



Viuf Vesterby 2

- et haveboligområde ved Vestersig

23. juni 2008



Kolding Kommune

Indhold

Indledning 3

Lokalplanområdets beliggenhed 3

Baggrund og formål 4

Bestemmelser 5

§ 1 Formål 5

§ 2 Område og zonestatus 6

§ 3 Områdets anvendelse 7

§ 4 Udstykninger 7

§ 5 Veje, stier og parkering 8

§ 6 Ledningsanlæg 9

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 9

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 10

§ 9 Ubebyggede arealer 11

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 13

§ 11 Bevaring af bebyggelse 13

§ 12 Ophævelse af lokalplan 14

§ 13 Grundejerforening 14

§ 14 Servitutter 14

§ 15 Påtaleret 15

Vedtagelsespåtegning 16

Fornyset vedtagelsespåtegning 18

Retsvirkninger 19

Redegørelse 20

Eksisterende forhold 20

Lokalplanens indhold 21

Trafik 22

Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden 23

Jordbundsforhold 23

Fælles friarealer 23

Beskyttelse af beplantning 24

Affaldshåndtering 25

Miljøforhold 25

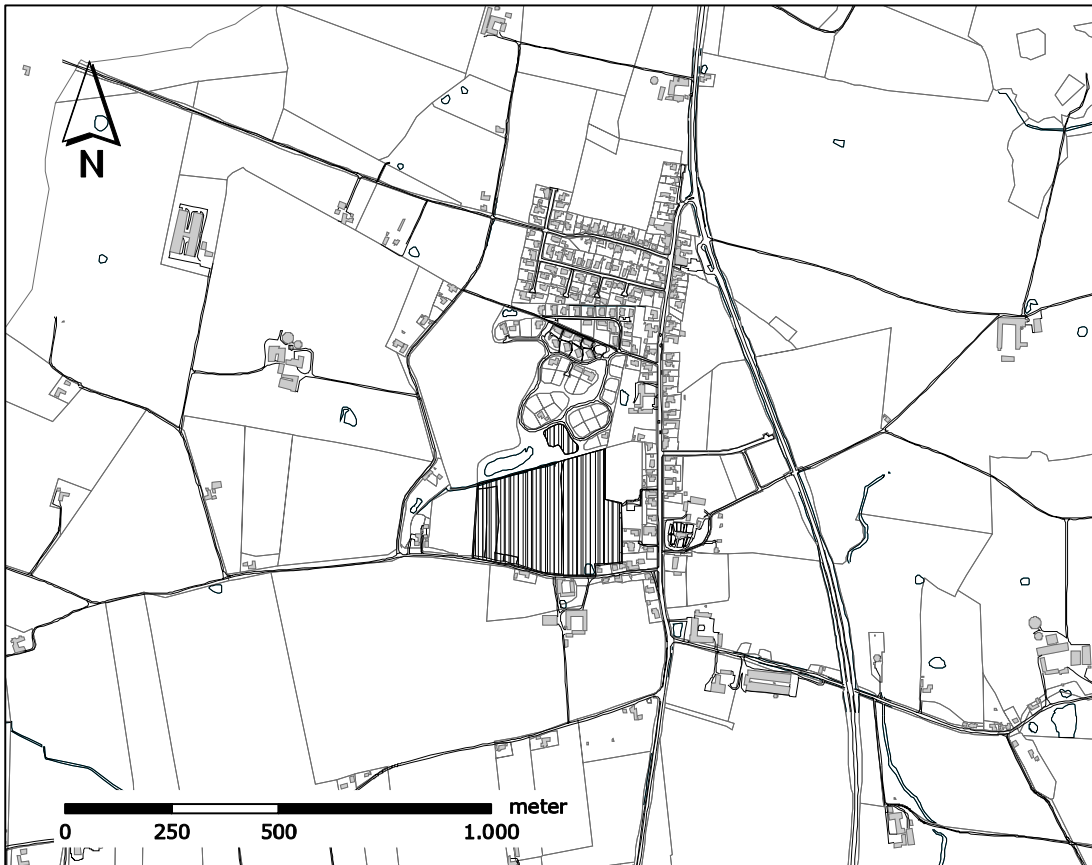
Økologi i planlægning og byggeri 25

Agenda 21 – naturmiljøvurdering 25

Forhold til øvrig planlægning for området 25

Regionplan 2005-2017 25

Kystnærhed	25
Kirkeomgivelser	26
Grundvand	26
Naturområde, småbiotoper	27
Kommuneplan 2001-2009	27
Hovedstruktur	27
Rammedel	27
Zonestatus	28
Spildevandsplan	28
Vandforsyning	28
Varmeplan 2002	28
Tilladelser mv. fra andre myndigheder	28
Ophævelse af landbrugspligt	28
Naturbeskyttelsesloven	29
Vejanlæg mm.	29
Øvrige forhold	29
Ledningsanlæg	29
Byggeriets omfang og placering	29
Arkæologiske og fossile fund	29
Sammenfattende redegørelse efter lov om miljøvurdering	30
Redegørelse	30
Miljörapport	31
Resumé	31
Lokalplanens indhold, hovedformål og forbindelse med andre relevante planer	31
Miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres	31
Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentlig berørt	32
Eksisterende miljøproblemer	33
Miljøbeskyttelsesmål	33
Den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet	33
Planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet	34
En vurdering af alternativer	35
En beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning	35



Oversigtskort

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er umiddelbart vest for landsbyen Viuf og har vejadgang fra Vestersig. En mindre del af området har vejadgang fra Buhlsvej. Lokalplanområdet omfatter i alt cirka 8 ha. Heraf er de 7,7 ha nuværende landbrugsområde og cirka 0,3 ha er et areal, der hidtil har været udlagt til daginstitution. Det meste af lokalplanområdet ligger i landzone. Området er omfattet af funktionsområde 06 Viuf i rammedelen i Kommuneplan 2001-2009. Lokalplanområdet udgør den sydlige del af enkeltområde 0633 Viuf Vesterby.

Baggrund og formål

I 2001 vedtog Byrådet i Kolding Kommune lokalplan 0633-11 Viuf Vesterby, der muliggjorde byggeri af tæt-lav og åben-lav boliger. Efterspørgslen på grunde oversteg alle forventninger, så der efter få år måtte meldes udsolgt. Derfor er der nu udarbejdet en lokalplan, som indeholder muligheden for 46 nye haveboliger. Det er hensigten, at de nye haveboliger skal være en nænsom udvidelse af området, så det samlet set vil virke som en helhed. De nye haveboliger skal udstykkes efter samme principper med boligenklaver på "bakkeøerne", lavere liggende krumme vejforløb og levende hegn langs boligvejene. Det fælles friareal fra lokalplan 0633-11 udvides i den nye lokalplan, så der dannes en samlet landskabskile fra det åbne land ind til fodboldbanen i øst. Resterne af et levende hegn i dette friareal bevares.

I lokalplan 0633-11 blev der udlagt et område til daginstitution. Få år efter lokalplanens vedtagelse besluttede Byrådet at opføre en daginstitution ved Alminde-Viuf hallen, da denne placering viste sig mere hensigtsmæssig. Der er derfor ikke længere behov for det udlagte område i Viuf Vesterby. På denne baggrund bliver dette område nu taget ud af lokalplan 0633-11 og udlagt i denne lokalplan til 3 boligparceller.

Den største del af lokalplanområdet er i Regionplanen defineret som kirkeomgivelser. Det vil sige at de åbne marker i dag har stor betydning for oplevelsen af Viuf Kirke, når man befinder sig vest for landsbyen. Det stiller særlige krav til en ny haveboligbebyggelse, hvor det har betydning, hvilke arealer der friholdes for bebyggelse, og hvilken helhedsvirkning området kan bibringes med begrænsninger for bygningernes ydre fremtræden og for beplantning.

Adgang til området sker fra Vestersig, med undtagelse af de 7 nordligst beliggende boligparceller, der vil have vejadgang fra Buhlsvej. Stier binder bebyggelsen sammen med området i nord, med vejen Vestersig og Storgaden øst for.

Efter byggemodningen er det meningen, at Vestersig skal trafiksaneres fra Storgaden og til adgangsvejen til lokalplanområdet.

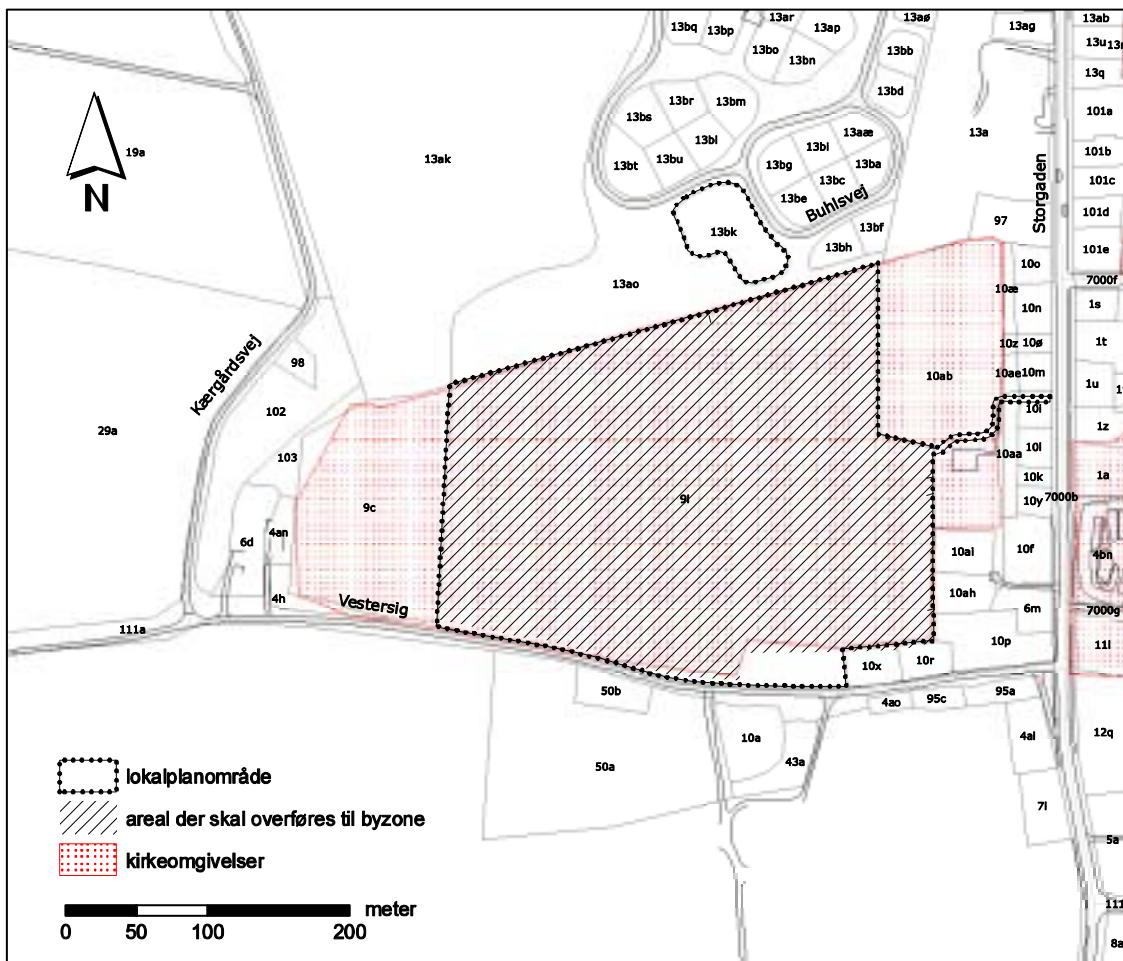
Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at sikre nye muligheder for bosætning i Viuf
- at sikre indkig til Viuf Kirke fra vejen Vestersig og fra det nordlige fællesareal
- at boligbebyggelse og beplantning underordner sig kirkeomgivelserne således, at der sikres en ro og helhed
- at det nye boligområde harmonerer med boligområdet nord for
- at området bliver udformet, så der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer bliver sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs
- at det levende hegn bliver bevaret ved sædvanlig pleje og fornyelse
- at hegn i skel kun er levende hegn



Kortbilag 1 – Lokalplanområde, zoneforhold og kirkeomgivelser

§ 2 Område og zonestatus

2.1

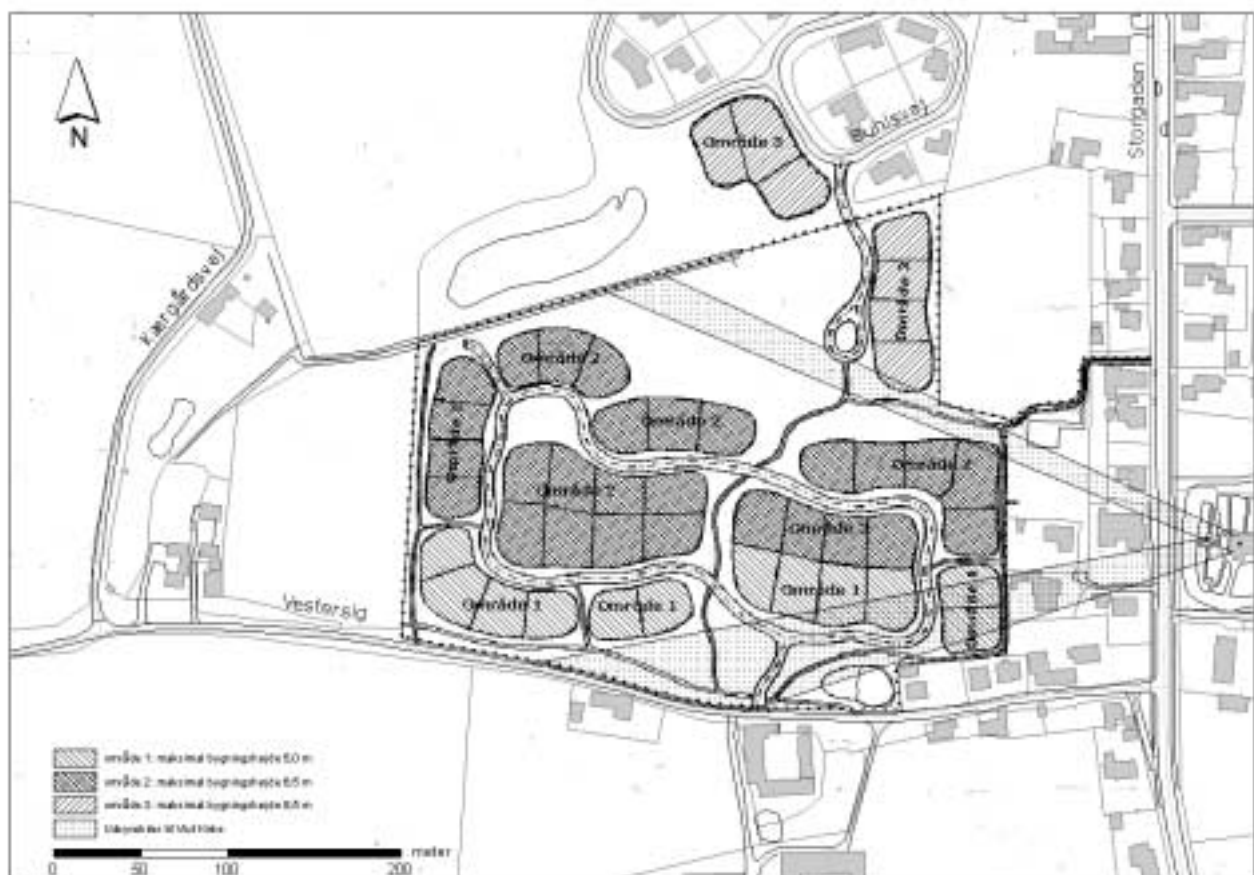
Lokalplanområdet afgrænses mod vest af jordbrugsareal ved Vestersig, mod nord af lokalplanområde 0633-11, mod øst af fodboldbane og legeplads og mod syd af vejen Vestersig. I lokalplanområdet er medtaget en smal stribe jord der fører ud til Storgaden. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 9l, 13bk og del af 10aa, 10ab, 10i Viuf By, Viuf, samt alle parceller, der efter den 19. juni 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2.1 nævnte område, som på kortbilag 1 er vist med en skrå skravering, fra landzone til byzone.

2.3

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



Kortbilag 2 – Maksimale bygningshøjder og udsynskiler (se større kort bagest i hæftet)

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Området må kun anvendes til boligformål i form af helårsbeboelse. Der må kun opføres åben-lav bebyggelse. Grønt område skal friholdes for bebyggelse.

3.2

Der må kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel

3.3

Inden for området kan tillades opført transformerstation til områdets forsyning. Der kan tillades opstilling af en varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til kollektiv varmforsyning.

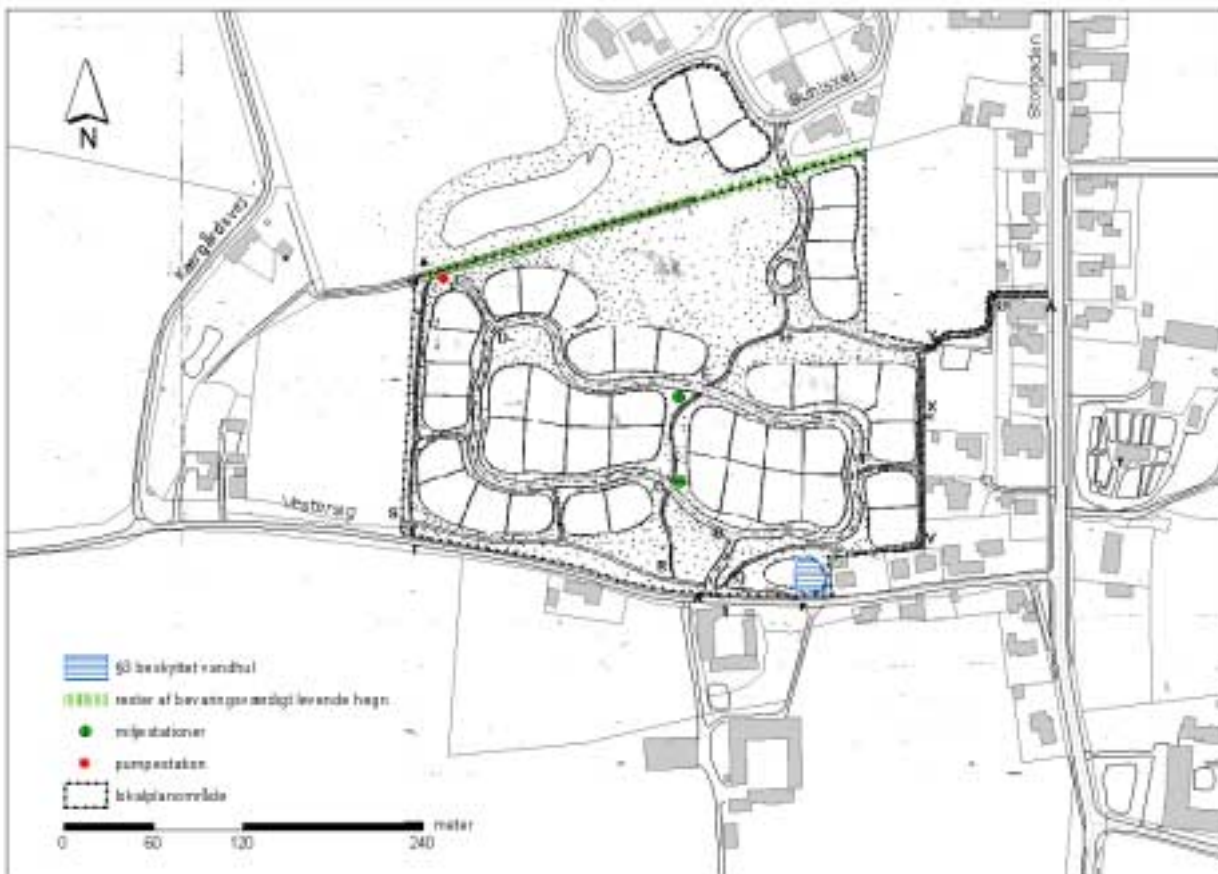
§ 4 Udstykninger

4.1

Ændring af ejendommens størrelse og afgrænsning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste principskitse. Grunde skal udstykkes med en størrelse på mindst 700 m² og højst 1300 m².

4.2

Ved udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse skal skel mod vej, sti og fællesareal - som vist på kortbilag 3 og 4 - dannes med kurvet forløb og kun få egentligt retliniede delstrækninger.



Kortbilag 3 – veje, stier, miljøstationer, parceller og vandhul (se større kort bagest i hæftet)

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Boligvejene A-B-C-D-E-F-B og G-I udlægges som vist på kortbilag 3 i mindst 10 meters bredde. Vejen G-I udlægges med en vendeplads som vist på kortbilag 3. Vejene befæstes med asfalt i minimum 5 meters bredde og anlægges til lav kørehastighed med størst afstand mellem fartdæmpere på 75 m, svarende til referencehastighed 30 km/t. De skarpe vejsving betragtes som fartdæmpere uden yderligere foranstaltninger.

Stikvejen D-J til pumpestation udlægges i 5 meters bredde. Vejen udlægges som vist på kortbilag 3, og befæstes med græsarmering i 3 meters bredde.

Hovedstierne P-Q-R-S, R-C-E-H-I og H-Y-Ø-Å udlægges i 4 meters bredde. Stierne udlægges som vist på kortbilag 3. Stierne befæstes med asfalt i 2 meters bredde.

Øvrige stier, som vist på kortbilag 3, udlægges som naturstier i minimum 4 meters bredde.

Stierne befæstes med grus i 2 meters bredde. Stien T-U forbindes med området nord for lokalplanområdet med en gangbro hen over grøften.

5.2

Veje og stier skal - som vist på kortbilag 3 - udlægges med kurvet forløb og kun med retliniede delstrækninger ved overgangskurver.

5.3

Der skal anlægges minimum 2 parkeringspladser pr. bolig til parkering på egen grund.

§ 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 være etableret fælles TV- og radioantenneanlæg for området eller området skal tilknyttes eksisterende fællesantenneanlæg, og der skal være etableret tilslutningsmulighed fra fællesantenneanlæg til den enkelte bolig.

6.4

Ved offentlige kloakker og private, fælles kloakker skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloaklednings midtlinie.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte boligparcel må ikke overstige 25. Andele i et selvstændigt matrikuleret fælles friareal må ikke medregnes i boligparcellens areal. Der må bygges op til 1½ etage.

7.2

Højden målt til kip i forhold til det nuværende terræn, fastlagt ved ét eller flere niveauplaner i henhold til bygningsreglementet, må for den enkelte boligparcel ikke overstige:

Område 1: 5,0 meter

Område 2: 6,5 meter

Område 3: 8,5 meter

De ovenfor nævnte områder og højder refererer til den på kortbilag 2 viste principskitse.

7.3

Tage skal være symmetriske. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20 grader.

7.4

Bebyggelse som garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger, skal holdes i en afstand af mindst 1,5 meter fra veje, stier, offentlige arealer og lignende.

7.5

Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, blot skal taghældningen være, som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel.

7.6

Fællesarealer angivet med priksignatur på kortbilag 3 skal friholdes for bebyggelse.

7.7

Anlæg til opsamling og opbevaring af genbrugsmaterialer skal placeres ved vej- og stiknudepunkter - i princippet som vist på kortbilag 3. Miljøstationerne skal omkranses af bøgepur.

7.8

Der må ikke opsættes master med en højde på mere end 3 meter, inden for området. Undtaget herfra er flagstænger.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til ydervægge må kun anvendes uglaseret tegl og træ. Vandskuret eller glatpudset ydervæg kan tillades. Ved anvendelse af træ eller ved glatpudsning skal ydervægge fremstå i en farve i forhold sort, hvid og kulør i valøren 7010 (jf. NCS, Natural Color System). Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes.

8.2

Til tag skal anvendes uglaseret tegl, tagpap med listedækning eller skiferbeklædning. Tage må kun fremtræde i sort eller mørkegrå nuance eller en blanding af disse. Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstrin 10 (mat).

8.3

Ovenlysvinduer må kun udgøre en tiendedel af en tagflades areal. Ovenlysvinduernes bredde må sammenlagt kun udgøre en tredjedel af en tagflades længde, med mindre der er tale om rytterlys. Der må ikke opsættes solceller på tagfladerne.

8.4

Kviste skal udføres med en bredde på højst 2 meter og sammenlagt højst udgøre en trediedel af længden på den enkelte tagflade.

8.5

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger må kun udføres i tegl og træ og skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, jf. § 8.1, 8.2 og 8.3.

8.6

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

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Arealer vist med priksignatur på kortbilag 3, inklusive stirabatter langs områdegrænse, skal udlægges til fælles opholds- og legearealer med naturpræg. Arealer langs vejene skal vedligeholdes som græsabat, mens øvrige arealer skal have naturpræg som til årligt høslæt. De fælles opholds- og legearealer friholdes for bygge- og anlægsaktivitet.

9.2

Opholdsarealet skal på den enkelte ejendom mindst svare til 100 % af boligetagearealet.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, terrasse, fælles opholdsareal, legeplads og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Areal til miljøstation skal være befæstet.

9.4

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Skråninger mod fællesareal skal have hældningen 1:3 (1 meter lodret for hver 3 meter vandret) eller mindre. Der skal være afrunding ved skel og facader. Afrundingen skal være mindst 1 meter ind på grunden målt fra skel og mindst 1 meter målt fra facade.

Skråninger mod naboskel skal have hældningen 1:2 (1 meter lodret for hver 2 meter vandret) eller mindre. Der skal være afrunding ved skel og facader. Afrundingen skal være mindst 1 meter ind på grunden målt fra skel og mindst 1 meter målt fra facade.

9.5

Beplantning af fælles friarealer skal i princippet beplantes som vist på kortbilag 4 - Illustrationsplan. Hegn i skel skal være levende hegn. Hegn, der grænser op til stien Q-V-X-Y, skal plantes som hæk eller buske. Vest for naturstien T-U skal der plantes en dobbeltrækket beplantning som en blanding af *Amelanchier spicata* (bærmispel), *Cornus sanguinea* (rød kornel), *Carteaegus monogyna* (hvidtjørn), *Diervilla lonicera* Dilon (diervilla), *Malus sylvestris* masyl (vildæble), *Prunus spinosa* (slåen) og *Posa nitida* Kebu (skinnende rosa). Øvrig beplantning i skel skal plantes som bøgehæk. Mod vej, sti og fællesarealer skal hæk og buske plantes mindst 0,30 meter bag skel. Ved eventuel etablering af pumpestation – vist på kortbilag 3 – skal der etableres skærmende beplantning omkring den. Langs boligvejene skal der plantes grupper af

paradisæbletræer – som Malus hybrid Braendhjaer (paradisæble), Malus hybrid Gorgeous (paradisæble), Malus hybrid Rudolph (paradisæble) som vist på kortbilag 4.

9.6

Langs vejene og hvor de fælles friarealer ligger i udsigtskilerne til Viuf Kirke – vist på kortbilag 2 – må der kun plantes træer og buske med en forventet maksimal højde på 5 meter. Beplantningen i udsigtskilerne holdes indenfor sorterne Amelanchier laevis (bærmispel), Aronia melanocarpa (surbær), Crataegus intricata (skarlagentjørn), Malus hybrid Braendhjaer (paradisæble), Malus hybrid Gorgeous (paradisæble), Malus hybrid Rudolph (paradisæble).

9.7

Den bevaringsværdige hegnslinie skal bevares med sin spredte beplantning jf. kortbilag 3. Den eksisterende beplantning skal bevares og vækstvilkårene skal sikres ved sædvanlig pleje og fornyelse.

9.8

Det § 3 beskyttede vandhul vist på kortbilag 3, skal i en afstand af 10 meter friholdes for bebyggelse og faste anlæg. Der må kun være sparsom beplantning omkring vandhullet, og mod vest skal vandhullet friholdes for beplantning i en afstand af 10 meter. Vandhullet må ikke indhegnes.

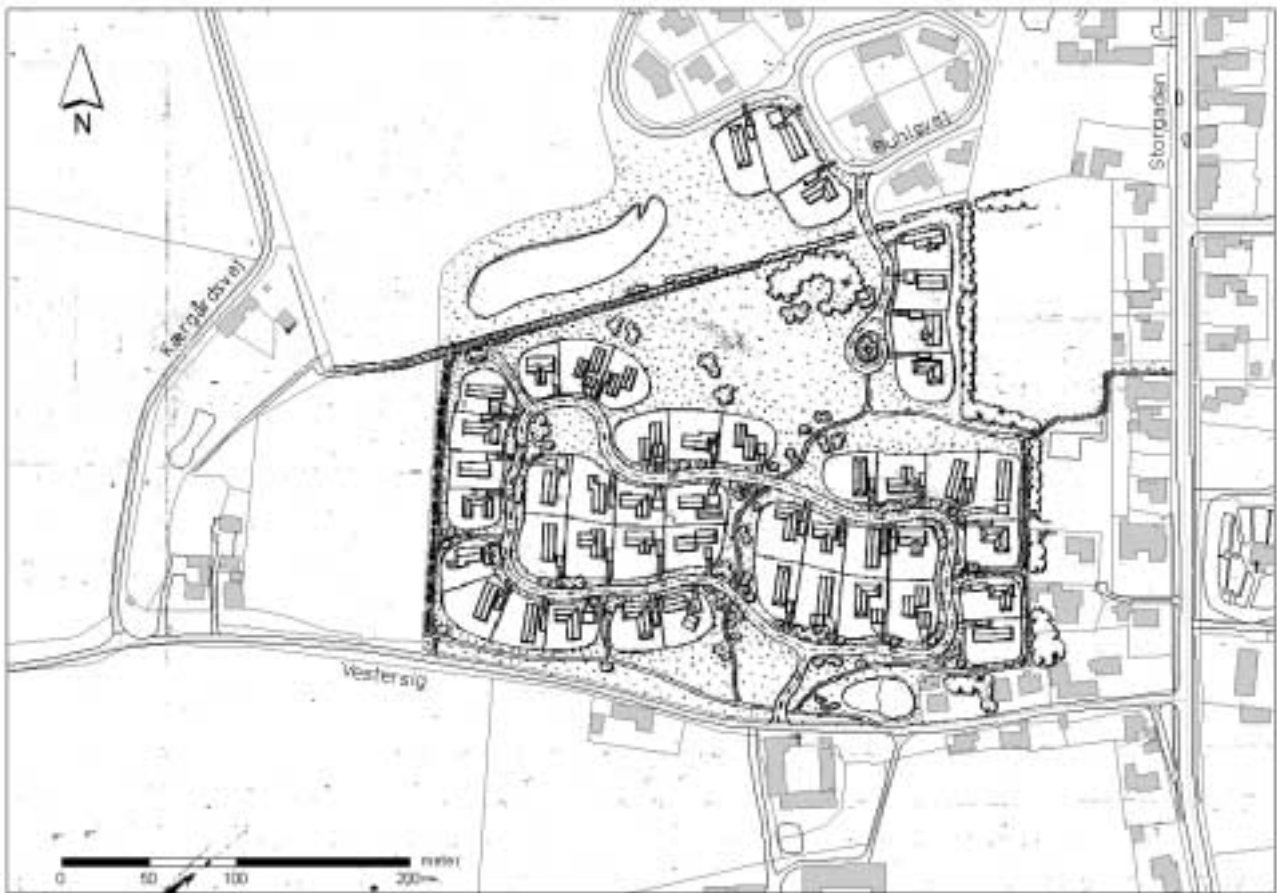
9.9

Veje og hovedstier skal forsynes med belysning, der skal fremstå med armatur som Albertslund mini på master med 3 meters højde.

Naturstier skal friholdes for belysning.

9.10

Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne og anhængere. Lystbåd og anhænger med op til 1,8 meters højde tillades opstillet på egen parcel i baghave.



Kortbilag 4 – illustrationsplan (se større kort bagest i hæftet)

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse er etableret

- hovedstierne P-Q-R-S og R-C-E-H-I og H -Y-Ø vist på kortbilag
- naturstien T-U vist på kortbilag 3
- fælles friarealer, vejadgang og beplantning
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af genbrugsmaterialer

eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse.

10.2

Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted. Undtaget herfra er huse opført som lavenergihuse, der opfylder klassificeringskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglementet for småhuse 1998.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 0633-11 ophæves for ejendommen 13 bk Viuf By, Viuf, der er nævnt i § 2.1. Lokalplan 0633-11 blev vedtaget af Kolding Byråd den 28. maj 2001.

§ 13 Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område. 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.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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.

13.5

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9.1. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

13.6

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse.

(SAG NR.: 06.107.13)

KOLDING BYRÅD, den 11. september 2006

Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i

JyskeVestkysten og Kolding Ugeavis den 20. september 2006

Lokalplanforslaget er vedtaget endeligt.

(SAG NR.: 07.5.33)

KOLDING BYRÅD, den 26. februar 2007

Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i

Kolding Ugeavis den 7. marts 2007

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 9L, 10I, 10AA, 10AB og 13BK Viuf By, Viuf.

Lokalplan 0633-11 tinglyst d. 30.08.2001 begæres i henhold til § 12 aflyst på matr. nr. 13BK Viuf By, Viuf.

Lokalplanen hviler fortsat på andre ejendomme.

Kolding, den 28.03.2007

Jens kr. Petersen

Landinspektør.

Retten i Kolding
Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 13BK, Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Kolding Kommune

Lyst første gang den: 30.08.2001 under nr. 20041

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8035

Aflyst af Tingbogen den 30.03.2007

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 9 L, Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Kolding Kommune

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8030

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8030

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 10 I, Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Andelsselskabet Viuf Øvelseshus

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8030

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8031

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 10 A m.fl., Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Johan Terp-Hansen

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8030

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8032

Lyst fsv. 10 aa Viuf by, Viuf

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 21 D m.fl., Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Viuf Kommune

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8030

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8033

Lyst fsv. 10 ab Viuf by, Viuf

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 13 BK, Viuf By, Viuf

Ejendomsejer: Kolding Kommune

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8030

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8034

Retten i Kolding den 02.04.2007

Jette Enemark

Forny et vedtagelse

Som følge af Naturklagenævnets ophævelse den 16. maj 2008 af den vedtagne lokalplan er lokalplanforslaget genbehandlet.

Ved den fornyede behandling og vedtagelse besluttede Byrådet, at stien G -Æ-Z udgår af planen.

Forny et vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget endeligt.

(SAG NR.: 08.35.16)

KOLDING BYRÅD, den 23. juni 2008



Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i

Kolding Ugeavis den 2. juli 2008

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 § 2.2 bestemmelser om, at det af planen omfattede område vist på kortbilag 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



Lokalplanområdet set nord for grøften – resterne af det levende hegn ses i forgrunden.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger vest for det eksisterende Viuf på en svagt skrånende bakke, der har toppunkt ved Viuf Kirke og skråner ud mod vest. Inden for lokalplanområdet falder terrænet fra kote 66,5 meter i øst til kote 62,0 meter i vest. Mod nord skråner terrænet ned mod et blødt, fugtigt terræn, der skyder sig som en kileformet lavning ind i området. Langs lokalplanens nordgrænse løber en grøft og resterne af et levende hegn. Mod øst afgrænses området af et dobbeltradede levende hegn og mod syd af den stille landevej Vestersig. Tæt ved landevejen ligger et tilvokset vandhul beskyttet efter naturbeskyttelsesloven. Mod vest breder de åbne marker sig med spredte gårdbebyggelser. Lokalplanområdet ligger i dag hen som åben mark. Lokalplanen medtager et smalt areal der forbinder området med aktivitetspladsen og Storgaden.



Skelbeplantningen langs lokalplanområdets østgrænse

Lokalplanens indhold

I området bliver der mulighed for at opføre ind til 46 nye åben-lav boliger. Udstykning sker efter samme principper som i boligområdet nord for – slyngede boligveje, boliger beliggende på bakkeøer og med hegn i skel, der også danner slyngede forløb. Den store lavning i landskabet anvendes som fælles friarealer, således at der, sammen med arealet nord for, dannes et samlet område.

Det nordlige friareal suppleres af et mindre areal i syd, der omfatter et vandhul. Vandhullet søges omformet så brinkerne udjævnes, og en del beplantning fjernes. Planen er, at dyrelivet i vandhullet skal styrkes, og at vandhullet skal kunne indgå, som en integreret del af friarealet og blive et sted, man kan lege og opholde sig ved.

Kirkeomgivelserne til Viuf Kirke har stor betydning for boligbebyggelsens omfang og udformning. Lokalplanen muliggør fortsat indkig til kirken, og helheden for bebyggelsen sikres. Bebyggelsen og beplantningen skal så vidt muligt danne en rolig ensartet flade, der lægger sig oven på det eksisterende terræn. Området skal i bebygget stand med friarealer og naturpræg bidrage til en afrunding af landsbyen Viuf mod landskabet i vest.

Stierne i området skal knytte bebyggelsen sammen med bebyggelsen nord for, med Storgaden, sikre stiforbindelse langs Vestersig, mod grænsen til det åbne land og langs skelbeplantningen i øst.

Bag skelbeplantningen i øst er der fodboldbane og et aktivitetsområde, som kan benyttes af beboerne i området. Grundejerforeningen har derudover mulighed for at etablere nærlegepladser i de fælles friarealer.



Kig fra Vestersig mod vest.

Trafik

Størstedelen af området får vejadgang fra Vestersig. Boligvejen udformes som en stor vejslynge med mange bugter, der kan nedsætte hastigheden til cirka 30 km/t. De nordligste 7 boligparceller får vejadgang fra Buhlsvej i nord. Vejen afsluttes med en lille slynge, der fungerer som vendeplads.

Alle veje i lokalplanområdet anlægges med en 5 meter bred asfaltbelægning og med belysning som Albertslund mini på master med 3 meters højde.

Lokalplanen udlægger hovedstier og naturstier. Der udlægges en hovedsti fra boligområdet nord for og ned til Vestersig. Langs Vestersig udlægges også areal til en hovedsti. Langs lokalplanområdets vestgrænse skal en natursti - og bro over grøften – skabe forbindelse mellem Vestersig og stisystemet nord for. Langs områdets østgrænse etableres endnu en natursti. Herfra laves passager gennem skelbeplantningen ind til aktivitetsområdet og fodboldbanen. En sti føres videre ud forbi Forsamlingshuset til Storgaden. Denne sti forventes at blive den mest sikre skolevej. Inden for lokalplanområdet udlægges desuden kortere stier, som knytter stinet tæt yderligere sammen.

Hovedstierne anlægges med en to meter bred asfaltbelægning, og med belysning som Albertslund mini med master med 3 meters højde. Naturstierne anlægges som 2 meter brede grusstier uden belysning.

Bebyggelsens omfang og ydre fremtræden

Næsten hele lokalplanområdet er registreret som kirkeomgivelser. Det er Viuf Kirkes forhold til det åbne land, der har betydning for dette sted.

I bebyggelsesplanen er derfor friholdt 2 kiler, der skal bevare indkigget til kirken, og der er lavet begrænsninger, som yderligere skal sikre indkig og helhed for området således:

- at alle bygninger skal have symmetriske sadeltage
- maksimal højde på bebyggelse på 5,0, 6,5 og 8,5 meter
- lav beplantning til vejarealer og i udsynskilerne
- ydervægge og tage holdt i jordfarver
- at der ikke anvendes reflekterende tagmaterialer og begrænsning for omfanget af ovenlysvinduer

Jordbundsforhold

I en del af det fælles friareal har jordoverfladen vist sig fugtig og blød. Der er disse steder registreret forekomst af gytje (kridttidsaflejringer af organisk materiale). Dette har givet anledning til at Teknisk Forvaltning i januar 2006 iværksatte en undersøgelse af jordbundsforholdene efter den skitserede bebyggelsesplan.

Fælles friarealer

I den nordlige del af lokalplanområdet udlægges et fælles friareal, der sammen med friarealet i lokalplan 0633-11 Viuf Vesterby udgør en kileform beliggende i områdets lavest liggende terræn. I den nordøstlige del af friarealet skal en lille skovbeplantning give kontrast til det åbne landskab. Derudover plantes der mindre grupper af buske og træer. På vendepladsen plantes en lille gruppe træer der tillader udsyn under trækronen. Dele af området er fugtigt og skal bevares således for sammen med de mere tørre arealer at give et varieret dyre- og planteliv.

I det sydlige område langs Vestersig ligger et mindre fælles friareal, hvortil der indgår et vandhul beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3. I samarbejde med Vejle Amt planlægges den omformet, så brinkerne kan udjævnes. Det er håbet, at dyrelivet i vandhullet kan forbedres, og at stedet kan have rekreativ værdi for beboerne i området. Vandhullet skal derfor indgå som en integreret del af områdets fælles friarealer uden omkransende hegn. Vandhullet sikres ved bestemmelser om at friholde et areal af mindst 10 meters bredde rundt om det.



Vandhullet ved Vestersig

En bevaring af dyrelivet i vandhullet afhænger af, at der kan komme tilstrækkeligt sollys til vandoverfladen. Det har også stor betydning, at vandhullet ikke dækkes af nedfaldne blade eller andet organisk materiale, da nedbrydelsen forbruger alt ilten i vandhullet. Der må derfor kun være sparsom beplantning omkring vandhullet.

Da der er grundvandsinteresser i området, bør alle fælles friarealer plejes ekstensivt uden brug af sprøjtemidler og gødning. Også af hensyn til grundvandsinteresserne bør græsset kun slåes en gang om året.

Langs områdets vestgrænse plantes der et dobbeltrækket blandingshegn bestående af bærmispel, rød kornel, hvidtjørn, diervilla, vildæble, slåen og skinnende rosa. For at kunne bevare indkig til Viuf Kirke er der fastlagt udsynskiler. Kilerne må kun være beplantet med træer og buske med naturlig begrænset højde indenfor arterne bærmispel, surbær, skarlagentjørn og paradisæble. Langs boligvejene plantes paradisæbletræer af en maksimal højde af 5 meter. Ved eventuel etablering af pumpestation i områdets nordvestlige hjørne – etableres en skærmende beplantning her.

Beskyttelse af beplantning

Resterne af det eksisterende hegn langs grøften – vist på kortbilag 3 - skal bevares som en spredt beplantning. Udgående træer skal erstattes med nye træer af samme sort. I byggemodningsfasen skal træerne sikres ved passende afskærmning, det vil sige, at der som minimum skal opsættes hegn ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

Affaldshåndtering

Lokalplanen anviser placering af miljøstationer til opbevaring af genbrugsmaterialer. Det påhviler udstykker at vedligeholde og administrere arealer, hvor der opbevares genbrugsmaterialer, indtil en grundejerforening eller en anden beboerorganisation er etableret.

Miljøstationerne skal omkranses af bøgepur.

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.

Økologi i planlægning og byggeri

Lokalplanen fastlægger kun forhold af planmæssig karakter, i henhold til planloven. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet i bestemmelser omfattende terrænet, beplantning og krav til placering af bebyggelse. En særlig bykologisk indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling. Retningslinier fremgår af publikationen "Økologi i planlægning og byggeri", Kolding Kommune, 1999.

Agenda 21 – naturmiljøvurdering

Naturmiljøvurderingen viser, at denne plan kan gennemføres under hensyntagen til områdets natur- og miljøinteresser. Natur- og miljøhensynene er tilgodeset i denne plan ved, at:

- Størstedelen af de eksisterende hegn og beplantninger bevares
- Der udlægges et fælles friareal som grønt område, der sammen med friarealet i lokalplanområdet nord for danner sammenhæng fra det åbne land til boldbanerne
- Et eksisterende, beskyttet vandhul integreres i friarealet
- Beplantning ved vandhullet ryddes, så dette får bedre lysindfald
- Hegn i skel skal være levende hegn
- Der plantes træer langs boligveje
- Beplantning skal bestå af hjemmehørende, egnskarakteristiske arter

Samlet set tilføres området mere natur, end der fjernes.

Derved vurderes det, at lokalplanen kan virke fremmende i forhold til Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet, såsom at lokalplanlægning skal sikre forbedring af planters og dyrs livsvilkår.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 2005-2017

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.



Kig fra Vestersig mod kirken og lokalplanområdet.

Kirkeomgivelser

Kirkerne anses som en væsentlig del af kulturarven, og der blev derfor i 1989 udpeget beskyttelseszoner omkring kirkerne i Vejle Amt. Næsten hele lokalplanområdet ligger inden for kirkeomgivelserne for Viuf Kirke i kategorien fjernomgivelser.

Fjernomgivelserne er i regionplan 2005 defineret som:

"Kirkens fjernomgivelse er det åbne agerlandskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Her vil nye fritliggende bygninger samt særlig store eller høje driftsbygninger være genevende. Store tekniske anlæg, som f.eks. højspændingsmaster og vejanlæg, vil ligeledes kunne virke uheldigt dominerende eller ødelæggende for et fint samspil mellem kirke og landskab."

Amtets retningslinier er derfor:

"Inden for beskyttelseszonerne omkring kirkerne kan der kun opføres bygninger, tekniske anlæg mv., hvis det kan ske uden at hensynet til kirkernes landskabelige beliggenhed eller samspil med landsbymiljøet herved tilsidesættes"

I miljørapporten vedlagt denne lokalplan er lokalplanområdets forhold til kirkeomgivelserne nærmere analyseret.

Grundvand

Lokalplanens område ligger i Regionplan 2005 - 2017 for Vejle Amt i område med særlig drikkevandsinteresse, inden for Viuf Vandværks indvindingsopland og inden for indsatsområde 2.

Naturområde, småbiotoper

Lokalplanområdet er i Regionplan 2005 udpeget som en del af et større område, hvor småbiotoper skal søges bevaret. I Regionplanen defineres småbiotoper som: "små naturlokaliteter (vandhuller, småsøer, levende hegn, vildtplantninger, småskove, moser, enge, overdrev m.m.) i det åbne land. Småbiotoperne er værdifulde i sig selv, men er også værdifulde som en del af et netværk af levesteder for planter og dyr. Værdien af småbiotoperne øges, jo tættere netværket af småbiotoper er - hermed bliver spredningsmulighederne for organismerne bedre."

Lokalplanen giver mulighed for en forbedring af miljøet for småbiotoper ved en renovering af vandhullet og ved etablering af flere levende hegn og anden beplantning.

Kommuneplan 2001-2009

Hovedstruktur

I Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2014 foreslås det, at man i Trekantområdet fortrinsvis bygger nye byboliger og haveboliger i forstæderne. En mindre del – cirka 10 % - forestiller man sig skal være fremtidige "landsbyboliger", der knytter sig til landsbyens sociale liv og har nærhed til naturen. Nye landsbyboliger kan være med til at opretholde landsbyens servicefunktioner, og her kan bygges videre på et attraktivt landsbymiljø. Viuf Vesterby 2 er udpeget som et sådant område. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med hovedstrukturens intentioner om Koldings udvikling frem til 2009.

Rammedel

Området er del af rammedelens funktionsområde 0633. Her er lokalplanområdet udlagt som haveboligområde med bestemmelserne:

- anvendes til åben-lav eller tæt-lav, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Offentlig og privat service kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet
- bebyggelsesprocent højst 25 for en ejendom eller for et område under ét
- bygningshøjde indtil 1½ etage/ 8,5 meter
- opholdsareal mindst som hele etagearealet
- størrelse og facadelængde ved åben-lav bebyggelse mindst 700 m²/20 meter

Lokalplanen omfatter del af enkeltområde 0633. Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen, bortset fra bestemmelsen om at der skal udlægges areal til fornødne daginstitutioner, vedrørende antallet af boliger og hvad angår tilslutningspligten til naturgas. Hjemmel til at ændre indholdet findes i tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2001-2009, der fremlægges samtidig med lokalplanen. Lokalplanen er med disse justeringer i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen.

Citat fra de ændrede rammebestemmelser:

"0633 Viuf Vesterby

1. Særlige anvendelsesbestemmelser

Mindst 15% af boligområdets areal udlægges som større samlede friarealer af forskellig karakter. Der udlægges grønt område mod landzone i retning Kærgårdsvej og mod Vestersig. Området overføres til byzone.

2. Bebyggelsens art, omfang og bestemmelser

Åben-lav og tæt-lav bebyggelse med højst 94 boliger. Ny bebyggelse og anlæg skal tilpasses omgivelserne. Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål, så hensyntagen til bestående forhold kan gå forud. Nærmere planlægning skal åbne mulighed for optimeret grundvandsbeskyttelse, idet der henvises til Vejle Amts grundvandsplan, tillæg nr. 29 til Regionplan 1997.

3. Bebyggelsens ydre bevaring

Samlet bebyggelse skal udgøre en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv. Ny bebyggelse skal i øvrigt have en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

4. Natur, trafik og varmeforsyning

Haveboligområde udlægges med fælles opholds- og legearealer. Grønt område omkring bebyggelser udlægges som naturområde, med ekstensiv pleje og faunapassage. Området ligger inden for drikkevandsområde og indvindingsopland for Viuf Vandværk.

Der skal sikres sti langs grænse mod landzone og langs Vestersig. Områder til ny bebyggelse skal indrettes til lav kørehastighed med fortrin for bløde trafikanter."

Zonestatus

En mindre del af lokalplanens område har status af byzone. Den resterende del overføres til byzone. Lokalplan 0633-11 ophæves for matrikelnummer 13 bk Viuf By, Viuf.

Spildevandsplan

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

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Viuf Vandværks vandforsyning.

Varmeplan 2002

Lokalplanområdet er i planen udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Tilladelser mv. fra andre myndigheder

Ophævelse af landbrugspligt

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

Naturbeskyttelsesloven

For ændringer i vandhullets brinker og udstrækning er det en forudsætning at Vejle Amt meddeler dispensation efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Vejanlæg mm.

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

Øvrige forhold**Ledningsanlæg**

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end én 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 byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning. Hvis 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 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 anlægstilladelser til Museet på Koldinghus. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse mv. og afholdelse af udgifter hertil.

Haderslev Museum har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer, at der inden for lokalplanområdet vil være meget stor risiko for at støde på jordfaste fortidsminder under anlægsarbejderne. 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.

Sammenfattende redegørelse efter lov om miljøvurdering

I henhold til §9, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) skal der ved den endelige vedtagelse af planen uarbejdes en sammenfattende redegørelse. Redegørelsen skal blandt andet beskrive, hvordan miljøhensynene er integreret i planen, hvordan eventuelle bemærkninger, der er indkommet i offentlighedsperioden er taget i betragtning, og hvorledes de væsentlige miljøpåvirkninger vil blive overvåget.

Redegørelse

Miljøvurderingen viste, at etablering af et boligområde på den aktuelle placering vil have indflydelse på:

- Viuf Kirkes fjernomgivelser
- Et vandhul ved Vestersig
- Grundvandskvaliteten i området

Viuf Kirkes omgivelser respekteres ved begænsninger for bygningshøjde, tagformer samt for materiale- og farvevalg. Beskyttelse af grundvandsinteresserne sker ved, at områdets friarealer får et lavt plejeniveau og vejene asfalteres. Vandhullet vil i forbindelse med byggemodning af området blive renoveret.

Der er i offentlighedsfasen ikke indkommet forslag eller kommentarer til miljørapporten.

Der er under planlægningen ikke behandlet alternativer til lokalplanens arealanvendelse.

Overvågning af grundvandskvaliteten og drikkevandskvaliteten fortsætter efter det hidtige overvågningsprogram.

Indenfor et år efter planens realisering skal der følges op på vandhullets miljøtilstand.

Miljørapport

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 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 følgende væsentlige indvirkninger;

- Påvirkning af Viuf Kirkes fjernomgivelser.
- Påvirkning af vandhullet ved Vestersig
- Påvirkning af grundvandskvaliteten

De anførte påvirkninger af miljøet anses samlet for at have en så væsentlig indvirkning, at det medfører gennemførelse af miljøvurdering.

Miljøvurderingen er på baggrund af screeningen derfor afgrænset til at omfatte indvirkninger på kulturarven, herunder kirkeomgivelser, på den biologiske mangfoldighed, herunder fauna og flora, samt på vand. Miljøvurderingen omfatter således ikke alle de forhold, som er anført under § 1, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer. Det er vurderet, at de forhold der er valgt fra, ikke vil blive væsentligt påvirket af planforslagets implementering.

Resumé

Med lokalplanen lægges der op til, at der kan bygges boliger med respekt for kirkeomgivelserne. Med begrænsninger for bygningshøjde, tagform samt for materiale- og farvevalg er områdets nuværende ro søgt fastholdt. Beskyttelse af grundvandsinteresserne sker ved, at områdets friarealer får et lavt plejeniveau og vejene asfalteres. Vandhullet får en gennemgribende renoivering, så det bliver et bedre levested for blandt andet frøer.

Lokalplanens indhold, hovedformål og forbindelse med andre relevante planer

Lokalplanens hovedformål er at give mulighed for opførelse af 46 haveboliger. Området er i Kommuneplanen 2001-2009 udlagt til haveboligområde og i Regionplan for Vejle Amt 2005 til byudvikling. Der også angivet som kirkeomgivelse, småbiotopområde og område med særlige grundvandsinteresser. Der findes et vandhul i området beskyttet efter naturbeskyttelseslovens §3.

Miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen ikke gennemføres

Lokalplanområdet er i dag en tidligere dyrket mark, der bærer præg af at ligge brak. Der vokser flere urter og græsser. Marken er sammen med områdets levende hegn og beplantning med til at give ro for øjet og danner overgang mellem by og åbent land.

Hvis planen ikke gennemføres forbliver området som i dag med den udvikling, der vil ske ad naturlig vej. Vandhullet vil risikere at gro fuldstændig til, og dets kvalitet som levested for eksempelvis padder vil blive væsentligt forringet. Den nuværende landbrugsdrift vil kunne fortsætte på arealet, med det hidtidige forbrug af sprøjtemidler og gødning, og deraf eventuelle indvirkninger på grundvandet til følge. Såfremt landbrugsdriften ikke fortsættes, vil arealet på sigt gro til med græsser og urter, med indtrængen af træer og buske fra de omkringliggende hegn, og på lang sigt vil området springe i skov.

Viuf Kirke er bygget på en bakketop i kote 70. Mod vest skråner bakken ned til kote 61 ved krydset mellem Kærgårdsvej og Vestersig, og terrænet stiger herefter igen, når man bevæger sig længere mod vest. Vejene Vestersig og Kærgårdsvej fører kun til enkelte gårde, så det indkig til Viuf Kirke opleves i dag ikke af mange beboere. De eksisterende forhold til kirken er illustreret med foto 1-6

Når man kører ad Kærgårdsvej eller på Vestersig mod Viuf, har man mange steder indkig til kirken og dens spir. Kirken er hverken særlig høj eller markant i landskabet, men den hvide bygning lyser op i forhold til de omkringliggende huse i landsbyen. De åbne marker giver ro i udsynet, men den noget ujævne bygrænse med enkelte hvide bygninger virker i modsat retning. I sommerhalvåret medvirker beplantningen til at give ro i forhold til kirken. Beplantningen skjuler dog nogle steder også kirken. Hvis området springer i skov vil indsigten til kirken blive væsentlig forringet set fra Vestersig.

Kirken ligger i landsbyomgivelser med ejendomme nord, syd og vest for kirken. Mellem kirken og lokalplanområdet ligger en dominerende bygning i 2 etager. Den var tidligere købmandsforretning og brugsforening. Bygningen skygger for indblik til kirken fra dele af lokalplanområdet. Mellem lokalplanområdet og bebyggelse og boldbaner øst for løber et levende hegn med fuld-kronede, høje træer, der delvist skygger for kirken. Der er fra kirken således et ganske lille kig ud til markerne mod vest. Et nærmest ubetydeligt kig. Kirkeområdet er omkranset af lindetræer, der i dag ikke er særlig store. Med tiden vil træerne i sommerhalvåret lukke mere af mod området vest for kirken. Forholdet i kirkens nærområde er illustreret med foto 7-9.

Miljøforholdene i områder, der kan blive væsentlig berørt

Det indkig, der i dag er til Viuf Kirke fra Vestersig og Kærgårdsvej, vil ændre sig. Bygrænsen vil også ændre sig og rykke længere mod vest.

Vandhullet, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, er meget næringsbelastet. Vandet er meget plumret af nedfaldne grene og blade. Omkring vandhullet vokser flere buske og højere træer. Træerne skygger for solindfald til vandfladen, og vandhullet er derfor ikke et særlig godt levested for dyr og planter.

Grundvandet i området er vurderet til at have nogen sårbarhed.

Eksisterende miljøproblemer

Lokalplanområdet indeholder ikke områder, der er udpeget efter fuglebeskyttelses- eller habitatdirektivet. Der er ikke konstateret jordforurening og området er ikke udpeget til ny natur eller økologisk forbindelseslinie. Lokalplanområdet er delvist omfattet af område udpeget til småbiotoper. Området er derudover beliggende i særligt drikkevandsområde, indvindingsopland til Viuf vandværk og er omfattet af Vejle amts indsatsområde 2 for grundvandsbeskyttelse.

Miljøbeskyttelsesmål

Med Regionplan 2005 for Vejle Amt er der mål om, at kirkernes nærmiljø skal tilpasses samspillet med kirken og de kirkelige anlæg. Kirkernes ofte markante synlighed i omgivelserne skal bevares. Ligeledes er der mål om, at borgerne gennem en effektiv grundvandsbeskyttelse skal sikres en stabil forsyning af drikkevand af god kvalitet.

Alle vandhuller i Vejle Amt er generelt målsat med en B-målsætning, det vil sige, at vandhullerne skal have et naturligt og alsidigt dyre- og planteliv, og udledning af forurenende stoffer må ikke eller kun svagt påvirke det naturlige og alsidige dyre- og planteliv.

Kolding Kommunes Agenda 21 strategi omfatter en række lokale Agenda 21 mål for en bæredygtig udvikling. Af disse er følgende relevante for lokalplanlægningen:

- 75% af Kommunens målsatte vandløb og søer skal opfylde miljømålsætningen senest år 2005 og alle skal opfylde målsætningerne i år 2008.
- Inden år 2005 skal der, med 1996 som referenceår, ske en 20% øgning af natur- og miljøfølsomme arealer, hvor der ikke anvendes pesticider.
- De nuværende naturområder, der i Vejle Amts Regionplan er udlagt som særlig værdifuld natur, skal bevares, og samtidigt skal arealer med ringe eller ingen påvirkning og belastning af miljø og natur, med 1997 som referenceår, senest år 2005 være øget med 10%.
- Ved kommunal- og lokalplanlægning skal det inden år 2003 sikres, at vilkårene for planter og dyr løbende forbedres.
- Ved al kommunal arealdisponering skal det sikres, at der om nødvendigt indlægges restriktioner til beskyttelse af vandværkernes indvindingsoplande og grundvandsressourcer

Den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet

Ved bebyggelse af lokalplanområdet mod vest, vil Viuf Kirke få en mere central placering i landsbyen. Der vil skabes en større overensstemmelse mellem topografien, landsbyen og kirken. Bebyggelse og beplantning inden for kirkens fjernomgivelser kan påvirke indsigten til kirken fra Vestersig og Kærgårdsvej. Forskelligartede og reflekterende byggematerialer og tagformer kan tage fokus fra kirken. Planlægning med hensyntagen til kirkeomgivelserne sikrer, at indsigten til kirken ikke forringes.

Der lægges med planen op til, at vandhullet ved Vestersig renoveres. Renoveringen omfatter oprensning af vandhullet, udjævning af vandhullets brinker og fjernelse af træer. Dette vil øge

vandhullets kvalitet som biotop for blandt andet plante- og dyreplankton, padder og for bundplanter. Renoveringen vil derfor have en væsentlig positiv indvirkning på vandhullets flora og fauna samt på den biologiske mangfoldighed.

Udlægning af et haveboligområde i et område med særlige drikkevandsinteresser og i indvindingsopland til vandværk kan være problematisk og kan medvirke til øget risiko for forurening af grundvandet med eksempelvis sprøjtemidler. Med den ændrede arealanvendelse fra agerland med landbrugspligt til haveboligområde med ekstensivt plejede fællesarealer og befæstede veje synes denne risiko væsentlig formindsket.

Planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet

Med lokalplanen er der forsøgt at skabe en helhed, der fastholder landskabets ro og samtidigt sikrer indblik til kirken.

I et haveboligområde uden komplicerende forhold tillades normalt et byggeri med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

De arealer, hvor der i dag er bedst indblik til kirken, sikres lav beplantning og en lav maksimal bebyggelseshøjde. Nord for og syd for den høje skyggende købmandsbygning ved Storgaden planlægges der udsigtskiler, så man fra Vestersig og fra fællesområdet mod nord bevarer kig. De laveste bygninger opføres nærmest Vestersig hvor den maksimale bygningshøjde bliver 5,0 meter. Af hensyn til helheden trykkes den maksimale bygningshøjde til 6,5 meter for en stor del af lokalplanområdet. Se lokalplanens kortbilag 2.

Med retningslinier for tagform, materiale- og farvevalg er der med lokalplanen lagt op til et dæmpet, roligt indtryk med matte sorte og mørkegrå tagflader og med byggematerialer holdt i jordfarver. Dette er medvirkende til, at områdets nuværende ro fastholdes og at kirken kan fremtræde som den eneste hvide bygning. Beplantningen i form af hække og træer skal skabe mere ro i området og de områder, hvor der sættes en grænse for træernes maksimale størrelse, skal sikre, at udsynet til kirken fortsat eksisterer. Den ny bygrænse mod vest og syd vil være præget af mørke lave bygninger og slørende beplantning.

Der er ikke retningslinier for maksimal højde for træer og anden beplantning i haverne, og der tinglyses heller ikke krav herom. Men grundenes form, størrelse og indbyrdes beliggenhed og den forholdsvis tætte beliggenhed af boliger giver forventning om en naturlig begrænsning i plantevalget.

For at minimere enhver negativ indvirkning på vandhullet efter gennemførelse af planen, udlægges en ti meter beskyttelseszone om vandhullet, hvor der ikke må bygges eller etableres andre faste anlæg. Arealet udlægges som grønt område med ekstensiv pleje.

For at minimere enhver negativ indvirkning på grundvandskvaliteten lægges der med planen op til, at alle fælles friarealer skal plejes ekstensivt uden brug af sprøjtemidler, at alle fællesveje etableres med fast, tæt belægning og at der etableres randbeplantning og et mindre område med skovagtig beplantning. Derudover udlægges området til kollektiv varmforsyning, hvorved risiko for eventuel olieforurening af grundvandet undgås. Ophævelse af landbrugspligten medvirker til at minimere nedsivning til grundvandet af gødning og sprøjtemidler.

En vurdering af alternativer

Den valgte bebyggelsesplan er udarbejdet ud fra en helhedsbetragtning, hvor hensynet til kirkeomgivelserne og sammenhængen til Viuf Vesterby har været hovedformålet. Der er derfor ikke flere alternativer med i miljørapporten.

Da det ikke har været muligt at fremskaffe målsatte tegninger af kirken, er højderne bestemt ved opmåling og ved hjælp af fotos hvorved højde til kirkens tagskæg er skønnet til 4,0 meter, kirkeskibets kip 9,8 meter og spirets top 19,7 til meter over terræn. Under arbejdet med udsynskilerne til kirken har det været målet at kunne se kirkens tag og spir.

En beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning

I det følgende beskrives et muligt overvågningsprogram af de forhold, som er miljøvurderet og som i øvrigt vil være hensigtsmæssigt at gennemføre, når planforslaget er realiseret.

Kolding Kommune skal ved byggemodningen gøre en særlig indsats ved valg af planter. Ved overdragelse af området til grundejerforeningen må det sikres, at der i dennes vedtægter indarbejdes retningslinier for fastholdelse af farvevalg samt plantehøjde. Ved den efterfølgende byggesagsbehandling må det sikres, at der ikke dispenseres fra bygningshøjde eller materialevalg. Kirkeomgivelserne hører til lokalplanens formålsbestemmelser og ændringer her vil der således ikke kunne dispenseres for. Ændres byggeriet i forhold til det tilladte, forventes det indberettet af beboere i området.

Overvågning af grundvandskvaliteten og drikkevandkvaliteten fortsætter efter det hidtidige overvågningsprogram. Iværksættelse af foranstaltninger i forbindelse med indsatsplanlægningen for grundvandsbeskyttelsen skal ske under hensyntagen til den ændrede arealanvendelse.

Det må inden for et år efter planens realisering følges op på vandhullets miljøtilstand.



foto 1 udsigten fra Vestersig mod øst



foto 2 udsigten fra Vestersig mod øst



foto 3 udsigten fra Vestersig mod øst



foto 4 udsigten fra Vestersig mod øst



foto 5 udsigten fra Vestersig mod Viuf Kirke



foto 6 udsigten fra Vestersig mod kirken – nuværende beplantning hindrer indkig



Foto 7 Kig fra kirken mod vest-nordvest



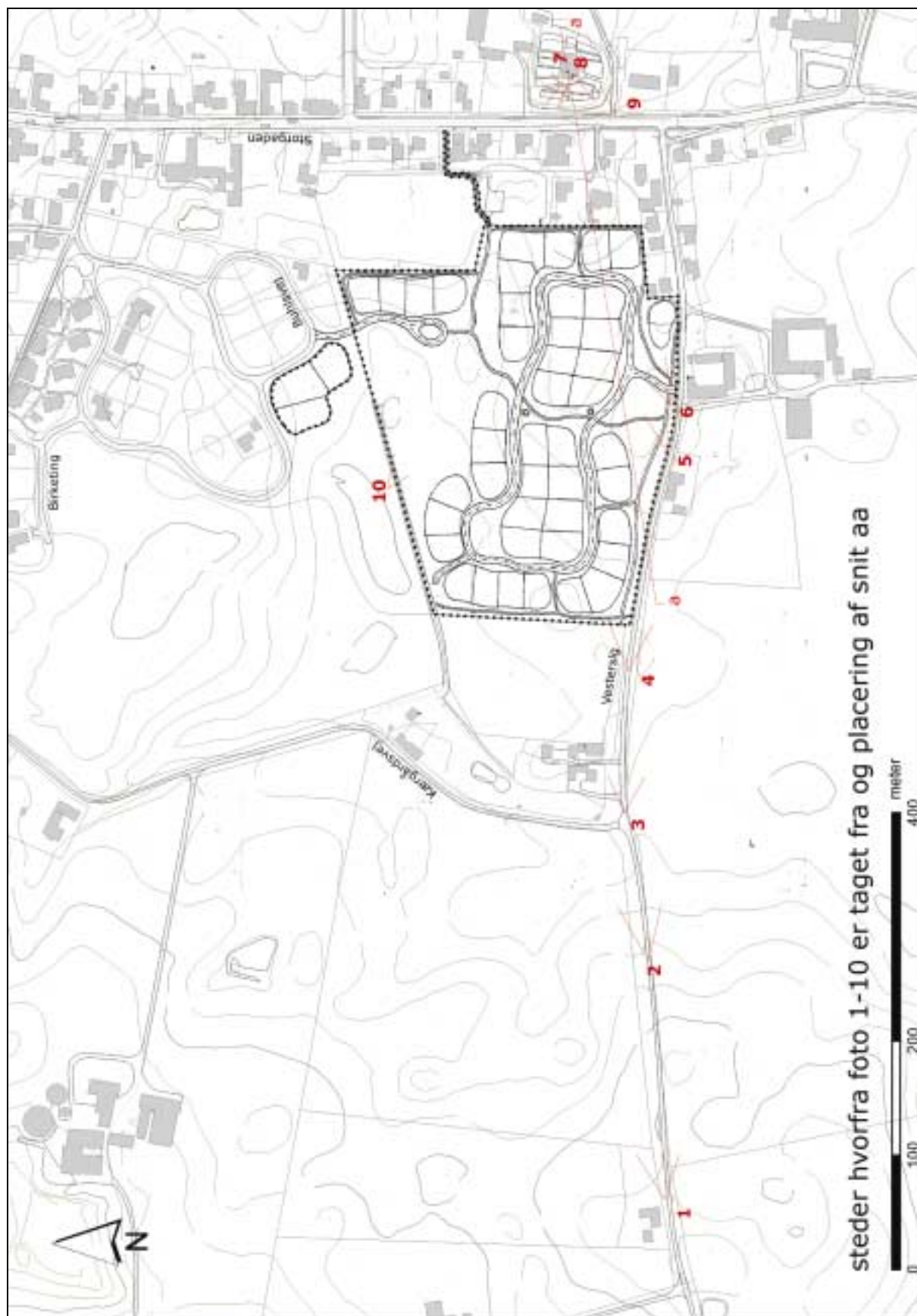
foto 8 Kig fra kirken mod vest-sydvest

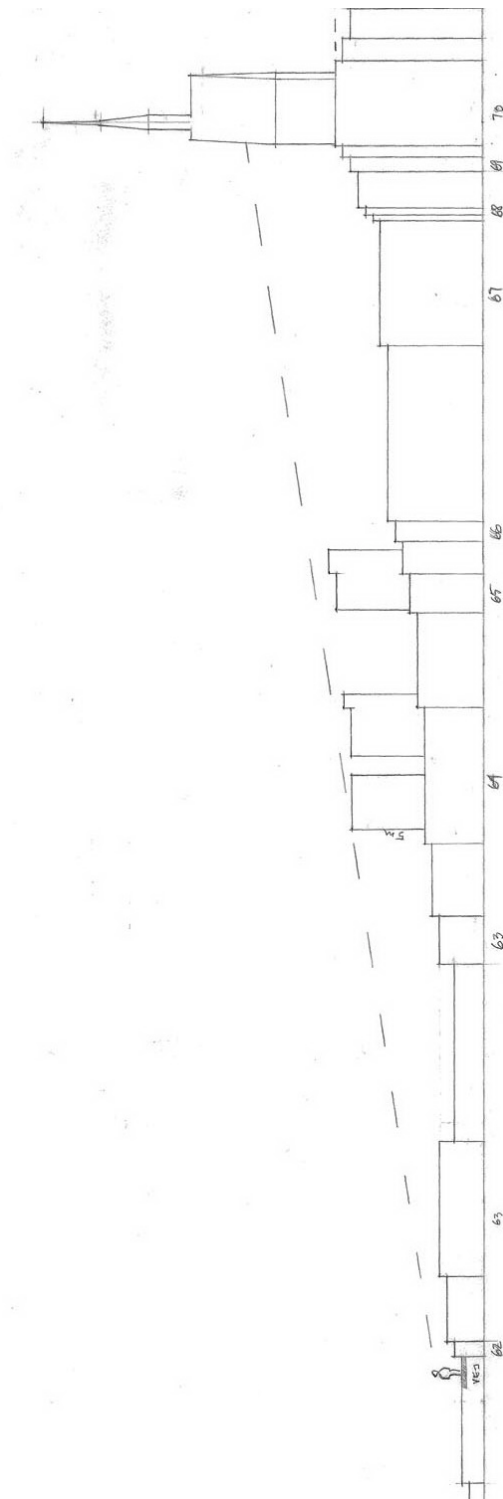


foto 9 Kirkeområdet omkranset af Lindetræer



Foto 10 Kig fra regnvandsbassinet mod Viuf Kirke – udsigtskile der friholdes for bebyggelse og hvor der kun må etableres sparsom, lav beplantning



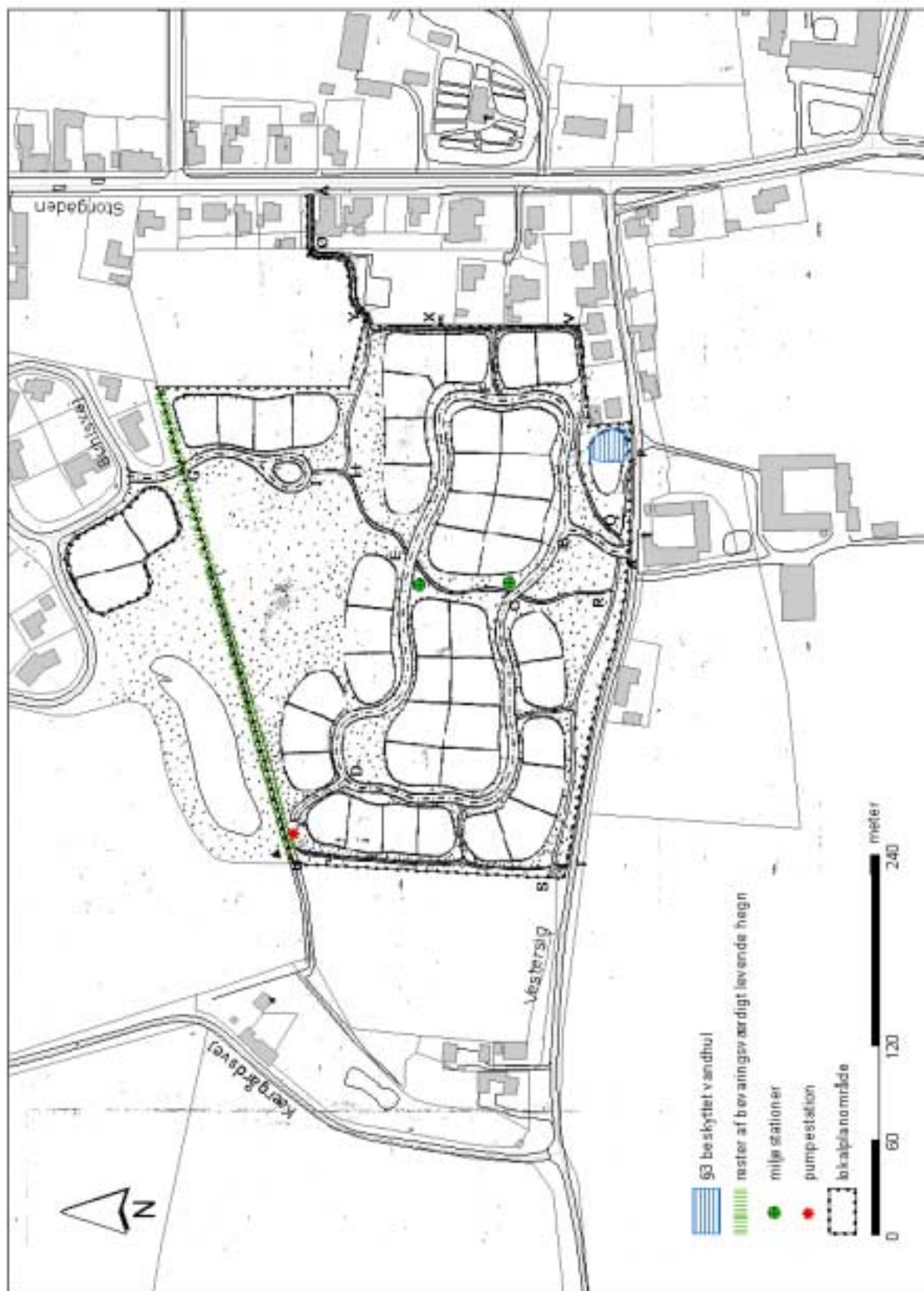


Snit aa - På tegningens midte er angivet eksempler på bygningshøjde 5,0 meter over eksisterende terræn. Terrænet er vist som stigende, trin for trin, fra vejen Vestersig i kote 61,5 til Viuf Kirke i kote 70. Målestokken er i det vandrette plan 1:2.000 og i det lodrette plan 1:400





Kortbilag 2 – Maksimale bygningshøjder og udsynskiler



Kortbilag 3 – veje, stier, miljøstationer, parceller og vandhul



Kortbilag 4 - Illustrationsplan