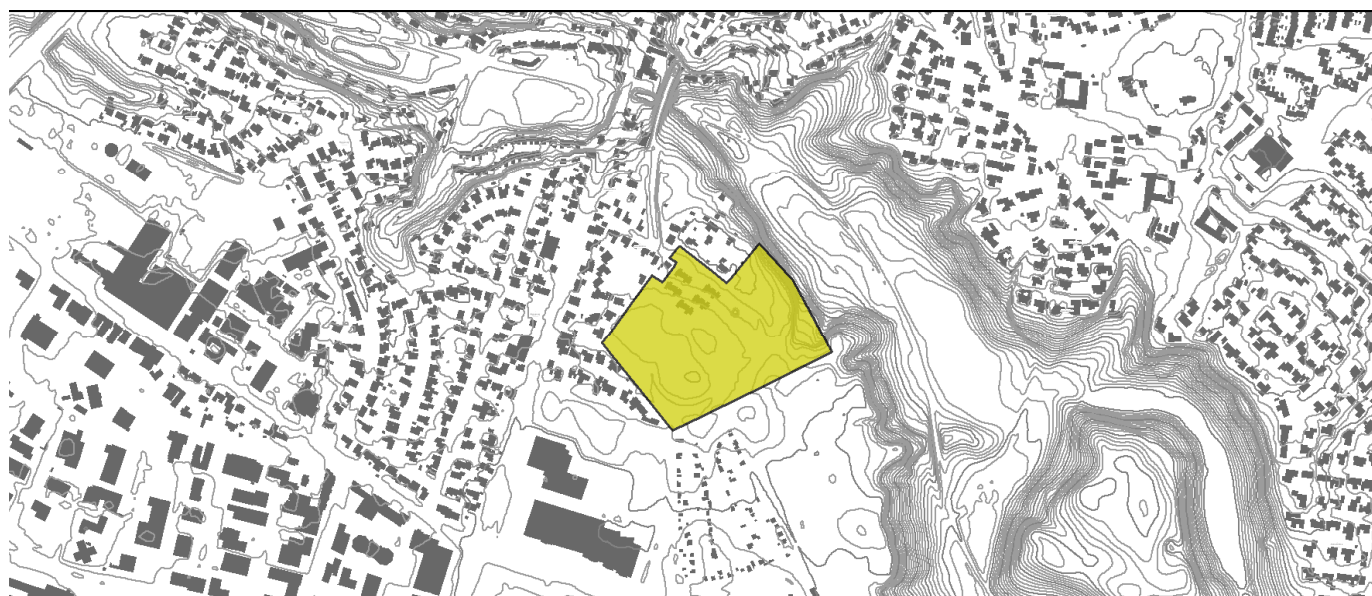


Lokalplan 0716-12

Sønderlunden i Bramdrup

- et boligområde



Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål	5

Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser	7
§ 1 Formål	
§ 2 Område	
§ 3 Områdets anvendelse	
§ 4 Udstykninger	
§ 5 Veje, stier og parkering	
§ 6 Ledningsanlæg	
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	
§ 9 Ubebyggede arealer	
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	
§ 11 Bevaring af bebyggelse	
§ 12 Ophævelse af lokalplan	
§ 13 Grundejerforening	
§ 14 Servitutter	
§ 15 Påtaleret	
Vedtagelsespåtegning	17
Retsvirkninger	18

Redegørelse

Eksisterende forhold	20
Lokalplanens indhold	20
Lokalplanens forhold til Kommuneplanen	21
Kommuneplan 2010-2021	
Rammer for lokalplanlægning	
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området	22
Eksisterende lokalplaner	
Overordnet planlægning	
Spildevandsplan	
Vandforsyning	
Varmeplan	
Støj	
jordforurening	
Miljøscreening	23
Tilladelser efter anden lovgivning	23

Bilag

Bilag A - Miljøscreening	25
---------------------------------	-----------

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er en del af kommuneplanens enkeltområde 0716-B1 Sønderholm, og er udlagt til boligområde.

Området fremtræder som tæt-lav og etageboliger i grønne omgivelser. Det ligger umiddelbart op til bebyggelse ved Fælledvej og Sønderholmsvej. Syd for lokalplanområdet er et større område udlagt til regionalt centerområde. Mellem dette centerområde og lokalplanområdet er der grønt område med naturpræg og et område med kolonihaver.

Mod øst ligger Trolthedestien i et landområde med dele af Kolding Golf Clubs baneanlæg.

Lokalplanområdet omfatter i alt cirka 6,6 ha.

Baggrund og formål

Området er omfattet af en eksisterende lokalplan som udlægger området til tæt-lav bebyggelse og etageboliger i maksimalt 2 etager.



Oversigtskort - Områdets beliggenhed øst for Vejlevej

Denne lokalplan åbner mulighed for, at der i en del af området kan opføres parcelhuse i 1½ etage i stedet for etageboliger.

De øvrige bestemmelser i den eksisterende lokalplan 0716-11 er videreført i denne lokalplan. Herunder, at bebyggelsen skal have vejadgang fra Egtved Alle, og der er således ikke adgang for kørende gennem området til Vejlevej. Endvidere at der skal udlægges fællesarealer til leg og ophold. Stianlæg skal sikre adgang til både fællesarealerne og forbinde lokalplanområdet med naboerområder.



Den eksisterende tæt-lav bebyggelse



Den eksisterende etagebebyggelse

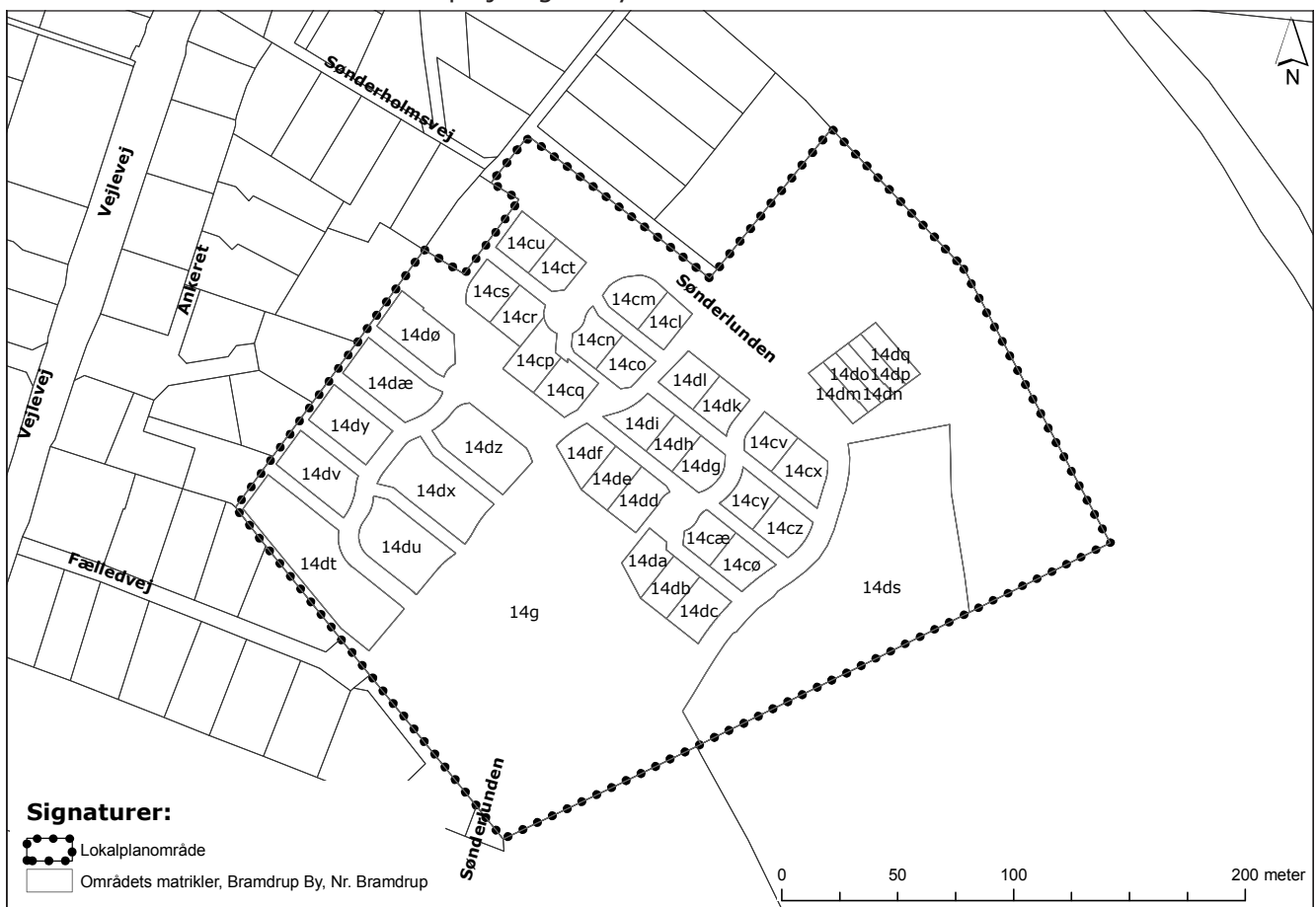
Bestemmelser

Lokalplanens bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24 september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

- at fastholde områdets anvendelse til boligformål
- at åbne mulighed for opførelse af haveboligbebyggelse
- at udlægge fællesarealer til ophold
- at ny bebyggelse kun må opføres som lavenergibebyggelse - mindst energiklasse 1 eller bedre
- at ny bebyggelse harmonerer med den omkringliggende boligbebyggelse
- at området bliver udformet, så der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer bliver sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs
- at eksisterende beplantning bliver bevaret ved sædvanlig pleje og fornyelse.



Kortbilag 1 - Matrikelkort med lokalplanens afgrænsning

§ 2 Område og zonestatus

2.1

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af bebyggelse ved Fældvej, Ankeret og Sønderholmsvej, mod nord og øst af bebyggelse

langs Sønderholmsvej, skov og golfbane i jordbrugsområde i særligt værdifuldt landskab ved Troldhedestien og mod syd af grønt område ved bebyggelser langs Egtved Alle og kolonihaveområdet Ankerhus. Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 2 og omfatter ejendommene med matrikelnumrene 14cl, 14cm, 14cn, 14co, 14cp, 14cq, 14cr, 14cs, 14ct, 14cu, 14cv, 14cx, 14cy, 14cz, 14cæ, 14cø, 14da, 1db, 14dc, 14dd, 14 de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø samt 14g, Bramdrup By, Nr. Bramdrup og alle parceller, der efter den 24.02. 2010 udstykkes fra den nævnte ejendom.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3, 4 og 5, som vist på kortbilag 2.

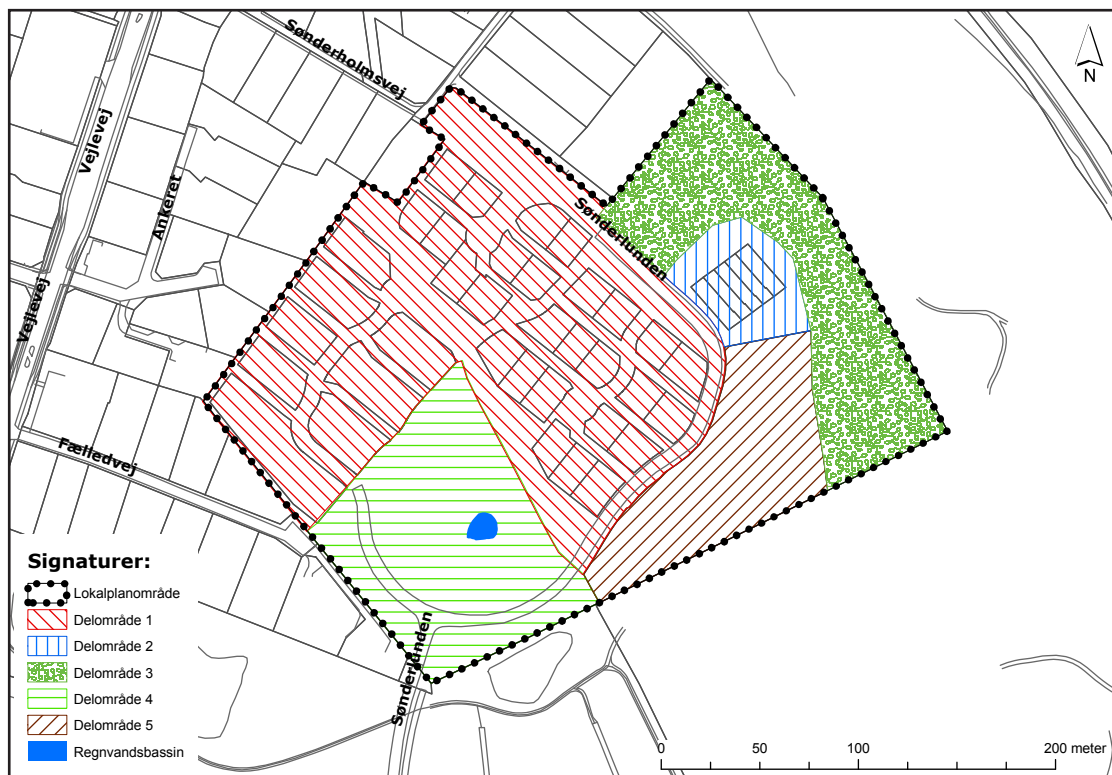
§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af tæt-lav bebyggelse.

3.2

Område 2 må kun anvendes til boligformål, og bebyggelsen må kun bestå af etageboliger i 2 etager.



Kortbilag 1 - Lokalplanområdets afgrænsning og delområder

3.3.

Område 3 må kun anvendes til grønt område i form af naturområde. Området må anvendes til ophold og friluftsliv i respekt for eksisterende flora og fauna.

3.4.

Område 4 må kun anvendes til grønt område med regnvandsbassin og fælleshus med tilhørende parkering.

3.5

Område 5 må kun anvendes til boligformål og tillades opført som haveboligbebyggelse med en bygningshøjde på højst 1½ etage og 8,5 meter.

3.6

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 varmesforsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1

I område 1 må grunde til tæt-lav bebyggelse ikke udstykkes med mindre størrelse end 150 m². Ved udstykning skal hver grund udover de 150 m² tildeles lige og ideelle andele af områdets friarealer, målt i forhold til boligernes etagearealer.

4.2

Område 5 tillades udstykket til åben-lav bebyggelse således, at de enkelte grundstykker har en indbyrdes afstand af mindst 3 meter, eksempelvis som vist på kortbilag 3 - principiel udstykningsplan, side 10.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Areal til nye veje og stier udlægges i princippet som vist på bilag 5. Manøvreareal bag parkeringsbåse skal være mindst 7 meter. Veje udlægges i mindst 8 meters bredde. Hovedsti udlægges i 4 meters bredde og øvrige stier mindst 3 meters bredde.

5.2

Vejadgang til området skal ske fra Egtved alle.

5.3

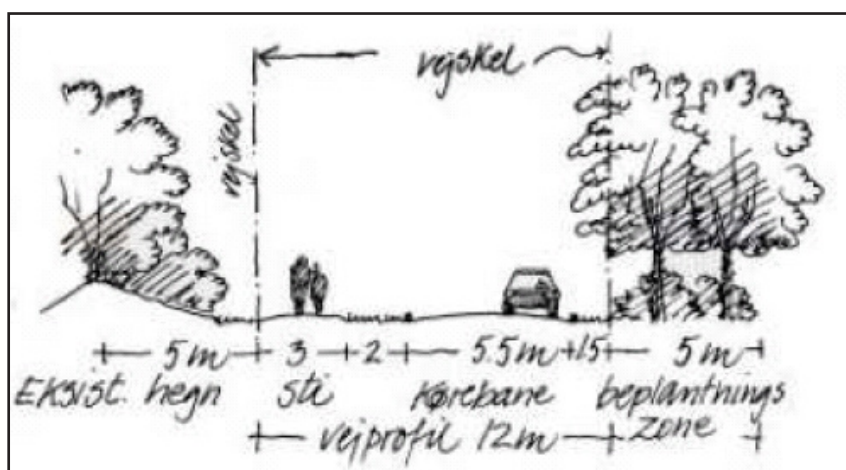
Stier skal anlægges med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

5.4

Der skal udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig, ved åben-lav bebyggelse skal der dog udlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.



Kortbilag 3 - Principiell udstykningsplan



Bilag 4 - Principskitse for vejprofil

5.5

Blinde boligveje der giver adgang til mere end 4 boliger skal udføres med en vendeplads for 10 meter lange lastbiler. Der skal udlægges 1½ parkeringsplads pr. bolig.

§ 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 om-rådet skal tilknyttes eksisterende fællesan-

tenneanlæg. Der skal være etableret tilslutningsmulighed fra fællesantenneanlæg til den enkelte bolig.

6.4

Ved offentlige kloakker og private, fælles kloakker skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloaklednings midtlinie.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Område 1

7.1.1

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25, og bygningshøjden må ikke overstige 1 etage og 4,5 meter.

7.1.2

Bebyggelse må kun opføres efter et samlet projekt med op til 53 boliger, tæt-lav, i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

7.1.3

Tage skal have ensidig taghældning. Tagets vinkel med det vandrette plan skal være højst 15 grader.

7.1.4

Udstykket haveareal skal fremtræde som have og må ikke bebygges.

7.1.5

Frit beliggende bygninger som drivhuse, udhuse, og lignende må ikke opføres inden for boligernes udstykkede grunde.

7.1.6

Al bebyggelse, herunder drivhuse, udhuse og lignende bygninger, skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra tilstødende områder.

7.1.7

Anlæg til opsamling og opbevaring af genbrugsmaterialer skal være en del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.2

Område 2

7.2.2

Bebyggelsesprocenten for området under et må ikke overstige 25, og bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter.

7.2.3

Bebyggelse må kun opføres efter et samlet projekt til samlet opførelse af højst 10 etageboliger i overensstemmelse med den på kortbilag 3 viste retningsgivende bebyggelsesplan.

7.2.4

Udhuse og lignende bygninger skal opføres i tilknytning til bebyggelsen.

7.2.5

Anlæg til opsamling af restaffald og opbevaring af genbrugsmaterialer skal være en del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.3

Område 3

Område 3 skal friholdes for bebyggelse.

Område 4

7.4

Område 4 skal friholdes for bebyggelse, med undtagelse af et fælleshus.

Område 5

7.5.1

Området udlægges til lavenergibebyggelse. Bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse med et energiforbrug svarende til energiklasse 1 eller bedre.

7.5.2

Bebyggelsesprocenter på den enkelte parcel ikke overstige 30, og bygningshøjden må ikke overstige 1½ etage og 8,5 meter.

7.5.3

Al bebyggelse skal være placeret med en mindste afstand 2,5 meter til skel.

7.5.4

Anlæg til opsamling af restaffald og opbevaring af genbrugsmaterialer skal være en del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes uglaseret tegl og/eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt i en sort/hvid farveskala. Andet tagmateriale som plader af fibercement og tagpap med listedækning kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader må ikke anvendes.

Lavenergibebyggelse

Bygningsreglementets energirammer for lavenergibebyggelse omfatter det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand.

Energirammer i denne størrelsesorden kan opnås ved eksempelvis ekstra isoleringstykkelse i vægge, brug af højsolerede ruder, optimal udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og brug af materialer med en høj varmekapacitet, der kan opsamle og fordele varmen indendørs over alle døgnets timer.

8.2

Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malerbehandlet overflade med glanstrin 30 (halvmat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

8.3

Udhuse og lignende småbygninger må kun udføres i træ og skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

8.4

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

8.5

Bebyggelse i område 1 og 2 må kun udføres efter et samlet projekt med ens bygninger og skal udgøre en helhed, der harmonerer med omgivelserne.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal udlægges arealer til fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet, med undtagelse af et fælleshus.

9.2

Opholdsarealet skal mindst svare til 100 procent af boligetagearealet.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes.

9.4

Træ markeret med særlig signatur på kortbilag 3, skal bevares og vækstvilkårene være sikret.

9.5

Beplantning og befæstelse af fælles friarealer skal udføres efter retningslinierne som vist på kortbilag 3.

9.6

I område 1 skal hække omkring de enkelte havearealer etableres med bøgepur. Fritstående træer indenfor området skal være frugttræer (æbler, pærer, kirsebær og blommer). Eksisterende levende hegn mod nabobebyggelse skal bevares med sædvanlig pleje og fornyelse.

9.7

Beplantning i område 2 skal etableres som grupper af bøgepur og paradisæble-buske med enkelte fritstående frugttræer. Eksisterende levende hegn mod nabobebyggelse skal bevares med sædvanlig pleje og fornyelse.

9.8

Den eksisterende beplantning skal bevares i videst mulig omfang. Dog skal beplantning i område 3 bevares som naturgræs og tæt bevoksning med sikre vækst-vilkår.

9.9

I område 4 udlægges areal til regnvandsbassin, som vist på kortbilag 5.

9.10

I område 5 må hække i naboskel eller i skel mod fælles opholdsarealer kun plantes med bøg. Eksisterende levende hegn mod nabobebyggelse skal bevares med sædvanlig pleje og fornyelse.

9.11

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

Veje: På veje skal belysningen have armaturer som kuffertarmaturer på master med lyspunkthøjde ind til 7 meter.

Stier: På stier skal belysningen have armaturer som Albertslund mini på master med lyspunkthøjde ind til 3 meter.

9.12

Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne, lystbåde og anhængere.

§ 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 restaffald og genbrugsmaterialer

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

10.2

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 0716-11 Ved Egtved Alle – et boligområde nær Sønderholmsvej ophæves for ejendommene med følgende matrikelnumre 14cl, 14cm, 14cn, 14co, 14cp, 14cq, 14cr, 14cs, 14ct, 14cu, 14cv, 14cx, 14cy, 14cz, 14cæ, 14cø, 14da, 1db, 14dc, 14dd, 14 de, 14df, 14dg, 14dh, 14di, 14dk, 14dl, 14dm, 14dn, 14do, 14dp, 14dq, 14ds, 14dt, 14du, 14dv, 14dx, 14dy, 14dz, 14dæ, 14dø samt 14g, Bramdrup By, Nr. Bramdrup, der er nævnt i § 2.1. Lokalplan 0716-11 blev vedtaget af Kolding Byråd den 12. December 2005.

§ 13 Grundejerforening

13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre der kun findes en ejendom. 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 ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 5.1 og § 9.1. 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 til offentliggørelse.
(0716-12 Sønderlunden, sag 22)

KOLDING BYRÅD den 28. juni 2010

Jørn Pedersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i
Lokal-Bladet Budstikken Kolding den 7. juli 2010

Lokalplanen er vedtaget.
(0716-12 Sønderlunden, sag 20)

KOLDING BYRÅD den 8. november 2010

Jørn Pedersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i
Lokal-Bladet Budstikken Kolding den 17. november 2010

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

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).

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger mellem Vejlevej og den dertil tilknyttede bebyggelse og landområde ved Trolldhedestien. Området er næsten færdigudbygget med tæt-lavboliger og etageboliger. Området er afgrænset mod nord og øst af sammenhængende træerækker eller krat. I den sydlige del af området er en lavning med et tæt pilekrat i fugtig bund.

I den sydlige del af området er endvidere et regnvandsbassin.

Lokalplanens indhold

Zonestatus

Lokalplanens område har status af byzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanen sikrer mulighed for opførelse af en tæt-lav bebyggelse på størstedelen af området. Derudover sikrer planen mulighed for at opføre etagehuse samt åben-lav bebyggelse i den østlige del af området.

Veje, stier og parkering

Adgang til lokalplanens område sker via en adgangsvej fra Egtved Alle.

Et stisystem forbinder lokalplanområdet med tilstødende områder. Den nord-syd gående sti er et tidligere jernbanetracé, som markerer sig i landskabet.

Bebyggelsens fremtræden

Ny bebyggelse i området skal være i uglaseret tegl og/eller træ. Mure kan være vandskurede eller glatpudsede. Andet tagmateriale som plader af fibercement og tagpap med listedækning kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader må ikke anvendes.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger fællesareal med lege- og opholdsmuligheder. Der er medtaget bestemmelse om bevarelse af det eksisterende bøgetræ ved Sønderholmsvej. Det gamle jernbanetracé benyttes som leje for en sti gennem området og respekteres dermed som et landskabeligt element.

Det sikres, at der beplantes mod boligområdet på Sønderholmsvej og Fælledvej.

Affaldshåndtering

Der skal etableres miljøstationer til genbrugsmaterialer. I forbindelse med etagebebyggelse skal restaffald afleveres centralt. Dette indebærer, at den enkelte husstand skal aflevere sit restaffald ved en affaldsø.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

Kommuneplan 2010-2021

Lokalplanen er i overensstemmelse med alle rammer og retningslinier for lokalplanlægningen i Kolding Kommunes Kommuneplan 2010-2021.

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger indenfor Områdeplan 07 Bramdrup i enkeltområdet 0716 Sønderholm, og omfatter en del af rammeområde B1, udlagt til haveboligområde

Hovedstrukturen

Hovedstrukturen for Kolding Kommunes Kommuneplan 2010-2021 er udarbejdet sammen med de øvrige kommuner i Trekantsområdet, og indeholder retningslinier for arealanvendelsen i kommunen (og kommunerne) som helhed.

Områdeplaner

I Kolding Kommune er også udarbejdet områdeplaner, "minikommuneplaner", for hvert af kommunens 14 planlægningsdistrikter.

Områdeplanerne opsummerer lokale retningslinier mv. fra hovedstrukturen, og indeholder desuden de generelle og særlige rammer for lokalplanlægningen.

Rammebestemmelser for område 0716 Sønderholm (B1)

Særlige anvendelsesbestemmelser

Etageboligområde - åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse

Bebyggelsens placering, omfang og udformning

Bebyggelsen skal have en udformning og et materialevalg, som tilpasset den stedlige arkitektur og byggetradition og således, at eksisterende terræn og beplantningsforhold respekteret.

Miljøforhold, trafik, friarealer og forsyning

Området udlægges til kollektiv varmforsyning.

Generelle bestemmelser for etageboligområder

Etageboligområde:

- anvendes til boligformål, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Offentlig og privat service kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet,
- bebyggelsesprocent højst 50
- bygningshøjde indtil 2½ etage og 11 meter,
- 10% fælles opholdsarealer ift. områdets samlede areal,

Lavenergi

I lokalplanområdet må ny bebyggelse kun opføres som lavenergibygninger i lavenergiklasse 1 eller bedre.

Lavenergibebyggelse er efter varmforsyningsloven ikke omfattet af tilslutningspligt.

Opholdsarealer og fælles friarealer

I lokalplanområdet udlægges fælles opholdsarealer i områdets sydøst hjørne.

I lokalplanområdet udlægges desuden fælles friarealer der sikrer lys, luft og grønne arealer om bebyggelsen. De fælles friarealer fastholder en samlende karakter til området og skaber forbindelser til omgivelserne.

Naturværdier og landskabstræk indgår i udformningen af lokalplanens udstyknings- og bebyggelsesplan.

Der tages hensyn til konsekvenser af klimaforandringerne og mikroklimaet i byområderne, ved bevaring af grønne strukturer og placering af regnvandsbassin.

Store træer bibeholdes i området.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området

Eksisterende lokalplan

Lokalplan 0716-11 - Ved Egtved Allé - et boligområde nær Sønderholmsvej ophæves.

Overordnet planlægning

Kystnærhed

Området ligger uden for kystnærhedszonen.

Grundvand

Lokalplanens område ligger i Regionplan 2005 - 2017 for Vejle Amt i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er separatkloakeret

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Der etableres et regnvandsbassin i området til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Bramdrupdam Vandværk.

Varmeplan

Lokalplanområdet er i Varmeplan 2002 udlagt til kollektiv varmforsyning.

Støj

Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984).

Jordforurening

Der er ifølge Danmarks Miljøportal ikke registreret forurening på grundene i lokalplanens område.

Miljøscreening

Kolding Kommune har foretaget screening af lokalplanområdet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Efter screening er det vurderet, at lokalplanen ikke vil have væsentlig indvirkning på miljøet. Dette begrundes med, at der ikke sker væsentlige ændringer af det bestående miljø. Planen er derfor ikke omfattet af behovet for en miljøvurdering.

Screeningen viser, at planens påvirkning på miljøet på visse punkter afhænger af planens udførelse og påpeger afbødende foranstaltninger. Screeningen er vedhæftet som bilag A.

Tilladelser efter anden lovgivning

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 parcelerne, 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 retningslinjer.

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 anlægsstilladelser 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.

Bilag

Bilag A - Miljøscreening

Miljøscreening Sønderlunden i Bramdrup, 0716-12

Rammeområde: 0716-B1 Sønderholm	Anvendelse i dag: Tæt-lav samt etageboliger	Planlagt anvendelse: Tæt-lav, etage samt 1½ plans parcelhuse	Størrelse: 6,6 ha																																	
		Miljøpåvirkning: <table border="1" data-bbox="1018 627 1412 992"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>*</th> <th>Særlige forhold</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Natur</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Jordbund</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vand</td> <td>Gul</td> <td>Vandværksopland</td> </tr> <tr> <td>Luft</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klima</td> <td>Gul</td> <td>Lavbundsarealer</td> </tr> <tr> <td>Befolkning - levevilkår</td> <td>Gul</td> <td>Rekreative interesser</td> </tr> <tr> <td>Befolkning - sundhed</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Landskab</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kulturarv</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ressourcer</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p data-bbox="1018 1019 1412 1160"> <i>*Miljøpåvirkning, sammenfattet:</i> Rød: Væsentlig påvirkning Gul: Påvirkning afhængig af udførelse Grøn: Ingen væsentlig påvirkning </p>		Parameter	*	Særlige forhold	Natur	Grøn		Jordbund	Grøn		Vand	Gul	Vandværksopland	Luft	Grøn		Klima	Gul	Lavbundsarealer	Befolkning - levevilkår	Gul	Rekreative interesser	Befolkning - sundhed	Grøn		Landskab	Grøn		Kulturarv	Grøn		Ressourcer	Grøn	
		Parameter	*	Særlige forhold																																
Natur	Grøn																																			
Jordbund	Grøn																																			
Vand	Gul	Vandværksopland																																		
Luft	Grøn																																			
Klima	Gul	Lavbundsarealer																																		
Befolkning - levevilkår	Gul	Rekreative interesser																																		
Befolkning - sundhed	Grøn																																			
Landskab	Grøn																																			
Kulturarv	Grøn																																			
Ressourcer	Grøn																																			
Konsekvensvurdering: Afhængig af den videre planlægning kan udvikling af arealet medføre konsekvenser for: <p data-bbox="116 1619 938 1648"><i>Vand;</i> Området ligger i oplandet til Østre og Bramdrupdam Vandværker.</p> <p data-bbox="116 1648 1198 1677"><i>Klima;</i> Der er to lavbundsarealer inden for området, hvoraf den ene er planlagt for bebyggelse.</p> <p data-bbox="116 1677 1412 1731"><i>Befolkning - levevilkår;</i> Der er friluftinteresser i området i forbindelse til skoven i nord og øst, også Trolthedbanestien nordøst for området.</p>																																				

Afbødende foranstaltninger:

Ovennævnte indvirkninger kan afbødes/afværges ved:

- Informere borgere om brug af pesticider m.fl.
- Indsætte bestemmelser om indretning af arealet mht. befæstelse og opsamling af overfladevand
- Planlægge bebyggelsen så at der er mindste mulige risiko i forhold til de fremtidige klimaforandringer, fx oversvømmelser.
- Friholde de grønne områder fra bebyggelse samt planlægge for stier der kan sammenkoble de forskellige rekreative interesser.

Konklusion:

Da den gældende lokalplan ikke blev vurderet ifølge Lov om miljøvurdering (loven var ikke vedtaget), er dette forslag til ny lokalplan blevet vurderet på samme måde som et område uden gældende lokalplan. Dette for at sikre at alle evt. væsentlige miljøpåvirkninger bliver fundet.

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes. Lokalplanens indvirkninger på miljøet vurderes hverken hver for sig eller samlet set som væsentlige.



Kolding
Kommune



Kolding
Kommune

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Plan

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 75 50 15 00
Telefax 79 79 13 70
EAN 5798005310501
E-mail
byogudvikling@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 15. november 2010
Sagsnr. 10/20286
Løbenr. 201586/10
Sagsbehandler
Dorte Astrup Aagaard
Direkte telefon 79 79 13 13
E-mail dosk@kolding.dk

Endelig vedtagelse af lokalplan 0716-12 Sønderlunden i Bramdrup- et boligområde

Byrådet vedtog den 8. november 2010 lokalplan 0716-12 Sønderlunden i Bramdrup- et boligområde.

Offentlig bekendtgørelse sker i Lokalbladet Budstikken onsdag den 17. november 2010

Se vedlagte annonce for oplysninger om eventuelle ændringer af planen i forhold til det offentliggjorte forslag samt retsvirkninger og klagevejledning.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, Kolding, på Koldingbibliotekerne og på Kolding Kommunes hjemmeside www.kolding.dk

Planerne udleveres desuden i Borgerbutikken, By- og Udviklingsforvaltningen eller ved henvendelse på telefon 7979 7088.

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

Venlig hilsen

Georg Unna
Arkitekt



Lokalplan 0716-12

Sønderlunden i Bramdrup - et boligområde

Byrådet har den 8. november 2010 vedtaget lokalplan 0716-12 Sønderlunden i Bramdrup - et boligområde. Området ligger umiddelbart op til bebyggelse ved Fælledvej og Sønderholmavej.

Lokalplanen åbner mulighed for at der i en del af området kan opføres parcelhuse i 1½ etage i stedet for etageboliger.



Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den

7. juli 2010, idet der er foretaget redaktionelle ændringer.

Gældende for begge vedtagelser

Retsvirkninger

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

Du kan klage over afgørelsen til Naturklagenævnet Rentemestervej 8, 2400 København NV eller på mail til nkn@nkn.dk. Du kan klage over rettlige spørgsmål.

Naturklagenævnet skal modtage klagen inden 4 uger efter denne offentliggørelse.

Det er en betingelse for Naturklagenævnets behandling af klagen, at du betaler et gebyr på 500 kr. Vejledning om gebyrordningen er på Naturklagenævnets hjemmeside www.nkn.dk.

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

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

Flere oplysninger

Den endeligt vedtagne lokalplan og kommuneplantillæg kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Mytorv 11, Kolding, på Koldingbibliotekerne og på Kolding Kommunes hjemmeside www.kolding.dk

Planerne udleveres desuden i Borgerbutikken, By- og Udviklingsforvaltningen eller ved henvendelse på telefon 79 79 70 88.

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

www.kolding.dk