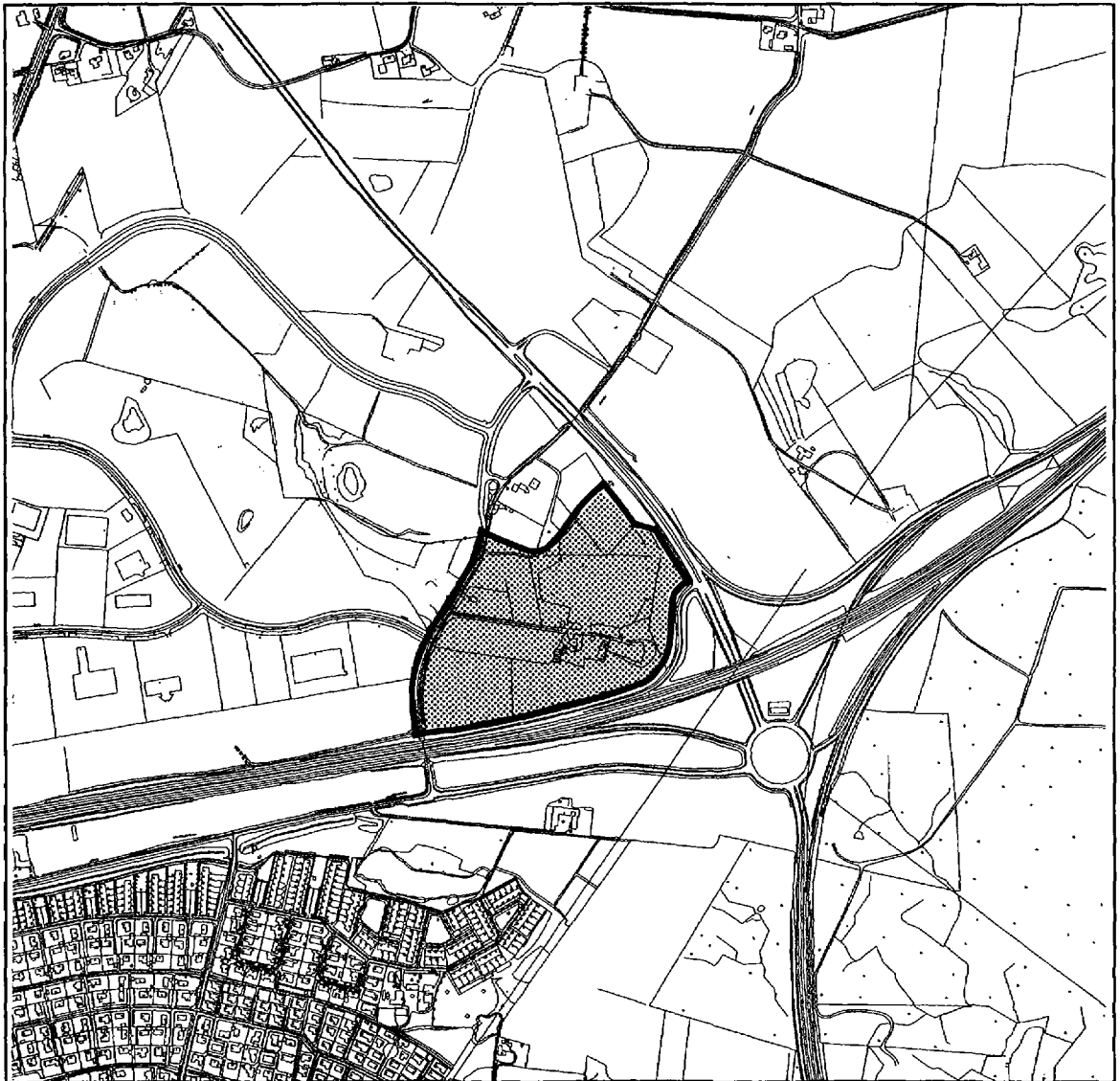




Kolding
Kommune

Lokalplan nr. 0732-11 og kommuneplantillæg nr. 20



0732-11

Petersmindevej

- et område til offentligt formål, naturområde og offentlig forsyning

4. juni 1997

Indhold

Redegørelse 1

Område 1

Baggrund og formål 1

Eksisterende forhold 2

Lokalplanens indhold 2

Forholdet til den øvrige planlægning 2

- Regionplan 2

- Kommuneplan 2

Bestemmelser 3

§ 1 Formål 3

§ 2 Område og zonestatus 3

§ 3 Områdets anvendelse 4

§ 4 Udstykninger 4

§ 5 Veje og stier 4

§ 6 Ledningsanlæg 5

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 5

Kortbilag 6-7

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 8

§ 9 Ubebyggede arealer 9

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 10

§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 10

§12 Påtaleret 10

Vedtagelsespåtegning 15

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 1992-2003 for Kolding Kommune 11

Redegørelse



Mulig placering af krematorium, set mod Industri Nord. KOE i baggrunden

Baggrund og formål

Område

Lokalplanen omfatter arealer umiddelbart ved et eksisterende erhvervsområde nord for Bramdrup. Mod vest afgrænses lokalplanen af Petersmindevej, mod nord af eksisterende ejendomme i erhvervsområdet Industri Nord, mod øst af Højvangen og mod syd af motorvej. Lokalplanens område overføres fra landzone til byzone.

Formål

Lokalplanen skal afslutte eksisterende erhvervsområde ved at tilføje et område til offentlige formål mellem Petersmindevej, Højvangen og motorvejen. Lokalplanområdet skal kunne rumme særlig virksomhed som vandværk og krematorium og på grønne arealer særligt idrætsformål som hundesport og lignende.

Regionplanens transportkorridor og eksisterende transmissionsledninger skal respekteres.

Et beskyttet naturområde i lokalplanområdet skal respekteres.

Levende hegn og bevoksning i området skal indgå som del af områdets samlede beplantning og vedligeholdes ved sædvanlig pleje og fornyelse.

Veje og stier skal anlægges med kurvet forløb bestemt af terræn og med afvanding i åben grøft. Anlægsarbejde og jord- og bygningsarbejde skal ske fri af den blivende beplantnings vækstzoner.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter arealer med naturpræg og et beskyttet vådområde. Nærmest motorvejen lå tidligere en bakke. Den blev stærkt reguleret allerede ved motorvejens anlæggelse og er nu helt udjævnet efter tilføjelsen af de vestvendte ramper.

Den største del af lokalplanområdet kom i Kolding Kommunes eje omkring 1980, da planlægning for erhvervsområder nord for Bramdrup begyndte.

Nær Petersmindevej ligger en vandværksbygning, et teknisk anlæg, der blev opført med zonetilladelse. Kommunen fik pligt til at lade ejendommen indgå som del af senere lokalplan, der kunne overføre området til byzone.

Nærmest motorvejen bruges dele af en tidligere landejendom til hundetræning. I transportkorridor ved motorvejen føres transmissionsledninger, der dog skifter retning nær Højvangen.



Området set fra ældre bebyggelse, klubhus m.v. til hundesport

Lokalplanens indhold

Lokalplanen udlægger området til grønt område og til offentligt formål.

Planen åbner mulighed for at opføre et teknisk anlæg i form af krematorium i nærheden af eksisterende vandværk ved Petersmindevej, men i nogen afstand fra vejen. Anlægget skal omgives af bevoksning og kunne ligge ubemærket på terræn, der skråner mod øst ved et beskyttet naturområde.

Syd for krematoriet og det eksisterende vandværk skal arealer ligge som grønt område. De kan bruges til særlige idrætsformål, for eksempel hundetræning som hidtil. Transportkorridoren langs motorvejen skal beplantes til sammenhæng med lignende arealer vest for.

Der udlægges kun veje og stier som eksisterende i området.

Det beskyttede naturområde sikres ved afstandsbestemmelser for bebyggelse og faste anlæg.

Forholdet til den øvrige planlægning

Regionplan

Lokalplanens område ligger i direkte tilknytning til udlagt byområde / byvækstinteressesområde og kan ses som afrunding i forhold til motorvej og motortrafikvej.

Kommuneplan

I kommuneplan 1992-2003 er mulige nye erhvervsområder angivet i retninger langs Vejlevej og motorvejen (Kommuneplanens hovedstruktur side 11). I kommuneplanens rammedel er området del af landområde 0729, angivet med anvendelserne jordbrugsområde og transportkorridor.

Lokalplanen tjener i hovedsagen som beplantet afrunding af eksisterende erhvervsområde mellem Vejlevej, Højvangen og motorvejen. Det sikres ved et kommuneplantillæg nr. 20, der danner et nyt byzonområde 0723 med arealudlæg til grønt område med mulighed for den tænkte, særlige offentlige forsyningsvirksomhed.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:



Sti fra Petersmindevej. I baggrunden beskyttet natur

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området overvejende som grønt område, med karakter af naturområde,
- at åbne mulighed for opførelse af mindre anlæg til offentlig forsyning, underordnet områdets natur,
- at fastholde anvendelsen til særligt idrætsformål som hundesport og lignende i en begrænset del af området,
- at udlægge areal til transportkorridor med eksisterende transmissionsledning,
- at eksisterende bevoksning indgår som del af områdets beplantning og bevares ved sædvanlig pleje og fornyelse.
- at et beskyttet naturområde sikres ved afstandsbestemmelser for bygge- og anlægsarbejder.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Petersmindevej og eksisterende ejendomme i erhvervsområdet Industri Nord, mod nord og nordøst af Højvangen og mod syd af motorvej. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre: 39z, 39æ, 39y og „aa“, Bramdrup By, Nørre-Bramdrup og samt alle parceller, der efter den 16. august 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres de under stk. 1 nævnte ejendomme matr. nr. 39z, 39æ, 39y og „aa“, Bramdrup By, Nørre-Bramdrup fra landzone til byzone.



Beskyttet natur i nærheden af transportkorridor, set mod øst

§ 3 Områdets anvendelse

- 3.1 Området skal anvendes til grønt område og til offentligt formål.
- 3.2 Inden for området kan tillades
- mindre forsyningsvirksomhed og tilsvarende, som vandværk og krematorium, der med hensyn til bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden kan underordnes områdets naturpræg,
 - særligt idrætsformål som hundetræning og andet lignende, der tilsvarende kan underordnes områdets naturpræg og
 - opførelse af transformerstation til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

Grunde tillades udstykket med en mindste størrelse på 3.000 m².

§ 5 Veje og stier

Ved godkendelse af trafik anlæg kan det blive krævet, at trafik anlægges enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, bro- og parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registreres. Registreringen skal ske i landskoordinatsystemet.

- 5.1 Vej og sti udlægges som eksisterende, som vist på kortbillet.
- 5.2 Parallelt langs landevej 553, Højvangen, pålægges byggelinier i 25 m afstand, målt fra vejmidte. Dertil kommer højde- og passagetillæg svarende til to gange højdeforskel til omgivende terræn.

5.3 Der må ikke etableres direkte adgang fra Højvangen til parceller i området.

5.4 Der etableres 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal. Regler om parkering findes i øvrigt i „Parkeringsfond, regulativ“ for Kolding Kommune.



Mulig placering af krematorium, set mod syd fra eksisterende sti

§ 6 Ledningsanlæg

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end en forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracepunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet. Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning.

- 6.1 El-ledninger til forsyning skal fremføres som jordkabler for derved at undgå skæmmende luftledninger.
- 6.2 Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som lav vej- og parkbelysning med københavnerarmatur eller tilsvarende. Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.3 Bebyggelse skal respektere kommunale og private fælleskloakker. Under overholdelse af normer for fundering af byggeri skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte lednings midtlinie for at sikre ledningen mod overlast og for at muliggøre udgravning for reparation.

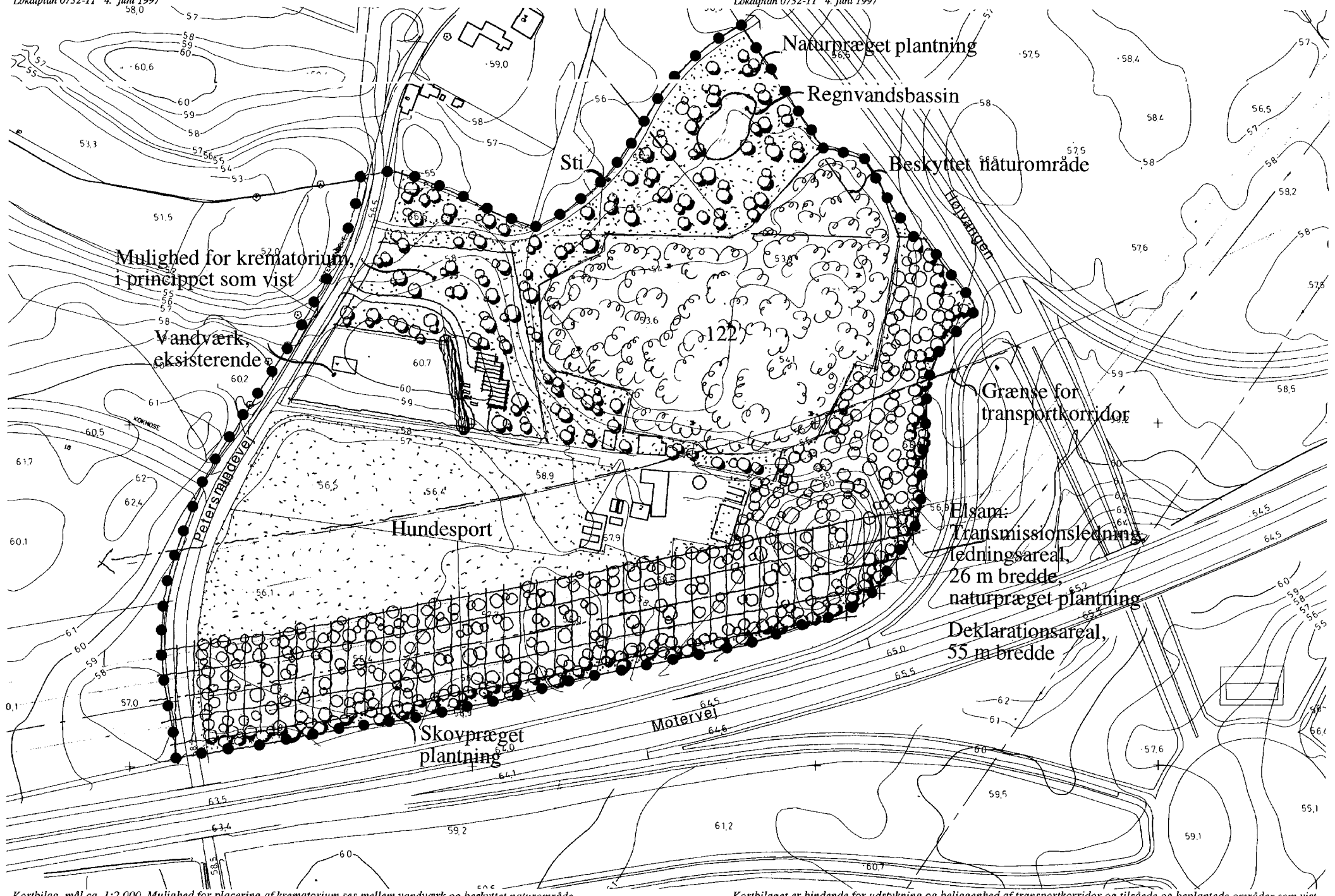
6.4 Terrænforhold kan visse steder begrænse muligheden for kloakering og afvanding ved gravitation. Hvor det af hensyn til byggeønske viser sig nødvendigt, skal etablering og drift af pumpestationer ske ved og betales af den enkelte virksomhed.

6.5 I henhold til godkendt varmeplan er området uden bestemmelser om rørført, kollektiv varmeforsyning.

§ 7 Bebyggelsens 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.

- 7.1 Bebyggelse må kun opføres efter et af Byrådet godkendt, samlet projekt for fuld udbygning af den enkelte parcel. Bebyggelse, adgangs- og parkeringsarealer skal disponeres på parcellen efter Byrådets nærmere godkendelse, hvorved naturhensyn skal søges optimeret. Projektet skal i øvrigt angive principper for bebyggelse, beplantning, belysning, behandling af terræn og udformning af befæstede arealer.
- 7.2 Anlæg til opsamling og opbevaring af renovation skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen for at sikre mulighed for hensigtsmæssig kildesortering og indsamling.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.
- 7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 1 etage / 8,5 m.
- 7.5 Bebyggelsens afstand til beskyttet naturområde og til vejskel skal være mindst 9 m. Bebyggelsens afstand til naboskel skal være mindst 15 m.



Kortbilag, mål ca. 1:2.000. Mulighed for placering af krematorium ses mellem vandværk og beskyttet naturområde

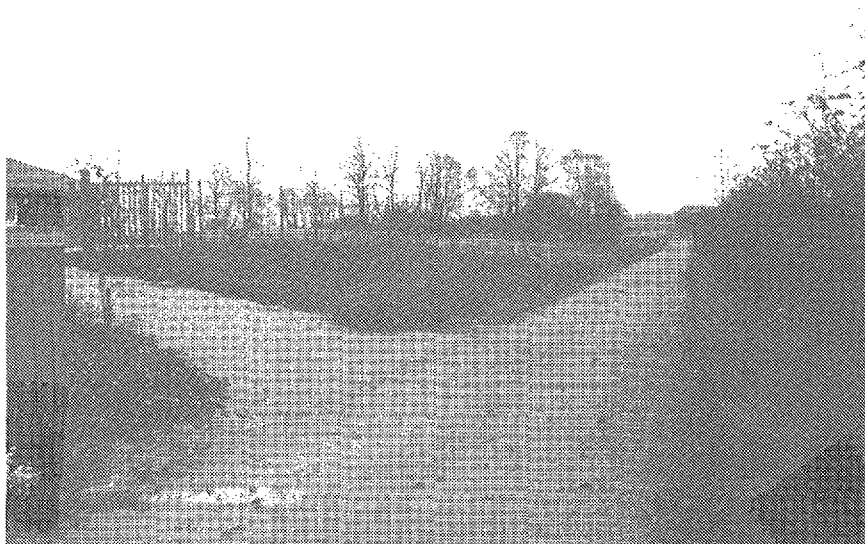
Kortbilaget er bindende for udstykning og beliggenhed af transportkorridor og tilstedede og beplantede områder som vist



Del af beskyttet natur

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 På den enkelte parcel skal tage og facader fremstå i ensartet materiale- og farvesammensætning og derved udgøre en helhed, der kan harmonere med omgivelserne.
- 8.2 Med mindre andet godkendes af byrådet må udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra de sienna, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. til døre, vinduesrammer, skodder, sokler og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.



Vejadgang fra Petersmindevej, ved eksisterende vandværk



Område til hundetræning, set fra Petersmindevej

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som naturområde, idrætsareal, parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og miljøstation så generende anvendelse og uskærmet oplag undgås. Arealerne skal beplantes eller befæstes for at muliggøre et ordentligt udseende. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på tæt hegnede arealer. Hegn skal holdes i en afstand af mindst 5 m fra vej og sti.

9.2 Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål så hensyntagen til bestående forhold kan gå forud. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt af-

rundet, med radius mindst 7m. Skråningsanlæg mod fællesareal må højst være 1:3 (1m stigning for hver 3m vandret længde). Mellem private grunde må der være 1m stigning for hver 2m vandret længde, alt sammen for at opnå god tilpasning til eksisterende terræn.

9.3 Med projekt til det enkelte byggeri skal der foreligge en samlet plan af terrænregulering, befæstelser og beplantning for parcellen til byrådets godkendelse. Beplantning skal have naturpræg med egnstypiske arter. Mod naboskel skal beplantningen have en lukket karakter.

9.4 Beskyttet naturområde og eksisterende beplantning og beplantningsforhold - herunder

træer og urtevekst, der i øvrigt er markeret med særlig signatur på kortbilaget - skal bevares urørt på sin jordoverflade. Beplantningen skal beskyttes ved indhegning i løvhangs drypkant indtil byggemodning og byggeri er afsluttet. Ubrudt vedligeholdelse skal foregå ved sædvanlig pleje og fornyelse, til stadig fremelskning af allerede hjemmehørende arter

§10 Forudsætninger for

ibrugtagen af ny bebyggelse

Før ny bebyggelse tages i brug inden for området, skal der være etableret skovpræget plantning - som angivet på kortbilaget - eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriet gennem stillelse af anfordringsgaranti.

§11 Eventuelle tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Arkæologiske fund kan, efter museumslovens §26, medføre krav om øjeblikkelig standsning af et bygge- og anlægsarbejde. Der skal i øvrigt ske anmeldelse til Museet på Koldinghus forinden igangsætning af byggemodning, med henblik på museets eventuelle rekognoscering af området.

§12 Påtaleret

Påtaleret vedrørende overholdelse af nærværende lokalplan har alene Kolding Byråd.

VEDTAGELSESPÅTEGNING:

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.

(SAG NR.: 97.83.11)

KOLDING BYRÅD,

den 10. marts 1997.

Per B. Andersen

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 39y, 39z og 39æ Bramdrup by, Nr. Bramdrup samt matr. nr. 2a Lilballe by, Eltang.

Kolding, den 25.4.97

Jens Kr. Pedersen

landinspektør

Retten i : Kolding

Indført den : 12.05.97

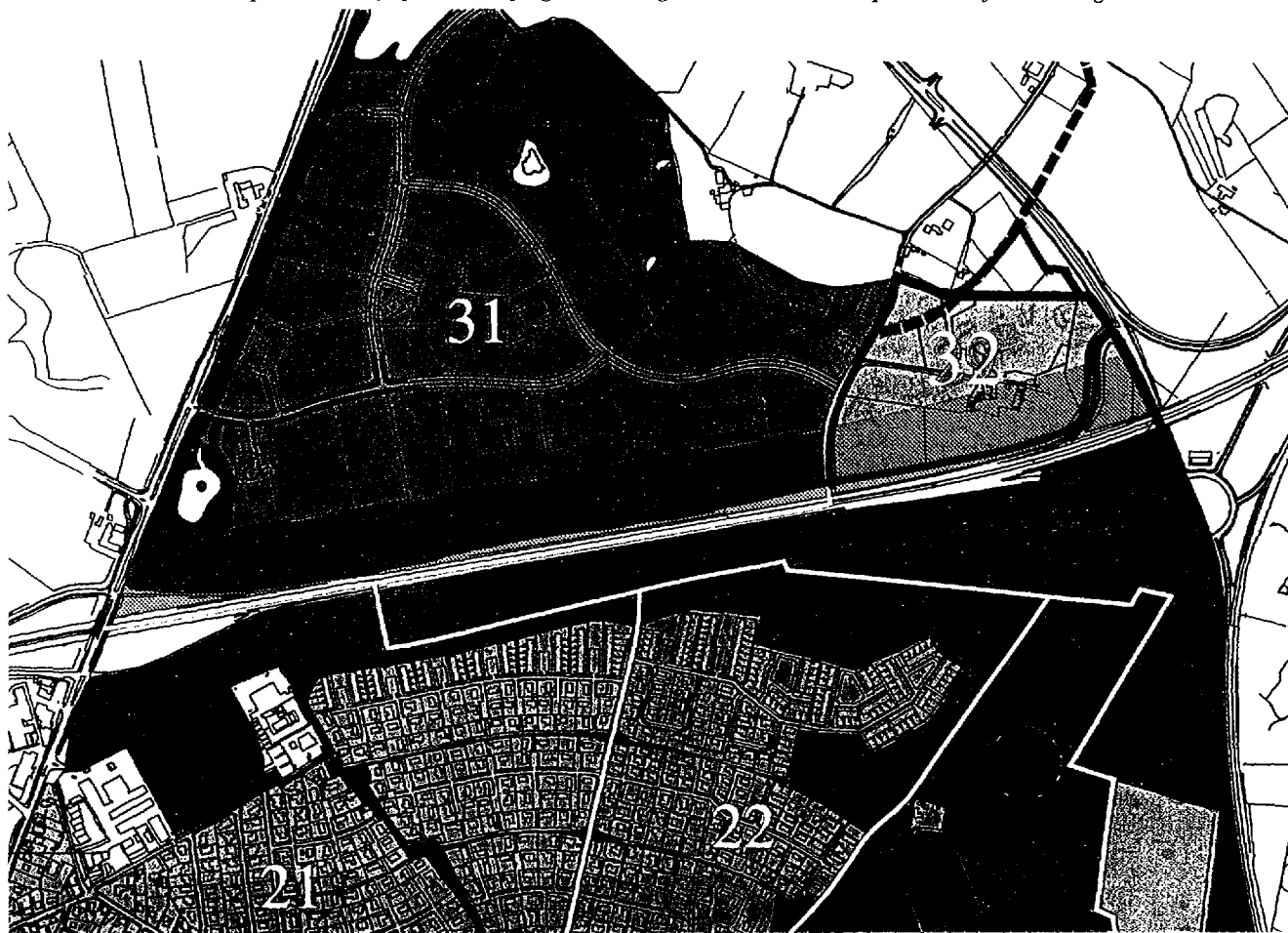
Lyst under nr. : 13702, 13703,
13704 og 13705.

Lyst som begæret

H. Sørensen

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 1992-2003 for Kolding kommune

I henhold til kommuneplanlovens §7 fastsættes følgende tillæg nr. 20 til kommuneplan 1992 for Kolding kommune:



Kortbilag, tillæg til Kommuneplan 1992-2003, mål ca. 1:15.000

De retningslinier, der gælder for „Offentligt område“ udstrækkes til også at gælde for det på kortbilaget viste område, der omfatter ejendommene matr. nr. 39z, 39æ, 39y og „aa“, Bramdrup By, Nørre-Bramdrup samt alle parceller, der efter den 19. april 1996 udstykkes fra de nævnte ejendomme:

Offentligt område

- anvendes til offentlige og private fællesanlæg til uddannelse, forskning, pleje, kongres, hotel, forlystelse, forsyning,
- bebyggelsesprocent højst 40,
- bygningshøjde indtil 11/2 etage/ 8,5 m,
- opholdsareal mindst halvdelen af etagearealet.

Som særlige anvendelsesbestemmelser gælder:

Område til offentligt formål - naturområde og offentlig forsyning - forbeholdes særlig, ikke arealkrævende virksomhed, eksempelvis vandværk, krematorium og idrætsformål og skærmende beplantning.

Som særlig bestemmelse om bebyggelsens art, omfang og placering gælder:

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

Som særlig bestemmelse om bebyggelsens ydre, bevaring og byfornyelse gælder:

Der må ikke anvendes materialer, farver, konstruktioner, skiltning, lysinstallationer o. lign., som er til ulempe eller virker skæmmende i forhold til omgivelserne.

Som særlig bestemmelse om veje, stier og varmeforsyning gælder: Området er uden bestemmelser om kollektiv varmeforsyning.

VEDTAGELSESPÅTEGNING-Kommuneplantillægget vedtoges endeligt

(SAG NR.: 97.93.10)

KOLDING BYRÅD,
den 10. marts 1997.

Per B. Andersen

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

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, 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 byfornelse
- bevaring af bygninger
- fællesanlæg.

Alle har mulighed for at fremsætte, bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter planlovens §17, stk. 1, et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelsen af indsigelser og ændringsforslag er udløbet (dvs. fra den og indtil den kan der eventuelt efter planlovens §17, stk. 2 opnås tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra (dato for forslagets offentliggørelse). og indtil, den en-

deligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil (dato, et år efter offentliggørelsen).

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §31 kun udstykkes, bygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

De 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.

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

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 44 af 26. september 1985).

Behandling af indsigelser

(Til den efter følgende administration og forståelse af planen, kan det være hensigtsmæssigt kort at redegøre for eventuelle indsigelser og deres behandling, herunder om de har givet anledning til ændring af lokalplanforslaget, eller hvorfor de ikke er taget til følge).