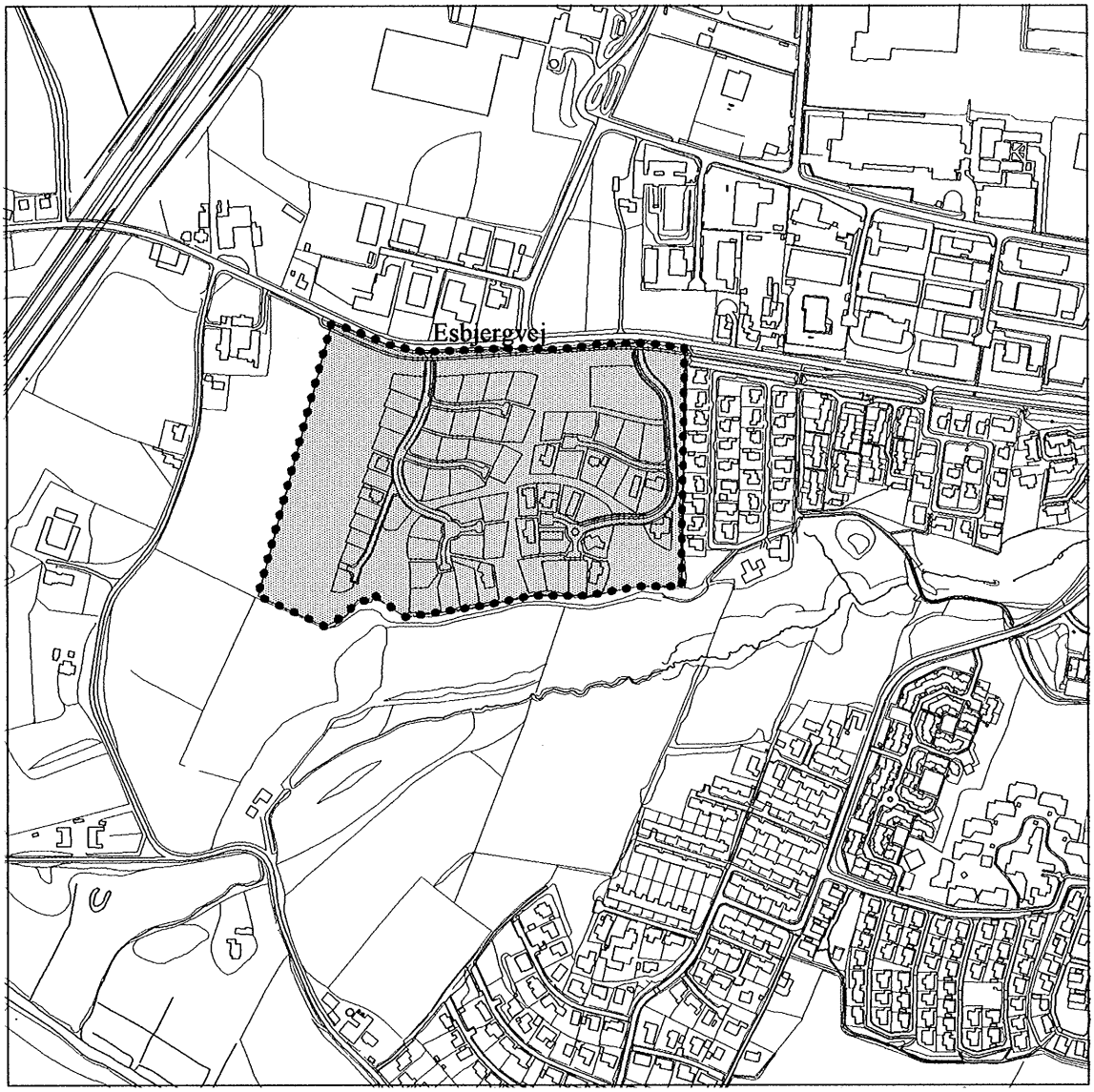
Kolding Kommune

Lokalplan 0215-12

0215-12



Højgårdshaven og Tingsted Have

- et boligområde ved Alpedal

9. april 2001

Indhold

Baggrund og formål *1*

Område *1*
Baggrund *1*
Formål *2*
Eksisterende forhold *2*

Lokalplanens indhold *2*
Boliger *3*
Institution *3*
Bebyggelsens fremtræden *3*
Trafik *4*
Grønne områder *4*
Affaldshåndtering *4*

Forhold til anden planlægning *5*
Regionplan *6*
Kommuneplan og kommuneplantillæg *5*
Zonestatus *5*
Kystnærhed *5*
Forsyning og tekniske anlæg *5*
Naturforhold *5*
Kortbilag 2 *6*
Miljøforhold *6*
Vejstøj og virksomhedsstøj *6*
Dyrehold *6*
Arkæologiske fund *6*
Økologi i planlægningen og byggeriet *6*
Kortbilag 2 *6*

Bestemmelser *7*

§ 1 Formål *7*
§ 2 Område *7*
§ 3 Områdets anvendelse *8*
§ 4 Udstykninger *8*
§ 5 Veje og stier *8*
Kortbilag 1 *10-11*
§ 6 Ledningsanlæg *12*
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering *13*
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden *14*
§ 9 Ubebyggede arealer *15*
Kortbilag 3 *16-17*
§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse *18*
§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andremyndigheder *18*
§12 Grundejerforening *19*
§13Ophævelse af lokalplan *20*
§14Påtaleret *20*
Vedtagelsespåtegning *20*

Retsvirkninger *21*

ISBN 87-90773-30-6

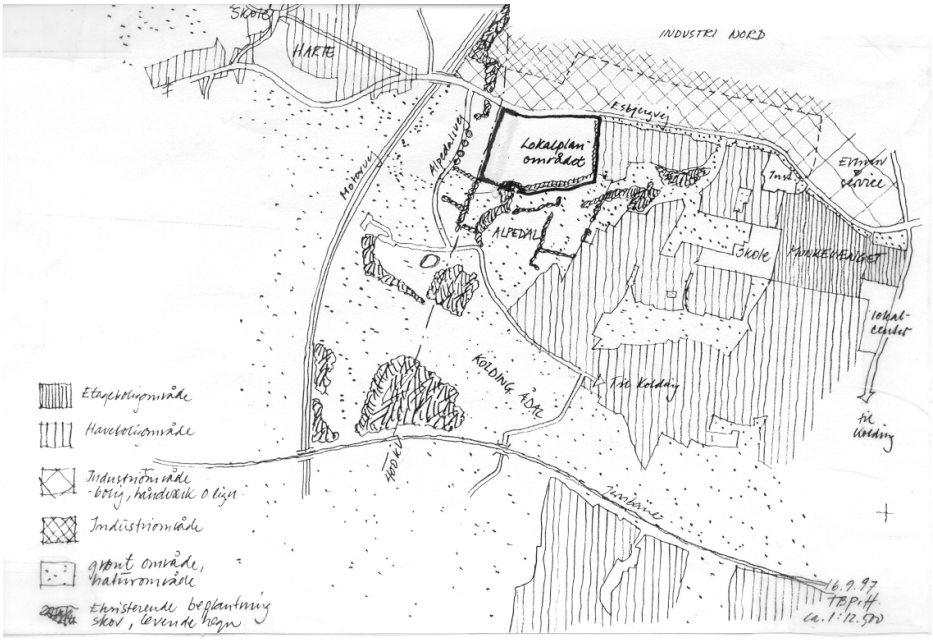


Illustration 1 Lokalplanens område

Baggrund og formål

Område

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens funktionsområde 02 Harte Munkebo og udgør her det sidste udbygningsområde til boliger indenfor motorvejen vest om Kolding.

Mod nord er lokalplanområdet afgrænset af Esbjergvej og mod vest af 400 kV højspændingsledningens deklarationsareal. Den østlige afgrænsning udgøres af haveboligområdet Brogårdshaven. Den sydlige afgrænsning udgøres af Alpedalen, der er sammenhængende med Kolding Ådal.

Lokalplanområdet er ca. 12 ha og omfatter hovedparten af Kolding Kommunes ejendom mellem Brogårdshaven og højspændingsledningen, hovedparten af en privatejet parcel på ca. 3300 m2 samt en privatejet markvej og levende hegn i Alpedalen.

Baggrund

Kolding Byråd vedtog den 8. juni 1998 en lokalplan for området med mulighed for at opføre både 1 - og 1½ etages parcelhuse. Det har imidlertid vist sig vanskeligt at sælge parceller bestemt for enfamiliehuse med høj tagrejsning. Plan- og Miljøudvalget besluttede derfor i juni 2000 at udarbejde forslag til ny lokalplan, der ændrer bestemmelserne for 19 ejendomme på Højgårdshaven fra taghældning 45^{o}-50^{o} til 25^{o}-30^{o}. Det betyder, at de nordligste parceller i Tingsted Have fortsat skal bebygges med huse med høj tagrejsning, men alle parceller i Højgårdshaven skal bebygges med huse med lav taghældning.

Illustration 2 Skitser, eksisterende og fremtidige forhold

Formål

Lokalplanens formål er at skabe et attraktivt haveboligområde med ca. 60 boliger og en institution for børn, som en positiv del af områdets daglige liv. Området skal beskyttes visuelt, genemæssigt og støjmæssigt mod industriområdet nord for Esbjergvej og mod højspændingsledningen og motorvejen mod vest. Alpedalen og Kolding Ådal skal sikres mest muligt mod uheldig visuel påvirkning fra boligområdet gennem bestemmelser om beplantning, bygningshøjde, taghældning og materiale- og farvevalg.

Det nye boligområde søges indrettet og bebygget efter økologiske principper, herunder en grøn ramme om og i boligområdet, tilpasning af veje og parceller til det eksisterende terræn, gode og hensigtsmæssige fælles friarealer og rigelig, smuk og varieret beplantning.

Det er også et ønske, at boligerne skal kunne opføres efter økologiske principper. Lokalplanen rummer dog ikke mulighed for at fastsætte præcise bestemmelser for dette. Lokalplanen bestemmer, at bebyggelse skal fremstå i mur og/eller træ og med mulighed for store glasfacader med partier af solfangere og solceller. Også bygninger med hel eller delvis kælder, som udnytter jordens varme og kølighed, vil kunne opføres.

Endelig er det et formål, at boligveje skal fremstå som en smuk og attraktiv adgang til den enkelte bolig, at der er gode og smukke stiforbindelser i området og, at der er en høj grad af trafiksikkerhed.

Eksisterende forhold

Mod vest dominerer 400 kV højspændingsledningen. Industriområdet nord for Esbjergvej er uafskærmet af beplantning. Lokalplanområdet er støjbelastet fra både industriområdet og Esbjergvej og i mindre grad fra motorvejen.

Lokalplanområdet falder svagt fra Esbjergvej mod syd - fra 3-6 meter. I områdets sydlige hjørner findes to sænkninger og mellem dem hæver terrænnet sig 6-7 m. Det eksisterende levende hegn langs Brogårdshaven er under ændring til hæk for parcelhusenes haver. På den 4-7 m høje skrænt mod Alpedalen har det eksisterende levende hegn bevaringsværdi. Tæt ved højspændingsledningen overgår hegnet til spredt bevoksning og åbner mod en udsigt af stor landskabelig skønhed over Kolding Ådal.

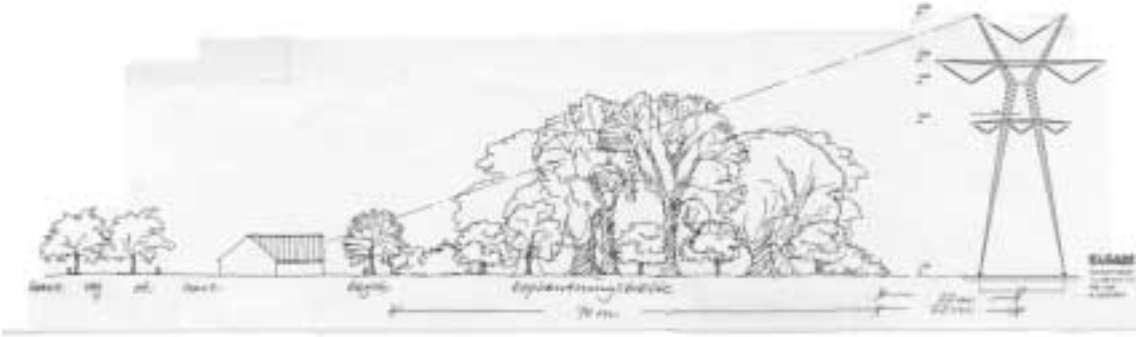


Illustration 3 Afstandszone og beplantning ved højspændingsledninger

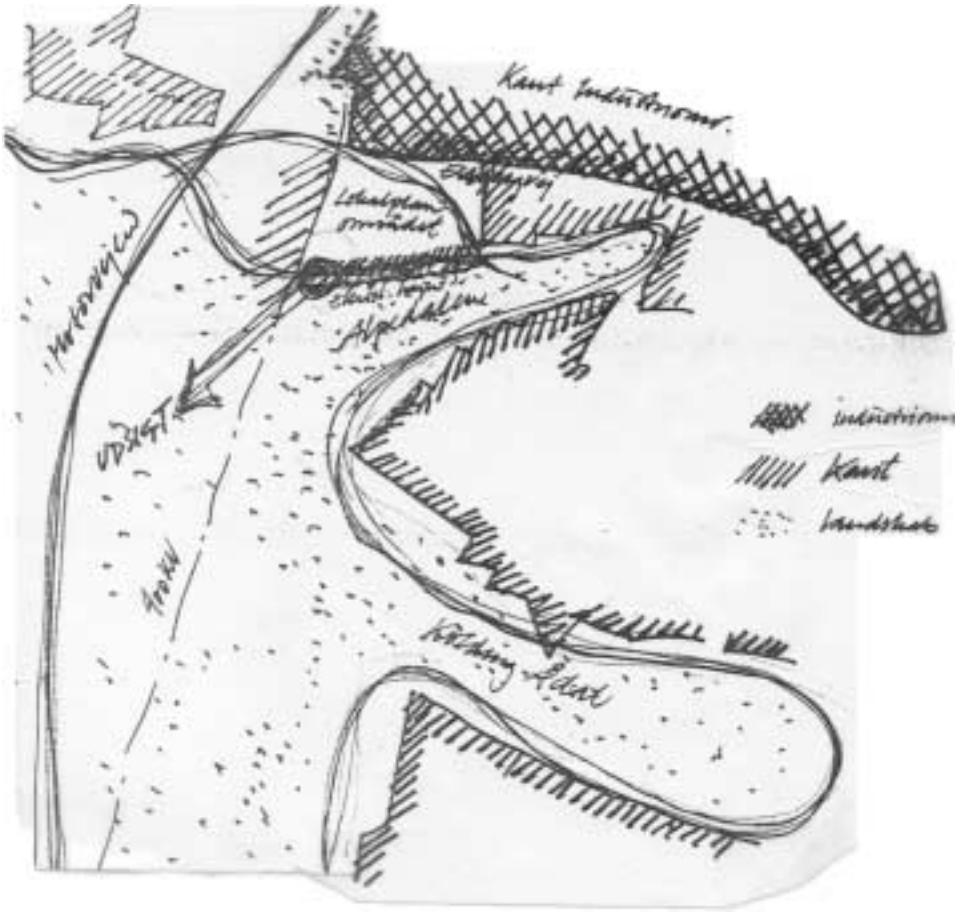


Illustration 4 Lokalplanområdet og landskabet

Lokalplanens indhold

Lokalplanens område opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag 1. Område 1 er have-boligområde med åben-lav boliger og med mulighed for et mindre antal boliger på små grunde (individuel tæt-lav boliger). Område 2 er grønt område med støjvold langs Esbjergvej og afskærmende skovplantning mod højspændingsledningen, og område 3 er ligeledes et grønt område med hegn og marksti mod Alpedalen.

Boliger

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 60 parcelhuse, alle med direkte adgang til et fælles friareal eller en bagsti. Boligområdets parcelhusgrunde er 700-1000 m^2. Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 8 små boligparceller, ikke mindre end 400 m^2, langs det sydvestlige skel. Disse grunde er tænkt som en mulighed for ældre borgere som alternativ til et større parcelhus. Bebyggelsesprocenten er 25 for den enkelte boligparcel.

Institution

Lokalplanen udlægger et areal på ca. 4000 m^2 til en daginstitution for børn i den nordøstlige del af lokalplanens område. Adgang placeres tæt ved Esbjergvej, således at biltrafik til institutionen belaster boligområdet mindst muligt. Institutionen ligger i tilknytning til områdets fælles friareal og stinet. Bebyggelsesprocenten er 20 for institutionsparcellen.

Bebyggelsens fremtræden

Der skal i hele lokalplanområdet anvendes rød tegl på tage af boliger for at opnå en smuk helhedsvirkning. Græstørv og tagpap vil kunne anvendes på skure, carporte og garager. Mure skal udføres så de fremstår i træ eller tegl. Der kan anvendes glas, solfangere og solceller på tag og mur.

Lokalplanen bestemmer, at ingen bolig må opføres højere end 8,5 m. I det nordøstlige område skal boligerne opføres i 1-1½ etage, og taghældningen skal være 45^o-50^o (område

1). I det nordvestlige område og på de små grunde må boligerne kun opføres i 1 etage med en taghældning på 25°-30° (område 2-4 og 8). For alle disse områder gælder, at facader overvejende skal fremtræde i rød mur og mørke farver i jordfarveskalaen.
For den sydlige del af lokalplanområdet gælder, at boligerne kun må opføres i 1 etage og at taghældningen skal være 25°-30°. Facader og gavle skal overvejende fremtræde i hvide, lyse grå og dæmpede pastelagtige farver i jordfarveskalaen (område 5-7).
Institutionen må opføres i 2 etager. Den skal opføres med miljøvenlige løsninger, som afspejles i den valgte arkitektur.

Trafik
Lokalplanområdet vejbetjenes af 2 blinde veje fra Esbjergvej. Vejene udlægges som private fællesveje til lav hastighed. Der udlægges også private fællesstier, som kan give kvarteret sammenhæng med naboområder og grønne områder. Den gamle markvej syd for det store skrænthegn overgår til offentlig sti, eventuelt ved magelæg med Kolding Kommune eller ved offentlig stiadgang.

Grønne områder
Der skal skabes en overordnet grøn struktur som ramme om boligområdet. Det nye boligområde vil med tiden blive omkranset af tilplantet støjvold langs Esbjergvej og skovagtig beplantning af gråpoppel, eg og hvidtjørn langs højspændingsledningen. Langs Brogårdshaven etableres et nyt levende hegn af hvidtjørn som erstatning for det eksisterende, der er under omdannelse til havehæk. Langs det eksisterende skrænthegn mod Alpedalen er udlagt en 5 m afstandszone for at beskytte hegnet. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at hegnet skal bevares og sikres mulighed for fortsat vækst.
Bebyggelsen opdeles i fire områder af et grønt fællesareal, fra et boldareal mod nord ved institutionen til et fællesareal sydligst i området med trappeadgang til tank-graven og Alpedalens stinet. De to lavninger mod syd omdannes til regnvandsbassiner for bebyggelsen og vil hver for sig udgøre en lille herlighed. De to bassiner forbindes af et grønt område med en øst-vestgående sti.
På adgangsveje plantes ask, på boligveje hanesporetjørn og ved rundkørsler og tilstødende pladser paradisæbletræer. Der etableres bøgehæk, der skal holdes klippet, langs adgangsvejene og mod fælles friarealer. Der er derimod ingen bestemmelser om hegning eller beplantning mod boligveje og pladser.
Hvert friareal får sin egen karakter. Der plantes seljerøn omkring institutionen og boldarealet, blandet hegnsplantning langs det nord-sydgående friareal og æbletræer langs det øst-vestgående friareal. Ved regnvandsbassinerne plantes krat af enkeltstående eg, rødel og navr. Friarealer i øvrigt etableres som blomstereng med klippede felter.
Vedligeholdelse og pleje af friarealer skal kunne ske uden brug af kemiske midler og stort resurseforbrug. Beplantningernes drypkantzone/vækstzone skal sikres mod indtrængen under anlægs- og byggeaktivitet i området, og ubebyggede arealer i øvrigt skal beskyttes bedst muligt mod traktose som følge af byggeriet.

Affaldshåndtering
Lokalplanen anviser mulighed for placering af miljøstationer til genbrugsmaterialer.
Hvis der på et tidspunkt opstår ønske om sammenlægning af såvel restaffald som genbrugsmaterialer, kan området forsynes med deciderede affaldsøer med både genbrugscontainere og restaffaldscontainere.

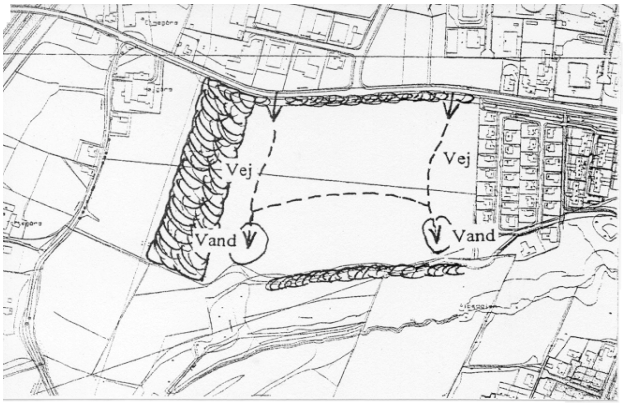


Illustration 5 Forudsætninger for indretning af lokalplanens område

Forhold til anden planlægning
Regionplan
I Regionplan 1997 er lokalplanområdets markvej og skrænthegn mod syd ikke medtaget som en del af byvækstområde. Kolding Kommune og Vejle Amt har ved forhandling om overensstemmelse mellem regionplan og kommuneplan aftalt, at lokalplanområdets udvidelse medtages ved førstkommende revision af regionplanen.

Kommuneplan og kommuneplantillæg
Kommuneplan 1998-2009 udlægger lokalplanområdet til haveboligområde og til jordbrugsformål. Tillæg 2 til Kommuneplan 1998-2009 udlægger et 70 m bredt areal mellem 400 kV højspændingsledningens deklarationsareal og boligområdet til grønt område, afskærmende beplantning.

Zonestatus
Lokalplanens område er byzone.

Kystnærhed
Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Forsyning, tekniske anlæg
Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmeforsyning, fjernvarme.
Lokalplanområdet hører under Harte-Påby vandværks vandforsyning og ligger jf. Regionplan 1997 i område med drikkevandsinteresser.
Lokalplanområdet skal i henhold til Kolding Kommunes spildevandsplan 1990-2000 kloakeres efter separatsystemet. Der ligger spildevandsledning og regnvandsledning umiddelbart syd for området. Overfladevandet ledes til to naturprægede regnvandsbassiner, der etableres sydligst i området. Der er mulighed for alternativ bortskaffelse af overfladevand ved infiltration eller lignende. Detailkloakken skal udføres og drives som privat anlæg.
Indretning af kælder vil eventuelt kræve eget pumpesystem.
Lokalplanområdet skal tilsluttes fællesantenneanlægget, Solhøj".

Naturforhold
Markstien indgår som en del af Alpedalens overdrevlandskab, der er beskyttet naturtype, jf. naturbeskyttelseslovens §3. Forudsætningen for en offentlig stiadgang er enten en aftale med ejerne eller kommunal overtagelse via magelæg med en del af kommunalt ejet areal vest for højspændingsledningen. Vejle Amt skal på baggrund af konkret ansøgning behandle anlæggelse af sti på det beskyttede overdrev efter §3 i naturbeskyttelsesloven.

Kortbilag 2 Illustrationsplan. Bygninger er kun illustrerende. Træer vist med principiel placering, jf. kortbilag 3, Beplantningsplan

Miljøforhold

Vejstøj og virksomhedsstøj. Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj fra motorvejen E20, idet den korteste afstand til boliger er ca. 400 m og der etableres et 70 m bredt beplantningsbælte.
For at sikre boliger og institution mod støjbelastning fra Esbjergvej og industriområdet nord for skal der etableres en støjvold som eksisterende ved Brogårdshaven.
Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Dyrehold. Lokalplanen fastsætter, at der inden for lokalplanens område vil kunne tillades ikke erhvervsmæssigt dyrehold efter særlig godkendelse.

Arkæologiske fund
Lokalplanen indeholder en bestemmelse om, at der skal ske anmeldelse til Museet på Koldinghus forinden byggemodning/byggearbejder sættes i gang. Igangværende arbejder kan sættes i stå som følge af arkæologiske fund.

Økologi i planlægningen og byggeriet
Lokalplanen kan kun fastlægge forhold af planmæssig karakter. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet ved hensyntagen til eksisterende terræn, beplantning, bebyggelsens forhold til Alpedalen, samt ved nye naturprægede områder. Lokalplanen fastlægger, at facader kan fremstå i træ, ligesom der er mulighed for opsætning af solfanger og solceller.
En væsentlig del af den byøkologiske indsats må gøres i forbindelse med realisering af byggeri/byggesagsbehandling. Ikke mindst beboernes daglige indsats for en mere miljøvenlig levevis vil gøre lokalplanområdet til et levende, grønt område.

Bestemmelser
I henhold til Lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i §2:

§1 Formål

Det er lokalplanens formål

- at skabe et smukt og harmonisk haveboligområde med tilhørende fællesanlæg, herunder en daginstitution,
- at skabe naturmæssige kvaliteter som kompensation for tab af naturværdier og herlighedsværdier i området,
- at områdets afgrænsning mod Alpedalen og det åbne land sikres med beplantning i overensstemmelse med den landlige beliggenhed, samt at afgrænsningen mod Esbjergvej sikres med en smukt tilplantet støjvold,
- at udstykning foregår efter en samlet plan som parceller til individuelt byggeri,

- at området opdeles i mindre boligområder med hver sin karakter efter bebyggelse,
- at området indrettes med smukt tilplantede ankomstveje og boligveje, pladser og stier,
- at fælles friarealer tilplantes naturpræget, således at energiforbrugende eller giftig vedligeholdelse og pleje ikke er nødvendig,
- at tekniske anlæg indrettes miljøvenligt, herunder at der etableres naturprægede regnvandsbassiner,
- at de ubebyggede arealer ikke berøres ved byggemodning, byggeri og anlæg for herved at sikre træer, hegn og beplantninger gode vækstvilkår,
- at grundejerforeningen ud fra lokalplanens bestemmelser og efterfølgende byggemodning og færdiggørelse kan overtage klart definerede arealer af en kvalitet, der kun behøver miljøvenlig vedligeholdelse og pleje.

§2 Område

2.1 Lokalplanen afgrænses mod nord af Esbjergvej, mod øst af boligområdet Brogårdshaven, mod syd af Alpedalens landskab syd for eksisterende markvej og mod vest af en linie 20 m fra midtlinie af 400 kV højspændingsledningerne.[1] Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre: 2el, 2en,2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2ga, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gv, 2gx og 2gy, Harte by, Harte, del af umatrikuleret vejareal "d" samt alle parceller, der efter den 17. november 2000 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

[1] Deklarationsarealet omkring midtlinien varierer 32,2 m - 37,7 m - 29,9 m

§3 Områdets anvendelse
Hovedparten af lokalplanens areal udlægges som åben-lav boligbebyggelse, dels for at kunne supplere bydelens andel af parcelhuse, dels for at udgøre en sammenhængende helhed med det tilgrænsende, eksisterende boligområde.

3.1 **Område 1** må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles friarealer og dagsinstitution for bydelen, placeret nordøst i området. Området må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse, dog således at en mindre del af området eventuelt kan indrettes til individuel tæt-lav bebyggelse, jf. kortbilag 1, parceller mærket med S.

3.2 I området må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel for på den måde at sikre området mod overbebyggelse.

3.3 Inden for området vil dyrehold i form af høns, får og lignende kunne tillades.

3.4 **Område 2** må kun anvendes til grønt område, afskærmende beplantningsbælte og tilplantet støjvold langs Esbjergvej. Område 2 reserveres samtidig til civilforsvarsmæssige formål og er på den måde beskyttet mod anden benyttelse. Dele af området vil således kunne tillades anvendt til at indrette beskyttelsesrum.

3.5 **Område 3** må kun anvendes til grønt område, eksisterende skrænteplantning og marksti.

3.6 Inden for lokalplanområdet kan tillades opført transformerstationer, men - for at undgå unødig størrelse - kun til kvarterets forsyning.

§4 Udstykninger

4.1 Udstykning må kun foretages i princippet som den på kortbilag 1 viste udstykningsplan og parceller må ikke udstykkes mindre end 700 m2, og facadelængden må ikke være mindre end 20 m.

4.2 Inden for de parceller, der på kortbilag 1 er markeret med S må grunde ikke udstykkes mindre end 400 m^2, og facadelængden må ikke være mindre end 15 m.

4.3 Ved udstykning af parceller til åben-lav bebyggelse skal skel mod vej, sti og fællesareal - som vist på kortbilagene - dannes af sammensatte kurveforløb med få egentligt retlinede delstrækninger for at opnå god tilpasning til terræn og andre topografiske forhold.

§5 Veje og stier
Ved godkendelse af trafikanlæg kan det blive krævet, at trafikanlæggenes enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, bro- og parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

5.1 Adgangsvejene A-A og B-B udlægges som private fællesveje i 12 m's bredde til betjening af det samlede lokalplanområde. Boligveje i øvrigt udlægges i 10 m's bredde og pladser udlægges i 10 - 25 m's bredde, som vist på kortbilag 1. Veje befæstes i 5-5,5 m's normalbredde og anlægges - til gavn for både børn og voksne beboere - til lav kørehastighed, som stilleveje (30 km/t) eller opholds- og legegader (15 km/t).

5.2 Adgangsvejen C-C udlægges i 6 m's bredde som privat fællesvej og fællessti med tilhørende vendeplads og befæstes i 4 m's bredde, evt. som grusvej/sti.

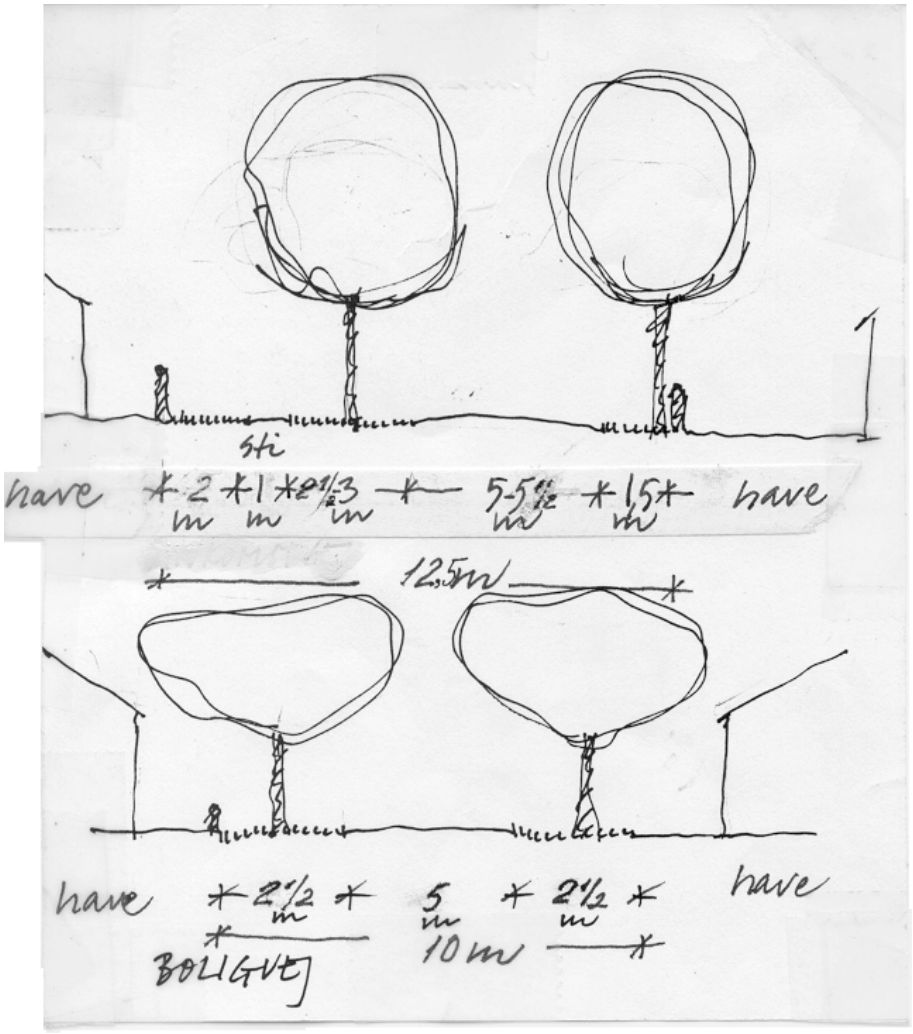


Illustration 6 Principsnit i veje og stier

5.3 Markvejen a-a udlægges som eksisterende, som offentlig sti.

5.4 Hovedstier udlægges i 3-5 m's bredde - som private fællesstier. Hovedstier befæstes i ca. 2 m's bredde. Stier udlægges i øvrigt i 3 m bredde. Stier er vist på kortbilag 1.

5.5 Veje og stier skal, som vist på kortbilag 1, udlægges efter sammensatte kurveforløb med få egentligt retlinede delstrækninger, for at opnå god tilpasning til terræn og andre topografiske forhold. Veje og stier vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. §12 Grundejerforening.

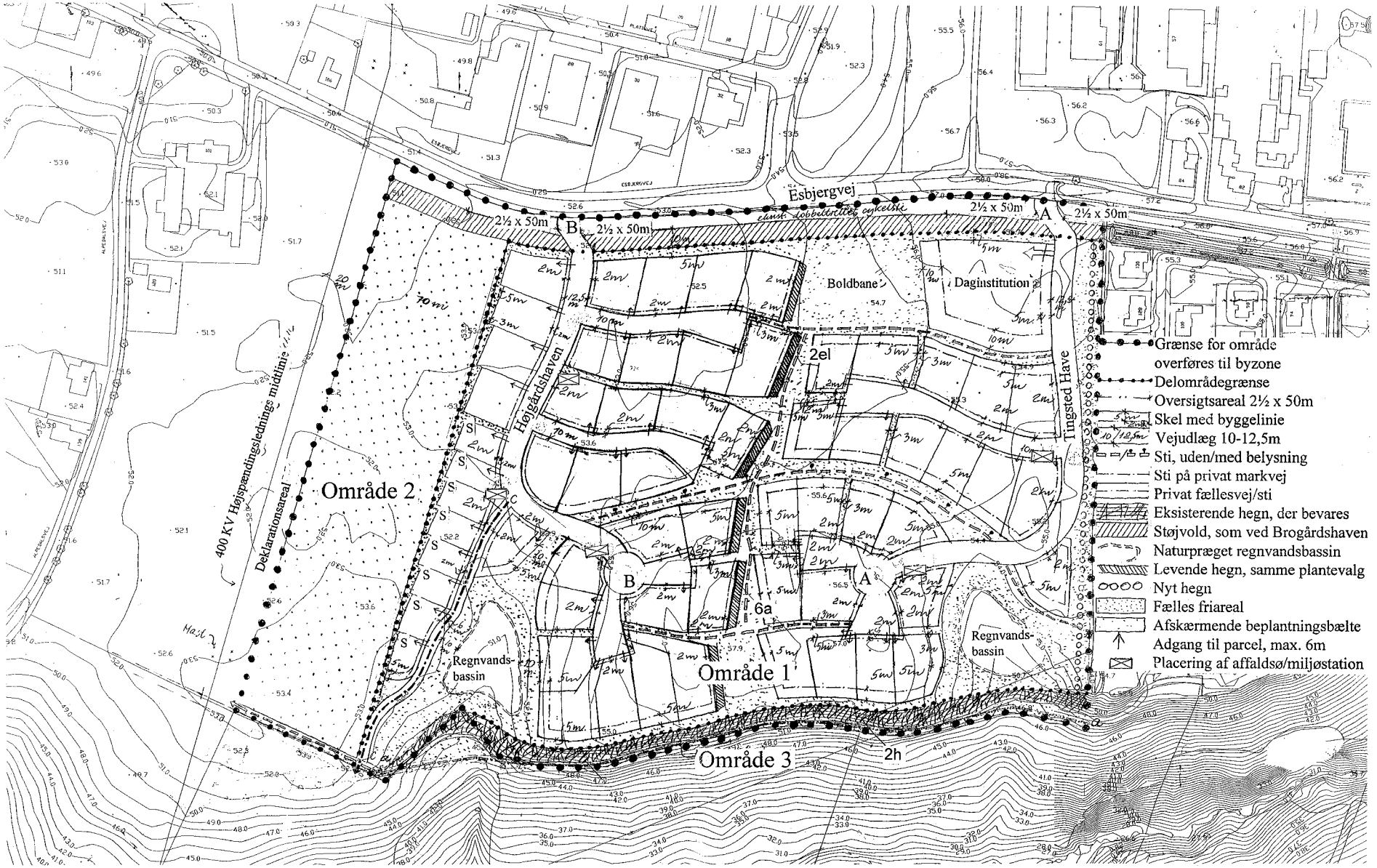
5.6 Ved tilslutning til Esbjergvej skal der sikres de på kortbilag1 viste oversigtsarealer.

5.7 Fra hver boligparcel tillades en kørende adgang i maksimalt 6 m's bredde. Tilkørsel skal ske fra boligvej, hvor det er muligt.

5.8 Fra hver boligparcel i lokalplanområdet tillades, hvor der er hæk mod fælles friareal og boligvej, op til to adskilte adgange til sti eller fælles friareal, maksimalt 1,10 m bred.

5.9 På hver boligparcel udlægges mindst 2 bilholdepladser.

Lokalplan 0215-12 9. april 2001



Kortbilag 1 i ca. mål 1:2000 Lokalplanens område, adgangsforhold, fælles friarealer, støjvold, afskærmende beplantningsbælte og bevaring af eksisterende levende hegn er bindende. Udstykning er principiel. Eksempel på form af regnvandsbassin

5.10 Til daginstitutionen udlægges parkeringsarealer svarende til mindst 1 pr. 50 m2 etageareal.

5.11 Parkering udlægges i øvrigt som personbilparkering. Inden for lokalplanens område må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg). Parkering af campingvogne, lystbåde, anhængere og lignende må ikke finde sted på lokalplanområdets veje, stier og pladser.[2]

5.12 Belysning på fælles veje, stier og pladser skal udføres af udstykkeren efter en samlet, godkendt plan.

5.13 Miljøstationer og affaldsøer kan placeres på parkeringsareal eller fællesareal, i princippet som markeret med AØ som vist på kortbilag 1.

§6 Ledningsanlæg

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end en forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracépunkter og bygværker skal ske i landskoordinatsystemet . Anlæg, hvis ledninger eller byggelinier fører over matrikuleret ejendom og er til brug for flere forbrugere eller for andre end ejendommens ejer, skal yderligere sikres ved tinglysning. Såfremt det af teknisk/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcel-ejerne pligtige til uden vederlag at tåle dette, i det omfang det kan ske uden indskrænkning i grundenes mulighed for opførelse af bebyggelse efter de angivne retningslinier.

6.1 El-ledninger til forsyning skal fremføres som jordkabler for derved at undgå skæmmende luftledninger.

6.2 Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som lav vej- og parkbelysning. Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer men kun til lokalplanområdets forsyning, så man herved undgår at påføre andre en eventuel gene.

6.3 Området skal tilknyttes et eksisterende fællesantenneanlæg „Solhøj“ - for at mindske omfanget af antenneanlæg i bydelen. På området eller på de enkelte parceller må derfor ikke etableres synlige sender- eller modtagerantenner. Antenneanlægget skal vedligeholdes af grundejerforening eller antenneforening, jf. §12 Grundejerforening.

Hvor særlige forhold taler for det, kan Byrådet godkende parabolantenner eller lignende. Disse skal i så fald placeres ude af syne fra veje, stier og fælles friarealer, f. eks. bag skærmende beplantning.

6.4 Ny bebyggelse skal indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg, lav temperatur), der er forberedt for tilslutning til det kollektive forsyningsnet, så der kan opnås overensstemmelse med godkendt varmeplan, der udlægger området til betjening med rørført, kollektiv varmeforsyning.

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

[2] Vedrørende parkering af campingvogne, lystbåde, anhængere og lignende henvises til §7.5 og §9.4

§7 Bebyggelsens omfang og placering
Ved godkendelse af byggeri kan det blive krævet, at afsætning af al bebyggelse skal opmåles ved facade. Opmåling og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

7.1 **Område 1.** Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

7.2 For bebyggelse 1, som vist på illustrationen på side 14, gælder følgende bestemmelser for boligbebyggelse:
- Boligbebyggelse må opføres i 1-1/2 etage og højden må ikke overstige 8,5 m.
- Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 45^{o} og 50^{o}.
- Stuegulv og sokkelhøjde må være højst 1 m over nuværende terræn på den del, hvor bygningen placeres.

7.3 For bebyggelserne mærket 2-8, som vist på illustrationen på side 14, gælder følgende bestemmelser for boligbebyggelse:
- Bygningshøjden må ikke overstige 1 etage/6 m,
- Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25o og 30o.

7.4 For bebyggelse til daginstitution gælder følgende:
- Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 20.
- Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager/8,5 m.
- Tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25^{o} og 50^{o}.

7.5 Al boligbebyggelse, herunder bebyggelse til garager, udhuse og lignende samt parkering af både, campingvogne og lignende på egen grund, jf. §9.4, skal holdes inden for byggelinien i en afstand af mindst 2 m henholdsvis 5 m fra skel mod veje, pladser og fælles friarealer, som vist på kortbilag 1, for derved at opnå et gennemgående præg af haver omkring boligerne.

7.6 Bebyggelse må opføres nærmere naboskel end 2,5 m. Den regnes da som sluttet bebyggelse med brandmur mod naboskel, og skal placeres helt i naboskel eller mindst 1 m fra.

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

7.8 Anlæg til opsamling og opbevaring af renovation skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen for at sikre mulighed for hensigtsmæssig kildesortering og indsamling.

7.9 **Område 2.** Området skal friholdes for bebyggelse.

7.10 **Område 3.** Området skal friholdes for bebyggelse.

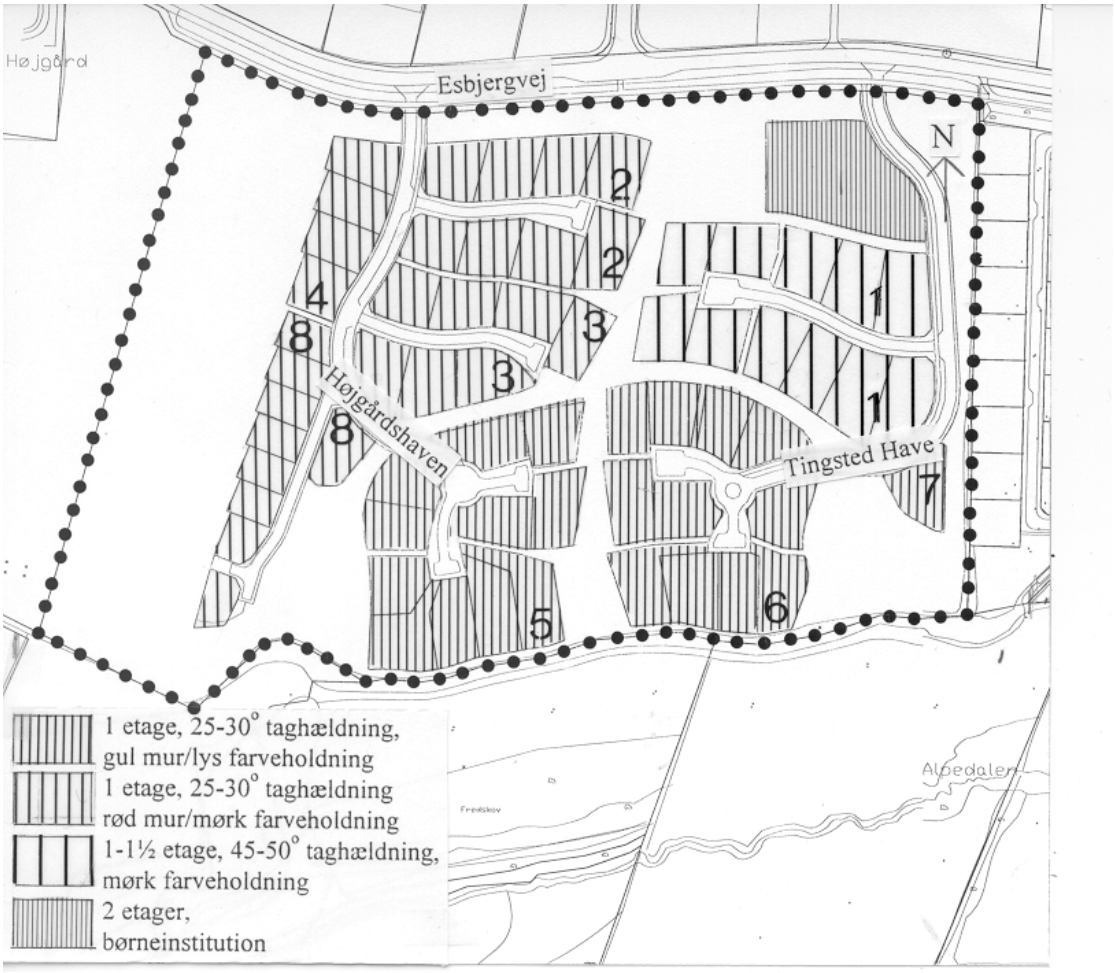


Illustration 7 Bygningsbestemmelser, højder, taghældning og farveholdning

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader på boligbebyggelse skal anvendes tegl og træ for at opnå naturpræg i det ydre og sikre bebyggelsen lang levetid ved traditionel vedligeholdelse. Vandskuret eller glatpudset mur kan være hensigtsmæssigt og er tilladeligt. Et allerede etableret, ensartet præg af materialer på den enkelte parcel skal respekteres af hensyn til helheden.

8.2 Tage på boligbebyggelse må kun udføres i tegl af farve som normal dansk rød vingetegl. Der må i lokalplanområdet ikke anvendes glaserede teglsten.

8.3 Solfanger og solceller kan tillades anvendt på op til 1/3 af en tagflade efter godkendelse fra Kolding Kommune.

8.4 Garager, carporte og udhuse skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse. Der kan tillades græstørv på tage. Plastplader ligger uden for rækken af traditionelle tagmaterialer, skønnes at fremtræde stærkt afvigende og må ikke anvendes.

8.5 For bebyggelserne 1-4 og 8, som vist på illustrationen side 14, gælder følgende bestemmelser for boligbebyggelse: Facader og gavle skal udføres i overvejende rød mur eller mørkere farver fra jordfarveskalaen, jf. pkt. 8.8.

8.6 For bebyggelserne 5-7, som vist på illustrationen på side 14, gælder følgende bestemmelser for boligbebyggelse: Facader og gavle skal udføres overvejende gul mur eller som hvidmalet, kalket eller vandskuret mur og/eller beklædt med træ, der fremstår lyst. Der skal anvendes lyse farver fra jordfarveskalaen, jf. pkt. 8.8.

8.7 På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduesflader, solfangere og solceller, så anvendelse til eventuel gene for omgivelserne derved begrænses. Udførelse af glasoverdækkede rum må ske med særlig hensyntagen til omgivelserne.

8.8 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder, og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Til beplantning i lokalplanområdet skal der anvendes hjemmehørende, egnskarakteristiske arter af buske og træer til hegn og anden beplantning for at understøtte eksisterende naturpræg.

9.2 **Område 1.** Boligområdets fælles friareal, som vist med tæt priksignatur på kortbilag 1, skal friholdes for bebyggelse for derved at kunne være en landskabelig og naturpræget modsætning til de bebyggede dele af området. Arealerne og anlæggene skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet, etableres i takt med byggeriet og vedligeholdes af grundejerforening, jf. §12 Grundejerforening.

9.3 Ubebyggede arealer må kun anvendes som haver, parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og miljøstation/affaldsøer, så generende anvendelse og uskærmet oplag undgås. Arealerne skal beplantes for at kunne fremstå frodige og velplejede. Befæstede arealer skal kunne fremstå i harmoni med omgivelserne.

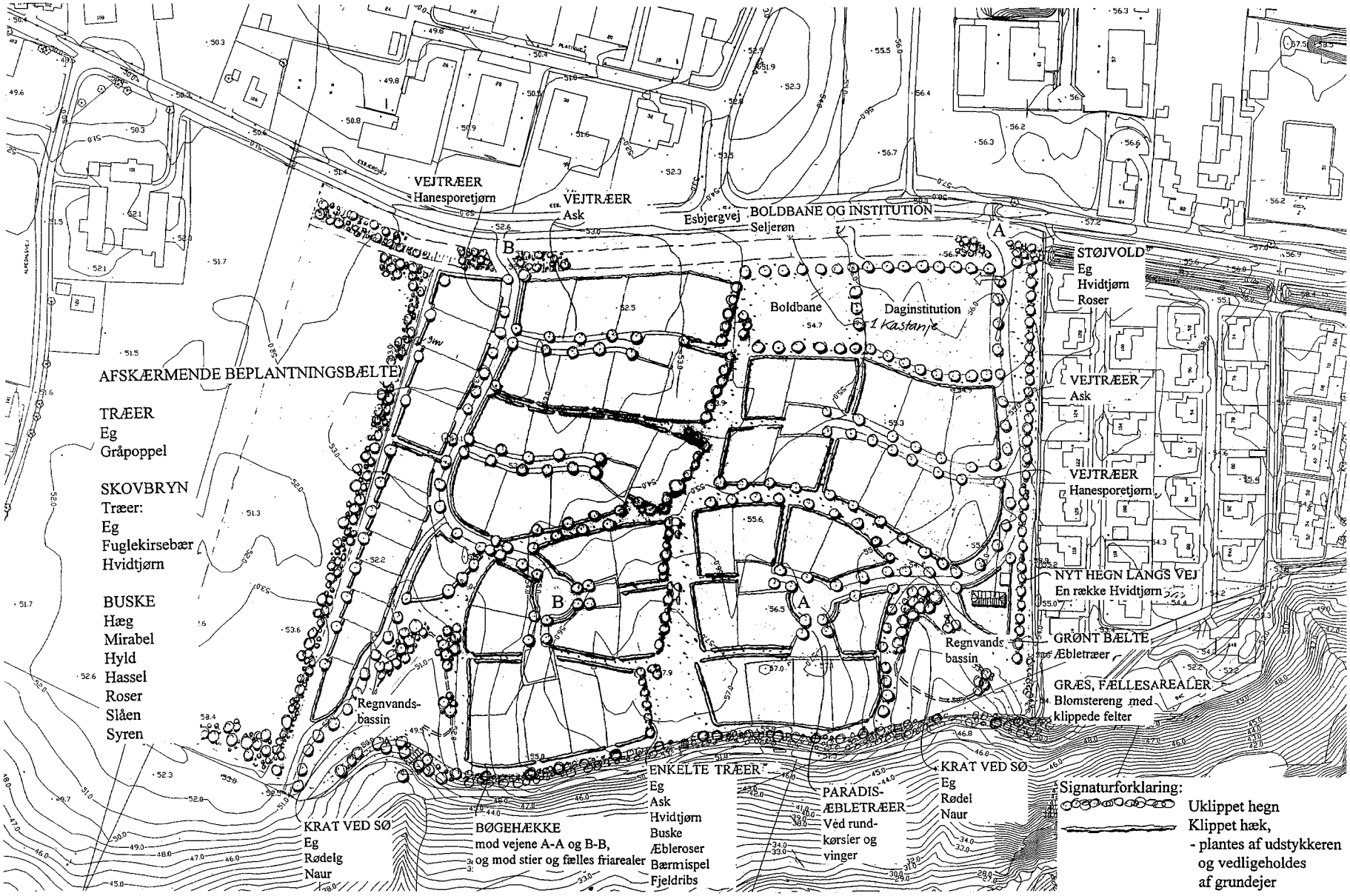
9.4 Opbevaring/oplagring af uindregistrerede køretøjer, samt større både (kølbåde) over 1,8 m's højde over terræn må ikke finde sted i lokalplanområdet. Oplag i øvrigt, dog undtaget brændestakke, må ikke finde sted.

9.5 Hvor parceller grænser op til fælles friarealer, må der ikke foretages terrænregulering på de arealer, der ligger mellem byggelinier og skel mod de fælles friarealer. Haver og fællesareal sikres derved en smukkere sammenhæng.

9.6 Terrænregulering i øvrigt må kun udføres i et mindstemål, så hensyntagen til bestående forhold kan gå forud. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod fælles friarealer. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet, med radius mindst 7 m. Skråningsanlæg mod fællesareal må højst være 1:3 (1 m stigning for hver 3 m vandret længde). Mellem private grunde må der være 1 m stigning for hver 2 m vandret længde, alt sammen for at opnå god tilpasning til eksisterende terræn.

9.7 Træplantning og plantning i øvrigt på fælles veje, stier, pladser og fælles friarealer skal udføres af udstykkeren efter en samlet, godkendt beplantningsplan, jf. kortbilag 3, Beplantningsplan. Beplantningen skal vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. §12 Grundejerforening.

Lokalplan 0215-12 9. april 2001



Kortbilag 3, Beplantningsplan. Ca. mål 1:2000. Træer vist med principiel placering

9.8 Hegn mod vejene A-A og B-B, mod stier og fælles arealer skal plantes af udstykkeren, som hæk, mindst 30 cm bag skel til den enkelte parcel og sikres en god begyndelse og et harmonisk, ensartet præg. Hegn mod vejene A-A og B-B, sti og fællesarealer skal bestå af samme planteart eller sammensætning af plantearter og vedligeholdes ensartet, jf. kortbilag 3, Beplantningsplan, side 16-17. Ved klippet hæk påhviler det den enkelte grundejer/boligtager at udføre klipningen på begge sider af hækken mod vej, sti og fællesarealer.

9.9 Ved facader tillades espalier og læskærme med bevoksning for at kunne opnå læ og variation ved bebyggelsens facader.

9.10 **Område 2.** Der skal etableres en mindst 2,5 m høj støjvold langs Esbjergvej med et tværsnit som eksisterende støjvold ved Brogårdshaven og med en placering og udstrækning i princippet som vist på kortbilag 1.

Der skal etableres et 70 m bredt afskærmende beplantningsbælte mellem højspændingsledningens deklarationsareal og boligområdet. Beplantning af støjvolden og afskærmende beplantning mod højspændingsledningerne skal etableres af udstykkeren efter principperne i kortbilag 3, Beplantningsplan, og efter en godkendt beplantningsplan. Beplantningen skal vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. §12, Grundejerforening.

9.11 **Område 3.** Eksisterende beplantning, der er markeret på kortbilag 1 med særlig signatur, skal bevares urørt på sin jordoverflade og skal beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet. Det giver mulighed for ubrudt vedligeholdelse ved sædvanlig pleje og fornyelse til stadig fremelskning af allerede hjemmehørende arter. Ved etablering af trappe eller sti vil der kunne ske gennembrydning af hegnet op til 3 steder, ikke bredere end 3 m. Beplantningen og trappeanlæg skal vedligeholdes af grundejerforeningen, jf. §12 Grundejerforening.

§10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug inden for området, skal der være etableret

- fælles lege-, opholds- og parkeringsarealer,
- tilslutning til fællesantenneanlæg for den pågældende bebyggelse,
- veje, vejtilslutninger og stianlæg (og tilknyttede installationer) i området,
- anlæg til opbevaring for dagrenovation og genanvendeligt materiale,

eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriet gennem stillelse af anfordringsgaranti.

Fællesanlægget skal etableres i fuldt omfang. Den endelige færdiggørelse kan dog ske i en senere etape.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmeforsyning. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

§11 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

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

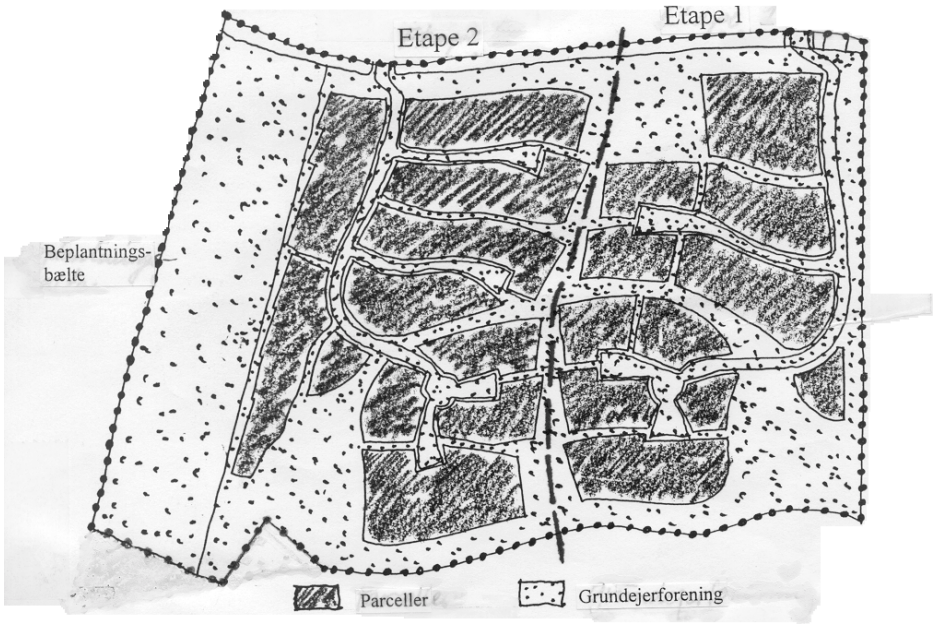


Illustration 8 Etapeudbygning samt områder, der tilskødes grundejerforeningen

§12 Grundejerforening

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område. Byrådet vil kunne kræve, at grundejerforeningen skal optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Byrådet vil tilsvarede kunne kræve, at grundejerforeningen skal sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.2 Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en trediedel 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.

12.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv, eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen, at modtage valg til arbejdsgruppen og/eller bestyrelsen. Ved det forberedende møde kan udstykkeren, eller kommunen, om nødvendigt selv udpege medlemmerne til arbejdsgruppen.

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

12.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5 (pkt. 5.1-5.5) og §9 (pkt. 9.2, 9.7, 9.10 og 9.11) nævnte fællesarealer, beplantninger, private fællesveje og -stier og fællesanlæg og sørge for renholdelse og vintervedligeholdelse i henhold til gældende regulativ.[3] Grundejerforeningen skal også drive et eventuelt fællesantenneanlæg, alene etableret for området. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

[3] Henvisning til §12.5. Stier og veje anlægges som en del af byggemodning og færdiggøres og afleveres senest når 80% af grundene i hver etape er bebyggede og ibrugtaget

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 Lokalplanens fire sammenhængende friarealer færdiggøres og afleveres til grundejerforeningen, når grundene omkring friarealer er bebyggede og ibrugtaget. Dog skal anlægsarbejdet indledes senest 1 år efter byggemodning er afsluttet.

12.7 Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i §5 og §9, jf. illustrationen på side 19. Tilskødning skal ske når grundejerforening er dannet.

12.8 Grundejerforeningen er uafhængig af partipolitiske interesser.

§13 Ophævelse af lokalplan
Lokalplan 0215-11 ophæves. Lokalplan 0215-11 blev vedtaget af Kolding Byråd den 8. juni 1998.

§14 Påtaleret
Kolding Byråd har påtaleret.

VEDTAGELSESPÅTEGNING
Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.
(SAG NR.: 01.80.8)
KOLDING BYRÅD,
Den 9. april 2001
Per B Andersen

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 lyst på matr. nr. 2el, 2en,2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2ga, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gv, 2gx og 2gy, Harte by, Harte.
Lokalplan 0215-11 tinglyst den 25.06.1998 begæres i henhold til § 13 aflyst i sin helhed på matr. nr. 2el, 2en,2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2eø, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2fe, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2fs, 2ft, 2fu, 2fv, 2fx, 2fy, 2fz, 2fæ, 2fø, 2ga, 2gb, 2gc, 2gd, 2ge, 2gf, 2gg, 2gh, 2gi, 2gk, 2gl, 2gm, 2gn, 2go, 2gp, 2gq, 2gr, 2gs, 2gt, 2gu, 2gv, 2gx og 2gy, Harte by, Harte.

Kolding, den 80.09.2001
Jens Kr Petersen
Landinspektør

Retten i Kolding
Tinglysningsafdelingen
Lokalplan 0215-11 Lyst første gang 25.06.1998 under nr. 519540
Senest ændret den 19.09.2001 under nr. 21534
Aflyst af tingbogen den 19.09.2001
Retten i Kolding den 20.09.2001
Jutta Nielsen
Lokalplan 0215-12 Lyst første gang den 19.09.2001 under nr. 21471
Senest ændret den 19.09.2001 under 21471 – 21533
Retten i Kolding den 19.09.2001
Jutta Nielsen

Retsvirkninger
Lokalplaner kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot ønsker om at gøre tingene på en anden måde i fremtiden i et lokalsamfund.
Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, større bygge- og anlægsarbejder og nedrivninger skal planlægningsarbejdet føre til fremlæggelse af et forslag til lokalplan.

I en lokalplan kan Byrådet fastsætte bindende bestemmelser for et område, for eksempel om:
anvendelse
udstykning
vej- og stiforhold
placering og udformning af bebyggelse og materialer
sikring af resultater efter byfornyelse
bevaring af bygninger
fællesanlæg.

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.
Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.
Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.