



Lokalplan 1121-11

Ved Ejersmindevej - et haveboligområde

Offentliggjort den 11. marts 2020

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	8
§ 10	Terræn	9
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	9
§ 12	Grundejerforening	10
§ 13	Bevaring	10
§ 14	Servitutter	10
§ 15	Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	10
§ 16	Retsvirkninger	11

Vedtagelsespåtegning

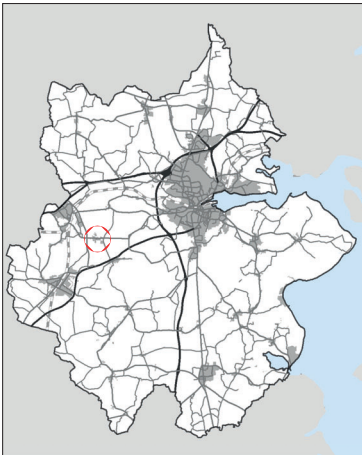
Forslag til offentlig høring	12
Endelig vedtagelse	12

Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	19
Tilladelser efter anden lovgivning	21
Arkæologisk vurdering	22
Ekspropriation	22

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	24
Kortbilag 2: Lokalplankort	25



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende i den østlige del af landsbyen Skanderup. Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Hjarupvej og det åbne landbrugslandskab, mod syd af et haveboligområde, mod vest af et grønt, rekreativt område og mod nord af Skanderup Valgmenigheds Kirke og landbrugsejendommen "Ejersminde".

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre opførelse af ca. 12 nye haveboliger i samspil med landsbymiljøet og under størst mulig hensyntagen til omgivelserne omkring Skanderup Valgmenigheds Kirke. Lokalplanen fastlægger udstykningsprincipper, vejadgang, bebyggelsesomfang for åben-lav bebyggelse, grønt område og regnvandshåndtering i tilknytning til det eksisterende boligområde mod syd.



Lokalplanens baggrund

Lokalplanområdet omfatter et ca. 2,3 ha stort areal, som ligger i tilknytning til landsbyen Skanderup. Området er i dag en del af en eksisterende landbrugsejendom "Ejersminde".

Skanderup er anlagt omkring Kastanie Allé og har form som en langstrakt vejklungeby.

Lokalplanområdet anvendes i dag som jordbrugsområde og ligger i landzone. Der er ingen bebyggelse i området.

Haveboligområdet syd for lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 3.1.3; Boligområde ved Hjarupvej fra 2006 og er karakteriseret ved åben-lav bebyggelse, der er orienteret omkring vejen Ejersmindevej. Hensigten med nærværende lokalplan er, at den skal indgå i en helhed med dette område.

Hele lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Skanderup Valgmenigheds Kirke og er desuden beliggende inden for kirkens fjernomgivelser. Denne lokalplan har derfor fokus på samspillet mellem ny bebyggelse, landsbymiljøet og kirkens fjernomgivelser.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et kommunalt ønske om at kunne tilbyde flere attraktive byggegrunde til parcelhuse i Skanderup.

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 boligområde med åben/lav bebyggelse;
- at bebyggelse og beplantning udformes og disponeres under hensyntagen til terræn og omgivelser, herunder indsigten til og udsynet fra Skanderup Valgmenigheds Kirke;
- at sikre, at bebyggelsen opføres som en samlet helhed i harmoni med boligområdet mod syd;
- at sikre, at det på arealet beliggende regnvandsbassin kan udvides og dække det nye boligområdes behov;
- at sikre vejadgang fra Hjarupvej og Ejersmindevej;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Del af matr. nr. 10a samt del af matr. nr. 10ag, begge Skanderup By, Skanderup,

samt alle parceller, der efter den 30.09.2019 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder som vist på kortbilag 2.

Delområde 1

§ 3.2

Delområde 1 må kun anvendes til boligformål som haveboligområde.

§ 3.3

Bebyggelse i delområde 1 må kun ske som åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

§ 3.4

Boligerne må kun anvendes til helårsbeboelse.

Delområde 2

§ 3.5

Delområde 2 må kun anvendes til grønt område med beplantning, fælles lege- og opholdsarealer, stier og regnvandsbassin.

Delområdet må ikke bebygges, dog kan der i delområdet opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Generelt

§ 3.6

Der må, uanset § 3.2 og § 3.5, inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles mobilantenner og vindmøller.

§ 4 Udstykning

Delområde 1

§ 4.1

Boliggrunde skal have et areal større end 700 m² og mindre end 1.400 m².

§ 4.2

Der må kun etableres én bolig pr. grund.

Delområde 2

§ 4.3

Ingen bestemmelser.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

§ 5.1

Der udlægges principielle forløb for boligvej og sti, som vist i princippet på kortbilag 2.

§ 5.2

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hjarupvej og Ejersmindevej, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.3

Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje og stier, skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 5.4

Boligvejen, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 9 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

§ 5.5

Boligvejen skal anlægges til lav hastighed 30-40 km/t og indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter gældende vejregler.

§ 5.6

Trampestien a-b, som er markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 4 meter.

§ 5.7

Belysning af vej- og stiareal skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maks. 5,0 meter.

§ 5.8

Ved udformning og indretning af vej og sti skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Parkering

§ 5.9

Der skal på boliggrunde mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Parkeringspladserne kan eventuelt udformes som en parkeringsplads i garage/carport og en parkeringsplads i indkørslen.

§ 5.10

Der må kun være én indkørsel til hver grund.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Ved bebyggelse af området skal eksisterende regnvandsbassin udvides til opsamling af regnvand fra lokalplanområdet, i princippet som vist på kortbilag 2 og i overensstemmelse med bestemmelser i § 9.

Der kan tillige etableres et tørbassin i delområde 2 til brug for håndtering af overløb fra regnvandsbassinet.

§ 6.2

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

§ 6.3

Der skal sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner.

Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende (miljøstation) skal placeres inden for delområde 1, i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 6.4

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal. Anlæggene skal placeres og udformes således, at de ikke virker dominerende i delområde 2 i forhold til indsyn til og udsyn fra Skanderup Valgmenigheds Kirke.

§ 6.5

Der må ikke opsættes mobilantennemast og husstandsvindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 30.

§ 7.2

Bebyggelse må højst opføres i én etage med udnyttelig tagetage.

§ 7.3

Bebyggelse må have en højde af maks. 8,5 meter. Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Mindre bygninger, f.eks. garager og udhuse, som opføres med en anden tagform end boligbygningen på ejendommen, må have en højde på maks. 6,5 meter.

§ 7.4

Bebyggelse og anlæg skal placeres i en afstand af mindst 10 meter fra de beskyttede diger, som vist på kortbilag 2 - dog 5 meter for anlæg i forbindelse med regnvandsbassin.

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.

§ 7.5

Langs boligvejen, som er udlagt på kortbilag 2, skal boligbebyggelse inklusive evt. integreret carport eller garage placeres med facade, gavl eller et hjørne i en afstand af 2,5 meter fra vej-skel.

Der må ikke placeres bebyggelse tættere på vejskel end 2,5 meter.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag med hældning på minimum 25 grader og maksimum 45 grader.

Mindre bygninger, som f.eks. garager og udhuse, kan opføres med andre tagformer.

§ 8.2

Bebyggelse skal fremstå med facader i teglsten.

Mindre bygninger eller bygningsdele, som f.eks. garager, udhuse, karnapper og vinduesfelter, kan opføres i andre materialer, såsom træ, stål, glas eller beton.

§ 8.3

Tage skal dækkes med tagsten, tagpap, stålplader, skiffer eller lignende materialer.

Tage på mindre bygninger, som f.eks. garager og udhuse, kan opføres med andre materialer.

§ 8.4

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal enten etableres integreret i bebyggelsens tage og yder-vægge eller oven på tagbelægningen/vægbelægningen parallelt til tagfladen/vægfladen.

§ 8.5

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbe-handlet.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Den nordvestlige del af lokalplanens område, nærmere betegnet området foran Skanderup Valgmenigheds Kirke, som vist på kortbilag 2, skal friholdes for beplantning med træer og bu-ske samt bebyggelse til teknisk forsyning således, at indsyn til og udsyn fra kirken sikres.

Lokalplanen hindrer ikke, at der i området etableres et tørbassin jf. § 6.1.

§ 9.2

Der skal etableres et afskærmende beplantningsbælte i en bredde af mindst 10 meter som i princippet vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal fremstå som tæt tilplantet med hjemme-hørende danske arter.

§ 9.3

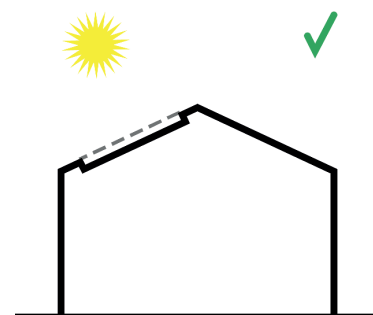
I delområde 2 skal der etableres fælles udendørs opholdsareal med et areal på mindst 700 m². Opholdsarealerne skal have en indretning, som er egnet til formålet.

§ 9.4

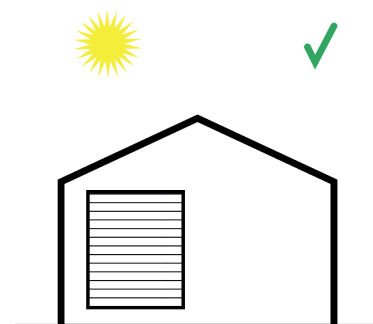
I delområde 2 udlægges et areal til udvidelse af det eksisterende regnvandsbassin i det sydlige hjørne af delområde 2, som i princippet vist på kortbilag 2.

Derudover kan der i delområdet etableres et tørbassin til håndtering af overløb fra regnvands-bassinet.

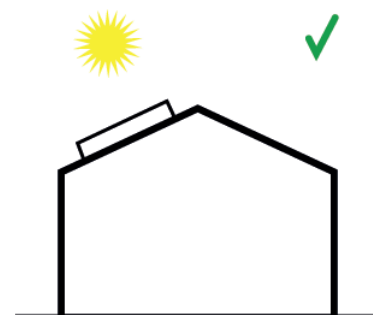
Anlæggene skal indgå som rekreative elementer i området og skal tilpasses delområdet grøn-ne areal. Bassinerne skal etableres med breddeanlæg på 1:5 og må ikke indhegnes. Tørbassi-net kan indgå i de i § 9.1 nævnte opholdsarealer.



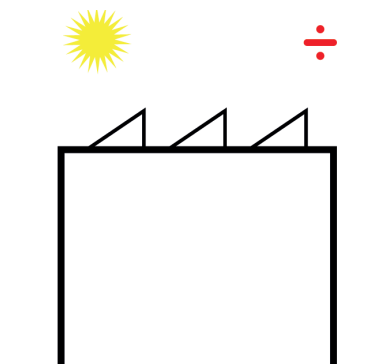
Eksempel på anlæg til udnyttelse af sol-energi som en integreret del af tagfladen.



Eksempel på anlæg til udnyttelse af solenergi som en integreret del af væg-fladen.



Eksempel på anlæg til udnyttelse af sol-energi placeret parallelt til tagfladen.



Eksempel på anlæg til udnyttelse af sol-energi som ikke er en integreret del af tagfladen.

Eksempler på hjemmehørende danske arter af træer og buske

Almindelig hyld, almindelig røn, ask, avnbøg, bennet, birk (dun- og vorte-), bøg, dunet geddeblad, eg, elm, fuglekirsebær, hassel, hvidtjørn (almindelig og engriflet, kvalkved, mirabel, navr, rose (blågrøn, hunde-, klit- og æblerose – ikke rynket rose), rødslåen, småbladet lind, vild æble, vrietorn.

Pleje af læhegn

Hegnplanter udført forskriftsmæssigt korrekt er vigtige lægivere mod ekstrem vind og nedbør og har betydning for forebyggelse af snefygning og jord- og sandflugt.

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.

§ 9.5

Bassinets kronekant mod det på kortbilag 2 viste dige skal være i niveau med omgivelserne, så digets udtryk i landskabet ikke sløres.

§ 9.6

De på kortbilag 2 viste diger skal bevares urørt.

Der udlægges beskyttelseslinjer langs de beskyttede diger på 10 meter fra digets midte. Inden for beskyttelseslinjerne må der ikke opføres bebyggelse eller terrænreguleres.

I forhold til anlæg ifm. regnvandsbassinet (bassinet og adgangsvej) kan beskyttelseszonen reduceres til 5 meter.

§ 9.7

Eksisterende læhegn på diger skal bevares som sammenhængende beplantning og eventuelt genplantes. Hegnene må dog beskæres som led i plejen af bevoksningen.

Der må kun suppleres med træer og buske af hjemmehørende danske arter, dog ikke stærkt allergifremkaldende træer og buske.

§ 9.8

De arealer i delområde 2, som ikke benyttes til anlæg til håndtering af regnvand, læhegn, diger eller beplantningsbælte, skal tilsås med græs eller blomstergræs eventuelt suppleret med buske af hjemmehørende danske arter.

§ 9.9

Hegn mod alle skel må kun etableres som levende hegn. Hegn mod vej, sti og fælles areal skal placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

§ 9.10

Der må på boliggrunde i lokalplanområdet hverken parkeres lastbiler, uindregistrerede køretøjer eller henstilles lystbåde med en højde på over 1,8 meter.

§ 9.11

Befæstelsesgraden med uigennemtrængelig belægning eller tagflade på den enkelte boliggrund må ikke være højere end 40 %.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af veje, overkørsler samt etablering af teknisk forsyning jf. § 6.

§ 10.2

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af veje, overkørsler og etablering af teknisk forsyning jf. § 6.

§ 10.3

Ved terrænreguleringer skal det sikres, at reguleringerne ikke ændrer på overfladevandets naturlige afstrømning.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før der er etableret:

- de i § 5 nævnte vej-, sti- og parkeringsarealer;
- den i § 6 nævnte miljøstation til opsamling af husholdningsaffald;

- det i § 9 nævnte fælles udendørs opholdsareal;
- det i § 9 nævnte afskærmende beplantningsbælte.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af boligejendomme inden for lokalplanens område. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg, dog ikke fællesanlæg til håndtering af regnvand.

§ 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. Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter mødet.

§ 12.4

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5

Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på, drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9, dog ikke fælles anlæg til håndtering af regnvand jf. § 9.2. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på, drive og vedligeholde 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 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan: 3.1.3; Boligområde ved Hjarupvej, offentliggjort 27. juni 2006, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan med undtagelse af bestemmelserne i § 9 om grundejerforening.

Ibrugtagning

En eventuel dispensation fra bestemmelserne i § 11 kan gøres betinget af, at der over for kommunen stilles sikkerhed for de forventede omkostninger ved den senere etablering.

§ 16 Retsvirkninger

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. oktober 2019.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 16. oktober 2019.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 4. marts 2020.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 11. marts 2020.

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 ligger i landsbyen Skanderup og omfatter et ca. 2,3 ha stort areal beliggende i landzone. Skanderup er anlagt omkring Kastanie Allé og har form som en langstrakt vejklungeby.

Lokalplanområdet er i dag en del af den eksisterende landbrugsejendom "Ejersminde" og anvendes som jordbrugsområde. I områdets sydvestlige hjørne ligger der et regnvandsbassin, som betjener boligområdet mod syd.

Lokalplanområdet afgrænses mod øst af Hjarupvej og det åbne landbrugslandskab, mod syd af et parcelhusområde, mod vest af et grønt, rekreativt område og mod nord af Skanderup Valgmenigheds Kirke og landbrugsejendommen "Ejersminde". Overgangen til naboarealerne mod nord og vest er markeret med diger og levende hegn.

Parcelhusområdet syd for lokalplanområdet karakteriseres ved åben-lav bebyggelse, der er orienteret omkring vejen Ejersmindevej. Alle huse er orienteret mod vejen og er placeret i et udgangsbyggefelt, der er stramt defineret i forhold til afstand til vejen. Hensigten med at disponere bebyggelsen sådan har været, at give boligområdet karakter af en landsby.

Hensigten med nærværende lokalplan er, at den skal indgå i en helhed med dette område.

Hele lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Skanderup Valgmenigheds Kirke og er desuden beliggende inden for kirkens fjernomgivelser. Denne lokalplan har derfor fokus på samspillet mellem ny bebyggelse, landsbymiljøet og kirkens fjernomgivelser.

Set i et større landskabeligt perspektiv er området beliggende i et småbakket morænelandskab. Landskabet i lokalplanområdet har en åben karakter og indgår i en visuel sammenhæng med landbrugsarealerne mod øst. Landskabet er enkelt med få karaktergivende elementer og få terrænvariationer. De levende hegn udgør et vigtigt landskabeligt element og giver området en velafgrænset karakter mod nord og vest. Tilstedeværelsen af kirken tilfører området en betydelig kulturhistorisk værdi og bidrager særligt til den visuelle oplevelsesværdi.



Øverst: Panorama over lokalplanområdet set fra det sydvestlige hjørne mod nord. Levende hegn afgrænser lokalplanområdet mod nord og vest.

Midt: Udsigt fra kirkens område mod syd og øst.

Nederst: Panorama over lokalplanområdet set fra nordøst. I baggrunden ses eksisterende bebyggelse omkring Ejersmindevej mod syd.

Til højre: Levende hegn langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning.



Lokalplanens indhold

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af et boligområde med åben-lav bebyggelse under størst mulig hensyntagen til omgivelserne omkring Skanderup Valgmenigheds Kirke. Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres som en samlet helhed i overensstemmelse med boligområdet mod syd, og at områdets boligvej tilsluttes den eksisterende vej mod syd og Hjarupvej i et nyt kryds.



Skitse til disponering for det samlede boligområde ved Skanderup som den fremgår i Lokalplan 3.1.3.. Den sydlige del er etableret. Skitsen er udgangspunktet for denne lokalplan, men er let opdateret, ift nye krav til regnvands-håndtering m.v.

Disponering og anvendelse

Området disponeres med udgangspunkt i situationsplanen fra den eksisterende lokalplan 3.1.3 (vedtaget i 2006) som danner grundlag for bebyggelsen mod syd.

Lokalplanområdet disponeres i to delområder, som vist på kortbilag 2.

Delområde 1 skal anvendes til åben-lav boligområde med boligvej og sti. Der er plads til ca. 12 byggegrunde.

Delområde 2 udlægges til grønt område, med mulighed for leg og ophold. Op imod den nordlige afgrænsning af området udlægges et afskærmende plantebælte. Området ud for kirken friholdes imidlertid for høj beplantning for at sikre indsyn til og udsyn fra kirken.

I delområde 2 kan det eksisterende regnvandsbassin udvides.

Veje, stier og parkering

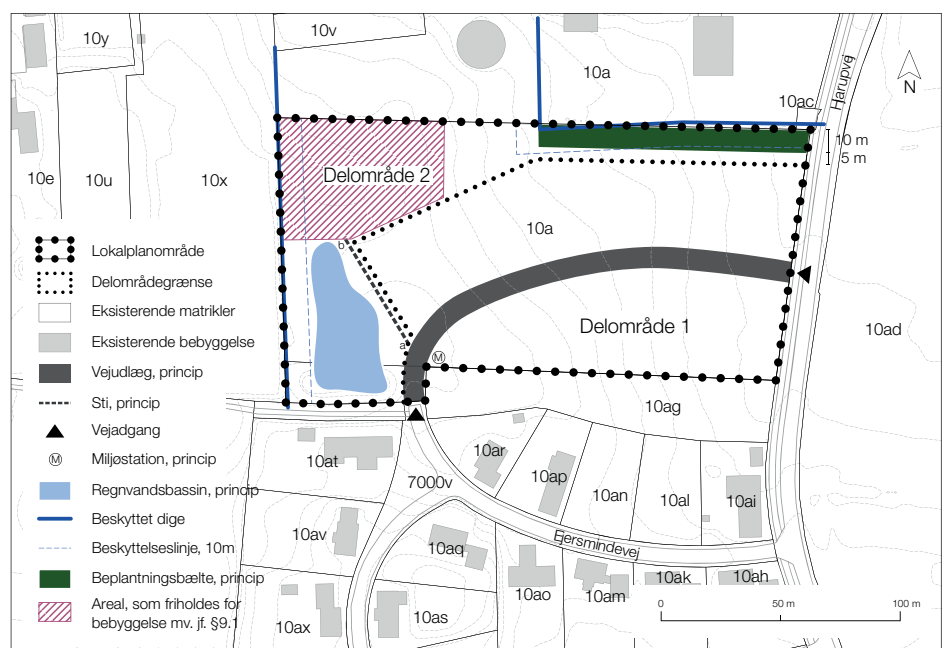
Lokalplanområdet skal vejbetjenes via et nyt kryds på Hjarupvej. Herfra udlægges en ny boligvej med buet forløb som tilsluttes Ejersmindevej syd for lokalplanområdet. Dette vejforløb viderefører det landsbypræg, som er kendetegnende for boligområdet mod syd.

Der udlægges desuden en trampesti, der forbinder Ejersmindevej med opholdsarealer i delområde 2 og kan bruges som adgangsvej til regnvandsbassinet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bredde og udformning af boligvejen. Vejen skal etableres til lav hastighed. Idet der ikke anlægges fortov, skal rabatterne anlægges, så de er egnede til at gå på.

Det er hensigten, at vejen til den fremtidige udstykning bliver anlagt, så den får samme karakter som boligområdet syd herfor. Tilslutningen til den eksisterende del af Ejersmindevej bliver tilpasset, så mindre ændringer i vejbredder og kørebaner kan optages, så det ser naturligt ud.

Udsnit af lokalplankortet (kortbilag 2).



For at minimere antallet af uhensigtsmæssigt parkerede biler i boligområdet, stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres parkeringspladser på den enkelte grund. Der skal minimum være 2 parkeringspladser pr. grund.

Områdets fremtidige vejforhold er vist på kortbilag 2.

Bebyggelse og anlæg

Da lokalplanen giver mulighed for at der opføres boliger inden for kirkebyggelinjen og kirkens fjernomgivelser for Skanderup Valgmenigheds Kirke, er der udarbejdet en række bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering, så den nye bebyggelse fremstår harmonisk i forhold til indsigten til kirken. Der er også taget hensyn til, at f.eks. anlæg til udnyttelse af solenergi på tage skal integreres i tagfladen. Placering af mobilantenner og vindmøller tillades ikke, fordi de kunne virke dominerende i forhold til kirken.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre boligbebyggelse i form af parcelhuse i én etage med udnyttelig tagetage. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 8,5 meter. Lokalplanens bestemmelser giver dernæst mulighed for at der kan opføres traditionelle landsbyhuse og almindelige typehuse.

Husene skal opføres som fritliggende parcelhuse, der orienterer sig mod vejen, så boligområdet fremstår som en naturlig forlængelse af naboområdet mod syd. Lokalplanen fastlægger derfor, at den kommende boligbebyggelse inklusive evt. integreret carport eller garage skal placeres med facade, gavl eller hjørne i en afstand på 2,5 meter fra vejskel. Ingen slags af bebyggelsen må placeres tættere på vejskel end 2,5 meter.

For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke materialer, der kan anvendes til bebyggelse i lokalplanområdet, ligesom der er bestemmelser, som har til hensigt at regulere tagform, taghældning og facadematerialer. Til gengæld gives der større fleksibilitet i forhold til farver.

Den nye bebyggelse skal fremstå i teglsten og med symmetriske saddeltage, hvilket understøtter landsbypræget.

Der gives større fleksibilitet i forhold til materialer og udformning af mindre bygninger, som f.eks. garager og udhuse. Hvis tage på disse bygninger udføres med anden tagform end boligbygningen på ejendommen (f.eks. som fladt tag eller med ensidig taghældning), fastsættes en maksimal bygningshøjde på 6,5 meter, for at disse sekundære bygninger ikke virker dominerende i området.

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.

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.

Lokalplanen stiller krav om etablering af fælles udendørs opholdsarealer på mindst 700 m², svarende til 5 % af delområde 1, som skal indgå i et fælles grønt område i delområde 2. Det fælles opholdsareal vil udgøre et lege- og mødested nord for boligerne og kan også indgå i sammenhæng med regnvandsbassinet.

Grønne områder, landskab og beplantning

I lokalplanen udlægges fælles grønne arealer mod nord og vest. I det grønne område skal der etableres regnvandsbassin, som skal udformes, så det indgår i området som et rekreativt landskabselement. Det betyder, at det eksisterende bassin i områdets sydlige del kan udvikles og gives form som en naturlig sø. Etableres der et tørbassin til håndtering af overløb fra

Jorddige langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning med egnskarakteristiske træer, som danner et levende hegn.



regnvandsbassinet ved større regnhændelser, kan dette anvendes til leg- og ophold i tørre perioder.

På den del af fælles grønt areal, som ligger umiddelbart foran Skanderup Valgmenigheds Kirke, må der ikke opføres bygninger, transformerstationer og lign., som kan virke skæmmende eller forstyrre indsyn til og udsyn fra kirken. Lokalplanen hindrer dog ikke, at der opstilles mindre legeredskaber og lign., som understøtter arealets anvendelse til ophold.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området kun må plantes hjemmehørende danske arter og buske. 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.

Hegning af grunde mod skel skal ske med hæk. Bestemmelsen har til hensigt at give området samme udtryk som boligområdet mod syd.

Der er udarbejdet en bestemmelse om etablering af et beplantningsbælte mod nord. Hensigten med denne bestemmelse er at afskærme boligområdet fra aktiviteterne på den nærliggende landbrugsejendom.

Endelig udlægges der beskyttelseslinjer langs digerne på 10 meter i bredden. Inden for beskyttelseslinjerne må der ikke opføres bebyggelse eller terrænreguleres. I forhold til anlæg ifm. regnvandsbassinet (bassinet og adgangsvej) kan beskyttelseszonen reduceres til 5 meter.

Selve jorddigerne skal bevares urørt, men bevoksningen må gerne beskæres og fornyes som led i plejen af bevoksningen.

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.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Eksisterende bebyggelse syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen orienterer sig mod Ejersmindevej.



Støj og vibrationer

Lokalplanområdet støder op til Hjarupvej mod øst. Trafiktællinger fra 2014 på en station lige inden for det sydlige byskilt på Hjarupvej viser, at der passerede 602 køretøjer i døgnet.

Det vurderes, at de vejledende støjgrænseværdier for vejstøj kan overholdes i bebyggelsen og på opholdsarealerne uden at der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger.

Støv, lugt og anden luftforurening

Boligområdet nord for Kastanie Allé ligger i direkte tilknytning til landbrugsejendommen Ejersminde. Boligbebyggelsen i nærværende lokalplan vil blive etableret med nogenlunde samme højde og afstand fra ejendommen. Det vurderes, at karakteren og afstanden til landbruget 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 forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanens område.

Lokalplanområdet vil ved lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone. Ved områdets overførsel fra landzone til byzone undtages jord på arealet fra områdeklassificeringen jf. jordforureningsloven.

International naturbeskyttelse

I henhold til bestemmelserne om administration af beskyttede dyre- og plantearter efter EU Habitatdirektivets Bilag IV har Kolding Kommune vurderet, hvorvidt planlægningen kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-dyrearter (Natura 2000-områder) eller voksested for bilag IV plantearter.

Området omfattet af lokalplanen består på tidspunktet for planens udarbejdelse af arealer, som anvendes til jordbrugsformål. Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Afstanden til nærmeste Natura 2000-område, som er Svanemose, er ca. 5 km.

På grund af områdets hidtidige anvendelse vurderes, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV-arter, hvorfor planen ikke vurderes at påvirke bilag IV-arter væsentligt. Samtidig vurderes, at planen, pga. af afstanden, ikke vil påvirke beskyttelsesinteresser i Natura 2000-områder.

Beskyttet natur

Området er afgrænset af jorddiger mod vest og nord, men indeholder ellers ingen beskyttet natur.

Klima og bæredygtighed

Jf. Kolding Kommunes Klimatilpasningsplan er der lav risiko for regnvandsoversvømmelser i lokalplanområdet.

Grundejerforeninger

Lokalplanen fastlægger bestemmelse om, at der skal dannes en grundejerforening med medlemskab af samtlige boligejere i lokalplanområdet. Grundejerforeningen har pligt til at drive og

vedligeholde de arealer, der i lokalplanen er udlagt til fællesarealer og fælles anlæg, herunder vejarealer og de fælles grønne arealer, dog ikke fællesanlæg til håndtering af regnvand.

For den del af lokalplanområdet, som er omfattet af tidligere lokalplan 3.1.3 er denne lokalplans bestemmelser om grundejerforening fortsat gældende.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan 3.1.3 for et boligområde til åben-lav bebyggelse ved Hjarupvej.

Denne del af området for Lokalplan 3.1.3 optages i nærværende lokalplan for at sikre, at det på arealet beliggende regnvandsbassin kan udvides og dække begge boligområders behov.

Lokalplan 3.1.3 ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse med undtagelse af bestemmelserne i § 9 om grund-ejerforening.

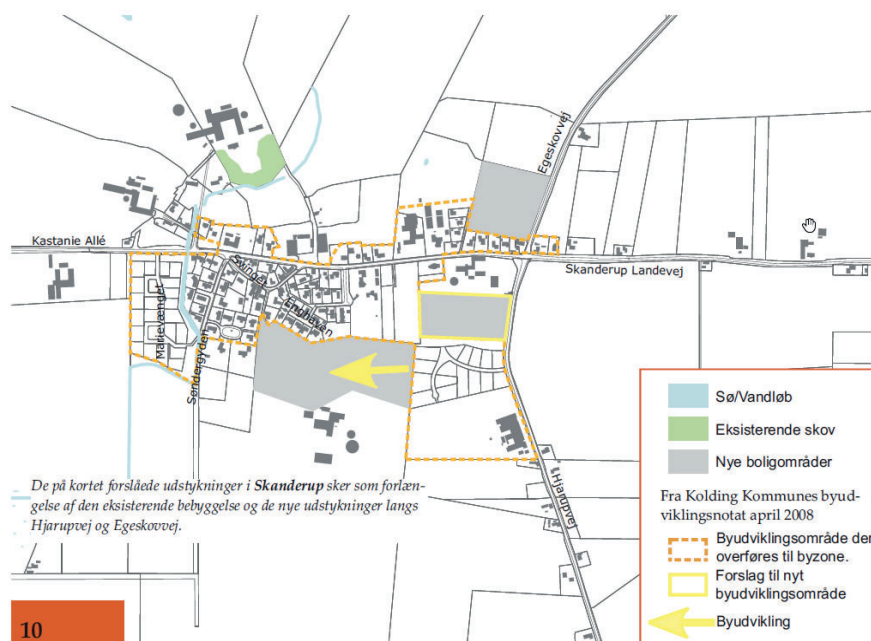
Udviklingsplan

Der blev i 2009 udarbejdet en udviklingsplan for Skanderup - Hjarup.

Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan. Etablering af et nyt boligområde omkring Ejersmindevej understøtter intentionerne i udviklingsplanen og bidrager til at opretholde området som et attraktivt bosætningsstilbud, i landskabelige omgivelser, tæt på Lunderskov, Vamdrup og Kolding.

Udviklingsplanen indeholder mange tiltag til udvikling af landsbyen med respekt for de bestående værdier.

Fra Udviklingsplanen for Skanderup-Hjarup (2009). Nærværende lokalplanområde udpeges som forslag til et nyt boligområde.



Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 og er indeholdt i rammeområde 1121-B2 - Boligområde med specifik anvendelse til haveboligbebyggelse.

For rammen gælder en max. bebyggelsesprocent på 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse. For rammen gælder desuden, at der må bygges i 1,5 etager i en højde på max. 8,5 m.

Retningslinjer

Kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er i Trekantområdets Kommuneplan omfattet af Retningslinje 4.2.1 Retningslinje for kirkeomgivelser.

Inden for kirkeomgivelserne må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg, råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

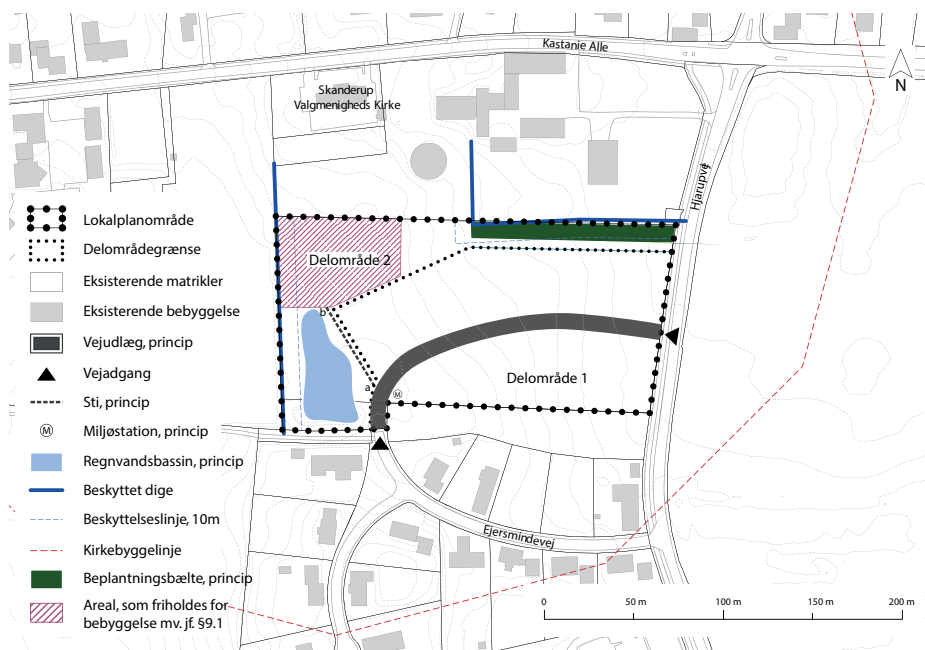
For lokalplanområdet gælder, at der skal redegøres for lokalplanrådets beliggenhed inden for kirkens fjernomgivelser. Skanderup Valgmenigheds Kirke ligger ca. 60 m nord for lokalplanområdet.

Kirkens fjernere omgivelser er det åbne landskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Det er hensigten med udpegning af kirkeomgivelserne, at den del af omgivelserne, der kan betragtes som fjernere omgivelser, bevares som et åbent agerdomineret landskab. Der er tale om en tilkendegivelse af, hvor en egentlig byvækst, skovrejsning, opførelse af fritliggende bygninger eller særligt høje eller store driftsbygninger skønnes at være uheldig ud fra hensynet til at bevare en sammenhæng mellem kirkeanlægget og det omgivende landskab. Såfremt en afvejning af de planlægningsmæssige interesser gør det nødvendigt at bygge inden for kirkens fjernomgivelser, skal der tages hensyn til kirkernes beliggenhed i landskabet og udsigten til og fra kirken. Store tekniske anlæg som for eksempel højspændingsmaster, vindmøller og vejanlæg bør så vidt muligt undgås inden for kirkeomgivelserne.

Som led i udarbejdelsen af lokalplanforslaget er Haderslev Stift blevet inviteret til at komme med bemærkninger til planlægningen. Stiftsøvrigheden har i et høringssvar til Kolding Kommune gjort opmærksom på, at lokalplanområdet bør planlægges på en sådan måde, at der tages hensyn til indsigten og udsigten fra kirken.

For at imødekomme stiftsøvrighedens bemærkninger mest muligt udlægges der i lokalplanen et bredt grønt område op mod kirken i lokalplanrådets nordvestligste del. Dette område friholdes for byggeri og beplantning med træer og buske.

Lokalplanen har således fokus på at etablere en ny bebyggelse i samspil med landsbymiljøet og at bebyggelsens proportioner indskrives sig i helheden. Det vurderes derfor, at en realisering af lokalplanens muligheder for bebyggelse ikke er i strid med retningslinjen for kirkeomgivelser.



Kort over lokalplanområdet og dets omgivelser.

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 lavere bebyggelsesprocenter.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til en miljøstation for indsamling af husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet. Restaffald og madaffald forventes håndteret ved den enkelte bolig.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningselskabet forsynes med fjernvarme (naturgas).

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan. Området planlægges separatkloakeret, jf. Kolding Kommunes Spildevandsplan.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, udvides det eksisterende regnvandsbassin til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

Drikkevandsinteresser

Det kommende boligområde ligger i et område, hvor der er drikkevandsinteresser. Området ligger uden for indvindingsoplandet til Forbundsvandværket, som forsyner området med drikkevand.

Kolding Kommune har i 2016 udarbejdet en indsatsplan for beskyttelse af grundvandet. Planen indeholder ingen konkrete indsatser i forhold til beskyttelse af områder med drikkevandsinteresser i forhold til byudvikling.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke områdets drikkevandsinteresser. Det vurderes, at områdets anvendelse er i overensstemmelse med Kolding Kommunes Vandforsynings- og grundvandsbeskyttelsesplan 2011-2021.

Statslige interesser

Jordbrugsinteresser

Området er i kommuneplanen udlagt til boligbebyggelse og indgår ikke i planlægningen for særligt værdifulde landbrugsområder.

Tilladelser efter anden lovgivning

Internationale beskyttelsesområder

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 opført på habitatdirektivets bilag IV (de såkaldte bilag IV-arter).

Nærmeste Natura 2000-område er Svanemosen, som ligger ca. 5 km sydøst for 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, og det vurderes, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog 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.

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Lokalplanområdet ligger inden for kirkebyggelinjen omkring Skanderup Valgmenigheds Kirke. I områder omfattet af kirkebyggelinjen må der ikke opføres bebyggelse over 8,5 meter.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre bebyggelse i en højde på max. 8,5 meter.

Fortidsminder

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

Sten- og jorddiger i byzone er normalt ikke omfattet af museumsloven, medmindre digerne, som i dette tilfælde, afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Det betyder, at digerne, trods vedtagelsen af lokalplanen, vedbliver at være beskyttede efter museumsloven. Der må derfor - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for fortidsminderne, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra den ansvarlige myndighed (ved vedtagelsen af lokalplanen var dette Kolding Kommune).

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.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på ejendommen matr. nr. 10a, Skanderup By, Skanderup.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

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, Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget en forundersøgelse af del af lokalplanens område. Museet oplyser, at der ikke blev påvist spor efter væsentlige jordfaste fortidsminder som er beskyttet efter museumloven. Anlægsarbejder i forbindelse med en realisering af lokalplanens byggemuligheder kan således finde sted, uden risiko for at påtræffe væsentlige jordfaste fortidsminder.

Museet udtaler endvidere, at bygherre dog skal være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet og Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev advices.

Ekspropriation

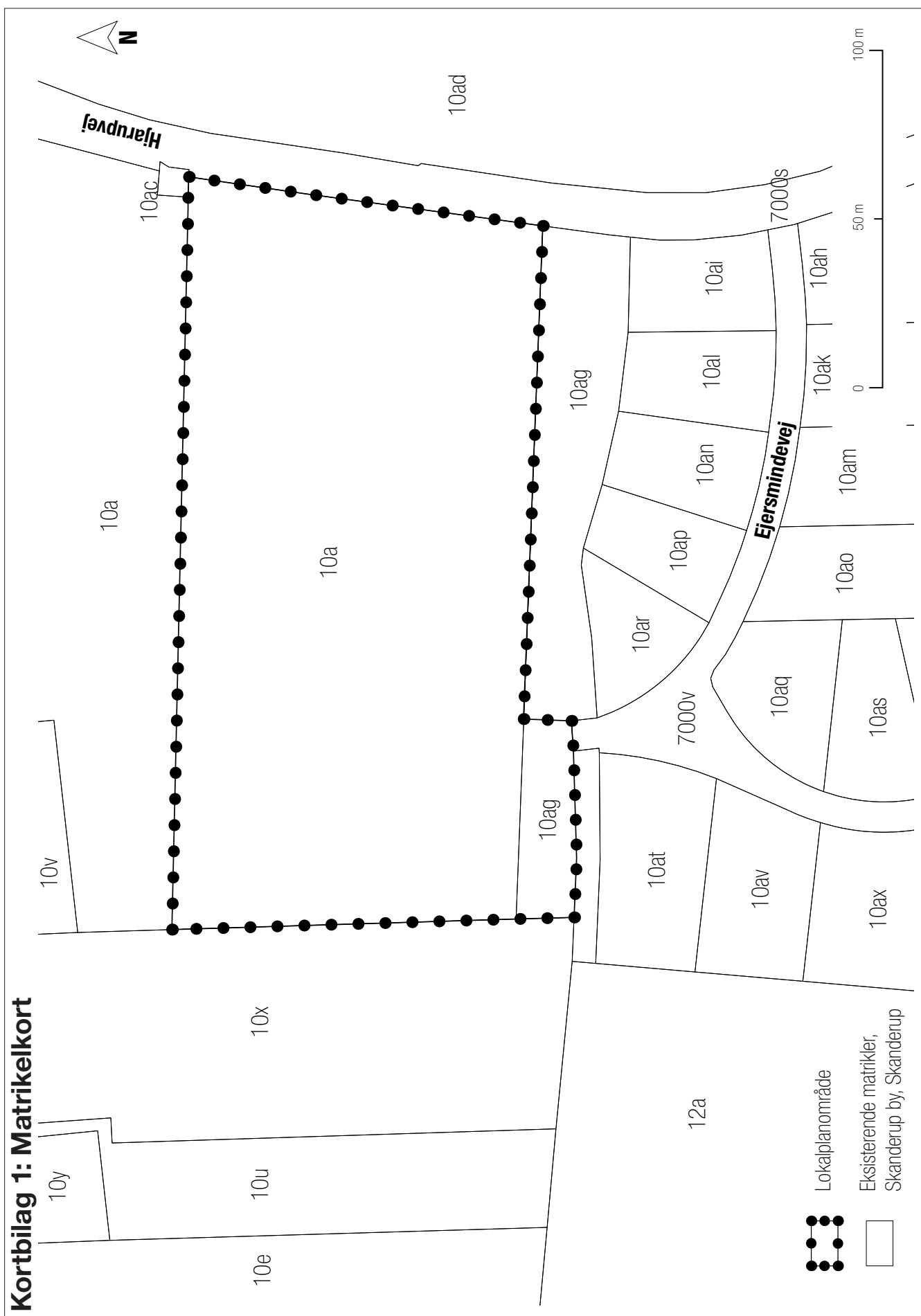
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

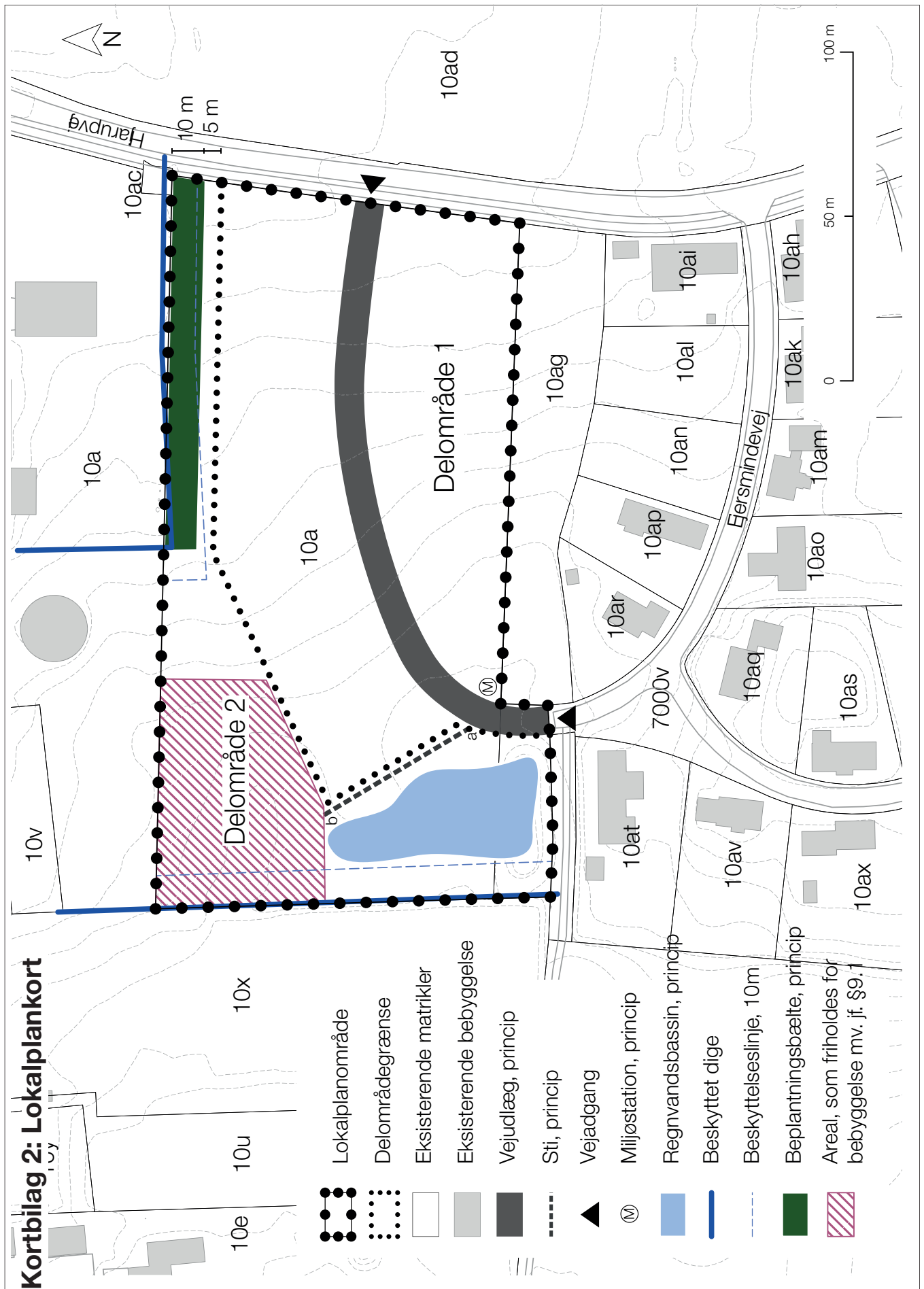
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Lokalplankort





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 begrundes 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

11. marts 2020 - Sagsnr. 19/28626 Løbenr. – 60708/20

Endelig vedtagelse

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget vedtog den 4. marts 2020 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej.

Fra den 11. marts 2020 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

Referat 4. marts 2020 <https://www.kolding.dk/politik/politiske-udvalg/plan-bolig-og-miljoudvalget/dagsordener-og-referater-plan-bolig-og-miljoudvalget/referat-04-marts-2c-2020>

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
Byplanlægger, arkitekt

Bilag

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej

Kort beskrivelse af planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan-, Bolig- og Miljøudvalget har den 4. marts 2020 vedtaget lokalplan 1121-11 Ved Ejersmindevej. Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet ligger i tilknytning til landsbyen Skanderup. Området er i dag en del af eksisterende landbrugsejendom "Ejersminde".

Lokalplanens formål er:

- at bebyggelse og beplantning udformes og disponeres under hensyntagen til terræn og omgivelser, herunder indsigten til og udsynet fra Skanderup Valgmenigheds Kirke;
- at sikre, bebyggelsen opføres som en samlet helhed i harmoni med boligområdet mod syd,
- at sikre, at det på arealet beliggende regnvandsbassin kan udvides og dække det nye boligområdes behov;
- at sikre vejadgang fra Hjarupvej og Ejersmindevej;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 16. oktober 2019, idet den nordlige ende af Ejersmindevejs forlængelse tilsluttes Hjarupvej for at undgå mere trafik på eksisterende strækning af Ejersmindevej som benyttes som skolevej.

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.

Når tillæg til kommuneplanen er vedtaget endeligt, kan kommunen nedlægge forbud mod bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggede eller ubebyggede arealer i strid med kommuneplanens rammebestemmelser. Ligeledes kan der nedlægges forbud mod bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser, jf. planlovens § 12, stk. 2 og 3

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'. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 8. april 2020, 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.