



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 0541-12

Ved Eltangvej - et boligområde

Offentliggjort den 6. september 2021

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	14
------------------------------	----

Redegørelse

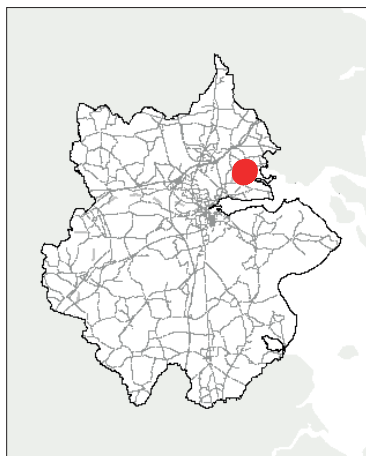
Eksisterende forhold	15
Lokalplanens indhold	15
Grundejerforeninger	20
Lokalplanens forhold til anden planlægning	21
Tilladelser fra andre myndigheder	23
Arkæologisk vurdering	24
Ekspropriation	24

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	26
Kortbilag 2: Lokalplankort	27
Kortbilag 3: Illustrationsplan åben-lav bebyggelse	28
Kortbilag 4: Illustrationsplan tæt-lav bebyggelse	29

Bilag

Bilag A - Støjrapport	30
-----------------------	----



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende syd for Eltang og omfatter et areal på ca. 12 ha. Mod nord afgrænses området af et boligområde, mod vest af åbent land, mod syd og sydøst af Nr. Bjertvej og mod nordøst af Eltangvej.

Lokalplanens formål

Lokalplanen udarbejdes for at muliggøre etableringen af et nyt boligområde. Desuden fastlægger lokalplanen udstykningsprincipper, stiforbindelser, placering af støjvold og regnvandshåndtering.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens baggrund

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af helhedsplanen "Eltang i udvikling - et nyt byområde ved Eltang", som blev udarbejdet i 2014 af Kolding Kommune på baggrund af en større borgerinddragelsesproces. Helhedsplanen omfatter et område syd for Eltang, som i planen udlægges til et nyt byområde. Helhedsplanen blev udarbejdet med det formål at udvide bopætningsmulighederne i kommunen og udvikle et nyt byområde med forskellige bomuligheder.

Lokalplanen omfatter anden etape af den samlede plan. Første etape blev udlagt til boligområde i lokalplan 0541-11 Ved Eltang - et boligområde, hvor de fleste byggegrunde i dag er bebygget.

Åben-lav boligbebyggelse

Fritliggende boligbebyggelse i én til to etager. Ved "fritliggende" forstås, at der er en sekundær zone til nabobebyggelsen. Den sekundære zone vil f.eks. være privat haveareal.

Åben-lav boligbebyggelse er parcelhuse eller villaer, der enten kan være opført som en énfamiliebolig eller som en tofamiliebolig med vandret lejlighedsskel eller dobbelthus med lodret skel.

Tæt-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse er karakteriseret ved enten at være helt eller delvist sammenbyggede énfamilieboliger i én til to etager. Sammenbygningen sker ved lodret skel.

Tæt-lav boligbebyggelse giver mulighed for at skabe boligområder, der adskiller sig fra områder med åben-lav boligbebyggelse ved, at bebyggelsen er sammenhængende og fremstår homogen f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Tæt-lav boligbebyggelse kan være: kædehuse, rækkehuse og lignende.

Erhverv i egen bolig

Mindre, liberalt erhverv, der almindeligvis kan udøves i egen bolig, er f.eks. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed, dagpleje og lignende.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre etablering af grønne arealer og opholdsarealer;
- at muliggøre etablering af synlige anlæg til håndtering af regnvand;
- at sikre ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr. nr.: 5ai, Eltang By, Eltang,

samt alle parceller, der efter den 04.05.21 udstykses, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål som haveboligområde.

§ 3.2

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.3

Bebyggelse må kun ske som åben-lav bebyggelse.

I det på kortbilag 2 dertil viste areal må bebyggelse ske som åben-lav og/eller tæt-lav.

§ 3.4

De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fælles grønne arealer, må ikke bebygges.

Der kan på disse arealer opstilles anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, dog ikke inden for arealet markeret som bevaringsværdigt landskab på kortbilag 2.

Inden for arealer markeret som lege- og opholdsarealer på kortbilag 2, kan der opstilles lege- og rekreative anlæg, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.

§ 3.5

De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som skov, skal forblive skov.

Der kan på disse arealer etableres stier, lysninger eller rekreative anlæg som skovlegeplads, madpakkehus, bålhus, pavilloner eller lignende.

§ 3.6

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til området tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til regnvandshåndtering m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner, vindmøller og mobilantennemaster.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde skal have en størrelse på minimum 700 m².

Ved tæt-lav bebyggelse skal grunde være minimum 400 m².

§ 4.2

Grunde skal have en størrelse på maksimum 1300 m².

§ 4.3

Arealet, hvor der tillades tæt-lav boligbebyggelse, må udstykkes som én storparcel med flere boliger på grunden og med større grundstørrelse end nævnt i § 4.2.

§ 4.4

Lokalplanen hindrer ikke udstykning af skovarealer eller udstykning af mindre separate jordstykker til anlæg til området tekniske forsyning, herunder bl.a. anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4.5

Områder, der udlægges til fælles grønne arealer, må ikke udstykkes eller arealoverføres til boliggrunde, dog tillades udstykning af skovarealer og udstykning til tekniske anlæg jf. § 4.4.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Eltangvej via Elmehøjen i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 5.3

Boligvejen, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter. Anlægges der ikke fortov, skal rabatter anlægges, så de er egnede til at gå på.

§ 5.4

Boligvejen, som er markeret på kortbilag 2, skal indrettes i lav hastighedsklasse med fartdæmpende foranstaltninger efter vejreglerne.

§ 5.5

Blinde boligveje skal afsluttes med en vendeplads for en 12 meter lang lastbil i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 5.6

Ved alle vej- og stitilslutninger, adgangsveje, interne veje og interne stier skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.7

Stier, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges i en bredde af mindst 3 meter med en fast belægning i form af asfalt. Stikrydsningen ved boligvejen skal sikres med en hævet flade.

Stien langs Eltangvej skal placeres med en skillerabat på minimum 1,5 meter fra Eltangvej.

§ 5.8

Veje og stier skal belyses. Belysning af vej- og stiareal skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedadrettet asymmetrisk lysudsendelse og med en lyspunktshøjde på 5 meter.

De aktuelle forhold skal tages i betragtning, herunder om boligvejen er en konkret forlængelse af en eksisterende vej.

§ 5.9

Der skal mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig på egen grund ved åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.2

Der skal sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 6.3

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6 må have en højde på maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal. Anlæggene skal udføres i overensstemmelse med bestemmelserne, således at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

§ 6.4

Der må ikke opsættes vindturbiner/husstandsvindmøller - herunder minimøller - og mobilantennemaster inden for lokalplanområdet.

§ 6.5

Regnvand skal håndteres lokalt i lokalplanområdet.

§ 6.6

Der udlægges arealer til regnvandsbassiner, som i princippet vist på kortbilag 2. Regnvandsbassiner skal etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer, således at de kan indgå som rekreative elementer i området. Regnvandsbassinerne må ikke indhegnes.

§ 6.7

Der skal etableres afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning, som sikrer, at trafikstøj højst belaster boligområdet, herunder boliger og opholdsarealer, med Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjafskærmningen skal etableres på arealet, som er markeret til støjvold på kortbilag 2.

§ 6.8

Støjafskærmningen skal udformes som en tilplantet støjvold og skal have en højde på minimum 3 meter.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre:

- 30 % for åben-lav bebyggelse.
- 40 % for tæt-lav bebyggelse.

Regnvandsbassiner

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

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

§ 7.2

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage.

§ 7.3

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 meter.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.4

Bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til skel og vejskel, dog undtaget tæt-lav bebyggelse sammenbygget i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

§ 7.5

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lignende kan placeres med kortere afstand end 2,5 meter til skel, såfremt bestemmelserne i bygningsreglementet omhandlende sekundær bebyggelse i skelbræmmen overholdes.

§ 7.6

Pavilloner, som f.eks. mindre overdækninger, jf. § 3.4 må have et samlet areal på op til 20 m².

I området markeret som skov på kortbilag 2, må udover ovenstående etableres pavilloner, madpakkehuse m.m. jf. § 3.5 med et samlet areal på op til 20 m².

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Generelt

§ 8.1

Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

§ 8.2

Ved etablering af erhverv i boligen må der opsættes et skilt, med en størrelse på 30 x 42 centimeter, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter, ved indkørslen.

§ 8.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer med et glanstal over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 8.4

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

Facader

§ 8.5

Bygninger inden for lokalplanens område skal fremstå med ydervægge i blank mur, beton, pudset eller vandskuret.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i træ, glas, stål, fiberbeton, aluminium og kompositmaterialer.

§ 8.6

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med ydervæg i træ, fiberbeton, stål og lignende.

§ 8.7

Bygningers pudsede, vandskurede og malede ydervægge må kun fremstå i hvid, grå og sort samt i farverne okker, siena, umbra, cinnober, svensk-rød, grønjord og dodenkopf og i disse farvers blanding med hvid og sort.

I det blåskraverede areal på kortbilag 2 må bygningers pudsede, vandskurede og malede ydervægge kun fremstå i grå og sort samt farverne umbra, svensk-rød, grønjord og dodenkopf og disse farvers blanding med sort.

Glanstal

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

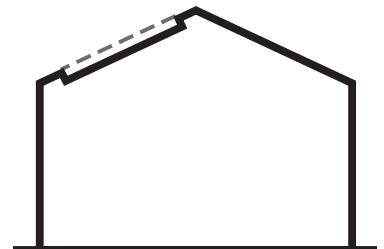


Illustration A

Eksempel på teknisk anlæg, som er en integreret del af tagfladen.

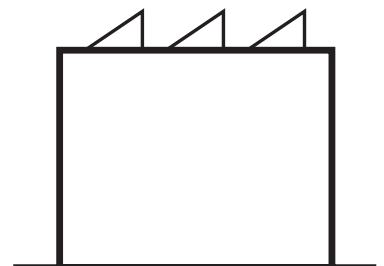


Illustration B

Eksempel på teknisk anlæg, som ikke er en integreret del af tagfladen.

§ 8.8

Bygningers ydervægge i tegl må kun fremstå i sort, grå, brun, rød, hvid, gul og sandfarvet.

I det blåskraverede areal på kortbilag 2 må bygningers ydervægge i tegl kun fremstå i sort, grå, brun og rød.

Tage

§ 8.9

Tekniske installationer på tagfladen, undtaget anlæg til udnyttelse af solenergi, må ikke være synlige fra terræn, skal udføres som en del af bygningen og indgå naturligt i bygningens samlede arkitektoniske udtryk. Se illustration A og B.

§ 8.10

Bebyggelse skal opføres med:

- et ligesidet saddeltag med hældning på mellem 20 og 45 grader uden valm eller
- fladt tag eller ensidig taghældning på højst 25 grader.

Mindre bygninger som udhuse og carporte må udføres med andre tagformer.

§ 8.11

Tage skal fremstå med tegl, betontagsten, skifer eller tagpap i røde, sorte eller mørkegrå nuancer.

§ 8.12

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

§ 8.13

Mindre bygninger som garager, carporte og udhuse må desuden udføres med tag i andre materialer og farver.

Grønne tage

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

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

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

Pleje af læhegn

For at sikre hegnplanter optimale vækstmuligheder anbefales, at læhegn plejes ved manuel udtynning hvert 6.-10. år. Med minimum 30 års mellemrum må delafsnit af læhegnet skæres ned til 20-30 cm højde over terræn. Denne form for "stævning" må dog kun gennemføres på delafsnit af maks. 80 meters længde. Stævning skal undtage enkelte solitærtræer og naboafsnittet må først skæres efter 2 år igen.

§ 9 Ubebyggede arealer**Generelt**

§ 9.1

Der skal etableres udendørs opholdsareal på den enkelte grund svarende til mindst 50 % af etagearealet for boliger.

§ 9.2

Eksisterende beplantningsbælter ved lokalplanområdets vestlige og sydlige afgrænsning, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares, men tillades dog gennembrudt af stiforbindelser.

Beplantningsbælterne skal fremstå som tæt beplantning af hjemmehørende, løvfældende arter.

Beplantningsbælterne skal bevares og vedligeholdes ved almindelig drift og pleje og erstattes, hvis de ødelægges eller forgår.

§ 9.3

Der må i forbindelse med mindre liberale erhverv i området ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer og lignende.

Den enkelte grund

§ 9.4

Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke være højere end 40 %.

Hvis det er nødvendigt at befæste mere end den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

§ 9.5

Der må inden for lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde med en højde over 2,5 meter, lastvognstrailere og lignende samt uindregistrerede køretøjer.

§ 9.6

Der må opstilles én indregistreret campingvogn og én indregistreret trailer på egen boliggrund. De og lystbåde med en højde under 2,5 meter må ikke være synlige fra vej og fælles sti- og opholdsarealer. Desuden skal campingvogne afskærmes med beplantning eller fast hegn.

Hegn

§ 9.7

Hegn om ejendomme i området skal plantes som hæk eller levende hegn.

Mod sti og fællesarealer skal hæk plantes mindst 30 centimeter fra skel.

§ 9.8

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset. Trådhegnet må ikke være synligt fra ydersiden.

§ 9.9

Fast hegn som læmur, plankeværk, raftehegn og lignende tillades kun ved bygninger og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, campingvogne, affald og lignende.

§ 9.10

Arealerne mellem husfacade og vej skal fremstå åbne med frit udsyn fra facade til vej. Der må ikke etableres fast eller levende hegn mod vejen, dog tillades solitære træer og enkeltstående buske.

Fælles grønne arealer

§ 9.11

Der udlægges arealer til lege- og opholdsarealer i princippet, som vist på kortbilag 2.

§ 9.12

Fælles ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, anlæg til håndtering af regnvand og lignende, skal fremstå som grønt areal.

§ 9.13

De på kortbilag 2 viste fælles grønne arealer skal tilsås med græs eller blomstergræs og beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter i mindre grupper eller solitært. Der kan plantes frugttræer eller -buske på arealerne.

Arealerne skal have naturpræg med ekstensiv pleje.

§ 9.14

Der udlægges en beskyttelseszone om den beskyttede sø på 10 meter fra søens kant, som vist på kortbilag 2. Inden for beskyttelseszonen må der ikke bygges eller opføres anlæg til teknisk forsyning.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 1,0 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, indkørsler og etablering af teknisk forsyning.

§ 10.2

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

§ 10.3

Terrænreguleringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn med en maksimal hældning på 1:3, og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttmure og lignende.

Befæstelsesgrad

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

En lav befæstelsesgrad er med til at sikre, at så meget regnvand som muligt nedsiges naturligt på den enkelte grund, så det ikke overbelaster kloaksystemet. Hvis det er nødvendigt at befæste mere areal end befæstelsesgraden tillader, skal ejeren etablere foranstaltninger, der under kontrollerede forhold nedbringer udledningen af regnvand svarende til den tilladelige befæstelsesgrad, for eksempel ved hjælp af regnvandsbassiner, grønne tage eller nedsivningsfaskiner.

Solitære træer

Solitære træer er enkeltstående træer, hvis kroner er fritvoksende og ikke sammenvokset med andre trækroner.

Ibrugtagning

I henhold til byggelovens § 4 kan kommunen inden byggearbejdets opstart kræve garantistillelse for, at der inden bebyggelsens ibrugtagning bliver tilvejebragt:

- adgang til vej,
- afledning for spildevand, regnvand, overfladevand og grundvand,
- drikkevandsforsyning,
- mulighed for brandslukning og
- afskærmningsforanstaltninger, hvis disse er påkrævet jævnfør lokalplanen.

Grundejerforeningens vedtægt

Forslag til grundejerforeningens vedtægt kan hentes på Kolding Kommunes hjemmeside.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje er etableret;
- den i § 6 nævnte støjafskærmning er etableret;
- de i § 6 nævnte regnvandsbassiner er etableret;
- de i § 6 nævnte anlæg til genbrugsaffald er etableret.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område optages som forpligtende medlemmer af grundejerforeningen for lokalplan 0541-11 Ved Eltang - et boligområde. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg inden for foreningens område.

§ 12.2

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

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

§ 12.4

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 at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12.5

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 3.4, § 6.7, § 6.8, § 9.2 og § 9.11. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Overdragelsen kan ske i etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

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

§ 16.2

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

§ 16.3

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

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6.

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

§ 16.7

I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 2. juni 2021.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 9. juni 2021.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 1. september 2021

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 6. september 2021.

Redegørelse

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er beliggende syd for landsbyen Eltang og omfatter et areal på ca. 12 ha. Området afgrænses mod nord af en boligudstyknings fra 2016, som næsten er bebygget. Mod syd og øst afgrænses vejene Nr. Bjertvej og Eltangvej området, mens det mod vest afgrænses af åbent land. Et beplantningsbælte følger området langs vestsiden og delvist langs Nr. Bjertvej mod syd.

Lokalplanområdet består primært af græsmark. I en lavning i områdets sydvestlige hjørne er en mindre skov, mens der i områdets nordvestlige hjørne er en nyplantet skov. Derudover findes en beskyttet sø øst i planområdet.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med tilhørende veje, stier, mindre bygninger, affaldshåndtering, tekniske anlæg, regnvandshåndtering samt ophold og leg.

Lokalplanområdet består af et område, som udlægges til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) med mulighed for tæt-lav bebyggelse (dobbelt-, kæde- og rækkehuse) i en del af området samt fælles lege- og opholdsarealer og fælles grønne arealer, hvor regnvand kan håndteres synligt.

Lokalplanområdet er disponeret med udgangspunkt i bevaring af områdets landskabelige kvaliteter, her skov og bevaringsværdigt landskab.

Illustrationsplanerne, kortbilag 3 og 4, viser to eksempler på lokalplanområdets indretning.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen bestemmer, at kørende adgang til lokalplanområdet skal ske fra Eltangvej via Elmehøjen. Der udlægges en ny boligvej, der afsluttes med vendemulighed jf. vejreglerne.

Boligvejen udlægges til kørsel med lav hastighed, 30-40 km/t, og skal indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger om nødvendigt, f.eks. i form af bump, hævede flader, indsnævring af kørebane og lignende, så områdets beboere kan færdes trygt i området.



Øverst ses størstedelen af det samlede planområde med den nyplantede skov i forgrunden. Billedet er taget fra et udsigtstårn nordvest for området.

Midterst ses den beskyttede sø fra nord.

Nederst ses den østlige del af planområdet fra vest mod Eltangvej og hjørnet ved Nr. Bjertvej.



Der udlægges ligeledes areal til, at stien fra boligområdet nord for planområdet kan fortsættes igennem planområdet, så der skabes en sikker forbindelse for gående og cyklende i området og mellem Eitang og Nr. Bjert.

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om belysning af veje og stier i planområdet. I forbindelse med valg af armaturer bør det overvejes at bruge dæmpning og LED-armaturer.

Der er tinglyst en vejbyggelinje på Nr. Bjertvej i en afstand af 20 meter fra vejmidten. Hertil kommer et højdetillæg på 2 X højdeforskellen samt et passagetillæg på 1 meter.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen muliggør opførelsen af et boligområde med åben-lav bebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og tæt-lav bebyggelse i form af dobbelt-, kæde- og rækkehuse. Begge former for bebyggelse kan opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området i bebygget stand vil fremstå indpasset i og i samhørighed med naboområdet. For at sikre dette, samt en samlet helhed i området, har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet.

For at sikre at bebyggelsen i lokalplanområdet ikke vil få en væsentlig påvirkning på det bevaringsværdige landskab i planområdets sydvestlige hjørne, har lokalplanen strammere bygningsregulerende bestemmelser angående farver til bebyggelsen nær det bevaringsværdige landskab.

Byrådet kan efter en konkret vurdering af ansøgning for et velbelyst projekt give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

Af hensyn til gener fra reflekterende materialer ved naboer må der ikke anvendes materialer med et højere glanstal end 14, målt ud fra Teknologisk Instituts metode.

Lokalplanen tillader opstilling af én indregistreret campingvogn og én indregistreret trailer på egen boliggrund. Ud fra et æstetisk hensyn stiller lokalplanen krav om, at campingvogne, lystbåde og trailere ikke må være synlige fra vej og fælles sti- og opholdsarealer. Samtidig skal campingvogne afskærmes med beplantning eller fast hegn. Bestemmelsen skal forhindre skæmmende virkning af campingvogne og trailere samt forebygge eventuelle nabostridigheder.

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller, vindturbiner og lignende i lokalplanområdet. Bestemmelsen skal forhindre forstyrrende elementer og sikre en samlet helhed i området med fokus på grønne arealer samt forebygge eventuelle nabostridigheder.

Opholdsarealer

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

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at der skal etableres udendørs opholdsareal på den enkelte boliggrund, svarende til mindst 50 % af boligens etageareal. Herudover udlægger lokalplanen områder til fælles grønne arealer og fælles lege- og opholdsarealer, mens det bestemmes, at skovene inden for lokalplanområdet kan udnyttes som rekreative arealer.

Grønne områder, landskab og beplantning

For at sikre en grøn karakter og levesteder for insekter, fugle mv. i lokalplanområdet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn/hæk, og at andre typer af hegn kun tillades ved bygninger og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse,

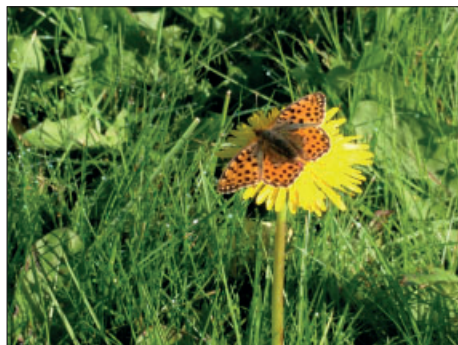
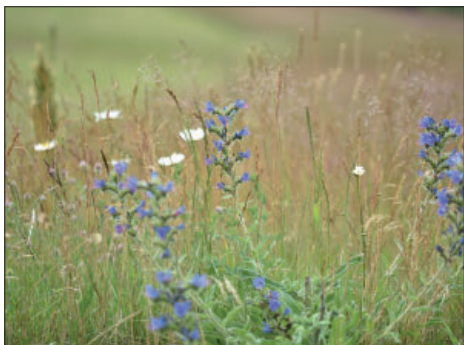
campingvogne, affald og lignende. Ligeledes stiller lokalplanen krav til, at regnvandsbassiner skal etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer, så områdets grønne karakter sikres.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at områdets fælles grønne arealer skal beplantes med hjemmehørende arter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af ikke naturligt forekommende planter og dermed giver området en anden karakter, end lokalplanen har til hensigt.

Lokalplanområdet fælles grønne arealer skal fremstå som græsland med urtegræsvegetation, som f.eks. buske og træer for at sikre et levende grønt miljø og fremme de økologiske forbindelser i området. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske på friarealerne. De grønne arealer skal være med til at skabe plads og levedmulighed for vilde bier, sommerfugle og fugle. Samtidig har det en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.



Tætklippede stier eller mindre øer i større græsflader med højt græs og blomster giver både børn og voksne mulighed for at færdes, gå på opdagelse og opholde sig i området.



Ved at give plads til blomster og andre planter gavnnes levevilkårene for sommerfugle og insekter, samt for de fugle og pattedyr, der spiser insekter.

Grundejerforeningen og de private haveejere kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i det enkelte boligområde gennem den måde, hvorpå de private haver og de fælles grønne arealer plejes og udformes. Det kan i forbindelse med en fremtidig vedligeholdelse af de fælles grønne arealer f.eks. være en mulighed at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Slåningstidspunkt i september er optimalt. Græsset skal gerne slås sporadisk og lidt af gangen.

Ved at slå græsset færre gange og samtidig fjerne græsafklippet fra plænen, fjernes næringsstoffer og der kommer mere lys til bunden af vegetationen. Det betyder, at der kommer flere blomster og spændende planter i området til gavn for en lang række sommerfugle og andre insekter, samt for de mange fugle og pattedyr, som spiser insekter. Undgå at gøde eller udlægge muld, da det giver græsserne en fordel frem for blomsterplanterne. Undgå også at anvende sprøjtemidler, da det er skadeligt for biodiversiteten.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen begrundes i, at lokalplanen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende grupper:

- **Trafik.** Boligområdet vil medføre en mindre trafikforøgelse på Eltangvej. Det forventes dog ikke at give anledning til fremkommelighedsproblemer eller oplevelse af mærkbar trafikforøgelse på vejen, da der planlægges for et mindre boligområde.
- **Visuel påvirkning.** De umiddelbare naboer til planområdet kan forvente en ændring i deres udsigtsforhold, dog ikke ud over, hvad der forventes i et almindeligt boligområde. Lokalplanlægningen sikrer, at området i bebygget stand fremstår indpasset i det samlede område.
- **Natur.** En del af planområdet er udpeget til potentiel økologisk forbindelse, mens søen øst i området er beskyttet og udpeget til økologisk forbindelse. Lokalplanlægningen vil sikre afstand til søen og bevare dele af området som grønne arealer, så der ikke sker påvirkninger af miljøet i væsentlig grad.
- **Landskab.** Hele planområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab i Kommuneplan 2017-2029. I forslag til Kommuneplan 2021-2033 reduceres dette til at gælde planområdets sydvestlige hjørne. Lokalplanlægningen vil sikre, at landskabet i planområdets sydvestlige hjørne ikke påvirkes i væsentlig grad.

Således forventes disse sandsynlige miljøpåvirkninger af lokalplanen at blive håndteret, hvorved de ikke er væsentlige.

Samlet set vurderer Kolding Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse til boligformål.

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en støjrapport. Rapporten fremgår af bilag A.

På grund af omfanget af trafikstøj fra Nr. Bjertvej skal der etableres støjafskærmning langs vejen og ved hjørnet mellem Nr. Bjertvej og Eltangvej, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og omkringliggende landbrug allerede i dag ligger bebyggelser med følsom anvendelse, med samme højde, og at karakteren og afstanden til landbrugene ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde konstateres en forurening, skal arbejdet standses i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

Enhver, der flytter jord uden for den ejendom, hvor den er opgravet, og enhver, der anvender sådan jord, skal sikre sig, at jorden ikke giver anledning til skadelig virkning på grundvand, menneskers sundhed og miljøet i øvrigt.

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurennet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.

International naturbeskyttelse

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, foretaget en vurdering af, om lokalplanen kan medføre en væsentlig påvirkning af arter og naturtyper inden for internationale naturbeskyttelsesområder (Natura 2000-områder og fuglebeskyttelsesområder) samt dyre- og plantearter oplistet på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger 5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af bilag IV-arter inden for området, det er dog sandsynligt, at der kan leve stor vandsalamander i søen. Det vurderes dog, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter.

Det kan ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Beskyttet natur

Øst i lokalplanområdet er en efter naturbeskyttelseslovens § 3 beskyttet sø. For at undgå at ændre på tilstanden i søen skal der holdes afstand til søen både i forhold til bebyggelse og anlæg til teknisk forsyning som f.eks. regnvandsbassiner.

Klima og bæredygtighed

For at sikre lokalplanområdet og de tilgrænsende arealer mod afstrømmende overfladevand er der fastsat en maksimal tilladt befæstelsesgrad.

Anlæg til lokal afledning af regnvand kan etableres som regnvandsbassiner. Lokalplanen sikrer, at regnvandsbassiner etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer således, at bassinerne kan indgå som rekreative elementer i området.

Lokalplanen sikrer endvidere, at der i området kan opstilles anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende, mens der også er mulighed for etablering af grønne tage.

Grundejerforeninger

Der er tinglyste servitutter vedrørende grundejerforening for området. Servitutterne indeholder bestemmelser angående grundejerforening og medlemspligt på ejendomme.

På baggrund af servitutterne bestemmer lokalplanen, at der skal stiftes en fælles grundejerforening for nærværende lokalplan og lokalplan 0541-11 Ved Eitang - et boligområde beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet. Samtlige grundejere i lokalplanområdet har pligt til medlemskab af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområderne for nærværende lokalplan og lokalplan 0541-11 Ved Eitang - et boligområde, dog ikke skovarealer.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Helhedsplan: Eltang i udvikling

I 2014 udarbejdede Kolding Kommune helhedsplanen "Eltang i udvikling – et nyt byområde ved Eltang" på baggrund af en større borgerinddragelsesproces. Helhedsplanen omfatter et område syd for Eltang, som i planen udlægges til et nyt byområde. Helhedsplanen blev udarbejdet med det formål at udvide bosætningsmulighederne i kommunen og udvikle et nyt byområde med forskellige bomuligheder.

Der blev planlagt for den nordlige del af området i helhedsplanen i 2016, hvor lokalplan 0541-11 Ved Eltang - et boligområde blev vedtaget.

Nærværende lokalplan gælder for det sydlige område omfattet af helhedsplanen og afspejler de rammer, der blev sat i planen. Samtidig afspejler lokalplanen nogle af de bygningsregulerende bestemmelser fra lokalplan 0541-11 Ved Eltang - et boligområde for at skabe en samlet helhed i det samlede område fra helhedsplanen.

Helhedsplanen for det samlede byområde udarbejdet i 2014.



Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i rammeområde 0541.B1.

Retningslinjer

Naturområder og økologisk forbindelse

Lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinjerne 2.5.3 Retningslinje for byudvikling og naturområder, 3.4.1 Retningslinje for naturområder og 3.4.3 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder.

Retningslinjerne kræver, at der etableres en beskyttelseszone omkring naturområder med en afstand på 10-25 meter, samt at økologiske forbindelser ikke bebygges.

I lokalplanområdet er en beskyttet sø, som ligeledes er en økologisk forbindelse. Lokalplanen fastlægger derfor en beskyttelseszone på 10 meter omkring søen, som vist på kortbilag 2, så den og den økologiske forbindelse beskyttes.

Bevaringsværdige landskaber

Lokalplanområdet er i Kolding Kommuneplan 2017-2029 omfattet af retningslinje 3.5.1 Retningslinje for bevaringsværdige landskaber, hvorved hele lokalplanområdet er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

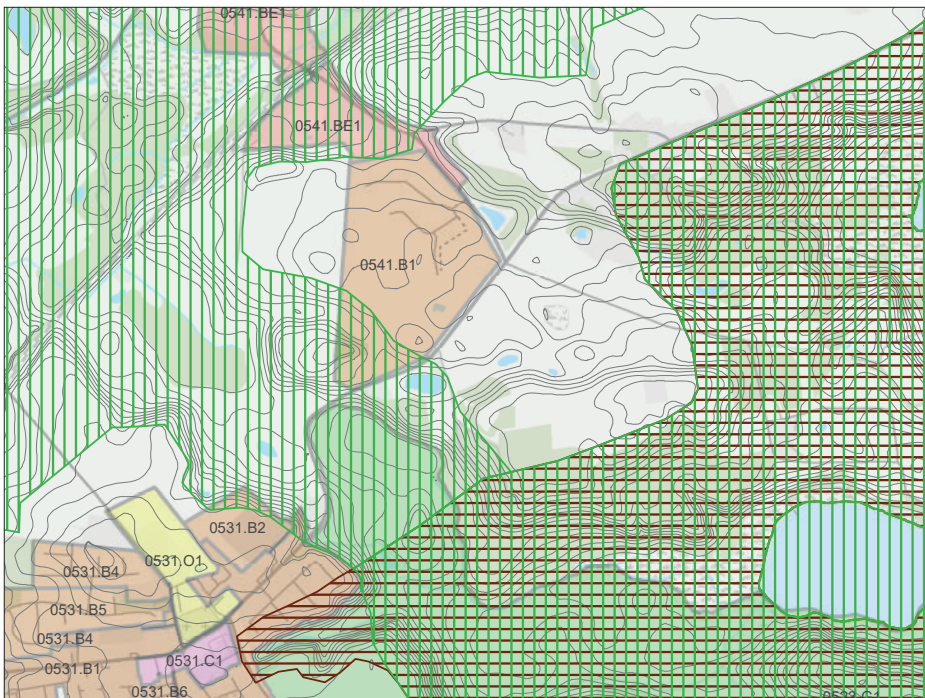
Kolding Kommune har i perioden 2019-2020 foretaget en kortlægning af store dele af kommunen efter landskabskaraktermetoden. Kortlægningen danner grundlag for en revision af kommunens landskabsudpegninger, som forventes endeligt vedtaget inden udgangen af 2021, som en del af Kommuneplan 2021-2033. Den nye landskabskortlægning viser, at kun den sydligste del af lokalplanområdet indgår i det bevaringsværdige landskab.

De primære landskabstræk i området er den markante tunneldal Elbodalen og dens sidedale. Størstedelen af landskabsområdet vurderes særligt karakteristisk og forventes fortsat udpeget som bevaringsværdigt landskab. I et område nordøst for Nørre Bjert, som omfatter størstedelen af lokalplanområdet, er landskabet dog vurderet karakteristisk og uden for det kystorienterede landskab. Her bør landskabskarakteren vedligeholdes.

Målsætningen betyder, at der her kan ske ændringer, når det ikke svækker landskabsværdierne i de omgivende landskaber. Kun den sydligste del af lokalplanområdet berøres af det særligt karakteristiske/bevaringsværdige landskab, da det ligger lige ovenfor den sidedal, der forbinder Elbodalen og Eltang Vig. Det særligt karakteristiske landskab er afgrænset 50-100 meter bag dalsidens øverste kant, som på dette sted er ganske kuperet, men typisk ligger i kote 28-35 med enkelte toppe op til kote 37.

Lokalplanforslaget friholder i høj grad det særligt karakteristiske landskab for bebyggelse og placerer kun enkelte boliger i udkanten af udpegningen. Disse boliger placeres i kote 29-31 og vil derfor ligge lavere end de højeste punkter på dalsiden. Det vurderes på baggrund af kortlægningen efter landskabskaraktermetoden og besigtigelse omkring lokalplanområdet (august 2020), at bebyggelse på dette sted kun i begrænset omfang vil være synligt fra dalbunden og de modstående dalsider.

Endvidere vurderes det, at bebyggelsen i lokalplanområdet ikke vil få en væsentlig påvirkning af det bevaringsværdige landskab, under forudsætning af at bebyggelsens højde ikke overstiger 8,5 meter og at der stilles krav om mørke jordfarver og ikke-reflekterende materialer. Samtidig bør levende hegn i og omkring lokalplanområdet bevares, da disse medvirker til bebyggelsens indpasning i landskabet.



Kortet viser med grøn skravering det særligt karakteristiske/bevaringsværdige landskab og med brun skravering det kystorienterede landskab, som er afgrænset efter landskabskaraktermetoden. Derudover vises kommuneplanrammer og terrænkoter.

Kommuneplanen

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

Hovedstruktur

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

Rammer for lokalplanlægning

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

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til miljøstationer for indsamling af genbrugsmaterialer i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet. Mad- og restaffald skal håndteres ved den enkelte bolig.

Varme

Lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

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

Regnvand skal håndteres lokalt i lokalplanområdet. Der findes et eksisterende regnvandslaug for området nord for lokalplanområdet, som blev etableret i forbindelse med lokalplan 0541-11 Ved Eltang - et boligområde. Lokalplanens område kan blive en del af dette regnvandslaug, som håndterer det fælles private regnvandssystem inden for området.

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

Drikkevandsinteresser

Størstedelen af lokalplanområdet er beliggende i et område med almindelige drikkevandsinteresser, mens det nordligste af området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Delene, der er beliggende i OSD, er udlagt til fælles grønne arealer.

Områdets sydvestlige del er beliggende inden for indvindingsoplandet til Strandhuse-Nr. Bjert Vandværk, som forsyner området med drikkevand. Denne del af lokalplanområdet er friholdt for byggeri grundet det bevaringsværdige landskab.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune. Øst i lokalplanområdet er en beskyttet sø, men lokalplanen fastlægger en beskyttelseszone på 10 meter omkring søen.

Fredskovspligt

Arealer med fredskov skal varetages i henhold til skovlovens bestemmelser herom og må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke fældes, før der er meddelt tilladelse til det fra Naturstyrelsen Trekantområdet.

Fortidsminder

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

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

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland har i 2014 foretaget en forundersøgelse af planområdet, hvor man fandt jordfaste fortidsminder. En del af planområdet blev udgravet i 2015, mens en stor del af det samlede arkæologiske område i dag er plantet med skov.

Inden anlægsarbejde i denne del af planområdet kan finde sted, skal det resterende af det arkæologiske område udgraves i henhold til Museumslovens § 27.



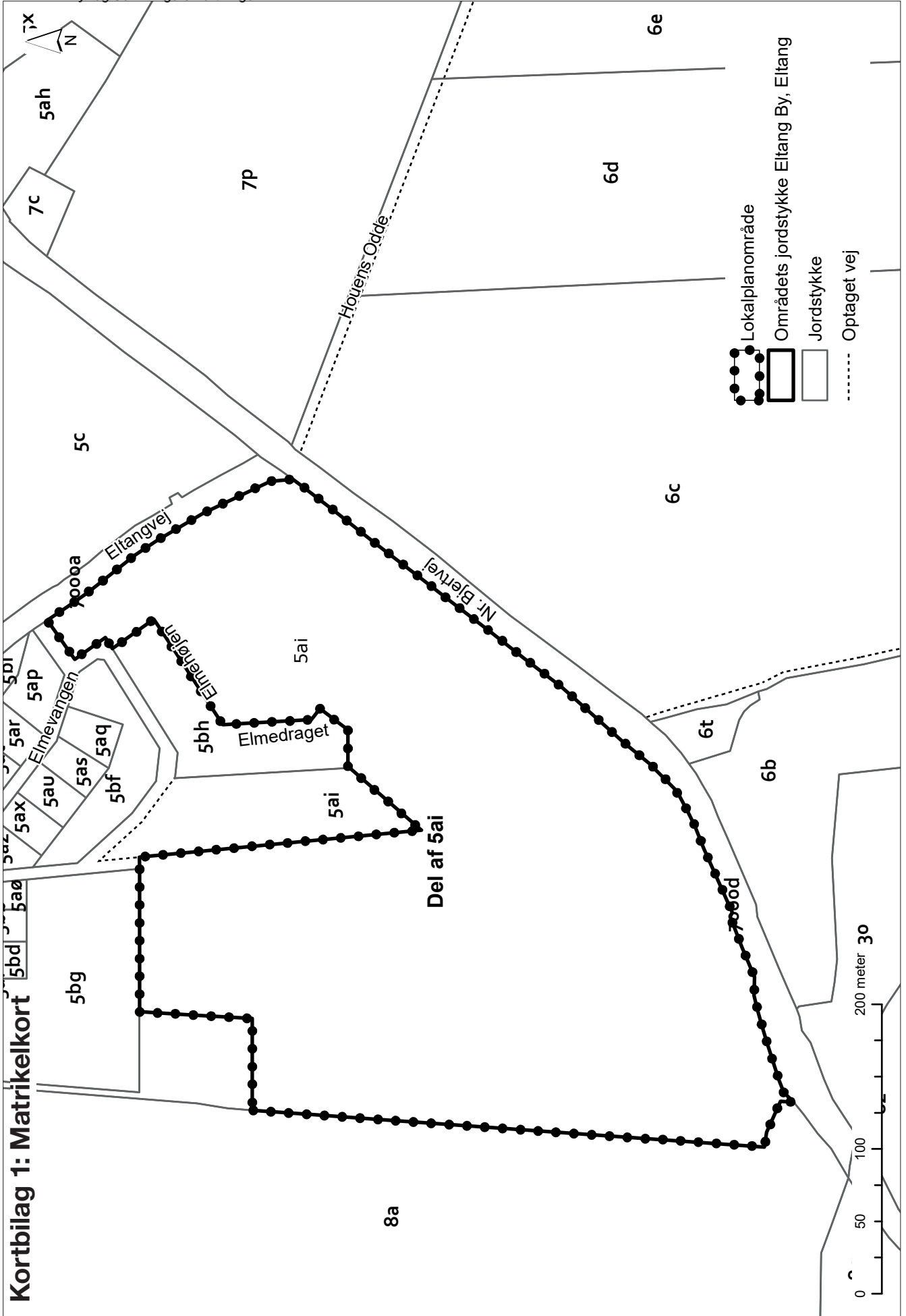
Det blå areal er det samlede område, hvor der blev fundet jordfaste fortidsminder. Det mørkeblå areal er den del af området, som er udgravet.

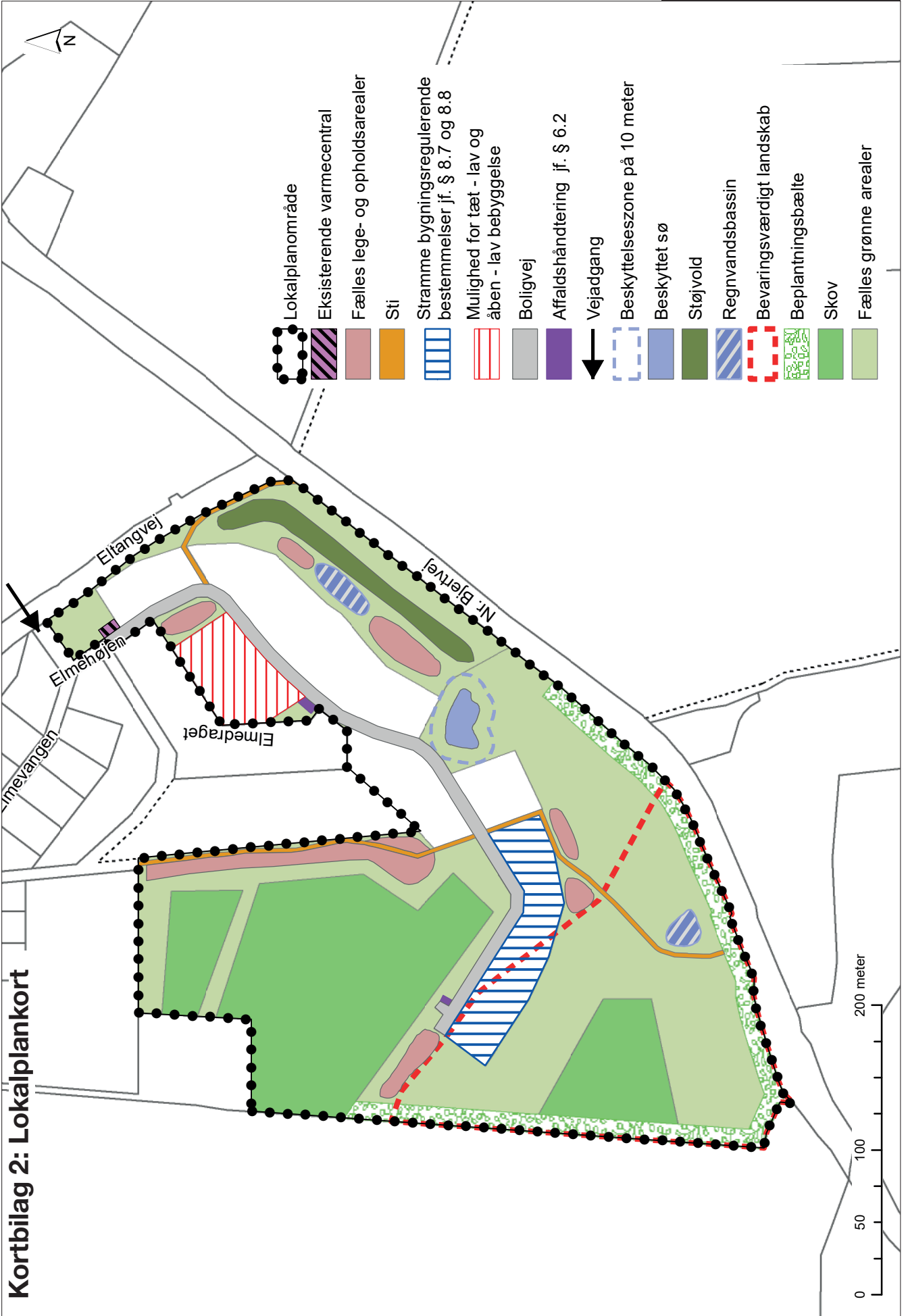
Ekspropriation

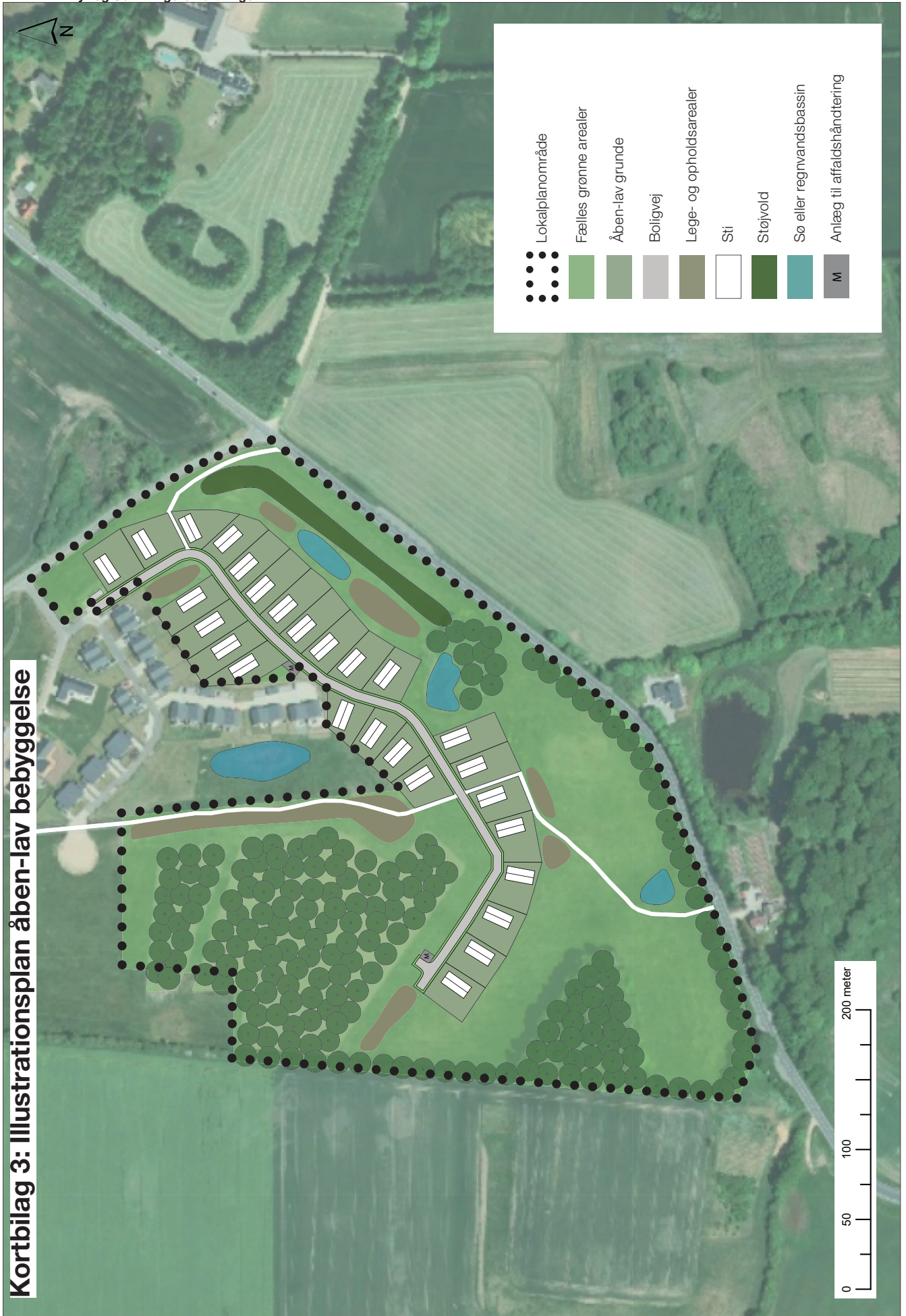
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag









Bilag

Bilag A - Støjrapport



N5.049.20

Eltang - Trafikstøjberregning

Projekt: Eltang trafikstøjberregning	Udfærdiget af: Klaus Nylandsted
Projektnummer: 35.5623.19	Dato: 14. august, 2020
Projektleder: Sune Bekker-Hansen	Kontrolleret af: Casper Bjerring

Til : Lars-Uffe Hansen, Kolding Kommune

Fra : Klaus Nylandsted

Bilag : Bilag A – Placering af støjvolde
Bilag B – Støjudbredelseskort i 1,5 m over terræn
Bilag C – Støjudbredelseskort i 4,5 m over terræn

1. Indledning

Kolding Kommune har rekvireret Sweco til at foretage beregninger af trafikstøjbelastningen i forbindelse med vurdering af muligheder for etablering af boliger ved krydset mellem Eltangvej og Nr. Bjertvej i Eltang.

Der er taget udgangspunkt i pricipskitse til bebyggelsesplan fra Kolding Kommune, modtaget den 7. juli 2020, se figur 1 (situationsplan).



Figur 1 - Principskitse bebyggelsesplan Eltang.
Figuren er Nordvendt med nord op.
Figuren er ikke i målfast

Bilag A - Støjrapport



2. Støjgrænser

Støjen fra vejtrafik skal overholde de vejledende støjgrænser angivet af Miljøstyrelsen i vejledning nr. 4 2007 "Støj fra veje".

I nedenstående tabel 1 er de vejledende grænseværdier angivet.

Tabel 1 - Grænseværdier for trafikstøj

Trafikstøj	
Område	Grænseværdi
Boligområder, børnehaver, skoler, plejehjem o.l. Desuden udendørs opholdsarealer.	$L_{den} \leq 58$ dB

3. Trafikstøjeregninger

Støjeregningerne er udført på baggrund af følgende materiale.

- Grundkort og højdedata fra kortforsyningen (GeoDanmark).
- Forslag til bebyggelse af området fra Kolding Kommune modtaget den 07. juli 2020.
- Trafiktal samt procentmæssig fordeling mellem lette og tungekøretøjer fra Kolding Kommune, fremskrevet til 2030.

Beregningerne er udført med beregningsprogrammet Soundplan ver. 8.1 update 08-01-2020.

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøjen på delområdet B, samt den halvdel af delområdet D der er ud til Nr. Bjertvej, jf. figur 1.

Støjeregningerne er udført i henhold til gældende vejledninger fra Miljøstyrelsen og Vejdirektoratet¹. Dette betyder, at støjen er beregnet med metoden Nord2000 og beskrevet med støjindikatoren L_{den} .

Anvendte trafiktal findes i nedenstående tabel:

Tabel 2 - Anvendte trafiktal

Vej	ÅDT (fordeling [%])	Hastighed, km/t
Nr. Bjertvej nf. Rugmarken	5700 (92,5/5,3/2,2)	78,1
Nr. Bjertvej sf. Rugmarken	6095 (92,8/5,1/2,1)	49,5
Eltangvej sf. Tværskift	655 (90,9/6,4/2,7)	54,0
Eltangvej nf. Tværskift	510 (92,8/5,0/2,2)	43,7

Trafiktallene er baseret på tællinger udført i hhv. 2015 og 2019 modtaget fra Kolding Kommune. Alle trafiktal er fremskrevet til 2030. Det er forudsat, at den fremtidige trafiksammensætning (lette og tunge køretøjer) vil svare til de

¹ Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007 "Støj fra veje" og "Håndbog Nord2000 – beregning af vejstøj i Danmark", Vejdirektoratet rapport 434 – 2013.

Bilag A - Støjrapport



nuværende tællinger. Hastighederne forudsættes også uændret i forhold til de seneste trafiktællinger.

Da det ikke har været muligt at fastsætte vejenes belægning, er vejbelægningen på alle veje støjmæssigt svarende til type SMA11, jf. Vejdirektoratets håndbog "Nord2000, Beregning af vejstøj i Danmark", rapport 434 - 2013.

Der er regnet med den skærmende og lydreflekterende virkning, som terræn og bygninger har på støjbredelsen. Alle eksisterende bygninger er regnet reflekterende.

Der er indarbejdet en støjvold ud mod Nr. Bjertvej, placeret 20 meter fra vejmidte af Nr. Bjertvej, og op langs Eltangvej, til første matrikelskel. Støjvolden er opbygget som 1:2, med en kronebredde på 0,5 m. Støjvoldens højde varierer mellem 2 og 3 meter fra oprindeligt terræn. Højderne og placering kan ses på vedhæftede bilag A.

De skitserede boliger i delområderne B, C og D på figur 1, er ikke indarbejdet.

Støjen på arealet er beregnet i hhv. 1,5 m over terræn for stueplan og 4,5 m over terræn for 1. sal.

4. Resultater

Resultaterne kan ses på vedhæftede bilag B og C, i form af støjbredelseskort.

Som det fremgår af støjbredelseskortene, vil langt størstedelen af boligerne langs Nr. Bjertvej overholde de vejledende støjgrænser på matrikelskel og på alle facader, med den nuværende beliggenhedsplan efter etablering af jordvold.

Der er udfordringer på matriklerne, samt boligerne, beliggende på hjørnet mellem Eltangvej og Nr. Bjertvej, og langs med Eltangvej. Her vil støjafskærmningen, i form af jordvolde, være problematisk grundet den korte afstand mellem matrikelskel og vejmidte. Et løsningsforslag her vil derfor enten være etablering af støjskærme eller at rykke skelgrænsen og boligplacering.

5. Sammenfatning

I forbindelse med vurdering af muligheder for etablering af boliger ved krydset mellem Eltangvej og Nr. Bjertvej i Eltang, Kolding, har Sweco foretaget beregninger af støjbelastningen fra trafikken på de offentlige veje.

Den vejledende grænseværdi for trafikstøj på $L_{den} = 58$ dB(A) er overholdt på størstedelen af de planlagte matrikler, samt boligplaceringer, med den indarbejdede støjvold. Overskridelserne er primært langs Eltangvej, og vil kunne løses ved etablering af støjskærme, eller at placere matriklerne og bolig anderledes, for de matrikler hvor der forefindes overskridelser.

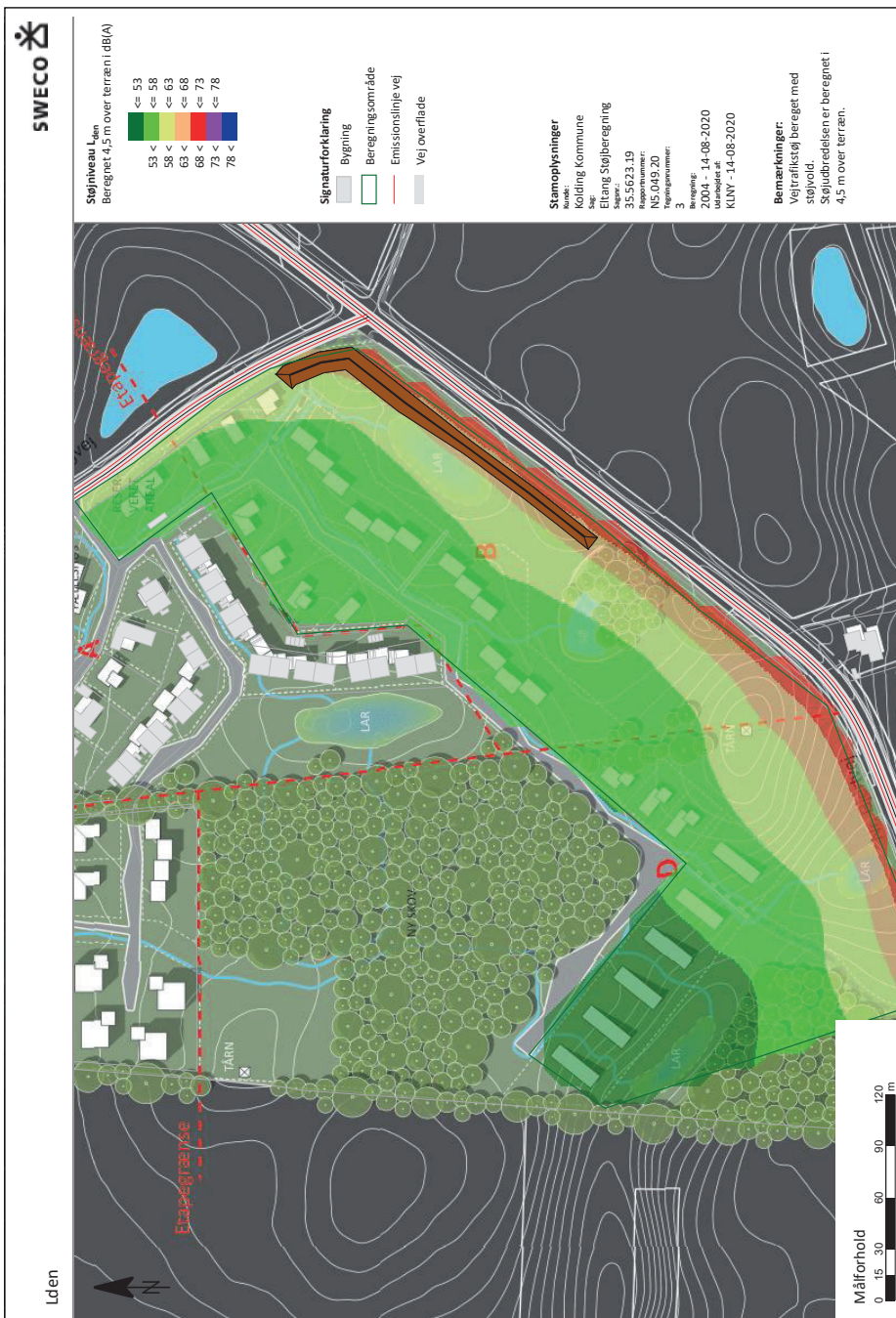
Bilag A - Støjrapport



Bilag A - Støjrapport



Bilag A - Støjrapport



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

06. september 2021 - Sagsnr. 21/17296 - Løbenr. 181323/21

Endelig vedtagelse

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 1. september 2021 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 0541-12 Ved Eltangvej – et boligområde.

Lokalplanen blev godkendt med den bemærkning, at udvalget værdsætter lokalområdets engagement og ønsker om at fremme et bæredygtigt boligområde. Udvalget oversendte en anbefaling til Økonomiudvalget om at indarbejde bæredygtighedshensyn i Kommunens udbuds- og salgsvilkår for boligområdet.

Fra den 6. september 2021 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Der skal aftales tid til personligt fremmøde på tlf. 97 97 16 07.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:

Referat 1. september 2021 <https://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/>

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jusha@kolding.dk eller 79 79 16 07.

–

Venlig hilsen

Justyna Strzelecka Hansen
Teamleder for Lokalplanlægning

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 0541-12 Ved Eltangvej – et boligområde

Kort beskrivelse af planen



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har den 1. september 2021 vedtaget lokalplan 0541-12 Ved Eltangvej – et boligområde.

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

Planområdet er beliggende syd for Eltang. Det afgrænses mod nord af et boligområde, mod vest af åbent land, mod syd og sydøst af Nr. Bjertvej og mod nordøst af Eltangvej.

Lokalplanens formål er:

- at muliggøre etablering af et velfungerende boligområde;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at sikre etablering af grønne arealer og opholdsarealer;
- at muliggøre etablering af synlige anlæg til håndtering af regnvand;
- at sikre ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 9. juni 2021, idet boligvejens forløb er justeret og et lege- og opholdsareal er flyttet på den modsatte side af boligvejen for at forbedre trafiksikkerheden.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

Klageberettigede myndigheder, foreninger og organisationer, samt enhver der har en væsentlig, individuel interesse i sagens udfald.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail plan@kolding.dk, telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdeling, By- og Udviklingsforvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 4. oktober 2021, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven.

Hvad koster det at klage?

900 kr. for privatpersoner og 1.800 kr. for virksomheder og organisationer. Beløbene er i 2016-niveau og reguleres årligt efter det generelle pris- og lønindeks. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.naevneneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

Søgsmål til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra offentliggørelsen.