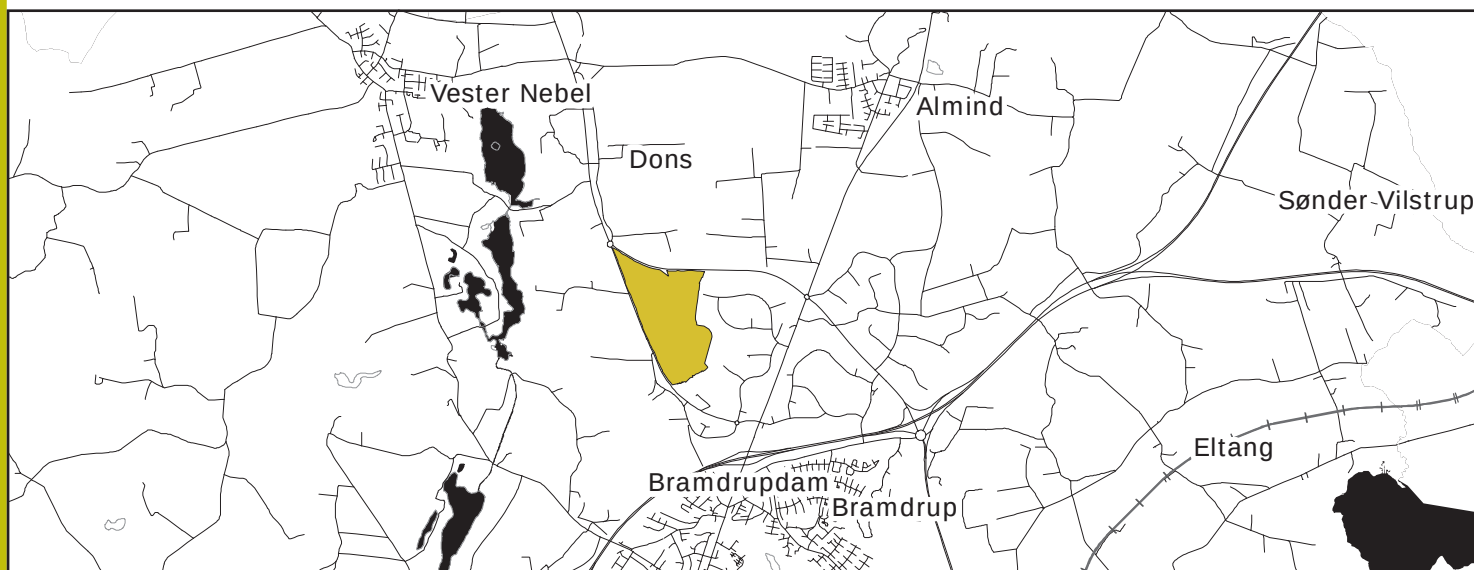


Lokalplan 0715-31 Bramdrup Industripark - Etape 2

- et erhvervsområde



0715-31



Indholdsfortegnelse

Indledning	5
Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål	6
Bestemmelser	7
§ 1 Formål	7
§ 2 Område	7
§ 3 Områdets anvendelse	8
§ 4 Udstykninger	10
§ 5 Veje, stier og parkering	11
§ 6 Ledningsanlæg	12
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 9 Ubebyggede arealer	14
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	17
§ 11 Bevaring af bebyggelse	17
§ 12 Ophævelse af lokalplan	17
§ 13 Grundejerforening	18
§ 14 Servitutter	19
Vedtagelsespåtegning	19
Retsvirkninger	20
Redegørelse	23
Eksisterende forhold	23
Lokalplanens indhold	24
Kommuneplan 2010-2021	25
Forhold til øvrig planlægning for området	26
Sektorplaner	27
Miljøvurdering	27
Støj	28
Miljøforhold	28
Tilladelser efter anden lovgivning	29
Øvrige forhold	31
Bilag A	33
Bilag B	39
Bilag C Uddrag af:	41

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område ligger umiddelbart vest for Bramdrup Industripark og har vejadgang fra Dons Landevej og Venusvej. Området omfatter i alt cirka 77 ha jordbrugsområde, der ligger i landzone. Heraf udgør erhvervsområdet cirka 51 ha og flere større eller mindre naturområder cirka 14 ha. Plantebælter og regnvandsbassiner udgør cirka 8 ha.

Området er omfattet af planlægningsdistrikt 07 Bramdrup i rammedelen i Kommuneplan 2010-2021. Det er en nordlig del af enkeltområde 0715 Bramdrup Mark og udgør den nordvestligste del af erhvervsområdet nord for Motorvej E20.



Luftfoto med områdets beliggenhed.

Området er mod syd afgrænset af Donsrod Å, mod øst af Bramdrup Industripark, mod nord af Højvangen og mod vest af Dons Landevej.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at imødekomme efterspørgsel efter arealer til regionale erhvervsformål tæt ved det overordnede vejnet. 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 både fra Venusvej og fra Dons Landevej. Der skal sikres stiforbindelse langs de gennemgående veje i området.

I det grønne naturområde skal bevaringsværdig, eksisterende beplantning sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje.

På fremtidige fællesarealer og eksisterende, beskyttede naturområder skal bevaringsværdig, eksisterende beplantning og værdifulde, levende hegn sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje. Beplantningernes drypkantzone og vækstzone skal også sikres mod indtrængen under anlægs- og byggeaktivitet i området.



Lokalplanområdet set fra Højvangen mod eksisterende erhvervsområde ved Venusvej og Merkurvej.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 927 af 24. september 2009, fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge områdets anvendelse til erhvervsformål,
- at bebyggelse kun må opføres som lavenergibebyggelse,
- at fastlægge byggeområder med en udstrækning, der friholder skråninger og slugtdannelser og deres bevoksning,
- at ny bebyggelse harmonerer med den omkringliggende bebyggelse,
- 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 bliver bevaret ved sædvanlig pleje og fornyelse.

§ 2 Område

2.1

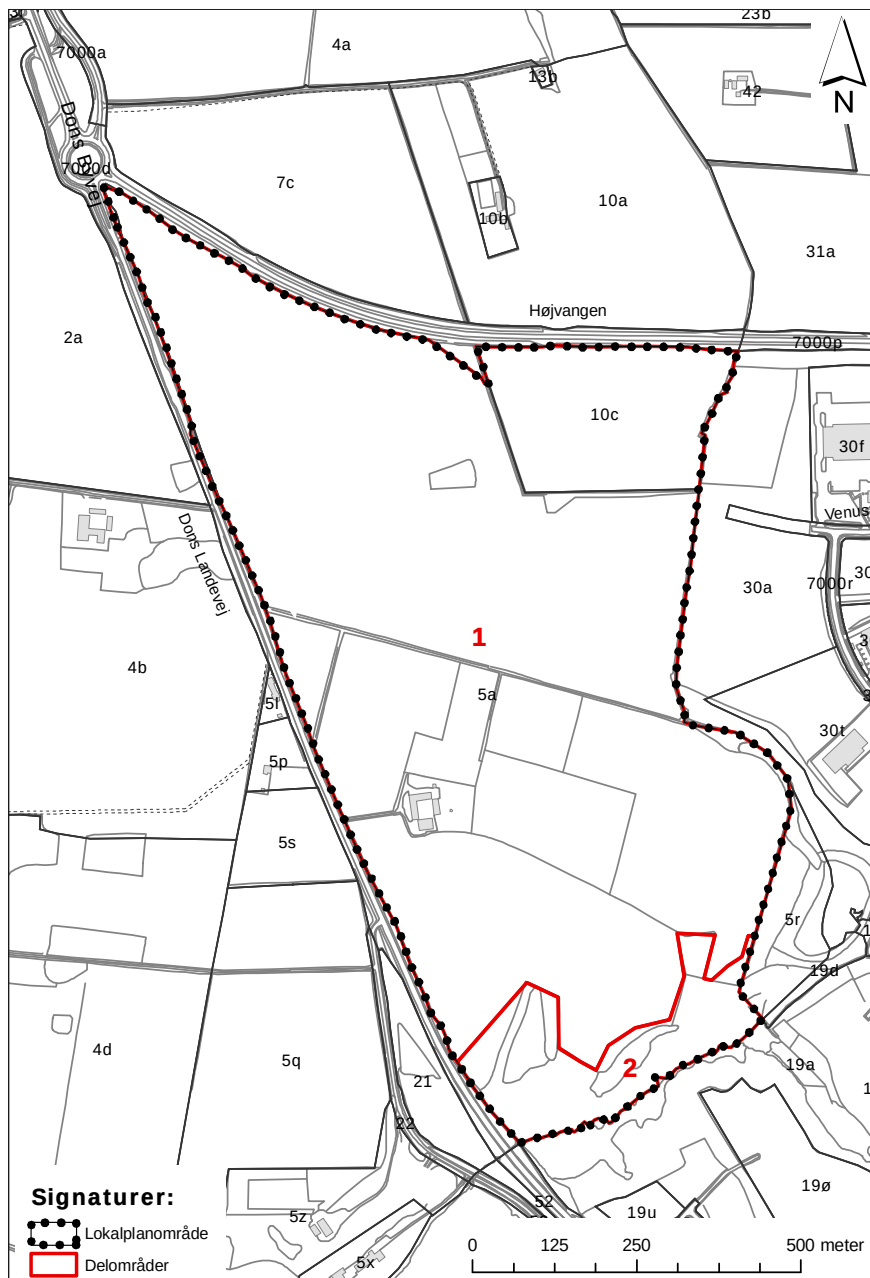
Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Dons Landevej, mod nord af Højvangen, mod øst af lokalplanområde 0615-31 og mod syd af Donsrod Å. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 5a og 10c Dons, Almind Ejerlav og alle parceller, der efter den 15. november 2010 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

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

2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres matr. 5a og 10c Dons, Almind fra landzone til byzone.



Kortbilag 1 - Områdets afgrænsning

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1

3.1.1

Området må kun anvendes til erhvervsformål i form af regionalt orienterede virksomheder med tilhørende fælles friarealer i form af naturområder som vist på kortbilag 2. Et område, som vist på kortbilag 2, må anvendes til materialelegård.

Virksomhederne skal være miljøklasse 1-5 og zoneret som vist på kortbilag 2.

Området må ikke anvendes til detailhandel og der må ikke etableres boliger.

Regionalt orienterede erhvervs- virksomheder er virksomheder, der må antages at have en hvis størrelse og et opland eller marked, der rækker ud over lokalområdet. Det er for eksempel større firmadomiciler, større logistikvirksomheder og større produktions- og entreprenørvirksomheder.

3.1.2

Området må kun anvendes til ikke generende erhvervsvirksomheder og lettere erhvervsvirksomheder, der støjmæssigt svare til type II- og type III-virksomheder jf. tabel 1 i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5, 1984.

Den vestlige del af området mod Dons Landevej og ned mod slugten med Donsrod Å må kun anvendes til lettere erhvervsvirksomheder, der støjmæssigt svarer til type III virksomheder jf. tabel 1 i Miljøstyrelsens Vejledning nr. 5, 1984.

3.1.3

Kolding Kommune kan tillade, at andre virksomheder end nævnt i § 3.1 og 3.2 kan etablere sig inden for lokalplanområdet. Det forudsætter, at virksomheden efter en konkret vurdering af produktions- og miljøtekniske forhold kan sidestilles med virksomheder i miljøklasse 1-5 samt at virksomhederne er forenelige med lokalplanens formål, jf. § 1 og §§ 3.1 og 3.2.

3.1.4

I områder med særlige drikkevandsinteresser må der ikke etableres erhvervsvirksomheder, der kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

3.1.5

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse. Bebyggelse, der i bygningsreglementet ikke er omfattet af bestemmelserne om krav for en bygnings energiforbrug, kan undtages fra kravet om lavenergibebyggelse. Dette gælder bebyggelse, der ikke skal kunne opvarmes eller kun i begrænset omfang skal kunne opvarmes.

3.1.6

Der må etableres et areal til lastbilkøring og pendlerplads i lokalplanområdets nordvestlige del med en placering som vist på kortbilag 2.

3.1.7

Der kan tillades opført transformerstationer til områdets forsyning. Ligeledes tillades anlæg af regnvandsbassiner, opførelse af kloakpumpestationer og andre teknikbygninger til områdets forsyning.

3.2

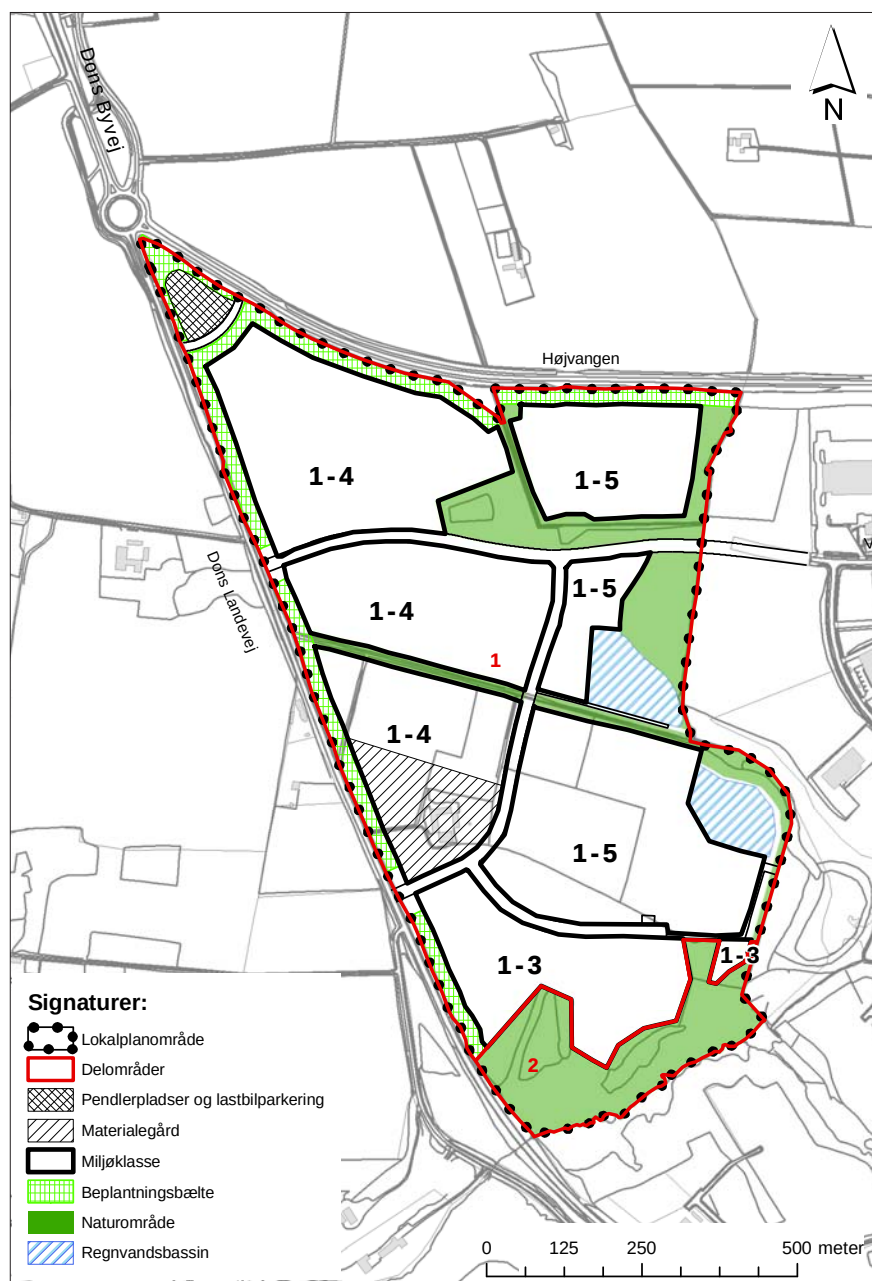
Område 2

3.2.1

Området må kun anvendes til naturområde.

Bygningsreglementets energirammer for lavenergibebyggelse omfatter det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand.

Energirammer i denne størrelsesorden kan opnås ved eksempelvis ekstra isoleringstykkelser i vægge, brug af højisolerede ruder, optimal udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og brug af materialer med en høj varmekapacitet, der kan opsamle og fordele varmen indendørs over alle døgnets timer.



Kortbilag 2 - Anvendelse

§ 4 Udstykninger

4.1

Grunde i område 1 skal udstykkes med en mindste størrelse på 10.000 m² langs områdets interne veje eller en mindste størrelse på 3.000 m² ved byggemodning med korte og blinde stikveje.

4.2

Uanset bestemmelserne i § 4.1 tillades udstykning til teknikbygninger og anlæg som nævnt i § 3.17.

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

5.1

De gennemgående veje udlægges i 20 meters bredde. Vejene udlægges som vist på kortbilag 3 og kørebanen befæstes i 8 meters bredde. Vejene anlægges med en kombineret gang- og cykelsti i begge sider i princippet som vist på bilag B. Gang- og cykelstier befæstes i 2 meters bredde.

Korte stikveje udlægges i 16 meters bredde. Kørebanen befæstes i 7 meters bredde. Veje anlægges med gangsti i den ene side. Stikveje skal anlægges efter behov i forbindelse med udstykning af grunde på mellem 3.000 og 10.000 m². Stikveje kan endvidere anlægges efter behov i forbindelse med udstykning af grunde på over 10.000 m², hvor der ikke er mulighed for at grunden kan få direkte adgang til de gennemgående veje.

5.2

Veje og stier skal - som vist på kortbilag 3 udlægges med kurvet forløb med få retlinede strækninger.

5.3

Vejadgange til de to regnvandsbassiner udlægges i 3,5 meters bredde med en placering som vist på kortbilag 3. Kørebanen befæstes med grus.

5.4

Parallelt med landevej 176 (Højvangen), er der pålagt byggelinie i 25 meters afstand, målt fra vejmidte. Dertil kommer højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskellen fra vejniveau til omgivende terræn.

Parallelt med Dons Landevej, er der pålagt byggelinie i 20 meters afstand, målt fra vejmidte. Dertil kommer højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskellen fra vejniveau til omgivende terræn.

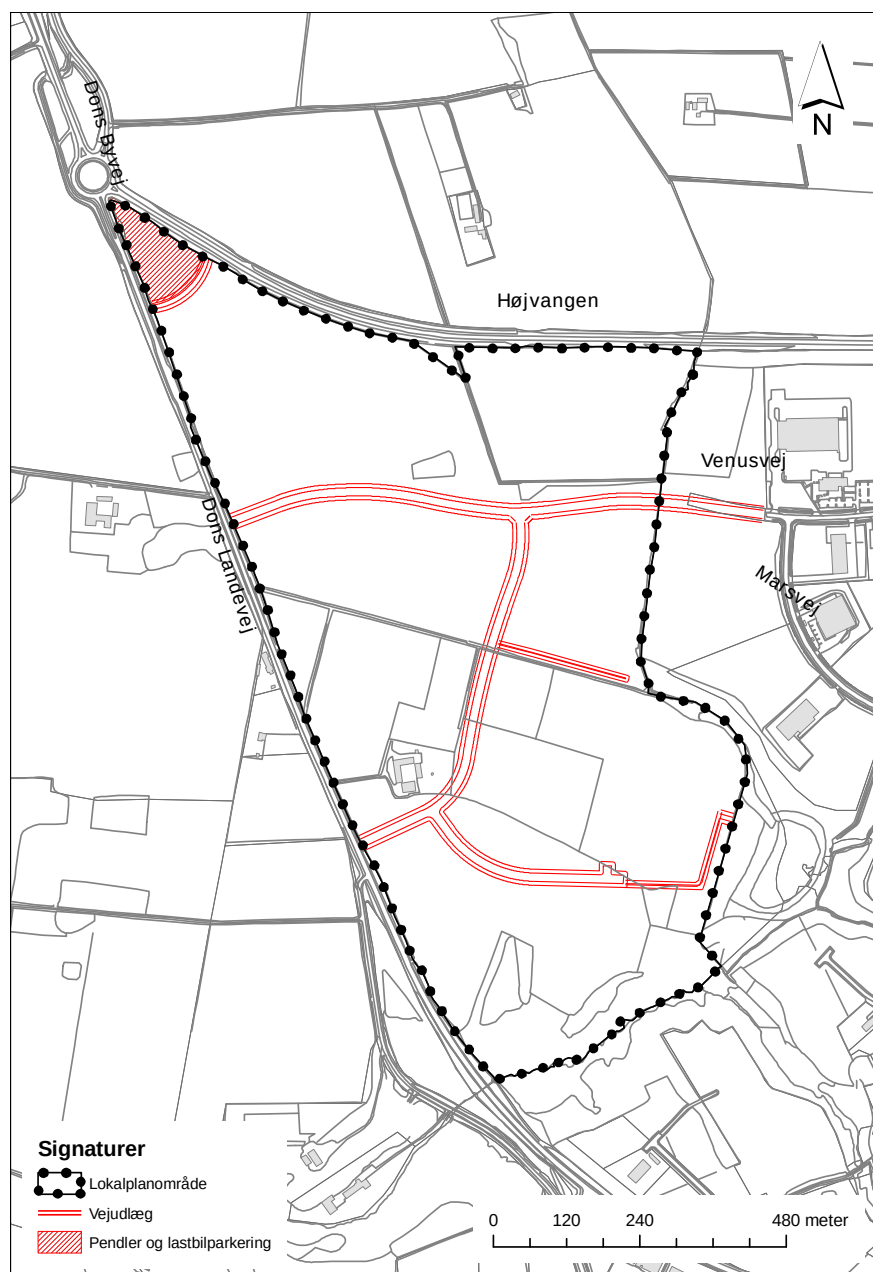
Parkering

5.5

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

5.6

Parkeringsanlægget til lastbilmeparkering og pendlerplads for personbiler i den nordvestlige del af lokalplanens område skal vejbetjenes med en højresvingende indkørsel fra Højvangen og en højresvingende udkørsel til Dons Landevej umiddelbart før rundkørslen Højvangen/ Dons Landevej.



Kortbilag 3 - Veje

§ 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

Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloaklednings midtlinje. Bebyggelse og beplantning skal respektere naturgasledning langs Dons Landevej.

6.4

Der skal afgives plads til de nødvendige spildevandsanlæg, herunder regnvandsbassiner, til lokalplanområdets afvanding. Der henvises til kortbilag 4.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Område 1

7.1.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 og bygningshøjden må ikke overstige 3 etager og 13 meter.

7.1.2

Bebyggelsen skal være fritliggende og afstand til matrikelskel skal være mindst 5 meter. Mod natur beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og mod det levende hegn udlægges en bebyggelsesfri zone på mindst 10 meter.

7.1.3

Ny bebyggelse må ikke opføres inden for den reducerede skovbyggelinje som vist på kortbilag 4. Skovbyggelinjen er fastlagt til 30 meter fra fredskovsarealerne på matr. 5a Dons, Almind ejerlav m.fl.

7.1.4

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

7.1.5

Tages 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.

7.1.6

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

7.2

Område 2

7.2.1

Området skal friholdes for bebyggelse.

§ 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 ved taghældninger under 10 grader og tagpap med listedækning ved taghældninger over 10 grader kan tillades.

Et allerede etableret, ensartet præg af materialer på den enkelte grund skal respekteres.

8.2

Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstrin 15 (mat til halvmat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget. Udførelse af glas overdækkede rum skal ske under hensyntagen til omgivelserne, hvad angår indblik og generende reflekser.

Glanstrin 05 svarer til helmat, 10 svarer til mat, 30 svarer til halvmat, 60 svarer til halvblank, og 90 svarer til blank.

8.3

Småbygninger må kun udføres i træ og skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8.4

Skiltning og facader skal være i overensstemmelse med retningslinjerne i regulativet for skilte og facader i Kolding Kommune. Se bilag C.

8.5

Inden for området må der ikke etableres synlige sender- og modtageranlæg.

For facader og skiltning i Kolding Kommune gælder Regulativ for facader og skilte, som er vedtaget i Byrådet den 9. juni 2008. Regulativet anviser retningslinjer for brug af materialer og opsætning af skilte, reklamer og lignende på bygningers facader. Formålet med regulativet er at bevare en attraktiv og harmonisk bymidte med fokus på de bevaringsværdige bygninger og sammenhænge.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der udlægges nye naturområder som vist på kortbilag 4.

9.2

Opholdsarealet på den enkelte grund skal mindst svare til 10 procent af erhvervsetagearealet. Bebyggelse til lager og lignende er undtaget.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som vejareal, parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og affaldsø.

Arealer til vejareal, parkeringsplads, gårdsplads og affaldsø skal befæstes med fast belægning.

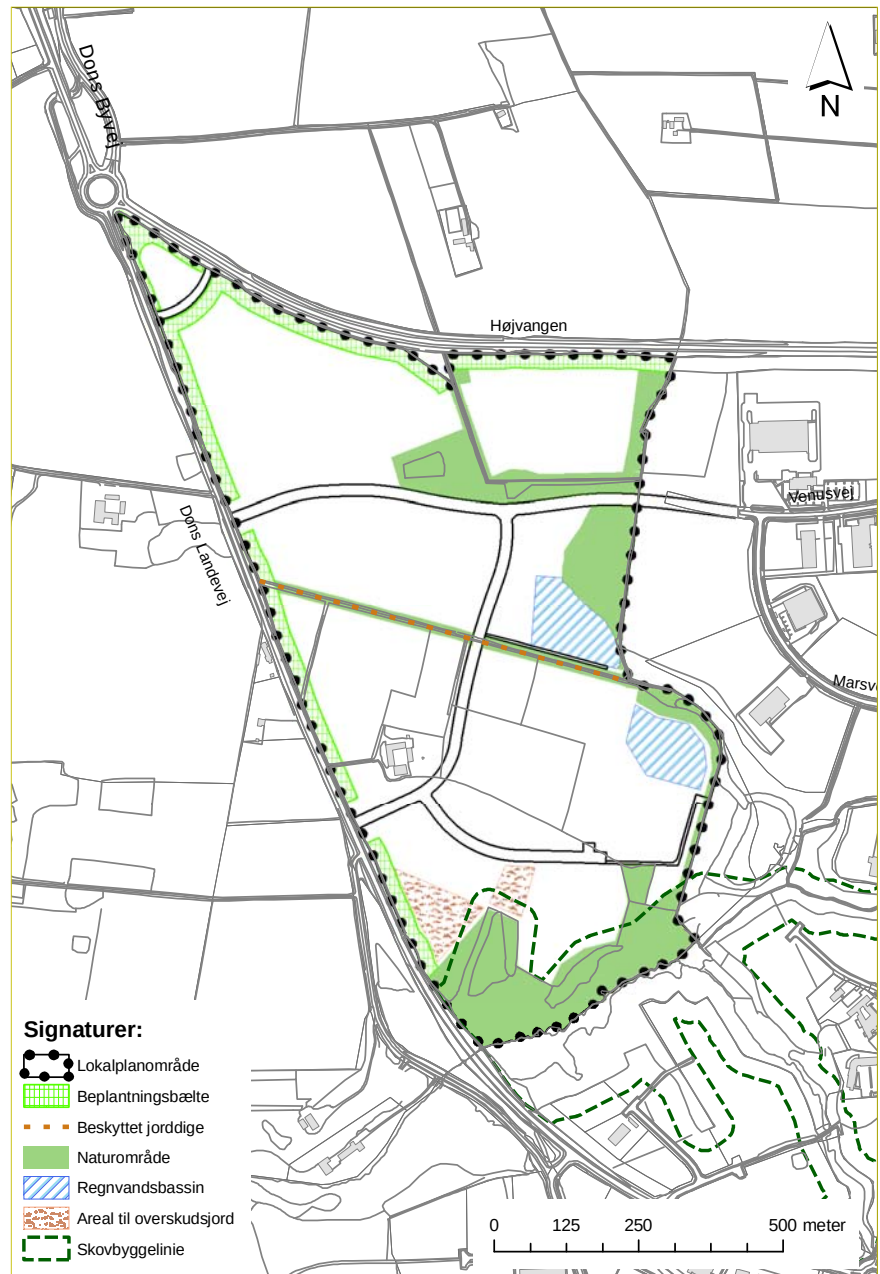
Arealer til terrasse og fælles opholdsarealer må belægges både med løs eller fast belægning.

9.4

Areal til affaldsø skal være indhegnet med bøgepur.

9.5

Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt hegnete arealer.



Kortbilag 4 - Naturområder, placering af regnvandbassiner og de gennemgående veje

9.6

Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke overstige 50 % medmindre der sker neddrosling af regn- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 50 % på den pågældende ejendom. Til befæstede arealer medregnes bygninger og faste belægninger.

9.7

Terrænregulering må kun udføres i mindstemål. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af 1,5 meter fra skel, dog tillades terrænregulering ved anlæg af vej, indkørsel samt ved etablering af åbne vandrender til afledning af regnvand.

Skråningsanlæg mod vej og fællesarealer må højst være 1:3 (1 meter lodret for hver 3 meter vandret). Skråningsanlæg mellem private grunde må højst være 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret). Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet, med en radius på mindst 7 meter.

Skråninger mod naboskel skal have hældningen 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret) eller mindre.

9.8

Overskudsjord fra etablering af regnvandsbassiner i lokalplanområdet må anvendes til udligning af terrænlavninger i delområde 1 som angivet på kortbilag 4 og i øvrigt kun uden for de arealer, der er udlagt til naturområder.

9.9

Der skal udlægges areal til to regnvandsbassiner med en placering som vist på kortbilag 4.

9.10

Beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3 og jorddiget, jf. kortbilag 4 skal i en afstand af 10 meter friholdes for bebyggelse og faste anlæg.

Jorddiget må kun gennembrydes af den gennemgående vej som vist på kortbilag 4. Gennembruddet af diget må kun ske i en bredde svarende til selve vejanlægget med tilhørende gang- og cykelsti i hver side.

9.11

Der udlægges et 25 meter bredt beplantningsbælte langs Højvangen målt fra vejskel som vist på kortbilag 4 og skal udføres med tæt beplantning som langs den øvrige del af Højvangen.

9.12

Der udlægges et 25 meter bredt beplantningsbælte langs Dons Landevej målt fra vejskel som vist på kortbilag 5 bestående af et mindst 5 meter bredt bælte med tæt beplantning mod Dons Landevej og bag ved arealer med græs med spredte grupper af bundbeplantning og grupper af eller enkeltstående træer. Plankebæltet kan indgå i de enkelte grunde langs Dons Landevej og etableres, drift- og vedligeholdes af disse.

9.13

Langs de gennemgående veje og de korte stikveje udlægges et beplantningsbælte på 5 meter på den enkelte matrikel bestående af græs med spredte grupper af bundbeplantning og enkeltstående træer, jf. bilag B.

9.14

Belysningen på veje, stier og pladser skal udføres som følgende:

Veje. På alle veje skal belysningen have en lyspunkthøjde på ind til 8 meter.

Stier. På stier skal belysningen have en lyspunkthøjde på ind til 3 meter.

Naturstier. Stier beliggende i delområde 2 skal friholdes for belysning.

9.15

Oplag af kemikalier, hjælpestoffer samt færdigvarer, der kan forurene jord og grundvand, skal finde sted på fuldt befæstede arealer.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse foreligger en godkendt beplantningsplan og er etableret

- fælles opholds- og parkeringsarealer
- vejadgang
- anlæg til opbevaring af renovation og genanvendeligt materiale,
- anlæg til regnvandshåndtering
- beplantningbælter mod veje

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

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser

§ 13 Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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

13.5

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.

13.6

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 3.1, § 5.1 og § 9.1, bortset fra beplantningsbælter langs Dons Landevej og Højvangen samt de vejarealer, der udstykkes særskilt. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på de 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.

13.7

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse.

KOLDING BYRÅD, den 19 . april 2010, sag nr. 11

Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30 i
Lokal-Bladet Budstikken Kolding den 28. april 2010.

Lokalplanen er vedtaget endeligt

KOLDING BYRÅD, den 13 . december 2010, sag nr. 31

Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30 i
Lokal-Bladet Budstikken Kolding den 22. december 2010.

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.

Hvor 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 give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke strider mod principperne i planen. Større afvigelser kræver ny lokalplan.

Byrådet kan ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når det har væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. (Planlovens § 47).

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område 1 overføres til byzone.

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

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

Redegørelse

Eksisterende forhold

Området er et typisk østjysk kulturlandskab med dyrkede marker og braklagte arealer som mod syd brydes af en slugt med Donsrod Å. Beplantningen er således bestemt af landbrugets dyrkningsformer.

Lokalplanområdets terræn er relativt fladt med et let fald ned mod slugten. Terrænet i slugten skråner stærkt ned mod Donsrod Å. Donsrod Å er et relativt lille vandløb med en beskeden vandføring og har udløb i Søndersø. Slugten har en varieret natur, der består af mindre skovlommer, vandhuller, moseområder og engarealer.

I områdets østlige afgrænsning ind mod erhvervsområdet ved Jupitervej ligger et delvist rørlagt vandløb. Vandløbet har udløb i Donsrod Å.

I lokalplanområdets nordlige del ligger to vandhuller, hvoraf det vestligst beliggende sandsynligvis er en ældre mergelgrav. Begge vandhuller er tæt omkranset af løvtræer. Det østligste beliggende vandhul ligger i tæt tilknytning til et levende hegn, der har forbindelse til hegn ved lokalplanområdets østligste afgrænsning.

Området deles landskabeligt i et nordligt og et sydligt område af et lavt øst-vestgående jorddige med hegnsbeplantning.

Området er bortset fra Roedgård ved Dons Landevej ubebygget.



Området set fra rundkørslen ved Dons Landevej og Højvangen

Der blev i forbindelse med lokalplan 0615-31 for Bramdrup Industripark I udarbejdet en helhedsplan for området mellem Dons Landevej, Højvangen og Vejlevej. Helhedsplanen opdeler området i to overordnede anvendelsesområder, henholdsvis Bramdrup Erhvervspark og Industripark Bramdrup. Denne lokalplan omfatter anden etape af Bramdrup Industripark. Området må anvendes til regionale erhvervsvirksomheder.

Lokalplanens indhold

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

Området opdeles i to delområder efter anvendelsesmuligheder. Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at der tages hensyn til sammenhængen mellem terræn og bebyggelse.

Zonestatus

Lokalplanens område overføres til byzone.

Erhverv

Der må ikke etableres detailhandelsbutikker og butikker. Regionalt orienterede erhvervsvirksomheder er virksomheder, der må antages at have en hvis størrelse og et opland eller marked, der rækker ud over lokalområdet. Det er for eksempel større firmadomiciler, større logistikvirksomheder og større produktions- og entreprenørvirksomheder.

Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelse i lokalplanområdet skal fremtræde med uglaseret tegl, træ, stål, glas og/ eller beton. Vandskuret eller glatpudset mur og andet tagmateriale som plader af fibercemen, tagpap og tagpap med listedækning må også anvendes.

Tagmaterialer må ikke udføres i materialer der kan medføre generende refleksioner i omgivelserne.

Trafik

Lokalplanen fastlægger principperne for områdets vejbetjening. Lokalplanområdet forudsættes vejbetjent med to vejadgange fra Dons Landevej og én vejadgang fra Venusvej ved dennes forlængelse ind i området.

Der kan etableres et parkeringsanlæg til lastbilkøring og pendlerplads for personbiler i den nordvestlige del af lokalplanens område med en højresvingende indkørsel fra Højvangen og en højresvingende udførsel til Dons Landevej umiddelbart før rundkørslen Højvangen/ Dons Landevej.



Illustration 1 Eksempel på udformning af lastbilkøring og pendlerplads for personbiler

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et grønt område i form af naturområde til gavn for plante- og dyreliv som landskabelig ramme om byggeområder. Området er identisk med slugten med Donsrod Å. Området må anvendes til opholds- og friluftsliv i respekt for eksisterende flora og fauna. Endvidere er der udlagt grønne områder langs områdets østlige afgrænsning og omkring de to vandhuller i den nordlige del af området.

Den eksisterende beplantning omkring de to vandhuller og hegnsbeplantningen på det øst-vestgående dige skal bevares, og vækstvilkårene skal være sikret. I byggemodningsfasen skal træerne sikres ved passende afskærmning, det vil sige, at der som minimum skal opsættes hegn ført i kronens drypkant indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

Affaldshåndtering

Lokalplanen anviser mulighed for placering af miljøstationer til genbrugsmaterialer.

Grundejerforening

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

Lokalplanen bestemmer, at der skal dannes en grundejerforening med medlemskab af samtlige ejere i lokalplanens område. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde de arealer, der i lokalplanen er udlagt til fællesarealer og fællesanlæg, herunder vej- og stianlæg.

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.

Kommuneplan 2010-2021

Rammer

Området ligger indenfor Områdeplan 07 Bramdrup og er omfattet af enkeltområde 0715.

I rammedelen er området udlagt som erhvervsområde 0715-E3.

Kommuneplanens generelle bestemmelser for erhvervsområder er:

- bebyggelsesprocent højst 50
- afstand til skel mindst 5 meter

- bygningshøjde indtil 10 meter,
- opholdsareal mindst 10 % af etagearealet.

For rammeområde 0715 E3 gælder følgende bestemmelser:

Særlige anvendelsesbestemmelser

Området udlægges som erhvervsområde til regionalt orienterede virksomheder. Herunder lettere fremstilling, service og administration.

Bebyggelsens placering omfang og udformning

Bygningshøjde indtil 13 meter og 3 etager. Bebyggelse og anlæg skal udformes under særlige hensyntagen til terræn, omgivende bebyggelse og beplantning.

Miljø, trafik, friarealer og forsyning

Området udlægges til kollektiv varmforsyning.

Inden for området tillades virksomheder svarende til miljøklasse 1-6.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen.

Generelle rammer

Lavenergibebyggelse

Bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

En energiramme i den størrelsesorden opnås ved eksempelvis ekstra isoleringstykkelse, højisolerede ruder, udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og brug af materialer med høj varmekapacitet.

Kystnærhed

Planområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Forhold til øvrig planlægning for området

Landsplandirektiv (Regionplan 2005-2017)

Grundvand

Lokalplanens område er i Regionplan 2005 - 2017 for Vejle Amt udpeget som område med drikkevandsinteresse (OD) nær Bramdrupdam Vandværks indvindingsopland og grænser op til indsatsområde 2 – Indsatsområde Bramdrupdam. I forbindelse med en kortlægning af grundvandsmagasiner kan den østlige del af lokalplanområdet blive klassificeret som område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Der er derfor fastsat bestemmelser om, at der i områder med særlige drikkevandsinteresser (indvindingsfane til Bramdrupdam

Vandværk) ikke må etableres erhvervsvirksomheder, der medfører risiko for forurening af grundvandet og bestemmelser om oplag af kemikalier, så der ikke er risiko for nedsivning til grundvandet.

Sektorplaner

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er udlagt til separat kloakering. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Befæstelsesgraden på den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % medmindre regn- og overfladevand neddrøses svarende til en maksimal befæstelsesgrad på 50 % for den enkelte ejendom. Til befæstede arealer medregnes bygninger og faste belægnings. Til arealer, der ikke medregnes som fastbelægning er f.eks. græsarealer, beplantningsbælter og arealer med løs belægning.

Der skal i forbindelse med bortledning af overfladevand fra området etableres de nødvendige regnvandsbassiner. Der er i lokalplanen udlagt to områder til formålet, men med mulighed for at anlægge mindre regnvandsbassiner efter behov.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Bramdrup vandværks vandforsyning.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i planen udlagt til kollektiv varmforsyning. Lokalplanområdet er i planen udlagt til kollektiv varmforsyning. Der stilles ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bebyggelsen opføres som lavenergibebyggelse.

Området skal inddrages i varmeplanlægningen. Udgangspunktet her vil være at sidestille området med Bramdrup Industripark, der ligger øst for området og som i gældende varmeplan er udlagt til kollektiv varmforsyning.

Miljøvurdering

Kolding Kommune har foretaget screening af lokalplanens område, jfr. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009) § 3, stk. 1, nr. 3 og § 4, stk. 2.

Screeningen viser, at lokalplanen samlet set har så væsentlige indvirkninger på miljøet, at planen skal miljøvurderes. Miljørapporten er vedhæftet lokalplanen som bilag A.

Støj

Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Området zoneret således, at det østligst område mod Bramdrup Industripark må anvendes til ikke-generende erhvervsvirksomheder. Ved vurderingen om en virksomhed er ikke-generende tages der udgangspunkt i Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/ 1984. Det vil blandt andet sige type II virksomheder eller lavere miljøbelastning. Af hensyn til boligerne vest for Dons Landevej og naturområdet må den vestlige del af området mod Dons Landevej og ned mod slugten med Donsrod Å kun anvendes til lettere erhvervsvirksomheder. Det vil blandt andet sige type III virksomheder eller lavere miljøbelastning jævnfør Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/ 1984.

Miljøforhold

Lokalplanen angiver, at området skal søges indrettet så belastningen af miljøet bliver minimal. Den detaljerede udformning af byggeri og anlæg og det økologiske indhold fastlægges ved projektering og gennemførelse af det enkelte bygge- og anlægsarbejde.

Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Oplag af kemikalier, hjælpestoffer samt færdigvarer, der kan forurene jord og grundvand, skal finde sted på fuldt befæstede arealer. Regnvand fra sådanne arealer må ikke ledes til regnvandsledning, men skal opsamles og kunne forsinkes inden det ledes til kloak. Kemikalietanke skal enten anbringes over jorden på befæstet areal eller være nedgravet i tankgrav med overvågningsbrønd.

Bæredygtighed

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse i overensstemmelse med Kolding Kommunes beslutning om at sikre en bæredygtig byvækst. Bebyggelse, der i bygningsreglementet ikke er omfattet af bestemmelserne om krav for en bygnings energiforbrug, kan undtages fra kravet om lavenergibebyggelse. Dette gælder bebyggelse, der ikke skal kunne opvarmes eller kun i begrænset omfang skal kunne opvarmes.

Af hensyn til at mindske afledning af overfladevand til de nærliggende vandløb fastsættes der bestemmelser om en maksimal befæstelsegrad på 50 % på den enkelte ejendom med mindre der sker neddrøsing af regn- og overfladevand svarende til en befæstelsegrad på 50 % for den enkelte ejendom. Til befæstede arealer medregnes bygninger og fast belægning, der ikke er gennemtrængelig for overfladevand.

Naturbeskyttelse

I lokalplanområdet sydlig del ned mod Donsrod Å findes et større sammenhængende moseområde, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Områdets udstrækning er vist på illustration 2. I nær tilknytning til den beskyttede mose ligger et mindre, fladt areal som har karakter af overdrev. Endvidere ligger der i lokalplanområdet sydøstligste hjørne et mindre vådområde, der har karakter af mose, men opfylder ikke størrelseskriteriet for at være omfattet af naturbeskyttelses § 3.

Donsrod Å er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

I lokalplanområdet nordlige del ligger to vandhuller, der er tæt omkranset af løvtræer. Det vestligst beliggende vandhul kan være en ældre mergelgrav. Begge vandhuller er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Arealerne beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 lades uberørt.

Skovbyggelinje

Fredskovsarealerne på matr. nr. 5a Dons, Almind ejerlav med flere udløser skovbyggelinje efter naturbeskyttelseslovens § 17. Miljøcenter Odense har meddelt, at man er indstillet på at reducere skovbyggelinje til 30 meter. Inden for skovbyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse, opstilles campingvogne og opsættes master m.m.

Beskyttet jorddige

Centralt i lokalplanområdet ligger et øst-vestgående dige med et levende hegn. Diget er ikke registreret som beskyttet efter museumsloven kap 8a, §§29a-29d. Offentligt ejede diger i landzone er beskyttede efter museumsloven, hvorimod diger i byzone kun er beskyttede såfremt lokalplanens bestemmelser fastlægger en beskyttelse. Diget og dets hegnsbeplantning er med til at opdele området i et nordligt og sydligt område og er vigtig som spredningskorridor for fauna og flora. Der er derfor fastsat bestemmelser om bevaring af diget, men med mulighed for at kunne gennembryde diget til en af de gennemgående veje lige nordøst for Donsroedgård. Diget er vist på illustration 2.

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanens virkeliggørelse er ikke afhængig af tilladelse fra andre myndigheder end Kolding Byråd.

Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. Landbrugspligten vil blive ophævet ved Landinspektørens foranstaltning i forbindelse med udstykning.

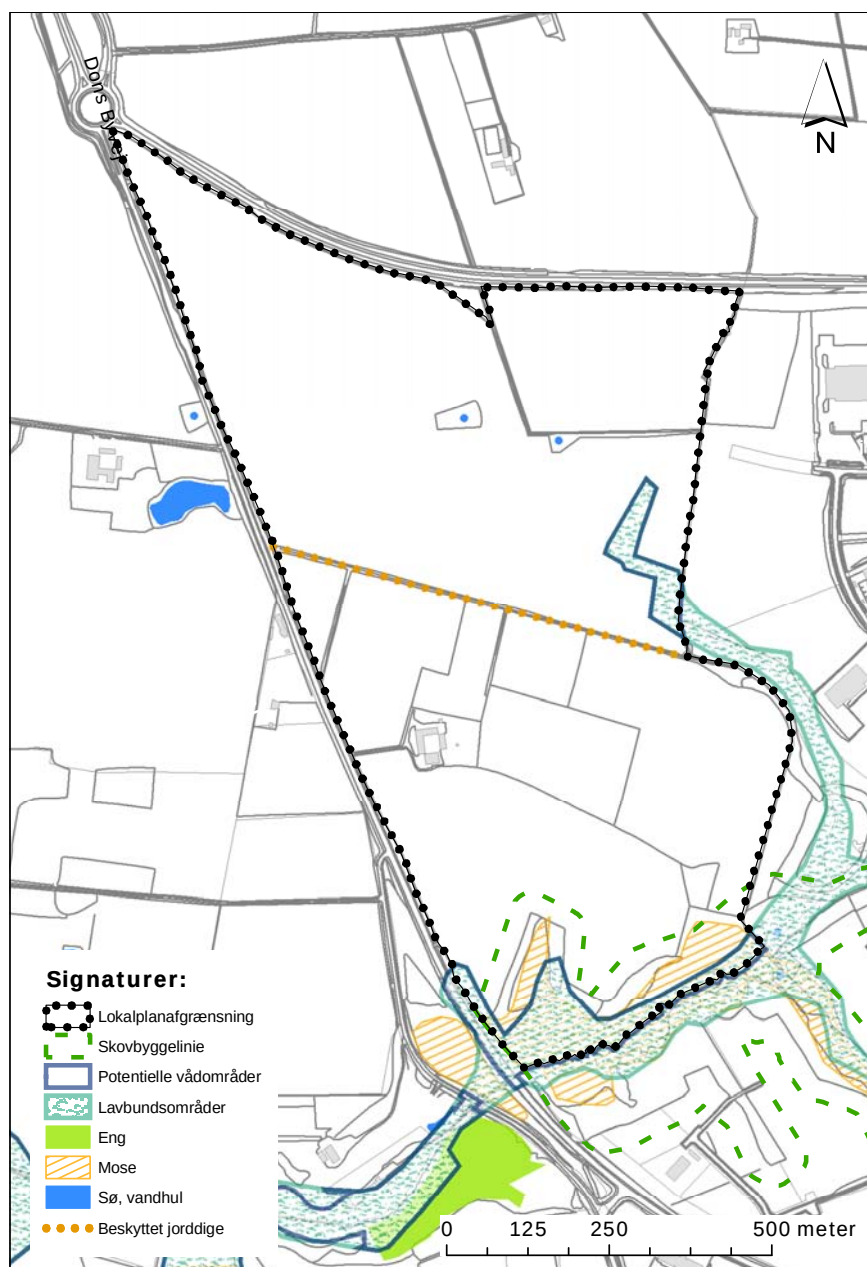


Illustration 2 Eksisterende naturforhold

Reduktion af skovbyggelinje

Lokalplanens område er delvis omfattet af skovbyggelinje jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Miljøcenter Odense er indstillet på at reducere skovbyggelinje til 30 meter. Reduktionen af skovbyggelinjen træder i kraft når dette er annonceret jævnfør naturbeskyttelseslovens § 69.

Vejanlæg m.m.

Tilladelse til etablering af vejanlæg, vejadgang m.m. kan forudsætte politiets godkendelse.

Øvrige forhold

Servitutter

Ejere og bygherrer skal være opmærksom på at der findes en række deklarationer for ejendommene i lokalplanens område. De fleste deklarationer omhandler sikring af spildevandsledninger og naturgasledning langs Dons Landevej. Endvidere er der pålagt byggelinjer og adgangsbegrænsninger langs Dons Landevej og Højvangen. Endvidere er der ældre deklarationer om færdselsret til nu nedlagt mergelgrav og en deklaration fra 1903 om fredning af et mindemærke ved Dons Gård uden for lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder ikke bestemmelser om ophævelse af servitutter.

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 og fossile fund

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Kolding Kommune skal anmelde bygge- og anlægsstilladelser til Museet på Koldinghus. Samtidig skal byggherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museet på Koldinghus skal underrettes.

Museum Sønderjylland har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: "Arealet er let kuperet med et vandløb mod syd. Erfaringsmæssigt udgør denne form for terræn et oplagt bosættelsesområde i forhistorisk tid. Umiddelbart nord og øst for lokalplanens område er der tidligere blevet udgravet bopladser. Der vil derfor i lokalplanens område være en stor risiko for at støde på forhistoriske bopladser med tilhørende gravpladser og lignende.

For at undgå en sådan situation, anbefaler museet at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdets påbegyndelse med henblik på at vurdere, om der findes for-

tidsminder i området, om disse fortidsminders udstrækning og om i disse har en karakter, der nødvendiggør en egentlig udgravning heraf. Museet står til rådighed med udarbejdelse af budget og tidsplan for en sådan prøvegravning. ”

Bilag A

Miljørapport for Industripark Bramdrup Etape 2 – lokalplan nr. 0715-31

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 936 af 24. september 2009) §3, stk.3, skal der udarbejdes en miljøvurdering af de planer, som fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, såfremt det vurderes, at planen kan have væsentlige indvirkninger på miljøet.

Lokalplanen er screenet for eventuelle miljøindvirkninger. Screeningen af planen viste, at følgende samlet set kunne udgøre en væsentlig indvirkning på miljøet:

- Påvirkning af områdets vandhuller, mose, vådområder, skove og hegn ved ændret arealanvendelse
- Påvirkning af Donsrod Å ved tilførsel af store mængder overfladevand fra lokalplanområdet
- Påvirkning af drikkevandskvaliteten ved udlægning af industri i indvindingsfanen til Bramdrupdam vandværk
- Påvirkning af lavbundsarealernes mulighed for at virke som reservoir ved ekstrem regnvejrshændelser

I forbindelse med screening af lokalplanen er der foretaget en intern høring af planforslaget. Det er vurderet, at der ikke er eksterne myndigheder, hvis områder berøres af planforslaget.

Miljøvurderingen er på baggrund af screeningen og den efterfølgende høring/vurdering afgrænset til at omfatte lokalplanens indvirkning på biologisk mangfoldighed, herunder flora og fauna, vand og klima

Miljøvurderingen omfatter således ikke alle de forhold, som er anført under §1, stk. 2 i lov om miljøvurdering. Det er vurderet, at de forhold der er valgt fra, ikke vil blive væsentligt påvirket af lokalplanens implementering.

Resumé

Der vil med lokalplanen kunne etableres lettere erhverv og ikke generende erhverv i et område, der i dag er jordbrugsområde. Det er formålet at udlægge naturområder i lokalplanområdet, samt at bevare den eksisterende natur i området.

Lokalplanens væsentlige miljøindvirkninger

Den nuværende anvendelse er landbrugsområde med dyrket agerjord. Lokalplanen blev sat i værk på baggrund af ønske om udvikling af området til regionale erhvervsformål.

Nedenstående beskriver, relevante miljøproblemer, væsentlige miljøindvirkninger, relevante miljøbeskyttelsesmål, hvilke foranstaltninger der gøres for at imødegå negative indvirkninger på miljøet ved lokalplanens gennemførelse, samt miljøstatus og den forventede udvikling såfremt planen ikke realiseres.

Miljøindvirkning 1. Biologisk mangfoldighed, herunder flora og fauna

Lokalplanområdet omfatter to vandhuller og en mose beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. Ændring i arealanvendelsen kan medvirke til, at vandhullerne nedlægges og mosen evt. ikke får tilført tilstrækkelige med vand til fortsat at kunne opretholde status som mose.

I afgrænsningen til den sydlige del af lokalplanområdet ligger et mindre skovklædt areal. Skoven er ikke af en størrelse, så den er omfattet af en skovbyggelinie. Skoven som levested kan påvirkes ved, at der bygges for tæt på skovbryn, så disse må beskæres eller dele af skoven må ryddes.

I lokalplanområdet er der enkelte sammenhængende levende hegn. Hegnene som levested kan forsvinde ved, at hegnene ryddes eller der bygges for tæt på, så hegnene beskæres for hårdt. Endvidere virker levende hegn som ledelinier for flagermus og fugle.

I lokalplanområdet ligger et mindre vådområde, der har karakter af mose, men ikke opfylder størrelseskriteriet for at være mose beskyttet af naturbeskyttelsesloven. Vådområdet har dog en naturkvalitet i sig selv, da den ligger i umiddelbar nærhed af beskyttet mose. Vådområdets værdi som levested kan forsvinde ved dræning eller reduceres ved, at der bygges for tæt på, eller der ikke er forbindelse med via ekstensivt plejede områder til den beskyttede mose.

Der er i lokalplanområdet en naturlig forbindelseslinie fra Højvangen og Dons Landevej til Donsrod Å via levende hegn, vandhuller, vådområder og mose. Disse strukturers anvendelighed som forbindelseslinie kan reduceres ved, at de enkelte strukturer forsvinder.

Retningslinjerne i Trekantsområdets hovedstruktur for naturområder siger, at;

- Naturområder på land skal bevares og søges udvidet.
- Naturområderne skal sikres et mangfoldigt dyre- og planteliv. Hvis der helt undtagelsesvis tillades byggeri eller arealanvendelse, som forringer et naturområde, skal der stilles krav om udlægning af nye naturområder, så naturværdierne samlet set bliver fastholdt eller forbedret.

- Naturbeskyttelsesinteresserne skal tilgodeses, også uden for naturområderne.

For at afbøde lokalplanens indvirkninger på områdets biologiske mangfoldighed og de vilde planter og dyrs levevilkår stilles der vilkår om, at

- værdifulde, levende hegn og beplantninger bliver bevaret
- det sydligste beliggende naturområde med skov og mose fastholdes som naturområde og udvides
- der mod natur beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og mod det levende hegn udlægges en bebyggelsesfri zone på ti meter.
- der udlægges beplantningsbælter af 25 meter mod Højvangen og Dons Landevej
- der udlægges beplantningsbælter på 5 meter langs de interne veje
- der udlægges nye naturområder i lokalplanens østligste område.

Dermed fastholdes og udvides lokalplanområdets naturområder, grønne strukturer og de naturlige økologiske forbindelser i lokalplanområdet og til natur uden for lokalplanområdet fastholdes. Det vurderes, at lokalplanens indvirkning på den biologiske mangfoldighed, herunder på flora og fauna ikke er væsentlig.

Miljøindvirkning 2. Vand

Lokalplanområdet er beliggende i et almindeligt drikkevandsområde (OD). Den sydlige del indgår dog i kortlægning af grundvand/drikkevand i forbindelse med indsatsplanområde Bramdrupdam. Denne kortlægning kan give anledning til ændringer, eks. i udstrækningen af indvindingsfanen til Bramdrupdam Vandværk. Placering af industri i et område, hvor der hentes drikkevand kan have indvirkning på drikkevandskvaliteten.

Retningslinjerne i Trekantområdets Hovedstruktur for byudvikling og grundvand siger, at:

Byudvikling skal ske under hensyntagen til grundvandet og må som hovedregel ikke placeres i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker. Hvor dette ikke er muligt, planlægges med særlige forholdsregler til beskyttelse af grundvandsressourcerne.

For at afbøde indvirkninger på drikkevandskvaliteten er den sydligst beliggende del af lokalplanområdet, hvor indvindingsfanen til Bramdrupdam vandværk formodes at være, udlagt som naturområde, hvor der ikke bebygges. Derudover er der med lokalplanen stillet vilkår om, hvordan oplag af kemikalier skal ske, så der ikke er risiko for nedsivning af kemikalier til grundvandet.

Det vurderes hermed, at risikoen for, at lokalplanens indvirkning på drikkevandskvaliteten ikke er væsentlig.

I den sydlige del af lokalplanområdet ligger Donsrod Å. Donsrod Å er et relativt lille vandløb med en beskeden vandføring. Åen er B-1 målsat, det vil sige gyde- og opvækstområde for ørred og andre laksefisk. Den biologiske miljøtilstand blev i 2000 vurderet til at have en tilfredsstillende tilstand i forhold til Regionplanens målsætning. Donsrod Å vil påvirkes af at modtage større mængder regnvand fra industriområdet, og der vil være risiko for erosion af vandløbets bund og brinker.

For at afbøde indvirkninger af Donsrod Å ved bortledning af overfladevand etableres der i lokalplanområdet to relativt store regnvandsbassiner ligesom der med lokalplanen er mulighed for efter behov at etablere en række mindre regnvandsbassiner. Regnvandsbassinerne lægges i tilknytning til lokalplanens grønne områder. Lokalplanen fastlægger ikke bortledningen af regnvand fra bassinerne.

Det er på det foreliggende grundlag ikke muligt at vurdere, om bortledning af vand fra regnvandsbassinerne vil kunne påvirke Donsrod Å. Lokalplanens indvirkning på Donsrod Å kan således være væsentlig.

Miljøindvirkning 3. Klima

I lokalplanområdet ligger der lavbundsarealer, der er udpeget som potentielle vådområder. De er tillige tænkt anvendt som reservoir i forbindelse med ekstrem regnvejrshændelser. Inddragelse af vådområder til bebyggelse kan medføre oversvømmelser af bygninger m.m.

Retningslinjen i Trekantsområdets Hovedstruktur for lavbundsarealer og potentielle vådområder siger, at

- lavbundsområder skal som udgangspunkt friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at den naturlige vandstands niveau genskabes, eller som kan hindre muligheden for at det vilde dyre- og planteliv styrkes.
- nye anlæg, herunder tekniske anlæg, veje m.v. der nødvendigvis skal placeres på lavbundsarealer, skal udformes, så muligheden for naturgenopretning på lavbundsarealerne i øvrigt ikke går tabt. Anlægget skal udformes, så det kan tåle en højere vandstand.
- lavbundsarealer, som er potentielt egnede som vådområder, skal friholdes for byggeri og anlæg, som kan forhindre, at det naturlige vandstands niveau kan genskabes.

For at afbøde lokalplanens indvirkninger på lavbundsarealerne og deres potentiale som vådområde og regnvandsreservoir er arealerne i lokalplanen udlagt som naturområde, der ikke må bebygges.

Det vurderes således, at lokalplanens indvirkninger på lavbundsarealer ikke er væsentlig.

Vurdering af alternativer

- Nul-alternativet
- Beskrivelse af behandlede alternativer
- Hvorfor er det valgte valgt?

Det har været overvejet at udvikle området til tungere industri. Dette havde dog en række uheldige konsekvenser for omgivelserne i form af støj, vibrationer og eventuelt fra nedfald af emissioner. Udviklingen af området til et erhvervsområde med lettere erhverv og ikke generende virksomheder blev valgt ud fra en vurdering af, at det ville have den mindste indvirkning af omgivelserne.

Forventet udvikling, hvis planen ikke vedtages

Såfremt planen ikke vedtages vil området fremadrettet kunne bruges som jordbrugsområde med de risici det indebærer. Naturen er under pres, så risici ved fortsat anvendelse som jordbrugsområde kan være, at vandhuller gror til og forsvinder, at hegn ryddes eller skæres for hårdt, eller at skovbrynene skæres for hårdt, hvorved den områdets værdi som levested for den vilde flora og fauna forringes. En risici kan også være, at lavbundsarealer opfyldes, hvorved deres værdi som reservoir ved ekstrem regnvejrshændelser forsvinder.

Nul-alternativet vil i dette tilfælde sige, at området ikke udvikles til erhverv men fastholder status som jordbrugsområde med den naturlige udvikling det vil have i form af pres på naturområderne.

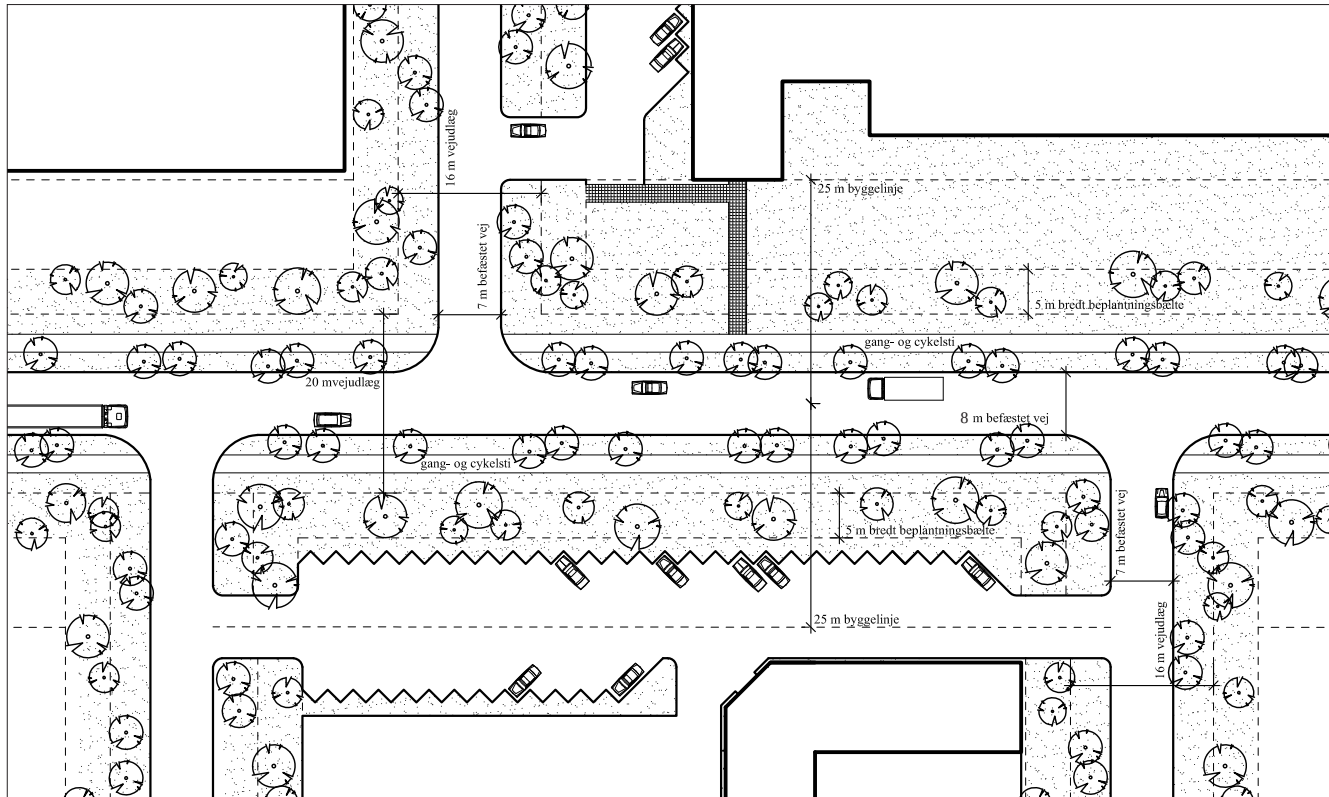
Overvågning

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer skal de væsentlige miljøpåvirkninger ved planens gennemførelse overvåges. Det påtænkes derfor at foretage følgende overvågning:

- Det skal i forbindelse med spildevandsplanen for lokalplanområdet sikres, at afledning af regnvand fra regnvandsbassinene ikke påvirker Donsrod Å i væsentlig grad.
- Det skal i forbindelse med salg af erhvervsjordparceller sikres, at de grønne strukturer og afstandszoner til den beskyttede natur fastholdes.
- Det skal i forbindelse med byggesagsbehandlingen sikres, at de grønne strukturer og afstandszoner til den beskyttede natur fastholdes.
- Overvågning af lokalplanområdets naturindhold vil ske i forbindelse med miljøområdets naturovervågning.

Bilag B

Principskitse for beplantning langs interne veje



Bilag C

Uddrag af:

REGULATIV 2008

Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune



1 INDLEDNING

1.1 FORMÅL OG HENSIGT

Formålet med dette regulativ er at anviser bestemmelser for udformning af facader og skiltning for at medvirke til at såvel by- som landområder vil fremstå harmoniske.

Regulativet er et af redskaberne til at opfylde »Vision for Kolding Kommune«, som Byrådet har udarbejdet.

Visionen anfører, at der skal tages vare på de fysiske omgivelser blandt andet ved:

- at der skal være attraktive by- og landsbymiljøer samt landdistrikter
- at vi vil udvikle Kolding Kommune inden for design, kunst og arkitektur
- at Byrådet vil indarbejde en holdning til godt design og smuk arkitektur i alle vore beslutninger på alle områder.
- at vi vil sikre erhvervslivets udvikling med en skiltning, som er i harmoni med det område virksomheden er en del af.

Det er således formålet, at facader og skiltning skal harmoniseres i forhold til hinanden, men også set i forhold til karakteren af det område bebyggelsen er placeret i.

I Kolding Kommune findes mange bygninger og bymæssige sammenhænge, som er værd at værne om. Intentionen med dette regulativ er at opstille retningslinier for, hvordan vi i fællesskab kan sikre de æstetiske værdier både i bygninger og i større sammenhænge, landskabelige og bymæssige.

Dette regulativ gælder kun for bygninger og private grunde.

Undtagelser: Ønskes der opsætning af skilte, plakater eller bannere på offentlige arealer henvises til »Fodgængerregulativet« eller »Retningslinier for plakater i gadebilledet i Kolding Kommune«, da disse sager behandles under vejloven.

1.2 REGULATIVETS OPBYGNING OG BRUG

Regulativets bestemmelser for skilte er udarbejdet således, at skiltningen er tilpasset karakteren af de enkelte områder. Bestemmelser er således forskellige med hensyn til type, størrelse og placeringsmuligheder, hvilket fremgår af de enkelte afsnit om områderne.

Retningslinierne er tilegnet fire forskellige bymæssige bebyggelser, som omfatter:

- BYMIDTER
- CENTEROMRÅDER
- ERHVERVSOMRÅDER OG OFFENTLIGE OMRÅDER
- BOLIGOMRÅDER

Landsbyer betragtes i skiltemæssig henseende som bymidter, såfremt de ikke fremgår som andet på kortbilag.

Afgrænsningen og definitionen på de enkelte områder fremgår af kort bagerst i regulativet. Kortene bruges til at fastslå, hvilket område en ejendom tilhører.

Det er muligt separat at downloade bestemmelserne for de enkelte byområder fra kommunens hjemmeside www.kolding.dk. Tilsvarende kan materialet også udleveres i Kolding Kommune, Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding.

1.3 LOVHJEMMEL

Lovgrundlaget for skilteregulering findes i planloven, byggeoven og naturbeskyttelsesloven. Desuden kan der stilles krav efter vejlovgivningen (sikkerhedshensyn).

I medfør af planlovens § 15 kan skilte reguleres gennem lokalplaner.

For nærmere definerede områder kan der være udarbejdet lokalplaner, som giver mulighed for facadereno-

vering og skiltning, der afviger fra de retningslinier, der ellers er gældende for skiltning som anført i dette regulativ. Dette er f.eks. tilfældet for Christiansfeld bymidte.

Hvor der ikke er udarbejdet regulerende lokalplaner eller byplanvedtægter, reguleres skiltning gennem bygge-lovens § 6D:

»Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeoven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud sikre opfyldelsen af 1.pkt.«

Skiltning i landzone reguleres af naturbeskyttelsesloven.

I lov om naturbeskyttelse, § 21, står der, at:

»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.«

Regulativet finder anvendelse ved ansøgning om opsætning af skiltning efter regulativets vedtagelse. Tidligere lovligt opsat skiltning vil fortsat være lovlig efter regulativets vedtagelse.



Pudset facade, Kolding.



1.4**FREDEDE BYGNINGER**

Der findes i kommunen et antal fredede bygninger, som ved ændringer er underlagt Kulturarvsstyrelsens godkendelse. Som ejer af en fredet bygning, er det derfor ikke tilstrækkeligt at følge de retningslinier, som er angivet i denne vejledning, eller at få en godkendelse hos Kolding Kommune. Dette gælder også hvad angår skiltning på bygningen.

Der vil dog altid være råd og vejledning at hente hos forvaltningen i disse sager, så en ansøgning til de rette myndigheder kommer til at indeholde de nødvendige og relevante oplysninger.

1.5**GENERELLE RETNINGSLINIER VEDRØRENDE AL SKILTNING**

Grundlæggende er det bygningens proportioner og arkitektur, der er afgørende for, hvad der tillades. Såfremt der foreligger et samlet skiltekoncept for ejendommen, hvori der indgår elementer, som falder uden for de ovenfor udstukne rammer, vil det altid bero på en helhedsvurdering, om der kan gives tilladelse.

Ligeledes vil helhedsvurderingen også gå forud, selvom ovennævnte krav enkeltvis er opfyldt.

Større handelscentre vurderes som særskiltet helhed med udgangspunkt i regulativets intentioner.

Skiltning skal altid placeres på egen grund, og der kan ikke reklameres for virksomheder, som ikke er hjemmehørende på ejendommen.

1.6**UAKTUEL SKILTNING**

Når et skilt ikke længere er aktuelt, skal skiltet tages ned af forretningens indehaver inden en måned fra forretnings-

ophør. Sker det ikke, er det husejerens ansvar, at skiltet fjernes.

1.7**TIDSBEGRÆNSNING**

Såfremt specielle omstændigheder eller hensyn taler herfor, kan en tilladelse gøres tidsbegrænset.

1.8**LANDSBYER OG ÅBENT LAND**

Landsbyer betragtes i skiltemæssig henseende som bymidter, såfremt de ikke fremgår som andet på kortbilag.

I landzone, åbent land og landsbybebyggelser uden for byzone, reguleres skiltningen af naturbeskyttelsesloven:

I lov om naturbeskyttelse, § 21, står:

»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.«

1.9**ANSØGNING OM TILLADELSE**

Alle bygningsændringer på fredede ejendomme skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen. En godkendelse hos kommunen er ikke tilstrækkelig.

Derudover henledes opmærksomheden på, at der, såfremt en lejer er ansøger, også skal foreligge en skriftlig accept fra ejer, før der kan udstedes en tilladelse.

Ved alle facadeændringer, nyskiltning og opsætning af markiser og bannere anbefales det, at der søges om

godkendelse hos Kolding Kommune, Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding. Derved sikres, at der ikke udføres tiltag i strid med foreliggende lokalplaner, byplanvedtægter og skilte- og facadevejledninger med deraf følgende fejlinvesteringer for ejere/lejere.

Proceduren er, at der fremsendes tegninger (plantegninger mål 1:100 el. 1:50, facadetegninger 1:50 el. 1:20, detailtegninger 1:20 el. 1:10) og beskrivelse af det påtænkte arbejde (materialer, udførelse, farver) samt evt. relevante fotos.

Ved mindre tiltag som f.eks. vinduesudskiftning, farveskift eller enkle skilteopsætninger er sagsbehandlingstiden ganske kort, hvorimod mere komplicerede ombygninger indgår i den almindelige sagsbehandling.

Alle tiltag vurderes i forhold til gældende lovgivning og dette regulativ.

Hvis ansøger ikke er tilfreds med, hvilke løsninger der kan godkendes, kan sagen indbringes for Udvalget for Facader og Skilte.

Udvalget er nedsat af Byrådet som et § 17 stk. 4 udvalg i henhold til styrelsesloven, og er sammensat af 6 repræsentanter for de handlende: en repræsentant for Kolding Handelsråd, en repræsentant for Cityforeningen, en repræsentant for Centerforeningen og 3 repræsentanter for de handlende i Vamdrup, Lunderskov og Christiansfeld. Derudover en repræsentant for Friluftsrådet og en repræsentant for Landsbyforum, en repræsentant for Akademisk Arkitektforening og en repræsentant for Danmarks designskole, grafisk linie.

Udvalget fungerer som rådgivende for Teknisk direktør og for Plan- og Miljøudvalget.



Restaureret indgangsparti, Christiansfeld.



4 ERHVERVSOMRÅDER OG OFFENTLIGE OMRÅDER

Hensigten med skiltningen i erhvervsområder og offentlige områder er, at gøre skiltningen synlig for at vejlede til de kunderelaterede erhverv, der ligger blandt øvrige erhverv og til de mange besøgende og brugere af bygningerne i de offentlige områder. I erhvervsområder og offentlige områder tillades de største skilte både i omfang og antal.

Bykarakteren er præget af meget store bygningsvolumener, der er beliggende som åbne bebyggelser på store grunde.

Erhvervsområderne er ofte en blanding af fremstillingsvirksomheder, lagerbygninger og meget arealkrævende butikker.

I offentlige områder er karakteren oftest en blanding af større og mindre bygninger ofte med store grønne

områder og parkeringsarealer på grund af mange besøgende for eksempel til kulturinstitutioner, uddannelsesinstitutioner, idrætshaller og hoteller.

4.1 FACADER

En facade defineres som den bygningsflade, der vender mod den adressegivende vejadgang.

- Ved facaderenoveringer tilstræbes det, at eksisterende faste baldakiner fjernes.
- Væsentlige bygningsdetaljer bevares og istandsættes. Ved skiltning må bygningsdetaljer som bånd, pilastre og indfatninger ikke dækkes.
- Markiser tilpasses husets arkitektur og opdeles efter vindues- og dørpartier. Markisedugen skal være foldbar

og af et stoflignende, refleksfrit materiale, der kan rulles ind efter almindelig forretningsstids ophør.

- Faste baldakiner tillades ikke.
- Tilkøbning af mere end 20% af vinduesfladerne eller blanding af vinduer tillades ikke. Dog kan der i særlige tilfælde tillades tilkløbning af vinduesflader op til 80 cm fra indvendig gulvhøjde.
- Bevaringsværdige bygninger skal renoveres efter retningslinierne for facaderenovering i bymidterne.

4.2 SKILTNING

I disse områder er bebyggelserne oftest større, afstandene også, og dette giver nogle andre behov omkring skiltningen.

Smukt tilpasset bygning, Vamdrup.





Facadeskilt i udskårne enkeltbogstaver tilpasset arkitekturen, Kolding.

4.2.1

SKILTNING PÅ BYGNINGER

- Den primære skiltning kan være en skiltning på én facade. Såfremt en virksomhed ligger med facade mod to veje, er der mulighed for en skiltning på hver facade.
- For virksomheder med et etageareal over 2000 m² er der for hver påbegyndt 2000 m² etageareal mulighed for 1 skiltning på udvendig bygningsside.
- Skiltning skal markere indgangspartiet.
- Skiltning på udvendige bygnings-sider tillades kun udført med udskårne enkeltbogstaver direkte på facaden eller på bærelade af klart ufarvet glas og med en bogstavhøjde afstemt efter facadens størrelse, og gerne op til 50 cm fri facadeflade over bogstaverne.
- Hvor baggrunden indgår som et væsentligt element i virksomhedens logo, er der mulighed for en bagplade på op til 1,5 m².

- Skilte opsat over tagfod tillades ikke.
- Bannere på udvendige bygningssider tillades ikke.
- 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.
- Skiltning for produktnavne tillades ikke.
- Skiltning for enkeltprodukter kan dog tillades, såfremt produktnavnet er en indarbejdet og nødvendig del af virksomhedens betegnelse.
- Såfremt der er flere firmaer på en ejendom, skal al skiltning samordnes, eller der udarbejdes et samlet skiltekoncept til godkendelse i Kolding Kommune. Samordning betyder ens størrelse og ligeværdig placering. Logofigurer kan opsættes såfremt de samordnes som øvrig skiltning.

- Henvissningsskilte i forbindelse med erhvervsudøvelse fra 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 egne arealer og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen.

4.2.2

FRITSTÅENDE SKILTE

- Intet fritstående skilt må være højere end nærmeste bygnings facadehøjde til sammenskæring med taget, dog højest 8,5 meter.
- Hvor der ikke er særlige bestemmelser, der regulerer placeringen, placeres skiltet mindst 2,5 meter fra skel mod vej.
- Oversigtslinier og vejudvidelseslinier skal friholdes for fritstående logoskilte og standardprisskilte. Til-ladelse vil enkelte steder evt. kunne indhentes mod udarbejdelse af de-





Tvillingpyloner, Kolding.

Facadeskilt med udskåret logo samt henvisningsskilt, Kolding.

klaration om fjernelse for ansøgerens regning, såfremt dette senere kræves af vejmyndigheden

- Som udgangspunkt kan der skiltes med en pylon pr. ejendom. For hver påbegyndt 2000 m² etageareal er der mulighed for yderligere en pylon.
- Frithængende bannere tillades ikke.
- Hvor der anvendes pyloner er flagstænger ikke tilladt. Hvor der ikke anvendes pylon kan der opsættes flagstænger, højest 10 meter høje, en pr. påbegyndt 2000 m² etageareal.

4.2.3

LYS

- Ved lysskilte kan bogstaver og/eller logo lyse, når dette ikke er til ulempe i forhold til omgivelserne.
- Lysskilte med løbende eller blinkende lys tillades ikke.

- Digital skiltning tillades som fritstående skiltning, når billedet er at sammenligne med fast skiltning. Størrelse og udformning ifølge bestemmelserne i øvrigt.
- Lysbånd og lyskasser tillades ikke.
- Til oplysning af skilte kan, i begrænset omfang, anvendes spotlamper og armaturer. Disse skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale, i forhold til facaden de opsættes på.
- Digital skiltning kan tillades på bygninger såfremt skiltningen integreres i bygningens arkitektur. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter.
- Lys fra skilte må ikke være til gene for omgivelserne, herunder trafikikkerheden.
- Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer.
- Lys og spotlamper monteres, så de

ikke er til ulempe for trafikanter eller naboer. Lysstyrken tilpasses omgivelserne.

- Laserlys og i øvrigt alt bevægeligt lys tillades ikke opsat.
- Oplysning af facader tillades normalt ikke.

4.2.4

GRØNNE BÆLTER

- Grønne bælter friholdes for skiltning.
- Skilte/pyloner henvises til en placering i de grønne bælters bagkanter.
- Henvisningsskilte, med en skilteflade på højest 1,5 m², kan, i særlige tilfælde og efter forudgående tilladelse fra Kolding Kommune, opsættes ved indkørslen til ejendommen.
- Henvisningsskilte kan være op til 1,5 meter høje og skal altid placeres uden for vejudvidelseslinier/over-



To eksempler på udskårne facadeskilte i Lunderskov og Vester Nebel.

sigtlinier og på eget areal. Er der flere virksomheder, der benytter den samme indkørsel, samordnes henvisningsskiltene.

4.2.5 MIDLERTIDIG SKILTNING

- Midlertidige skilte i forbindelse med byggerier kan opstilles på selve byggepladsen, med en overflade på maksimalt 12 m².
- Salgsskilte for fast ejendom tillades opstillet som informationsskilte i rimelig størrelse på selve matriklen.

4.2.6 SERVICE- OG BENZINSTATIONER

- Der tillades kun opsat ét fritstående logoskilt/standardprisskilt pr. station.
- For stationer på hjørnegrunde tillades dog 2 fritstående logoskilte/

standardprisskilte såfremt facade-længderne mod vejene er over 50 m.

- Fritstående logoskilt og standardprisskilt samordnes i et skilt.
- Fritstående logoskilt/standardprisskilt kan være op til 5 meter højt og have en bredde på 1,5 m.
- Oversigtslinier og vejudvidelseslinier skal friholdes for fritstående logoskilte og standardprisskilte. Tilladelse vil enkelte steder eventuelt kunne indhentes mod udarbejdelse af deklaration om fjernelse for ansøgerens regning, såfremt dette senere kræves af vejmyndigheden.
- Logoskilt og prisskilt kan udføres som lysskilt.
- I forkanten af sternen ved overdækninger ved tankanlæg og bygninger i øvrigt tillades ikke stærke farver, logoer, lysskilte eller lys.
- Overdækninger ved tankanlæg kan

udføres med belysning lysende ned på tankpladsen og kun der.

- Ekstra logoskilte/firmaskilte, butiksskiltning, Quick-food, grillbar, vaskehal, pusleplads, smørehal, reparation eller anden skiltning tillades kun i meget begrænset omfang, og hvor skiltningen er tilpasset bygningens arkitektur. Skriften kan være højest 30 cm høj.
- Plakater og klapskilte tillades kun placeret på og ved bygningen/butikken, og i begrænset omfang, med en skilteflade på højest 0,5 m².
- Øvrige produktreklameflag, bannere, klapskilte, flagguirlander og lignende tillades ikke.
- Hver station må opsætte en indpil pr. indkørsel, udført som lysskilt med et areal på højest 0,25 m².





Kolding
Kommune



Kolding
Kommune

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 75 50 15 00
Telefax 79 79 13 70
EAN 5798005310051
E-mail
byogudvikling@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 20. december 2010
Sagsnr. 10/16822
Løbenr. 225840/10
Sagsbehandler
Mai Bjørn Nielsen
Direkte telefon 79 79 16 07
E-mail mabn@kolding.dk

**Endelig vedtagelse af lokalplan 00715-31, Bramdrup Industripark –
etape 2**

Byrådet vedtog den 13. december 2010 lokalplanen 0715-31.

Offentlig bekendtgørelse sker i Lokalbladet Budstikken tirsdag den 21. december.

Se vedlagte annonce for oplysninger om eventuelle ændringer af planen i forhold til de offentliggjorte forslag samt retsvirkninger og klagevejledning.

Flere oplysninger

Den endeligt vedtagne plan kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, Kolding, på Koldingbibliotekerne og på Kolding Kommunes hjemmeside www.kolding.dk

Planen udleveres desuden i Borgerbutikken, By- og Udviklingsforvaltningen eller ved henvendelse på telefon 7979 7088.

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

Venlig hilsen

Mai Bjørn Nielsen
civilingeniør

Endelig vedtagelse Kommuneplantillæg og lokalplaner

Byrådet har den 13. december 2010 vedtaget nedenstående tillæg til kommuneplan 2010-2021 og lokalplaner.

Tillæg 10 og lokalplan 0022-11 Ved Dyrehavegårdsvej – et boligområde

Kommuneplantillæg og lokalplan med virkning for område mellem Dyrehavegårdsvej, Grønningen og H.C. Petersens Vej.



Kommuneplantillægget ændrer bebyggelsesprocenten fra 30 til 40 for lokalplanområdet. Lokalplanen fastholder området til boligformål og fastholder karakteren af rækkehusbebyggelse langs Dyrehavegårdsvej.

Desuden gives mulighed for bebyggelse i skelbræmmen. Der er kun foretaget redaktionelle ændringer i forhold til forslaget, der blev fremlagt offentligt den 22. september 2010.

Tillæg 14 og lokalplan 0122-71 Ved Bertram Knudsens Vej – et plejecenter

Kommuneplantillæg og lokalplan med virkning for området vest for Kolding Gymnasium, nord for Skovvangen og syd for Bertram Knudsens Vej.



Kommuneplantillægget ændrer etagehøjden fra 2 etager og 11 meter til 3 etager og 12 meter, samt hæver bebyggelsesprocenten fra 40 til 50 for lokalplanområdet. Lokalplanen giver

mulighed for at opføre plejecenter med op til 90 boliger samt tilhørende servicecenter. Der er kun foretaget redaktionelle ændringer i forhold til forslaget, der blev fremlagt offentligt den 15. september 2010.

Lokalplan 0311-14 Ved Lykkegårdsvej – et tæt-lav boligområde

Lokalplan 0311-14 med virkning for området mellem Læssøegade, Lykkegårdsvej og Haveforeningen Munkeparken.



Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 40 tæt-lav boliger på den tidligere vaskeri-grund og er vedtaget med enkelte mindre

ændringer i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 1. september 2010.

Lokalplan 0715-31 Bramdrup Industripark – etape 2 – et erhvervsområde

Lokalplan 0715-31 for området vest for Bramdrup Industripark, mellem Dons Landevej og Højvangen.



Lokalplanen giver mulighed for at udvikle området med erhvervsbebyggelse og angiver byggemuligheder, der sikrer at bevaringsværdige, eksisterende terræn og beplantning bevares. I forhold til lokalplanforslaget, fremlagt offentligt den 28. april

2010, er lokalplanen ændret med hensyn til maksimal befæstigelsesgrad, skovbyggelinjer, lavenergibebyggelse og delområdeafgrænsningen. Herudover er der foretaget redaktionelle ændringer.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse 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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Du kan klage over afgørelsen til Naturklagenævnet Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nkn@nkn.dk. Du kan klage over retlige spørgsmål.

Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at du betaler et gebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen er

på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Naturklagenævnet betaler gebyret tilbage, hvis klageren får helt eller delvist ret.

Vil du anlægge retssag, skal du gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne lokalplaner og kommuneplantillæg kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, Kolding, på Koldingbibliotekerne og på Kolding Kommunes hjemmeside www.kolding.dk/lokalplan

Planerne kan desuden købes i Borgerbutikken, By- og Udviklingsforvaltningen, ved bestilling på www.kolding.dk eller ved henvendelse på telefon 79 79 70 88.

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