vejbyggelinie i 20 meters afstand, målt fra vejmidte. Dertil kommer højdetillæg svarende til to gange højdeforskellen fra vejniveau til omgivende terræn.

5.4

Parallelt langs amtslandevej Højvangens forlængelse pålægges en vejbyggelinie i 25 meters afstand, målt fra vejmidte. Dertil kommer højdetillæg svarende til to gange højdeforskellen fra vejniveau til omgivende terræn.

5.5

Der skal udlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal til administration og 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal i øvrigt.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

6.2

Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.3

Der skal afgives plads til de nødvendige spildevandsanlæg, herunder regnvandsbassiner, til lokalplanområdets afvanding.

6.4

Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte kloaklednings midtlinie.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Område 1

Inden for område 1 må bebyggelsesprocenten ikke overstige 50 og bygningshøjden må ikke overstige 13 m, dog kan der tillades en bygningshøjde på op til 15 m, hvis virksomhedens drift er afhængig af dette.

7.1.2

Bebyggelse skal være fritliggende, og afstand til matrikelskel skal være mindst 5 m.

7.1.3

Ingen del af bebyggelse må have en større højde end 6 m plus 0,5 gange afstanden til nabo- og stiskel og 8 m plus 0,4 gange afstanden til vejskel.

7.1.4

Tagfladers vinkel med det vandrette plan skal være under 30 grader. Ved shedtage og lignende må hældningen dog på en side være op til 80 grader.

7.1.5

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

7.2

Område 2 skal friholdes for bebyggelse, undtaget herfra er teknikbygninger nødvendige for lokalplanområdets forsyning og drift.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes uglaseret tegl, træ, stål, glas og/eller beton. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Andet tagmateriale som plader af fibercement og tagpap med listedækning kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader må ikke anvendes.

8.2

På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduesflader og solfangere. Udførelse af glasoverdækkede rum skal ske med hensyntagen til omgivelserne, hvad angår indblik og generende reflekser. Glaserede teglsten og andre materialer med en overflade med glanstal over 30 tillades ikke.

8.4

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må kun udføres med udvendige vægge i træ og skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8.5

Skiltning og facader skal være i overensstemmelse med retningslinier i det vedhæftede bilag 2, Regulativ for skilte og facader i Kolding 2001, afsnit 4, medmindre andet bestemmes i denne lokalplan.

8.6

Transformerstationer, kloakpumpestationer og andre teknikbygninger skal i henseende til bebyggelsens ydre fremtræde ensartede.

8.7

Inden for området eller på de enkelte parceller må der ikke etableres synlige sender- og modtagerantennener.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Opholdsarealet skal mindst svare til 25 procent af erhvervsarealet.

9.2

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Arealer som anvendes til parkeringsplads, gårdsplads og affaldsø skal befæstes med fast, tæt belægning. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt hegnede arealer.

9.3

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel, dog tillades terrænregulering ved anlæg af vej og indkørsel. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet, med radius mindst 7 m. Skråningsanlæg mod fællesareal må højst være 1:3 (1 m stigning for hver 3 m vandret længde). Mellem private grunde må skråning højst være 1:2 (1 m stigning for hver 2 m vandret længde).

9.4

Beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 og § 4, vandhuller og jorddiger, skal i en afstand af 10 m friholdes for bebyggelse og faste anlæg.

9.5

Der udlægges et 25 m bredt beplantningsbælte langs Højvangens forlængelse målt fra vejskel som vist på kortbilag 5 og 6 bestående af tæt beplantning.

§ 9.6

Der udlægges et 37 m bredt beplantningsbælte langs Vejlevej målt fra vejskel som vist på kortbilag 5 og 6 bestående af tæt beplantning.

På den del, som ligger nærmest Vejlevej, kan der etableres en vejudvidelse af Vejlevej.

9.7

Langs interne veje udlægges et beplantningsbælte på 5 m på den enkelte matrikel, bestående af græs med spredte grupper af bundbeplantning og enkeltstående træer, som vist på principskitse (bilag 1).

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der i det enkelte område eller for den enkelte bebyggelse foreligger en godkendt beplantningsplan og er etableret

- opholds- og parkeringsarealer
- anlæg til opbevaring af renovation og genanvendeligt materiale og
- beplantningsbælter mod overordnet vej

10.2

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

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser.

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

13.1

Ændringer af vandhuller, beskyttede vandløb og jorddiger samt natur beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og § 4 må kun ske med tilladelse fra Vejle Amt.

13.3

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Vejle Amt ophæver landbrugspligten for lokalplanområdet, som er nævnt i § 2.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningerne skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningerne i to eller flere selvstændige foreninger.

14.2

Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkens foranstaltning. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.

14.3

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Byrådet. Foreningens vedtægt skal godkendes af Byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af Byrådet.

14.4

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.

14.5

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på, samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg, eksklusiv beplantningsbælter langs Vejlevej og Højvangens forlængelse. Grundejerforeningen har endvidere ret og pligt til at tage skøde på, samt drive og vedligeholde vejarealer som ikke af Kolding Kommune optages som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt, eventuelt i etaper, ligesom den ovenfor nævnte vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når disse er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

14.6

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 15 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 16 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.

Sagsemne: (03.27.8)

KOLDING BYRÅD, den 10. februar 2003

Per B. Andersen

Offentligt bekendtgjort , jf. planlovens §30, i Jydske Vestkysten og Kolding
Ugeavis den 19. februar 2003.

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 20, 27a, 27b, 30a, 30c, 30d og 59 Almind By, Almind, matr. nr. 4r, 7d, 7k, 12a, 12b, 15a, 15f og 15g Lilballe By, Eltang samt matr. nr. 5r Dons By Alming.

Kolding, den 15. april 2003

Jens Kr. Petersen
Landinspektør

Retten i Kolding
Tinglysningsafdelingen
Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 20 m.fl., 27a, 30a m.fl., 30d, 59 Almind By, Almind, 12a m.fl., 4r m.fl., 7d, 15a, 15f og 15g Lilballe By Eltang

Lyst første gang den: 16.04.2003 under nr. 14438, 14452 og 14454

Senest ændret den : 16.04.2003 under nr. 14438, 14439, 14440, 14443, 14441, 14445, 14446, 14447, 14452, 14453 og 14454

Retten i Kolding den 16.04.2003
Marianne Ravn

Retsvirkninger

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

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

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

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger
- fællesanlæg

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

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

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

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

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

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999).

Redegørelse

Eksisterende forhold

Området er et typisk østjysk kulturlandskab, med dyrkede marker som brydes af en slugt der begynder ved Donsrod Å og som følger åen mod nordøst til den møder Vejlevej.

Beplantningen i området er bestemt af landbrugets dyrkningsformer. Slugten har karakter af overdrev.

Ved Landlyst ligger 6 mindre ejendomme og 2 landbrug, derudover ligger der en mindre og en større ejendom på Hedevej.

I lokalplanområdet forefindes beskyttet natur i form af 2 vandhuller og 2 jorddiger. Lokalisering og udstrækning fremgår af kortbilag 6.

Helhedsplan for Erhvervs- og Industripark Bramdrup

Der er udarbejdet en helhedsplan for området mellem Dons Landevej, Højvangens forlængelse og Vejlevej, samt et område syd for Dons Landevej.

Helhedsplanen opdeler området i to overordnede anvendelsesområder, henholdsvis Erhvervspark Bramdrup og Industripark Bramdrup.

Erhvervspark Bramdrup er i Lokalplan 0715-21 udlagt til service- og administrationsvirksomheder.

Første del af Industripark Bramdrup er i denne lokalplan, udlagt til større fremstillingsvirksomheder.

Erhvervsbyggeri i højere højde, måske op til 20-25 meter kan muligvis tillades i forbindelse med, at der senere udarbejdes lokalplaner på baggrund af konkrete projekter, hvor visualisering godtgør, at et byggeri kan indpasses hensigtsmæssigt i omgivelserne.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen sikrer mulighed for, at området kan anvendes og bebygges til erhvervsformål, samtidig med at de eksisterende naturforhold tilgodeses ved udlæg af et område til grønt område i form af naturområde. Endvidere udlægges nye beplantningsbælter langs både overordnede og interne veje.

Området deles op i 2 områder alt efter anvendelsesmuligheder. Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at der tages hensyn til sammenhængen mellem terræn og bebyggelse.

Trafik

Lokalplanen grænser op til en forlængelse af Højvangen, som skal aflaste Dons Landevej.

Lokalplanen fastsætter principper for områdets vejbetjening.

Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent fra Vejlevej. På længere sigt kan der i forbindelse med 2. etape af Industriparken etableres vejforbindelse til Dons Landevej.

Vejsystemet udlægges som fællesvej.

Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelse i området skal fremtræde med mur og tag af tegl, stål, træ, glas og/eller beton. Til tag kan fibercement eller pap med listedækning også anvendes.

Grønne områder

Lokalplanen udlægger et grønt område i form af naturområde til gavn for plante- og dyreliv som landskabelig ramme om byggeområder. Området må anvendes til opholds- og friluftsliv i respekt for eksisterende flora og fauna, dog skal det være tilladt at etablere et krydsende vejanlæg.

Økologi i planlægning og byggeri

Lokalplanen fastlægger alene forhold af planmæssig karakter i henhold til planloven. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet i bestemmelser omfattende terræn, beplantning og krav til placering af bebyggelse. En særlig byøkologisk indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 1997-2009

Zonestatus

Lokalplanområdet er i regionplanen vist som byudviklingsområde uden for eksisterende byzone.

Lokalplanens område overføres til byzone.

Det er aftalt med Vejle Amt, at lokalplanområdets udvidelse medtages ved førstkomende revision af regionplanen.

Kystnærhed. Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Grundvand. Lokalplanens område ligger i Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt i område med drikkevandsinteresse i Bramdrupdam indvindingsopland.

Naturbeskyttelse. I lokalplanområdets østlige del forefindes beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 og jorddiger beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 4 som vist på kortbilag 6, det er dog ønskeligt at sløjfe dele af digestrækningen. Der vil være mulighed for at frilægge Donsrod Å på strækninger, hvor det er ønskeligt.

Lavbundsarealer. Områdets sydvestlige del er udpeget som lavbundsarealer. Arealet er i alt væsentlig sammenfaldende med lokalplanens område 2.

Ophævelse af landbrugspligt. Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. Forud for realisering af lokalplanen skal Jordbrugskommissionen for Vejle Amt derfor ophæve eller dispensere fra landbrugspligten inden for lokalplanens område.

Miljøforhold. Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. Der er ikke inden for området registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Kommuneplan 2001-2009

Hovedstruktur. Lokalplanområdet er del af bylandskabet i det nordlige Kolding. Det ligger i forlængelse af de øvrige erhvervsområder. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med hovedstrukturens intentioner om Koldings udvikling frem til år 2009.

Rammedel. Området er del af rammedelens funktionsområde 06. Her er lokalplanområdet udlagt som erhvervsområde med bestemmelserne

- anvendes til fremstillingsvirksomhed, oplagring, reparation, engroshandel, administration og anden virksomhed, der har tilknytning til de pågældende erhverv.
- bebyggelsesprocent højst 50
- afstand til skel mindst 5 m
- bygningshøjde indtil 10 m
- opholdsareal mindst som en fjerdedel af etagearealet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen, bortset fra bestemmelsen om bygningshøjde indtil 10 m. Den er i lokalplanen ændret til 15 m. Hjemmel findes i Tillæg 6 til Kommuneplan 2001-2009.

Særlige bestemmelser i rammedelen for det enkeltområde, som lokalplanområdet er en del af 0615 Industri Nord VI rummer bestemmelserne:

Erhvervsområde til regionalt orienterede virksomheder

Bebyggelsens art, omfang og placering

Bebyggelse og anlæg skal udformes under særlig hensyntagen til terræn, omgivende bebyggelse og beplantning.

Bebyggelsens ydre, bevaring

Bebyggelse skal have en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning. Der må ikke anvendes materialer, farver, konstruktioner, skiltning, lysinstallationer og lignende, som er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun ske med tilladelse i henhold til Regulativ for skilte og facader i Kolding, vedtaget i Byrådet den 10. december 2001.

KA, bevaringsværdi 1-4, side 53.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen, bortset fra bestemmelsen om bygningshøjde. Den er i lokalplanen tilladt op til 15 m. Hjemmel findes i Tillæg 6 til Kommuneplan 2001-2009.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet udlægges til separat kloakering, og ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Der skal i forbindelse med bortledning af overfladevand fra området etableres de nødvendige regnvandsbassiner.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Bramdrupdam Vandværks vandforsyning.

Agenda 21 - naturmiljøvurdering

Naturmiljøvurderingen viser, at lokalplanen tager hensyn til områdets natur og miljøinteresser. Natur- og miljøhensynene er blandt andet tilgodeset ved at

- eksisterende levende hegn bevares
- der etableres ny beplantning
- der udlægges grønne områder som spredningskorridorer
- beskyttet natur sikres ved udlægning af bræmmer

Planen bidrager til opfyldelse af Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet, idet lokalplanen giver mulighed for at forbedre livsvilkår for dyr og planter. Lokalplanen giver også mulighed for at udlægge spredningskorridorer mellem naturarealer og for at arealer med ingen eller ringe miljøbelastning øges.

Frilægning af det rørlagte tilløb til Donsrod Å langs lokalplanens vestlige afgrænsning, som lokalplanen giver mulighed for, vil også bidrage til Agenda 21 målopfyldelse.

Varmeforsyningsplan

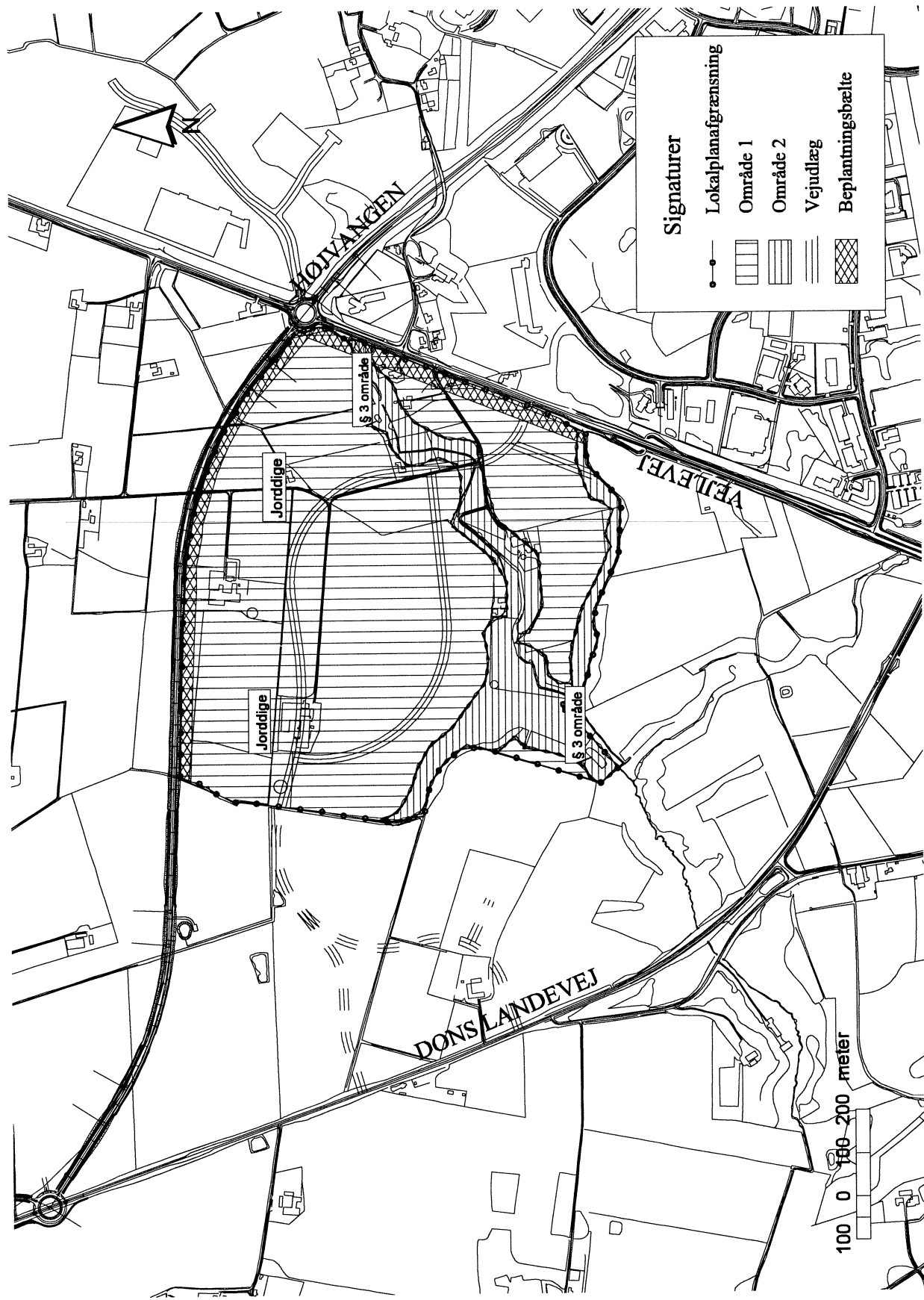
Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning, med tilslutningspligt.

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

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

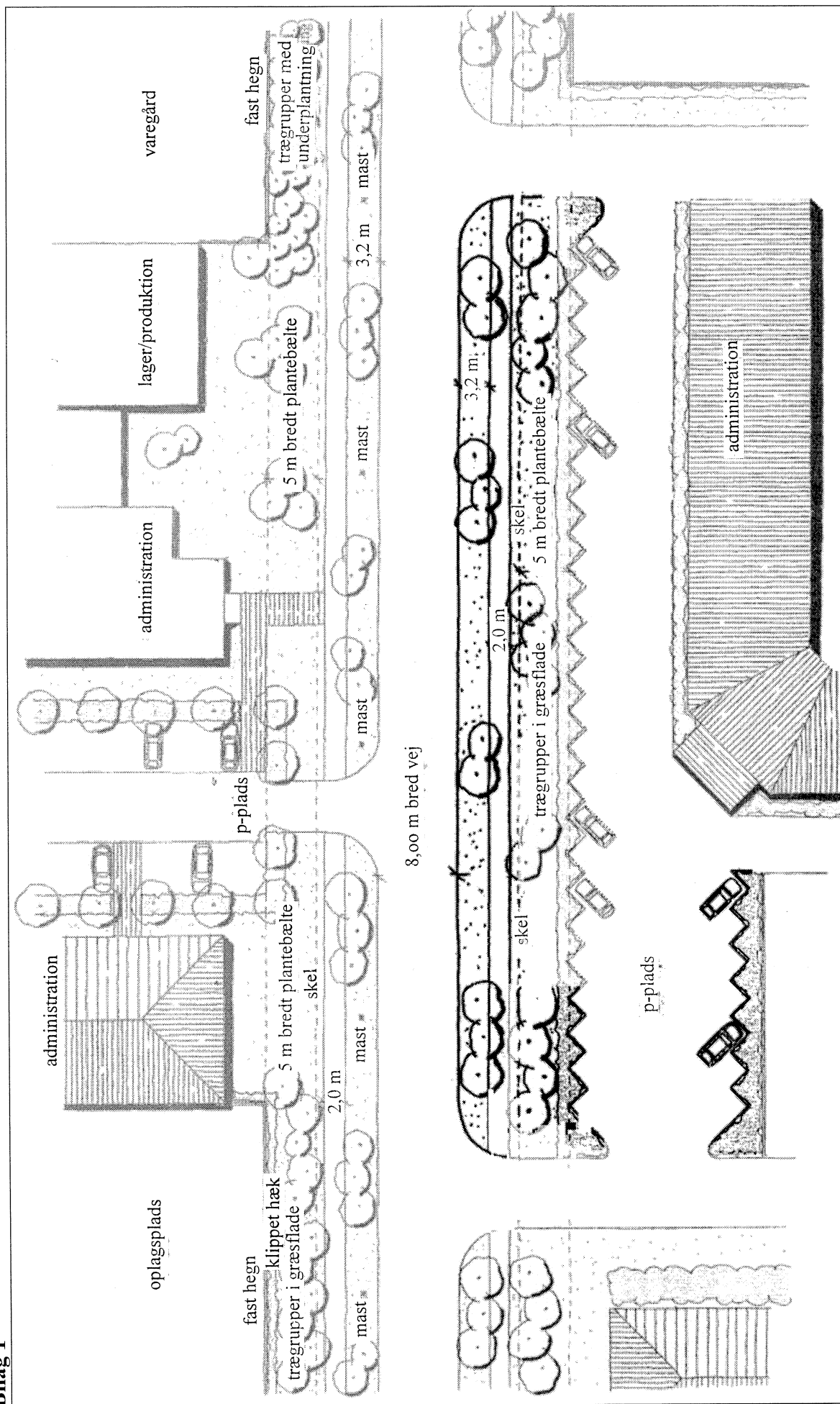
Arkæologiske fund. Jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturlag og lignende, er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven (lov nr. 473 af 7. juni 2001 §§ 23-29). Hvis der ved anlægsarbejde fin-

des fortidsminder, skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til Museet på Koldinghus. I det omfang fortidsmindet berøres af anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Forudgående prøvegravning kan forebygge standsning af anlægsarbejde.



Kortbilag 6 Illustrationsplan med principper for vejudlæg og områdeopdeling

Bilag 1



Principskitse for beplantning langs interne vej.

Bilag 2

Udrag af skilte og facader, Regulativ vedrørende skilte og facader i Kolding

Vejledning og bestemmelser for Industriområder, afsnit 4, side 22-24

Regulativ for skilte og facader i Kolding blev vedtaget af Kolding Byråd den 10. december 2001

4. Industriområder

Industriområdernes udstrækning er vist på kortbilag 4 bagest.

4.1 Skiltning

I industriområderne er bebyggelserne og afstandene oftest større. Dette giver nogle andre behov omkring skiltningen end i bymidten og langs indfaldsvejene.

Der er derfor i dette afsnit beskrevet regler omkring skiltning i industriområder. Derudover følges retningslinierne beskrevet i det efterfølgende afsnit »Byområdet i øvrigt«.

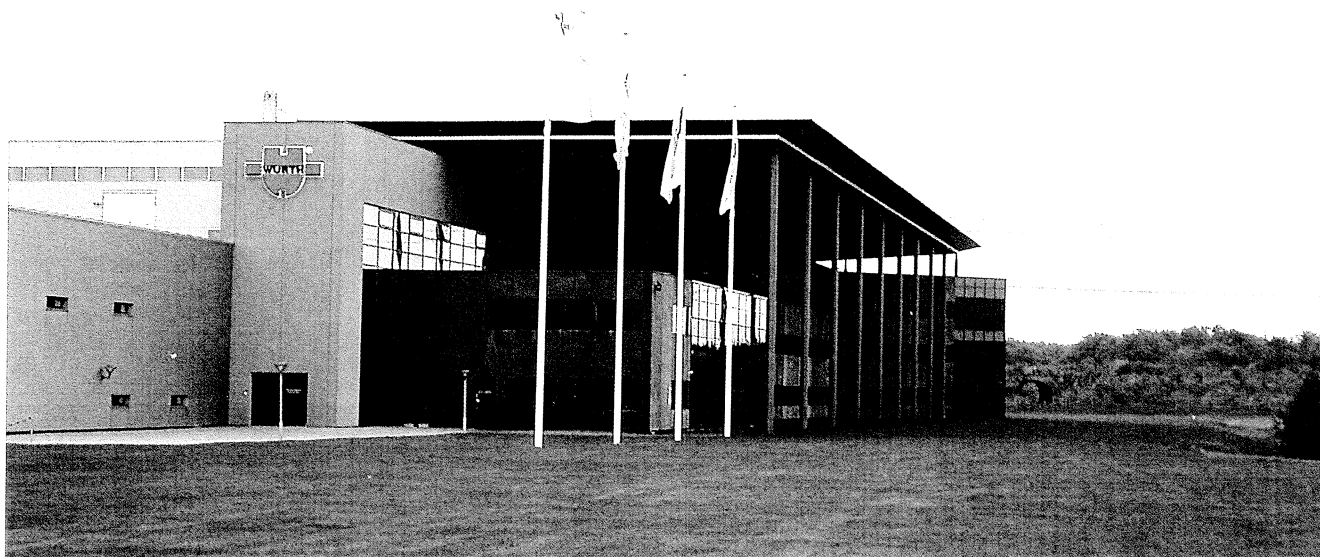
Retningslinier:

- Den primære skiltning kan være et fritstående skilt og/eller en skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger

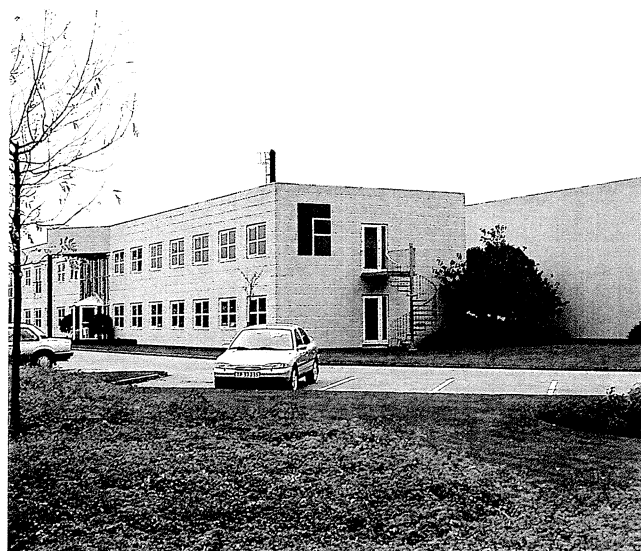
med facade mod flere veje, er der mulighed for en skiltning på hver facade – dog med hovedvægten på den adgangsgivende.

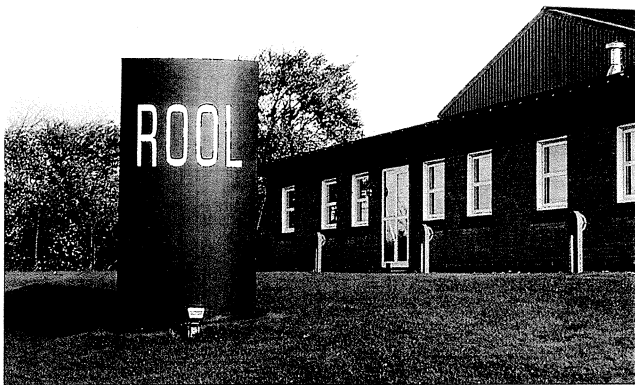
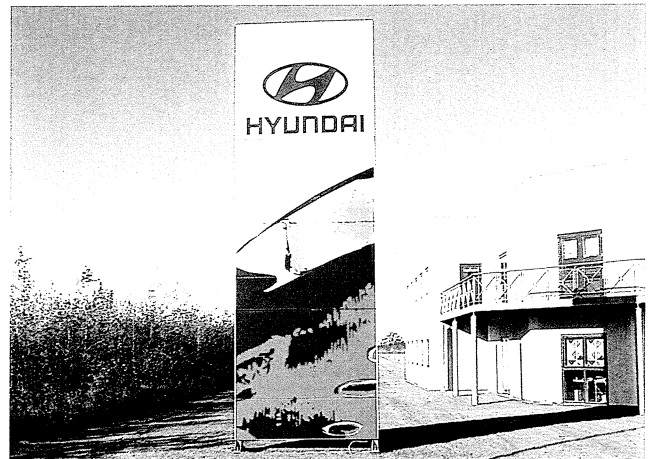
- Skiltning på facader skal udføres med udskårne enkeltbogstaver direkte på facaden og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse; og gerne op til 50 cm fri facadeflade over bogstaverne.
- Skilte opsat over tagfod godkendes ikke.
- Hvis baggrunden indgår som et væsentligt element i virksomhedens logo og firmanavn, er der mulighed for bagplade.
- Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.
- Som sekundær skiltning er det virksomhedens hovedproduktgruppe, der kan skiltes med, og skiltningen herfor skal indordne sig under den primære skiltning både hvad angår bogstavstørrelser og omfang.

Eksempel på flagstænger placeret med udgangspunkt i bygningens arkitektur.



- Skiltning for enkeltprodukter tillades ikke.
- Såfremt der udlejes lokaler til flere firmaer på en ejendom, skal al skiltning samordnes i ét skilt, eller der udarbejdes et samlet skiltekoncept til godkendelse i Teknisk Forvaltning.
- Butikker og virksomheder under 150 m² behandles efter skiltekoncept for bymidten.
- Henvisningsskilte i forbindelse med erhvervsudøvelse fra i bagvedliggende bygninger placeres ved den dør eller passage, der viser ind til virksomheden, eller på det sted der i henhold til et eventuelt godkendt skiltekoncept er henvist til.
- Al skiltning placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen.
- Farvede bånd på facader tillades ikke, med mindre de indgår som en del af den oprindelige arkitektur.
- Der accepteres som udgangspunkt kun ét fritstående skilt på hver ejendom. Findes der flere lejere/lejere i ejendommen må de derfor samordne skiltningen. Ved større virksomheder og komplekser er det dog en mulighed at få godkendt et samlet skiltekoncept med flere skilte, hvis forholdene taler for det.
- Størrelsen på fritstående skilte/pyloner afstemmes efter bygningen. Skiltehøjden må dog hverken overstige 8,5m eller facadehøjden.
- Hvor der ikke er særlige bestemmelser, der regulerer placeringen, placeres skiltet mindst 2,5 m fra skel mod vej og nabo.
- I Lov om naturbeskyttelse, §21, står der, at:
 Stk. 1. I det åbne land må der ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed.
 Stk. 2. Forbudet i stk.1 omfatter ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande."







Kolding
Kommune

ISBN 87-90773-58-6