

**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet

Forslag

Lokalplan 0643-13

Ved Virkelyst - et boligområde

Offentlig høring 27. november 2023 - 22. januar 2024

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	3
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	12
§ 10 Terræn	14
§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
§ 12 Grundejerforening	14
§ 13 Bevaring	15
§ 14 Servitutter	15
§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt	15
§ 16 Retsvirkninger	15

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	18
------------------------------	----

Redegørelse

Eksisterende forhold	19
Lokalplanens forhold til anden planlægning	28
Tilladelser efter anden lovgivning	32
Arkæologisk vurdering	33
Ekspropriation	34

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	35
Kortbilag 2: Delområder	35
Kortbilag 3: Veje, stier og tekniske anlæg m.v.	35
Kortbilag 4: Anvendelseskort	35
Kortbilag 5: Solitærtræer	35
Kortbilag 6: Illustrationsplan	35
Kortbilag 1: Matrikelkort	36
Kortbilag 2: Delområder	37
Kortbilag 3: Veje, stier og tekniske anlæg m.v.	38
Kortbilag 4: Anvendelseskort	39
Kortbilag 5: Solitærtræer	40
Kortbilag 6: Illustrationsplan	41



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er beliggende umiddelbart syd for Vester Nebel by og omfatter et areal på ca. 14 ha. Området afgrænses mod nord af boligbebyggelsen Elkærholmparken og mod øst af Koldingvej. Mod vest grænser området op til Vester Nebel Ådal og mod syd det åbne land.

Lokalplanens formål

Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre en udvikling af Vester Nebel med et boligområde, som en sydlig forlængelse af landsbyen. Lokalplanen vil muliggøre opførelsen af åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) og sikre adgang til gode rekreative arealer.

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

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanen skal derudover muliggøre etablering af nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand fra boligområdet og sikre disse anlægs indpasning i landskabet.



Lokalplanens baggrund

For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet ønsker Kolding Kommune at udstyke ca. 62 nye parcelhusgrunde på de tidligere landbrugsarealer mellem Koldingvej og Vester Nebel Ådal. Den særlige beliggenhed ud til åbne naturarealer i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse langs Koldingvej rummer et potentiale for at skabe et attraktivt boligområde i sammenhæng med boligområdet Elkærholmparken.

Området ligger ca. 2 km fra daginstitutioner, skoler og indkøbsmuligheder og vurderes derfor at være et attraktivt valg for borgere.

For at muliggøre udviklingen af området skal der udarbejdes et nyt plangrundlag.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre etablering af fælles fri- og opholdsarealer;
- at sikre adgang til området naturværdier;
- at sikre en bevaring af de eksisterende levende hegn;
- at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- 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.: 6u samt del af matr. nr. 6r, 6s og 6t V. Nebel By, V. Nebel.

samt alle parceller, der efter den 27. oktober 2023 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. Følgende matrikler som vist på kortbilag 1 overføres til byzone ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse: del af matr. nr. 6r, 6s og 6t V. Nebel By, V. Nebel.

§ 2.4

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på følgende vilkår (bonusvirkning):

"Inden for det på kortbilag 2 viste delområde 4 må der etableres stiforbindelser jf. §§ 5.10 og 5.11 med tilhørende terrænregulering samt anlæg til opsamling, nedsivning og bortledning af regnvand jf. §§ 6.2-6.4, når stiforbindelser og anlæggene bearbejdes således, at de indgår naturligt i landskabet". Desuden hindrer lokalplanen ikke udstykning af separate jordstykker til anlæg til området tekniske forsyning, herunder bl.a. anlæg til håndtering af regnvand, jf. § 4.4.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområde 1, 2 og 3

§ 3.1

Lokalplanens delområde 1, 2 og 3 må kun anvendes til boligformål som haveboligbebyggelse, hvor bebyggelsen kun må ske som åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

§ 3.2

Boliger i lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.3

Der kan i delområde 1, 2 og 3, inden for de på kortbilag 4 viste arealer til fælles fri- og opholdsarealer, opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold. Dog skal disse elementer etableres under hensyntagen til den på arealet udpegede udsigtskile jf. § 7.8.

Desuden kan der i delområde 3 opstilles pavilloner, som f.eks. drivhuse, orangerier og mindre overdækninger, med et samlet areal op til 20 m², dog undtaget på arealet udpeget som udsigtskile jf. § 7.8.

§ 3.4

Der kan i delområde 3, inden for de på kortbilag 3 viste areal, etableres fælles parkering jf. § 5.14, når parkering etableres langs boligvejen.

§ 3.5

Inden for lokalplanens delområde 1, 2 og 3 må der opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder varmforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til håndtering af regnvand m.v.

Dog kan der på arealer udpeget som udsigtskile, jf. § 7.8, kun opføres anlæg til affaldshåndtering jf. § 6.5 samt anlæg, der er lavere end 1 meter i højden, som f.eks. anlæg til regnvands-håndtering.

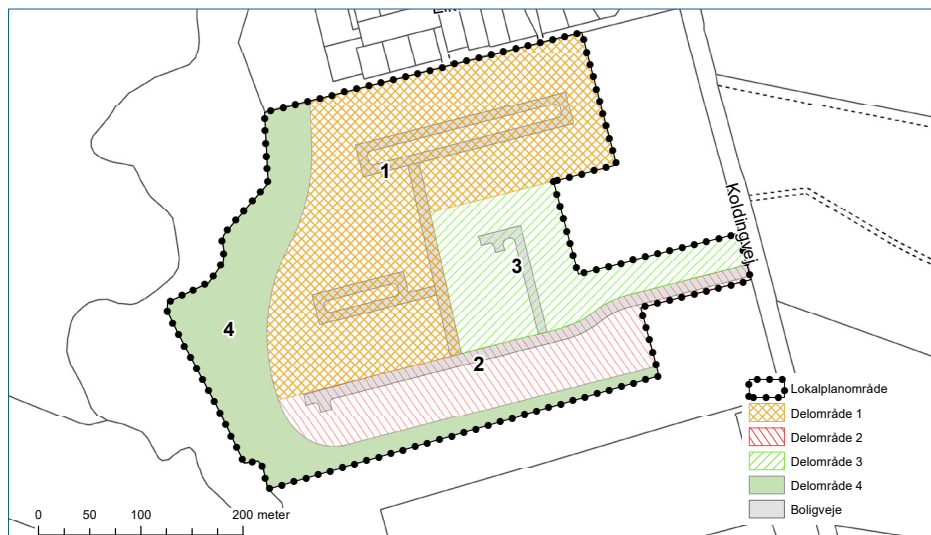
§ 3.6

I delområde 3 må det vejstøjbelastede areal, som er markeret på kortbilag 4, ikke medregnes eller benyttes til støjfølsom anvendelse, herunder ophold, da en del af arealet nær Koldingvej er støjbelastet.

Delområde 4

§ 3.7

Delområde 4 må kun anvendes til fritidsformål med offentlig adgang i form af natur- og friluftsområde samt til anlæg til håndtering af regnvand.



Kortbilag 2

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder. Se kortbilag 2 bagerst i denne lokalplan.

Åben-lav boligbebyggelse

Fritliggende boligbebyggelse én til to etager. Ved "fritliggende" forstås, at der er en sekundærzone til nabo-bebyggelsen. Den sekundære zone vil f.eks. være privat haveareal.

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

§ 3.8

Delområde 4 må ikke bebygges. Dog må der etableres stiforbindelser, jf. §§ 5.10 og 5.11, samt opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde til åben-lav bebyggelse i delområde 1 og 2 skal have en størrelse på minimum 900 m² og må maksimalt have en størrelse på 1.300 m².

§ 4.2

Grunde til åben-lav bebyggelse i delområde 3 skal have en størrelse på minimum 500 m² og må maksimalt have en størrelse på 900 m².

§ 4.3

Der må kun etableres én bolig pr. grund.

§ 4.4

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

§ 4.5

Delområde 4 samt eksisterende levende hegn, bufferzone og afskærmende beplantningsbælter, som er markeret på kortbilag 4, må ikke udstykkes eller arealoverføres til boliggrunde, dog tillades udstykning til tekniske anlæg jf. § 4.4.



Principskitse

Lokalplanen muliggør at grunde til åben-lav bebyggelse i delområde 3 kan have en størrelse på mellem 500 m² og 900 m². Baggrunden for, at lokalplanen tillader små grundstørrelser til åben-lav bebyggelse er, at disse er beliggende i nær tilknytning til større fælles fri- og opholdsarealer.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

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

§ 5.2

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

§ 5.3

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

Veje

§ 5.4

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Koldingvej i princippet, som vist på kortbilag 3.

§ 5.5

Boligveje type A, hvis principielle tværprofil og placering er vist på hhv. illustration 1 og kortbilag 3, udlægges i en bredde på 11,5 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter. Der skal anlægges fortov i princippet, som vist på kortbilag 3, med en bredde på mindst 2,0 meter. Desuden skal der langs boligvejen A plantes vejtræer.

§ 5.6

Boligveje type B, hvis principielle tværprofil og placering er vist på hhv. illustration 2 og kortbilag 3, udlægges i en bredde på 9,0 meter og anlægges med en kørebanebredde på 5,5 meter.

§ 5.7

På strækningerne, som er markeret på kortbilag 3, må der ikke etableres overkørsler.

§ 5.8

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

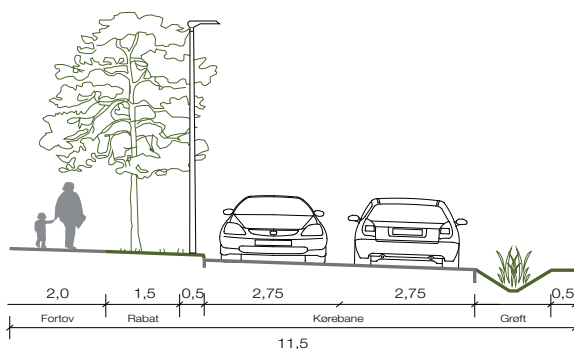


Illustration 1
Principiel tværprofil for boligvejen A.

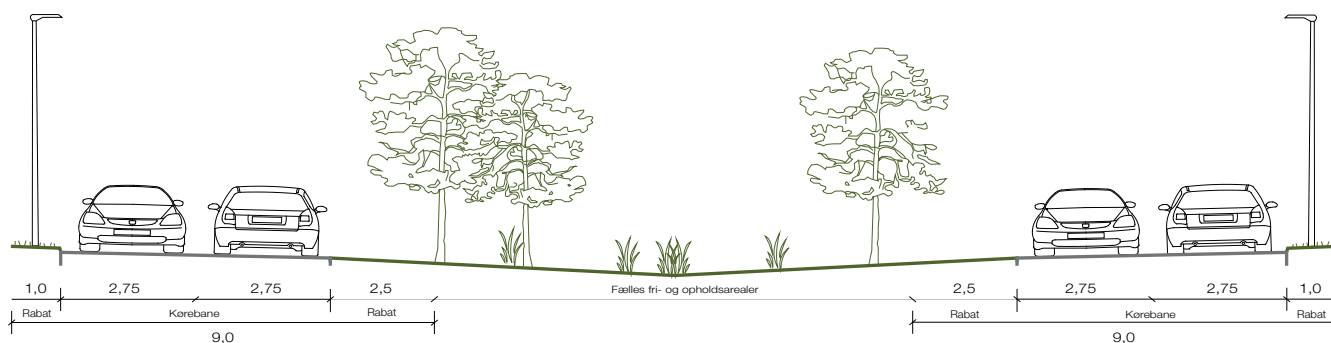


Illustration 2
Principiel tværprofil for boligvejene B i delområde 1.

Stier

§ 5.9

Hovedstier, hvis principielle placering er vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 5 meter og anlægges med fast belægning som asfalt, betonfliser eller lignende med lukket overflade i en bredde af mindst 3 meter.

§ 5.10

Lokalstier, hvis principielle placering er vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 3 meter og anlægges med vandgennemtrængelig belægning som stenmel, grus, græsarmering eller lignende i en bredde af mindst 1,5 meter.

§ 5.11

Trampestier, hvis principielle placering er vist på kortbilag 3, må ikke etableres med fast belægning. For at markere stiforløbet kan en stribe græs slåes. Striben må maks. være 1 meter bred.

Trampestier nær lokalplanområdets afgrænsning mod syd kan eventuelt anlægges med vandgennemtrængelig belægning som stenmel, grus, græsarmering eller lignende, hvis det viser sig nødvendigt på grund af intensiv brug af stierne. I givet fald skal den vandgennemtrængelige belægning anlægges i en bredde af 1,5 meter.

§ 5.12

Ved udformning og indretning af veje, hovedstier og fælles parkeringspladser skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Parkering

§ 5.13

Der skal i delområde 1 og 2 etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund.

§ 5.14

Der skal i delområde 3 etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering kan etableres som privat parkering i tilknytning til den enkelte bolig, som fælles parkering jf. § 3.4 eller som en kombination af privat og fælles parkering.

§ 5.15

Ved vinkelret fælles parkering skal der sikres et manøvreareal på mindst 7 meter bag den enkelte parkeringsbås.

§ 5.16

Ved fælles parkering skal der mindst anlægges følgende handicapparkering:

Parkeringsanlæggets størrelse (Antal parkeringspladser i alt)	Handicappladser til alm. bil (3,5 meter x 5,0 meter)	Handicappladser til kassevogn (4,5 meter x 8,0 meter)
1 - 9	0	1
10 - 25	1	1

§ 5.17

Der skal i forbindelse med hvert enkelt anlæg til fælles opbevaring af affald til genanvendelse jf.

§ 6.5 sikres mulighed for etablering af en standsningslomme.

Belysning

§ 5.18

Der skal etableres belysning langs hovedstier.

§ 5.19

Der må ikke etableres belysning langs lokale- og trampestier.

§ 5.20

Belysning af vej- og stiareal og 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 3,5 meter for hovedstier.

§ 6 Tekniske anlæg

Ledningsanlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger med undtagelse af synlige anlæg til håndtering af regnvand.

Regnvandshåndtering

§ 6.2

Anlæg til håndtering af regnvand i delområde 1, 2 og 3 kan udføres som faskiner eller synligt i form af lavninger, grøfter, regnbede og lignende.

Anlæg til håndtering af regnvand i delområde 4 skal udføres som faskiner. Dog tillades synlig regnvandshåndtering i form af lavninger, grøfter, regnbede og lignende langs lokalplanområdets sydlige grænse i delområde 4.

§ 6.3

Synlige anlæg til håndtering af regnvand, som lavninger, regnbede og lignende, skal etableres med naturpræg, indpasses i landskabet og må ikke indhegnes.

§ 6.4

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

Affaldshåndtering

§ 6.5

Der skal ved den enkelte husstand sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner herunder mad- og restaffald, glas, metal, plast, papir, pap og mad- og drikkekartoner mv. i op til 4 beholdere.

I perioden frem til 2025, hvor en ny indsamlingsordning implementeres, kan anlæg til fælles opbevaring af affald til genanvendelse placeres som i princippet på kortbilag 3. Der kan etableres andre og flere placeringer end angivet i kortbilaget, afhængig af de endelige udstykningsplaner.

Regnvandsbassiner

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

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

Anlæggene skal betjenes fra boligvejene og afskærmes med beplantning eller beplantet hegn.

Anlæggene skal etableres på en trafikikkerhedsmæssig måde og der skal sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med gældende vejregler.

Efter implementeringen af den nye indsamlingsordning i 2025 vil anlæg til fælles opsamling af genanvendeligt affald ikke være en godkendt løsning i Kolding Kommune.

Teknisk forsyning

§ 6.6

Anlæg til områdets tekniske forsyning i delområde 1, 2 og 3, jf. § 3.5, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal pr. anlæg, og skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig den øvrige bebyggelse.

Anlæg til områdets tekniske forsyning i delområde 4, jf. § 3.8, må have en højde af maks. 1,5 meter over terræn og skal udføres således, at de i udtrykket underordner sig landskabet.

Anlæggene skal afskærmes med beplantning eller beplantet hegn. Krav om afskærmning gælder dog ikke anlæg til områdets tekniske forsyning, som er lavere end 1 meter i højden.

§ 6.7

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

§ 6.8

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

§ 6.9

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

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 30.

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

§ 7.2

Bebyggelse i delområde 1 og 3 må højst opføres i 1 etage og må have en højde på maksimalt 6,5 meter.

Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.3

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

Skorstene, ventilationsafkast og lignende må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

§ 7.4

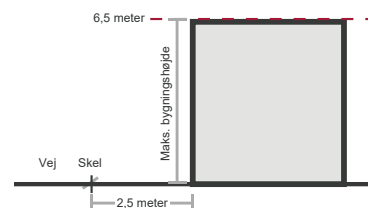
Al bebyggelse, herunder garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende, i delområde 1 og 2 må ikke placeres nærmere end 2,5 meter fra skel til vej, sti samt fællesarealer.

§ 7.5

I delområde 3 gælder de maksimale bygningshøjder uanset afstand til skel mod vej. Dog skal bebyggelse holdes 2,5 meter fra vejskel.

§ 7.6

I delområder 1 og 2 skal bebyggelse tilpasses terrænet, se illustration 4.



Principskitse

I delområde 3 tillader lokalplanen, at bebyggelse, som etableres 2,5 meter fra vejskel kan opføres med en bygningshøjde på op til 6,5 meter.

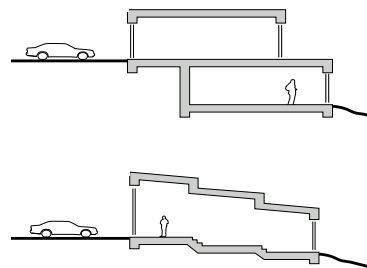


Illustration 4

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

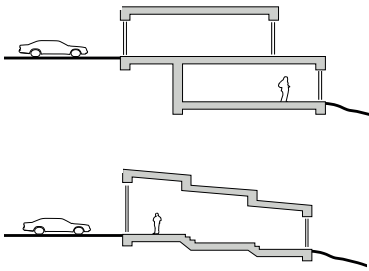


Illustration 4

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

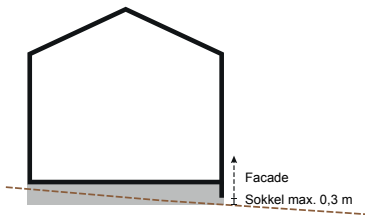


Illustration 5

Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 0,3 meter over terræn. Således skal kældre, der på grund af terrænet har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge i samme materiale som den øvrige facade på bygningen.



Illustration 6 - Jordfarver

Uddrag af den klassiske jordfarveskala.

Kilde: Slots- og Kulturstyrelsen.

§ 7.7

Der udlægges en byggelinje mod vest og syd som vist på kortbilag 4.

Området mellem byggelinjen og delområde 4 skal henligge som grønt areal og må ikke bebygges eller anvendes til parkering eller oplag.

§ 7.8

Der udlægges en række udsigtskiler som vist på kortbilag 4.

Udsigtskilerne skal henligge som grønne arealer og må ikke bebygges, dog tillades elementer til rekreativt brug jf. § 3.3 samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.5.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke opføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

§ 8.2

Bebyggelse i lokalplanområdet må ikke opføres som bjælkehuse.

Facader

§ 8.3

Ydervægge på kældre og sokler højere end 0,3 meter over terræn skal behandles som facade og skal fremstå som del heraf, jf. illustration 5.

§ 8.4

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

Mindre bygninger som carporte, udhuse, drivhuse, pavilloner, overdækkede terrasser 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 må kun fremstå i sort og jordfarverne brændt umbra, dødenkopf, engelskrød, røddokker, terra di sienna, gulddokker, grønjord jf. illustration 6, og i disse farvers blanding med sort. Dog må bygningers ydervægge også fremstå som blank mur i sorte, røde eller brune tegl og facader beklædt med træ, metal eller beton må desuden fremstå i materialets naturlige farve.

Tage

§ 8.6

Tage på boligbebyggelse og mindre bygninger som garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende skal opføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 25-45 grader (der tillades valmede, men ikke halvvalmede tage), med ensidig taghældning på 10-15 grader eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 5 grader.

§ 8.7

Tage på boligbebyggelse skal udføres som tagsten af tegl, beton eller fiberbeton, som skiferbeklædning, tagpap, som stålplader med stående false eller som tag dækket med vegetation - såkaldt grønne tage.

Tage på mindre bygningsdele og bygninger som garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende må desuden udføres med andre materialer.

§ 8.8

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

Tage på mindre bygningsdele eller bygninger som drivhuse, overdækkede terrasser, 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.

Tekniske installationer

§ 8.10

Anlæg til udnyttelse af solenergi må ikke placeres på terræn.

§ 8.11

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 7 og 8.

§ 8.12

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet.

§ 8.13

Tekniske installationer, som f.eks. varmepumper, ventilations- og klimaanlæg og lignende, skal indeholdes i bygningskroppen eller på anden måde afskærmes eller indpasses, så de indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

Skiltning

§ 8.14

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.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Der udlægges arealer til fælles fri- og opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 4.

§ 9.2

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % af etagearealet for boliger. Dertil skal der etableres udendørs fællesarealer svarende til 5 % af lokalplanområdets samlede areal.

§ 9.3

Hvis der befæstes over 40% af den enkelte grunds areal i delområde 1, 2 og 3, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til 40%.

Andel på 200 m² af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer i delområde 3 må indgå i beregning af befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund i delområde 3.

§ 9.4

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.

§ 9.5

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

§ 9.6

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

Hegn og beplantning

§ 9.7

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

Mod vej, sti og fællesarealer skal hæk plantes mindst 0,3 meter bag skel.

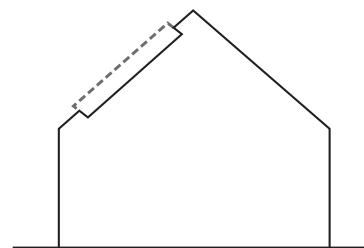


Illustration 7

Eksempel på tekniske installationer som en integreret del af bygningskroppen.

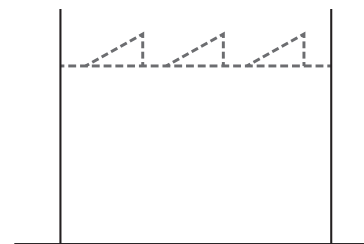


Illustration 8

Eksempel på skjult placering af tekniske installationer.

Beregning af befæstelsesgrad i delområde 3

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

I delområde 3 giver lokalplanen mulighed for, at der til hver enkelt boliggrund kan tillægges i alt 200 m² i forhold til beregning af befæstelsesgraden.

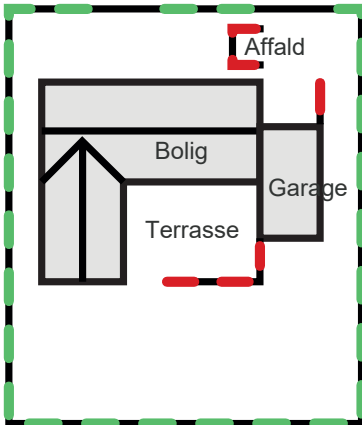


Illustration 9
Eksempel på placering af hegn. Omkring ejendommen plantes hæk eller levende hegn (grøn stipling), mens der inde på ejendommen kan anvendes fast hegn (rød stipling) som afskærmning om terrasse, affald og lignende.

Der kan som supplement til hæk eller levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegn med samme højde som hækken eller det levende hegn, når det er udvokset. Trådhegnet må have en maksimal højde på 1,5 meter. Trådhegnet må da ikke være synligt fra ydersiden.

§ 9.8

Fast hegn som læmur, plankeværk, raftehegn og lignende tillades kun umiddelbart ved bygnings ydermure og anlæg, f.eks. i form af afskærmning om terrasse, affald og lignende, se illustration 9.

§ 9.9

De på kortbilag 4 viste fælles fri- og opholdsarealer samt støjbelastet areal skal tilsås med græs eller blomstergræs og beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter i mindre grupper eller solitært. Der kan plantes frugttræer og -buske på arealerne.

Dog skal træer og buske etableres under hensyntagen til de på arealerne udpegede udsigtskiler jf. § 7.8. Træer skal derfor opstammes til 1,9 meter og buske skal holdes under en højde på 1,0 meter, hvis de plantes på disse arealer.

§ 9.10

Vejrtræer jf. § 5.5, plantet inden for vejudlægget, må kun være af arter, som ikke har dybtsøgende rødder, der kan beskadige forsyningsledninger m.m. Træerne skal opstammes til 1,9 meter.

§ 9.11

Delområde 4 skal henligge til natur uden anden drift end afgræsning og afhøstning 1-2 gange årligt. Dog undtaget stiforbindelser jf. §§ 5.10 og 5.11 og anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.8.

Delområdet skal fremstå med naturpræg og tilsås med græs eller blomstergræs.

Desuden skal den del af delområde 4, som er beliggende mellem delområde 2 og lokalplanområdets afgræsning mod syd, beplantes med træer og buske af hjemmehørende arter i mindre grupper eller solitært. Der kan plantes frugttræer og -buske på arealerne.

Solitærtræer, eksisterende levende hegn og afskærmende beplantningsbælter

§ 9.12

De på kortbilag 5 udpegede solitærtræer i de viste levende hegn skal bevares.

§ 9.13

De på kortbilag 4 viste eksisterende levende hegn skal bevares som sammenhængende i hele deres udstrækning og må kun gennembrydes af veje, stier og anlæg til håndtering af regnvand i princippet som vist på kortbilag 3.

Den eksisterende beplantning må dog udtyndes med en afstand på op til 5,0 meter mellem træernes stammer. Ved udtynding skal udpegede solitærtræer jf. § 9.12 bibeholdes.

Med minimum 30 års mellemrum må delafsnit af eksisterende levende hegn skæres ned til 20-30 cm højde over terræn. Denne form for "stævning" må dog kun gennemføres på delafsnit af maksimalt 80 meters længde. Stævning skal undtage solitærtræer jf. § 9.12 og naboafsnittet må først skæres efter 2 år igen. Ved plantning af nye træer og buske i hegnet må disse kun være af hjemmehørende arter.

Ved vedligeholdelse af beplantningen skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne jf. § 5.2.

§ 9.14

Der udlægges en bufferzone omkring hver enkelt eksisterende levende hegn på 10 meter på hver side af hegnets midte, som vist på kortbilag 4.

Arealet udlægges som fælles friareal og må ikke bebygges eller inddrages til private haver. Der tillades trampestier jf. § 5.11.

Arealet skal ud over læhegnets træer fremstå som naturareal med ekstensiv pleje og skal tilsås med græs eller blomstergræs.

§ 9.15

Der udlægges afskærmende beplantningsbælter i en bredde af minimum 5 meter langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, som vist på kortbilag 4.

Arealet udlægges som fælles friareal og må ikke bebygges eller inddrages til private haver.

Beplantningen skal fremstå som sammenhængende buskbeplantning og må ikke overstige en højde på 5,0 meter. Dog tillades enkeltstående træer med en højde på op til 15,0 meter og med en indbyrdes afstand på minimum 10,0 meter inden for beplantningsbæltet.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.

Ved etablering og vedligeholdelse af beplantningen skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne jf. § 5.2.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke, se illustration 10. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg til indkørsel, vej og sti samt anlæg til området tekniske forsyning jf. §§ 3.5 og 3.8.

§ 10.2

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

§ 10.3

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 1 meter fra skel. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg til indkørsel, vej og sti samt anlæg til området tekniske forsyning jf. §§ 3.5 og 3.8.

§ 10.4

Terrænregulering mellem skel og indtil 2,5 meter fra skel skal ske ved udjævning/tilpasning til de tilstødende arealers og grundens naturlige terræn.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg i delområderne 1, 2, 3 og 4 må ikke tages i brug før, at der for den pågældende bebyggelse eller anlæg er etableret:

- de i § 5 nævnte veje, parkeringspladser og hovedstier;
- den i § 6 nævnte afskærmende beplantning for det pågældende anlæg;
- de i § 6 nævnte anlæg til håndtering af regnvand;
- de i § 6 nævnte anlæg til opsamling af genbrugsmaterialer;
- de i § 9 afskærmende beplantningsbælter mod øst;
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

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

§ 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.

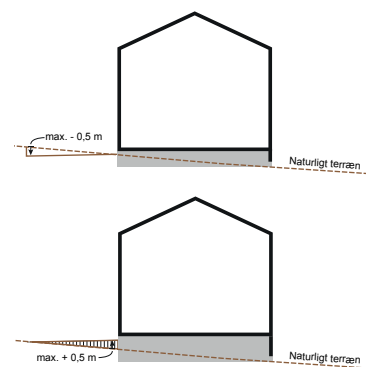


Illustration 10

Af hensyn til det bevaringsværdige landskab tillader lokalplanen ikke terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn.

Ibrugtagning

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

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

Grundejerforeninger

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

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

§ 12.4

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

§ 12.5

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

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9 samt delområde 4, dog undtaget drift af regnvandsbassin. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Overdragelsen kan ske i etaper. Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

Ingen bestemmelser om bevaring.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

Ingen bestemmelser om ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt.

§ 16 Retsvirkninger**Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget**

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

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

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

Lokalplanens endelige retsvirkninger**§ 16.1**

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

§ 16.2

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

§ 16.3

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

§ 16.4

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

§ 16.5

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

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den 21. november 2023.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 27. november 2023.

Redegørelse

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

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter et ca. 14 ha stort areal beliggende umiddelbart sydvest for landsbyen Vester Nebel. Området er beliggende i landzone. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af boligområdet Elkærholmparken og mod øst af Koldingvej. Mod vest afgrænses området af en kraftig beplantning langs Vester Nebel Ådal, mens området mod syd afgrænses af plantagebeplantning, et levende hegn og det åbne land. I området findes en række markante levende hegn, som går vinkelret på Koldingvej. Området anvendes på tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse til landbrugsformål.

På billedet ses det eksisterende læhegn og bagvedliggende boligområde, Elkærholmparken, beliggende nord for lokalplanområdet.

Terrænet i lokalplanområdet er kendetegnet ved store flader med let kuperet terræn og et svagt fald fra nordøst mod Vester Nebel Ådal i vest og det åbne land mod syd. Vest for lokalplanområdet falder terrænet kraftigt ned mod ådalens bund, hvor åen slynger sig mellem de dalsider.





Lokalplanområdet er kendetegnet ved et varierende landskab, hvor topografien, plantagebeplantning, læhegn, dyrkning og bebyggelse langs Koldingvej giver området karaktertræk, der vil være identitetgivende for ny bebyggelse og bidrage til kvalitet i området.

På billedet øverst ses eksisterende beplantning og læhegn centralt i planområdet. Billedet er taget fra planområdets nordvestlige hjørne med kig mod sydvest.

På billedet midterst ses planområdets flade plateau beliggende midt i området. Billedet er taget centralt i planområdet med kig mod vest, hvor den eksisterende bebyggelse langs Koldingvej kan anes.

På billedet nederst ses ét af planområdets eksisterende levende hegn, som er markante og karaktergivende for området.



Lokalplanens indhold

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

Disponering

Det overordnede greb for udbygningen af boligområdet skal sikre, at de landskabelige karaktertræk i lokalplanområdet bibeholdes. Derfor planlægges der for størst bebyggelsestæthed på plateauet mod nord/nordøst og faldende bymæssig intensitet mod syd og vest. Herved opleves overgangen mellem by og landskab harmonisk i landskabsbilledet.

Områdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende markante landskabstræk. Således udnyttes de eksisterende levende hegn i lokalplanområdet til at bryde det store areal op i mindre delområder, som igen underopdeles i mindre boligklynger via boligvejene i området. På hver side af boligvejene udlægges parcelhusgrunde med mulighed for opførelse af bebyggelse i et plan. På de skrånede parceller mod syd tillader lokalplanen, at bebyggelse kan opføres i op til 2 etager.

Arealerne ned mod Vester Nebel Ådal og det åbne land mod syd udlægges til områdets grønne fælles fri- og opholdsarealer. Det grønne område skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab. Inden for lokalplanområdet udlægges der en række stiforbindelser, som skaber et godt internt stinet i området og en opkobling på byens øvrige stinet, som sikrer forbindelse gennem naboboligområdet til skole, indkøb og de rekreative naturområder, som omgiver Vester Nebel.

Illustrationsplanen, kortbilag 6, viser en af mulighederne for, hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud efter planens realisering. Illustrationsplanen er alene bindende i det omfang, lokalplanens bestemmelser henviser til det.

På grund af lokalplanområdets størrelse forventes det, at lokalplanen vil blive realiseret etapevis. Det er derfor intentionen med lokalplanens ibrugtningsbestemmelser, at infrastruktur og opholdsarealer kan etableres etapevis. Der skal i forbindelse med byggeri etableres veje, stier, parkeringspladser, affaldshåndtering og opholdsarealer, så de betjener den konkrete etablerede bebyggelse og sikrer dennes tilkobling til veje og stier uden for lokalplanområdet.



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

Anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med tilhørende private haver, veje, stier, parkering, mindre bygninger, affaldshåndtering, tekniske anlæg, regnvandshåndtering, grønne fælles arealer samt ophold og leg.

Lokalplanområdet opdeles i fire delområder:

- I delområde 1 kan opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i et plan med en grundstørrelse på 900 - 1.300 m².
- I delområde 2 kan opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i to plan med en grundstørrelse på 900 - 1.300 m².
- I delområde 3 kan opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse i et plan med en grundstørrelse på 500 - 900 m². De mindre parcelhusgrunde imødekommer den stigende interesse for "kompaktgrunde", som er attraktive for de, der ønsker eget hus og have, men ikke ønsker at vedligeholde større udearealer.
- Delområde 4 udlægges til fritidsformål med offentlig adgang i form af natur- og friluftsområde. Området må ikke bebygges. Dog tillader lokalplanens bestemmelser, at der må etableres stiforbindelser samt opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, hvis disse er lavere end 1,5 meter i højden, som f.eks. anlæg til håndtering af regnvand, så de ikke slører eller påvirker landskabets visuelle kvaliteter og udsigter.

Med endelig vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen overføres dele af lokalplanområdet fra landzone til byzone.

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

Veje, stier og parkering

Veje

Lokalplanrådets tilkørsel skal foregå, så trafikken på Koldingvej ikke generes. Derfor bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til området kun må ske fra Koldingvej ved én overkørsel længst mod sydvest i området. Desuden skal der etableres kanaliseringsanlæg i form af en venstresvingbane på Koldingvej.

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

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

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

Af hensyn til trafikikkerheden begrænser lokalplanens bestemmelser etablering af overkørsler på nogle strækninger af lokalplanrådets boligveje.

Stier

Lokalplanen stiller krav om etablering af stier internt i området, så beboerne og omboende sikres adgang til områdets fælles fri- og opholdsarealer samt til natur- og friluftsområdet nær Vester Nebel Ådal. Stierne skal desuden sikre god forbindelse til de øvrige cykel- og gangstier i Vester Nebel.

De stier, som er vigtigst for områdets struktur og sikrer de vigtigste forbindelser, udpeges som hovedstier og skal anlægges med fast belægning. Lokalstier, som supplerer den overordnede

stistruktur med f.eks. mindre genveje og lignende skal anlægges med vandgennemtrængelig belægning. Derudover kan der i området opstå trampestier i delområde 4 og på de grønne fælles fri- og opholdsarealer, samt langs med områdets levende hegn. Lokalplanens bestemmelser muliggør, at trampestier nær lokalplanområdets afgrænsning mod syd kan befæstes, hvis det viser sig hensigtsmæssig på grund af intensiv brug af stierne.

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

Parkering

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets beboere og sikre området mod u hensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser for lokalplanområdet.

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

Delområde 3 disponeres med mindre parcelhusgrunde, der har en grundstørrelse på 500 - 900 m². Derfor giver lokalplanen mulighed for, at parkering i delområdet kan etableres som privat parkering på egen grund, som fælles parkering eller som en kombination af privat og fælles parkering. Bestemmelsen sikrer, at såfremt det ønskes, så kan de enkelte parcelhusgrunde friholdes for parkering, hvorved arealet frigives til andet brug.

I forbindelse med anlæg til opbevaring af affald til genanvendelse stiller lokalplanen krav om mulighed for etablering af en standsningslomme, hvilket skal sikre den fornødne passage på mindst 3 meter til redningskøretøjer i forbindelse med aflevering og afhentning af affald.

Bebyggelse og anlæg

Det indgår i lokalplanens formål, at boligområdet skal indpasses bedst muligt i landskabet. Det sker ved at fastsætte bestemmelser, som sikrer, at bebyggelse i området fremstår så afdæmpet og diskret som muligt. Af samme grund regulerer lokalplanen omfanget af skiltning og belysning.

Bebyggelsens omfang og placering

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

For at sikre udsyn til naturen og landskabet for flest mulige ejendomme reduceres bygningshøjden til 6,5 meter (en etage) for parceller i delområde 1. For parceller i delområde 2 tillades bebyggelse i op til to etager (8,5 meter), da delområdets beliggenhed gør, at byggeriet her vil være med til at understrege topografien i delområdet, hvis det opføres i to etager.

For at sikre de grønne og landskabelige elementer i lokalplanområdet samt styrke områdets åbenhed må ingen form for bebyggelse i delområde 1 og 2 opføres nærmere skel mod vej, sti samt fællesarealer end 2,5 meter.

Samtidig udlægger lokalplanen en byggelinje mod vest og syd i området, som skal sikre en harmonisk overgang mellem boligområdet og landskabet, ved at lade området mellem byggelinjen og delområde 4 henligge som grønt areal, der kan tilsås med græs og blomstergræs samt beplantes med hæk, træer, buske og lignende af hjemmehørende arter.

Desuden udlægger lokalplanen en række udsigtskiler for at styrke oplevelsen af boligområdets nærhed til naturen og det åbne land. Kilerne skal friholdes for bebyggelse, for herved at skabe luft og visuel kontakt mellem boligområdet og landskabet. Dog tillades anlæg til affaldshåndtering samt opstilling af legeredskaber, bænke og lignende, da disse elementer ikke vil hindre udsigten til landskabet, da de enten er lave eller lette i deres konstruktion og udtryk. Af samme årsag tillader lokalplanen ikke opstilling af pavilloner, drivhuse, orangerier, mindre overdækninger i udsigtskilerne, da disse elementer vil umuliggøre udsynet til landskabet.

I delområde 1 og 2, hvor terrænet er mest faldende, indeholder lokalplanen en bestemmelse om, at bebyggelse skal tilpasses terrænet. Det skrånede terræn kan derved udnyttes i bebyggelsen til for eksempel forskudte planer eller etager. Herved skabes en harmonisk overgang mellem boligområdet og de åbne naturarealer uden at påvirke landskabsoplevelsen i området udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdigt landskab.

Bebyggelsens udformning og fremtræden

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

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

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

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

For at undgå høje betonsokler har lokalplanen bestemmelser om, at ydervægge på kældre og sokler højere end 0,3 meter over terræn skal fremstå som en del af facaden.

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

Befæstelsesgrad

Lokalplanen tillader i delområde 3, at andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer må indgå i beregning af befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund i delområdet. I alt giver lokalplanen mulighed for, at der til hver enkelt boliggrund i delområde 3 kan tillægges i alt 200 m² i forhold til beregning af befæstelsesgraden.

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 indgår som en integreret del af bygningens arkitektur.

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

Affaldshåndtering

Inden for lokalplanområdet skal der ved den enkelte husstand i henhold til lokalplanen sikres arealer til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner i op til 4 beholdere og i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

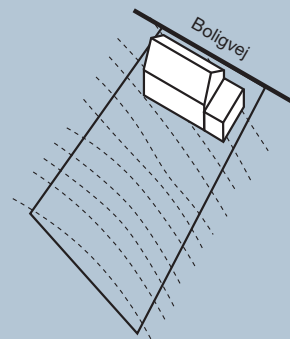
For at sikre en fleksibilitet i forhold til de endelige udstykningsplaner, udlægges der ikke konkrete placeringer af fælles anlæg til opsamling af affald. Eksempler på placering af fælles anlæg til opsamling af affald fremgår af kortbilag 3.

Indpasning af bebyggelse i landskabet og terrænet

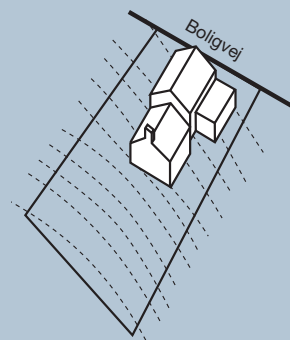
Før man bygger på en grund, der skrånede, skal det vurderes hvordan man opnår den maksimale udnyttelse af grunden, så resultatet bliver både funktionelt og smukt.

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

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



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



I forlængelse af den synlige placering af fælles anlæg til opsamling af affald har lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at anlæggene afskærmes med beplantning eller beplantet hegn.

Anlæg til fælleshåndtering af affald vil ved åben-lav bebyggelse ikke indgå i den fremtidige affaldshåndtering, efter implementeringen af en ny ordning med beholdere ved den enkelte husstand i 2025.

Regnvandshåndtering

Inden for lokalplanområdet kan der etableres lokal håndtering af regnvand (LAR anlæg), hvilket er med til at reducere belastningen af det offentlige kloaksystem.

LAR anlæg kan f.eks. være regnbede, hvortil overfladevand fra faste belægnings opsamles for at nedsive langsomt i jorden. Regnbede kan fremstå som et plantebed med planter egnet til de særlige forhold med skiftende vandmængder og dermed indgå som et æstetisk element i området ud over sin tekniske funktion. LAR anlæg kan også være faskiner, der er hulrum i jorden til opmagasinering af vand og hvorfra vandet siver ud i jorden.

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.

Opholdsarealer

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

I lokalplanen fastsættes bestemmelser om, at der for åben-lav boligbebyggelse skal etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 50 % i forhold til etagearealet. Derudover skal 5 % af områdets samlede areal udgøres af fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen udlægger arealerne ned mod Vester Nebel Ådal og det åbne land mod syd til natur- og friluftsområde med offentlig adgang. Arealerne er påtænkt anvendt af beboere i lokalplanområdet såvel som i de omkringliggende boligområder og vil have en stor rekreativ værdi, samt skabe gode forhold for dyr og planter i området. Inden for lokalplanområdet udlægges desuden en række mindre fælles fri- og opholdsarealer, som understøtter leg og ophold, til glæde for lokalplanområdets beboere.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at området skal beplantes med hjemmehørende arter. Bestemmelsen skal sikre, at områdets naturlige vegetation ikke fortrænges af ikke naturligt forekommende planter og dermed giver området en anden karakter end lokalplanen har til hensigt.

Lokalplanen udlægger en række udsigtskiler for at styrke oplevelsen af boligområdets nærhed til naturen og det åbne land. Beplantning etableret inden for disse kiler må derfor ikke sløre eller påvirke de visuelle forbindelser og udsigter til landskabet.

For at opbløde overgangen mellem land og by stiller lokalplanen krav om, at arealet mellem delområde 2 og lokalplanområdets afgrænsning mod syd beplantes med træer og buske i mindre grupper eller solitært.

Hegn

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

Eksisterende levende hegn

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bevaring af eksisterende levende hegn som natur- og karakterskabende værdi for området, dog kan der ske det nødvendige gennembrud for vej- og stianlæg. Bestemmelserne har til formål at fremhæve hegnenes visuelle betydning for landskabet. Respektafstand fra hegnene (beskyttelseszoner) udlægges for at sikre hegnenes synlighed og en tilstrækkelig bredde af den økologiske spredningskorridor, samt for at forebygge skyggegener, gener fra nedfaldende blade, grene og lignende. Lokalplanen hindrer ikke, at der opstår trampestier langs med hegnene.

Lokalplanen beskriver, hvordan området levende hegn skal plejes, herunder hvornår og hvor meget der kan skæres ned, så vækstvilkårene for hegnene sikres.

Efter en konkret vurdering kan Byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, så fældning af enkelte træer, der er til fare for omgivelser, kan fældes, når de erstattes med nye træer, af hjemmehørende arter og samme markante karakter.

Afskærmende beplantningsbælter

For at mindske indbliksgener mellem nye og gamle naboer stiller lokalplanen krav om, at der etableres afskærmende beplantningsbælter mellem de eksisterende boliger mod øst for lokalplanområdet og de tilgrænsende nye boliger i delområde 1 og 3.

Solitærtræer

Lokalplanen udpeger en række værdifulde træer og beplantning i lokalplanområdet, som skal bevares. Udpegning og registrering fremgår af kortbilag 4 og 5.

Baggrunden for den gennemførte udpegning og lokalplanens krav om bevaring er, at etablering af nye træer og beplantning ofte tager mange år. Det er derfor af stor betydning for dyrelivet og det nye boligområde, at bevare og sikre områdets eksisterende værdifulde træer og karaktergivende beplantning, da denne bidrager positivt til områdets oplevelsesmæssige, sundhedsmæssige og biologiske værdi.

Natur- og friluftsområde samt fælles fri- og opholdsarealer

Lokalplanområdets delområde 4, udsigtskiler, fælles fri- og opholdsarealer samt støjbelastede areal mod Koldingvej skal fremstå med en naturlig vegetation af græs, buske og træer for at sikre et levende grønt miljø i området. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske på arealerne. Beplantning er med til at skabe rumlighed i de udendørs arealer og har samtidig en positiv indvirkning på menneskers generelle trivsel og på den biologiske mangfoldighed i byen.

Grundejerforeninger og private haveejere kan selv være med til at øge den biologiske mangfoldighed i de enkelte boligområder gennem den måde, de private haver og fælles fri- og opholdsarealer plejes og udformes. F.eks. kan det i forbindelse med en fremtidig vedligeholdelse af de fælles fri- og opholdsarealer være en mulighed at lade græsset gro i længere tid, før det slås. Slåningstidspunkt i september er optimalt. Det anbefales at slå 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. Undgå 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.

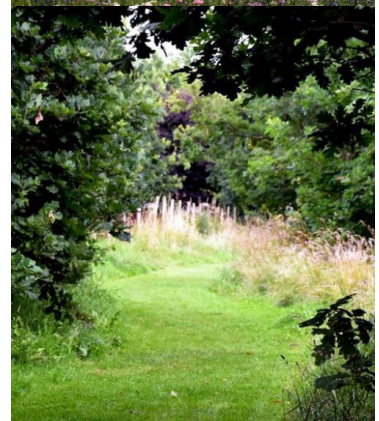
Terræn

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

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.



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

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra områdets anvendelse til boligformål.

Seneste trafiktal for Koldingvej er 3.483 køretøjer pr. døgn målt i 2014. Fremskrevet til år 2021 med 1,8 % p.a. er trafikallet for vejen 3.946 køretøjer pr. døgn. Det afstedkommer en planlægningszone for støj på 50 meter fra vejmidten af Koldingvej, hvor der ikke kan udlægges områder til støjfølsom anvendelse (som f.eks. boliger). Disponeringen af lokalplanområdet sikrer en afstand fra Koldingvej til nærmeste område til støjfølsom anvendelse på 110 meter.

Lokalplanen sikrer samtidig, at der på arealet grænsende op til Koldingvej, som er omfattet af planlægningszonen for støj, ikke kan tages ophold.

På baggrund af ovenstående er vurderingen, at trafikstøj fra Koldingvej mod øst ikke nødvendiggør etablering af støjafskærmende foranstaltninger i lokalplanområdet.

Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og omkringliggende landbrug allerede i dag ligger bebyggelse med følsom anvendelse, med samme højde, 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 i følge jordforureningsloven og forureningen anmeldes til Kolding Kommune.

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

En ejer eller bruger af et areal skal, før det ændrer anvendelsen af arealet til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, kolonihave eller sommerhus, sikre enten, at det øverste 50 cm jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenet, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanens område.

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

International naturbeskyttelse

Kolding Kommune har, på baggrund af habitatdirektivet, 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 "Egtved Ådal", som ligger ca. 11 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på Natura 2000-området.

Kolding Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til landbrugsformål vurderes det ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter, med undtagelse af flagermus.

I forhold til flagermus omfatter lokalplanområdet to levende hegn, som vurderes at kunne indeholde flagermusegnede træer. Herudover kan de to levende hegn også virke som fourageringssteder og ledelinjer for flere arter af flagermus. Ligesom, at lokalplanområdets vestlige og evt. sydlige arealer kan udgøre potentielle fourageringslokaliteter for flagermus, da disse grænser op til tilstødende skovbryn.

Bilag IV-arten flagermus er behandlet nærmere i den miljørapport, som ledsager lokalplanen. Miljørapporten offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Beskyttet natur

Vester Nebel Å langs lokalplanområdets vestlige afgrænsning er registreret som beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven. Vester Nebel Å er beliggende uden for lokalplanområdet.

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 stilles der krav til omfanget og karakteren af områdets beplantning. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skygge giver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettets.

Lokalplanen sikrer endvidere, at der i området kan opstilles anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende (miljøstationer).

Endelig giver lokalplanen gode muligheder for at benytte cykel og kollektiv trafik.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i bebyggelsen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier samt overskuelighed omkring fælles arealer med særlig fokus på beplantning og legepladser.

Grundejerforeninger

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres en grundejerforening for hele lokalplanområdet. Grundejerforeningen skal eje, drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg inden for lokalplanområdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsbyfællesskabsplan

For området er der udarbejdet en landsbyfællesskabsplan, som er en fælles plan for udviklingen af landsbyerne Vester Nebel, Dons, Almind og Viuf. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan fra januar 2020, som udtrykker, så godt det er muligt, hvad borgerne i landsbyerne gerne vil med deres områder.

Landsbyfællesskabsplanen beskriver forskellige scenarier for en fremtidig byudviklingsretning af Vester Nebel, hvor nærværende planlægning følger en af disse retninger, hvor Vester Nebel vokser mod syd på de naturskønne arealer mellem Vester Nebel Å og Søndersø.

Vester Nebel er med sin beliggenhed i landskabet en grøn by. En kvalitet, som borgerne ønsker at fastholde, når man færdes i byen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, som sikrer en grøn karakter i lokalplanområdet, så det nye boligområde indpasses i byen og områdets naturkvaliteter.

I landsbyfællesskabsplanen udtrykkes der ønske om, at Vester Nebel Ådal gøres tilgængelig for byens borgere. Planlægningen imødekommer dette ønske ved at udlægge lokalplanområdets areal ned mod Vester Nebel Ådal til natur- og friluftsområde med offentlig adgang. Hertil muliggør lokalplanen, at der kan etableres stiforbindelse gennem området.

Udviklingsplan

Den aktuelle byudvikling i Vester Nebel har baggrund i det daværende Plan-, Bolig- og Miljøudvalgs beslutning den 7. november 2018 om principperne for den fremtidige byudvikling i Vester Nebel. Her blev det besluttet at arbejde for en fortsat byudvikling langs Koldingvej. Nærmest den eksisterende by var visionen at udvide boligtilbuddet med tæt-lav boliger (rækkehuse, dobbelthuse m.m.), mens det vestligst og sydligst var planen at muliggøre åben-lav boliger (parcelhusgrunde), som gennem en lang årrække har været meget populære i Vester Nebel.

Byudviklingsarbejdet og nærværende lokalplan følger fortsat denne principplan.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

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

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 er der udarbejdet et tillæg nr. 14.

Med tillægget gives der mulighed for at skabe en afslutning af det nye boligområde, der følger landskabets naturlige udformning og dermed sikrer et mere harmonisk samspil mellem bebyggelse og landskab. Det giver anledning til følgende ændringer:

- Tillægget omfordeler og flytter et ubebygget areal til boligformål (rammeområde 0643. B1), uden at den samlede rummelighed for byudvikling øges.
- Tillægget opretter et nyt rammeområde 0643.B2 for det tilrettede areal. Det nye rammeområde udlægges til haveboligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30/40 og den maksimale bygningshøjde bliver 2 etager i op til 8,5 meter.
- Tillægget tillader en grundstørrelse til åben-lav boligbebyggelse på under 700 m², dog ikke mindre end 500 m², såfremt det sker på grundlag af en fælles samlet bebyggelsesplan for en større del af planområdet.
- Tillægget udskiller et nyt rammeområde 0643.G1, som udlægges til natur- og friluftsområde i landzone. Rammeområdet skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab.
- Tillægget justerer kommuneplanens udpegninger i forbindelse med Retningslinje 3.1.1 "Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder", så udpegningsen, som omfatter et areal på ca. 1.100 m², tages ud af planområdet.

Retningslinjer

Naturområder

Den vestlige og skrånende del af det nye rammeområde 0643.G1 er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 3.4.2 "Retningslinjer for økologiske forbindelser, potentielle økologiske forbindelser og potentielle naturområder".

I områder, udpeget som potentielle økologiske forbindelser, skal dyr og planters naturlige bevægelsesveje styrkes. Her må ændringer i arealanvendelsen ikke i væsentlig grad forringe dyre- og plantelivets spredningsmuligheder.

Områder, udpeget som potentielle naturområder, skal friholdes for byggeri, anlæg og ændret arealanvendelse, der forringer muligheden for at oprette nye naturområder eller etablere sammenhænge mellem eksisterende naturområder.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrugsformål i form af en intensivt dyrket mark. Med tillægget udlægges arealet til natur- og friluftsområde i landzone, som skal friholdes for bebyggelse. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 3.4.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Bevaringsværdige landskaber og større sammenhængende landskaber

Hele planområdet er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 3.5.1 "Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber" og Retningslinje 3.5.2 "Retningslinjer for større sammenhængende landskaber".

Områder, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber, skal som hovedregel friholdes for byggeri og anlæg. Hvor byggeri og anlæg tillades, skal det ske ved, at placering, skala, orientering, farvevalg og arkitektur tilpasses det konkrete landskab. Hermed sikres, at landskabets karakter, herunder de geologiske, kulturhistoriske og oplevelsesmæssige værdier, ikke forringes. Ændringer i beplantning, terræn og arealanvendelse inden for bevaringsværdige landskaber skal så vidt muligt tilpasses landskabets karakter.

Områder, der er udpeget som større sammenhængende landskaber skal som udgangspunkt friholdes for større byggeri og større tekniske anlæg, som slører de visuelle og landskabelige sammenhænge, påvirker landskabernes uforstyrrede karakter og som har konsekvenser for det karakteristiske og oplevelsesrige i nabolandskaberne. Inden for de større sammenhængende landskaber tillades større byggerier og større tekniske anlæg kun, hvis de ved placering og udformning kan indpasses i landskabet, så de ovenstående hensyn varetages.

Vurderingen af planernes påvirkning på landskabet er foretaget med udgangspunkt i Kolding Kommunes landskabsanalyse, som er udarbejdet efter landskabskaraktermetoden.

Kolding Kommune vurderer, at rammeudlægget til lav boligbebyggelse ikke væsentligt vil forringe landskabets karakter. Planområdet ligger i naturlig forlængelse af byen med det tilgrænsende boligområde mod nord. Mod vest afgrænses rammeområdet oven for dalen omkring Vester Nebel Ådal. Planområdet er altså placeret på plateauet mellem de to markante dalstrukturer - den brede dal omkring Donsøerne mod øst og den smalle Vester Nebel Ådal mod vest. Landskabet omkring plateauet er vurderet særligt karakteristisk, men uden for de stedbundne oplevelsesværdier i dalene og uden for de særlige udsigtsmuligheder omkring Donsøerne. Derfor vurderes placeringen af bebyggelse på plateauet at være i overensstemmelse med landskabets karakter. Modsat er landskabet sårbart over for bebyggelse nede i dalene eller på dalsiderne, hvor det i langt højere grad vil påvirke landskabets oplevelsesværdier og dalenes visuelle kvaliteter og udsigter. Derfor udlægges der, i forbindelse med planlægningen, et nyt rammeområde til fritidsformål 0643.G1, med en anvendelse som natur- og friluftsområde, mellem boligområdet (0643.B2) og Vester Nebel Ådal. Rammeområdet skal beskytte dallandskabet ved at fungere som en overgangszone mellem bebyggelse og landskab. Kolding Kommune havde i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 vurderet og redegjort for, at det er muligt at indpasse en lav boligbebyggelse i det eksisterende rammeområde 0643.B1, samtidig med at hensynet til landskabsværdierne i området blev varetaget. Derfor er både kommuneplanens afgrænsning af det eksisterende rammeområde 0643.B1 udlagt til boligformål, og afgrænsningen af bevaringsværdige landskaber bibeholdt med de overlap, der er mellem de to udpegninger i Kommuneplan 2021-2033. Ved oprettelsen af det nye rammeområde 0643.B2, i forbindelse med planlægningen, fastholdes bestemmelserne fra det eksisterende rammeområde 0643.B1 i forhold til lav boligbebyggelse. Derfor vurderer Kolding Kommune, at argumentationen og redegørelsen i forbindelse med kommuneplanrevision 2021 fortsat gør sig gældende. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 3.5.1 og 3.5.2 i Kommuneplan 2021-2033.

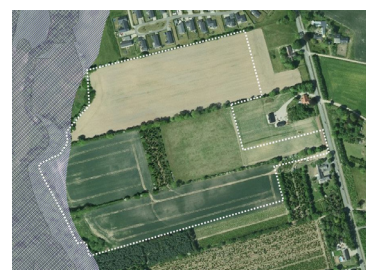
Af hensyn til kommuneplanens udpegnings af området som bevaringsværdige landskaber har lokalplanen bestemmelser, som sikrer, at bebyggelse i området fremstår så afdæmpet og



Udsnit af illustrationsplan for principplan for byudvikling i Vester Nebel vedtaget i efteråret 2018.

Kommuneplanen

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



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og den del, der er udpeget som potentielle økologiske forbindelser.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og den del, der er udpeget som potentielle naturområder.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og den del, der er udpeget som bevaringsværdige landskaber.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og den del, der er udpeget som større sammenhængende landskaber.

diskret som muligt. Derfor skal bebyggelse opføres i mørke farver, og samtidig begrænses bebyggelsens højde og etageantal i forhold til placering i lokalplanområdet. Således vil en lav bebyggelse i mørke farver fremstå mindre markant og derfor medføre en mindre visuel påvirkning af det bevaringsværdige landskab omkring Vester Nebel Ådal og Donssøerne.

Oversvømmelse eller erosion

Den vestlige og skrånende del af det nye rammeområde 0643.G1 er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af Retningslinje 7.1.2 "Retningslinje for oversvømmelse og erosion".

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelse af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Arealet har hidtil været anvendt til landbrugsformål i form af en intensivt dyrket mark. Med tillægget udlægges arealet til natur- og friluftsområde i landzone, som skal friholdes for bebyggelse. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 7.1.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der ved den enkelte husstand i henhold til lokalplanen sikres areal til opbevaring og håndtering af husholdningsaffald i op til 4 beholdere og i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Anlæg til fælleshåndtering af affald vil ved åben-lav bebyggelse ikke indgå i den fremtidige affaldshåndtering, efter implementeringen af en ny ordning med beholdere ved den enkelte husstand i 2025

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

Lokalplanområdet indgår ikke i kommunens spildevandsplan og medtages heri ved et tillæg til spildevandsplanen. Lokalplanområdet forventes at blive forsynet med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, giver lokalplanen mulighed for etablering af forskellige anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR anlæg), som f.eks. regnbede, trug og faskiner.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Områdets anvendelse til boligformål er ikke i strid med drikkevandsinteresserne.

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Det nærmeste vandområde er Vester Nebel Å (vandområde id o10400). Vandområdet har ifølge basisanalysen en samlet moderat økologisk tilstand.

Jordbrugsinteresser

Størstedelen af planområdet er i kommuneplanen udlagt til byudvikling. Med tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 justeres kommuneplanens udpegninger i forbindelse med Retningslinje



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet og den del, der er udpeget for oversvømmelse og erosion.

3.1.1 "Retningslinje for særligt værdifulde landbrugsområder", så udpegningen, som omfatter et areal på ca. 1.100 m², tages ud af planområdet. Baggrunden er, at udpegningen ikke er forenelig med den fremtidige anvendelse af arealet, hvor den vestlige del af planområdet udlægges til natur- og friluftsområde. Desuden vurderer Kolding Kommune, at arealets afgrænsning er uhensigtsmæssig og arealets landbrugsmæssige betydning mindre.

Det vurderes, at forbruget af landbrugsjord til ikke-landbrugsmæssige formål er på et almindeligt niveau for boligområder, for så vidt angår grundstørrelser samt udlæg til fælles fri- og opholdsarealer.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

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 - 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. 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.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund 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 færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 6u, 6r, 6s og 6t V. Nebel By, V. Nebel.

I forbindelse med lokalplanens realisering skal landbrugspligten ophæves som en del af den matrikulære sag.

Landzonetilladelse – bonusvirkning

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til matrikulære forandringer og anlæg i landzone jf. planlovens § 35 stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse på betingelse af, at følgende vilkår:

"Ophører brugen af stiforbindelser jf. §§ 5.11 og 5.12 samt anlæg til opsamling, nedsivning og bortledning af regnvand jf. §§ 6.2-6.4 med tilhørende servicevej, skal de fjernes af ejer inden ét

år efter driften er ophørt. Arealerne skal af ejer retableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige.”

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 for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område.

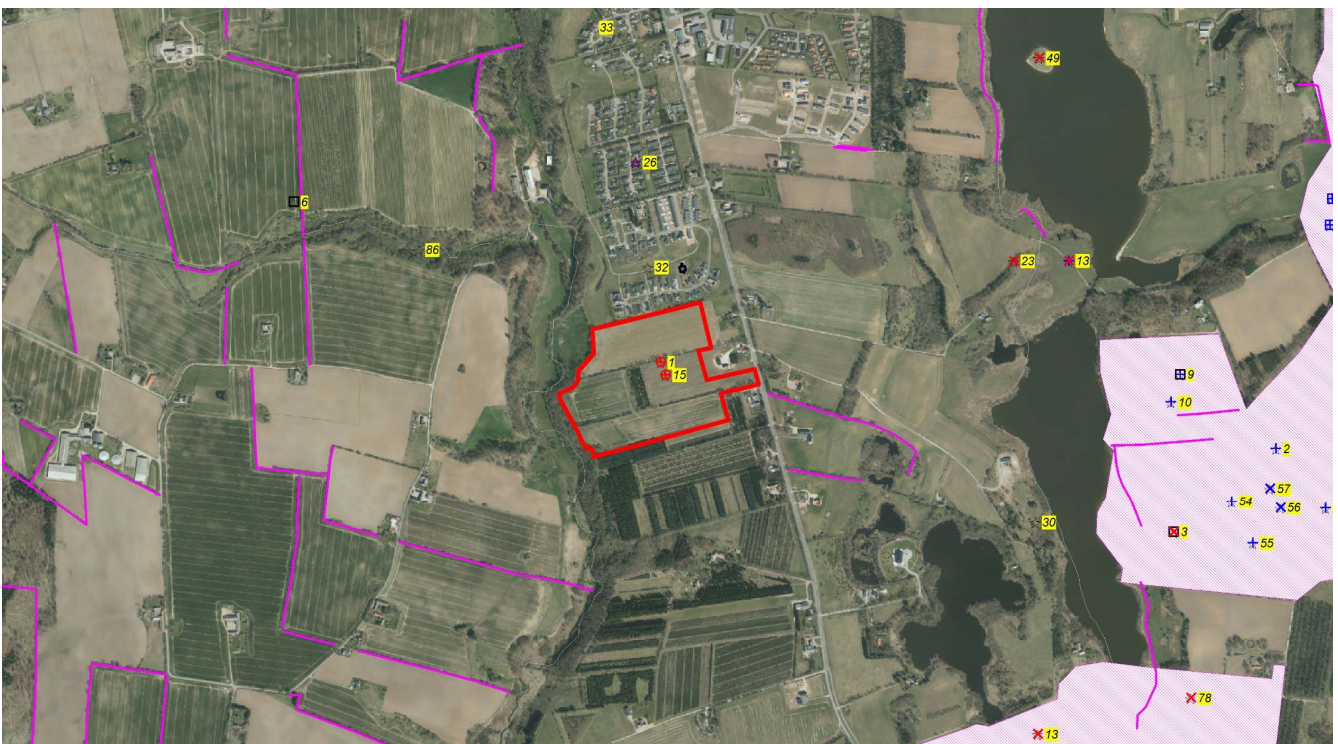
Området er beliggende i den sydlige del af Vester Nebel på et plateau med en sydvendt skråning. Indefor og tæt omkring planområdet er der registreret adskillige væsentlige fortidsminder fra især stenalderen (se kortbilag). Af erfaring vides det desuden, at man i forhistorien foretrak at placere sine bopladser i relativt højt terræn og tæt ved vand. Netop en sådan placering, som det aktuelle planområde har.

På baggrund af ovenstående er det museets vurdering, at der inden for planområdet findes væsentlige jordfaste fortidsminder, som er beskyttet af museumslovens § 27. Disse fortidsminder skal iflg. museumsloven udgraves, hvis de berøres af anlægsarbejdet.

Museet anbefaler derfor, at der bliver foretaget en frivillig forundersøgelse af planområdet med henblik på at afgrænse omfanget af det/de jordfaste fortidsminder, inden anlægsarbejdet går i gang. Da projektområdet overstiger 5.000 m², skal udgifterne til forundersøgelsen - jf. museumslovens § 26.2 – afholdes af bygherre.

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

*Kortbilag vedr. arkæologisk udtalelse.
Det berørte område er markeret med rød kontur. Ikke-fredede fortidsminder er markeret med numre på gul baggrund. Arkæologiske undersøgelsesområder er markeret med blå skravering. Med lilla skravering er kulturarvsarealerne Dons Søerne og Busholm markeret.*



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.

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

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

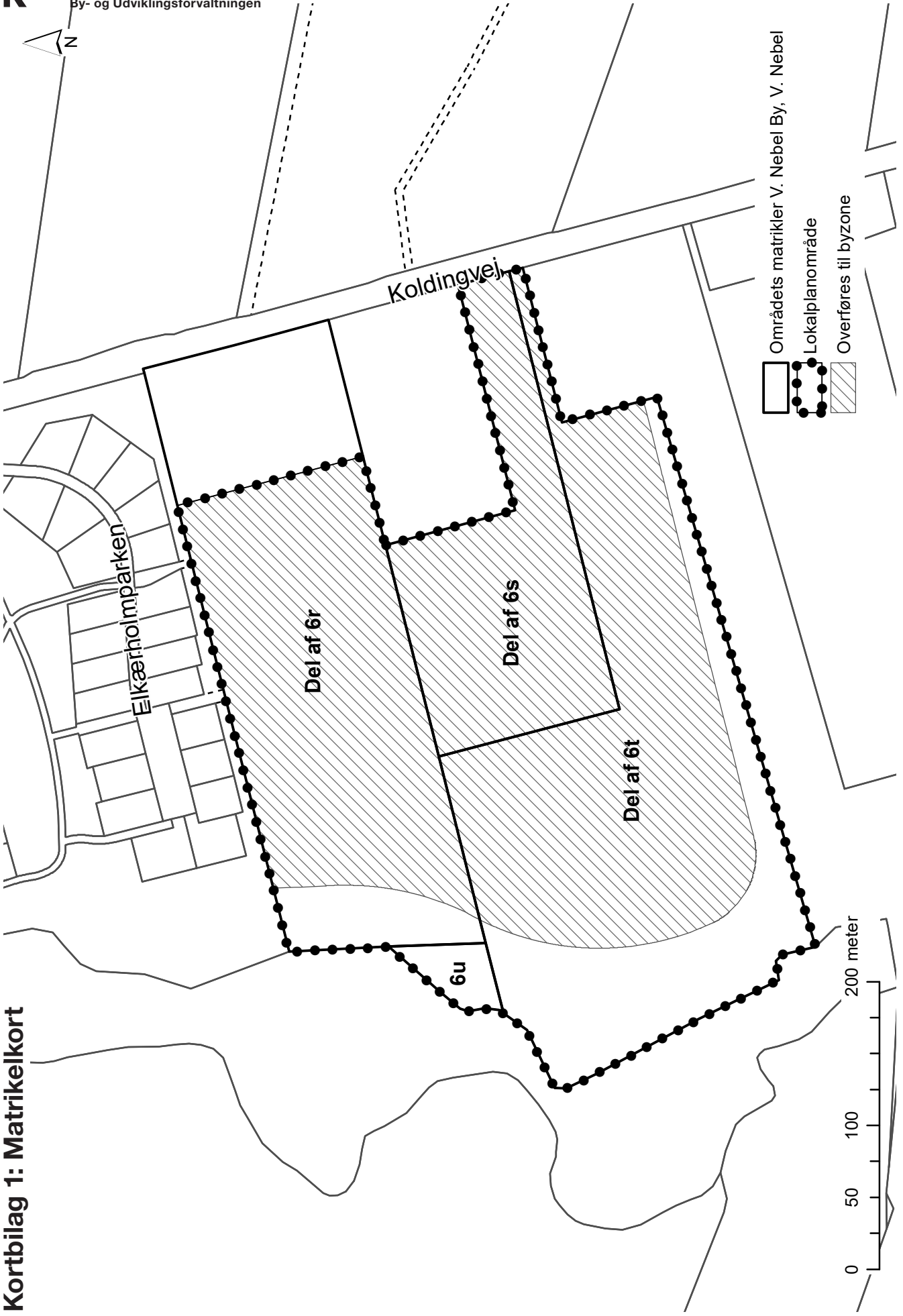
Kortbilag 2: Delområder

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

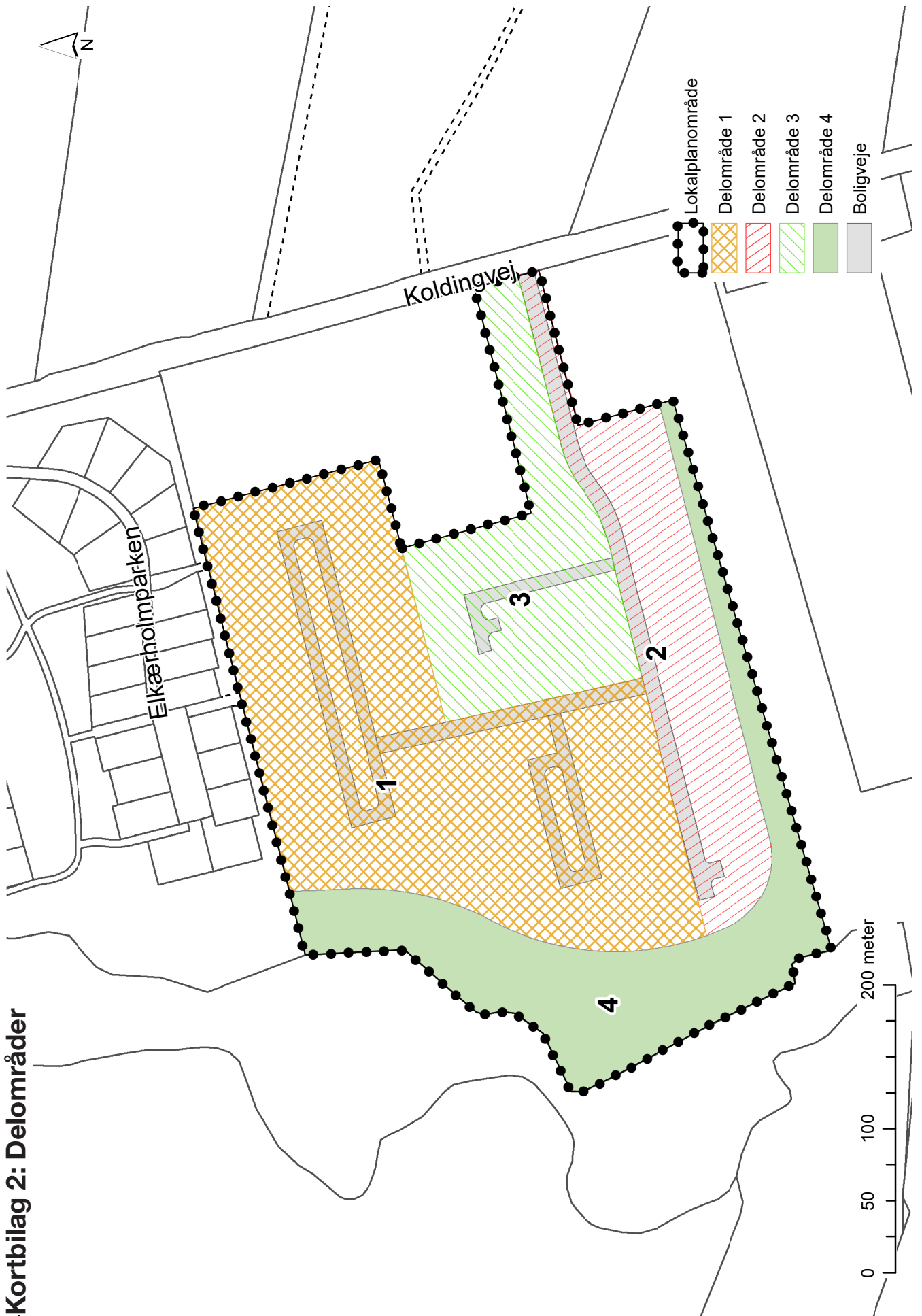
Kortbilag 4: Anvendelseskort

Kortbilag 5: Solitærtræer

Kortbilag 6: Illustrationsplan

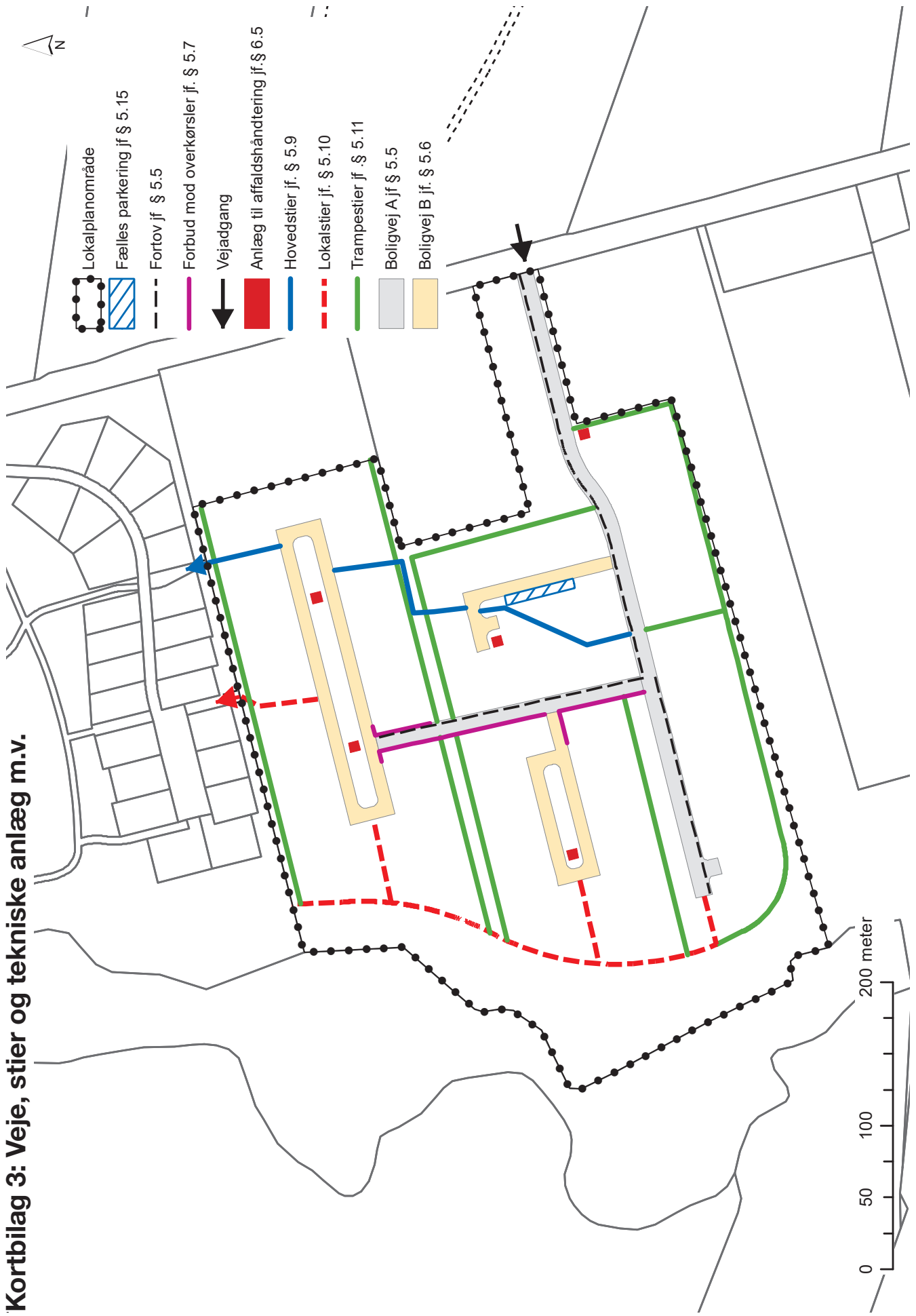


Kortbilag 1: Matrikelkort

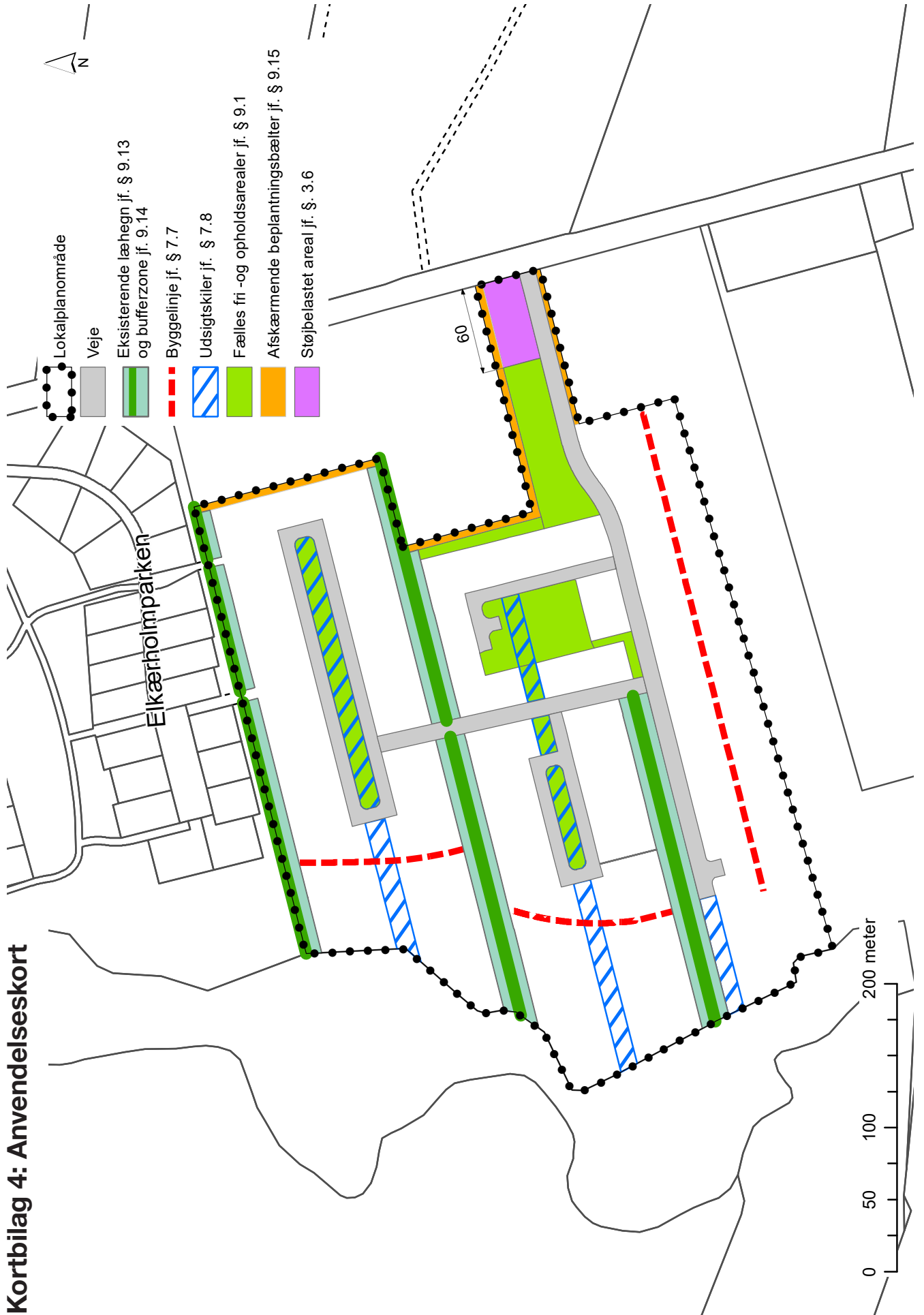


Kortbilag 2: Delområder

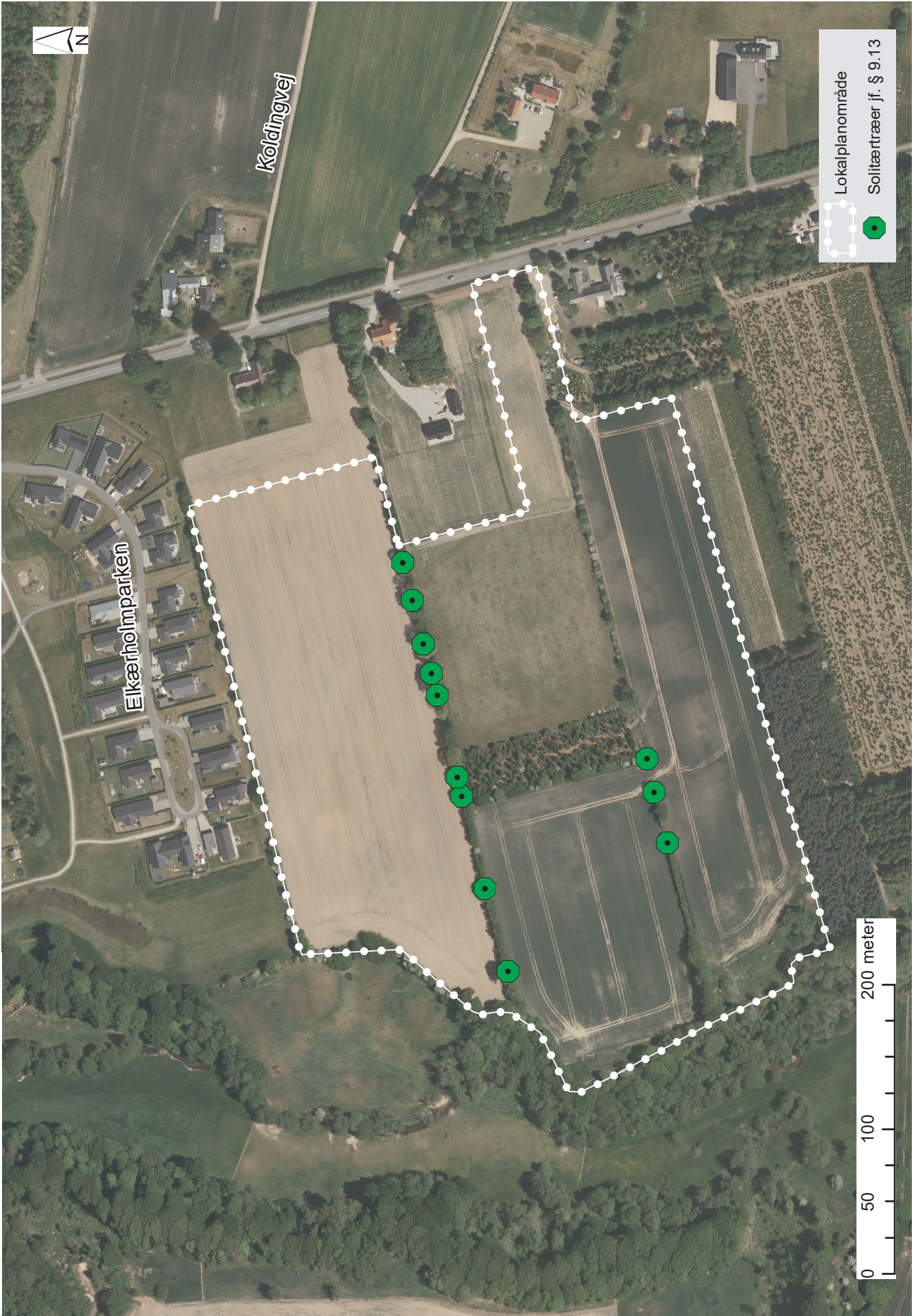
Kortbilag 3: Veje, stier og tekniske anlæg m.v.



Kortbilag 4: Anvendelseskort



Kortbilag 5: Solitærtræer



Kortbilag 6: Illustrationsplan



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

27. november 2023 - Sagsnr. 22/29339 - Løbenr. 216276/23

Offentlig høring

Byrådet vedtog den 21. november 2023 at sende følgende planforslag i offentlig høring:

- tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033
- lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde

Høringsperioden er 8 uger fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024.

Planforslagene med tilhørende miljøscreening og miljørapport kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Grunden til, at du får dette brev er, at du kan have en direkte eller en indirekte interesse i indholdet af planforslagene.

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

Referat 21. november 2023 www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/

Vi forventer, at planforslagene med alle indkomne bemærkninger og indsigelser bliver behandlet i Byrådet den 19. marts 2024

Dette brev og offentliggørelse af planforslagene sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Du kan se yderligere oplysninger om høringsperiode, indsigelsesfrist, retsvirkninger og klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på jakre@kolding.dk eller 79 79 16 14

Venlig hilsen

Jakob Revsbeck

Byplanlægger – arkitekt maa

Bilag Annonce om offentlig høring

Offentlig høring af forslag til tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 med tilhørende miljøscreening og lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde med tilhørende miljørapport

Kort beskrivelse af planforslagene



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet og området for kommuneplantillæg.

Byrådet har den 21. november 2023 vedtaget at fremlægge forslag til tillæg 14 til Kommuneplan 2021-2033 og forslag til lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde. Offentliggørelse af planforslagene samt miljøscreeningen og miljørapporten sker efter planlovens §§ 24-26 og miljøvurderingslovens § 32.

Planområdet er beliggende umiddelbart syd for Vester Nebel by og omfatter et areal på ca. 14 ha. Området afgrænses mod nord af boligområdet Elkærholmparken og mod øst af Koldingvej. Mod vest grænser området op til Vester Nebel Ådal og mod syd det åbne land.

Kommuneplantillæggets formål er at muliggøre en bedre tilpasning af en kommende byudvikling til de konkrete landskabelige forhold. Det eksisterende udlæg til boligformål tilrettes, og der udlægges et nyt område til natur- og friluftsområde mellem de nye boliger og Vester Nebel Ådal. Herved styrkes de rekreative muligheder i området, og byranden trækkes tilbage og vil få en mindre synlighed i dallandskabet.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål i form af fritliggende parcelhuse;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre etablering af fælles fri- og opholdsarealer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at sikre en bevaring af de eksisterende levende hegn;
- at skabe en harmonisk overgang til det åbne land;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området;
- at overføre dele af lokalplanområdet til byzone.

Planforslagene samt miljøscreeningen og miljørapporten kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

Høringsperiode

Planforslagene med tilhørende miljøscreening og miljørapport er fremlagt i 8 uger i perioden fra den 27. november 2023 til den 22. januar 2024. Herefter vil de indkomne høringssvar blive behandlet.

Indsigelse til Kolding Kommune

Du kan sende bemærkninger eller ændringsforslag om ethvert forhold i planforslagene til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding eller via kommunens høringsportal www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner"), så vi har det senest den 22. januar 2024. Hvis du ønsker at klage til et klagenævn, skal du følge nedenstående klagevejledning.

Vi gør opmærksom på, at der er åbenhed i myndigheders sagsbehandling. Indkomne bemærkninger er omfattet af reglerne om aktindsigt og vil kunne optræde i vores afgørelser, som blandt andet offentliggøres på vores hjemmeside.

Midlertidige retsvirkninger for lokalplanforslaget

Efter offentliggørelsen, den 27. november 2023, må lokalplanområdet ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der foregriber den endelige lokalplans indhold. De midlertidige retsvirkninger gælder højst i et år efter lokalplanforslagets offentliggørelse, eller til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort.

Efter udløbet af høringsperioden kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at begynde et større byggearbejde m.v. Tilladelsen kan dog ikke meddeles, så længe et eventuelt veto opretholdes. Der kan heller ikke meddeles tilladelse i tilfælde, hvor ministeren med ansvar for planloven har truffet beslutning om at overtage byrådets beføjelser efter loven i sager, der berører andre myndigheders lovbestemte opgaver eller har større betydning.

Miljøvurdering

Kolding Kommune har foretaget screening af kommuneplantillæggets indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven. Det er vurderet, at kommuneplantillægget ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og der skal derfor ikke udarbejdes en miljørapport for dette planforslag, da de sandsynlige og væsentlige

miljøpåvirkninger knytter sig til realisering af lokalplanens bestemmelser. Miljøscreeningen med screeningsafgørelsen af forslaget til kommuneplantillæg 14 er offentliggjort samtidig med planforslaget.

Som et grundlag for beslutningen om at fremlægge lokalplanen og senere meddele tilladelse til projektet er der udarbejdet en miljørapport for forslaget til lokalplan 0643-13 Ved Virkelyst – et boligområde. Miljørapporten beskriver, hvordan lokalplanens realisering forventes at påvirke miljøet. Følgende emne er beskrevet i miljørapporten: Biologisk mangfoldighed i forhold til påvirkning af bilag IV-arten flagermus. Miljørapporten er offentliggjort sammen med forslaget til lokalplan.

Klagevejledning vedrørende klager til klagenævn

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål i forhold til planforslagene og miljøvurderingen. Det vil sige, at du kan klage, hvis du mener, at lovens krav ikke bliver opfyldt, f.eks.

- lovkrav til planens indhold,
- lovkrav til miljørapportens indhold,
- lovkrav til procedurer,
- lovkrav til offentliggørelse.

Desuden kan du klage over afgørelsen om, at der ikke er behov for at udarbejde en miljøvurdering af forslaget til kommuneplantillæg 14.

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

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'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør, om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail på plan@kolding.dk, på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen af de endeligt vedtagne planer. Den endelige vedtagelse af planerne kan først ske, når høringsperioden er slut og alle indkomne indsigelser er blevet behandlet.

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:

Ønsker du at afprøve afgørelsen ved domstolene, skal du have anlagt søgsmål inden 6 måneder fra offentliggørelsen.