Til Myndigheder, presse, foreninger m.fl., samt ejere og lejere i og omkring området til lokalplan 0531-41

Teknisk Forvaltning

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 75 50 15 00
Telefax 79 79 13 70
E-mail teknisk@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 14. november 2006
Sags Id/dok nr.
139427/241408
Sagsbehandler
Jørn Loldrup Larsen
Direkte telefon 79 30 16 12
E-mail jlla@kolding.dk

Endelig vedtagelse af tillæg 39 til Kommuneplan 2001-2009 og lokalplan 0531-41, Ved Rytterskolevej og Drejensvej – boliger og lokalt centerområde

Hermed den offentliggjorte bekendtgørelse og kommuneplantillægget og lokalplanen. Byrådet vedtog kommuneplantillægget den 13. november 2006 og lokalplanen den 23. oktober 2006.

Offentlig bekendtgørelse sker i og i Kolding Ugeavis onsdag den 15. november 2006.

Med den offentlige bekendtgørelse må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre Byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Man kan klage over afgørelsen til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på e-post til nkn@nkn.dk. Man kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, hvis man mener, at Kolding Kommune ikke har lov til at træffe afgørelsen. Man kan ikke klage, hvis man kun mener, at afgørelsen skal være anderledes.

Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at man betaler et gebyr på 500 kr. Nævnet sender en opkrævning på gebyret, når klagen er modtaget. Naturklagenævnet begynder ikke behandling af klagen, før gebyret er betalt. Vejledning om gebyrordningen er på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Naturklagenævnet betaler gebyret tilbage, hvis klageren får helt eller delvist ret.

Kolding Kommune

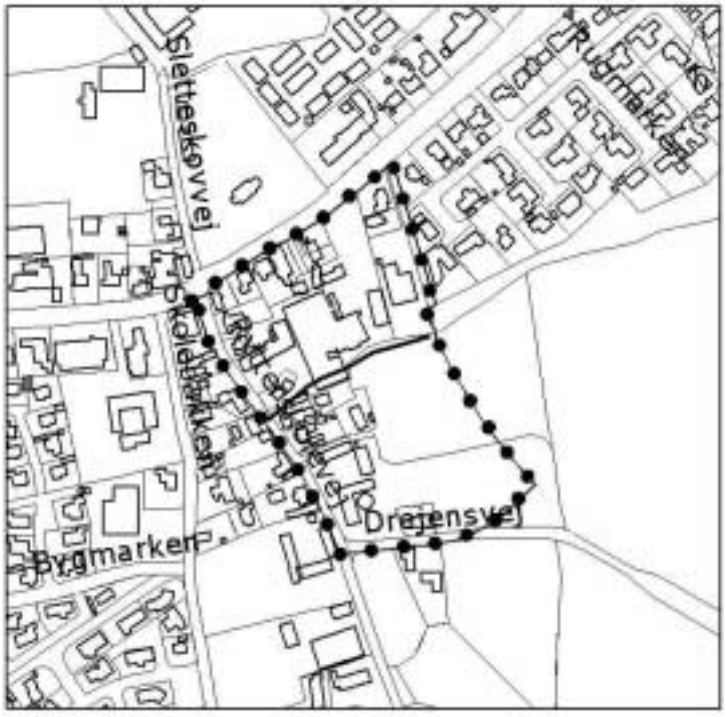
Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

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

Venlig hilsen

Jørn Loldrup Larsen
arkitekt

Ved Rytterskolevej og Drejensvej – boliger og lokalt centerområde



Byrådet har den 13. november 2006 vedtaget tillæg 39 til Kommuneplan 2001-2009 med virkning for Nr. Bjert og den 23. oktober 2006 vedtaget lokalplan 0531-41 med virkning for området i Nr. Bjert mellem Rytterskolevej, Nr Bjertvej, boligområdet Rugmarken og nuværende Drejensvej.

Kommuneplantillægget udlægger grønt område som deling mellem lokalt centerområde ved Nr Bjertvej og boligområde syd for. Tillægget gør også plads til forlægning af Drejensvej. Lokalt erhvervsområde ved Nr Bjertvej og nord for Nr Bjertvej og lokalt centerområde ved hjørnet af Skolebakken og Nr Bjertvej er ændret til haveboligområde.
Tillægget er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 22. februar 2006. Afgrænsningen af Nr. Bjert Butiksområde er ændret svarende til lokalplanens afgrænsning af lokalt centerområde og den maksimale butiksstørrelse er nedjusteret fra 2000 m² til 1000 m² for dagligvarer.

Lokalplanen åbner mulighed for forlægning af Drejensvej langs eksisterende "Nedervej", etablering af lokalt centerområde ved Nr Bjertvej og etablering af et grønt område omkring eksisterende hovedkloak. Lokalplanen åbner også mulighed for etablering af boliger med kollektive anlæg syd for det grønne område og skabe naturlig, bymæssig sammenhæng langs Rytterskolevej og Nr Bjertvej. Endelig åbner lokalplanen mulighed for, at ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 22. februar 2006, i korte træk sådan, at

- afstanden mellem boligområdet Rugmarken og den ny Drejensvej er øget og det er præciseret, at støjafskærmning er en pligt, der følger vejanlægget

- bebyggelse i lokalt centerområde skal være i én eller halvanden etage og med symmetriske eller sammensatte symmetriske saddeltage alt efter husdybde
- eksisterende bebyggelse langs Nr Bjertvej skal som princip bibeholde sin ejendomsstørrelse og bebyggelsesomfang
- centerbebyggelse skal erstatte eksisterende fabriksbebyggelse og bebyggelsesprocenten er her ændret fra 30 til 40, idet man så må forudsætte en del af parkeringen i kælder
- der skal kun være én samordnet skiltning for butiksbebyggelsen og der må ikke være bannere eller flagstænger med reklameflag

Bindende
Med den offentlige bekendtgørelse 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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning
Man kan klage over afgørelsen til Naturklagenævnet, Frederiksborggade 15, 1360 København K eller på e-post til nkn@nkn.dk. Man kan klage over retlige spørgsmål. Det vil sige, hvis man mener, at Kolding Kommune ikke har lov til at træffe afgørelsen. Man kan ikke klage, hvis man kun mener, at afgørelsen skal være anderledes.

Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at man betaler et gebyr på 500 kr. Nævnet sender en opkrævning på gebyret, når klagen er modtaget. Naturklagenævnet begynder ikke behandling af klagen, før gebyret er betalt. Vejledning om gebyrordningen er på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk

Naturklagenævnet betaler gebyret tilbage, hvis klageren får helt eller delvist ret.

Vil man anlægge retssag, skal man gøre det inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Flere oplysninger
Man kan se lokalplanen på Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, Kolding i åbningstiden. Vi sælger lokalplanen for 30,00 kr. på Teknisk Forvaltning eller på telefon 7979 1688. Man kan se de endeligt vedtagne planer på www.kolding.dk/forslag-rammeændringer (kommuneplantillægget) og www.kolding.dk/lokalplan (lokalplanen).

Kolding Kommune

Ved Rytterskolevej og Drejensvej

- boliger og lokalt centerområde

23. oktober 2006

Indhold

Indledning 3

Lokalplanområdets beliggenhed 3

Baggrund og formål 5

Bestemmelser 7

§ 1 Formål 7

§ 2 Område og zonestatus 7

§ 3 Områdets anvendelse 9

§ 4 Udstykninger 9

§ 5 Veje, stier og parkering 11

§ 6 Ledningsanlæg 13

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 15

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 18

§ 9 Ubebyggede arealer 20

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 24

§ 11 Bevaring af bebyggelse 24

§ 12 Ophævelse af lokalplan 24

§ 13 Grundejerforening 26

§ 14 Servitutter 26

§ 15 Påtaleret 27

Vedtagelsespåtegning 27

Retsvirkninger 28

Redegørelse 29

Eksisterende forhold 29

Lokalplanens indhold 29

Anvendelse 30

Udstykning 30

Trafik 30

Bebyggelsens omfang 31

Bebyggelsens fremtræden 31

Grønne områder 31

Forudsætninger for ibrugtagen 31

Servitutter 32

Affaldshåndtering 32

Miljøforhold 32

Økologi i planlægning og byggeri 32

Naturmiljøvurdering 32

Forhold til øvrig planlægning for området 33

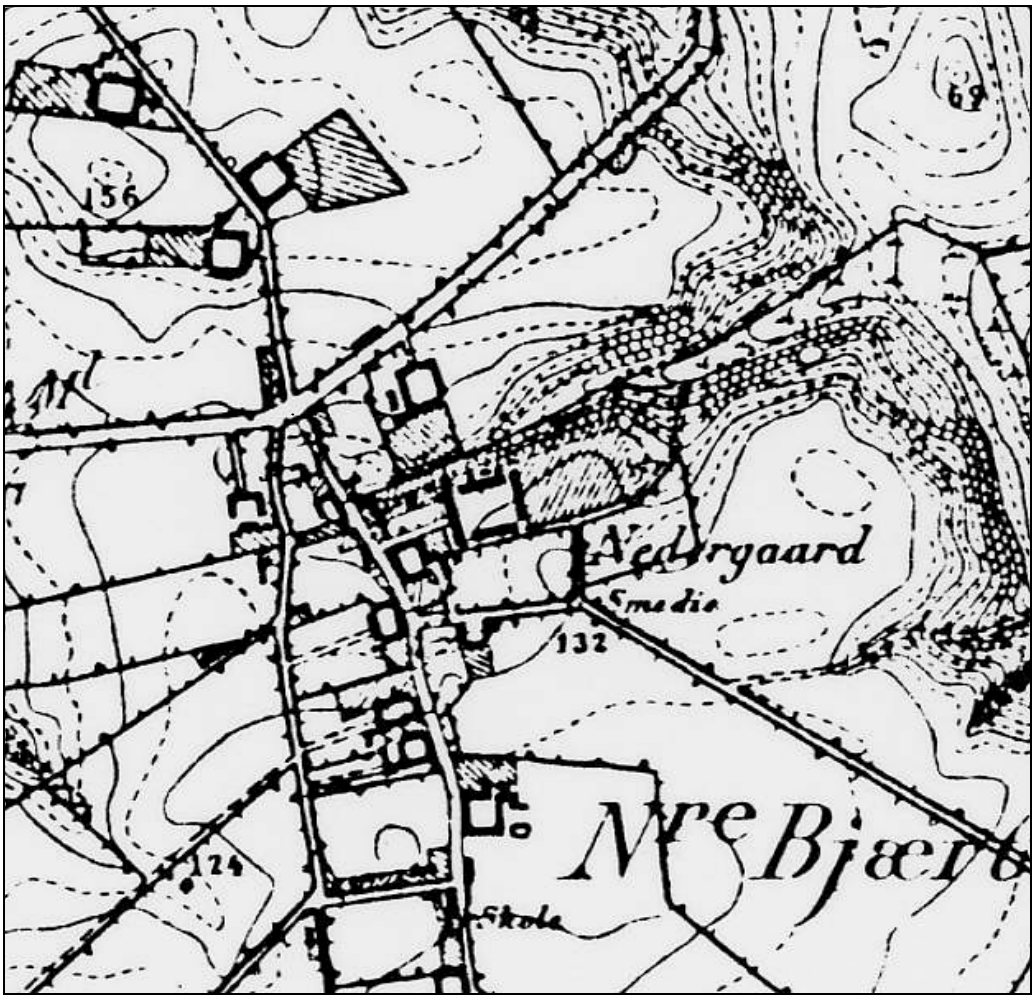
Regionplan 2001-2013 33

Kystnærhed 33
Kirkeomgivelser 33
Grundvand 33
Trafik 33
Miljøforhold 33
Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2014 33
Hovedstruktur 33
Kommuneplan 2001-2009 34
Rammedel 34
Zonestatus 35
Spildevandsplan 35
Vandforsyning 35
Naturforhold 36
Varmeplan 2002 36
Tilladelser m.v. fra andre myndigheder 36
Ophævelse af landbrugspligt 37
Jordforureningsloven 37
Vejanlæg m.m. 37
Øvrige forhold 37
Ledningsanlæg 37
Byggeriets omfang og placering 37
Arkæologiske og fossile fund 37

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er et blandet bolig-, erhvervs- og landbrugsområde mellem Rytterskolevej, Nr Bjertvej, Rugmarken og Drejensvej. Området er cirka 4,8 ha stort. Det ligger umiddelbart syd for Nr. Bjert Kirke.



Forstørret udsnit af geodætisk kort målt 1867, rettet i marken 1886 og tegnet i 1887

For blot 120 år siden var Nr. Bjert et landsbysamfund med gårde, der knyttede sig til de gamle veje. Lokalplanområdet er, hvor gårdene midt på kortet ligger. Kirken kom til senere. Den blev bygget i anden halvdel af 1880'erne og taget i brug i 1889.

Mellem den store vej, Nr Bjertvej, og gården "Nedergaard" skød en kileformet slugt sig ind fra øst. Den store del af slugten er stadig i behold, men i lokalplan-området er der sket opfyldning. Mellem slugten og Nr Bjertvej lå en firlænget gård, der i tidens løb er blevet omdannet til erhvervsformål.

Nr. Bjert var i årtier præget af landevejstrafikken gennem byen. Efter at motorvejen var anlagt og i årene efter kommunesammenlægningen i 1970 er der kommet villaområder til øst, vest og syd for den oprindelige bebyggelse. Byens midte har derimod stadig en oprindelig karakter med blandet bebyggelse.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at kunne forlægge Drejensvej, danne et lokalt centerområde og etablere et haveboligområde med kollektive anlæg syd for.

Lokalplanlægningen af området Drejens Boligby i 2001-2002 rejste spørgsmålet om en ny trafikordning i Nr. Bjert. Byrådet pegede på muligheden for at forlægge Drejensvej til Nr. Bjertvej. Vejle Amt udarbejdede en VVM-redegørelse, en vurdering af virkninger for miljøet, med alternativer og beskrivelse af en såkaldt nulløsning. Efter Kommunens ønske fremlagde Amtet derefter et forslag til regionplantillæg. Det blev vedtaget af Amtsrådet den 28. maj 2004.

Virksomheden Fiberline Composites A/S søgte i januar 2004 om at få ændret kommuneplanen, så ejendommen matrikelnummer 8 æ, Nr. Bjert, kunne blive lokalt centerområde. Planlægningsudvalget vedtog derfor den 8. marts 2004 at igangsætte arbejde med et kommuneplantillæg til justering af områdegrænserne i Nr. Bjert.

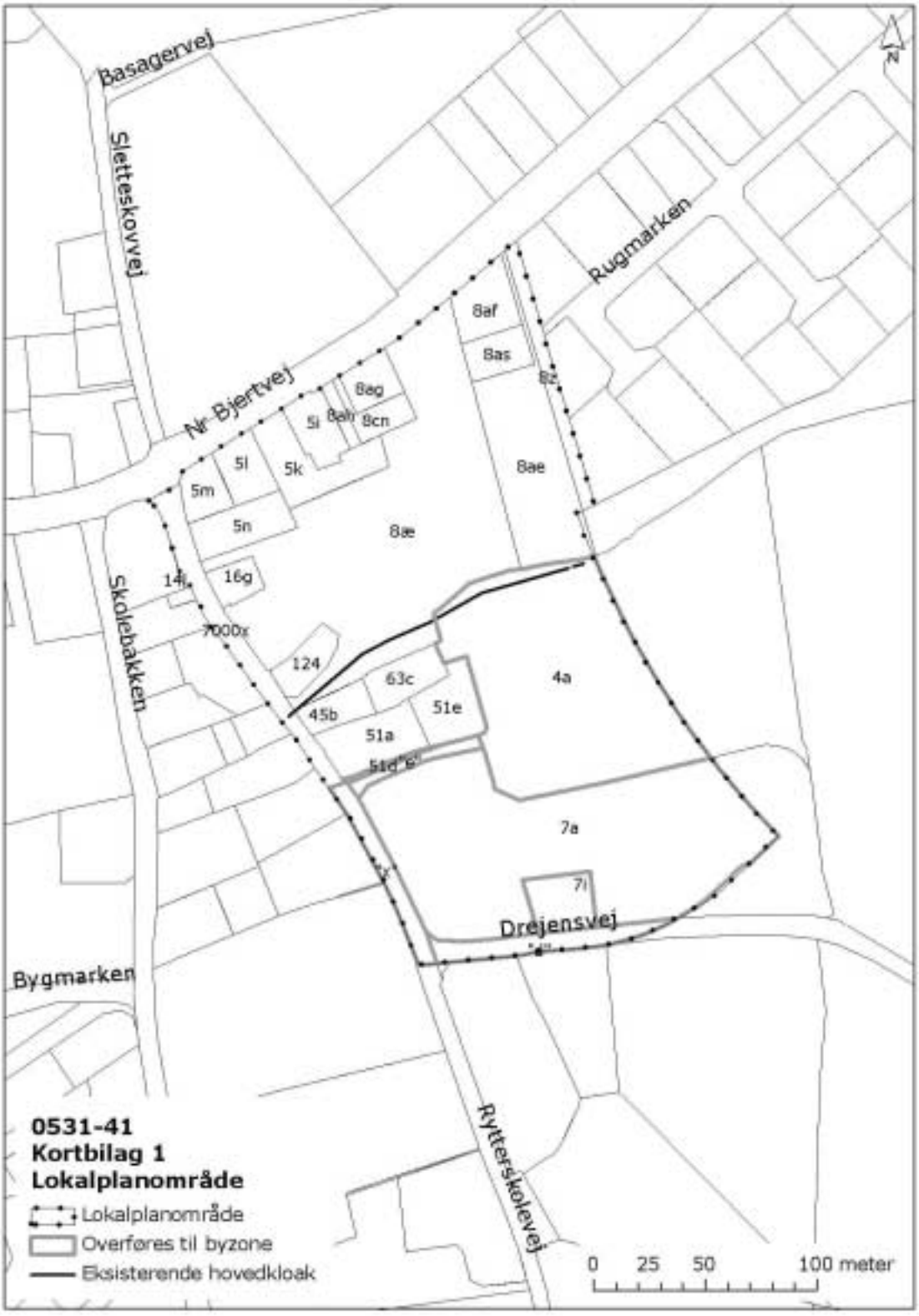
Ideen med lokalplanen er at give bymidten i Nr. Bjert et løft, med balance mellem funktion og udformning af både bebyggelse, terrænforhold og beplantning. Ejendommene langs Nr Bjertvej er derfor udlagt som lokalt centerområde i lokalplanen. Der bliver gående adgang fra Nr Bjertvej til centerområdet. Kørende adgang skal ske fra forlægningen af Drejensvej.

Midt gennem lokalplanområdet, fra Rytterskolevej til forlægningen af Drejensvej, skal et areal være ubebygget og udlagt som grønt område. Arealet skal være forbeholdt ledningsføring til ændring af kloakeringen, fra fællessystem til separat system. I det grønne område skal der være mulighed for, at gående og cyklende kan færdes fra Rytterskolevej til Drejensvej. Der skal også være mulighed for, at gående og cyklende kan færdes fra nord til syd gennem hele lokalplanområdet.

Den sydlige del af området skal være udlagt til boligbebyggelse, der kan respektere den eksisterende bebyggelses omfang og karakter. Boligbebyggelsen skal kunne rumme kollektive anlæg. Der skal være sikker afstand i forhold til støjudbredelse fra forlægningen af Drejensvej.

Områdets bebyggelser skal have størrelser og en ydre fremtræden, der harmonerer med eksisterende bebyggelse. Særligt skal butiksbebyggelsen være hensigtsmæssigt udformet med shedtage, ensidigt skrånende tage, eller med saddeltage, der er teglhængte eller beklædt med zink.

Områdets friarealer skal være beplantede. Fællesarealer og rabatter langs veje skal bestå af træer i uregelmæssig placering. Særligt i forhold til Nr Bjertvej og Nr. Bjert Kirke er det væsentligt, at løvhang danner et øvre loft og dermed rum mellem både ny og eksisterende bebyggelse.


Basagervej
Sletteskovvej
Rugmarken
Nr Bjertvej
Skolebakken
Drejensvej
Bygmarken
Ryttersskolevej
8af
8as
8ag
8ah
8cn
5i
5l
5k
5m
5n
8ae
14i
16g
7000x
124
63c
4a
45b
51e
51a
51d
7a
7l
0531-41
Kortbilag 1
Lokalplanområde
Lokalplanområde
Overføres til byzone
Eksisterende hovedkloak
0 25 50 100 meter

Bestemmelser

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

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

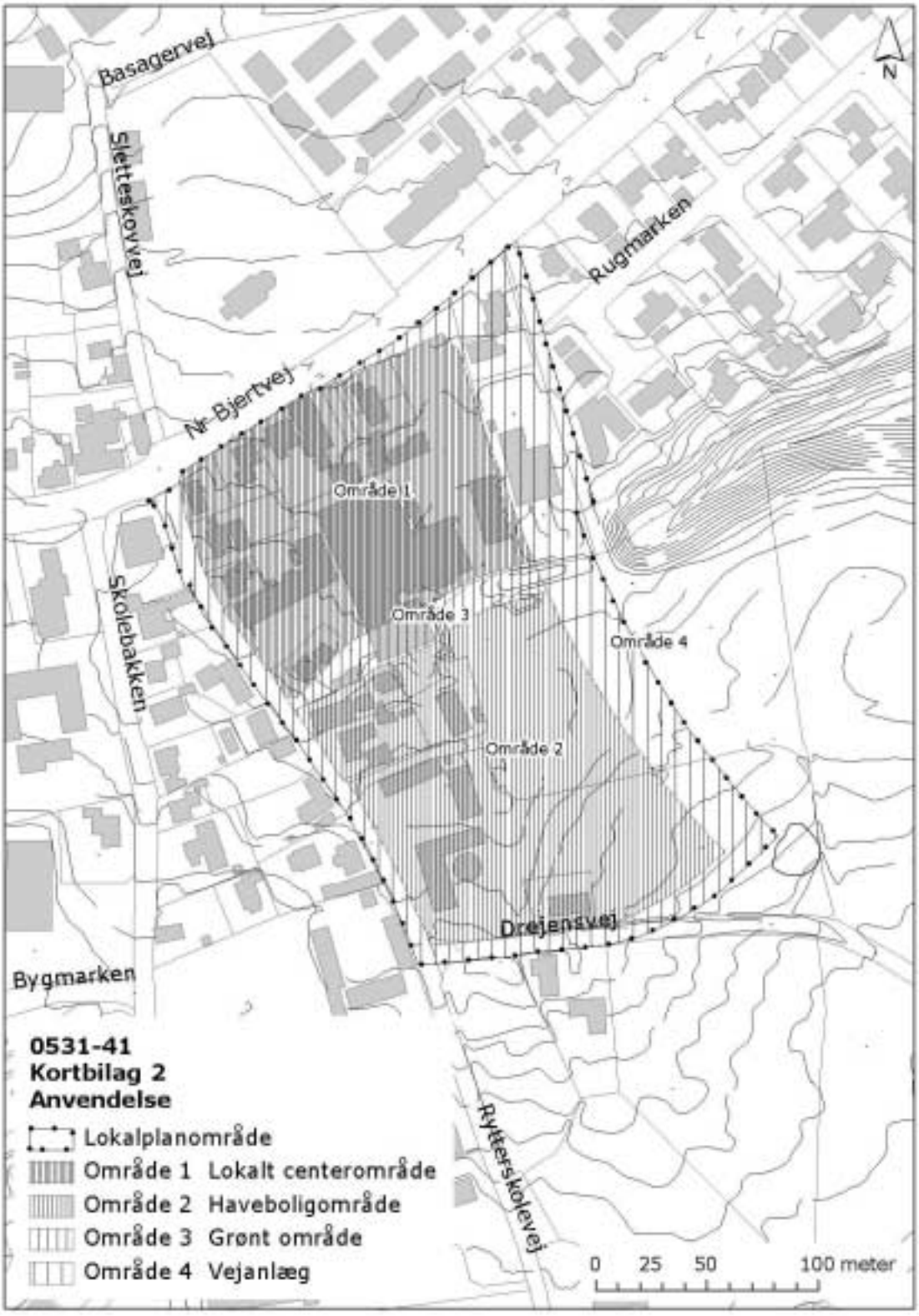
- at forlægning af Drejensvej langs eksisterende "Nedervej" bliver mulig
- at etablering af lokalt centerområde ved Nr Bjertvej bliver mulig
- at etablering af et grønt område omkring eksisterende hovedkloak bliver mulig
- at etablering af boliger med kollektive anlæg bliver mulig syd for det grønne område
- at skabe naturlig, bymæssig sammenhæng langs Rytterskolevej og Nr Bjertvej
- at ny bebyggelse harmonerer med den eksisterende bebyggelse i området og med bebyggelsen omkring Nr. Bjert Kirke i øvrigt

§ 2 Område og zonestatus

2.1
Lokalplanområdet afgrænses mod vest af det vestlige vejskel af Rytterskolevej, bortset fra del af den nordligste ejendom her, mod nord af Nr Bjertvej, mod øst af boligområdet Rugmarken og det østlige vejskel af en forlægning af Drejensvej og mod syd af det sydlige vejskel af ny tilslutning fra Drejensvej til Rytterskolevej. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 5i, 5k, 5l, 5m, 5n, 7i, 8æ, 8ae, 8af, 8ag, 8ah, 8as, 8cn, 16g, 51a, 51d, 51e, 45b, 63c 124, del af 4a, 7a og 8z Nr. Bjert By, Nr. Bjert samt dele af umatrikuleret vejareal "7000x", "d", "e", "x" og alle parceller, der efter den 13. september 2004 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2
Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

2.3
Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres ejendommene matrikelnummer "e", 7i, 51d, del af "d", del af "x", del af 4a og del af 7a, som er nævnt i § 2.1 og vist med grå kontur på kortbilag 1, fra landzone til byzone.


Basagervej
Sletteskovvej
Nr. Bjertvej
Rugmarken
Område 1
Område 3
Område 4
Område 2
Skolebakken
Drejensvej
Bygmarken
Rytterskolevej
N
0531-41
Kortbilag 2
Anvendelse
Lokalplanområde
Område 1 Lokalt centerområde
Område 2 Haveboligområde
Område 3 Grønt område
Område 4 Vejanlæg
0 25 50 100 meter

§ 3 Områdets anvendelse

3.1
Område 1 må kun anvendes som lokalt centerområde. Den tilladelige anvendelse er detailhandel, restauranter, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service.

3.2
Område 2 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg.

3.3
Område 3 må kun anvendes som grønt område. Arealet reserveres samtidig til omlægning af ledningsanlæg for spildevand og overfladevand.

3.4
Område 4 må kun anvendes som vejareal, inklusive afskærmende foranstaltninger og beplantede rabatarealer, i form af

- Drejensvej forlagt i henhold til Tillæg 17 til Regionplan 2001-2013
- Drejensvej tilsluttet Rytterskolevej
- Rytterskolevej, som eksisterende

3.5
Inden for området kan tillades opført transformerstation til områdets forsyning. Der kan tillades opstilling af en varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til kollektiv varmeforsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1
Område 1, lokalt centerområde, tillades udstykket således, at dele af areal af ejendommene matrikelnummer 5k og 5i Nr. Bjert By, Nr. Bjert, beliggende Nr Bjertvej 78 og 80, bliver tillagt ejendommen matrikelnummer 8æ Nr. Bjert By, Nr. Bjert, beliggende Nr Bjertvej 88. De nævnte ejendomme matrikelnummer 5k og 5i tillades i øvrigt ikke ændret størrelsesmæssigt, bortset fra nødvendig afståelse af areal til udvidelse af Nr Bjertvej. Tilsvarende skal ejendommene matrikelnummer 5l, 5m, 5n, 8ag og 8cn være uforandrede.

4.2
Område 2, haveboligområde, må kun udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg og med en mindste grundstørrelse på 120 m^2 pr. bolig.

4.3
Område 3, grønt område, skal udstykkes som fællesareal for henholdsvis del af område 1, matrikelnummer 8æ, og del af område 2, matrikelnummer del af 4a og del af 7a, i til fælde af udstykning af disse ejendomme.

N
Nedenvej
Fortsættelse af Drejensvej
Rytterskolevej
0531-41
Kortbilag 3
Veje og stier
Lokalplanområde
Vejadgang fra omgivende veje
Sti
Vendeplads og lukning af Rytterskolevej
Omgivende vejanlæg
20 meter byggelinie i henhold til servitut
0 25 50 100 meter

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1
I område 1, lokalt centerområde, udlægges vejadgang fra Drejensvej og sti for gående nord syd gennem området som vist på kortbilag 3. Sti vist med punkteret linieføring er tilladt givet anden beliggenhed end vist, men den skal kunne forbinde matrikelnummer 8ah og vej udlagt på matrikelnummer 8cn med stien øst-vest i område 3 og dermed nord-syd i område 2.

5.2
I område 2, haveboligområde, tillades kun vejadgang fra Rytterskolevej og fra forbindelsesvejen i syd mellem Rytterskolevej og den ny Drejensvej som vist på kortbilag 3. Der skal være sti for gående nord syd gennem området som vist på kortbilag 3.

5.3
Stier i område 1, 2, og 3 udlægges i øvrigt som vist på kortbilag 3 og i en bredde af mindst 4 meter, udlægges som dobbeltrettede, fælles stier til kombineret gang- og cykeltrafik med befæstelse i 2,5 meters bredde og anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinier velegnede for blinde og svagtseende. Del af sti langs sydlige skel af ejendommen matrikelnummer 124 skal udlægges som 2,9 meter bred strækning for servicekørsel i et spor til ejendommen, og areal mellem stien og ejendommen tillades befæstet som serviceareal, men kun i græsarmeret udførelse.

5.4
I område 4, vejanlæg, skal forlægning af Drejensvej ske med en linieføring som i gældende retningslinie 4.1.i trafikbetjening af Drejens Boligby i Tillæg nr. 17 til Regionplan 2001-2013, men tilpasset signalreguleret kryds i stedet for rundkørsel.

5.5
Veje og køreareal i parkeringsområder udlægges som opholds- og legeområde i medfør af færdselslovens § 40. Vejene udlægges i en bredde af mindst 9 meter, bortset fra eksisterende vej matrikelnummer ”e”, som er vist på kortbilag 1, og som udlægges som eksisterende.

5.6
Rytterskolevejs tilslutning til Nr Bjertvej tillades lukket.

5.7
Den eksisterende ”Nedervej”, vist på kortbilag 3 langs Rugmarken, udlægges som sti, syd for Rugmarken dog som kombineret sti og servicevej til eksisterende kloakpumpestation.

5.8
Parkering i område 1, lokalt centerområde, skal være udlagt som parkering for personbiler med mindst 6 parkeringspladser pr. 100 m² etageareal til dagligvarebutik, mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m^2 etageareal til udvalgsvarebutik og øvrigt erhverv og mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkeringen skal være udlagt trafikalt sammenhængende, om fornødent med parkering i kælder, og kun med vejadgang, som vist på kortbilag 3.

5.9
Parkering i område 2, haveboligområde, skal udlægges som parkering for personbiler.

5.10
Område 3, grønt område, skal friholdes for parkering.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1
El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

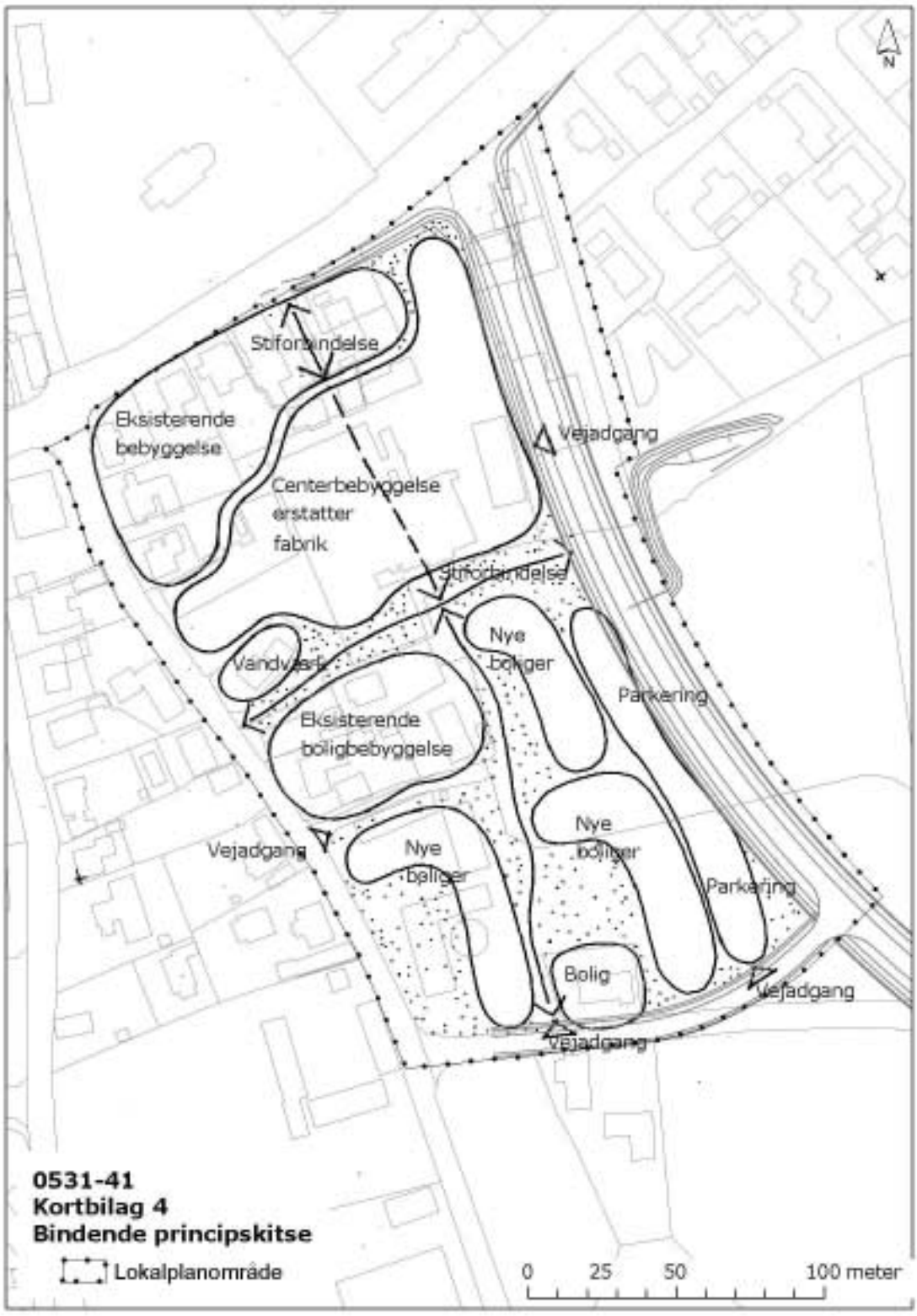
6.2
Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.3
Der skal være etableret fælles TV- og radioantenneanlæg for området eller området skal tilknyttes eksisterende fællesantenneanlæg. Der skal være etableret tilslutningsmulighed fra fællesantenneanlæg til den enkelte bolig.

6.4
Ved offentlige kloakker, private, fælles kloakker og private fælles vandledninger skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloak- eller vandlednings midtlinie.

6.5
Område 3, grønt område, forbeholdes fremføring af ledningsanlæg.

Eksisterende pumpestation ved Rugmarken


Stiforbindelse
Eksisterende bebyggelse
Vejadgang
Centerbebyggelse erstatter fabrik
Stiforbindelse
Nye boliger
Vandværk
Parkering
Eksisterende boligbebyggelse
Vejadgang
Nye boliger
Nye boliger
Parkering
Bolig
Vejadgang
Vejadgang
0531-41
Kortbilag 4
Bindende principskitse
Lokalplanområde
0 25 50 100 meter

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.0

Generelt

Bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med kortbilag 4, bindende principskitse, der viser placering af bebyggelse, parkering, vejadgang, stier og grønne områder.

7.1

Område 1 - Lokalt centerområde

7.1.1

I byggeområdet "Ny bebyggelse i centerområde" (kortbilag 5) må bebyggelsesprocenten højst være 40 og der må her kun indrettes butikker i ny centerbebyggelse, der erstatter fabriksbebyggelse. I byggeområdet "Eksisterende bebyggelse i centerområde" (kortbilag 5) må etagearealet på den enkelte ejendom højst være som eksisterende.
Butikker er kun tilladt inden for en samlet arealramme på 2.000 m^2 etageareal. Den maksimale butiksstørrelse er 1.000 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsvarebutikker.

7.1.2

Bebyggelse med større husdybde end 12 meter må kun opføres i en etage, med bygningshøjde på indtil 8,5 meter og med sammensatte, symmetriske saddeltage med taghældning mellem 45 og 50 grader.

7.1.3

Bebyggelse med husdybde 12 meter eller mindre tillades opført med en bygningshøjde på indtil 1½ etage og 8,5 meter. Tage skal være som eksisterende eller symmetriske saddeltage med taghældning mellem 45 og 50 grader.

7.1.4

Beboelsesbygninger skal holde en mindste afstand til forlægningen af Drejensvej. Afstanden er bestemt af en beregnet udbredelse af trafikstøj med grænseværdien 55 dB(A). Støjudbredelsen er angivet på kortbilag 5 med baggrund i en forudgående VVM-redegørelse.

7.1.5

I byggeområdet til ny bebyggelse skal anlæg til opsamling og opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer være del af bebyggelsen.

Eksempel på butik med sammensatte symmetriske saddeltage - Haderslevvej 104 "Fakta"

7.2

Område 2 – Haveboligområde tæt-lav med tilhørende kollektive anlæg

7.2.1

Boligbebyggelse med tilhørende kollektive anlæg må kun opføres som samlet opførelse af indtil 32 boliger, tæt-lav, inklusive servicearealer. Der tillades opført fællesanlæg i form af tilknyttet bebyggelse med et etageareal på indtil en femtedel af beboelsernes samlede etageareal, inklusive servicearealerne.

7.2.2

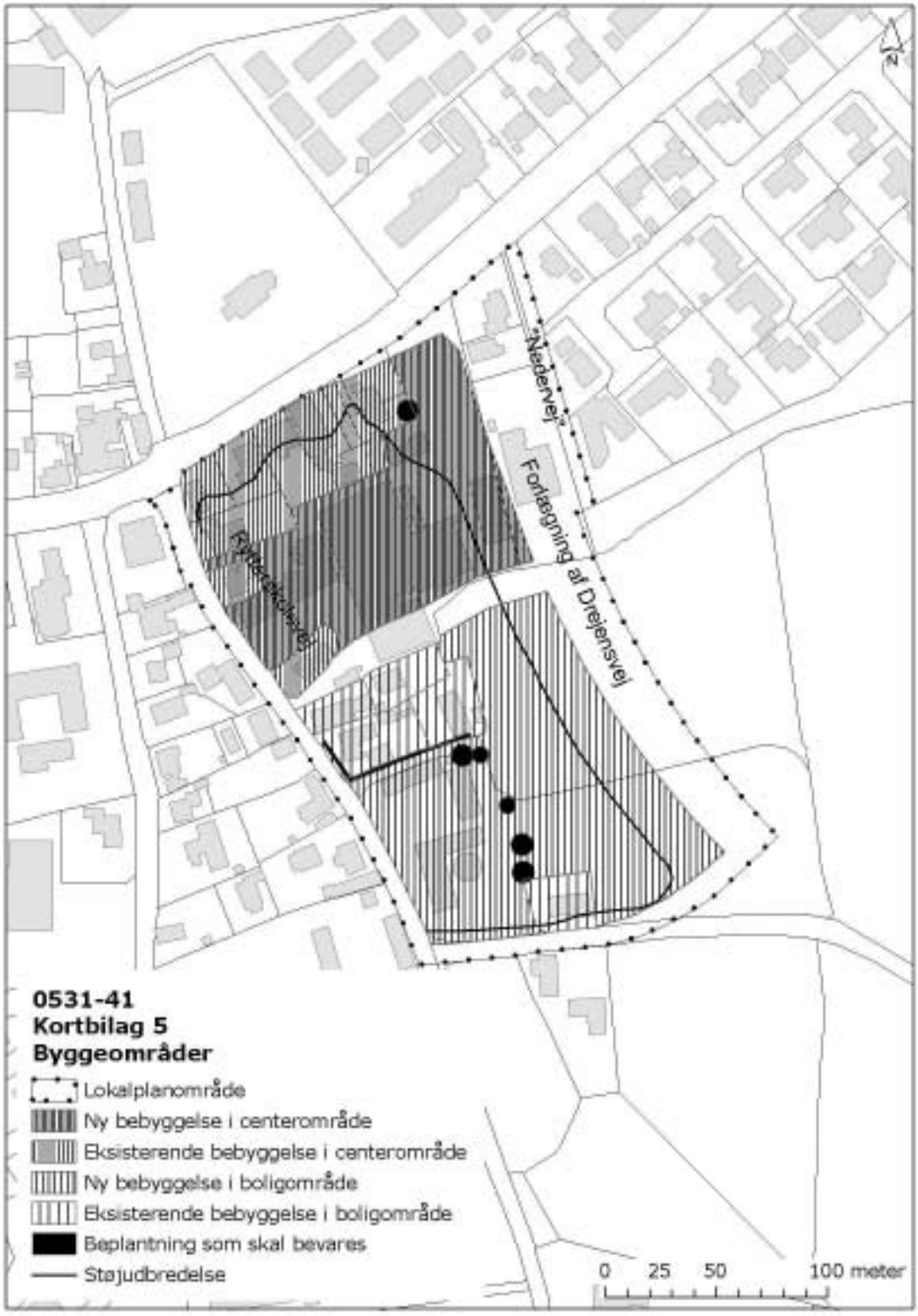
Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 % for området under et.

7.2.3

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 8,5 meter. Tage skal have en taghældning mellem 10 og 50 grader.

7.2.4

Garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger, skal holdes i en afstand af mindst 1,5 meter fra veje og stier.



7.2.5

Beboelsesbygninger skal holde en mindste afstand til forlægningen af Drejensvej. Afstanden er bestemt af en beregnet udbredelse af trafikstøj med grænseværdien 55 dB(A). Støjudbredelsen er angivet på kortbilag 5 med baggrund i en forudgående VVM-redegørelse.

7.2.6
Anlæg til opsamling og opbevaring af affald, herunder brændbart affald og genbrugsmaterialer, skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.3
Område 3 – Grønt område
Området skal friholdes for enhver form for bebyggelse.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1
Tage og facader i byggeområdet til ny bebyggelse i område 1 og i byggeområdet til ny bebyggelse i område 2 skal være ensartede i materiale- og farvesammensætning i det enkelte område.

8.2
Til udvendige bygningssider skal anvendes uglaseret tegl. Tegl må være vandskuret, glatpudset eller blank mur. Dog kan op til en femtedel af udvendige bygningssider være andet, fast materiale såsom zink eller træ, når anvendelse i form og farve stemmer overens med traditionelle materialer.

8.3
Til tagflader skal anvendes uglaseret, rød tegl. Andet tagmateriale som plader af fibercement og tagpap med listedækning kan kun tillades i område til ny boligbebyggelse, jf. kortbilag 5 byggeområder, og kun når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Engoberet tegl må ikke anvendes.
Carporte og udhuse tillades opført med udvendige bygningssider i træ.
I område 2 skal et allerede etableret, ensartet præg af materialer respekteres.
Eventuelle drivhuse er undtaget fra bestemmelserne om udvendige bygningssider.

8.4
Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstrin 10 (mat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

8.5
Ved bevarelse og istandsættelse skal ”Eksisterende bebyggelse” i område 1 og område 2 (kortbilag 5) være i overensstemmelse med oprindelig byggeskik. Vedligeholdelse og eventuel ombygning skal således ske med respekt for arkitekturen, herunder farver, materialevalg, og proportionering af døre og vinduer.

8.6
Vognskure til indkøbsvogne og skure eller overdækning til cykelparkering og opbevaring skal være ens i område 1, henholdsvis område 2. Garager, carporte,

udhuse og lignende småbygninger skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelses udtryk.

8.7
Skiltningen på den enkelte centerbebyggelse skal på naturlig måde markere indgangen til den enkelte butik. Skiltningen skal udføres med enkeltbogstaver direkte på bygningen og med en bogstavhøjde afstemt efter bygningen. Skiltning kan i øvrigt kun tillades i form af virksomheders navneskiltning på bygninger. Skilte skal tilpasses bygningens størrelse og karakter, så gesimser, bånd, indfatninger, pilastre og lignende arkitektoniske elementer friholdes. Skilte for flere virksomheder på én og samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

8.8
I centerområde må der maksimalt opsættes ét fritstående skilt, der skal stå på ejendommen matrikelnummer 8æ, øst for ejendommene matrikelnummer 8ag og 8cn og nær Nr Bjertvej, men syd for gældende 20 meter byggelinie, jf. kortbilag 3. Skiltet skal udformes som en pylon med samordnet skiltning. Højden af pylonen må ikke overstige 3,6 meter, bredden skal være højst 0,9 meter og dybden højst 0,3 meter. Bannere og flagstænger med reklameflag er ikke tilladte.

8.9
Ved butikker skal mindst halvdelen af én primær facade mod vej, sti eller parkering og tredjedelen af en tilsvarende, sekundær facade være med glas til udstillingsbrug, indgangsparti med glas medregnet. Dekoration klæbet på vinduer må højst dække 20% af den enkelte vinduesflade. Blænding af vinduer er ikke tilladt.

8.10
Markiser kan tillades opsat, når der vil være god overensstemmelse med bygningens arkitektur - med bygningens detaljer som gesimser, vinduesbånd, indfatninger og lignende.

8.11
Ovenlysvinduer må kun udgøre en tiendedel af en tagflades areal og sammenlagt kun en tredjedel af en tagflades længde. Sammenhængende vinduesbånd tillades dog, når de går fra et lejlighedsskel til et andet, når det er tagryttere på saddeltage eller, når de er dele af traditionelle shedtage.

8.12
Kviste skal udføres med en bredde på højst 2 meter og må sammenlagt højst udgøre halvdelen af længden på den enkelte tagflade.

8.13
Inden for området eller på de enkelte parceller må der ikke etableres synlige sender- og modtagerantenner.

Vejbillede med træer – fra Askov bymidte (Foto: Vejen Kommune)

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1
I område 1, lokalt centerområde, "Ny bebyggelse i centerområde" (kortbilag 5), udlægges friarealerne i området til ny bebyggelse som fælles vej, sti og parkering og fælles opholdsareal i tilfælde af udstykning af ejendommen matrikelnummer 8æ.

9.2
I område 2, haveboligområde, "Eksisterende bebyggelse i haveboligområde" (kortbilag 5), udlægges friarealerne til ny bebyggelse som fælles vej, sti, parkering og opholdsareal i tilfælde af udstykning af matrikelnummer del af 4a og del af 7a. Undtaget er opholdsareal ved den enkelte bolig svarende til ubebygget del af grund, jf. § 4.2 om grundstørrelse ved udstykning af bolig.

9.3
I område 3, grønt område, tillades arealet udlagt som fælles opholdsareal for henholdsvis for henholdsvis matrikelnummer 8æ (del af område 1) og matrikelnummer del af 4a og del af 7a (del af område 2) i tilfælde af udstykning af disse ejendomme.

9.4
Terrænregulering på fælles friarealer i lokalt centerområde, fælles friarealer i haveboligområde og arealer i grønt område skal respektere både omgivende nabo-

skel og vejskel og jordoverfladen ved beplantning, som skal bevares. Skråninger skal have hældningen 1:6 (1 meter lodret for hver 6 meter vandret) eller mindre. Der skal være afrunding ved skel og facader. Afrundingen skal være mindst 3 meter ind på friarealet, målt fra skel og facade.

9.5
Opholdsarealet skal svare til mindst 100 procent af boligetagearealet og mindst 50 procent af erhvervsetagearealet, hvor det primære opholdsareal dog skal udgøre mindst 12 procent af etagearealet.

9.6
Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Areal til affaldsø skal være befæstet. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt hegnede arealer.

9.7
Vejrabatter langs forlægningen af Drejensvej skal mellem kørebane og gang- og cykelstier være beplantet med ask: Fraxinus Excelsior Robusta. Fællesarealer og arealer langs veje i øvrigt skal være beplantet med andre løvtræer, varieret i sammensætning og plantet tæt, men med uregelmæssig, indbyrdes afstand. Træernes løvhang skal dermed kunne danne loft over terrænet og rum mellem bebyggelserne.

9.8
Beplantning, som skal bevares, er markeret på kortbilag 5. Beplantningen skal bevares urørt på sin jordoverflade og skal beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

Bevaringsværdig hæk ved Rytterskolevej 13 og 13A

9.9
Parkeringsarealer skal forsynes med mindst et løvtræ for hver 4 parkeringspladser.

9.10
Hegn i område 2 skal være plantet som hæk, mod vej, sti og fællesarealer mindst 30 cm bag skel. Hegn mod vej, sti og fællesarealer skal være samme planteart eller sammensætning af plantearter. Kun ved facader tillades fast, ikke gennemsigtigt hegn i form af for eksempel læskærme med bevoksning.

9.11
Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som følgende:

Veje. På forlægningen af Drejensvej skal belysningen have armaturer som Københavnerarmaturer på master med lyspunktshøjde indtil 7 meter, på Rytterskolevej og forbindelsen til Drejensvej indtil 5 meter. På øvrige veje skal belysningen have armaturer som Albertslund mini på master med lyspunkthøjde indtil 3 meter.

Stier. På stier skal belysningen have armaturer som Albertslund mini på master med lyspunktshøjde indtil 3 meter.

Parkering. På fælles parkeringspladser skal belysningen have armaturer som Albertslund mini på master med lyspunkthøjde indtil 3 meter.

9.12
Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne og anhængere. Oplag af materialer, henstilling af materiel og opstilling af lystbåde tillades ikke.

9.13
Ved forlægningen af Drejensvej skal der etableres støjafskærmning og beplantning i overensstemmelse med skitseforslag til linieføring i Tillæg nr. 17 til Regionplan 2001-2013, men tilpasset signalreguleret kryds i stedet for rundkørsel. Arealet mellem Nedervej og forlægningen af Drejensvej skal være beplantet og sammen med afskærmningen fremstå grønt, jf. § 9.7, anden og tredje sætning.

9.14
Mellem Nr Bjertvej og den i henhold til servitut tinglyste 20 meter byggelinie, vist på kortbilag 3, skal friareal henligge som opholdsareal beplantet med træer, som nævnt i § 9.7 om fællesarealer og arealer langs veje.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse er etableret

- fælles sti- og vejadgang og beplantning
- fælles opholds- og parkeringsarealer
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af affald, herunder brændbart affald og genbrugsmaterialer jf. i øvrigt § 9.1, 9.2 og 9.3,

eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

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

10.3
Ny bebyggelse i centerområde, som vist på kortbilag 5, må ikke tages i brug før der er gennemført nedrivning af al eksisterende bebyggelse på ejendommen matrikelnummer 8æ Nr. Bjert By, Nr. Bjert, beliggende Nr Bjertvej 88 og foretaget retablering af terræn, eller der er skabt sikkerhed for, at nedrivningen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

10.4
Forlægning af Drejensvej, som vist på kortbilag 3, 4 og 5, må ikke tages i brug før der er gennemført nedrivning af al eksisterende bebyggelse på ejendommene matrikelnummer 8ae, 8af og 8as Nr. Bjert By Nr. Bjert, beliggende Nr Bjertvej 90B, 90 og 90A, eller der er skabt sikkerhed for, at nedrivningen sker i takt med forlægningens færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

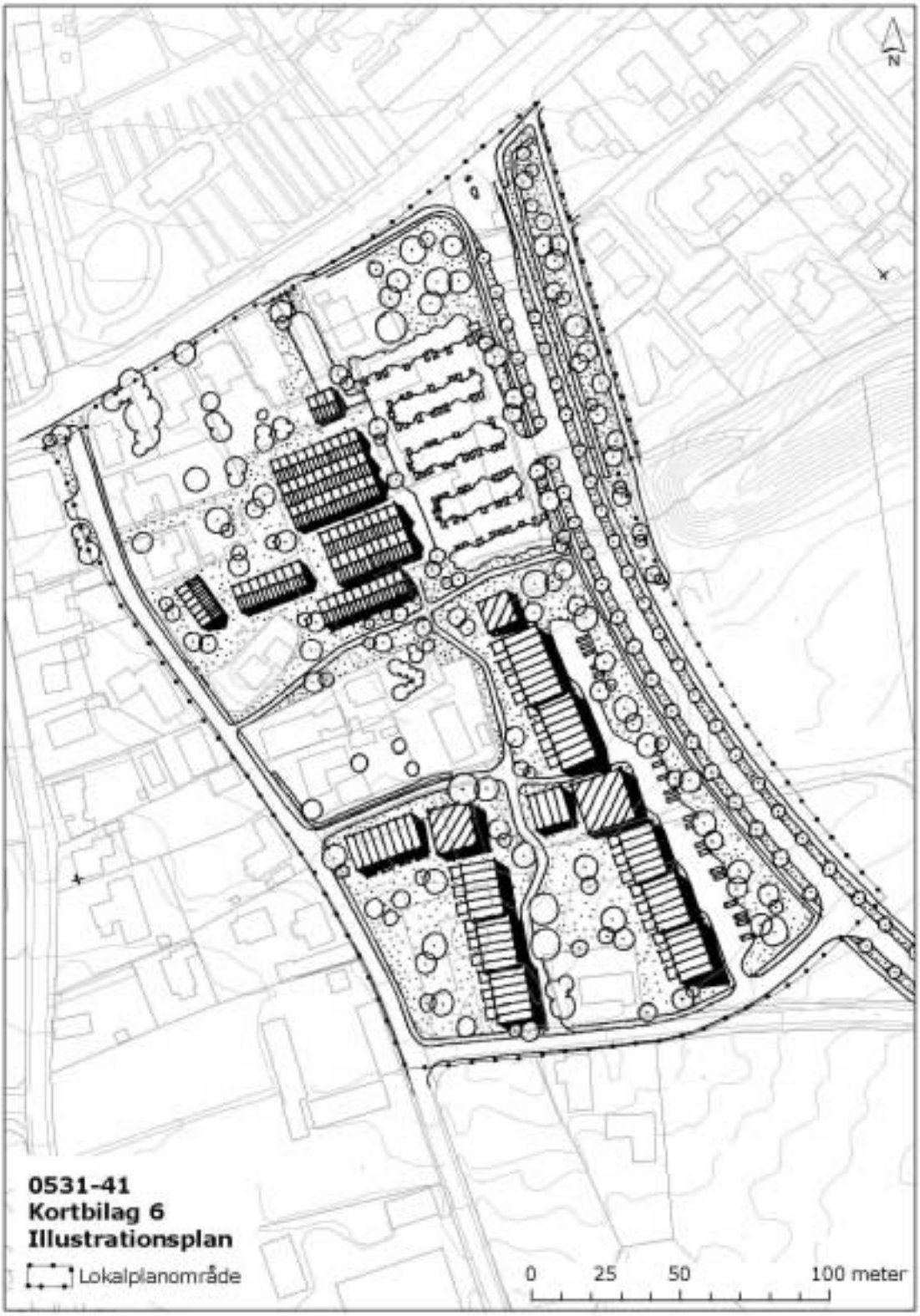
10.5
Før ibrugtagen af areal ved Rugmarken til forlægningen af Drejensvej, jf. § 5.4, skal de i § 9.13 nævnte afskærmningsforanstaltninger være etableret, eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med anlæggets færdiggørelse.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser.


N
0531-41
Kortbilag 6
Illustrationsplan
Lokalplanområde
0
25
50
100 meter

§ 13 Grundejerforening

13.1
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for henholdsvis matrikelnummer 8æ Nr. Bjert By, Nr. Bjert (del af område 1) og matrikelnummer del af 4a og del af 7a (del af område 2) og tilsvarende for område 3 i tilfælde af udstykning af de pågældende ejendomme. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

13.2
Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.

13.3
Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Foreningens vedtægt skal godkendes af Byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af Byrådet.

13.4
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

13.5
Grundejerforeningen har, inden for det pågældende område, jf. § 13-1, ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9.1, 9.2 og 9.3. Grundejerforeningen har også ret og pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Der kan eventuelt være etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

13.6
Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§ 15 Påtaleret

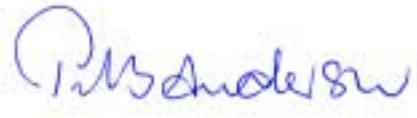
Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget endeligt.

(Sagsemne: 06.110.4)

KOLDING BYRÅD, den 23. oktober 2006



Per Bødker Andersen
Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i
Kolding Ugeavis den 15. november 2006

Retsvirkninger

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

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

- anvendelse
- udstykning
- vej- og stiforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger
- fællesanlæg

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

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

Byrådet kan ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når det har væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. (Planlovens § 47).

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at en del af det af planen omfattede område overføres til byzone.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Området er oprindelig del af et typisk østjysk kulturlandskab. Landsbyen Nr. Bjert var dannet af gårde langs Rytterskolevej og Sletteskovvej. Den moderne tid med erhvervsudvikling og stor landevejstrafik efterfulgt af boligudvikling med større, samlede parcelhuskvarterer har forandret byens form. Størrelsen er dog stadig overskuelig og grænsen mod det åbne land markant, især mod øst, hvor landskabet ved Eltang Vig danner modspil.

Lokalplanområdet rummer forskellige ejendomme, fra ældre småhuse til nyere ejendomme. I områdets nordlige del ligger virksomheden Fiberline Composites A/S som et brud med områdets struktur. Her lå tidligere en gårdbebyggelse som de sydligere Nedergård og Kastaniely, der nu er nedrevne.

Terrænet er jævnt faldende fra nord og syd mod områdets midte. Her spores en dybere sænkning, der er rest af en slugtdannelse oprindeligt harmonisk sammenhængende med slugten længere mod øst, ved boligområdet Rugmarken.

Blandt den eksisterende bebyggelse må fremhæves det oprindelige forsamlingshus, der ligger over for kirken, og som bygningshistorisk og kulturelt fortjener en genoplivning som et fælles sted i Nr. Bjert, inden for centerområdet.

Enkelte steder findes større træer med betydning for bybilledet og landskabet. Det gælder især den store lind, der var midte på gårdspladsen i ejendommen Nedergård. Et andet karakterfuldt træk er hækken langs vejstykket fra Rytterskolevej til Nedergård, som ses på fotografiet side 18.

Endelig må forløbet af den lille såkaldte ”Nedervej” langs Rugmarken og videre mod syd bemærkes. Den vil fortsat kunne fungere som uformel sti.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen bestemmer, at der skal kunne ske en fornyende omdannelse af denne væsentlige del af bymidten i Nr. Bjert.

Lokalplanen åbner mulighed for en ny trafikordning i området, nemlig

- forlægning af Drejensvej til Nr Bjertvej
- lukning af Rytterskolevej ved Nr Bjertvej
- lokal vejforbindelse mellem Rytterskolevej og forlægningen af Drejensvej

Drejensvej kan forlægges fra sin retlinede strækning i landområdet syd for Nr. Bjert op langs Rugmarken til Nr Bjertvej. Vejen skal føres i en vis afstand fra Rugmarkens parceller, og der skal etableres støjafskærmning i et beplantet område øst for vejen, som skærme med bevoksning og som bløde terrænformer med beplantning.

Forlægning af Drejensvej og lukning af Rytterskolevej befrier den ældre del af områdets bebyggelse for uvedkommende, gennemkørende trafik.

Anvendelse

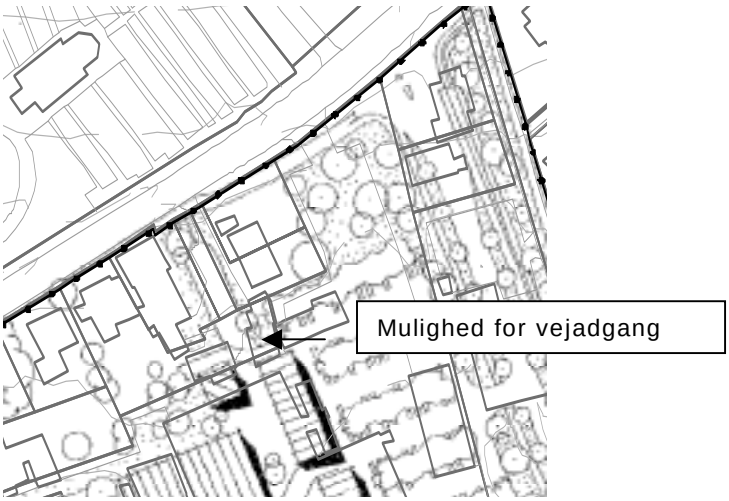
Områdets nordlige del skal kunne blive et nyt, lokalt centerområde med mulighed for opførelse af butikker med dagligvarer og udvalgsvarer og mulighed for placering af både boliger, liberale erhverv og offentlig og privat service.

Områdets sydlige del skal kunne blive et boligområde med tæt-lav bebyggelse og kollektive anlæg – for eksempel for ældre udviklingshæmmede.

Områdets midte skal være grønt område i harmonisk forbindelse med landskabet øst for området. Samtidig bliver der her mulighed for at renovere bydelens kloakering, fra fælles system til separatsystem.

Udstykning

I det lokale centerområde giver lokalplanen mulighed for, at dele af to større ejendomme langs Nr Bjertvej bliver tillagt den store ejendom i centerområdet og får vejadgang derfra. I haveboligområdet er det meningen, at de ubebyggede ejendomme skal samles til et. Der må derefter kun udstykkes til tæt-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 120 m^2 pr. bolig.



Trafik

Lokalplanen udlægger areal til Rytterskolevej, som eksisterende, areal til forlægning af Drejensvej og areal til ny tilslutning fra Drejensvej til Rytterskolevej. Af hensyn til blandt andet trafiksikkerheden er der regnet med lukning af Rytterskolevej og etablering af vendeplads nær Nr Bjertvej. Der vil ske lukning for kørende adgang fra Skolebakken til ejendommen mellem Skolebakken og Rytterskolevej (matrikelnummer 14l) samtidig med lukningen af Rytterskolevej.

Lokalplanen udlægger sti fra Rytterskolevej gennem det grønne område til forlægningen af Drejensvej. Endelig er der udlagt sti for gående fra nord til syd gennem hele området.

Lokalplanen grænser op til vejskel af Nr Bjertvej. Nord for ligger Nr. Bjert Kirke og plejecentret Basagerhus, hvis adgangsforhold til vejnettet opretholdes. Basagerhus er omfattet af lokalplan 0531-11, der er gældende fra 2. oktober 1988.

Nr Bjertvej er landevej med nummer 502. Ejendommene langs vejen er omfattet af en deklaration om parallelbyggelinie. Fremtidig bebyggelse må ikke finde sted på den del af ejendommene, der er beliggende mellem landevejens skel og en linie 20 meter fra vejmidten med et tillæg på to gange højdeforskellen plus et passagetillæg på 1 meter.

Lokalplanområdet har kontakt til kollektiv trafik i form af bybus med stop på Skolebakken, og regional busrute med stop på Nr Bjertvej.

Bebyggelsens omfang

Ny bebyggelse i området skal tilpasse sig stedet. Det gælder især centerbebyggelsen, der forventeligt vil have større husdybde og derfor skal bringes i sammenhæng.

Eksisterende bebyggelse må ligge som hidtil. Vedligeholdelse og eventuel omdannelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.

Lokalplanen rummer bestemmelser, der skal sikre bevaring af træer og anden beplantning og sikre, at der plantes træer på fælles friarealer og sidearealer til veje og stier for at give bybilledet en grøn helhed. Der er også krav om tilpasning til terræn. Sammen med bestemmelser om placering af bygninger og parkeringsanlæg er det med til at sikre hensigtsmæssige bebyggelses- og adgangsforhold.

Bebyggelsens fremtræden

Områdets bebyggelse skal være opført i tegl og træ, der vil stemme overens med den eksisterende bebyggelse. Eksisterende bebyggelse i området skal bevares i sin ydre fremtræden eller ved istandsættelse føres tilbage til overensstemmelse med oprindelig byggeskik og dermed respekt for arkitekturen.

Grønne områder

Lokalplanen udlægger areal til grønt område på tværs, midt gennem området, og udpeger en lokalitet i haveboligområdet som et særligt fællesareal.

Forudsætninger for ibrugtagen

Lokalplanen forudsætter, at al eksisterende bebyggelse på den store fabriksejendom i centerområdet skal være nedrevet og terræn retableret som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i centerområde. Tilsvarende gælder bebyggelsen, hvor forlægning af Drejensvej skal kunne ske. Der er også betingelse knyttet til etablering af afskærmende foranstaltninger i forbindelse med vejen.

Servitutter

For ejendommene matrikelnummer 8 ag og 8 æ er der tinglyst servitut om oversigt. Tinglysningsdatoen er den 29. august 1978. Servitutten bestemmer, at der inden for et nærmere angivet oversigtsareal hverken varigt eller midlertidigt må forefindes noget af større højde end 1,0 meter over en flade gennem de tilstødende vejens midtlinier. Oversigtsarealets terrænhøjde må intetsteds ligge mere end 0,50 meter over den førnævnte flade.

For alle ejendommene langs Nr Bjertvej gælder en byggeliniedeklaration vedtaget af Vejle Amtsråd den 15. januar 1969 og tinglyst den 11. oktober 1969. Fremtidig bebyggelse, hvad enten bebyggelsen sker på en hidtil ubebygget del af en grund, ved ombygning af en bestående bygning eller i stedet for nedbrændte eller nedrevne bygninger, skal holdes i en afstand fra vejens midtlinie af 20 meter. Den anførte byggelinieafstand forudsætter, at bygningen opføres med jordlinien i højde med landevejens midtlinie. Er dette ikke tilfældet, skal bygningen rykkes yderligere så meget længere bort fra landevejen, som svarer til 1,5 gange højdeforskellen, foruden den fornødne bredde – mindst 1,0 meter – til passage foran bygningen.

Affaldshåndtering

Det påhviler udstykker at vedligeholde og administrere affaldsøer, indtil en grundejerforening eller en anden beboerorganisation er etableret.

Miljøforhold

Lokalplanen angiver, at området skal søges indrettet så belastningen af miljøet bliver minimal. Den detaljerede udformning af byggeri og anlæg og det økologiske indhold fastlægges ved projektering og gennemførelse af det enkelte bygge- og anlægsarbejde.

Økologi i planlægning og byggeri

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

Naturmiljøvurdering

Der er foretaget screening af lokalplanens område, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3, stk. 1, nr. 3 og § 4, stk. 2. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, da der ikke ændres på områdets anvendelse, og lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Screeningen har været sendt i høring hos Vejle Amt og Haderslev Stift som anden myndighed, hvis område er berørt, jf. miljøvurderingslovens § 4, stk. 3. Vejle

Amt og Haderslev Stift vurderer ligeledes, at lokalplanen ikke kræver miljøvurdering.

Planen er gennemførlig under hensyntagen til områdets natur- og miljøinteresser. Natur- og miljøhensynene er tilgodeset ved at

- arealer mellem kørebaner, fortove, cykelstier og bebyggelse beplantes tæt med træer
- der etableres et grønt område mellem centerområdet og haveboligområdet
- der etableres et grønt område i haveboligområdet
- interne hegn skal etableres som hæk
- værdifulde beplantninger bevares

Det vurderes, at områdets samlede naturindhold bliver øget. Derved giver planen mulighed for fremme af Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 2001-2013

Kystnærhed

Området ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med åben-lav, tæt-lav og fritliggende bebyggelse som det omkringliggende. Kystlandskabets karakter skønnes derfor visuelt upåvirket af lokalplanen.

Kirkeomgivelser

Lokalplanen grænser op til Nr Bjertvej, der er grænse for kirkeomgivelsen for Nr. Bjert Kirke.

Grundvand

Lokalplanens område er i Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt udpeget som del af områder med drikkevandsinteresser i Strandhuse - Nr. Bjært Vandværk AnS' indvindingsopland.

Trafik

Muligheden af forlægning af Drejensvej er bestemt i tillæg nr. 17 til Regionplan 2001-2013. Lokalplanens linieføring følger regionplantillægget.

Miljøforhold

Lokalplanen rummer krav om afskærmende foranstaltninger til beskyttelse mod støj fra forlægningen af Drejensvej. Kravene udspringer af oplysninger i VVM-redegørelsen, der var baggrund for regionplantillægget.

Hovedstruktur for Trekantområdet 2003-2014

Hovedstruktur

Sydlige dele af lokalplanområdet er i Trekantområdets Hovedstruktur udlagt som område for haveboliger og er i overensstemmelse med intentionerne.

I hovedstrukturen står der, at ". . Haveboligen er parcelhuset eller rækkehuset i byens periferi. Haveboligen er boligen i grønne omgivelser med friarealer og adgang til naturen. Nye koncepter udvikles med spændende bomiljøer med nærhed til naturen, kysten, marina, golfbane eller andre faciliteter."

Hovedstrukturens principper for planlægning af nye boligområder nævner blandt andet at

- ved nyudlæg skal dette ske med størst mulig hensyn til landskabet
- hvor det er nødvendigt med nyudlæg, skal disse placeres ved eksisterende byområder, så der kan ske en optimal udnyttelse af eksisterende infrastruktur og servicefaciliteter
- bebyggelsen skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til verdenshjørnerne, i forhold til det eksisterende landskab og i forhold til de fremherskende vindforhold
- boligområder skal gøres attraktive med etablering af attraktioner som skov, park, grønne kiler, kanaler, søer og lignende
- der skal ske en klar afgrænsning mellem by og landskab. Der stilles særlige krav til udformningen af randbebyggelse og supplerende beplantninger i form af levende hegn, skovplantning og lignende
- der skal skabes god adgang til naturen gennem etablering af stier og lignende

Lokalplanen følger hovedstrukturens principper om hensyn til landskabet, placering ved eksisterende byområder, hensigtsmæssighed i forhold til verdenshjørner, etablering af grønt område, klar afgrænsning mellem by og land og adgang til naturen.

Kommuneplan 2001-2009

Rammedel

Området er del af rammedelens funktionsområde 0531. Her er lokalplanområdet udlagt som haveboligområde med bestemmelserne

- anvendes til boligformål, åben-lav eller tæt-lav, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Offentlig og privat service kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet,
- bebyggelsesprocent højst 25 for en ejendom eller for et område under ét,
- bygningshøjde indtil 11/2 etage/8,5 meter,
- opholdsareal mindst som hele etagearealet,
- grundes størrelse og facadelængde ved åben-lav bebyggelse mindst 700 m^2 / 20 meter eller som eksisterende.

Dagligvarebutikker til forsyning af lokalområde kan etableres efter nærmere vurdering af placering indpasning og med maksimale butiksstørrelser på 1.000 m^2 for dagligvarebutikker og 500 m^2 for udvalgsvarebutikker. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil betjene et større område end det lokale område, de er en del af.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen, bortset fra lokalplanens bestemmelser om lokalt centerområde og grønt område. Hjemmel findes her i tillæg 39 og i Detailhandel - tillæg 44.

Tillæg 44 fastlægger arealrammer for 2005-2017. Det betyder, at der for det lokale centerområde gælder en samlet arealramme på 2.000 m^2 til butikker og maksimale butiksstørrelser for den enkelte butik – 1.000 m^2 for dagligvarer og 500 m^2 for udvalgsvarer. Tillæg 39 udlægger den nordligste del som lokalt centerområde i overensstemmelse med arealrammen og den mellemste del som grønt område.

For lokalt centerområde gælder i øvrigt:
- anvendes til dagligvare- og udvalgsvarebutikker, boliger, liberale erhverv, offentlig og privat service. Håndværks- og reparationsvirksomhed med særlig tilladelse
- bebyggelsesprocent højst 40 eller som omgivende bebyggelse,
- bygningshøjde indtil 11/2 etage/8,5 meter eller som omgivende bebyggelse,
- opholdsareal mindst som halvdelen af etagearealet.

For grønt område gælder:
- anvendes til friluftsliv som anlæg i form af haver, park, skov og eng, friholdes for bebyggelse medmindre anvendelsen taler for det,
- eventuel bebyggelses art, beliggenhed, størrelse, form og fremtræden indordnet efter omgivelserne.

Zonestatus

Den sydlige del af lokalplanens område har status af landzone. Arealerne overføres til byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er fælleskloakeret, men er udlagt til separat kloakering. Det er derfor hensigtsmæssigt at sikre mulighed for ændring af eksisterende bebyggelses kloakering til separat kloakering. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Strandhuse - Nr. Bjert Vandværks vandforsyning.

Bevaringsværdigt egetræ ved den sydlige del af området

Naturforhold

Området rummer flere solitære træer, som det er skønnet muligt at bevare. Et træ står nær den kommende forlægning af Drejensvej. Det er ikke muligt at garantere træets bevarelse, men der vil blive draget omsorg for træet i forbindelse med vejarbejdet ved forudgående beskæring, beskyttelsesforanstaltninger og forsigtighed i arbejdets udførelse.

Varmeplan 2002

Lokalplanområdet er i planen udlagt til kollektiv varmeforsyning.

Tilladelser m.v. fra andre myndigheder

Vejle Amt har den 29. september 2005 varslet kortlægning efter jordforureningsloven af ejendommen matr. 4a Nr. Bjert By, Nr. Bjert, hvis ejer er Kolding Kommune.

Vejle Amt har den 4. oktober 2005 meddelt afgørelse om kortlægning efter jordforureningsloven om ejendommen matr. nr. 8æ Nr. Bjert By, Nr. Bjert, hvis ejer er Fiberline Composites A/S.

For begge ejendomme betyder afgørelsen, at der skal søges om tilladelse ved Amtet, hvis arealets anvendelse ønskes ændret til, som der står:" . . bolig, institution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave eller sommerhusgrund". Der skal ligeledes søges om tilladelse, før der

påbegyndes et bygge- og anlægsarbejde på arealet. Eventuel opgravning og flytning af jord fra arealet skal anmeldes til kommunen.

Ophævelse af landbrugspligt

Den sydlige del af lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. Det gælder ejendommene matrikelnummer del af 4a og del af 7a Nr. Bjert By, Nr. Bjert. Forud for realisering af lokalplanen skal Jordbrugskommissionen for Vejle Amt derfor ophæve landbrugspligten inden for lokalplanens område.

Jordforureningsloven

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Vejle Amt meddeler tilladelse efter jordforureningsloven til ændret arealanvendelse.

Vejanlæg m.m.

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

Øvrige forhold

Ledningsanlæg

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

Byggeriets omfang og placering

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

Arkæologiske og fossile fund

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Kolding Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Museet på Koldinghus. Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museet på Koldinghus skal underrettes.

Haderslev Museum har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer: " at der i det af projektet berørte område – i hvert fald den sydligste og østligste del - vil være en stor risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, og at der vil skulle tages hensyn hertil i forbindelse med anlægsarbejder inden for disse områder.
Den planlagte omlægning af Drejensvej vil, som det er skitseret i forslaget, skære sig tværs igennem to af Nørre Bjerts middelalderlige gårde, heriblandt Nedergård, der sandsynligvis har været en af landsbyens største gårde. Det planlagte byggefelt i områdets sydlige halvdel (haveboligområde) vil ligeledes ligge placeret på tomten af denne gård. I forbindelse med anlægsarbejderne vil der derfor i disse områder være stor risiko for at støde på jordfaste fortidsminder i form af fundamenter, kulturlag, brønde og lignende med forbindelse til disse gårdanlæg fra middelalder og nyere tid.
Byggerierne i forslagets nordvestlige del vil derimod næppe berøre fortidsminder, idet sådanne sandsynligvis allerede er fjernet ved tidligere byggerier.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. I det omfang de berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. For at undgå en sådan uheldig situation for en bygherre, vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdernes opstart med henblik på at konstatere, om der findes fortidsminder, og om de i så fald har en karakter, der nødvendiggør en udgravning heraf."

Kolding Kommune