Lokalplan 1019-21

Landsbyen Dalby

Offentliggjort den 23. oktober 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed 3
Lokalplanens formål 4
Lokalplanens baggrund 4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring 18

Redegørelse

Eksisterende forhold 19
Lokalplanens indhold 21
Lokalplanens forhold til anden planlægning 29
Tilladelser fra andre myndigheder 33
Arkæologisk vurdering 35
Ekspropriation 36

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort 38
Kortbilag 2: Delområder 39
Kortbilag 3: Veje, stier, beplantning og tekniske anlæg m.v. 40
Kortbilag 4: Delområde 2 41
Kortbilag 5: Fremtidigt terræn i delområde 2 42
Kortbilag 6: Illustrationsplan 43

Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende syd for Kolding og omfatter hovedparten af den oprindelige landsby Dalby. Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 14 ha, hvoraf ca. halvdelen overføres til byzone med denne lokalplan.

Nord og vest for Dalby er der landbrugsland frem mod Dalby Møllebæk, som afslutter landskabet frem mod Kolding by. Mod øst er der på 10 år opvokset et nyt blandet boligområde. Mellem landsbyen og de nye boligkvarterer er bevaret en grøn kile, som omfattes af denne lokalplan.

Syd for Dalby starter det store åbne landbrugslandskab, som dog brydes af den lange træerække langs Alléen og af Dalby Kirke, der ligger frit uden for landsbyen Dalby.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre, at de centrale dele af landsbyen Dalby overføres til byzone, så der kan bygges nyt, hvor nedrevne landbrugsbygninger har skabt store huller i landsbyens struktur. Målet er at fastholde landsbyens historiske fortælling og genoprette dens bygningsmæssige helhed. For at bevare Dalby som en selvstændigt beliggende landsby fri af de nærliggende byudviklingsområder er den grønne kile øst for landsbyen medtaget i lokalplanen.

Lokalplanens baggrund

Med etableringen af de store byudviklingsområder på jorder, der tidligere udgjorde Dalbygård, er gårdens store driftsbygninger og det store stuehus blevet tilovers. Ejendommens ejer har nedrevet de mest slidte bygninger og ønsker med en kombination af bevaring og nybyggeri, at etablere et nyt bymiljø centralt i landsbyen, hvor gårdens bygningsmasse tidligere lå. Statslige myndigheder afviste i 2015, at denne udvikling kunne ske med Dalby beliggende i landzone, hvorfor landsbyen nu sikres gennem lokalplanlægning og overførsel til byzone. Med mange års reduktioner i antallet af landbrugsejendomme i Dalby og flere nye enfamiliehuse mellem de tidligere landbrugsejendomme er denne planmæssige omdannelse en naturlig udviklingsretning.

Med ønsket om at fortætte bebyggelsen samt fastholde og udbygge landsbyens rekreative kvaliteter tilvejebragtes lokalplanen for at bevare og udvikle.

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 bevare oplevelsen af Dalby som en selvstændigt beliggende landsby;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landsbymiljøet og landskabet;
- at sikre vejadgang fra Dalbyvej til et nyt boligområde;
- at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- at sikre eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse;
- at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse i landsbyen;
- at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer;
- at overføre dele 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.: 1ax, 1bp, 1d, 1e, 1f, 1k, 1n, 1o, 1q, 2fu, 2fv, 2l, 2n, 2v, 2q, 2r, 14, 15a, 15b, 25b, 27, 29, 31, samt del af matr. nr. 1a, 1t, 1bm, 2a, 2ed, Dalby By, Dalby samt vejlitra 7000c, 7000f og 7000h.

samt alle parceller, der efter den 01.05.2024 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2
Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2 , 3 og 4 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3
Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone med undtagelse af delområde 3 og 4: del af matr. nr. 1a, 1n og 14 Dalby By, Dalby samt vejlitra 7000c og 7000h, som vist på kortbilag 1, der fastholdes i landzone.

§ 2.4
Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse, anlæg, udstykning og ændret anvendelse i landzone, delområde 3 og 4, jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse til fritidsformål i form af natur- og friluftsområde jf. § 3.4.
- Opstilling af legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende jf. § 3.4.
- Opførelse af anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.

Bonusvirkning

Byggeri og ændret anvendelse i landzone kræver normalt landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1.

En landzonelokalplan kan fastsætte bestemmelser for byggeri og anvendelse i det åbne land, og kan, hvis den tillægges den såkaldte bonusvirkning efter planlovens § 15, stk. 4, erstatte de landzonetilladelser, der ellers ville være nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse.

Det vil sige, at der efter en landzonelokalplans vedtagelse vil kunne søges om byggetilladelse i henhold til lokalplanen uden forudgående landzonetilladelse.

- Udstykning jf. § 4.
- Etablering af veje og stier jf. § 5.1, § 5.12 og § 5.13.
- Etablering af anlæg til regnvandshåndtering jf. § 6.2, § 6.3 og § 6.4.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1

§ 3.1
Delområde 1 må kun anvendes til boligområde i form af åben-lav boligbebyggelse. Dog må beboere etablere og drive egen virksomhed, der kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne som f.eks. kontorer, serviceerhverv, offentlige formål, elektronikværksteder, laboratorier, lager, servicevirksomheder, håndværksprægede virksomheder og lignende, svarende til virksomhedsklasse 1-3.

Der må i tilknytning til den enkelte virksomhed etableres detailhandel med et areal på højst 20 m^2 for salg af produkter, som er fremstillet på virksomheden.

Der må ikke etableres virksomheder, der udgør en risiko for grundvandsforurening.

Delområde 2

§ 3.2
Inden for delområde 2 må Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger, der er markeret på kortbilag 4, anvendes til blandet bolig- og erhverv.

Anvendelse til boligformål må kun være i form af åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Anvendelse til erhvervsformål må være i form af virksomheder i virksomhedsklasse 1-2, som f.eks. kontorer, serviceerhverv, offentlige formål og lignende.

§ 3.3
Inden for delområde 2 må de øvrige byggefelter, der er markeret på kortbilag 4, kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende.

Delområde 3 og 4

§ 3.4
Delområde 3 og 4 udlægges til fritidsformål i form af natur- og friluftsområde.

Delområderne må ikke bebygges. Dog kan der i delområderne etableres veje med tilhørende rabatter og cykel- og gangstier samt opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter områdernes anvendelse til fritidsaktiviteter, leg og ophold. Desuden kan der etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.

Åben-lav boligbebyggelse

Åben-lav boligbebyggelse er parcelhuse eller villaer, der enten er opført som en énfamiliebolig eller som en tofamiliebolig med vandret lejlighedsskel eller dobbelthus med lodret skel.

Tæt-lav boligbebyggelse

Tæt-lav boligbebyggelse er karakteriseret ved enten at være helt eller delvist sammenbyggede énfamilieboliger i én til to etager. Sammenbygningen sker ved lodret skel.

Tæt-lav boligbebyggelse fremstår ofte homogen, f.eks. ved en ensartethed i bebyggelsens udformning og/eller materialer.

Tæt-lav boligbebyggelse kan være: kædehuse, rækkehuse og lignende.

Etageboligbebyggelse

Etageboligbebyggelse er boligbebyggelse i 2 etager eller derover med vandret lejlighedsskel. Der kan også være lodrette lejlighedsskel i etageboligbebyggelser.

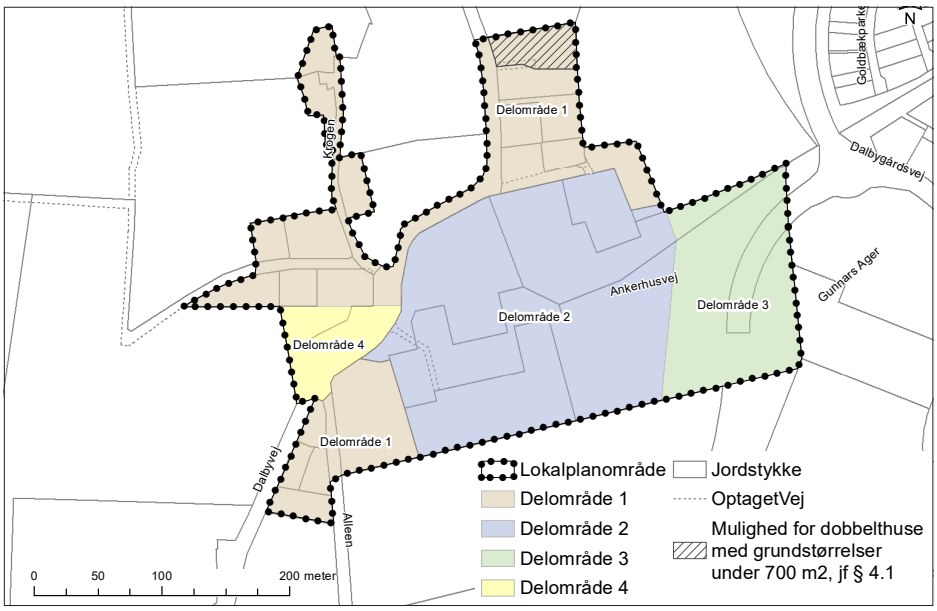


Illustration 1: Kortbilag 2 - Delområder. Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Se kortbilaget i større format bagerst i lokalplanen.

Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger

Det bevaringsværdige tidligere stuehus til Dalbygård inkl. sidebygninger må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse jf. §13.1.

Generelt

§ 3.5
Boliger i lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.6
Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder varmeforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til håndtering af regnvand m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner, vindmøller og/eller mobilantennemaster.

§ 4 Udstykning

§ 4.1
Grunde i delområde 1 skal have en størrelse på minimum 700 m^2.

Dog tillades for ejendommene, som er markeret på kortbilag 2, ved udstykning af grunde til dobbelthuse grundstørrelser under 700 m^2, såfremt det samlede grundareal til begge boliger er mindst 1.200 m^2.

§ 4.2
Boliggrunde i delområde 2 til tæt-lav boligbebyggelse skal have en størrelse på minimum 200 m^2 pr. bolig.

Lokalplanen hindrer ikke udstykning af storparceller med flere boliger pr. grund.

§ 4.3
Lokalplanen hindrer ikke udstykning af separate jordstykker til anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. fælles anlæg til håndtering af regnvand.

§ 4.4
Der må ikke ske udstykning af ejendommen beliggende på matr. nr. 2r, Dalby By, Dalby, der er markeret på kortbilag 1.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Generelt

§ 5.1
Den eksisterende vejstruktur i Dalby skal opretholdes med vejadgange fra Dalbyvej, Alléen og Krogen.

§ 5.2
Til den enkelte ejendom må kun anlægges en overkørsel i en bredde af højst 6 meter.

§ 5.3
Ved alle vej- og stitilslutninger, samt adgangsveje og interne veje i delområde 2, skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med gældende vejregler.

§ 5.4
Parkeringsarealer og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning til spildevandsnettet.

Dog skal vejbetjeningsområde B i delområde 2, som vist på kortbilag 3, anlægges med en belægning som grus og/eller pigsten.

§ 5.5
Ved udformning og indretning af veje, hovedsti og fælles parkeringspladser, såfremt de etableres med fast belægning, skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Veje

§ 5.6
Delområde 2 må kun vejbetjenes af nye vejadgange fra Dalbyvej i princippet som vist på kortbilag 3.

Delområdet inddeles i tre vejbetjeningsområder A, B og C. Der må ikke etableres andre vejforbindelser mellem de tre vejbetjeningsområder end anvist på kortbilag 3.

Eksisterende vejadgang fra Ankerhusvej skal nedlægges.

§ 5.7
I delområde 2 udlægges areal til nye boligveje og parkeringsarealer i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 5.8
Blinde boligveje skal afsluttes med vendeplads for en 12 meter lang lastbil, dog undtaget de på kortbilag 4 markeret vejstrækninger.

§ 5.9
Boligvejene i delområde 2 i vejbetjeningsområde A og C, hvis principielle tværprofil og placering er vist på hhv. illustration 2 og kortbilag 3 og 4, udlægges i en bredde på mindst 9,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter og rabatter, der er egnede til at gå på.

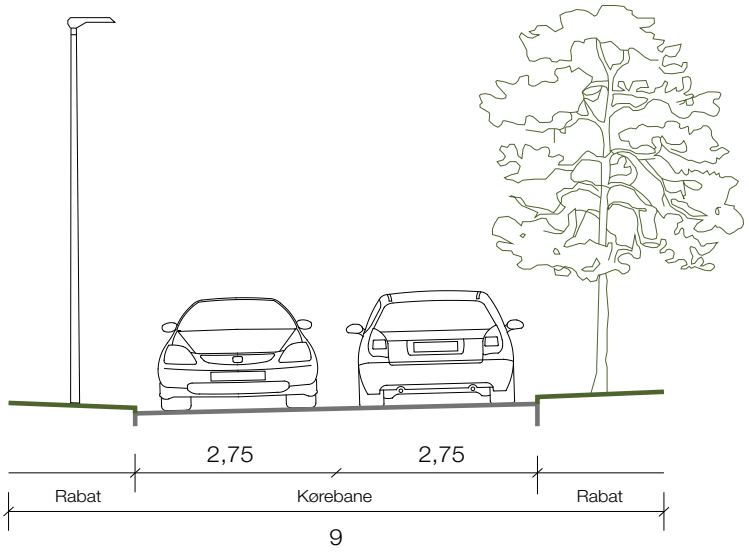


Illustration 2: Principiel tværprofil for boligvejene A og C i delområde 2.

§ 5.10
Boligvejen i delområde 2 i vejbetjeningsområde B, som er vist på kortbilag 3 og 4, udlægges i en bredde på mindst 6,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

§ 5.11
Boligvejene i delområde 2 i vejbetjeningsområde A og C skal anlægges til lav hastighed 30-40 km/t og om nødvendigt indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter gældende vejregler.
Boligvejen i delområde 2 i vejbetjeningsområde B skal anlægges til meget lav hastighed 10-20 km/t og om nødvendigt indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger efter gældende vejregler.

Stier

§ 5.12
Stiforbindelsen, der er vist som princip på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 4,0 meter og anlægges med fast belægning som asfalt, betonfliser eller lignende med lukket overflade i en bredde af mindst 2,0 meter.

§ 5.13
Lokalplanen hindrer ikke, at der kan etableres sekundære stier og trampestier i lokalplanområdet, dog ikke igennem områder med beskyttet natur.

Sekundære stier skal anlægges med en bredde på mindst 1,5 meter og etableres med vandgennemtrængelig belægning f.eks. af stenmel, ral eller lignende.

Trampestier må ikke etableres med belægning. For at markere stiforløbet kan en stribe græs slåes.

Parkering

§ 5.14
Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig på egen grund i åben-lav boligbebyggelse,
- 2 p-pladser pr. bolig i tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse,
- 2 p-pladser pr. 100 m^2 til erhverv.

§ 5.15
I delområde 2 skal der mindst anlægges følgende handicapparkering, hvor der anlægges fælles parkeringspladser:

Parkeringsanlæggets størrelse (Antal fælles p-pladser i alt)	Handicappladser til alm. bil (3,5 meter x 5,0 meter)	Handicappladser til kassevogn (4,5 meter x 9,0 meter)
1 - 9	1	1
10 - 25	1	1
26 - 50	1	2

De ovennævnte handicapparkeringspladser medregnes i de påkrævede antal parkeringspladser i § 5.14 og skal placeres i nærheden af indgange til bygningerne.

Belysning

§ 5.16
Belysning af vejareal, stiforbindelse jf. § 5.12 samt fælles parkering skal udføres i henhold til gældende vejregler.

Belysningen skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med en lyspunkthøjde på højst 9 meter for veje og parkering og højst 4,0 meter for hovedstien.

§ 6 Tekniske anlæg

Ledningsanlæg

§ 6.1
Alle lokalplanområdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, dog undtaget synlige anlæg til håndtering af regnvand.

Regnvandshåndtering

§ 6.2
Anlæg til opsamling, nedsivning og bortledning af regnvand kan udføres som faskiner eller synligt i form af regnvandsbassiner, lavninger, regnbede og lignende. Fælles anlæg til regnvandshåndtering skal etableres, så der sker en kontrolleret bortledning og nedsivning uden risiko for forurening af grundvandet.

I delområde 2 skal anlæg til opsamling, nedsivning og bortledning af regnvand placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 6.3
Synligt anlæg til håndtering af regnvand skal etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer. Anlæggene må ikke indhegnes.

Regnvandsbassiner skal desuden indpasses i landskabet med anlæg på 1:5.

§ 6.4
Ved etablering af adgangsgivende vejanlæg til områdets tekniske forsyning og anlæg skal disse etableres i niveau med det omkringliggende terræn og anlægges med vandgennemtrængelig belægning i form af græsarmering, så de indpasses naturligt i det grønne område.

Affaldshåndtering

§ 6.5
Ved åben-lav boligbebyggelse skal der ved den enkelte bolig sikres den fornødne plads til opsamling og opbevaring af mad- og restaffald samt affald til genanvendelse som f.eks. papir, glas, metal og lignende.

§ 6.6
Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der sikres den fornødne plads til opsamling og opbevaring af mad- og restaffald samt affald til genanvendelse som f.eks. papir, glas, metal og lignende, enten ved den enkelte bolig eller i fælles affaldsstationer.

Fælles affaldsstationer kan i princippet placeres, som vist på kortbilag 6. Der kan etableres andre og flere placeringer end angivet i kortbilaget, afhængig af de endelige udstykningsplaner.

§ 6.7
Ved etageboligbebyggelse skal der sikres den fornødne plads til opsamling og opbevaring af mad- og restaffald samt affald til genanvendelse som f.eks. papir, glas, metal og lignende, i fælles affaldsstationer.

§ 6.8
Ved den enkelte virksomhed skal der sikres de fornødne trafikale adgangsforhold og areal til opsamling, afhentning og håndtering af erhvervsaffald og de nødvendige affaldsfraktioner.

Anlæg til opbevaring, håndtering og afhentning af erhvervsaffald skal afskærmes mod naboejendomme og offentligt tilgængelige veje og stier.

Afskærmningen skal udføres som beplantning eller som fast hegn i samme materialer og farver, som er tilladt for ydervægge på ejendommes øvrige bebyggelse jf. §§ 8.3 og 8.4.

§ 6.9
Fælles affaldsstationer skal sikres de fornødne trafikale adgangsforhold og afskærmes med beplantning, beplantet hegn eller som fast hegn i samme materialer og farver, som er tilladt for ydervægge på ejendommes øvrige bebyggelse jf. §§ 8.3 og 8.4. Krav om afskærmning gælder dog ikke nedgravede affaldsløsninger.

Fælles affaldsstationer skal etableres på en trafiksikkerhedsmæssig måde, og der skal sikres oversigtsforhold i overenstemmelse med gældende vejregler.

Teknisk forsyning

§ 6.10
Der må ikke opsættes synlige sender- og modtagerantenner - herunder paraboler - på bygningerne, så de fremstår synlige fra veje, stier eller fællesarealer. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

§ 6.11
Anlæg til områdets tekniske forsyning må have en højde af maks. 3,5 meter over terræn og højst fylde 20 m^2 bebygget areal pr. anlæg, og skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

§ 6.12
Der må ikke opsættes vindturbiner eller husstandsvindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

Anlæg til udnyttelse af solenergi

Tekniske installationer og anlæg til udnyttelse af solenergi tillades kun jf. §§ 8.10-8.13.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1
Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre:

- 30 % ved åben-lav boligbebyggelse,
- 40 % ved tæt-lav boligbebyggelse,
- 40 % ved bebyggelse i etageboligbebyggelse,
- 40 % for erhverv og offentlige formål.

Andel på 150 m^2 af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer i delområde 2 må indgå i beregning af bebyggelsesprocenten for tæt-lav boligbebyggelse for den enkelte boliggrund i delområde 2.

§ 7.2
Bebyggelse må kun opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage og må have en højde af maksimalt 8,5 meter.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 0,8 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.3
Eksisterende, lovlig bebyggelse må genopføres efter brand.

§ 7.4
Bebyggelse må ikke opføres syd for byggelinjen markeret på kortbilag 4.

Inden for delområde 1 må der dog opføres småbygninger som garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende syd for byggelinjen, der hver er mindre end 25 m².

Inden for delområde 2 må der dog opføres indtil 3 småbygninger syd for byggelinjen, hver på indtil 20 m², der understøtter områdets anvendelse til leg og ophold.

§ 7.5
Ved etablering af boligbebyggelse i delområde 2 gælder de maksimale bygningshøjder uanset afstand til eksisterende og fremtidige skel.

§ 7.6
Ved etablering af boligbebyggelse i delområde 2 må bebyggelse opføres i skel med forskriftsmæssig brandadskillelse.

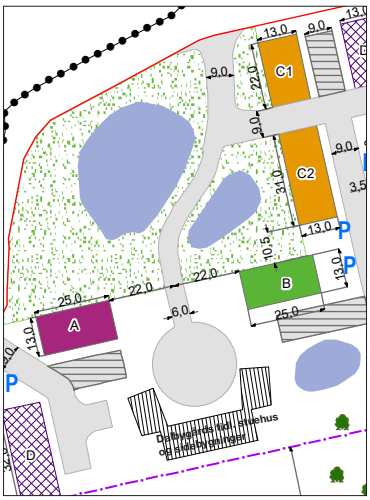
§ 7.7
Boligbebyggelse i delområde 2 skal opføres inden for de på kortbilag 4 viste byggefelter A, B, C1, C2 samt D.

Småbygninger som garager, drivhuse, udhuse og lignende kan opføres uden for de anviste byggefelter, dog ikke inden for det på kortbilag 4 markerede 'grønt ubebygget område'.

§ 7.8
Bebyggelse i byggefelt A og B skal opføres således, at langfacaderne er parallelle med langfacaderne på Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger, markeret på kortbilag 4.

Bebyggelse i byggefelt C1 og C2 skal opføres således, at langfacaderne er vinkelrette i forhold til langfacaden på Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger, markeret på kortbilag 4.

Ovenstående gælder ikke for småbygninger som garager, drivhuse, udhuse og lignende.



Udsnit af kortbilag 4, hvor byggefelt A, B, C1 og C2 ses i forhold til Dalbygård. Se kortbilaget i større format og i sin fulde udstrækning bagerst i lokalplanen.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Generelt

§ 8.1
Bebyggelse må ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

§ 8.2
Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

§ 8.3
En udvendig ombygning, ændring eller nedrivning af det bevaringsværdige tidligere stuehus til Dalbygård inkl. sidebygninger, kræver byrådets tilladelse jf. § 13.1.

Facader

§ 8.4
Bygningers ydervægge skal fremstå i blank mur, pudset eller beklædt med træ.

Mindre bygninger som carport, udhus, drivhus, overdækket terrasse og lignende samt facadepartier og mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i metal, kompositmateriale, plast, glas og beton.

§ 8.5
Bygningers ydervægge i blank mur skal fremstå i rød, gul, brun, grå eller sort tegl.

Bygningers ydervægge i pudset mur eller beklædt med træ skal fremstå i træets naturlige farve eller malet/indfarvet i hvid, grå, sort eller jordfarver, se illustration 3. Ydervægge som fremstår i metal, kompositmateriale, plast og beton skal fremstå i farverne hvid, grå, sort eller jordfarver, se illustration 3.

Illustration 3: Jordfarver
Den klassiske jordfarveskala.
Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen

Tage

§ 8.6
Bebyggelse i delområde 1 skal opføres med et ligesidet saddeltag med hældning på mellem 25 og 50 grader. Bebyggelse må opføres med halvvalmede tage, men ikke helvalmede tage.

Bebyggelse i delområde 2 skal opføres med et ligesidet saddeltag med hældning på minimum 45 grader. Bebyggelse må opføres med halvvalmede tage, men ikke helvalmede tage.

Tage på garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende mindre bygninger må udføres med andre tagformer.

§ 8.7
Tage skal udføres med teglsten, betontagsten, tagpap, bølgepladetag, stålplader med stående false, strå eller dækket med vegetation - såkaldt grønne tage.

Tage på mindre bygninger som carport, udhus, overdækket terrasse og lignende må desuden udføres med andre materialer.

§ 8.8
Tage skal fremstå i farverne teglrød, grå eller sort undtaget tage dækket med vegetation eller strå jf. § 8.7.

Tage på mindre bygningsdele og bygninger som garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende må desuden også fremstå med transparent tagbeklædning.

§ 8.9
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14.

Glanstal

Glanstrin 05 svarer til helmat, 10 svarer til mat, 30 svarer til halvmat, 60 svarer til halvblank, og 90 svarer til blank.

§ 8.10
Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2 skal bebyggelse opføres som en samlet enhed og fremstå med en ensartethed i udformning, farver og materialer inden for området.

Tekniske installationer

§ 8.11
Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke placeres på terræn.

§ 8.12
Tekniske installationer og anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke være synlige fra terræn, medmindre de udføres som en integreret del af bygningens samlede arkitektoniske udtryk, se illustration 4.

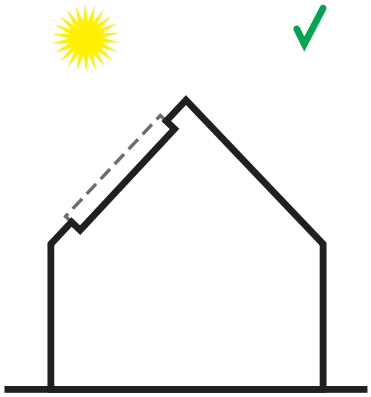


Illustration 4: Eksempel på tekniske installationer som en integreret del af bygningskroppen.

§ 8.13
Hvor anlæg til udnyttelse af solenergi er synligt fra terræn, skal de gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

§ 8.14
Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilations- og klimaanlæg og lignende, skal indeholdes i bygningskroppen eller på anden måde afskærmes eller indpasses, så de ikke fremstår synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

Skiltning

§ 8.15
Ved etablering af erhverv i boligen må der opsættes et skilt, med en størrelse på højst 30 x 42 centimeter ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter ved indkørslen til egen grund.

§ 8.16
For skiltning og reklamering ved ejendomme til erhverv gælder følgende:

- Ved stikveje må der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,0 meter højt.

- Ved hver virksomhed må der opstilles ét skilt på maksimalt 2,0 m². Skiltet må ikke være højere end 2,0 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.
- Skiltning udover det ovennævnte skal foregå som skilte monteret på bygninger og må maksimalt udgøre 2,0 m² pr. 30 meter facade.
- Der må kun opstilles ét skilt pr. ejendom. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom skal alle virksomheder have plads på samme skilt.
- Digital skiltning samt bevægeligt eller blinkende lys tillades ikke.

§ 8.17
Ved skiltning skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

§ 8.18
Der må ikke opstilles flagstænger til skiltnings- eller reklameformål.

§ 9 Ubebyggede arealer

Generelt

§ 9.1
Der må i lokalplanområdet ikke foretages udendørs oplagring uden for indhegnede eller med beplantning afskærmede arealer.

§ 9.2
Der må i delområde 2 ikke parkeres lastbiler eller henstilles lystbåde med en højde over 1,8 meter, campingvogne, lastvognstrailere og lignende, samt uindregistrerede køretøjer.

§ 9.3
Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, private haver, anlæg til håndtering af regnvand, ophold, legeområde og lignende skal fremstå som grønt areal med naturpræg.

Opholdsarealer

§ 9.4
Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst:

- For åben-lav boligbebyggelse skal der på den pågældende grund etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etageareal for bolig.
- For tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse i delområde 2 skal der etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 50 % af etageareal af de pågældende boliger. Disse udendørs opholdsarealer kan etableres som private og/eller fælles arealer eller som en kombination af disse. Derudover skal der for tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af delområdets samlede areal. Disse opholdsarealer skal etableres inden for det pågældende delområde.
- For erhverv skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 15 % af etagearealet, dog undtaget lager og lignende uden betydelig bemanding.

§ 9.5
Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Arealer til regnvandshåndtering kan medregnes i opholdsarealerne, hvis de kan anvendes til ophold i tørre perioder.

Befæstelsesgrad

§ 9.6
Befæstelsesgraden på den enkelte grund må ikke være højere end 50 %.

Hvis der befæstes ud over den maksimalt tilladte befæstelsesgrad, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den maksimalt tilladte befæstelsesgrad.

Ved etablering af tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse i delområde 2 kan befæstelsesgraden dog beregnes i forhold til delområdet som helhed.

§ 9.7
Veje, parkeringsarealer og pladser for oplagring eller håndtering af affald, genbrugsmaterialer eller miljøfarlige stoffer skal udføres med en fast belægning, som muliggør opsamling af afstrømmende vand.

Dige, hegn og beplantning

§ 9.8
Det på kortbilag 3 viste beskyttede sten- og jorddige skal bevares urørt. Det eksisterende levende hegn på diget skal bevares i sin udstrækning, men tillades fornyet hvert 6.-10. år i form af "stævning", hvor hegnet skæres ned til en højde på 20-30 cm.

Der udlægges en beskyttelseszone med en bredde på 7,0 meter fra digets fod. Beskyttelseszonen skal fremstå med græs eller blomstergræs og skal friholdes for byggeri og anlæg, hegn, terrænregulering samt beplantning.

§ 9.9
De på kortbilag 4 viste bevaringsværdige træer skal bevares.

Der må under anlæg og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge træerne eller væsentligt forringe deres levevilkår.

§ 9.10
I delområde 2 skal hegn plantes som hæk eller levende hegn. Dog tillades fast hegn i træ i følgende tilfælde:

- umiddelbart ved bygningers ydermure i forbindelse med afskærmning mellem terrasser;
- i forbindelse med afskærmning af fælles affaldsstationer jf. § 6.9;
- i forbindelse med forhaverne i vejbetjeningsområde C jf. § 9.11.

Fast hegn i træ skal fremstå ubehandlet, olieret eller malet i sort eller hvid.

Ved hegn mod vej og sti skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne jf. § 5.3.

§ 9.11

I vejbetjeningsområde C må der mellem bebyggelse og adgangsgivende vej (forhave) ikke etableres hegn med en højde på over 0,8 meter. Dog er hegn i skel mellem naboboliggrunde undtaget.

Hegn skal plantes som hæk/levende hegn eller etableres som fast hegn i træ.

§ 9.12
Grønne fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå med græs eller blomstergræs samt træer og buske af hjemmehørende arter i mindre grupper eller solitært. Der kan desuden plantes hæk samt frugttræer og -buske på arealerne.

Ibrugtagning

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

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

§ 10 Terræn

§ 10.1
Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke i delområde 1, 3 og 4. Dog undtages terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 10.2
I delområde 2 tillades kun terrænregulering på +/- 0,5 meter i henhold til fremtidigt terræn, som vist på kortbilag 5. Dog undtages terrænregulering i forbindelse med etablering af anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 10.3
Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med tæt-lav boligbebyggelse i delområde 2, anlæg til vej og anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 10.4
Terrænregulering skal afpasses jævnt det naturlige terræn eller etableres ved hjælp af støttemure med en maksimal højde på 0,5 meter.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1
Ny bebyggelse og anlæg i delområde 2 må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse er etableret:

- de i § 5 nævnte veje, stier, belysning og parkeringspladser,
- de i § 6 nævnte anlæg til opsamling af affald,
- det i § 6 nævnte anlæg til håndtering af regnvand, og
- de i § 9 nævnte opholdsarealer.

Ved etapevis udbygning skal de adgangsgivende veje og de til bebyggelsen hørende parkeringspladser, affaldsanlæg og opholdsarealer etableres.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1
Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde 2 medmindre der kun findes en ejendom, dog undtaget Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger markeret på kortbilag 4. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg i delområdet.

§ 12.2
Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra byrådet sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§ 12.3
Grundejerforeningen skal oprettes, når byrådet kræver det. Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranledning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og taget i brug. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter mødet.

§ 12.4
Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

§ 12.5
Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

§ 12.6
Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg i delområde 2, der er nævnt i § 9, dog undtaget drift af anlæg til håndtering af regnvand. 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

§ 13.1
Det bevaringsværdige tidligere stuehus til Dalbygård inkl. sidebygninger, som er markeret på kortbilag 4, må ikke nedrives, udvendigt ombygges eller på anden måde ændres udvendigt uden byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde. Dette gælder også dør-, vindues- og altanudskiftninger, ændringer i materialevalg, farvesætning, vinduesformater og udformning i øvrigt.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 16 Retsvirkninger

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1
Efter endelig 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 hvis dispensationen 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 en 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 det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;

§ 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 Plan og Teknik den 10. juni 2024.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 13. juni 2024.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan og Teknik den 01. oktober 2024.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 23. oktober 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

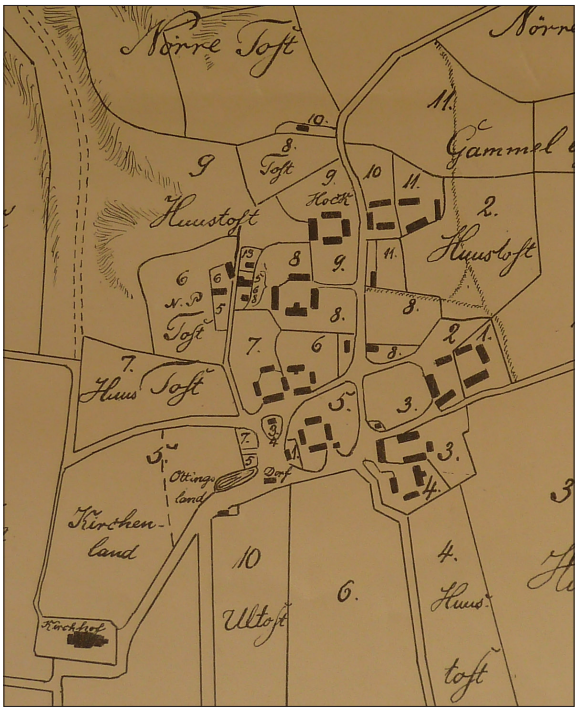
Omgivelser

Lokalplanområdet er beliggende syd for Kolding og omfatter den oprindelige landsby, Dalby.

Nord og vest for Dalby er landbrugsarealer frem mod Dalby Møllebæk, der afslutter landskabet frem mod Kolding by. Mod øst er der i løbet af de sidste 10 år vokset et nyt blandet boligområde op, som overvejende består af parcelhuse. Mellem landsbyen og de nye boligkvarterer er bevaret en grøn kile, der adskiller den oprindelige landsby og de nye parcelhuse.

Syd for Dalby starter det store åbne landbrugslandskab, som dog brydes af den lange træerække langs Alléen og af Dalby Kirke, der ligger frit uden for landsbyen Dalby.

Skråfoto, som viser landsbyen Dalby.

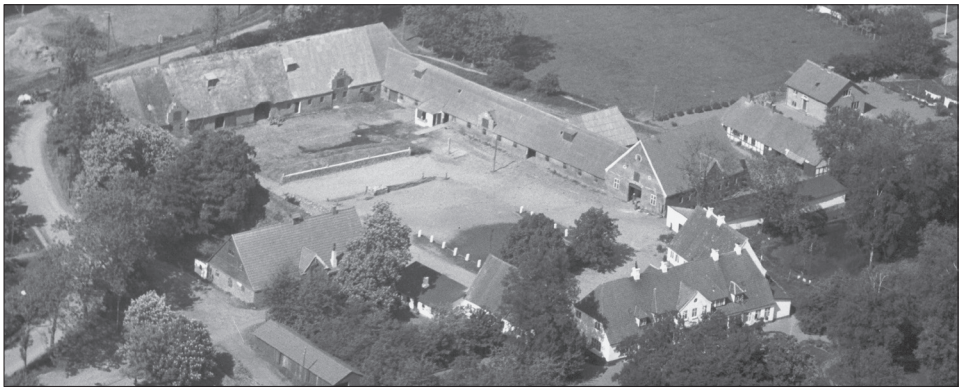


Øverst til venstre ses et udsnit af udskiftningskort fra 1793, der viser landsbyen Dalby. På dette tidspunkt efter udskiftningen af jordene lå alle gårdene stadigvæk samlet i byen. Gård nr. 5 er Dalbygård.

Øverst til højre ses landsbyen Dalby, som byen tager sig ud i 2023. Kun gårdene Dalbygård og Ankerhus er tilbage efter den store udflytning af landsbyens gårde i 1800-tallet.

Midterst ses Dalbygård i 1947. Bemærk Dalbyvej, der går på ydersiden langs facaderne på 2 af de 3 sammenbyggede driftsbygninger. Gårdens bygninger ligger stramt symmetrisk – som en herregårds - om en akse ret gennem hovedbygningen.

På billederne nederst ses hhv. den tidligere hovedbygning, Dalbygård, og de tilhørende driftsbygninger, som bygningerne tager sig ud i dag. Ved realisering af boligprojektet i delområde 2 forudsættes de eksisterende driftsbygninger, på det nederste billede, nedrevet.



Landsbyen Dalby

Landsbyen Dalby er forholdsvis lille, og bebyggelsen ligger langs Dalbyvej og et par små sideveje. Mod syd afsluttes landsbyen af Dalby Kirke og mod nord af den store gård Ankerhus. Midt i byen ligger den anden store gård, Dalbygård. Landsbyens øvrige bebyggelse består af mere eller mindre ombyggede småhuse og nyere parcelhuse.

Oprindeligt lå alle gårde samlet i byen nordøst for kirken, men i løbet af 1800-tallet flyttede gårdene ud. Kun Ankerhus og Dalbygård blev tilbage. Derfor fremstår landsbyen i dag fragmenteret og efter nedrivninger med store huller i landsbyens struktur.

Dalbygård

Ved udskiftningen i år 1793 bestod Dalby af i alt 12 gårde, der lå tæt i landsbyen om Dalbyvej. Egnen var med sin beliggenhed syd for grænsen i Kolding heldig at have gode muligheder for at eksportere stude til de tyske markeder. Ad den vej blev især ejeren af Dalbygård velhavende og opkøbte jorde fra landsbyens andre gårde. Omkring 1850'erne havde Dalbygård nået et jordtilliggende på 1.000 tdr. land. Gården blev med sin størrelse den absolut dominerende i landsbyen. Men personerne på gården gjorde sig også bemærkede i og uden for landsbyen. Andreas Petersen, der ejede Dalbygård på sin storhedstid, var medlem af den Slesvigske Stænderforsamling og hans familie tilknyttet til Brødremenigheden i Christiansfeld. Erik Juhl, der købte Dalbygård i 1927, var sognerådsformand i perioderne 1929-46 og igen fra 1958-70.

Dalbygård blev centrum i byudviklingen af Dalbyområdet, da Kolding Kommune i 2006 købte gården for på dens jorde at realisere den byvækst, som Strukturplan Dalby-Vonsild fra 2005 havde anvist. Selve gården, der på det tidspunkt bestod af stuehuset fra 1824, de ældre driftsbygninger omkring gårdspladsen og en række nyere bygninger – herunder 4 store haller fra 1980'erne og 90'erne – blev delt, så kommunen frasolgte hovedparten inkl. stuehuset til en privat. Der blev igangsat en renovering af stuehuset, og de nedslidte driftsbygninger blev revet ned. Kommunen anvendte de nyere haller til forskellige fritidsformål, men nu er bygningerne udtjente og Dalbygårdområdet modent på omdannelse.

Dalbygårds historie er nært sammenhængende med landsbyens. Men bygningsmassen på gården er, med undtagelse af stuehuset, der er registreret med en bevaringsmæssig værdi på 4 og optaget på Kommuneplanens liste over bevaringsværdige bygninger, af nyere dato, forfalden eller væsentligt ombygget. Med bevaring af Dalbygård i landsbyen Dalby er ambitionen at bevare stuehuset med historiske facader og materialer samt etablere en bebyggelsesstruktur omkring det, der reetablerer bygningen i et bygningsmiljø, så oplevelsen af Dalby som en landsby af gårde styrkes.

Ejendommen Dalbygård, stuehus inkl. sidebygninger, er i Kommuneatlas Kolding registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdi 4.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter størstedelen af landsbyen Dalby. Lokalplanen skal give mulighed for udvikling med nye boliger og samtidig sikre de kulturhistoriske værdier i landsbyen.

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i tre hovedområder:

- Delområde 1 omfatter den eksisterende bygningsmasse, som udgør størstedelen af landsbyen Dalby. Lokalplanen udlægger delområdet til boligformål. Dog må beboere etablere og drive egen virksomhed, hvis virksomheden kun giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne (virksomhedsklasse 1-3), svarende til den karaktér, der oftest kendetegner en mindre landsby som Dalby.
- Delområde 2 omfatter Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger samt de omkringliggende arealer. Lokalplanen tillader, at Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger må indrettes til både erhverv i virksomhedsklasse 1-2 samt boliger med vandret og lodret lejlighedsskel. På arealerne beliggende øst og vest for den tidligere Dalbygård åbner lokalplanen op for, at der kan opføres boliger som tæt-lav boligbebyggelse i form af klynge,

række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende. I delområde 2 er erhverv i egen bolig tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempel på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

- Delområde 3 og 4 udlægges til fritidsformål i form af natur- og friluftsområde. Delområderne må ikke bebygges. Dog tillader lokalplanens bestemmelser, at der må etableres veje, cykel- og gangstier, opføres anlæg til områdets tekniske forsyning samt opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende.

Med endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres dele af lokalplanområdet, delområde 1 og 2, fra landzone til byzone. Delområderne 3 og 4 fastholdes i landzone.

Virksomhedsklasser

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tættest ved forureningsfølsom anvendelse.

Virksomhedsklassen vurderes konkret for hver enkelt virksomhed.

Det er dog ikke tilladt at etablere virksomhed med risiko for forurening af grundvandet, da en stor del af Dalby er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsopland. Om en virksomhed udgør en risiko for grundvandet vil bero på en konkret vurdering og afgøres ikke af virksomhedsklassen. Oftest vil afbødende foranstaltninger kunne sikre grundvandet mod forurening og muliggøre virksomhedsdriften.

Veje, stier og parkering

Veje

Overordnet skal den eksisterende vejstruktur i Dalby opretholdes med vejadgange fra Dalbyvej, Alléen og Krogen. Herudover fastlægger lokalplanen bestemmelser om placering af vejadgange til delområde 2, Dalbygårds tidligere stuehus og sidebygninger med omkringliggende arealer, som alle er vist på kortbilag.

Ved vej- og stitilslutninger, samt internt i det nye boligområde i delområde 2, skal der sikres gode oversigtsforhold i henhold til vejreglernes bestemmelser.

Lokalplanen udlægger arealer til interne veje i delområde 2, 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 m.m.

Boligvejene i delområde 2 udlægges til kørsel med hhv. lav hastighed 30-40 km/t og meget lav hastighed 10-20 km/t og skal indrettes med hastighedsdæmpende foranstaltninger om nødvendigt, f.eks. i form af bump, hævede flader, indsnævringer af kørebane og lignende, så områdets beboere kan færdes trygt i området.

Vendepladser skal dimensioneres til lastbiler i henhold til vejreglerne, sådan at der sikres adgang til det nye boligområde i delområde 2 for renovationskøretøjer og redningskøretøjer uden at disse skal bakke ud. Dog undtages to mindre vejstrækninger, da delområdet er indrettet således, at lastbiler, renovationskøretøjer m.m. ikke forudsætter kørsel her og således vejbetjener de udtaget vejstrækninger kun få boliger.

Stier

Lokalplanen stiller krav om etablering af en stiforbindelse, som forbinder boligområdet med Ankerhusvej og de øvrige nyere boligkvarterer mod øst. Herudover muliggør lokalplanen etablering af stiforbindelser, der sikrer, at det nye boligområde i delområde 2 kan få god forbindelse til det eksisterende vej- og stinet.

Stiforbindelsen markeret på kortbilag 3 skal anlægges med fast belægning. Sekundære stier, som supplerer den overordnede stistruktur med f.eks. mindre genveje og lignende, skal anlægges med vandgennemtrængelig belægning.

Parkering

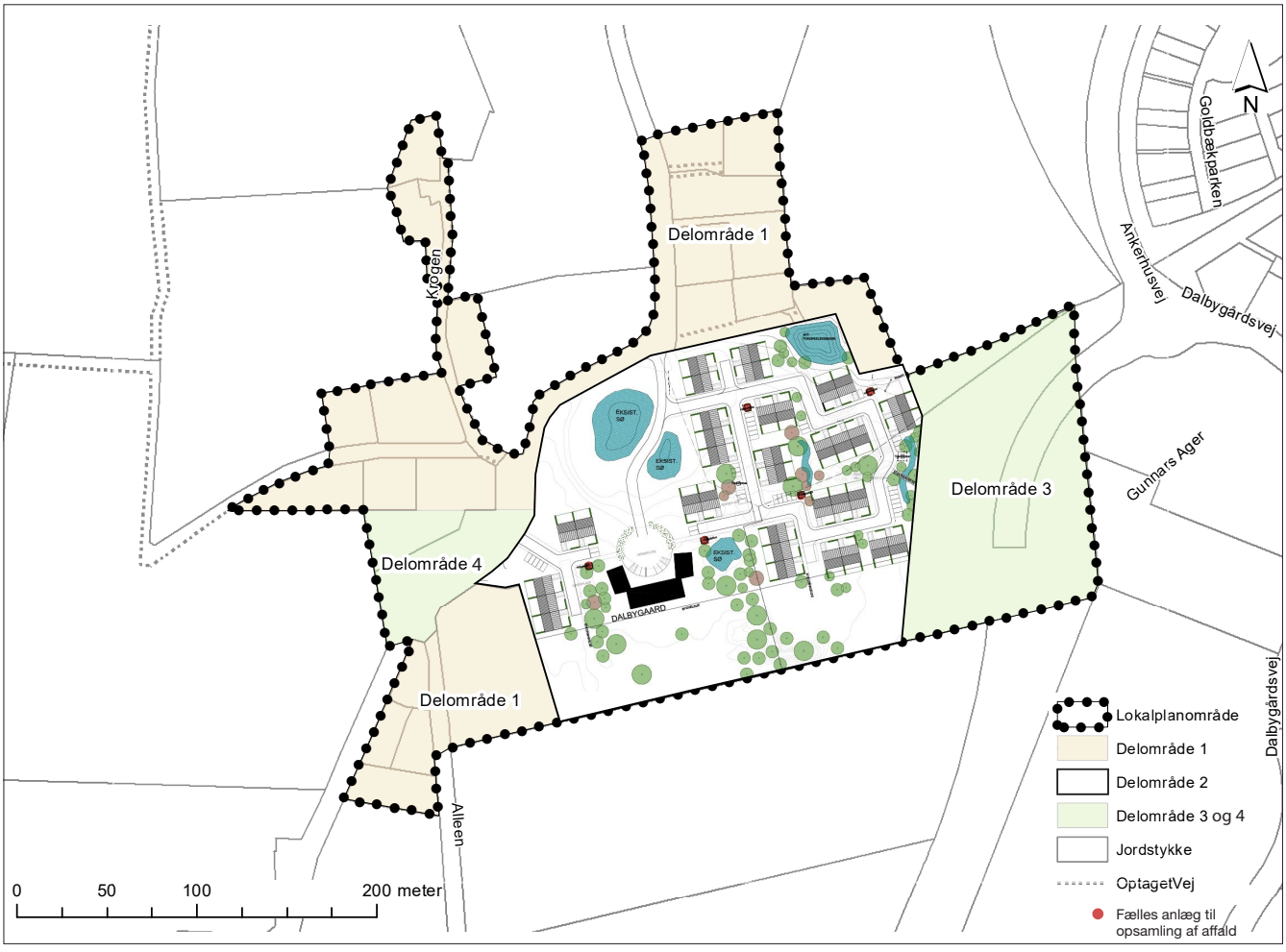
For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for lokalplanområdet. For åben-lav boligbebyggelse gælder, at parkering skal anlægges på egen grund, mens der for tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse gives mulighed for, at parkering kan etableres som privat parkering på egen grund, som fælles parkering eller som en kombination af privat og fælles parkering.

Lokalplanens bestemmelser tillader ikke parkering af lastbiler og henstilling af lystbåde, campingvogne, lastvognstrailere, uindregistrerede køretøjer og lignende i delområde 2. Forbuddet skal forhindre evt. nabostridigheder samt dæmme op for ovenstående køretøjers skæmmende og negative indvirkning på oplevelsen af boligområdet.

Bebyggelse

For at sikre en indpasning og bevaring af landsbyen Dalby har lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at områdets bebyggelse i skala, placering, farver og udformning indskriver sig naturligt i den oprindelige landsby og dennes struktur.

Illustrationsplan, som viser en af mulighederne for, hvordan delområde 2 kan komme til at se ud efter planens realisering. Se kortbilag 6 bagerst i denne lokalplan.



Bebyggelsens omfang og placering

Det indgår i lokalplanens formål, at byggeri og anlæg skal indpasses i landsbymiljøet og landskabet. Derfor giver lokalplanen kun mulighed for, at områdets bebyggelse kan opføres i maksimalt 1 etage med udnyttelig tagetage, så den klassiske landsbyskala og bygningstypologi fastholdes og styrkes.

I delområde 2 udlægger lokalplanen byggefelter til tæt-lav boligbebyggelse. Det sker for at sikre en bebyggelsesstruktur i delområdet, som afspejler landsbyens historiske gade- og gårdmiljøer, hvor bebyggelsen etableres som en samlet homogen bebyggelse i små enheder omkring en fælles intern lukket vej. Strukturen skal sikre, at der dannes et intimt rum imellem husene omkring vejen for at understøtte fællesskabet og samtidig sikre mulighed for etablering af private haver i forbindelse med den enkelte bolig.

Mod syd udlægger lokalplanen en byggelinje, som skal sikre en harmonisk overgang mellem landsbyen og landskabet, samt på afstand bevare oplevelsen af Dalbygårds historiske bygningsmasse. Således skal området mellem byggelinjen og de omkringliggende landbrugsarealer henligge som grønt areal, hvorfor lokalplanen her kun tillader opførelse af 3 småbygninger i delområde 2.

For at sikre mulighed for at en senere udstykning af en storparcel kan gennemføres, tilsidesættes det skråhøjdegrænseplan i delområde 2. Herved kan de enkelte boliger med tilhørende udhuse, haver m.m. udstykkes som selvstændige parceller.

Lokalplanen tillader ikke udstykning af ejendommen beliggende på matr. nr. 2r, Dalby By, Dalby, efter ønske fra ejendommens ejer.

Bebyggelsens udformning og fremtræden

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

Lokalplanen tillader, at bygningers ydervægge kan fremstå beklædt med træ i træets naturlige farve. Med naturlig farve forstås, at træbeklædningen gerne må stå ubehandlet, varmebehandlet eller påført træbeskyttelse, så længe, at overfladebehandlingen ikke slører træets struktur så meget, at træets åretegninger ikke længere kan ses.

Efter en konkret vurdering af en 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.

I hele lokalplanområdet må bebyggelse ikke udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget, eller som bjælkehuse, fordi der ønskes bebyggelse af bymæssig karakter.

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.

Dalbygårds historiske udseende i facader og bygningernes materialer skal fastholdes. Derfor skal tilføjelser, ændringer, nye bygningsdele og materialer godkendes særskilt, således at det sikres, at de ikke negativt påvirker bygningernes bevaringsmæssige kvaliteter. Se også redegørelsens afsnit vedr. bevaring.

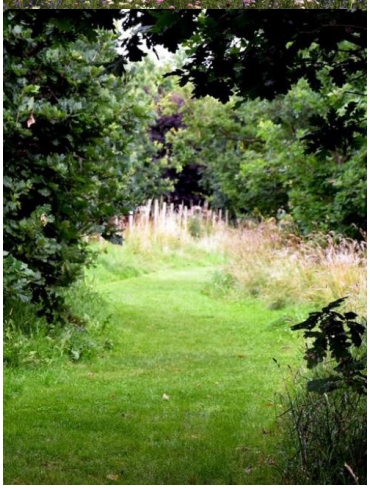
Tekniske anlæg

For at sikre en grøn karakter i lokalplanområdet, må anlæg til udnyttelse af solenergi ikke placeres på terræn. For at anlæggene ikke virker dominerende/skæmmende, må de ikke være synlige fra terræn, 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 eller indpasses f.eks. gennem farvevalg, så de ikke fremstår synlige fra veje, stier eller fællesarealer.

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.



Af hensyn til landsbymiljøet tillades ikke opsætning af mobilantennemaster, vindturbiner, husstandsvindmøller og minimøller i området.

Affaldshåndtering

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen sikres arealer til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner.

Inden for delområde 2 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. Eksempler på placering af fælles anlæg i delområde 2 til opsamling af affald fremgår af lokalplanens illustrationsplan, se kortbilag 6.

Lokalplanen har bestemmelser, som sikrer, at anlæg til opsamling af affald afskærmes, da disse ellers vil virke skæmmende i forhold til oplevelsen af landsbymiljøet.

Regnvandshåndtering

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at synligt 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.

I delområde 2 udlægges der areal til synlige anlæg til håndtering af regnvand, herunder regnvandsbassiner, i den østlige og sydlige del af delområdet. Eksempler på anlæg til regnvandshåndtering i delområde 2 fremgår af lokalplanens kortbilag 3. Placeringen og udformningen er vejledende og der kan derfor etableres andre og flere placeringer end angivet i kortbilaget, afhængig af de endelige udstykningsplaner.

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.

Lokalplanen indeholder bestemmelser i forhold til det nødvendige omfang af private og fælles opholdsarealer. Ved tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse giver lokalplanen mulighed for, at de udendørs opholdsarealer kan etableres som private haver, fællesarealer eller som en kombination af disse.

Grønne områder, landskab og beplantning

Beplantning og hegn

Lokalplanområdet skal beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter. Kravet 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.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af eksisterende beplantning, som har natur- og karakterskabende værdi for området og visuel betydning for oplevelsen af landsbyen. Lokalplanen tillader, at beplantningen kan beskæres og udskiftes ved sædvanlig pleje og fornyelse.

I delområde 2 tillader lokalplanen ikke, at der plantes hæk eller opsættes hegn med en højde på over 0,8 meter mod vej (forhave). Baggrunden er, at det nye boligområde i delområde 2 skal afspejle landsbyens historiske åbne gade- og gårdmiljøer, hvor boligbebyggelsen etableres som en samlet homogen bebyggelse i små enheder omkring en intern lukket boligvej med visuel forbindelse.

For at opbløde overgangen mellem land og by stiller lokalplanen krav om, at hegn i delområde 2 som udganspunkt skal plantes som hæk/levende hegn.

Grønne fælles fri- og opholdsarealer

For at sikre et levende grønt miljø i området, skal de grønne fælles fri- og opholdsarealer i delområde 2 fremstå som græsland med mulighed for urtegræsvegetation, samt evt. buske

og træer. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske på friarealerne. Desuden hindrer lokalplanen ikke, at det vælges at lade naturen selv indfinde sig i området. De grønne arealer skal være med til at skabe plads og levemulighed for vilde bier, sommerfugle og fugle og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i området.

Grundejerforeninger og private haveejere kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i det enkelte boligområde 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. Det optimale slåningstidspunkt er i september. Det anbefales at slå 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.

Syd for Dalbygårds tidligere stuehus udlægges en byggelinje som er med til at sikre, at Dalbygårds gamle have bevares som et stort grønt rekreativt uderum.

Terræn

Lokalplanen har til formål at sikre en indpasning og bevaring af områdets topografi og naturkvaliteter, så det nye boligområde indgår naturligt i det eksisterende landskab og historiske landsbymiljø. 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.

I delområde 2 fastsætter lokalplanen særskilte bestemmelser vedrørende terrænregulering for at muliggøre en genopretning af det tidligere terræn, som blev ændret i forbindelse med opførelsen af de store driftsbygninger.

Bevaring

Ejendommen Dalbygård, stuehus inkl. sidebygninger, er i Kommuneatlas Kolding registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdi 4. For at sikre disse bygninger fremover, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sålbænke m.v. samt til ombygning eller nedrivning.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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. Samt hvorfor planen er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været belyst, og hvordan de væsentlige indvirkninger på miljøet vil blive overvåget.

Støj og vibrationer

Ifølge planlovens § 15a 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 foretaget en overordnet vurdering af eksisterende og fremtidig vejtrafik på Dalbyvej. Med udgangspunkt i seneste trafiktal for Dalbyvej på 1.145 køretøjer pr. døgn målt i 2022 og fremskrivning med 3,2 % jf. Vejdirektoratets værktøj "Trafikkens udvikling i tal" til 2034 vurderes det, at Miljøstyrelsens støjgrænseværdier kan overholdes ved boliger og opholdsarealer.

Lokalplanområdet udlægges til blandet bolig og erhverv. De erhverv, der tillades inden for lokalplanområdet, er afstemt i forhold til virksomhedsklasser således, at de ikke væsentligt påvirker områdets boliger negativt.

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 der mellem lokalplanområdet og omkringliggende landbrug allerede i dag ligger bebyggelse i samme højde med følsom anvendelse, og at karakteren og afstanden til landbrugene 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 ifølge 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.

Nedenstående kortbilag viser de konstaterede og mulige forureninger, der i øjeblikket er kortlagt.

Kortet viser de kortlagte jordforurenede områder inden for lokalplanen.

Et areal er kortlagt på vidensniveau V2, hvis der er tilvejebragt et dokumentationsgrundlag, der gør, at det med høj grad af sikkerhed kan lægges til grund, at der på arealet er en jordforurening af en sådan art og koncentration, at forureningen kan have skadelig virkning på mennesker og miljø.

Bygherren skal ansøge Kolding Kommune om tilladelse, før anvendelsen af arealet ændres til miljøfølsom arealanvendelse. Se i øvrigt afsnittet 'Tilladelser efter anden lovgivning'.

Ved områdets overførsel fra landzone til byzone undtages jord på arealet fra områdeklassificeringen jf. jordforureningsloven.

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 "Svanemosen", som ligger 5,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har kendskab til forekomst af bilag IV-arten Løvfrø i mindst én af de i alt fire § 3 beskyttede søer inden for lokalplanområdet. Søernes tilstand ændres eller påvirkes ikke af planens muligheder. Arealerne omkring søerne, hvor tilstanden ændres som følge af planlægningen (hovedsageligt mod øst), vurderes ikke at være et egnet levested for bilag IV-arten Løvfrø på grund af arealernes hitidige anvendelse. Derfor vurderes det, at det kun potentielt er bilag IV-arten Flagermus, der vil være påvirket af planlægningen. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig på arealer inden for planområdet. 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.

Der er foretaget en undersøgelse af forekomsten af bilag IV-arten Flagermus i lokalplanområdet, hvor der med lytning i august og september 2023 er påvist forekomst af flere flagermusarter i lokalplanområdet. Lokalplanen ledsages af en miljørapport, hvor planlægningens sandsynlige påvirkning af flagermus belyses nærmere.

Sammenfattende vurderes det, at bilag IV-arten Flagermus vil blive påvirket ved en realisering af planlægningen. Det vurderes dog, at påvirkningen kan afværges eller kompenseres i tilstrækkelig grad til, at den økologiske funktionalitet for de relevante arter af flagermus i området kan opretholdes på minimum samme niveau, som ved de eksisterende forhold.

Der er i planloven ikke hjemmel til i lokalplanen at fastsætte bestemmelser om varetagelse af hensynet til flagermus som f.eks. bestemmelser om tidspunkt for arbejdet eller forudgående tilvejebringelse af erstatningslevesteder. Ved en realisering af planlægningen skal gældende regler vedr. bilag IV-arter dog overholdes, herunder bl.a. naturbeskyttelsesloven og artsfredningsbekendtgørelsen.

Kortet viser naturinteresser, der er beliggende inden for lokalplanområdet.

Beskyttet natur

Centralt i lokalplanområdet er fire mindre søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Jf. naturbeskyttelseslovens § 3, må der ikke ske ændringer i tilstanden af beskyttet natur.

Lokalplanens byggefelter til boligbebyggelse er afgrænset, så der holdes en respektafstand på min. 10 meter til § 3 søerne for at sikre, at der ikke sker tilstandsændring af naturtyperne.

Beskyttede sten- og jorddiger

I kanten af lokalplanområdet mod øst er der et beskyttet sten- og jorddige. Diget er beskyttet efter museumslovens § 29a og skal sikres mod tilstandsændringer.

Lokalplanens bestemmelser udlægger en beskyttelseszone omkring sten- og jorddiget med en bredde på 7,0 meter fra digets midte. Beskyttelseszonen skal fremstå med græs eller blomstergræs og skal friholdes for byggeri og anlæg, hegn, terrænregulering samt beplantning. Det eksisterende levende hegn på diget skal bevares, men lokalplanen tillader, at beplantningen kan fornyes.

Klima og bæredygtighed

Der stilles krav om maksimal befæstelsesgrad på den enkelte ejendom. Begrænsning af befæstelse reducerer mængden af afstrømmende regnvand, da en større mængde nedbør kan nedsives naturligt.

Derudover stiller lokalplanen krav til omfanget og karakteren af områdets beplantning. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skyggegiver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet. Velanlagte grønne fælles fri- og opholdsarealer sikrer desuden et attraktivt bymiljø.

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 2, medmindre der kun findes en ejendom.

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

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

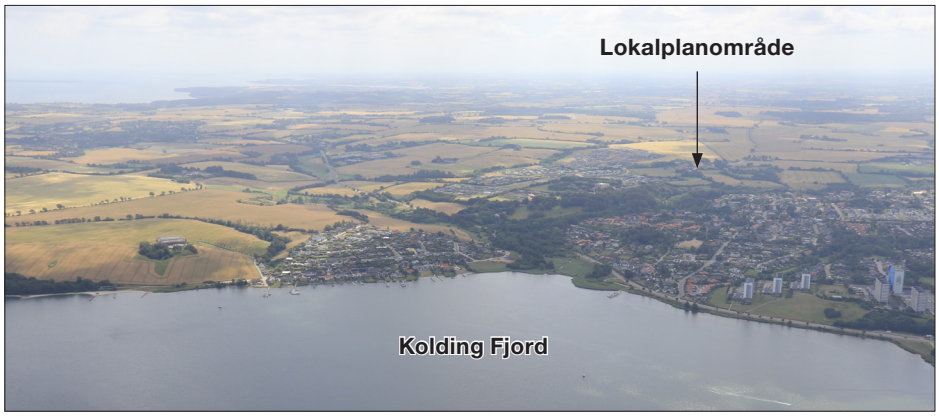
Lokalplanområdet er ikke omfattet af en eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

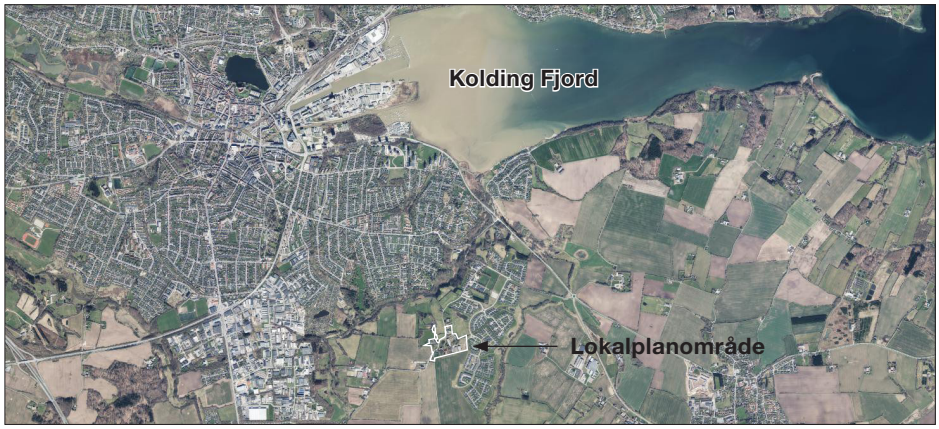
Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 og er indeholdt i rammeområde 1019.BE1, der er udlagt til blandet bolig og erhverv, samt rammeområde 1019.G1 og 1018.G4, som er udlagt til fritidsformål.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af Kolding Kommuneplan 2021-2033s retningslinjer for følgende temaer:



Flyfotoet viser lokalplanområdets placering i forhold til kysten.



Kortet viser lokalplanområdets placering i forhold til kysten.

Kystnærhedszone

2.1.4 Retningslinje for byudvikling i kystnærhedszonen og 3.5.4 Retningslinje for kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende ca. 1,6 km fra de nærmeste kyststrækninger langs Kolding Fjord mod nord. Lokalplanområdet ligger inden for den 3 km brede kystnærhedszone omkring Kolding Fjord, men området indgår ikke i det afgrænsede kystforland.

Lokalplanområdet er ikke synligt fra kysten, da terrænet afskærer udsigten. Lokalplanområdet ligger bag den eksisterende by i forhold til Kolding Fjord mod nord. Områdets anvendelse til bebyggelse i højst 1 etage med udnyttelig tagetage med en højde af maksimalt 8,5 meter vil derfor ikke bidrage til at skabe en ny bebyggelsesfront mod kysten, eller påvirke offentlighedens adgang til kysten. Lokalplanområdets anvendelse til lav boligbebyggelse vurderes derfor til ikke at påvirke kystlandskabet. Herfor vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinje 2.1.4 og 3.5.4 i Kommuneplan 2021-2033.

Skovrejsning

3.2.1 Retningslinje for skovrejsningsområder og 3.2.2 Retningslinje for områder, hvor skovrejsning er uønsket

På arealerne beliggende i periferien af den nordlige del af lokalplanområdet ønskes skovrejsning, mens der på arealerne i periferien af den sydlige del af lokalplanområdet ikke ønskes skovrejsning af hensyn til oplevelsen af Dalby Kirke.

Lokalplanens formål er at muliggøre, at der i den centrale del af landsbyen Dalby kan opføres nyt boligbyggeri, hvor nedrevne landbrugsbygninger har skabt store huller i landsbyens struktur. Målet er at fastholde landsbyens historiske fortælling og genoprette dens bygningsmæssige helhed.

Lokalplanen forhindrer ikke at hensynet inden for de udpegede arealer til skovrejsning og skovrejsning uønsket kan efterkommes. Herfor vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinje 3.2.1 og 3.2.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Grønt Danmarkskort

3.4.1 Retningslinje for naturområder, herunder de særligt værdifulde naturområder, 3.4.2 Retningslinje for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder og 3.4.4 Retningslinje for Grønt Danmarkskort

Inden for lokalplanområdet er registreret fire områder med beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det drejer sig om fire mindre søer.

En stor del af lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som potentiel økologisk forbindelse. Udpegningen skal sikre, at dyr og planters spredningsmuligheder ikke forringes ved f.eks. byudvikling. Udpegningen knytter sig til de fire søer beliggende inden for lokalplanområdet og ønsket om at sikre disses forbindelse til det omkringliggende åbne land.

Med lokalplanens disponering og bestemmelser fastholdes nuværende forbindelse mellem lokalplanområdets fire mindre søer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3, og det omkringliggende åbne land mod nord og øst, i overensstemmelse med udpegningen.

I lokalplanens delområde 2 fastlægges også et sammenhængende grønt netværk af ubebyggede arealer i forbindelse med det omkringliggende åbne land, der kan medvirke til at sikre dyr og planters naturlige bevægelsesveje.

Med afsæt i ovenstående vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinje 3.4.1, 3.4.2 og 3.4.4 i Kommuneplan 2021-2033.

Rekreative stier og friluftsområder

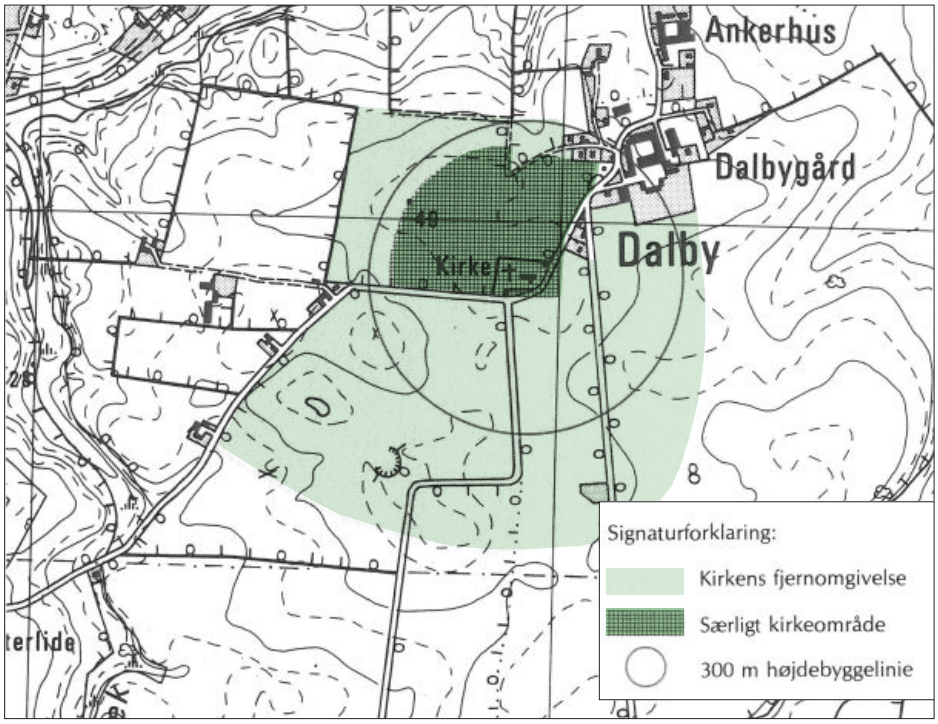
4.2.2 Retningslinje for rekreative stier og friluftsområder

Den del af Dalbyvej, som går gennem lokalplanområdet, er udpeget som regional cykelrute (cykelrute Kongeådalen). Med lokalplanens disponering og bestemmelser ændres der ikke på denne cykelrute. Herfor vurderes planlægningen at være i overensstemmelse med retningslinje 4.2.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Kirkeomgivelser

4.3.3 Retningslinje for kirkeomgivelser

Lokalplanområdet er beliggende inden for kirkeomgivelser om Dalby Kirke. Inden for kirkeomgivelser må der kun planlægges for og udføres aktiviteter inden for byggeri, anlæg og råstofgravning m.v., hvis der tages hensyn til kirkernes landskabelige beliggenhed, samspil med det



Kort, som viser, hvordan store dele af miljøet omkring Dalby Kirke er udpeget som kirkeomgivelser. Kirkeomgivelserne er dog differentierede og opdelt i fjernomgivelser samt særligt kirkeområde.

nære bebyggelsesmiljø eller udsigten til og fra kirken, og at det kan godtgøres, at de beskyttelsesmæssige og bevaringsmæssige interesser ikke tilsidesættes.

Vejle Amt udpegede kirkeomgivelserne om Dalby Kirke. De er siden videreført. Af amtets udpegning fremgår det, at den sydvestlige del af lokalplanområdet er beliggende inden for særligt kirkeområde, som er særligt sårbart i forhold til oplevelsen af kirken. Lokalplanen ændrer ikke på mulighederne for byggeri inden for det særlige kirkeområde.

Den sydvestlige del af lokalplanområdet er udpeget som en del af kirkens fjernomgivelser, hvor det især er vigtigt, at kirken opleves som det dominerende element i landskabet/bymiljøet. Lokalplanen fastlægger muligheder for byggeri og anlæg med en placering og et omfang som det nuværende. Kirken er i dag det dominerende element i området, og sådan vil det forblive.

Sektorplaner

Renovation

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

Der gives i lokalplanen mulighed for fælles affaldsopsamling i delområde 2 både i form af traditionelle fritstående affaldsbeholdere og et nedgravet affaldsanlæg.

Det påhviler ejer at vedligeholde og administrere affaldsordningerne, indtil en beboerorganisation er etableret.

Varme

Området ligger uden for kollektiv forsyning. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er spildevandskloakeret i henhold til kommunens spildevandsplan.

Drikkevandsinteresser

En del af lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Den øvrige del af lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser (OD).

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres her tilsvarende højt.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne. De særlige vilkår for boligbebyggelse er følgende:

- Parkeringspladser for flere end 20 biler og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning (asfalt eller evt. belægningssten med tætte fuger), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning, dvs. at opsamlet vand skal til kloak (hvis vandet ledes til regnvandsledning, kan spildevandsmyndighed kræve, at der skal ske rensning f.eks. gennem en olieudskiller).
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Tagvand bør nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at der sker håndtering af overfladevand fra veje og parkeringsarealer således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer. Fastlæggelse af en maksimal befæstelsesgrad på 50 % er med til at sikre grundvandsdannelse.

Regionale interesser

Lokalplanområdet er ikke omfattet af særlige regionale interesser.

Statslige interesser

Jordbrugsinteresser

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til blandet bolig og erhverv samt fritidsformål og indgår ikke i planlægningen for særligt værdifuldt landbrugsområde.

Kystnærhedszone

Se redegørelsens afsnit vedr. lokalplanens forhold til kommuneplanen, herunder kystnærhedszone.

Tilladelser fra andre myndigheder

Internationale beskyttelsesområder

Kolding Kommune har kendskab til forekomst af bilag IV-arten Løvfrø i mindst én af de fire § 3 beskyttede søer inden for lokalplanområdet. Søernes tilstand ændres eller påvirkes ikke af planens muligheder. Arealerne omkring søerne, hvor tilstanden ændres som følge af planlægningen (hovedsageligt mod øst), vurderes til ikke at være et egnet levested for bilag IV-arten Løvfrø på grund af arealernes hidtidige anvendelse. Derfor vurderes det, at det kun potentielt er bilag IV-arten Flagermus, der vil være påvirket af planlægningen.

Der er foretaget en undersøgelse af forekomsten af bilag IV-arten Flagermus i lokalplanområdet, hvor der med lytning i august og september 2023 er påvist forekomst af flere flagermusarter i lokalplanområdet.

Lokalplanen ledsages af en miljørapport, hvor planlægningens sandsynlige påvirkning af flagermus belyses nærmere.

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende inden for skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, før beskyttelseslinjen er ophævet af Miljøstyrelsen, medmindre der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Der må ikke opføres byggeri inden for fredede arealer, der er i strid med kirkeomgivelsesfredning (Provst-Exner-fredning), før der er givet dispensation hertil fra Fredningsnævnet for Sydjylland, nordlig del.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for kirkebyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 19, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Fortidsminder og beskyttede diger

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

Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af museumsloven, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Der må – uanset lokalplanens bestemmelser - ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger jf. museumslovens § 29a, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Diger i byzone er reguleret af lokalplanens bestemmelser.

Arkæologi Haderslev skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg. Hvis der under byggeri eller anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet stoppes og Arkæologi Haderslev underrettes, jf. museumsloven.

Kirkebyggelinje

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 meter inden for en afstand af 300 meter fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Lokalplanområdets sydvestlige del er omfattet af kirkebyggelinje omkring Dalby Kirke, men lokalplanen tillader ikke, at der i området opføres bebyggelse højere end 8,5 meter.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet, jf. jordforureningsloven.

Vejanlæg

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 1a, 1t, 1bm, 2a, 2v og 2ed Dalby By, Dalby. I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

Landzonetilladelse – bonusvirkning

Lokalplanen indeholder bonusvirkning og erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse, anlæg, udstykning og ændret anvendelse i landzone (delområde 3 og 4) jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, herunder:

- Anvendelse til fritidsformål i form af natur- og friluftsområde jf. § 3.4.
- Opstilling af legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende jf. § 3.4.
- Opførelse af anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.
- Udstykning jf. § 4.
- Etablering af veje og stier jf. § 5.1, § 5.12 og § 5.13.
- Etablering af anlæg til regnvandshåndtering jf. § 6.2, § 6.3 og § 6.4.

Der skal således ikke søges om zonetilladelse til den anvendelse af arealet, som lokalplanen muliggør, hvis betingelsen opfyldes.

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

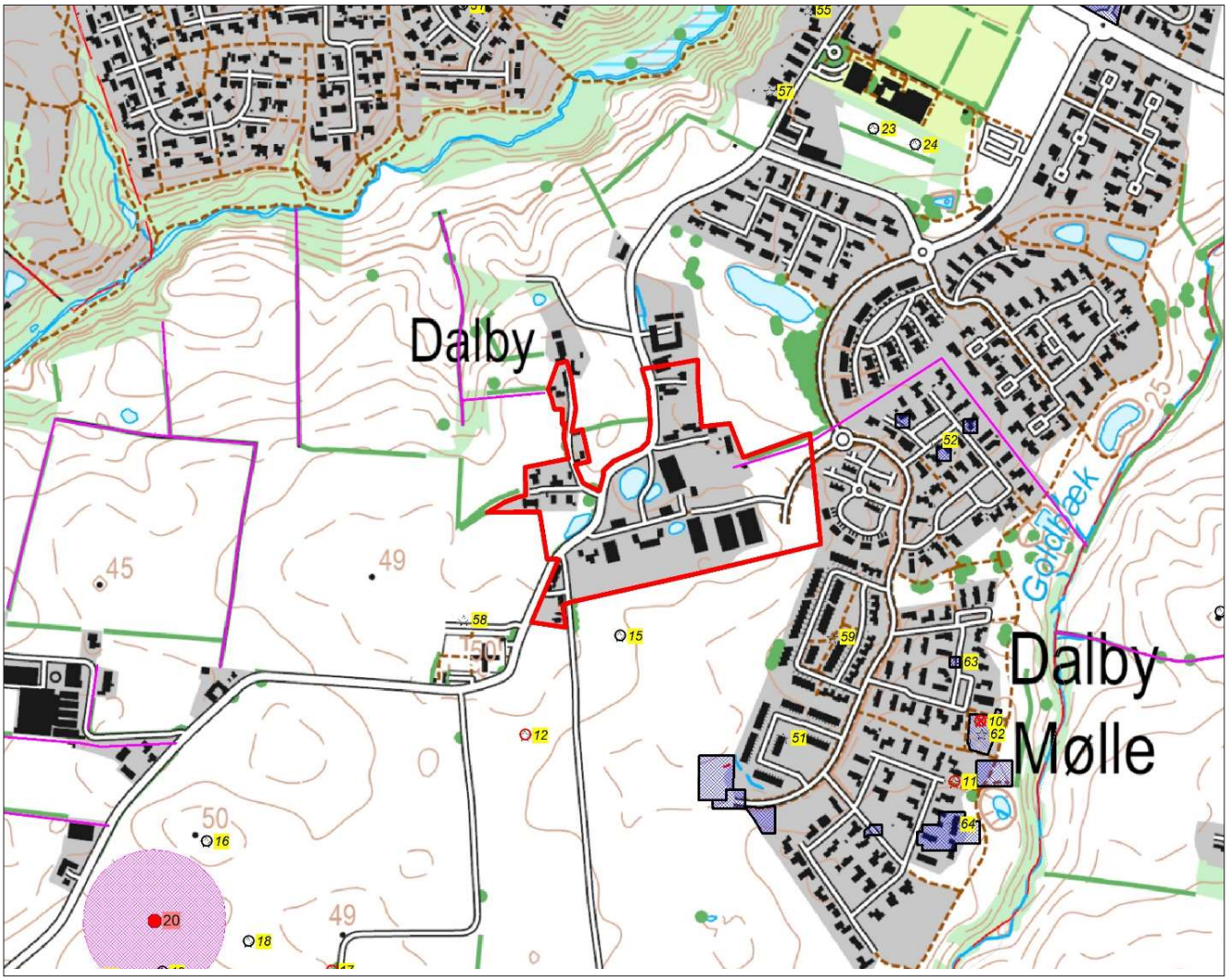
Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk kontrol og arkæologisk vurdering af lokalplanens område.

Planområdet (se kortbilag) er placeret i højtliggende terræn, der er afgrænset af Dalby Mølle-bæk mod nord og vest og af Rebæk og Goldbækken mod nordøst og øst. Et sådan område er erfaringsmæssigt et ideelt forhistorisk ressourceområde, både i bondestenalderen, bronze-alderen og jernalderen.

Ved arkæologiske undersøgelser omkring planområdet er der således også fremkommet spor efter en boplads fra yngre bronzealder med fund af smeltedigel (MKH 1647) tæt øst for plan-området og syd for planområdet er der fundet bopladsspor fra jernalder og middelalder (MKH 1648 og 1855) (se kortbilag – de blåskraverede områder). Det aktuelle område omfatter des-uden den gamle Dalby landsby og ligger tæt ved Dalby Kirke, hvor middelalderkirken tidligere lå. Inden for planområdet er der derfor også risiko for at støde på spor efter den bebyggelse fra vikingetid, middelalder og renæssance, der knytter sig til kirke og landsby. Der vil således være stor sandsynlighed for, at der på planområdet ligger hidtil ikke registrerede forhistoriske bopladser med tilhørende gravpladser samt bebyggelse fra middelalder og renæssance. Så-danne fortidsminder vil være omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001) og skal udgraves, hvis de berøres af anlægsarbejdet.

På baggrund af ovenstående er det museets vurdering, at der vil være høj risiko for at træffe på væsentlige jordfaste fortidsminder ved anlægsarbejde inden for planområdet. Museet an-befaler derfor en frivillig forundersøgelse forud for anlægsarbejde inden for planområdet.

Kortbilag fra Arkæologisk udtalelse. Planområdet er markeret med rød kontur. Fortidsminderne er markeret med numre på gul baggrund. Arkæologiske områder er markeret med lilla skravering.



Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på området, 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.

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.

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev udarbejder gerne ved henvendelse fra bygherre budget og tidsplan for en forundersøgelse af området.

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.

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

Kortbilag 2: Delområder

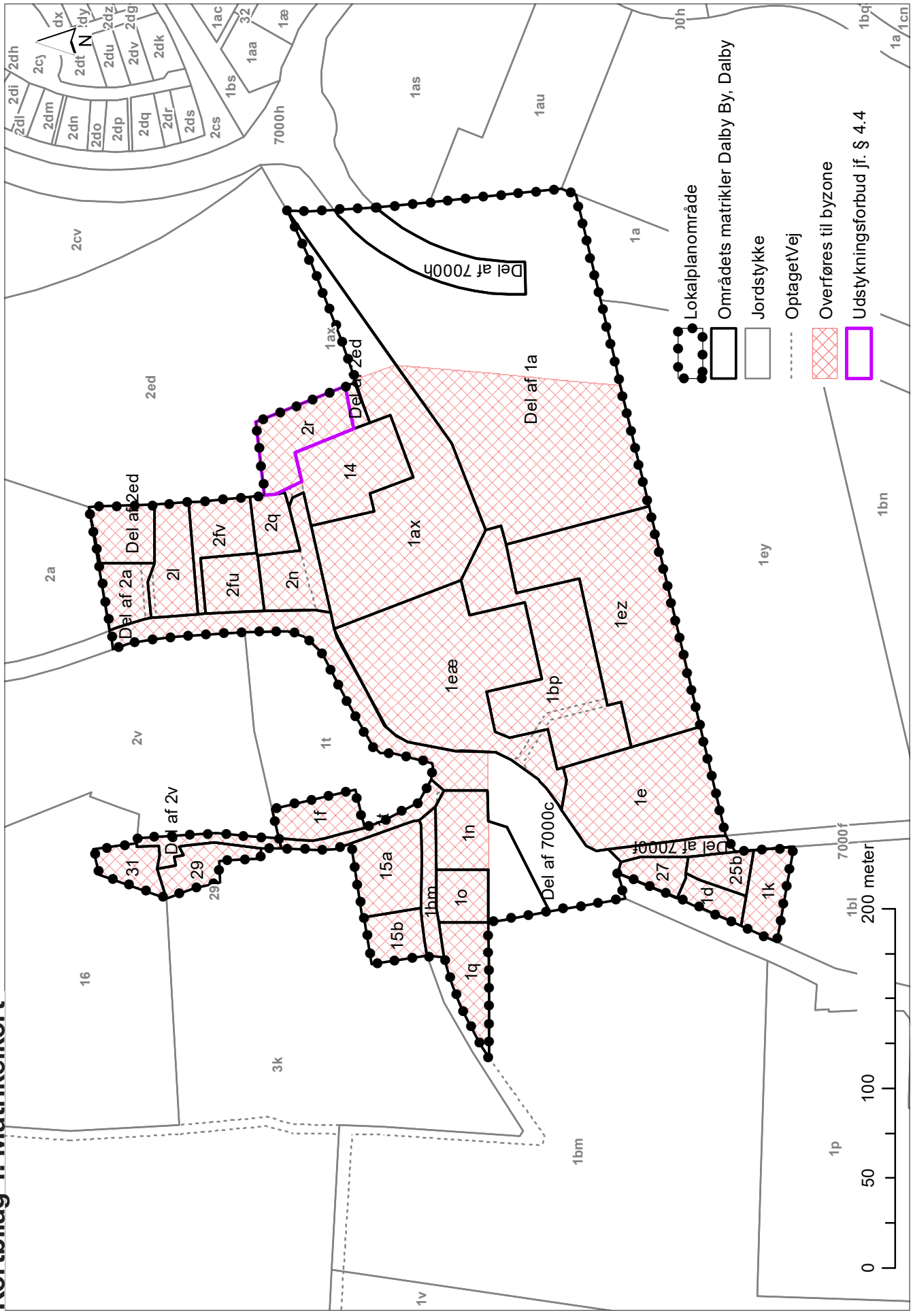
Kortbilag 3: Veje, stier, beplantning og tekniske anlæg m.v.

Kortbilag 4: Delområde 2

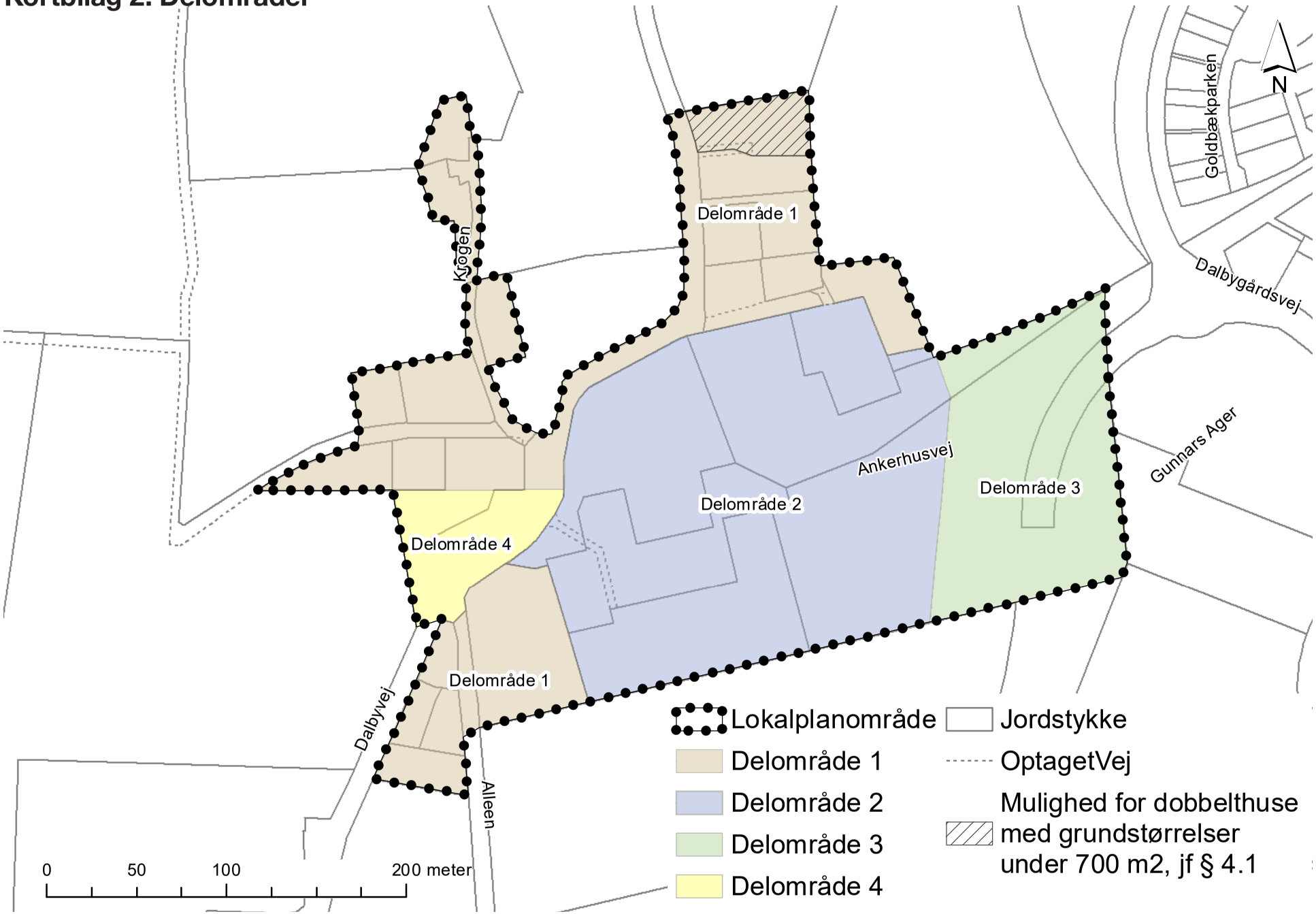
Kortbilag 5: Fremtidigt terræn i delområde 2

Kortbilag 6: Illustrationsplan

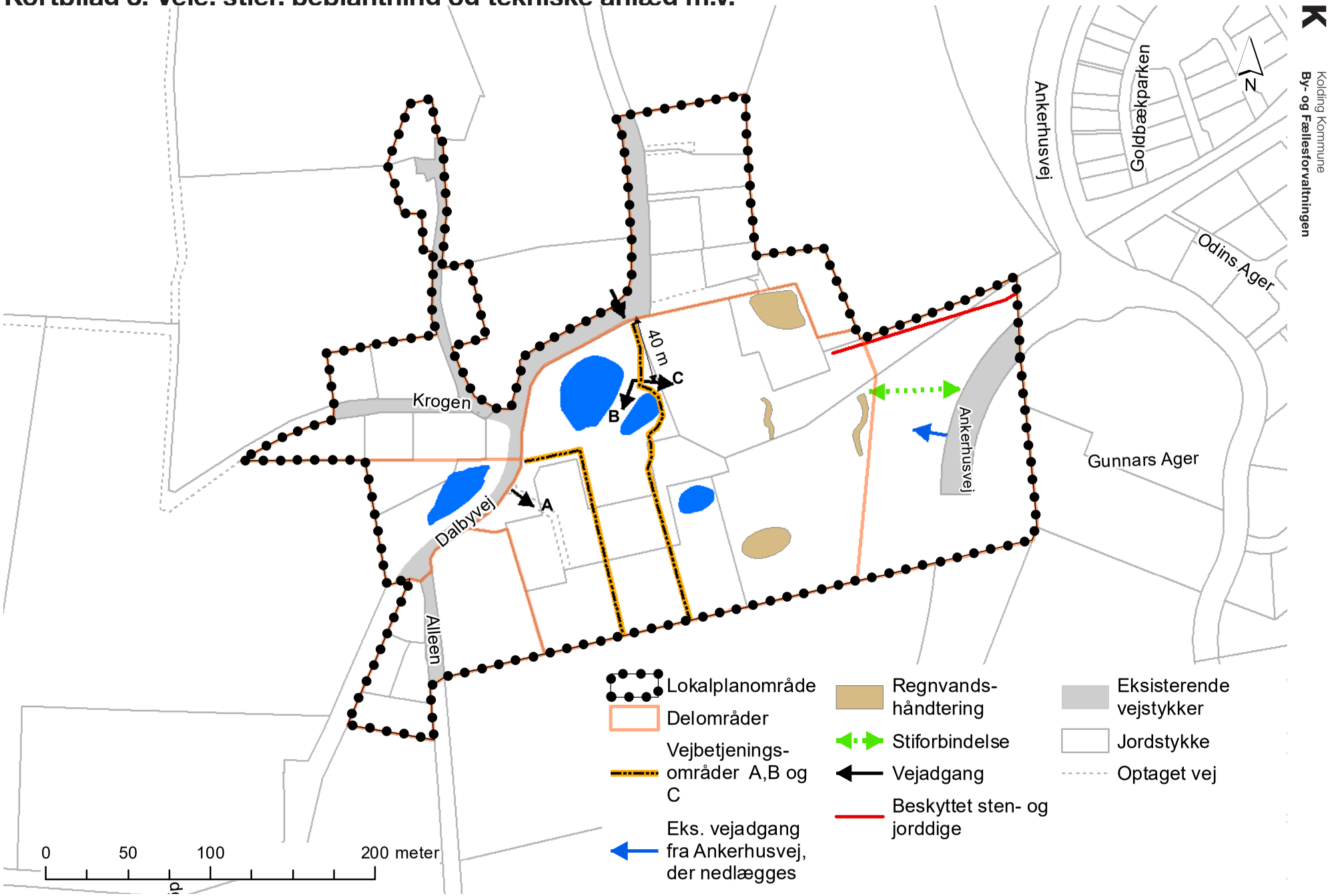
Kortbilag 1: Matrikelkort



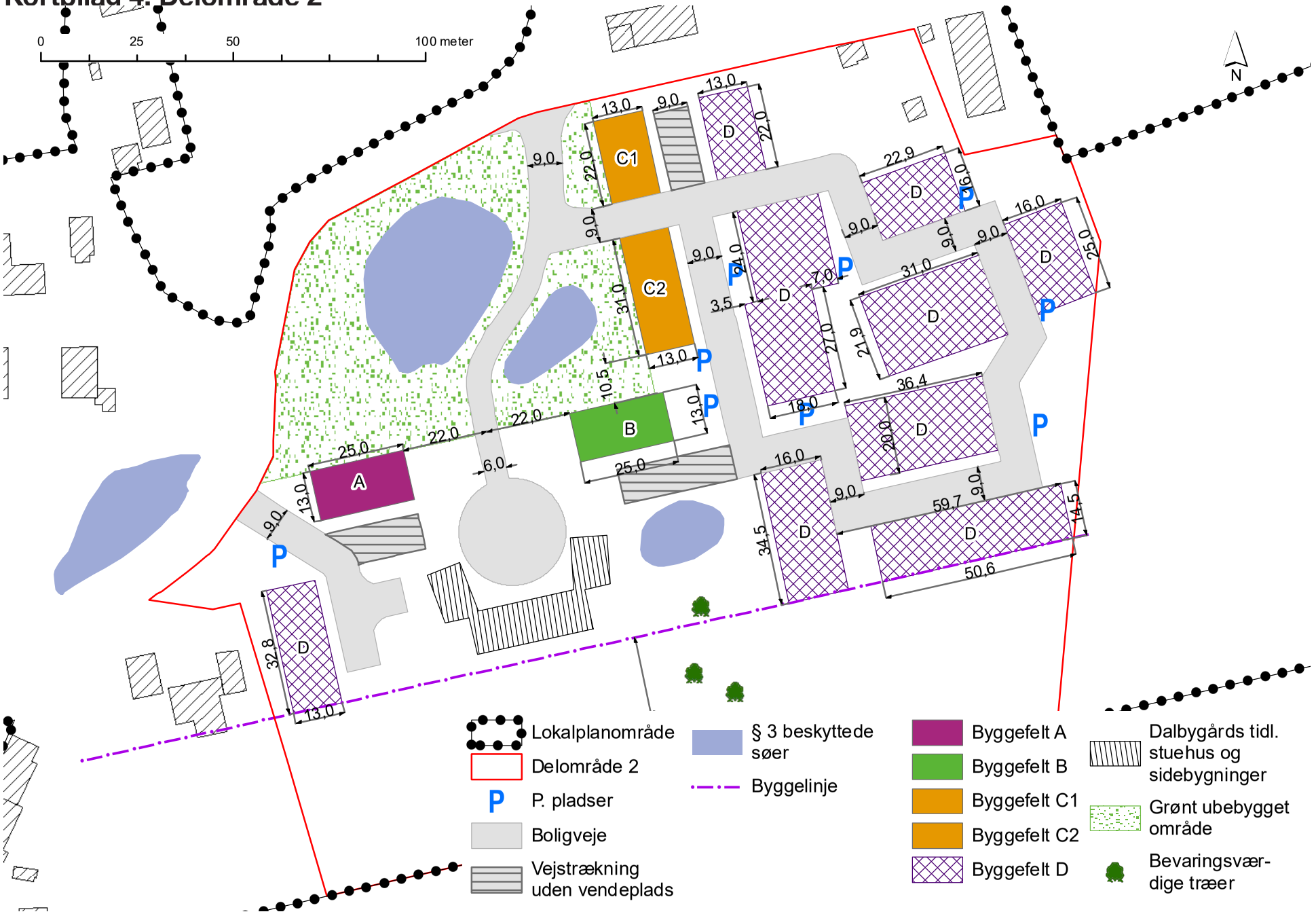
Kortbilag 2: Delområder



Kortbilag 3: Veje, stier, beplantning og tekniske anlæg m.v.

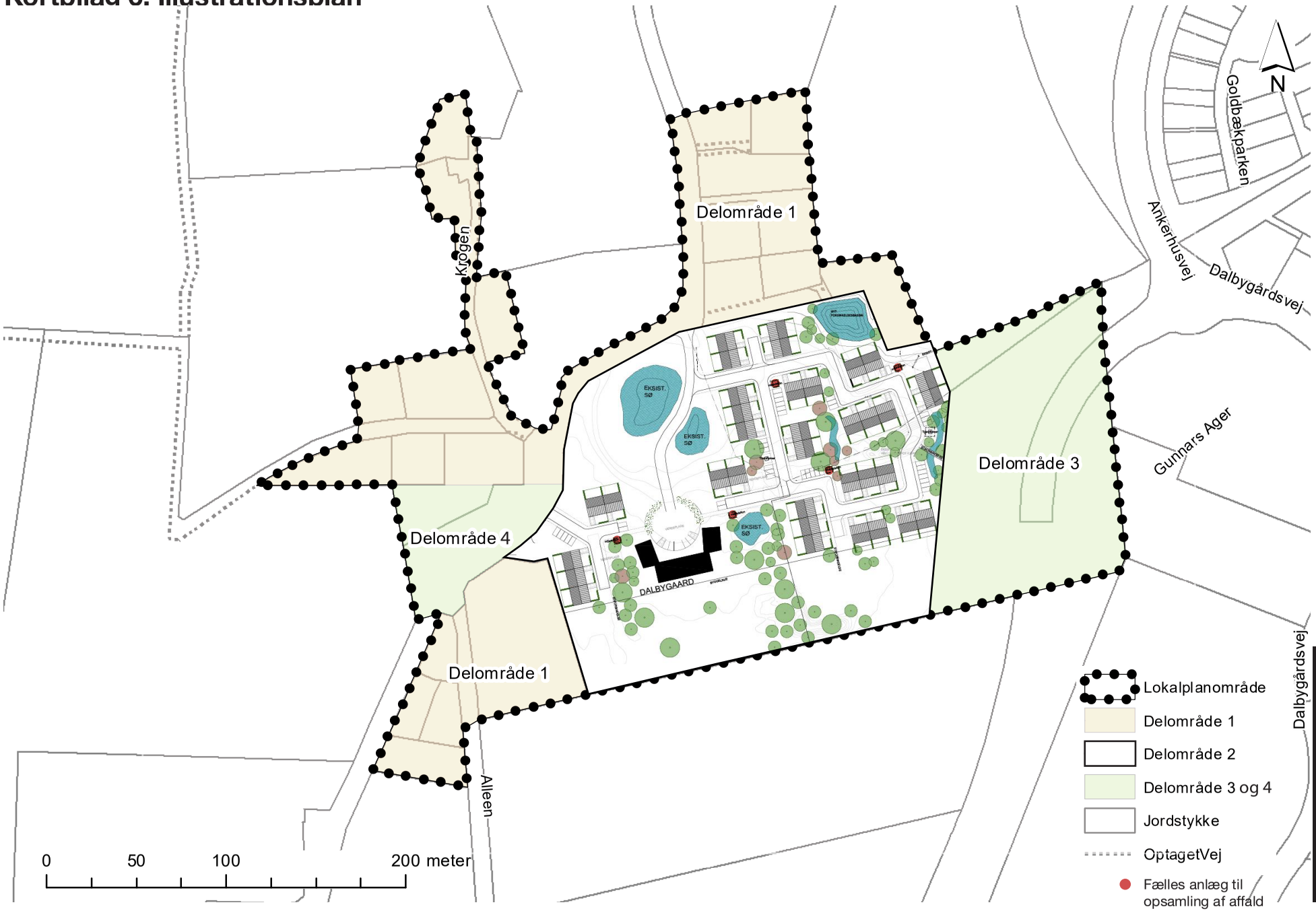


Kortbilag 4: Delområde 2



Kortbilag 5: Fremtidigt terræn i delområde 2

Kortbilag 6: Illustrationsplan



Om lokalplaner

I en lokalplan fastlægger byrådet bestemmelser for, hvordan arealer, ny bebyggelse, beplantning, veje, stier osv. skal placeres og udformes 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 begrunder 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 en 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-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg

By- og Fællesforvaltningen
Planafdeling
tlf. 79 79 63 20
plan@kolding.dk

Kolding Kommune
en del af trekantområdet

23. oktober 2024 - Sagsnr. 24/20301 - Løbenr. 176217/24

Endelig vedtagelse

Plan og Teknik vedtog den 01. oktober 2024 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1019-21 - Landsbyen Dalby.

Fra den 23. oktober 2024 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Du kan se referatet fra den politiske behandling ved at følge dette link:
Referat 01. oktober 2024: *https://udvalg.kolding.dk/vis?id=f400589b-7267-4b07-a1df-e3d3ac02eb21&punktid=4bad93e7-8053-45e3-88da-b1650bf63423*

Meddelelse og offentlig bekendtgørelse sker i henhold til planlovens §§ 30-31 og miljøvurderingslovens § 34.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til det fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jakre@kolding.dk eller 30 47 37 59.

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck
Byplanlægger - arkitekt maa

Bilag: Annonce om endelig vedtagelse

—
By- og Fællesforvaltningen
Plan
Nytorv 11
6000 Kolding

Jakob Revsbeck
30 47 37 59
jakre@kolding.dk

Endelig vedtagelse af Lokalplan 1019-21 – Landsbyen Dalby

Kort beskrivelse af planen

Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 01. oktober 2024 vedtaget Lokalplan 1019-21 – Landsbyen Dalby.

Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens §§ 30-31 og miljøvurderingslovens § 34.

Planområdet omfatter den centrale del af landsbyen Dalby, som er beliggende ved udkanten af det sydlige Kolding.

Lokalplanens formål er:

- at bevare oplevelsen af Dalby som en selvstændigt beliggende landsby, hvor byggeri og anlæg indpasses i landsbymiljøet og landskabet;
- at muliggøre etablering af ny boligbebyggelse i landsbyen, hvor Dalbyvej bliver vejadgangen til det nye boligområde;
- at sikre den eksisterende, bevaringsværdige bebyggelse ved Dalbygård og etablering af grønne fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 13. juni 2024 på følgende punkt:

- Det er indført i lokalplan, at ejendommen beliggende matr. Nr. 2r, Dalby By, Dalby med adressen Dalbyvej 90, 6000 Kolding ikke må udstykkes. Ændringen er indført efter ønske fra ejendommens ejere.

Plandokumentet kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Fællesforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 63 20.

Miljørapport
I forbindelse med planlægningen er der udarbejdet en miljørapport, der beskriver, hvordan realisering af planlægningen forventes at påvirke miljøet. Miljørapporten og den sammenfattende redegørelse er offentliggjort sammen med planen.

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.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?
Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planen 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 planen 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 20. november 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.