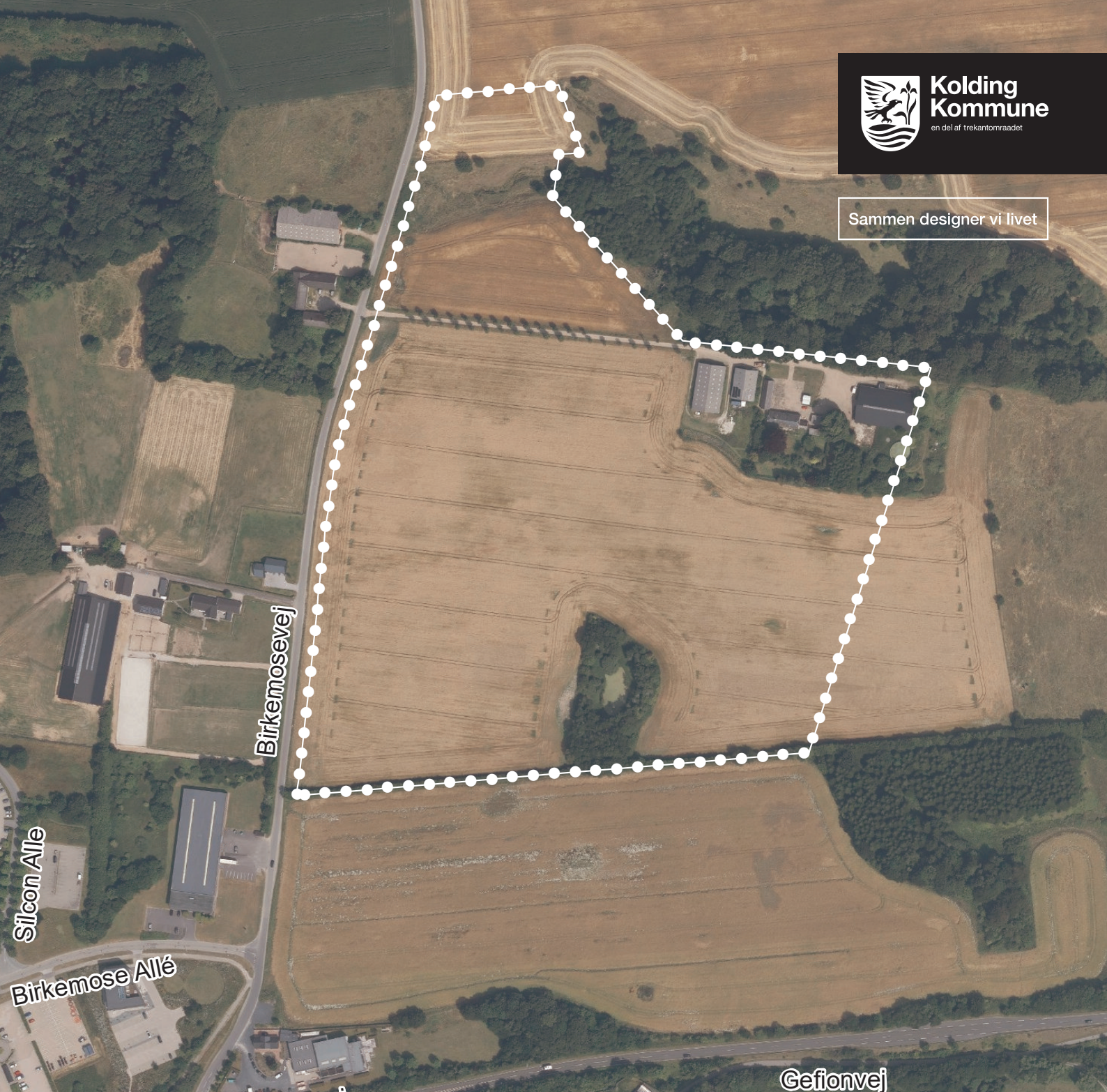




**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 0514-11

Ved Bøgehøjgård - et boligområde

Offentliggjort den 30. maj 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	
Lokalplanens formål	
Lokalplanens baggrund	

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	20
Endelig vedtagelse	20

Redegørelse

3	Eksisterende forhold	21
3	Lokalplanens indhold	23
4	Lokalplanens forhold til anden planlægning	33
	Statslige interesser	37
	Tilladelser fra andre myndigheder	38
5	Arkæologisk vurdering	38
5	Ekspropriation	40

Kortbilag

7		
8	Kortbilag 1: Matrikelkort	44
10	Kortbilag 2: Delområder	45
11	Kortbilag 3: Veje, stier og tekniske anlæg mv.	46
13	Kortbilag 4: Udstykningseksempel, byggelinjer m.m.	47
14	Kortbilag 5: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3A	48
16	Kortbilag 6: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3B	48
17	Kortbilag 7: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3C	49
17	Kortbilag 8: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3D	49
18	Kortbilag 9: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3E	50

Bilag

18	Bilag A - Beplantningsplan	52
18	Bilag B - Støjrapport	54



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende i den nordlige del af Kolding by og omfatter et areal på ca. 13 ha. Lokalplanområdet er beliggende højt i terrænet på kanten af Elbodalen. Området anvendes i dag til landbrugsformål og afgrænses mod vest af landejendomme ved Birkemosevej og mod øst af Elbodalen i retning mod jernbanen. Mod nord afgrænses området af en slugt med kraftig beplantning og det åbne land, mens området mod syd afgrænses af et levende hegn. Arealerne syd for det levende hegn er lokalplanlagt til boligformål, men er endnu ikke bebygget og fremstår derfor som dyrket mark.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplan 0514-11 er at muliggøre etablering af et nyt boligområde med åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse) med variation i bolig- og grundstørrelser. Desuden giver lokalplanen mulighed for, at der kan etableres en daginstitution i en del af planområdet. Lokal-



planen skal derudover sikre fælles opholdsarealer, gode stiforbindelser og trafikforhold, etablering af beplantning og bevaring af eksisterende træer samt muliggøre etablering af nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand.

Lokalplanen skal samtidig sikre, at bebyggelse og anlæg indpasses i forhold til de landskabelige kvaliteter og udformes og placeres, så de tilpasses de topografiske forhold.

Lokalplanens formål er herudover at sikre udlæg af arealer, hvor naturen har gode udviklingsmuligheder samt at sikre, at lokalplanområdet som et hele fremstår med en levende grøn karakter og at eksisterende værdifulde træer bevares.

Lokalplanens baggrund

Kolding Kommune oplever en stigende interesse for bosætning i kommunen. Derfor blev det i forbindelse med budgetaftalen 2021-2025 besluttet at lave en ekstraordinær prioritering af kommunale byggegrunde til enfamiliehuse i de mest efterspurgte områder i Kolding kommune.

Det går lige nu stærkt med byudviklingen. Omkring Kolding by pågår der konkret planlægning for næsten alle de i kommuneplanen udlagte byudviklingsarealer, og i planlægningen er der hovedsageligt intentioner om etageboliger og tæt-lav boligbebyggelser. For at kunne tilbyde fremtidige byggegrunde til enfamiliehuse i tilknytning til Kolding by, er det derfor nødvendigt at udlægge nye arealer til byudvikling, så Kolding Kommune i indeværende planperiode kan sikre kommunale byggegrunde.

Ved erhvervelse af et areal på ca. 13 ha beliggende ved Birkemosevej i den nordlige del af Kolding by, kan der udstykkes (ca.) 45-55 grunde i forskellige størrelser til enfamiliehuse, et areal til en daginstitution samt udlægges et område til natur, der tilsammen kan danne ramme om et velfungerende nyt boligområde i Kolding med gode forbindelser til den øvrige by, vejnettet og rekreative områder.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til hhv. boligformål, offentligt formål og fritidsformål;
- at sikre, at byggeri og anlæg indpasses i landskabet;
- at sikre, at byggeri og anlæg tilpasses områdets topografi;
- at sikre etablering af beplantning, grønne arealer og opholdsarealer;
- at sikre bevaring af eksisterende træer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at skabe en harmonisk overgang mellem by og det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at overføre hovedparten af lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus og bonusvirkning

§ 2.1

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

Matr. nr.: 15am samt del af matr. nr. 15a og 5v Nr. Bjert By, Nr. Bjert. samt alle parceller, der efter 30. november 2023 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1- 7 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone med udtagelse af delområde 6, som vist på kortbilag 2, der skal forblive i landzone.

§ 2.4

Ved etablering af bebyggelse, anlæg og matrikulære forandringer i landzone i overensstemmelse med lokalplanens § 3-10, erstatter lokalplanen de landzonetilladelser jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse (bonusvirkning).

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1, 2 og 3

§ 3.1

Lokalplanens delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til boligformål som haveboligbebyggelse.

Boligerne må kun anvendes til helårsboliger.

Der må desuden etableres støjafskærmning jf. § 6.11, inden for delområde 2.

§ 3.2

Inden for delområderne 1, 2 og 3 må bebyggelsen kun ske som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse, herunder små helårsboliger jf. faktaboks.

§ 3.3

Inden for delområde 3 må der højst etableres 16 boliger i alt.

Der må derudover etableres fælleshus og lignende bebyggelse, der kan benyttes af delområdets beboere i fællesskab, som f.eks. væksthus, hobbyværksted, hønsehuse m.m.

§ 3.4

De arealer, som på kortbilag 3 er markeret som fælles friarealer og fælles opholdsarealer må ikke bebygges.

Der tillades dog etablering af legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter anvendelsen til opholdsareal samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. §§ 3.9 og 6.7.

Delområde 4

§ 3.5

Delområde 4 udlægges til fælles fri- og opholdsareal.

Området må ikke bebygges.

Der tillades dog etablering af legeredskaber, bænke og lignende, der understøtter anvendelsen til opholdsareal.

Der kan etableres regnvandsbassin inden for delområdet.

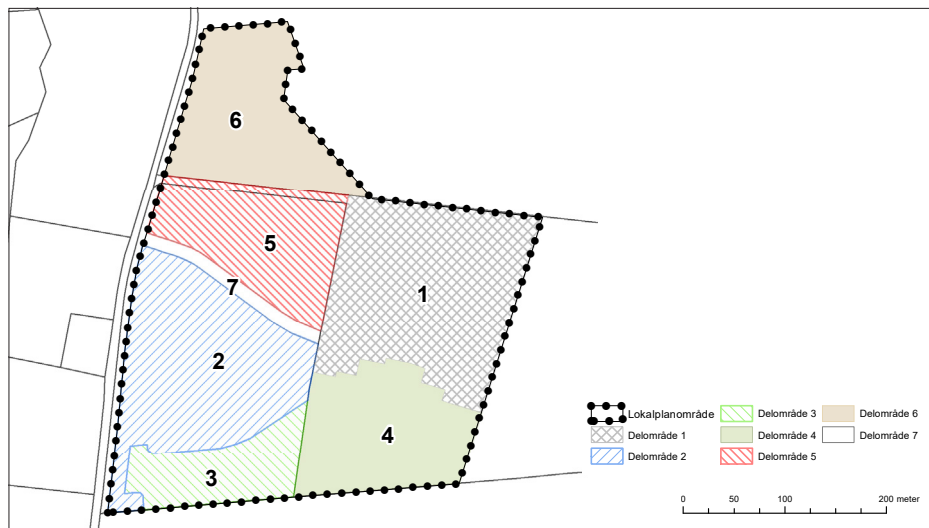
Legeredskaber, bænke og lignene samt regnvandsbassin må ikke etableres nærmere end 10 meter til beskyttet natur som vist på kortbilag 4.

Delområde 5

§ 3.6

Lokalplanens delområde 5 må kun anvendes til daginstitutioner som vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende formål.

Der må desuden etableres støjafskærmning jf. § 6.11.



Små helårsboliger

Små helårsboliger er boliger på højst 60 m², inspireret af "Tiny-houses" og som opfylder bygningsreglementets krav til helårsboliger.

Boligarealet er mindre end et typisk parcelhus og appellerer til at bo mere bæredygtigt ved at reducere materiale- og energiforbruget både ved byggeriets opførelse og drift.

Desuden lægges der vægt på muligheden for gode fællesarealer og faciliteter, der kan understøtte det sociale fællesskab og supplere boligens rum og begrænsede areal.

Delområder

Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder. Se kortbilag 2 bagerst i denne lokalplan.

Delområde 6

§ 3.7

Delområde 6 udlægges til natur- og friluftsområde med offentlig adgang.

Bebyggelse må kun ske i form af shelters, pavilloner, bålhuse og lignende, som understøtter anvendelse til friluft aktiviteter samt bebyggelse til delområdets drift.

Der kan etableres regnvandsbassin samt stier inden for delområdet.

Bebyggelse samt regnvandsbassin må ikke etableres nærmere end 10 meter til beskyttet natur som vist på kortbilag 4.

Delområde 7

§ 3.8

Delområde 7 udlægges til vej- og stianlæg.

Generelt

§ 3.9

Inden for lokalplanområdet må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder el- og varmforsyningsanlæg, kloakpumpestation m.v.

Anlæg til håndtering af regnvand i form af regnvandsbassin må dog kun etableres inden for delområde 4 og 6.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde til åben-lav boligbebyggelse i delområde 1 og 2 skal udstykkes med følgende størrelser:

Delområde	Minimum m ²	Maksimum m ²	Sokkeludstyknings tillades
1	500	1200	Nej
2	700	1200	Nej

§ 4.2

Ved udstykning af delområde 3 til åben-lav boligbebyggelse må udstykningen kun ske efter ét af nedenstående principper. Principperne er hver især illustreret på kortbilagene 5-9.

Udstykningsprincip	Grundtype	Grundstørrelse
3A	Storparcel	= delområde 3
3B	Sokkeludstykningsprincip	Svarende til det maksimale bebyggelsesareal som angivet i § 7.4. Dertil må lægges et areal på op til 60 m ² pr. bolig til udendørs opholdsarealer.
3C	Små boliggrunde	300 – 500 m ²
3D	Små boliggrunde	340 – 500 m ²
3E	Parcelhusgrunde	700 – 1200 m ²

Ovenstående principper for udstykning må ikke kombineres.

Uanset udstykningsprincip for åben-lav boligbebyggelse tillades desuden udstykning til fælleshus og lignende fælles bebyggelse for delområdets beboere jf. § 3.3.

§ 4.3

Der må kun etableres én bolig pr. grund med undtagelse af storparcel i delområde 3 jf. § 4.2.

§ 4.4

Lokalplanen hindrer ikke udstykning af separate jordstykker til anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. anlæg til håndtering af regnvand.

Udstykning af en sokkelgrund

Ved eventuel udstykning af en sokkelgrund skal det ved tinglyst deklaration sikres, at der til grunden hører det nødvendige antal parkeringspladser, vej- og stiadgang, opholdsarealer mv., så lokalplanens og byggelovens øvrige bestemmelser overholdes.

§ 4.5

Fælles friareal og fælles opholdsarealer, som er markeret på kortbilag 3, må ikke udstykes eller arealoverføres til boliggrunde.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Der udlægges areal til veje og stier i princippet, som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

Delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 må samlet set kun vejbetjenes fra Birkemosevej ad én adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 5.3

Delområde 5 skal vejbetjenes fra stamvejen inden for den på kortbilag 3 viste strækning.

Hvis delområdet indrettes med vendeplads for renovationsbil og lignende køretøjer, skal vendeplads og manøvreareal være adskilt fra den øvrige parkeringsplads og færdselsarealer for bløde trafikanter.

Som alternativ til vendeplads tillades etableret en separat udkørsel reserveret for renovationsbiler og lignede køretøjer, så bakning inden for delområdet kan undgås.

§ 5.4

Stamvejen som er markeret på kortbilag 3 skal udlægges i en bredde på mindst 10,5 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter.

På begge sider af vejen skal der anlægges fortov med en bredde på mindst 1,5 meter.

På hver side af de befæstede arealer skal der anlægges græsabat med en bredde på mindst 1 meter.

§ 5.5

Boligveje som er markeret på kortbilag 3 skal udlægges i en bredde på mindst 9 meter med en kørebanebredde på 5,5 meter.

På den ene side af vejen skal der anlægges fortov med en bredde på mindst 1,5 meter.

På hver side af de befæstede arealer skal der anlægges græsabat med en bredde på mindst 1 meter.

§ 5.6

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

§ 5.7

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

§ 5.8

Blinde boligveje skal afsluttes med vendeplads for en 12 meter lang lastbil i princippet, som vist på kortbilag 3.

Stier

§ 5.9

Der skal etableres en hovedstiforbindelse mellem punkt a og b, som angivet på kortbilag 3.

Hovedstiforbindelsen skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges i en bredde af mindst 3 meter med en fast belægning som asfalt, betonfliser eller lignende med lukket overflade.

Hovedstiens forløb skal udformes afhængigt af den endelige disponering af delområde 3 og kan evt. udføres som integreret i en intern boligvej.

§ 5.10

Lokalstier, som vist i princippet på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges med vandgennemtrængelig belægning som stenmel, grus, græsarmring eller lignende i en bredde af mindst 1,5 meter.

§ 5.11

Naturstier, som vist i princippet på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og etableres som stier med klippet græs i en bredde af mindst 1 meter.

Parkering

§ 5.12

I delområde 1 og 2 skal der etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§ 5.13

I delområde 3 skal der etableres parkering efter følgende tabel jf. principperne for udstykning som defineret i § 4.2:

Udstykningsprincip	Grundtype	Parkering	Min. antal parkeringspladser
3A	Storparcel	Fælles	1,5 pr. bolig* og **
3B	Sokkeludstyknings	Fælles	1,5 pr. bolig* og **
3C	Små boliggrunde	Fælles	1,5 pr. bolig* og **
3D	Små boliggrunde	På egen grund	2 pr. bolig**
3E	Parcelhusgrunde	På egen grund	2 pr. bolig

*Derudover skal der etableres mindst 2 handicapparkeringspladser med mindstemål på hhv. 3,5 x 5,0 meter og 4,5 x 8,0 meter.

**Hvis der etableres fælleshus og lignende skal der, ud over parkering til boligerne, etableres mindst 6 gæsteparkeringspladser i tilknytning til fælleshuset.

§ 5.14

I delområde 5 skal der etableres følgende parkeringspladser:

- Mindst 1 parkeringspladser pr. 50 m² etageareal.
- Mindst 1 handicapparkeringsplads nær hovedindgangen med mindstemål 3,5 x 5,0 meter.
- Mindst 1 handicapparkeringsplads nær hovedindgangen med mindstemål 4,5 x 8,0 meter.
- Mindst 1 cykelparkeringspladser pr. 200 m² etageareal. Mindst halvdelen af cykelparkeringen skal anlægges overdækket.

Belysning

§ 5.16

Der må ikke etableres belysning af lokalstier og naturstier inden for delområderne 1, 2, 4 og 6.

§ 5.17

Inden for lokalplanområdet skal der etableres belysning af:

- veje og hovedstiforbindelsen a-b, som er markeret på kortbilag 3
- veje og fortove inden for delområde 7
- fælles parkeringspladser i delområde 3 og 5

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkering skal udføres i henhold til gældende vejregler.

§ 5.18

Belysning af vejareal og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer. Armaturerne skal være vejarmaturer med nedad rettet asymmetrisk lysudsendelse og med lyspunkthøjde på maksimalt 4 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).

§ 5.19

Belysning af hovedstien skal ske med ensartede armaturer med en lyspunkthøjde på højst 4 meter. Armaturerne skal være energieffektive og med minimum af lysforurening (dvs. minimum af lys uden for det areal, som ønskes belyst).

Belysningsfarvetone

Belysning af hovedstier anbefales udført med orange lystone, da det er mere skånsomt for dyrelivet, herunder flagermus, end blåt lys.

§ 6 Tekniske anlæg

Generelt

§ 6.1

Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, dog undtaget synlige anlæg til håndtering af regnvand.

Regnvandshåndtering

§ 6.2

Der udlægges areal til regnvandsbassin i delområderne 4 og 6 i princippet som vist på kortbilag 3.

Regnvandsbassiner skal etableres med naturpræg, indpasses i landskabet med anlæg på 1:5 og må ikke indhegnes.

Der må ikke ske terrænregulering nærmere end 10 meter til beskyttet natur.

§ 6.3

Ved etablering af regnvandsbassin og lignende anlæg til områdets tekniske forsyning skal der sikres vejadgang til anlæggene samt køreadgang til oprensning og øvrig drift af bassinet.

Vejen skal etableres i niveau med det omkringliggende terræn og anlægges med vandgenemtrængelig belægning i form af græsarmering, stenmel, grus eller lignende, så vejen indpasses naturligt i landskabet og det grønne område.

Affaldshåndtering

§ 6.4

Der skal ved den enkelte husstand og ved daginstitutionen sikres den fornødne plads til håndtering og sortering af de nødvendige affaldsfraktioner.

§ 6.5

Inden for delområde 3 må affaldshåndtering ske som fælles opsamling, hvis delområdet udstykkes efter ét af principperne 3A, 3B eller 3C jf. § 4.2 og der samtidig etableres fælles parkering.

Ved placering af fælles anlæg til affaldshåndtering skal der sikres den fornødne plads til håndtering og sortering af de nødvendige affaldsfraktioner.

Anlæggene skal integreres med øvrig sekundær bebyggelse som udhuse, cykelskure og lignende eller som fritliggende i terræn med afskærmende beplantning.

Teknisk forsyning

§ 6.6

Der udlægges areal til placering af en transformerstation som vist med særlig signatur på kortbilag 4.

§ 6.7

Anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. § 3.9, må have en højde af maks. 3,0 meter over terræn og højst fylde 25 m² bebygget areal pr. anlæg, og skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

Anlæggene skal afskærmes med beplantning.

§ 6.8

Der må i lokalplanområdet ikke opsættes synlige sender- og modtagerantennener - herunder paraboler - på bygninger eller så de fremstår synlige fra veje, stier og fælles friarealer. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

Regnvandsbassiner

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

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

Afskærmning af transformerstation

Ifølge ledningsejerens anbefaling skal afskærmende beplantning omkring en transformerstation holde en afstand på henholdsvis min. 2 meter, hvis der er tale om hække/buske/hegn, og min. 5 meter, hvis der er tale om træer. Herudover skal siderne med døre på transformerstationen holdes fri af beplantning og stå mod vejareal.

§ 6.9

Tekniske installationer og anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke etableres på terræn og tillades kun på bygningers tage og facader eller integreret i bygningskroppen jf. §§ 8.10-8.11.

§ 6.10

Der må ikke opsættes mobilantennemaster, vindturbiner eller husstands vindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

Støjafskærmning

§ 6.11

Langs Birkemosevej udlægges et areal til støjafskærmning, som vist på kortbilag 3.

Støjafskærmning skal være 2,7 meter høj og skal udformes som støjskærm eller støjvold med tilhørende beplantningsbælter jf. § 9.15.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Boligbebyggelse

Boligbebyggelse omfatter bygninger som parcelhuse, villaer, små helårsboliger og lignende bygninger til boligformål.

Sekundær bebyggelse

Sekundær bebyggelse omfatter fritstående garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Fælles bebyggelse

Fælles bebyggelse omfatter fælleshus, drivhus, hønsehus, redskabsskur, værksted, cykelskur, carport og lignende, der kan benyttes af delområdets beboere i fællesskab.

Delområde 1 og 2

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 30.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten.

§ 7.2

Boligbebyggelse må højst opføres i 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 meter.

For boliggrunde markeret med særlig stjerne-signatur på kortbilag 4, må bebyggelse dog højst opføres i 1 etage og med en højde på maksimalt 6,5 meter.

§ 7.3

For boliggrunde markeret med særlig prik-signatur på kortbilag 4, udlægges byggelinjer mod skel mod øst på henholdsvis 5 meter for boligbebyggelse og 2,5 meter for sekundær bebyggelse som fritstående garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger.

Mellem byggelinjerne og skel mod øst må der ikke opføres den pågældende bebyggelse.

Delområde 3

§ 7.4

Inden for delområde 3 må der højst opføres bebyggelse som angivet i nedenstående oversigt:

Udstykningsprincip	Maksimal boligbebyggelse	Maksimal sekundær bebyggelse pr. bolig	Maksimal fælles bebyggelse i alt
3A/3B	16 boliger á 60 m ² + 15 m ² hævet opholdsareal	30 m ²	300 m ² *
3C/3D	16 boliger á 60 m ² + 15 m ² hævet opholdsareal	30 m ²	300 m ² *
3E	30 % af grundens areal Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan ikke indgå i beregning af bebyggelsesprocenten	Reguleres ikke særskilt med lokalplanen	-

* Heraf må evt. fælleshus højst udgøre 200 m². For øvrig fælles bebyggelse må den enkelte bygning højst være 50 m².

§ 7.5

Inden for delområde 3 må bebyggelse højst opføres med etageantal og bygningshøjder som angivet i nedenstående oversigt:

Udstykningsprincip	Maksimalt etageantal	Maksimal højde for boligbebyggelse og fælleshus	Maksimal højde for sekundær bebyggelse
3A/3B/3C/3D	2 etager*	6,5 meter	3,5 meter
3E	2 etager*	8,5 meter*	Reguleres ikke særskilt med lokalplanen

*Boligbebyggelse inden for zonen for begrænset bygningshøjde og etageantal, som vist med særlig signatur på kortbilag 4, må højst opføres i 1 etage og med en højde på maksimalt 6,5 meter.

For udstykningsprincipperne 3A, 3B, 3C og 3D gælder den maksimale bygningshøjde uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel til nabo, vej og sti.

§ 7.6

Sekundær bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter til skel mod vej.

Ved udstykning som storparcel eller sokkeludstyknings jf. udstykningsprincipperne 3A og 3B må boligbebyggelse ikke opføres nærmere end 5 meter til naboboligbebyggelse.

§ 7.7

Der udlægges en bufferzone omkring læhegnet på 7 meter fra afgrænsning af delområde 3 mod syd, som angivet på kortbilag 4. Inden for bufferzone må der ikke opføres bebyggelse, etableres belysning eller fast belægning med undtagelse af hovedstien a-b jf. § 5.9.

§ 7.8

Der udlægges en byggelinje 10 meter fra afgrænsning af delområde 3 mod øst, som vist på kortbilag 4. Mellem byggelinjen og delområdet afgrænsning mod øst må der ikke opføres bebyggelse, etableres fast belægning eller belysning.

Delområde 5

§ 7.9

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst være 40.

§ 7.10

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager med en højde på maksimalt 8,5 meter.

Bebyggelse inden for zonen for begrænset bygningshøjde og etageantal, som vist med særlig signatur på kortbilag 4, må dog højst opføres i 1 etage og med en højde på maksimalt 6,5 meter.

Delområde 6

§ 7.11

Der må højst etableres bebyggelse med et samlet areal på 150 m² jf. § 3.7.

Den enkelte bygning må højst være 50 m².

§ 7.12

Bebyggelse må have en højde på maksimalt 3,5 meter.

§ 7.13

Bebyggelse skal have en afstand af mindst 5 meter til skel mod nabo, vej og sti.

§ 7.14

Der udlægges en beskyttelseszone 10 meter fra beskyttet natur, som angivet på kortbilag 4. Inden for beskyttelseszonen må der ikke opføres bebyggelse, etableres fast belægning eller belysning.

Højde- og afstandsforhold

Lokalplanens bestemmelser om højde- og afstandsforhold ved bebyggelse går forud for bygningsreglementets bestemmelser om højde- og afstandsforhold.

I nærværende lokalplan til-sidesættes bygningsreglementets bestemmelser om højde- og afstandsforhold kun for små helårsboliger på grunde udstykket efter principperne 3A, 3B, 3C eller 3D jf. § 7.5

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse på skrående terræn skal tilpasses terrænet, se illustration 3.

Facader

§ 8.2

Bygningers ydervægge skal fremstå beklædt med træ, i blank mur eller pudset.

Sekundær bebyggelse som carport, udhus, drivhus, pavillon, overdækket terrasse og lignende samt mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i glas, metal og kompositmaterialer.

§ 8.3

Bygningers ydervægge må kun fremstå i jordfarverne brændt umbra, dodenkopf, engelskrød, rødokker, terra di sienna, guldokker, grønjord og sort jf. illustration 4, og i disse farvers blanding med sort.

Facader beklædt med træ må desuden fremstå i materialets naturlige farve.

Ydervægge i blank mur skal dog fremstå i røde, brune, gule eller sorte mursten.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i andre farver.

§ 8.4

Bebyggelse må ikke opføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget - med undtagelse af mindre bebyggelse i delområde 5 og 6.

Tage

§ 8.5

Bebyggelse skal fremstå med:

- symmetrisk saddeltag eller helvalmet tag med en taghældning på mellem 25 og 50 grader eller,
- ensidig taghældning med en hældning på maksimalt 25 grader eller,
- fladt tag.

Hvis delområde 3 udstykes efter principperne 3A, 3B, 3C eller 3D må boligbebyggelse desuden opføres med andre tagformer.

Sekundær bebyggelse som garager, carporte, udhuse, drivhuse, orangerier, overdækkede terrasser og lignende bygninger må udføres med andre tagformer.

§ 8.6

Tage skal fremstå med tagsten af tegl eller beton, belagt med skifer, tagpap, træspån, strå eller dækket med vegetation - såkaldt grønne tage.

Tage på sekundær bebyggelse som drivhus, pavillon, overdækket terrasse og lignende må desuden fremstå med glas, metal og fiberbeton.

§ 8.7

Tage med tagsten af tegl skal fremstå uglaseret i farverne teglrød eller sort.

Tage i beton, belagt med skifer, tagpap, metal eller fiberbeton skal fremstå i grå eller sort.

Tage dækket med træspån, strå eller med vegetation skal fremstå i materialets naturlige farve.

Tage af glas må fremstå transparente.

§ 8.8

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14. undtaget herfor er dog tage af glas.

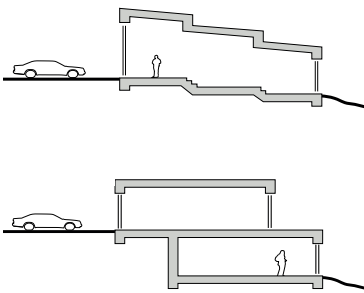


Illustration 3

Eksempler på bebyggelse, som tilpasser sig terrænet ved at være udformet med forskudte niveauer.



Illustration 4 - Jordfarver

Uddrag af den klassiske jordfarveskala.

Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen.

Særligt for delområde 6

§ 8.9

Mindre bygninger til friluftsmål og drift af delområde 6 som shelter, pavillion, bålhus og lignende skal fremstå med ydervægge af træ og tillades laftebygget.

Tage skal fremstå som dækket med vegetation - såkaldt grønne tage eller belagt med træspån, strå eller tagpap.

Tekniske installationer

§ 8.10

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal etableres integreret i bebyggelsens tage og/eller ydervægge enten oven på tagbelægningen/vægbeklædningen og parallelt til tagfladen/vægfladen eller med vilkårlig hældning skjult bag murkronen, se illustration 5 og 6.

Anlæg der er synlige fra terrænen, skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

§ 8.11

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilations- og klimaanlæg og lignende, skal indeholdes i bygningskroppen eller på anden måde afskærmes, så de ikke er synlige fra nabo, vej, sti og fællesarealer.

Skiltning

§ 8.12

Ved etablering af erhverv i boliger samt ved evt. fælleshus i delområde 3, må der opsættes et skilt med en størrelse på højst 30 x 42 centimeter ved adgangs døren.

Der må desuden opstilles ét henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter ved indkørslen til egen grund.

I forbindelse med skiltning ved indkørsel skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med gældende vejregler.

§ 8.13

Ved anvendelse til institution som vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende formål i delområde 5 må der opsættes et skilt med institutionens navn ved indkørslen til området. Skiltet må have en maksimal højde på 1,5 meter og en samlet skilteflade på højst 1 m².

I forbindelse med skiltning ved indkørsel skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med gældende vejregler.

§ 8.14

Ved anvendelse til institution som vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende formål i delområde 5 må der ved adgangs døren for hver institution/afdeling opsættes et skilt, med en størrelse på højst 42 x 60 centimeter.

§ 8.15

Der tillades ikke anden form for skiltning eller reklamering inden for planområdet end hvad der er nævnt i §§ 8.12-8.14.

§ 9 Ubebyggede arealer

Opholdsarealer og fælles friarealer

§ 9.1

I delområde 1, 2, 3 og 4 udlægges arealer til fælles friareal og til fælles opholdsareal som vist på kortbilag 3.

§ 9.2

Inden for delområde 1 skal der etableres mindst 4.000 m² fælles opholdsareal.



Illustration 5

Princip for anlæg til udnyttelse af solenergi integreret i bygningens arkitektur i tagfladen og på facaden.

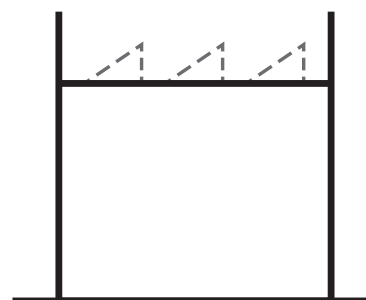


Illustration 6

Eksempel på skjult placering af solenergianlæg.

Befæstelsesgrad

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

En lav befæstelsesgrad er med til at sikre, at så meget regnvand som muligt nedsi- ves naturligt på den enkelte grund, så det ikke overbela- ster kloaksystemet.

En lav befæstelsesgrad kan desuden være med til at sik- re, at boligområdet fremstår med et grønt præg.

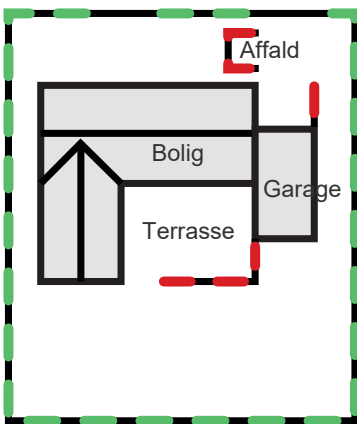


Illustration 7

Eksempel på placering af hegn. Omkring ejendommen plantes hæk eller levende hegn (grøn stipling), mens der inde på ejendommen kan anvendes fast hegn (rød stipling) som afskærmning om ter- rasse, affald og lignende.

§ 9.3

Inden for delområde 4 skal der etableres mindst 2.000 m² fælles opholdsareal.

§ 9.4

Ved udstykning af delområde 3 efter principperne 3A, 3B, 3C og 3D skal der for hver bolig etableres mindst 60 m² udendørs opholdsareal og derudover mindst 1.500 m² fælles opholds- areal.

§ 9.5

I delområde 5 skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 100 % af etagea- realet for bebyggelse med anvendelse til vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende.

§ 9.6

Udendørs opholdsarealer skal overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Befæstelse

§ 9.7

Befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund må ikke være højere end 40 % af grundens areal.

Hvis delområde 3 udstykkes efter principperne 3A eller 3B jf. § 4.2 må befæstelsesgraden be- regnes i forhold til delområdetets samlede areal. Fælles vej, sti og parkering medregnes da ikke.

Hegn

§ 9.8

Hegn om ejendomme eller dele af ejendomme skal plantes som hæk eller levende hegn.

Mod vej, sti og fælles arealer skal hæk eller levende hegn plantes mindst 0,3 meter bag skel.

Der kan som supplement til hæk eller levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af heg- net med samme højde som hækken eller det levende hegn, når det er udvokset.

§ 9.9

Fast hegn som læmur, plankeværk, raftehegn og lignende tillades kun umiddelbart ved byg- ningers ydermure og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, affald og lignende, se illustration 7.

Beplantning

§ 9.10

De på kortbilag 3 viste eksisterende bevaringsværdige træer skal bevares.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller øde- lægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.

§ 9.11

Der må ikke beplantes med invasive plantearter.

§ 9.12

Der skal etableres afskærmende beplantning på arealerne, der er udlagt til beplantningsbælter som vist på kortbilag 3.

Beplantningen skal etableres efter beplantningsplanen, som fremgår af bilag A.

§ 9.13

De på kortbilag 3 viste fælles opholdsarealer skal tilsås med græs eller blomstergræs. Der kan beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter i mindre grupper eller solitært samt frugttræer og -buske.

Natur

§ 9.14

Delområde 6 skal henligge til natur med ekstensiv pleje uden anden drift end eventuel af- grænsning og afhøstning 1-2 gange årligt.

Ved plantning af nye træer og buske i delområde 6 må disse kun være af hjemmehørende danske arter.

§ 9.15

Det på kortbilag 3 viste eksisterende læhegn skal bevares som sammenhængende i hele dets udstrækning og må kun gennembrydes af stiforbindelser.

Dog tillades stævning, udtynding og fældning af beplantning, der er til fare for omgivelserne, f.eks. ved sygdom, hvis oplevelsen af et sammenhængende læhegn bevares og den fældede beplantning erstattes med nye træer/buske af samme karakter og hjemmehørende arter.

§ 9.16

Der udlægges en bufferzone på 7 meter langs det eksisterende levende hegn mod syd, som vist på kortbilag 4, inden for hvilken, der ikke må etableres faste anlæg eller bebyggelse, befæstelse eller lignende dog med undtagelse af stier jf. § 5.1.

§ 9.17

Der udlægges en beskyttelseszone på 10 meter omkring naturområdet i delområde 3 og 4 som vist på kortbilag 4, inden for hvilken, der ikke må etableres faste anlæg eller bebyggelse, befæstelse eller lignende.

Støjafskærmning

§ 9.18

Den i § 6.11 nævnte støjafskærmning langs Birkemosevej skal etableres under hensyntagen til fornødne oversigtsforhold og fremstå som en tilplantet støjvold eller som støjskærm med tilhørende tæt læhegnbeplantning.

Udformes støjafskærmningen som støjvold, skal den udføres med en hældning på maksimalt 1:2 og beplantes efter beplantningsplanen, som fremgår af bilag A.

Udformes støjafskærmningen som støjskærm, skal der etableres afskærmende beplantning på hver side af skærmen efter beplantningsplanen, som fremgår af bilag A.

Generelt

§ 9.19

Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede og afskærmede arealer og lignende.

§ 9.20

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

§ 9.21

Der må på egen boliggrund opstilles én indregistreret campingvogn og én indregistreret trailer, såfremt de ikke er synlige fra fælles sti- og opholdsarealer.

Campingvogne og trailere med en højde på over 2,5 meter målt fra terræn må ikke placeres nærmere skel end 2,5 meter.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke.

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til indkørsel, vej og sti samt anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder regnvandsbassin og støjafskærmning er dog undtaget denne begrænsning.

§ 10.2

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

Terrænregulering i forbindelse med anlæg til indkørsel, vej og sti er dog undtaget denne begrænsning.

§ 10.3

Terrænændringer skal afpasses jævnt til det naturlige terræn og der må ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende.

Ibrugtagning

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

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

Grundejerforeninger

Lokalplanen hindrer ikke, at der kan etableres mindre grundejerforeninger for de enkelte delområder eller mindre boligblokker.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg i delområderne 1, 2, 3 og 5 må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje, parkeringspladser og stier er etableret;
- det i § 6 nævnte anlæg til håndtering af regnvand i delområde 4 er etableret;
- de i § 6 nævnte anlæg til håndtering af affald er etableret;
- den i § 6 nævnte afskærmende beplantning er etableret;
- de i § 9 nævnte opholdsarealer er etableret og udformet, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overholdes, jf. § 9.6;
- den i § 9 nævnte afskærmende beplantning er etableret.

Ved etapevis udbygning er bestemmelsen gældende for den enkelte etapes færdiggørelse.

§ 11.2

Ny bebyggelse og anlæg i delområderne 2 og 3 må ikke tages i brug før, at der er etableret, den i § 6 nævnte, støjafskærmning langs Birkemosevej inden for delområde 2.

§ 11.3

Ny bebyggelse og anlæg i delområde 5 må ikke tages i brug før, at der er etableret, den i § 6 nævnte, støjafskærmning langs Birkemosevej inden for delområde 5.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområderne 1, 2 og 3, medmindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg i delområderne 1, 2, 3 og 4.

§ 12.2

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

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det.

§ 12.4

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

§ 12.5

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

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9, dog undtaget drift af regnvandsbassin. Grundejerforeningen skal desuden drive og vedligeholde støjafskærmningen og den tilhørende beplantning som nævnt i § 6.11 for den del, der er beliggende inden for delområde 2. Grundejerforeningen har

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

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

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

§ 16.2

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

§ 16.3

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

§ 16.4

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

§ 16.5

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

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis

forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning når ejendommen udlægges til offentlige formål.

§ 16.8

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 16.9

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 30. januar 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 7. februar 2024.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 28. maj 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 30. maj 2024.

Redegørelse

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har en størrelse på ca. 14 ha og er beliggende i landzone.

Lokalplanområdet omfatter et højtliggende lettere kuperet landskabsplateau med et beskyttet vandhul og en tidligere landbrugsejendom. Planområdets nordligste areal anvendes i dag delvist til landbrug og fremstår i øvrigt med naturpræg.

Planområdet grænser mod øst op til Elbodalsens dalsider, hvor jernbanetraceet løber nord-syd i bunden af dalen. Elbodalen er en markant tunneldal, som forløber mellem Lyshøj Allé og kommunegrænsen mod nordøst. Elbodalsens landskab er kendetegnet af dyrkede marker på de brede og høje dalsider, mens dalbunden hovedsageligt består af mose og våde enge.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af en slugt med kraftig beplantning og det åbne land, mens området mod syd afgrænses af et levende hegn. Mod vest afgrænses området af Birke-mosevej.

Sydvest for lokalplanområdet ligger et erhvervsområde, som er karakteriseret ved moderne byggeri og store volumener i grønne omgivelser.

På billedet ses lokalplanområdet set fra nordøst fra luften.

Størstedelen af lokalplanområdet anvendes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse til landbrugsformål.





Øverst:

Planområdet er beliggende på et landskabeligt plateau oven for Elbodalen. Herfra ses boligområderne ved Degnevænget og Marielystvej på hver side af Nr. Bjertvej mod øst.

Øverst til højre:

Den nordligste del af lokalplanområdet, der udlægges til natur- og friluftsmål, rummer potentiale til at udvikle sig med høj naturmæssig værdi. Arealet grænser op til en slugt med tæt skovbeplantning, som ses til højre i billedet.

Nederst til højre:

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af skovbeplantning omkring en mindre slugt. De eksisterende landbrugsbygninger forudsættes fjernet for realiseringen af det nye boligområde.



Lokalplanens indhold

For at sikre en indpasning og bevaring af områdets topografi og naturkvaliteter har lokalplanen bestemmelser som sikrer, at områdets disponering og bebyggelse i skala, placering og udformning indgår naturligt i det eksisterende landskab.

Disponering

Det overordnede greb for disponeringen af lokalplanområdet skal sikre, at de landskabelige karaktertræk i området bibeholdes. Derfor planlægges der for størst bebyggelsestæthed mod vest og faldende bymæssig intensitet mod Elbodalen i øst. Herved skabes der en harmonisk overgang mellem by og land.

Lokalplanområdet disponeres med en række boligveje, hvor der på hver side udlægges parcelhusgrunde i varierende størrelse med mulighed for opførelse af bebyggelse i et til to plan.

Mod syd udlægges et mindre delområde med mulighed for at opføre små helårsboliger under 60 m² inspireret af "Tiny-houses". Her vil der samtidig være gode muligheder for etablering af fælles opholds- og havearealer, fælleshus m.m., der kan understøtte det sociale liv og en boform, hvor fælles faciliteter kan supplere den private bolig.

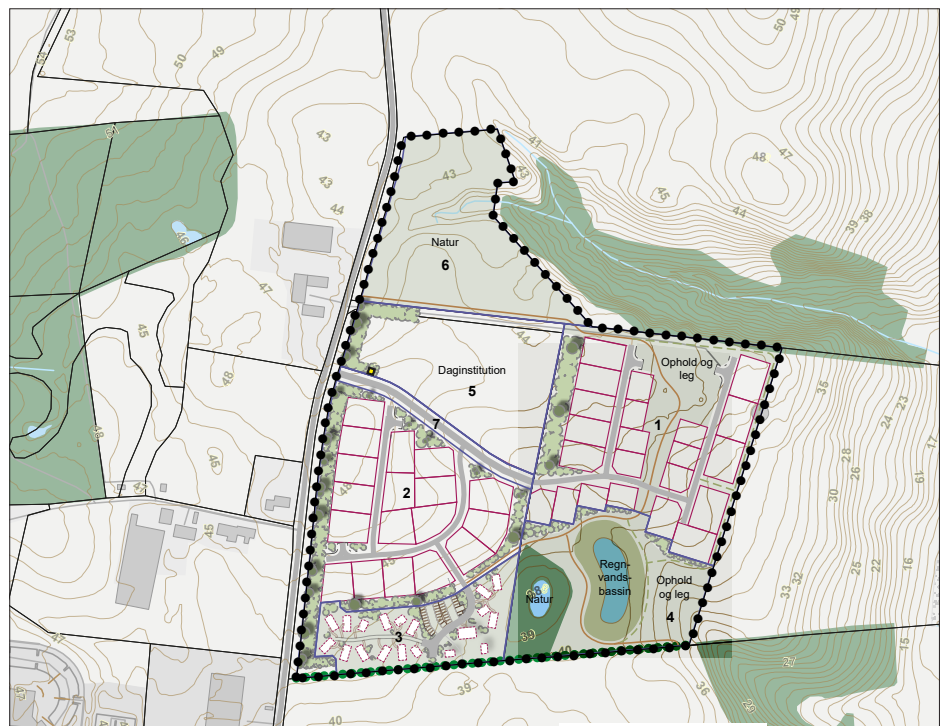
Arealet øst for det beskyttede vandhul i den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til områdets fælles fri- og opholdsarealer med synlig fælles regnvandshåndtering, der understøtter arealets anvendelse til rekreativt formål.

I lokalplanområdets nordlige del giver lokalplanen mulighed for etablering af en daginstitution. Placeringen er valgt på grund af god tilgængelighed via stier og veje, nærhed til naturen og arealets centrale beliggenhed i forhold til en eventuel fremtidig byudvikling i området. Det udlagte areal på ca. 16.000 m² dækker behov for en daginstitution til ca. 200 børn.

Der udlægges stiforbindelser, som skaber et godt internt stinet i området og en opkobling på byens øvrige stinet, som sikrer forbindelse gennem naboboligområdet til indkøb og de rekreative naturområder ved Apotekerengen.

Længst mod nord udlægges et område til natur- og friluftsmål. Området har potentiale til at udvikle sig med en høj naturkvalitet og er desuden et vigtigt forbindelsesområde for dyr og planter, der bevæger sig mellem skov- og naturområderne, der omgiver lokalplanområdet.

Illustration af princippet for lokalplanområdets disponering.



Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i syv delområder hvortil der knytter sig forskellige anvendelser og muligheder for udnyttelse.

Delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til fritliggende enfamiliehuse med tilhørende veje, stier, parkering, mindre bygninger, affaldshåndtering, tekniske anlæg samt ophold og leg.

- I delområde 1 kan der opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i op til to plan med en grundstørrelse på 500-1.200 m². Muligheden for mindre parcelhusgrunde under 700 m² imødekommer den stigende interesse for "kompaktgrunde", som er attraktive for de, der ønsker eget hus og have, men ikke har behov for så stort et hus eller en have, som en traditionel parcelhusgrund giver mulighed for.
- I delområde 2 kan der opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i op til to plan med en grundstørrelse på 700-1.200 m².
- I delområde 3 kan der enten opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i op til to plan med en grundstørrelse på 700-1.200 m² eller små helårshuse med en grundstørrelse på 300-500 m². Delområdet kan desuden udstykkes som en storparcel eller med sokkeludstyknings ud fra et samlet koncept for en bebyggelse med små helårshuse. Kolding Kommune oplever en stigende interesse for at bygge boliger med et mindre ressource- og arealforbrug end de traditionelle parcelhuse og tilbyder derfor den mulighed i lokalplanområdet. Boligerne skal opføres som helårsboliger efter samme bygningsreglement som øvrig boligbebyggelse.

Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområdet i øvrigt fastholdes. Som eksempel på sådanne erhverv kan nævnes frisør-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

- Delområde 4 udlægges til fælles fri- og opholdsareal. Området må ikke bebygges. Der tillades etablering af stiforbindelser, opstilling af legeredskaber, bænke og lignende samt etablering af anlæg til håndtering af regnvand.
- Delområde 5 må kun anvendes til daginstitutioner som vuggestue, børnehave, gæstedagleje og lignende med tilhørende produktionskøkken, mindre bygninger som udhuse, havepavilloner, bålhytter, cykelskure og lignende, udendørs opholds- og legepladsarealer indrettet med legepladsinventar, veje, stier, parkering, af- og pålæsning, affaldshåndtering og tekniske anlæg. Lokalplanen tillader, at der i delområde 5 kan opføres institutionsbebyggelse i to plan.
- Delområde 6 udlægges til natur- og friluftsmål og må ikke bebygges med undtagelse af mindre bygninger til friluft aktiviteter som shelter, madpakkehus, bålhus og lignende. I området må der etableres et regnvandsbassin, som forventes at skulle håndtere overfladevand fra Birkemosevej i forbindelse med en fremtidig udvidelse. Der må desuden etableres en sti igennem området og de nødvendige adgangsveje til regnvandsbassinet. Da delområdet er beliggende i landzone har lokalplanen bonusvirkning for den bebyggelse, de anlæg og matrikulære ændringer som lokalplanen giver mulighed for i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om anvendelse, udstykning, veje og stier, tekniske anlæg, herunder regnvandsbassin samt omfang, placering, udformning og fremtræden af bebyggelse foruden terrænændringer. Bonusvirkningen betyder, at lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, som der ellers skal ansøges om for bebyggelse og anlæg i landzone.
- Delområde 7 udlægges til vej anlæg. Arealudlægget giver mulighed for en udvidelse af Birkemosevej med cykel- og gangsti samt for etablering af en stamvej ind i boligområdet og med adgang til daginstitutionen.

Med endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres lokalplanområdet fra landzone til byzone med undtagelse af delområde 6, der forbliver i landzone.

Veje, stier og parkering

Veje

Tilkørsel til lokalplanområdet skal foregå, så trafikken på Birkemosevej ikke generes. Derfor bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til området kun må ske fra Birkemosevej ved én overkørsel i den nordlige del af lokalplanområdet. Det forventes at Birkemosevej i forbindelse med bygge- modningen af lokalplanområdet, vil blive udvidet med fælles cykel- og gangsti på hver side. En udvidelse af vejen vil fremme de trafikale forhold for både bilister og bløde trafikanter til og fra lokalplanområdet.

Desuden udlægger lokalplanen arealer til interne veje og stier, der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området. Vejudlæggene skal derudover sikre, at vejene kan udformes efter gældende regler og samtidig sikre tilstrækkeligt areal til belysning, tekniske anlæg, forsyningsledninger og evt. fortov.

Lokalplanen anviser ikke en konkret vejadgang til delområde 5, men udlægger i stedet en strækning, hvorpå der kan etableres en fremtidig vejadgang til delområdet. Herved sikres en fleksibilitet i forhold til den fremtidige indretning og disponering af delområdet.

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

Inden for oversigtsarealer må der ikke etableres beplantning, bebyggelse, faste eller midlertidige anlæg og lignende, der kan hindre udsynet for trafik, der færdes i og ud af området.

Stier

Lokalplanen stiller krav om etablering af stier internt i området, så beboerne og omboende sikres adgang til områdets fælles fri- og opholdsarealer samt forbindelse gennem naboboligområdet til indkøb og de rekreative naturområder ved Apotekerengen.

De stier, som er vigtigst for områdets struktur og sikrer de vigtigste forbindelser, udpeges som hovedstier og skal anlægges med fast belægning. Lokalstier, som supplerer den overordnede stistruktur med f.eks. mindre genveje og som har et mere rekreativt formål, skal anlægges med vandgennemtrængelig belægning. Lokalplanen udlægger desuden areal til naturstier med det formål at give mulighed for færdsel til fods i områder, der fremstår med naturpræg. Naturstierne skal fremstå som stier med klippet græs eller tilsvarende uden fast belægning for at indpasses bedst muligt i forhold til de naturprægede omgivelser.

Der stilles krav om etablering af belysning langs hovedstier, veje og fælles parkering af hensyn til sikkerheden for områdets beboere. Lokalstier og naturstier skal etableres under hensyntagen til områdets landskabs- og naturværdier. Derfor må der ikke etableres belysning langs stierne, som kan forstyrre dyrelivet og have en negativ indvirkning på landskabet.

Parkering

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere og daginstitutionen i delområde 5 samt sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for lokalplanområdet.

Hvis delområde 3 indrettes med små helårsboliger, giver lokalplanen mulighed for at indrette delområdet med fællesparkering, så området i størst muligt omfang kan friholdes for biler og kørende trafik og området derved kan indrettes mere fleksibelt i forhold til at prioritere fællesskabet og en grøn karakter.

Lokalplanens bestemmelser tillader ikke parkering af lastbiler og henstilling af lystbåde, lastvognstrailere, uindregistrerede køretøjer og lignende. Forbuddet skal forhindre evt. nabostridigheder samt dæmme op for ovenstående køretøjers skæmmende og negative indvirkning på

oplevelsen af boligområdet og landskabet. Indregistrerede campingvogne og trailere tillades i begrænset omfang med henblik på at sikre hensynet til naboer.

Bebyggelse og anlæg

Det indgår i lokalplanens formål, at bebyggelse og anlæg skal indpasses i landskabet. Lokalplanen har derfor bestemmelser, som sikrer, at bebyggelse tilpasses det naturlige terræn og fremstår med materialer og farver tilpasset de landskabelige forhold. Af samme grund regulerer lokalplanen omfanget af skiltning og belysning.

Bebyggelsens omfang og placering

Af hensyn til kommuneplanens udpegning af en del af området som bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber begrænses bebyggelsens højde og etageantal.

For at sikre hensynet til landskabet reduceres bygningshøjden til 6,5 meter (en etage) for boligbebyggelse der grænser op til Elbodalen. For bebyggelse til daginstitutionen i delområde 5 samt øvrige boligbebyggelse i delområde 1, 2 og 3 tillades op til to etager (8,5 meter), da områderne er beliggende tilbagetrukket fra Elbodalen og i nogen grad er skjult bag den kraftige beplantning i slugten.

For boliggrundene, der grænser op til Elbodalen, udlægges byggelinjer mod øst, som skal sikre en harmonisk overgang mellem boligområdet og landskabet, ved at henlægge arealet mellem byggelinjen og lokalplanområdets afgrænsning som grønt areal/have uden bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse skal tilpasses terrænet. Særligt i delområde 1, 2 og 3 kan det skrånede terræn derved udnyttes i bebyggelsen til for eksempel forskudte planer. Herved skabes en harmonisk overgang mellem boligområdet og de åbne naturarealer uden at påvirke landskabsoplevelsen i området udpeget i kommuneplanen, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab.

Små helårshuse

Lokalplanen giver mulighed for boligbebyggelse som små helårshuse i delområde 3. Her må boligerne ikke være større end 60 m² for at sikre en sammenhængende karakter i området med små boliger. Som supplement til boligerne giver lokalplanen gode muligheder for opførelse af mindre hobbyværksted, redskabsskur, drivhus, cykelskur og lignende og der gives samtidig også mulighed for fælleshus og andre bygninger til fælles brug, for at understøtte fællesskabet mellem beboerne i delområdet og en fælles brug af ressourcer.

Lokalplanen indeholder særlige bestemmelser om højde- og afstandsforhold for de små helårsboliger. Bestemmelserne skal muliggøre, at husene kan opføres i fuld højde (højest 6,5 meter) uanset afstand til skel eller mellem hinanden, da grundstørrelserne og boligerne er små.

Lokalplanen rummer stor fleksibilitet i udformningen af de små helårshuse for at give mulighed for brug af en bred palette af materialer og en udformning, der afspejler en komprimeret indretning, som de små boliger forventes at have.

På lokalplanens kortbilag 5-8 vises eksempler på, hvordan delområde 3 kan disponeres efter de mulige udstykningsprincipper 3A, 3B, 3C og 3D, som lokalplanen muliggør. Desuden vises på kortbilag 9, hvordan delområde 3 kan udstykkes til parcelhusgrunde efter udstykningsprincip 3E.

Bebyggelsens udformning og fremtræden

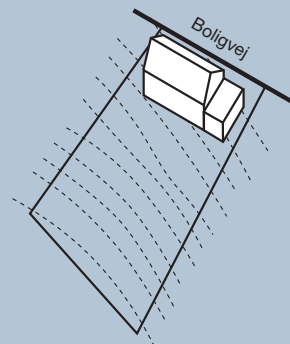
For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke farver og materialer samt tagformer, der kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet. Bestemmelserne skal sikre en samhörighed i området, selvom bebyggelsen har forskellig størrelse og form, og opføres som traditionel eller moderne arkitektur.

Indpasning af bebyggelse i landskabet og terrænet

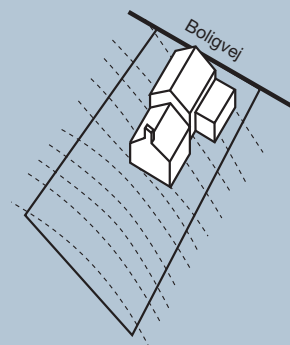
Før man bygger på en grund, der skrånede, skal det vurderes hvordan man opnår den maksimale udnyttelse af grunden, så resultatet bliver både funktionelt og smukt.

I lokalplanområdet er der flere steder mulighed for at udnytte den enkelte grunds terrænforskel arkitektonisk og derved opnå spændende planløsninger med forskudte planer/niveauer gennem huset, dobbelt høje rum, høje kældre eller én etage mod én side og to etager mod den anden side.

Bebyggelse placeret på langs af højdekurverne kan give et plant gulv uden niveauspring og en have, hvor terrænet tilpasses i det omfang lokalplanen tillader.



Bebyggelse på tværs af højdekurverne kan give et hus med forskudte niveauer og en have, der ikke kræver de store terrænbearbejdnings.



I hele lokalplanområdet må bebyggelse ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget, fordi der ønskes bebyggelse af bymæssig karakter. Dog tillades dette for mindre bygninger, så som bålhytter, shelters og lignende, i forbindelse med daginstitutionernes udendørs opholds- og legepladsarealer i delområde 4 samt natur- og friluftsområdet i delområde 6.

For at sikre indpasning i landskabet bestemmer lokalplanen, at der skal anvendes mørke farver fra jordfarveskalaen. Formålet med bestemmelsen er, at boligområdet får et harmonisk udtryk, som falder ind i landskabet. Således vil en lav bebyggelse i mørke farver fremstå mindre markant og derfor medføre en mindre visuel påvirkning af det bevaringsværdige landskab omkring Elbodalen.

Efter en konkret vurdering af ansøgning for et velbelyst projekt, der er i overensstemmelse med lokalplanens formål, kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

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

Befæstelsesgrad

For at sikre, at lokalplanområdet fremstår med en grøn karakter, har lokalplanen begrænsninger for hvor meget af den enkelte grunds areal, der må befæstes. Befæstelsesgraden er samtidig i overensstemmelse med Kolding Kommunes Spildevandsplan, der regulerer befæstelsesgraden i forhold til kloaksystemets kapacitet. Dermed spiller begrænsningen af befæstelse også en vigtig rolle i forhold til at undgå, at kloaksystemet bliver overbelastet og dermed kan medføre oversvømmelser.

Tekniske anlæg

For at sikre en grøn karakter i lokalplanområdet må anlæg til udnyttelse af solenergi ikke placeres på terrænen. For at anlæggene ikke virker dominerende/skæmmende, må de ikke være synlige fra terrænen, medmindre de integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Ligeledes skal tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilations- og klimaanlæg og lignende, indeholdes i bygningskroppen eller på anden måde afskærmes, så de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Af hensyn til kommuneplanens udpegning af en del af området som bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber tillades etablering af mobilantennemaster, vindturbiner, husstandsvindmøller og minimøller i området ikke, da disse anlæg vil virke skæmmende i forhold til oplevelsen af landskabet.

Affaldshåndtering

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen sikres arealer til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. For at sikre en fleksibilitet i forhold til de endelige udstykningsplaner, udlægges der ikke konkrete placeringer af anlæg til opsamling af affald.

Inden for delområde 3 tillades etablering af fælles affaldshåndtering for alle nødvendige fraktioner inkl. mad- og restaffald, hvis der samtidig etableres fælles parkering og de nødvendige adgangsforhold er tilstede.

Lokalplanen har bestemmelser, som sikrer, at fælles anlæg til opsamling af affald afskærmes med beplantning.

Regnvandshåndtering

Der udlægges areal til et regnvandsbassin i delområde 4 i den sydlige del af lokalplanområdet. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at synlige anlæg til håndtering af regnvand udføres med naturpræg og tilpasses områdets friarealer og grønne karakter således, at anlæggene

kan indgå som rekreative elementer i området. Ved ekstreme regnhændelser, når bassinet bliver fyldt op, forventes det overskydende vand ledet ud til en recipient via en grøft eller et rør. Dermed sikres det, at nabogrunde ikke oversvømmes, når bassinet bliver fyldt op.

Lokalplanen giver derudover mulighed for etablering af regnvandsbassin i delområde 6. Her er der ikke udlagt et specifikt areal, men alene et område, hvor inden for det kan placeres, da det forventes, at et evt. regnvandsbassin vil have en begrænset størrelse, idet det sandsynligvis kun skal håndtere overfladevand fra Birkemosevej.

Støjafskærmning

Lokalplanen stiller krav om, at der etableres støjafskærmning mod Birkemosevej for at sikre boligområdet og området til daginstitution mod støj fra vejtrafik. For at sikre, at støjafskærmningen ikke kommer til at virke skæmmende for området, fastsætter lokalplanen bestemmelser om dets udseende. Se også redegørelsens afsnit vedrørende grønne områder, landskab og beplantning.

Opholdsarealer

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

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at der i delområde 5 skal etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 100 % af etagearealet for bebyggelse med anvendelse til vuggestue, børnehave, gæstedagpleje og lignende.

Lokalplanen udlægger arealet øst for det beskyttede vandhul i den sydøstlige del af lokalplanområdet samt arealer i mellem boligbebyggelsen i delområde 1 til opholdsareal som understøtter leg og ophold, til glæde for alle lokalplanområdets beboere.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der i området ikke må beplantes med invasive plantearter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af planter, der ikke er naturligt forekommende i Danmark og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

Bevaring af eksisterende træer

Lokalplanen stiller krav om at to ældre eksisterende træer - en blodbøg og en hestekastanje - skal bevares og desuden ikke må påføres skader under bygge- og anlægsarbejde m.m. Træerne har både stor værdi for flagermus og biodiversiteten generelt betragtet. Værdien for flagermus skyldes bl.a., at der over tid kan opstå revner eller hulheder, hvor flagermus kan



Foto af det ældre hestekastanjetræ, der skal bevares. I baggrunden ses blodbøgen der ligeledes skal bevares.

Biologisk mangfoldighed

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

Harer og pindsvin er nogle af de dyr, som nyder godt af variationen mellem højt og lavt græs samt tæt og åben bevoksning. De vil typisk gerne søge føde på det lave græs, men har også brug for at kunne søge ly i en højere og tættere bevoksning.



raste eller overvintre, men også at træerne typisk har en stor diversitet af insekter, som kan udgøre fødeemner for flagermus.

Derudover har træerne historisk betydning for stedet og fremstår karakterfuldt i området og kan bidrage til at skabe et attraktivt grønt miljø i boligområdet.

Hegn

For at sikre en grøn karakter i lokalplanområdet indeholder lokalplanen bestemmelser om, at hegn skal etableres som levende hegn/hæk, og at andre typer af hegn kun tillades umiddelbart ved bygninger og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, cykler, affald og lignende.

Eksisterende læhegn

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af det eksisterende læhegn langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning, da læhegnet har en karakterskabende værdi for området og er vigtig for dyrelivet. Dog tillader lokalplanen, at der kan ske gennembrud for stianlæg. Omkring læhegnet udlægges en bufferzone og byggelinje for at sikre læhegnets synlighed og økologiske funktion for dyre- og planteliv.

Afskærmende beplantning og beplantningsbælte

Lokalplanen udlægger arealer til og stiller krav om etablering af beplantning, som dels skal afskærme boliggrundene i delområde 2 fra stamvejen og dels danne en grøn bufferzone i mellem delområde 2 og 3 og mellem boligbebyggelsen og de fælles opholdsarealer i delområde 4. Beplantningen skal sikre en grøn karakter i området som helhed og danne en naturpræget overgang mellem boligbebyggelsen og landskabet.

Der udlægges desuden arealer til og stilles krav om etablering af et beplantningsbælte mellem området til daginstitution og boligområdet i delområde 1. Beplantningen her skal afskærme daginstitutionen og boligområdet visuelt fra hinanden og samtidig styrke det grønne udtryk i lokalplanområdet.

Beplantning i forbindelse med støjafskærmning

Der skal i forbindelse med etableringen af støjafskærmning etableres fuldt dækkende beplantning. Beplantningen skal sikre, at støjafskærmningen får et naturpræget udtryk og indpasses de landskabelige forhold.

Hvis støjafskærmningen udføres som jordvold, skal denne beplantes med buske på skråningerne og træer spredt langs foden af volden mod Birkemosevej. Træerne skal plantes solitært og i mindre grupper på hele strækningen, for at give variation i udtrykket.

Hvis støjafskærmningen udføres som en støjskærm, skal beplantningen bestå af en blanding af buske og træer i flere rækker på hver side af støjskærmen, så beplantningen fremstår som en samlet læhegnbeplantning.

Beskyttelseszone

Lokalplanen udlægger en beskyttelseszone langs skovarealet nord for lokalplanområdet med henblik på at sikre en tilstrækkelig bredde af den økologiske spredningskorridor, så dyr og planteliv i og uden for lokalplanområdet kan udvikles.

Omkring de beskyttede naturområder med sø, mose og eng udlægges desuden en beskyttelseszone, for at sikre at naturområderne bevares.

Fælles opholdsarealer

Lokalplanområdets fælles opholdsarealer skal fremstå med en naturlig vegetation af græs og blomster for at sikre et levende grønt miljø i området. Der gives desuden mulighed for at plante træer og buske på arealerne. Beplantning er med til at skabe rumlighed i de udendørs arealer

og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.

Grundejerforeninger og private haveejere kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i de enkelte boligområder gennem den måde, de private haver og fælles fri- og opholdsarealer plejes og udformes. F.eks. kan det i forbindelse med en fremtidig vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer være en mulighed at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Slåningstidspunkt i september er optimalt. Det anbefales at slå græsset sporadisk og lidt ad gangen. Ved at klippe græsset færre gange og samtidig fjerne græsafklippet fra plænen, fjernes næringsstoffer og der kommer mere lys til bunden af vegetationen. Det betyder, at der kommer flere blomster og forskellige planter i området til gavn for en lang række sommerfugle og andre insekter, samt for de mange fugle og pattedyr, som spiser insekter. Undgår man at gøde eller udlægge muld, giver man blomsterplanterne en fordel frem for græsserne. Man bør også undgå at anvende sprøjtemidler, da det er skadeligt for biodiversiteten.

Natur- og friluftsområde

Lokalplanens nordligste område udlægges til natur- og friluftsområde med adgang for offentligheden. Det er hensigten at sikre et areal til udvikling af natur, som kan fungere som spredningsvej for plante- og dyreliv imellem naturområder inden for og uden for lokalplanområdet. Området skal fremstå som natur med ekstensiv pleje.

Området må anvendes af offentligheden til friluftsmål som f.eks. udflugter og aktiviteter, hvor naturen kan opleves på nært hold.

Terræn

Lokalplanen har til formål at sikre områdets topografi og landskabelige kvaliteter, så det nye boligområde indgår naturligt i det eksisterende bevaringsværdige landskab. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser om maksimal tilladt terrænregulering for at bevare og værne om de karakteristiske landskabstræk og for at forebygge reguleringer, som kan være til gene for naboejendomme. Af samme grund må der ikke etableres terrænspring ved hjælp af støttemure og lignende. Se også redegørelsens afsnit vedrørende bebyggelse og anlæg.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen er omfattet af krav om miljøvurdering. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planlægningens sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Ved endelig vedtagelse af lokalplanen offentliggøres den sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensynene er integreret i planen og hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet, er taget i betragtning.

Støj og vibrationer

I følge planlovens § 15 a må lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet støjredgørelse for vejstøj og jernbanestøj. Rapporten konkluderer, at lokalplanområdet er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj, men ikke for støj fra jernbanen. Lokalplanen stiller derfor krav

om, at der skal etableres støjafskærmning mod Birkemosevej inden støjfølsom anvendelse, som boliger og daginstitution samt udendørs opholdsarealer, må tages i brug. Desuden pålægges der for boliger nærmest Birkemosevej begrænsning for etageantal, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er sikret overholdt.

Støjberregningen for trafikstøj er vedlagt lokalplanen som bilag B.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan 0514-12 Ved Birkemosevej - et boligområde, der blev offentliggjort den 6. januar 2023, blev der udarbejdet beregninger af ekstern støj fra virksomheder fra de nærliggende virksomheder. Da nærværende lokalplanområde grænser op til lokalplanområdet for Lokalplan 0514-12 og forholdene vedrørende virksomhedsstøj er sammenlignelige, vurderes det at samme støjberregning kan anvendes som grundlag for at afdække om lokalplanområdet er påvirket af ekstern støj fra virksomheder over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Rapporten for virksomhedsstøj vedrørende Lokalplan 0514-12 konkluderer, at der er behov for afskærmning mod virksomhedsstøj for at sikre at boligområdet ikke belastes af virksomhedsstøj over grænseværdierne. Samtidig vurderes det, at hensynet til den nye anvendelse i lokalplanområdet ikke vil føre til skærpede støjkrav for virksomheder.

Da nærværende lokalplan stiller krav om etablering af støjafskærmning langs Birkemosevej, sikres lokalplanområdet både mod støj fra vejtrafikken og fra eksterne virksomheder, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier overholdes.

Støv, lugt og anden luftforurening

Ifølge planlovens §15 b må en lokalplan kun udlægge arealer, der er belastet af lugt, støv eller anden luftforurening til miljøfølsom anvendelse, hvis lokalplanen med bestemmelser om bebyggelsens højde og placering kan sikre den fremtidige anvendelse mod en sådan forurening.

Det vurderes, at karakteren og afstanden til virksomheder/landbrug ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

Jordforurening

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

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen stiller krav om etablering af beplantning flere steder i området. Desuden sikres bevaring af to store træer. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Lokalplanen har bestemmelser der begrænser befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund. Desuden skal stier i området udføres med vandgennemtrængelig belægning.

Øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet resulterer i mindre nedsivning af nedbør. Samtidig medfører klimaforandringer, at nedbørsmængder stiger. For at klimatilpasse byen og forebygge oversvømmelser, skal der i lokalplanområdet etableres regnvandsbassin, så overfladevandets afstrømning til recipienten forsinkes. Lokalplanen fastsætter også en maksimal befæstelsesgrad for at sikre, at der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere. Lokalplanen stiller endvidere krav om vandgennemtrængelige belægninger, for at reducere mængden af afstrømmende regn fra selve belægningen.

International naturbeskyttelse

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

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger 6 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har fået foretaget en undersøgelse af forekomsten af flagermus i planområdet, hvor der med lytning i juni og august 2023 er påvist forekomst af flere flagermusarter i planområdet. Lokalplanen ledsages af en miljørapport, hvor planlægningens sandsynlige påvirkning af flagermus belyses nærmere.

Bygherre skal ved realisering af lokalplanen tage hensyn til flagermus. Da der er registreret flagermus i den eksisterende staldbygning skal det sikres, at nedrivningen af bygningerne sker i overensstemmelse med gældende regler vedr. flagermus herunder bl.a. naturbeskyttelsesloven og artsfredningsbekendtgørelsen under hensyntagen til forekomster af flagermus, f.eks. ved en forudgående udslusning af flagermus eller andre tiltag i samarbejde med den lokale vildtkonsulent.

Det er i planloven ikke hjemmel til i en lokalplan at fastsætte bestemmelser om varetagelse af hensynet til flagermus som f.eks. bestemmelser om tidspunkt for arbejdet eller forudgående tilvejebringelse af erstatningslevesteder.

Lokalplanen sikrer bevarelse af to store gamle træer, som vurderes at have stor værdi for flagermus foruden biodiversitetsmæssig værdi i øvrigt.

Det levende hegn langs planområdets sydlige grænse vurderes at kunne udgøre en ledelinje for flagermus og sikres bevaret med lokalplanen. Også skovbrynet nord for planområdet vurderes at udgøre både en ledelinje og et fourageringsområde for flagermus. Lokalplanen udlægger derfor bufferzoner omkring beplantningen, der skal friholdes for bebyggelse og lysforurening af hensyn til flagermus.

Kolding Kommune har ikke kendskab til forekomst af andre bilag IV-arter end flagermus inden for området og det vurderes, at lokalplanen ikke vil skade yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

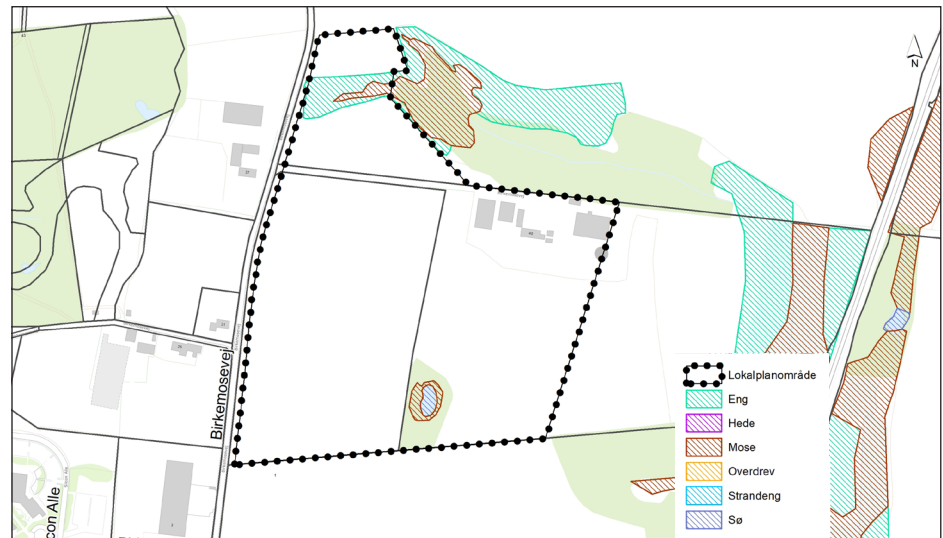
Sammenfattende vurderes det, at vedtagelsen af lokalplanen ikke vil beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Det vurderes ligeledes, at lokalplanen hverken i sig selv eller i forbindelse med andre lokalplaner vil beskadige eller ødelægge yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Beskyttet natur

Mod syd i lokalplanområdet findes en mindre sø og et tilknyttet moseområde, der er registreret som beskyttet natur. Mod nord er registreret et beskyttet moseområde med omgivende engarealer.

Lokalplanen sikrer igennem beskyttelseszoner omkring naturområderne, at områderne ikke påvirkes negativt af planlægningen.

Oversigt over beskyttet natur inden for lokalplanområdet.



Klima og bæredygtighed

Lokalplanen stiller krav om etablering af beplantning flere steder i området. Desuden sikres bevarelse af to store træer. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Lokalplanen har bestemmelser, der begrænser befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund. Desuden skal stier i området udføres med vandgennemtrængelig belægning.

Øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet resulterer i mindre nedsivning af nedbør. Samtidig medfører klimaforandringer, at nedbørsmængder stiger. For at klimatilpasse byen og forebygge oversvømmelser, skal der i lokalplanområdet etableres regnvandsbassin, så overfladevandets afstrømning til kloaksystemer forsinkes. Lokalplanen fastsætter også en maksimal befæstelsesgrad for at sikre, at der ikke befæstes mere, end hvad infrastrukturen forventes at kunne håndtere.

Lokalplanen stiller endvidere krav om vandgennemtrængelige belægninger, for at reducere mængden af afstrømmende regn fra selve belægningen.

Grundejerforeninger

For at sikre fælles ansvar for vedligehold og drift af fællesarealer og -anlæg stiller lokalplanen krav om, at der skal oprettes en grundejerforening med pligt til medlemskab for samtlige grundejere i delområderne 1, 2 og 3.

Grundejerforeningen skal have som formål at drive og vedligeholde fællesarealer og -anlæg og forpligtes hertil med lokalplanens bestemmelser.

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Masterplan/strukturplan/udviklingsplan o.l.

For området er der udarbejdet en principskitse for byudvikling omkring Birkemosevej. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan.

Principskitzen peger på en mulighed for byudvikling til boligformål og i mindre grad erhverv i en fortsættelse af byen mod nord på begge sider af Birkemosevej. I denne skitse er desuden taget højde for muligheden for en eventuel ny omfartsvej, der skal aflaste Nr. Bjertvej og som kan understøtte en byudvikling i det skitserede område. I principskitzen er der samtidig sikret

arealer til naturområder, så den økologiske forbindelse mellem naturområderne øst og vest for Birkemosevej kan opretholdes.

Den aktuelle planlægning udgør, sammen med lokalplanområdet syd herfor, første del af en eventuel fremtidig byudvikling mod nord af Birkemosevej efter princippet om, at byudvikling skal ske indefra og ud.



Principskitse for byudvikling langs Birkemosevej (revideret 20.04.2023) behandlet i Plan og Teknik den 3. maj 2023.

Den del af nærværende lokalplanområde, der udlægges til boligformål og offentlige formål, vises som område "B". Lokalplan 0514-12 Ved Birkemosevej - et boligområde omfatter området benævnt "A" på principskitsen.

Forslaget til en ny øst-vestgående omfartsvej er vist umiddelbart nord for området "C", der disponeres til naturformål og desuden omfatter arealer med landskabsinteresser.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2021-2033.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 er der udarbejdet et tillæg nr. 15.

Med tillægget udlægges nye arealer til byudvikling i gældende kommuneplan 2021-2033. Tillægget udlægges tre nye rammeområder til henholdsvis boligformål, offentlige formål og til fritidsformål.

Tillægget justerer kommuneplanens udpegninger i forbindelse med retningslinjer om særligt værdifulde landbrugsområder.

Blå-grøn struktur

Lokalplanområdet er delvist omfattet af kommuneplanens udpegnings af et værdifuldt område i den blå-grønne struktur omkring Elbodalen. Lokalplanen understøtter intentionerne for udpegnings ved, at områderne for bebyggelse er udlagt og udformet under hensyntagen til natur- og landskabsværdierne i og omkring planområdet og ved udlæg af stiforbindelser, der giver adgang til de rekreative værdier inden og uden for planområdet.

Kystnærhedszone

Planområdet er placeret 1,5 til 2,5 km fra de nærmeste kyststrækninger langs Kolding Fjord mod syd og Eltang Vig mod øst. Mod øst er der 3 km til Gudsø Vig. Planområdet ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone omkring Kolding Fjord og Gudsø Vig, men området indgår ikke i det afgrænsede kystforland.

Planområdet er ikke synligt fra kysten, da terrænet afskærer udsigten. Planområdet ligger bag den eksisterende by i forhold til Kolding Fjord mod syd og Gudsø Vig mod øst. Planområdets anvendelse til bebyggelse i højst 2 etager vil derfor ikke bidrage til at skabe en ny bebyggelsesfront mod kysten, eller påvirke offentlighedens adgang til kysten. Planområdets anvendelse

Kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdet 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

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

til lav boligbebyggelse og daginstitution vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt. Vurderingen af planlægningens påvirkning af kystnærhedszonen er desuden beskrevet i miljørapporten.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

En mindre del af planområdet ligger inden for en ensartet udpegning af bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab omkring Elbodalen, hvor planlægningen skal tage særligt hensyn til, at de særlige landskabstræk i dette område ikke svækkes. Bebyggelse i dette område skal derfor tilpasses landskabet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som begrænser bygningshøjden og etageantallet, så den forreste række af boligbebyggelsen ud mod Elbodalen ikke må være højere end 6,5 meter og én etage mens den øvrige bebyggelse må være op til 8,5 meter. Samtidig fastlægges byggelinjer, der skal sikre at afgrænsningen af boligområdet mod landskabet fremstår uden bebyggelse. Desuden stiller lokalplanen krav om, at bebyggelsen skal tilpasses terrænet, som ikke må ændres med mere end +/- en halv meter og at bebyggelsen skal fremstå med mørke jordfarver, der harmonerer med de landskabelige omgivelser.

Udpegningen af det bevaringsværdige landskab i Elbodalen omfatter på dette sted den eksisterende gård i planområdet (Birkemosevej 40), som ligger på plateauet lige oven for dalsiderne mod Elbodalen og den skovbevoksede sidedal nord for planområdet. Dette er en afvigelse fra den ellers terrænbestemte afgrænsning. Hele planområdet ligger altså oven for dalsiderne og den nordøstlige del, som er udpeget som bevaringsværdigt landskab, er allerede bebygget.

På baggrund af ovenstående tilpasninger af placering, skala, arkitektur, farvevalg m.m. til det konkrete landskab sikres det, at ændringerne i arealanvendelse, terræn og beplantning inden for bevaringsværdige landskaber, tilpasses landskabets karakter, så landskabets karakter ikke forringes væsentligt. Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber. Vurderingen af planlægningens påvirkning af bevaringsværdige og større sammenhængende landskaber er desuden beskrevet i miljørapporten.

Særligt geologisk beskyttelsesområde

Den østlige del af lokalplanområdet er udpeget som særligt værdifuldt geologisk beskyttelsesområde, hvor landskabstrækkene og deres indbyrdes overgange og sammenhænge skal kunne aflæses tydeligt. Derfor har lokalplanen bestemmelser om at bebyggelse skal tilpasses landskabet og at terrænet kun må reguleres i meget begrænset omfang. Lokalplanområdet disponeres samtidig sådan, at de interne veje følger landskabets topografi og udstykningen af boliggrundene dermed også tilpasses landskabet.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for særligt geologisk beskyttelsesområde. Vurderingen af planlægningens påvirkning af særligt geologisk beskyttelsesområde er desuden beskrevet i miljørapporten.

Skovrejsning uønsket

I den østlige del af lokalplanområdet ønskes ikke skovrejsning af hensyn til landskabsinteresserne for samme område.

Lokalplanen muliggør åben-lav boligbebyggelse samt regnvandsbassin og opholdsarealer inden for det udpegede område og sikrer igennem bestemmelser om bebyggelsens omfang og placering, terrænregulering samt om beplantning af opholdsarealerne, at landskabstrækkene bibeholdes og fortsat kan aflæses i området.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for områder, hvor skovrejsning er uønsket. Vurderingen af planlægningens påvirkning af områder hvor skovrejsning er uønsket er desuden beskrevet i miljørapporten.

Naturområder

Inden for planområdet er registreret to områder med beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om en mindre sø og omkringliggende mose i planområdets sydlige del og et moseareal og eng i planområdets nordligste del.

Lokalplanen udlægger beskyttelseszoner omkring naturområderne, hvor bebyggelse, befæstelse eller lignende ikke tillades. Samtidig udlægges den nordligste del af planområdet til natur- og friluftsmål med henblik på at sikre sammenhæng mellem eksisterende omkringliggende naturområder. Desuden er det hensigten, at området vil få en rekreativ værdi for beboerne i nærområdet, daginstitutionens børn og andre, der ønsker at opleve og færdes i naturen.

Lokalplanen tillader som udgangspunkt ikke at området bebygges, dog gives der mulighed for etablering af mindre bygninger, som understøtter anvendelse til fritidsaktiviteter og til drift af området. Desuden gives mulighed for etablering af regnvandsbassin.

Lokalplanen vurderes derfor ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for naturområder. Vurderingen af planlægningens påvirkning af naturområder er desuden beskrevet i miljørapporten.

Potentiel økologisk forbindelse

Langt størstedelen af lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen skal sikre, at dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes ved f.eks. byudvikling og lignende. Udpegningen forbinder sig til skovområderne omkring lokalplanområdet, samt naturområder, herunder lavbundsarealer, øst for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at den økologiske forbindelse mellem naturområderne inden og uden for planområdet kan opretholdes, ved at udlægge et areal til natur- og friluftsområde samt ved bestemmelser om bevaring af den eksisterende læhegnsbeplantning mod syd. Desuden udlægges bufferzoner omkring læhegnsbeplantningen samt langs skoven, der er beliggende umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Med lokalplanen sikres derudover, at regnvandsbassinet placeres i tæt tilknytning til den eksisterende sø og mose og udformes med lave brinker, som fremmer naturkvalitet og understøtter spredningsmulighederne for padder mellem de to vådområder.

I lokalplanens øvrige delområder fastlægges også et sammenhængende grønt netværk af ubebyggede arealer med plantebælter, stiforbindelser, beplantet støjvold mv., der kan medvirke til at sikre spredningsmuligheder og ledelinjer mellem bebyggelsen.

Lokalplanen vurderes samlet set ikke at være i modstrid med kommuneplanens retningslinjer for potentielle økologiske forbindelser idet, der er indarbejdet de overfor nævnte kompensere tiltag. Vurderingen af planlægningens påvirkning af potentielle økologiske forbindelser er desuden beskrevet i miljørapporten.

Særligt værdifulde landbrugsområder

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens udpegning af særligt værdifulde landbrugsområder, lige som store dele af de øvrige arealer omkring Kolding by også er det. Beliggenheden af lokalplanområdet er samtidig god i forhold til infrastruktur, rekreative muligheder og sammenhængen med den øvrige by, og området vurderes derfor meget egnet til byudvikling. I sammenhæng med lokalplanen udarbejdes derfor et kommuneplantillæg, der ændrer den geografiske udpegning for de særligt værdifulde landbrugsområder, hvorved nærværende lokalplanområde ikke længere er omfattet af retningslinjen for særligt værdifulde landbrugsområder.

Sektorplaner

Renovation

Der skal i lokalplanområdet sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af husholdningsaffald i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Husholdningsaffald, herunder mad- og restaffald, glas, metal, plast, papir, pap og mad- og drikke-kartoner mv. forventes at blive håndteret ved den enkelte bolig. For delområde 3 gives dog mulighed for fælles affaldsopsamling i form af traditionelle fritstående affaldsbeholdere såfremt, delområdet udvikles med små helårsboliger og fælles parkering.

Affaldet skal sorteres og opbevares i de af kommunen anviste beholdere.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet indgår ikke i kommunens spildevandsplan og medtages heri ved et tillæg til spildevandsplanen. Området udlægges i tillægget som separatkloakeret.

På tidspunktet af lokalplanens udarbejdelse forventes, at spildevandsselskabet BlueKolding ikke vil kunne modtage regnvand fra bygninger beliggende lavere end kote 37,5 meter. Hovedparten af boliggrundene forventes at ligge højere.

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

Statslige interesser

Jordbrugsinteresser

Lokalplanområdet inddrager eksisterende landbrugsareal, herunder areal udpeget til særlig værdifuld landbrugsjord, til byformål. Den ændrede arealanvendelse omfatter et mindre areal set i forhold til kommunens samlede landbrugsarealer.

Arealerne er beliggende i direkte forlængelse af eksisterende byområder i Kolding by, og mulighederne for en hensigtsmæssig udnyttelse af de bestående landbrugsarealer, der grænser op til lokalplanområdet, påvirkes ikke. Dog vil et mindre areal på ca. 2 ha af de bestående landbrugsarealer, fra samme markstykke som arealet omfattet af lokalplanen, ikke længere kunne anvendes hensigtsmæssigt som landbrug efter lokalplanens realisering. Det pågældende areal grænser op til områder med høj naturværdi og vil i stedet over en årrække kunne omdannes til naturformål.

Lokalplanen fastsætter begrænsning for grundstørrelser i forbindelse med udstykning til boliggrunde, som ikke er større end hvad der kan forventes i en sædvanlig boligudstyknings i byen.

Kystnærhedszone

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen ved Kolding Fjord i forlængelse af eksisterende byzone for Kolding by.

Planområdet er ikke synligt fra kysten, da terrænet afskærer udsigten. Planområdet ligger bag den eksisterende by i forhold til Kolding Fjord mod syd og Gudsø Vig mod øst. Planområdets anvendelse til bebyggelse i 1-2 etager vil derfor ikke bidrage til at skabe en ny bebyggelsesfront mod kysten, eller påvirke offentlighedens adgang til kysten.

Planområdets anvendelse til lav boligbebyggelse og daginstitution vurderes derfor ikke at påvirke kystlandskabet væsentligt. Vurderingen af planlægningens påvirkning af kystlandskabet er desuden beskrevet i miljørapporten.

Tilladelser fra andre myndigheder

Vejanlæg

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 5v, 15a og 15am Nr. Bjert by, Nr. Bjert.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten, som en del af den matrikulære sag, ophæves for matr. nr. 15a og 15am samt den del af matr. nr. 5v som med lokalplanen overføres til byzone.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Landzonetilladelse – bonusvirkning

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer, at der er meget høj risiko for at støde på væsentlige, jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet anbefaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for planområdet.

Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige, jordfaste fortidsminder på planområdet, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, så de ikke ødelægges ved anlægsarbejdet. Da planområdet overstiger 5.000 m² skal udgifterne til forundersøgelse i overensstemmelse med museumsloven afholdes af bygherre.

Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på arealet, skal disse udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen skulle finansieres af bygherre.

Efter aftale med bygherre udarbejder Museum Sønderjylland - Arkæologi gerne et budget og en tidsplan for en forundersøgelse af området. Vi beder venligst bygherre oplyse CVR-nummer ved henvendelse.

De jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. Derfor skal man, hvis man ved anlægsarbejde støder på et fortidsminde, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev.

Topografisk beskrivelse

Området er beliggende i Nr. Bjert på nordsiden af Kolding Fjord. Terrænet er inden for planområdet relativt fladt, og afgrænses af en stejl skrænt mod øst ned mod et mindre vandløb/vådområde, som løber nord/nordøst for planområdet. Vådområdet Apotekereng, som har for-

bindelse til Kolding Fjord, ligger mod sydøst. I den sydlige del af planområdet ligger en mindre sø og mod nord er området som nævnt bebygget med en landejendom.

Inden for og tæt omkring planområdet er der registreret adskillige væsentlige fortidsminder (se kortbilag nedenfor).

Der er i 2018 ved detektorafsøgning fundet en såkaldt nældebladsskilling fra 1600-tallet (sb. 102 Nr. Bjert sogn).

Mod øst har Museet gennem en årrække udført udgravninger i forbindelse med udstykning ved Marielyst. I denne forbindelse er der blevet udgravet bopladsspor fra ældre jernalder til middelalder over et større område (sb. 86, Nr. Bjert sogn, MKH 1889 Marielyst). I dette område ligger også flere registreringer af grave fra jernalderen til middelalderen (sb. 1, 52 og 61, alle Nr. Bjert sogn).

Mod sydvest er der fundet bopladsspor fra førromersk jernalder og middelalder (sb. 64, Nr. Bjert sogn, MKH 829 Korshøjgård, sb. 101 Nr. Bjert sogn, MKH 1972 Birkemose Alle).

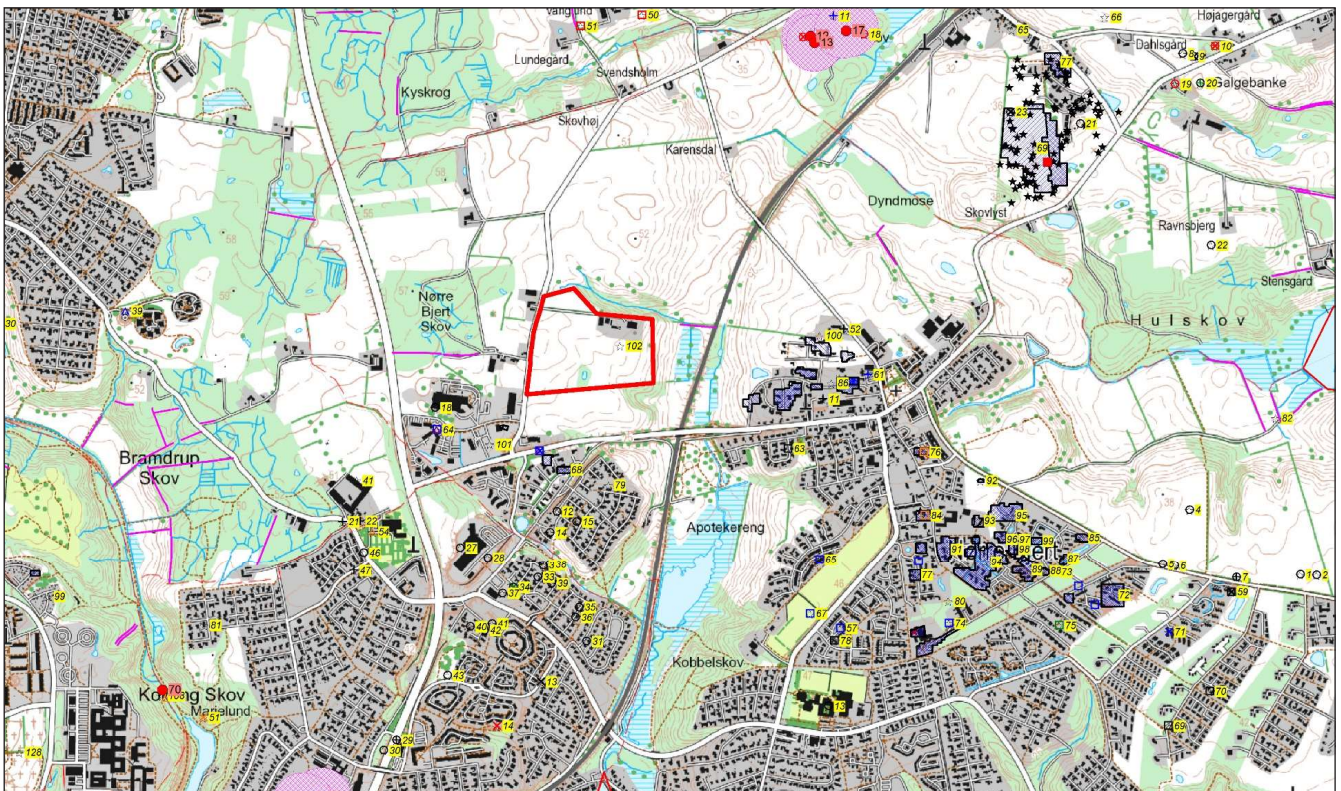
Syd herfor har Museet udgravet hustomter fra yngre bronzealder og gruber fra førromersk jernalder (sb. 68 Nr. Bjert sogn, MKH 827 Birkemosevej). I dette område er der ligeledes fundet rester af en nyere tids teglovn og bopladsspor fra jernalderen (sb. 79, Nr. Bjert sogn, MKH 29 og MKH 449).

Der ligger desuden en større gruppe gravhøje syd for planområdet (blandt andre sb. 12, 11-15, 31- 42, alle Nr. Bjert sogn).

Vi ved desuden af erfaring, at man i forhistorien foretrak at placere sine bopladser i relativt højt terræn og tæt ved vand. Netop en sådan placering, som det aktuelle planområde har.

Kortbilag fra Museum Sønderjyllands arkæologiske udtalelse.

Det berørte område er markeret med rød kontur. Fredede fortidsminder er markeret med numre på rød baggrund. Ikke-fredede fortidsminder er markeret med numre på gul baggrund. Aktuelt 4 cm kort.



Ekspropriation

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

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102.

Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforsretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforsretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforsretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

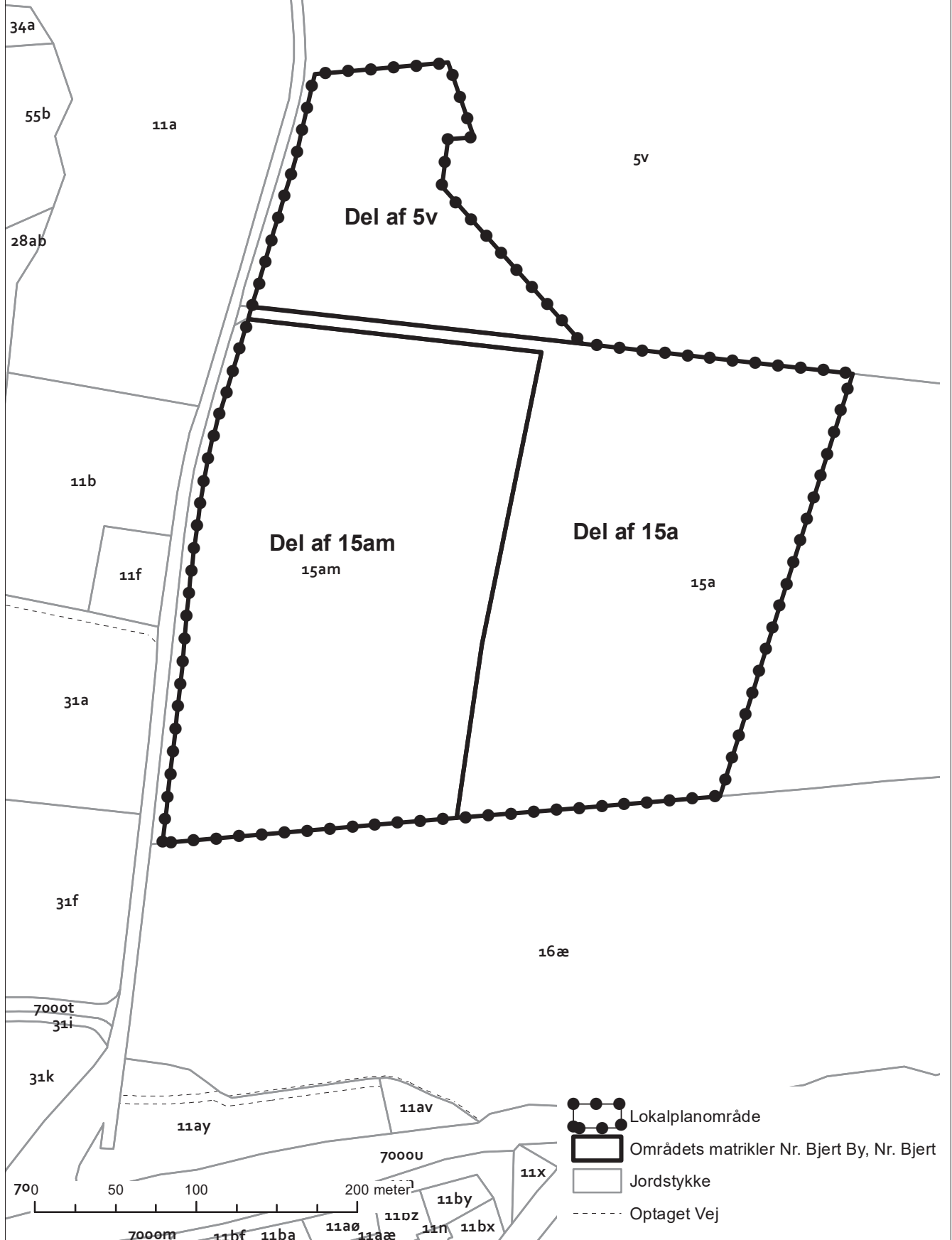
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforsretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforsretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

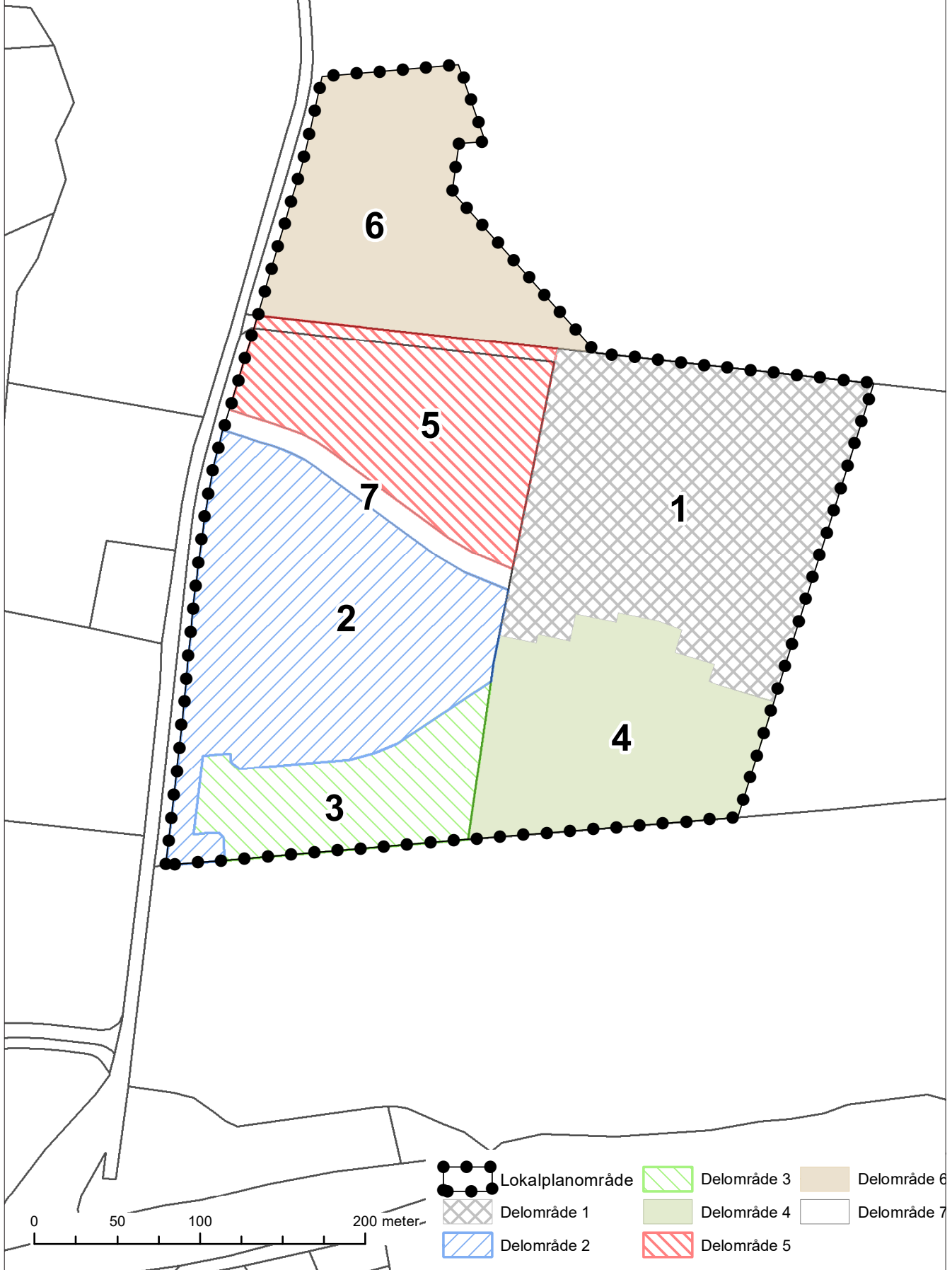


Kortbilag

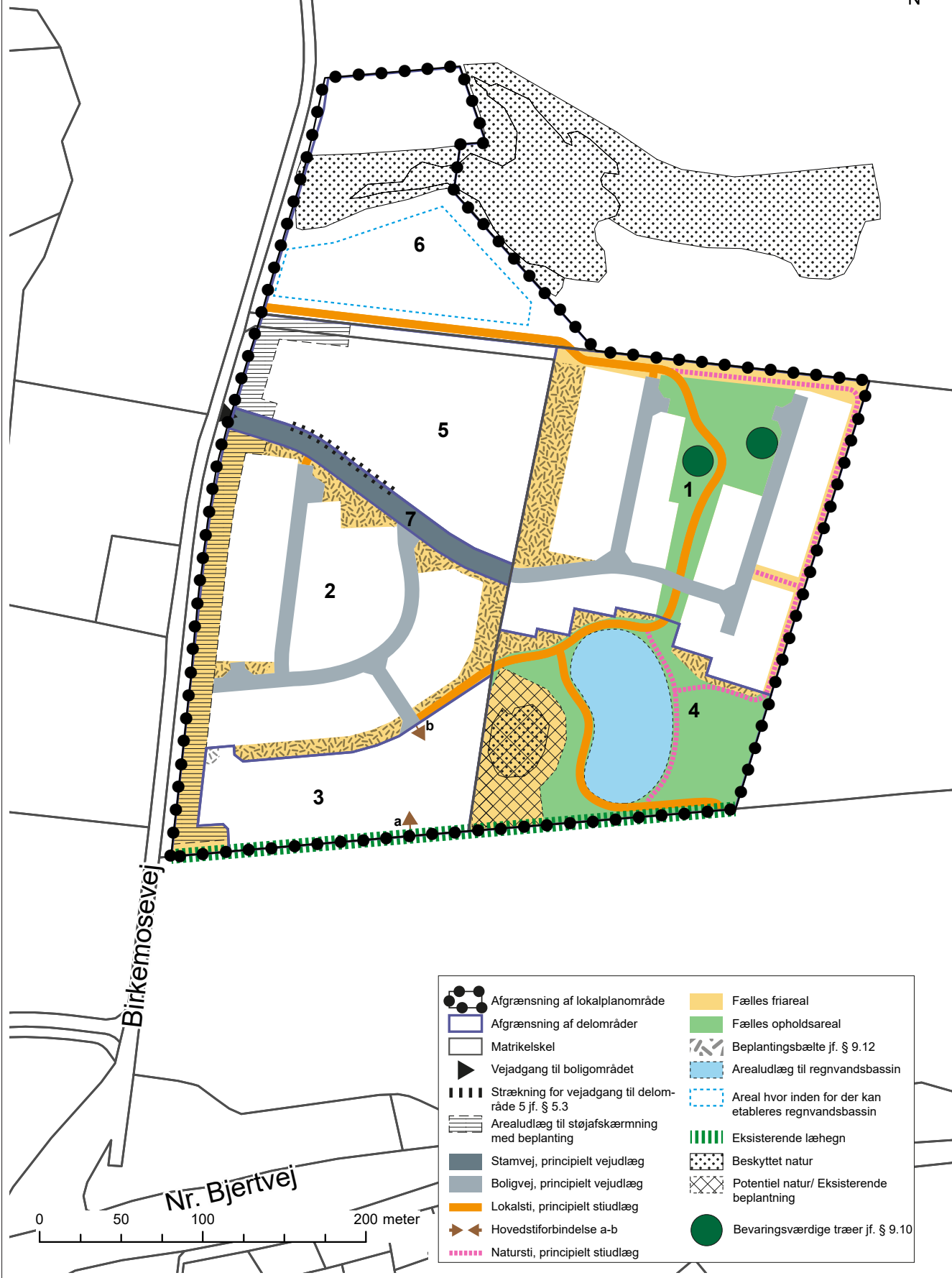
Kortbilag 1: Matrikelkort



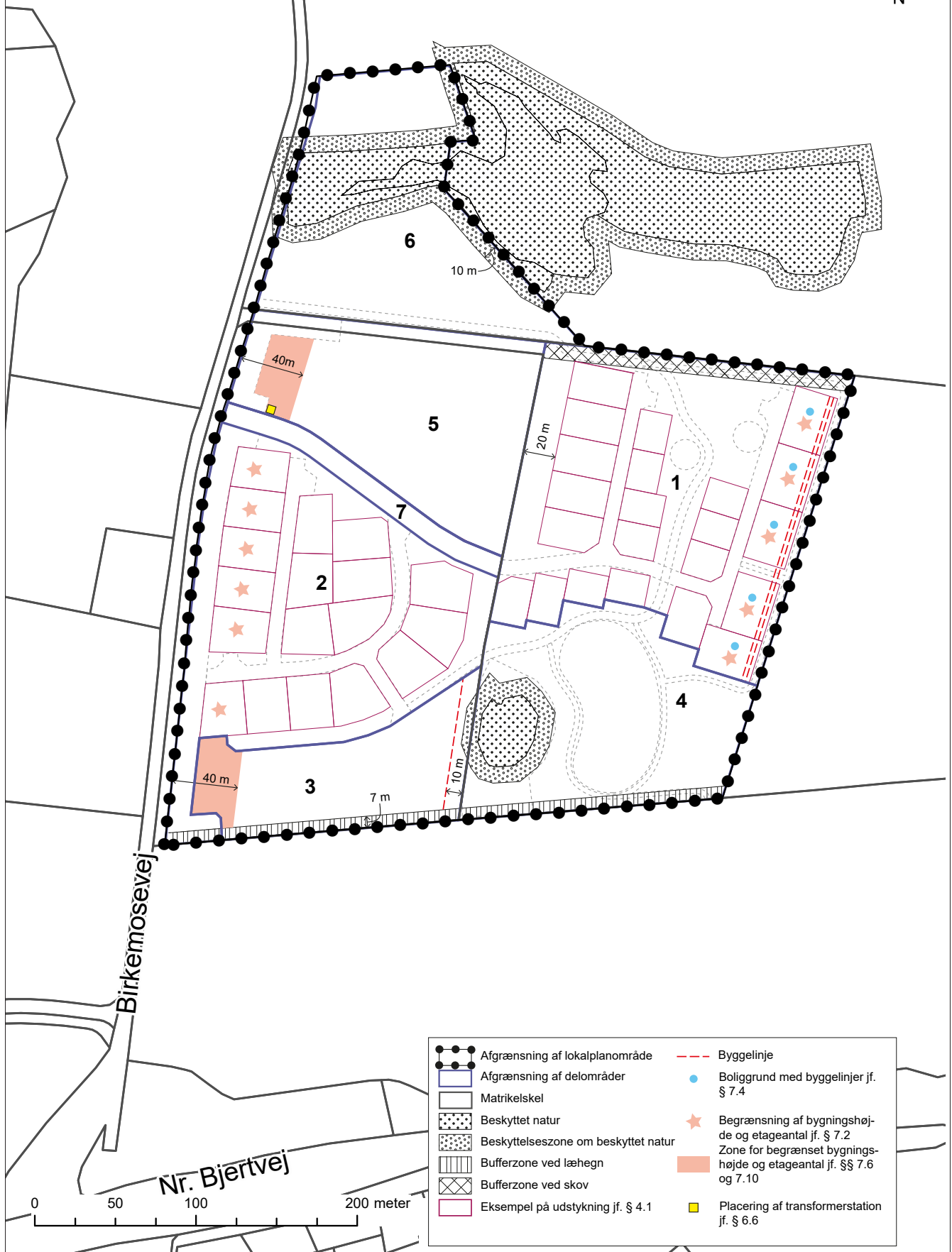
Kortbilag 2: Delområder



Kortbilag 3: Veje, stier og tekniske anlæg mv.



Kortbilag 4: Udstykningseksempel, byggelinjer m.m.



Kortbilag 5: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3A



Illustration af en mulig disponering af delområde 3 beskrevet som alternativ 3A (jf. § 4.2), udstykket som en storparcel med 16 boliger og fælleshus. Boligerne disponeres omkring fælles arealer til ophold, leg, have m.m. Adgang til boligerne sker ad stier med adgang fra en intern boligvej, der samtidig udgør stiforbindelsen til boligområdet syd for lokalplanområdet.

Parkering etableres som fælles parkering i sammenhæng med fælles affaldshåndtering.

Mulighed for etablering af fælleshus, drivhus, værksted m.m.

Kortbilag 6: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3B



Illustration af en mulig disponering af delområde 3 beskrevet som alternativ 3B (jf. § 4.2), udstykket som sokkelgrunde for hver 16 boliger på en storparcel. Boligerne disponeres omkring fælles arealer til ophold, leg, have m.m. Adgang til boligerne sker ad stier med adgang fra en intern boligvej, der samtidig udgør stiforbindelsen til boligområdet syd for lokalplanområdet.

Parkering etableres som fælles parkering i sammenhæng med fælles affaldshåndtering.

Mulighed for etablering af fælleshus, drivhus, værksted m.m.

Kortbilag 7: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3C



Illustration af en mulig disponering af delområde 3 beskrevet som alternativ 3C (jf. § 4.2), udstykket med 16 boliggrunde på 300-500 m².

Boliggrundene disponeres omkring en intern boligvej og sti og parkering etableres som fælles parkering i sammenhæng med fælles affaldshåndtering.

Der sikres stiftforbindelse mellem boligvejen og boligområdet syd for lokalplanområdet.

Mulighed for etablering af fælleshus, drivhus, værksted m.m. på fællesarealet, der er placeret nær natur og fællesarealer mod øst.

Kortbilag 8: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3D



Illustration af en mulig disponering af delområde 3 beskrevet som alternativ 3D (jf. § 4.2), udstykket med 16 boliggrunde på 340-500 m².

Boliggrundene disponeres omkring en intern boligvej. Parkering og affaldshåndtering skal ske på egen grund.

Gæsteparkering etableres på fællesarealer.

Der sikres stiftforbindelse mellem boligvejen og boligområdet syd for lokalplanområdet.

Mulighed for etablering af fælleshus, drivhus, værksted m.m. på fællesarealet, der er placeret nær natur og fællesarealer mod øst.

Kortbilag 9: Illustrationsplan, Delområde 3, Alternativ 3E

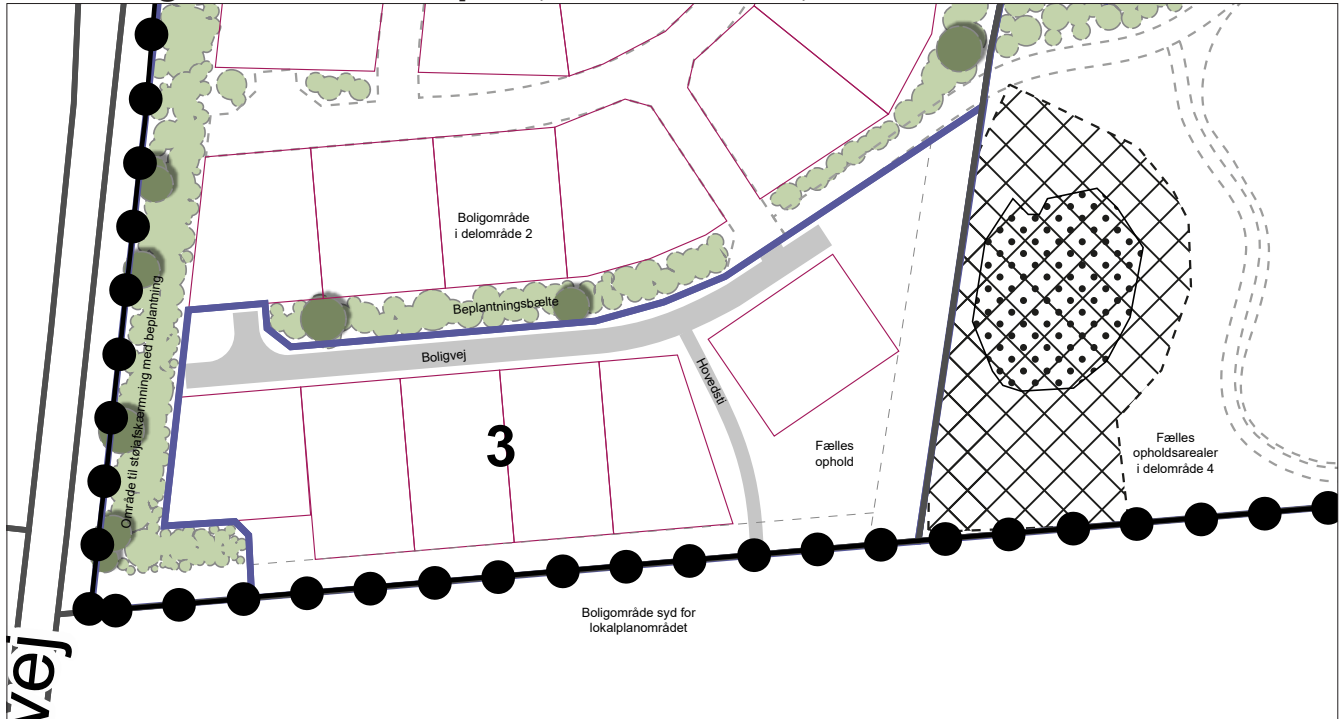


Illustration af en mulig disponering af delområde 3 beskrevet som alternativ 3E (jf. § 4.2), udstykket som parcelhusgrunde på 700-1200 m².

Boliggrundene disponeres med adgang fra en intern boligvej.

Parkering og affaldshåndtering skal ske på egen grund.

Der sikres stiforbindelse mellem boligvejen og boligområdet syd for lokalplanområdet.

Bilag

Bilag A - Beplantningsplan



Oversigt over beplantning opdelt i områder benævnt a-d.

Beplantning

Jævnfør betegnelserne på ovenstående oversigtskort skal beplantningen etableres ud fra følgende principper:

Beplantning skal være af hjemmehørende arter.

- a) Beplantning af hhv. støjvold (a-1) og støjskærm (a-2) er beskrevet på side 51.
- b) Tæt buskbeplantning i en højde af 1-2 meter samt enkelte træer i 3-6 meters højde plantet solitært eller i mindre grupper. Træerne må ikke være med dybdesøgende rødder af hensyn til forsyningsledninger.
- c) Tæt buskbeplantning af forskellige arter i en højde af 3-5 meter samt enkelte træer i 8-15 meters højde. Buskene skal have variation i løvfarver, blomst og frugt hen over året og samlet fremstå med naturpræg. Træerne skal plantes spredt med en afstand på mindst 30 meter målt fra stammen.
- d) Tæt buskbeplantning af forskellige arter i en højde af 1-2 meter. Buskene skal have variation i løvfarver, blomst og frugt hen over året og samlet fremstå med naturpræg.

Hjemmehørende danske arter af træer og buske

Når der plantes hjemmehørende og egnskarakteristiske planter, er der større chance for at beplantningen trives (større driftssikkerhed) og mindre risiko for spredning af invasive arter.

Eksempler: almindelig hyld, almindelig røn, ask, avnbøg, benved, bøg, dunet gedeblad, eg, fuglekirsebær, hvidtjørn (almindelig og engriffet), kvalkved, mirabel, navr, rose (blågrøn, hunde-, klit- og æblerose – ikke rynket rose), rødæl, slåen, småbladet lind, vild æble, vrietorn.

Træer langs boligveje

Eksempler på lavtvoksende træer med ikke dybtsøgende rødder:

Fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena')

Tjørn (*Crataegus crus-galli*, *Crataegus prunifolia* 'Splendens')

Naur (*Acer campestre* 'Elsrijk')

Paradisæble (*Malus* hyb., 'Prof. Sprenger', *Malus* hyb., 'Evereste', *Malus* hyb., 'Butterbal')

Røn (*Sorbus latifolia* 'Atro', *Sorbus aucuparia* 'Sheerwater Seedling')

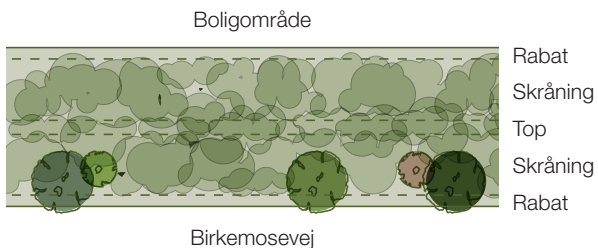
Tyrkisk hassel (*Corylus colurna*).



Principssnit for beplantning af støjvold



Principssnit for beplantning omkring støjskærm



Princip for beplantning af støjvold



Princip for beplantning omkring støjskærm

Beplantning af støjvold, a-1)

Beplantning skal være af hjemmehørende arter.

Ved etablering af en støjvold, skal voldens sider og top beplantes med en blanding af lave og mellemhøje buske.

På den side af volden, der vender mod Birkemosevej, skal der ved foden af skråningen plantes forskellige mellemhøje træer som enkeltstående og/eller i grupper. Fordelingen af træerne på skråningens strækning skal ske spredt og varieret.

Beplantningen skal fremstå med en blanding af løvfældende, stedsgrønne og blomstrende planter, der tilsammen giver et naturpræget udtryk.

Beplantning omkring støjskærm, a-2)

Beplantning skal være af hjemmehørende arter.

Ved etablering af en støjskærm, skal der på hver side af skærmen etableres tæt beplantning som læhegnsbeplantning.

Beplantningen skal bestå af forskellige buske og træer med varierende højde, så der både lukkes af i bunden og i højden.

Beplantningen skal fremstå med en blanding af løvfældende, stedsgrønne og blomstrende planter, der tilsammen giver et naturpræget udtryk.

Bilag B - Støjrapport

14-07-2023

Kolding Kommune – Bøgehøjgård trafikstøjberegninger

N5.031.23

Ver: 1

Udfærdiget af: Klaus Nylandsted
 Projektnummer: 41008135
 Projekt: Kolding Kom. Bøgehøjgård trafikstøj
 Kunde: Kolding Kommune
 Projektleder: Klaus Nylandsted
 Kontrolleret af: Casper Bjerring
 Godkendt af: Gerhard Schlicker

1 Indledning

Kolding Kommune har anmodet Sweco A/S, Acoustica, om at udarbejde en redegørelse for vej- og jernbanestøjen, i forbindelse med planlægningen af et nyt bolig- og institutionsområde, beliggende øst for den sydlige ende af Birkemosevej og nord for Nr. Bjertvej, Kolding.



Figur 1 disponeringsplan for det nye boligområde. Tegningen er ikke i mål og er nordvendt.

2 Vej- og jernbanestøj

2.1 Retningslinjer og lovgivning

Retningslinjerne for etablering af boligområder med støj fra jernbaner og veje er angivet i følgende vejledninger fra Miljøstyrelsen:

- Vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner".
- Tillæg til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", juli 2007.
- Vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje".

Fra ovenstående vejledninger er følgende grænseværdier relevante for dette projekt:

Tabel 1 Vejledende grænseværdier for vej- og jernbanestøj.

Område / Anvendelse	Grænseværdi, L_{den}	
	Vejstøj	Jernbanestøj
Boligområder, børnehaver , vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	58 dB(A)	64 dB(A)

Der gælder desuden krav til både det maksimale støjniveau for jernbanestøjen og vibrationsniveauet ved boligen forårsaget af jernbanen. Den vejledende grænseværdi for maksimalniveauer er $L_{max} = 85$ dB(A) på facader.

2.2 Beregningsgrundlag

Støjbelastningen fra vej- og jernbanetrafikken er beregnet efter beregningsmetoden Nord2000 og udført i overensstemmelse med Miljøstyrelsens vejledninger nr. 4/2007 "Støj fra veje" og tillæg til vejledning nr. 1/1997 "Støj og vibrationer fra jernbaner", juli 2007.

Beregningerne af støjdbredelsen er udført ved at opbygge en 3-dimensionel topografisk model i softwareprogrammet SoundPLAN ver. 8.1, update 08-01-2020 for vejtrafikstøjen og SoundPLAN ver. 9.0, update 17-05-2023 for jernbanestøjen. I modellen indgår eksisterende bygninger med oplysninger om bygningshøjder, vej- og jernbanestrækninger med oplysninger om trafikmængder, opdeling af køretøjs- og togtyper, hastigheder, fordelingen af trafikken over døgnet m.m.

2.2.1 Definitioner

L_{day} :	Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for dagperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.
$L_{evening}$:	Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for aftenperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.
L_{night} :	Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for natperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår,
L_{den} :	Det energiekvivalente, A-vægtede lydtrykniveau i dB bestemt for døgnperioden på samtlige dage i et meteorologisk referenceår.

$$L_{den} = 10 \cdot \log \frac{1}{24} \left(12 \cdot 10^{\frac{L_{day}}{10}} + 3 \cdot 10^{\frac{L_{evening}+5}{10}} + 9 \cdot 10^{\frac{L_{night}+10}{10}} \right)$$

Ved vægtning i forbindelse med bestemmelse af L_{den} tillægges ekstra bidrag på henholdsvis +5 dB og +10 dB, for de respektive aften- og natperioder.

Følgende referencetidsrum indgår endvidere i formlen:

14-07-2023

- Dag: kl. 07-19 varighed 12 timer
- Aften: kl. 19-22 varighed 3 timer
- Nat: kl. 22-07 varighed 9 timer

Ver 1

Projektnummer 41008135

Projekt Kolding Kom. Bøgehøjgård trafikstøj

2.2.2 Terrænforhold

I beregningerne tages der højde for de faktiske terrænforhold, heriblandt vejenes og jernbanernes koteforløb, samt terrænets højdemæssige variation. Terrænforholdene er baseret på Geodatastyrelsens frie geometriske data, hvor der benyttes en laserscanning fra 2023 med højdeoplysninger liggende i konturlinjer med en opløsning på 0,5 meter.

2.2.3 Øvrige akustiske forhold

I beregningsmodellen regnes terrænet hårdt (befæstet) på veje og parkeringsarealer, mens øvrige områder regnes akustisk absorberende. De skærmende og reflekterende virkninger, som eksisterende bygninger i området kan have på lydudbredelsen, er inkluderet i beregningerne.

2.3 Beregningsforudsætninger

2.3.1 Togtrafik

Toglængder og togtyper er hentet fra Trafik-, Bygge og Boligstyrelsens notat "Støjdata 2019 og 2032". Der er anvendt togtrafikdata for 2032. I Tabel 2 er angivet en oversigt over anvendte trafikdata. For hver jernbanestrækning er det antaget, at trafikmængden er den samme i begge retninger.

Hastigheder er hentet fra Banedanmarks strækningsoversigt, TIB-S, fra d. 14-05-2023. Hastigheder er tilpasset de lokale TIB-S strækninger, køreplanshastighed og afstande til station jf. orientering nr. 50: "Togstøj ved stationer". I Tabel 2 er de resulterende hastigheder for jernbanestrækningerne angivet.

Tabel 2 Oversigt over ÅDT og hastigheder for de relevante jernbanestrækninger.

Jernbane	Togtype	Hastighed [km/t]	ÅDT [m]	Togmeter [m]		
				Dag kl. 07-19	Aften kl. 19-22	Nat kl. 22-07
Fredericia – Padborg	ICX- og Højhastighedstog	146	11.400	7200	1800	2400
Fredericia – Padborg	Lokaltog	100	1.200	800	200	200
Fredericia – Padborg	Godstog	110	8.500	4300	1000	3200

2.3.2 Vejtrafik

Der er foretaget beregninger af vejtrafikstøjen fra de nærtliggende veje, Birkemosevej, Nr. Bjertvej, Fynsvej, og den nye omfartsvej samt motorvejen.

Trafiktallene for motorvejen er baseret på tællinger udført i 2020 modtaget fra Kolding Kommunes trafikmodel. Den procentvise fremskrivning af trafikken,

from til 2033, er sat til 3,2% pr. år jf. Vejdirektoratets værktøj "Trafikkens udvikling i tal".

Tabel 3 Benyttede vejtrafiktal angivet i ÅDT

Vejstrækning	Hastighed [km/t]	ÅDT	Køretøjsfordeling [%]	Vejbelægning
Motorvejen øst	105,7	115546	85,9 / 6,1 / 7,9	SMA11
Motorvejen midt	103,5	86350	84,5 / 6,8 / 8,7	SMA11
Motorvejen vest	103,5	91079	84,5 / 6,8 / 8,7	SMA11

Ver 1

Projektnummer 41008135

Projekt Kolding Kom. Bøgehøjgård trafikstøj

De øvrige trafiktal er modtaget fra Kolding Kommune, som fremskrevne trafiktal til 2033 og fremgår af nedenstående figur.

Birkemosevej 2033 med Onfartsvej fra Nr. Bjert



Figur 2 Trafiktal modtaget fra Kolding Kommune.

I henhold til beregningsmetoden er tallene opdelt efter køretøjsfordeling og døgnfordeling. Der opereres med 3 forskellige køretøjstyper med hver sin kildestyrke, og der tages hensyn til, at støjen om aftenen og natten er mere generende end om dagen, ved at give 5 og 10 dB tillæg til henholdsvis aften-, og natperioden. For de nævnte gader er fordelingen af køretøjstyper baseret på trafikmodellen fra Kolding kommune.

Døgnfordelingen for køretøjstyperne på alle de nævnte veje er hentet fra "Nord2000, Beregning af vejstøj i Danmark" VD rapport 434/2013 på baggrund af vejtypen.

Der er for alle veje taget udgangspunkt i hastigheder fra Kolding kommunes trafikmodel, eller den lokale hastighedsgrænse, hvis der ikke forefindes et gennemsnit for vejstrækningen. For alle veje er der regnet med en vejbelægning svarende til skærvemastiksasfalt med kornstørrelse 11, som betragtes som alm. asfalt (SMA11 – yearly average).

2.4 Støjreducerende tiltag

Vest på det planlagte byggeris matrikel, mod Birkemosevej, skal der etableres jordvolde umildbart nord og vest for indgangsvejen til boligområdet. Den sydlige støjvold følger terrænets fald og har en højde på 2,7 meter. Den nordlige vold følger vejens kote, hvilket vil sige at den falder ca. en meter, fra kote 45 til 44, fra syd mod nord, og er 2 meter høj.

2.5 Resultater

Alle støjdbredelseskort er beregnet i 1,5 meter og 4,5 meter over terræn, som hhv. repræsenterer stueetagen og 1. sal.

Beregningsresultaterne kan ses på støjdbredelseskort i bilag 1 – 6, hvoraf følgende fremgår:

2.5.1 Jernbanestøj

Det kan ses, at støjbelastningen fra jernbanestøjen overholder den vejledende støjgrænse for både L_{den} og L_{max} med god margin.

2.5.2 Vejstøj

Det ses, at med de støjreducerende tiltag, overholder vejtrafikstøjen i stueetagen den vejledende støjgrænse for hele området.

Som det ses på bilag 1, ser det ud til at der forekommer overskridelser bag den nordlige støjvold, da støjen "bølger" langs støjvolden. Dette skyldes den måde SoundPLAN udregner støjdbredelseskort. Denne udregning foregår i et net af punkter, med en bestemt afstand imellem hvert punkt. SoundPLAN interpolerer mellem disse punkter, men medtager ikke forhindringer, som støjskærme og -volde, i disse interpoleringer. Dette resulterer i at SoundPLAN vil midle støjen ligeligt imellem disse beregningspunkter, og da støjvolden ligger skråt mellem punkterne, ser vi denne bølgede form. Realiteten er, at alle beregnede punkter bag støjvolden, viser resultater under $L_{den} = 58$ dB, og en støjvold på 2 meter i højden vil derfor være tilstrækkelig for dette område.

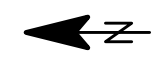
På bilag 2 ses det, at støjgrænsen for 1. sal, 4,5 meter over terræn, ikke overholdes ved den første række byggegrunde mod Birkemosevej, hvilket vil betyde, at der ikke kan bygges boliger i to etagers højde på disse grunde.

3 Afrunding

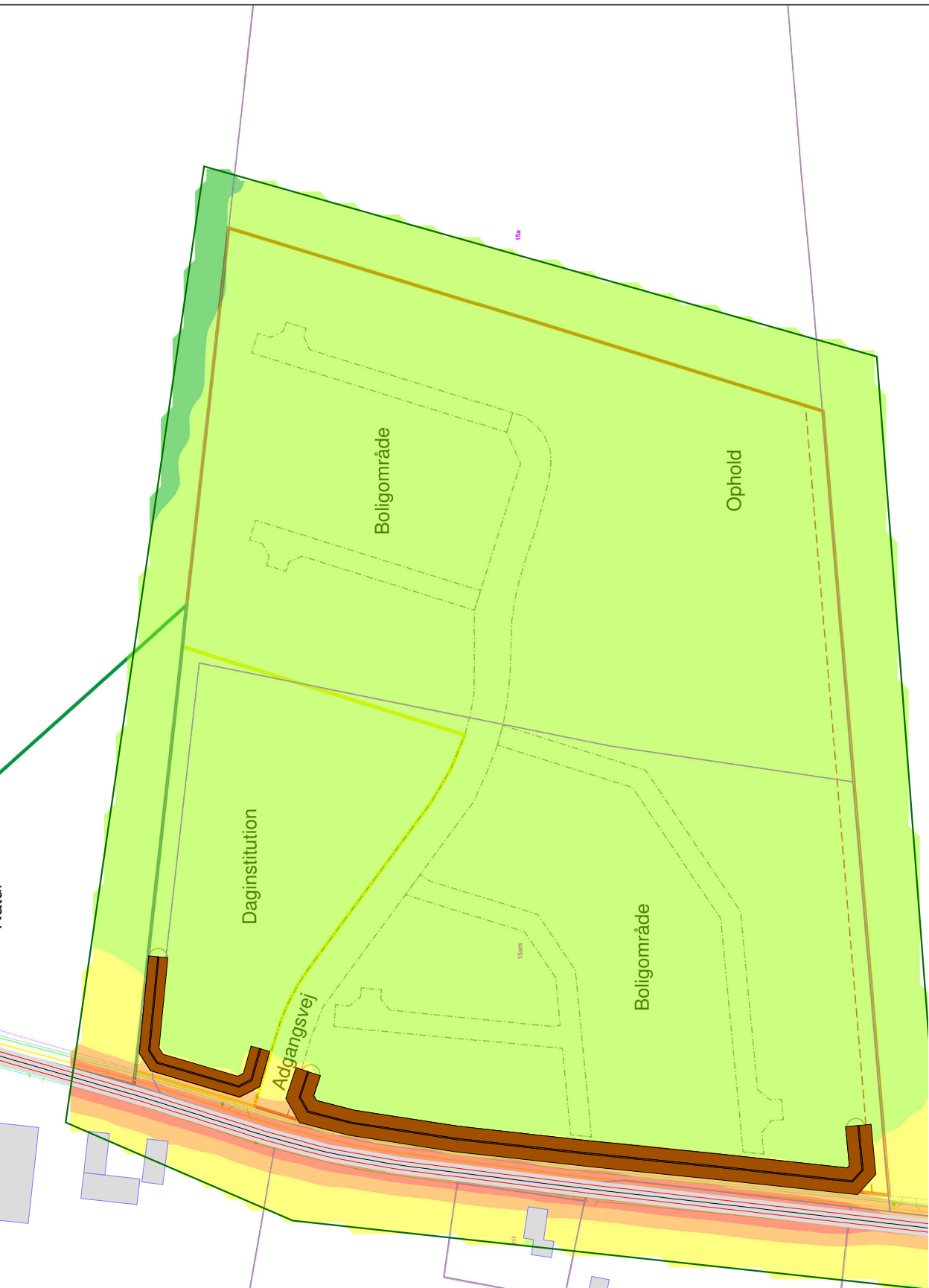
Kolding Kommune har anmodet Sweco A/S, Acoustica, om at udarbejde en redegørelse for vej- og jernbanestøjen i forbindelse med planlægningen af et nyt bolig- og institutionsområde, beliggende øst for den sydlige ende af Birkemosevej og nord for Nr. Bjertvej, Kolding.

Det kan ses, at støjbelastningen fra jernbanestøjen, og vejtrafikstøjen i stueetagen, overholder de vejledende støjgrænse for L_{den} , samt L_{max} for jernbanestøjen.

På bilag 2 ses det, at støjgrænsen for 1. sal, 4,5 meter over terræn, ikke overholdes ved den første række byggegrunde mod Birkemosevej, hvilket vil betyde, at der ikke kan bygges boliger i to etagers højde på disse grunde.



Natur



Støjniveau Lden
Beregnet 1,5 m over terræn i dB(A)



Signaturforklaring

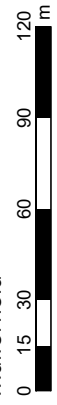
- Bygning
- Beregningsområde
- Emissionslinje vej
- Vej overflade
- Støjvold

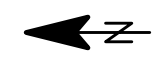
Stamoplysninger

Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2010 - 30-06-2023
 Udarbejdet af: KLNy - 13-07-2023

Bemærkninger:

Målforhold

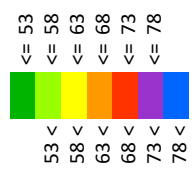




Natur



Støjniveau L_{den}
Beregnet 4,5 m over terræn i dB(A)



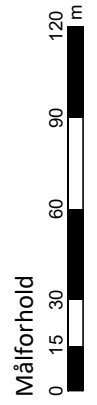
Signaturforklaring

- Bygning
- Beregningsområde
- Emissionslinje vej
- Vej overflade
- Støjvold

Stamoplysninger

Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2011 - 30-06-2023
 Udarbejdet af: KLNY - 13-07-2023

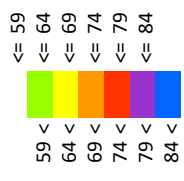
Bemærkninger:





Kolding Kommune
 Boligområde ved Bøgevej 1, 6800 Bøge
 UDKAST til disponering af boligområde og gård

Støjniveau L_{den}
 Beregnet 1,5 m over terræen i dB(A)



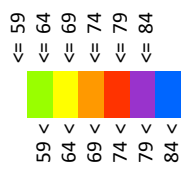
- Signaturforklaring**
- Bygning
 - Beregningsområde
 - Emissionslinje jernbane
 - Jernbane overflade
 - Jernbanespor
 - Støjvold

Stamoplysninger
 Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2100 - 23-05-2023
 Udarbejdet af: KLNY - 13-07-2023

Bemærkninger:



Støjniveau L_{den}
Beregnet 4,5 m over terræen i dB(A)



- Signaturforklaring**
- Bygning
 - Beregningsområde
 - Emissionslinje jernbane
 - Jernbane overflade
 - Jernbanespor
 - Støjvold

Stamoplysninger
 Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2101 - 23-05-2023
 Udarbejdet af: KLNY - 13-07-2023

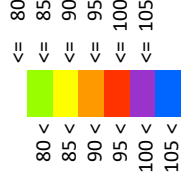
Bemærkninger:

Kolding Kommune
 Boligområde ved Bøgehøjgård
 UDCAST til disponering

Målførhold
 0 15 30 60 90 120 m



Støjniveau L_{max}
Beregnet 1,5 m over terræn i dB(A)



Signaturforklaring

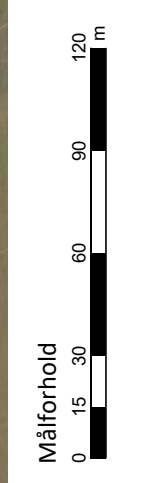
- Bygning
- Beregningsområde
- Emissionslinje jernbane
- Jernbane overflade
- Jernbanespor
- Støjvold

Stamoplysninger

Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2102 - 10-07-2023
 Udarbejdet af: KLNY - 13-07-2023

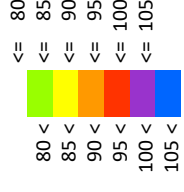
Bemærkninger:

Kolding Kommune
 Boligområde ved Bøgehøjgård
 UDCAST til disponering





Støjniveau L_{max}
Beregnet 4,5 m over terræn i dB(A)



- Signaturforklaring**
- Bygning
 - Beregningsområde
 - Emissionslinje jernbane
 - Jernbane overflade
 - Jernbanespor
 - Støjvold

Stamoplysninger
 Kunde: Kolding Kommune
 Sag: Bøgehøjgård trafikstøj
 Sagsnummer: 41008135
 Rapportnummer:
 Beregning: 2103 - 10-07-2023
 Udarbejdet af: KLNLY - 13-07-2023

Bemærkninger:

Kolding Kommune
 Boligområde ved Bøgehøjgård
 UDKAST til disposition

Målførhold
 0 15 30 60 90 120 m

Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

30. maj 2024 - Sagsnr. 24/4451 - Løbenr. 86437/24

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 28. maj 2024 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033
- Lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde.

Fra den 30. maj 2024 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

[Forside - dagsordener og referater \(kolding.dk\)](#) vælg "Byrådet" den 28/05-2024.

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på riksc@kolding.dk eller 79 79 46 28.

–

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann

Arkitekt

Bilag:

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 28. maj 2024 vedtaget tillæg 15 til Kommuneplan 2021-2033 og lokalplan 0514-11 Ved Bøgehøjgård – et boligområde.

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

Planområdet er beliggende i den nordlige del af Kolding by, øst for Birkemosevej og nord for Nr. Bjertvej.

Kommuneplantillæggets formål er at udlægge et nyt areal til byudvikling til boligformål, offentlige formål og natur- og friluftformål.

Tillægget er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. februar 2024, på følgende punkter:

- Rammeområde 0514.G2, der udlægges til fritidsformål forbliver i landzone.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til hhv. boligformål, offentligt formål og fritidsformål;

- at sikre, at byggeri og anlæg indpasses i landskabet;
- at sikre, at byggeri og anlæg tilpasses områdets topografi;
- at sikre etablering af beplantning, grønne arealer og opholdsarealer;
- at sikre bevaring af eksisterende træer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at skabe en harmonisk overgang mellem by og det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at overføre hovedparten af lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. februar 2024, på følgende punkter:

- Delområde 6 forbliver i landzone.
- Der indarbejdes bonusvirkning for etablering af bebyggelse, anlæg og matrikulære forandringer i landzone.
- På kortbilag 3 angives et areal, hvor inden for, der kan etableres regnvandsbassin i delområde 6.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Miljørapport

I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der beskriver, hvordan realisering af planlægningen forventes at påvirke miljøet. Miljørapportens sammenfattende redegørelse er offentliggjort sammen med planerne.

Retsvirkninger

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

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planerne og miljøvurderingen.

Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt (retlige spørgsmål), f.eks.:

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til den sammenfattende redegørelse,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Hvem kan klage?

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

Det er klagenævnet, der afgør, hvem er klageberettiget i en konkret sag.

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet i forhold til klager vedrørende planerne og miljøvurderingen.

Hvordan klager man?

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

Hvis du er fritaget fra at bruge Digital Post, er du også fritaget fra at anvende Klageportalen. I givet fald skal du sende din klage som et brev til Planafdelingen, By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller som mail til plan@kolding.dk.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 27. juni 2024, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven og miljøvurderingsloven.

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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