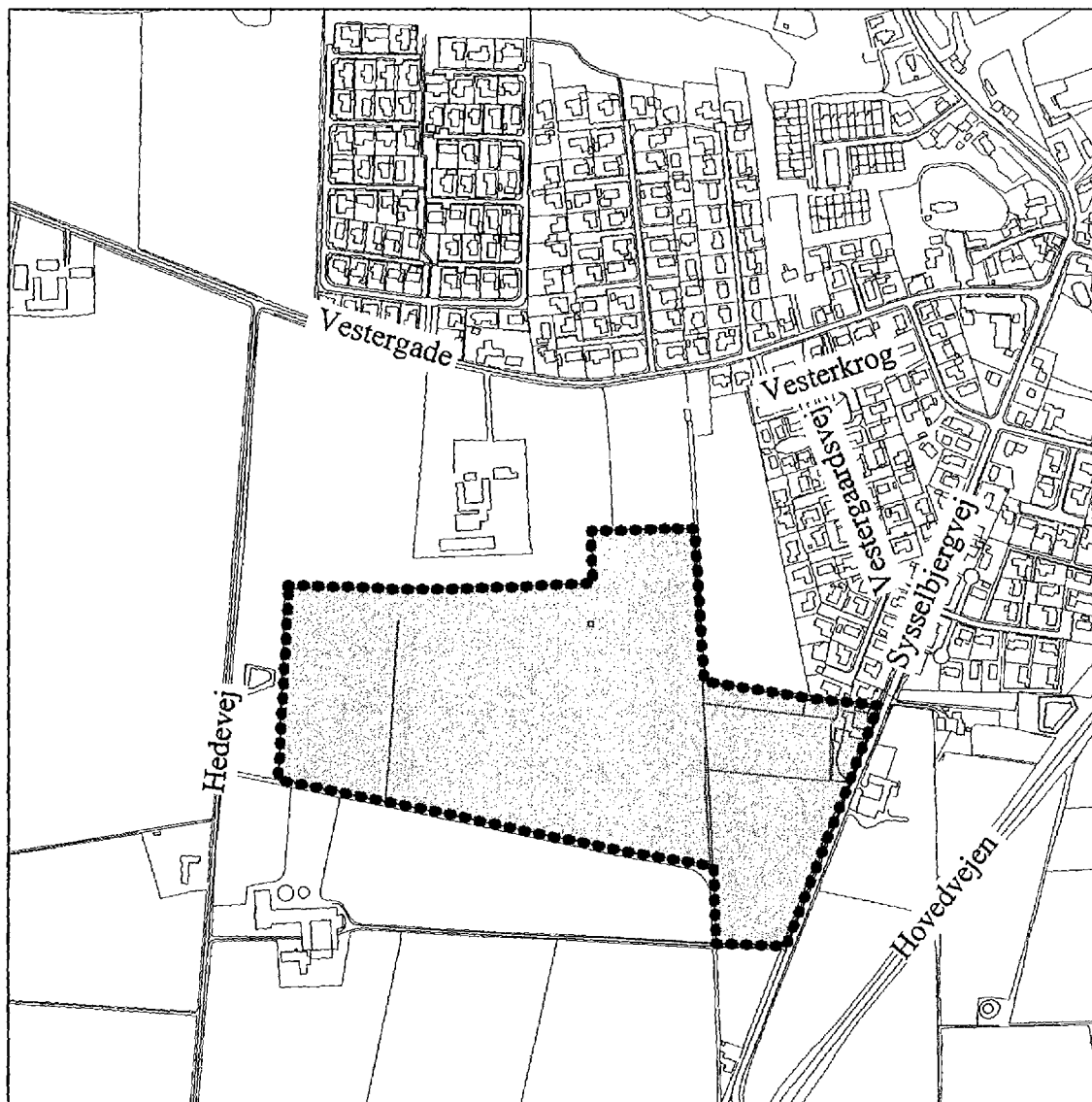




0613-11

Almind Vest

- et boligområde ved Stagebjerggård

14. august 2000

Indhold

Redegørelse 1

Område 1

Baggrund og formål 1

Eksisterende forhold 2

Lokalplanens indhold 3

Zonestatus 3

Boliger 3

Daginstitution 4

Trafik 4

Bebyggelsens fremtræden 4

Grønne områder 4

Affaldshåndtering 4

Forhold til anden planlægning 5

Regionplan 1997-2009 5

Kystnærhed 5

Støjforhold 5

Kommuneplan 5

Zonestatus 5

Forsyning, tekniske anlæg 5

Spildevandsplan 5

Naturforhold 6

Miljøforhold 6

Økologi i planlægningen og byggeriet 6

Bestemmelser 7

§ 1 Formål 7

§ 2 Område og zonestatus 7

§ 3 Områdets anvendelse 7

§ 4 Udstykninger 7

§ 5 Veje og stier 8

§ 6 Ledningsanlæg 9

Kortbilag 1 10-11

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 12

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 13

Kortbilag 2 14

§ 9 Ubebyggede arealer 14

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 16

Kortbilag 3 16

§ 11 Eksisterende bebyggelse 16

§ 12 Ophævelse af lokalplan 16

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 16

§ 14 Grundejerforening 17

§ 15 Påtaleret 18

§ 16 Servitutter 18

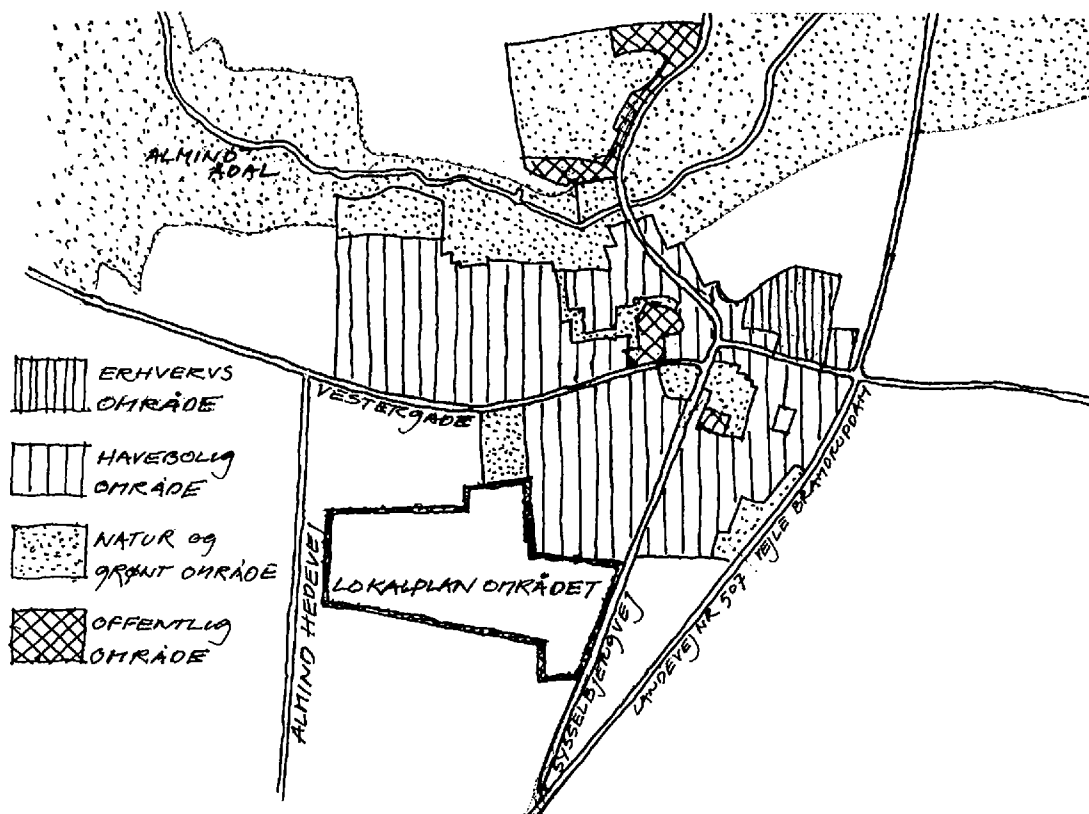
Vedtagelsespåtegning 18

Kortbilag 4 og 5 19

Retsvirkninger 20

ISBN 87.90773-20-9

Redegørelse



Lokalplanområdets beliggenhed

Område

Lokalplanområdet er del af landbrugsområdet Almind Hede, der ligger i kommuneplanens funktionsområde 06 Almind-Viuf.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af åbent land ved Stagebjerggård og en idrætsplads i landzone. Den østlige afgrænsning udgøres af den ca. 2,5 ha store landbrugsejendom Vestergård, der er udlagt til haveboligområde, af parcelhusområdet Vestergårdsvej og af Sysselbjergvej. Den sydlige og vestlige afgrænsning er åbent land.

Nær den vestlige grænse ligger Hedevej i en afstand af ca. 50 m. Mellem lokalplanområdet og vejen ligger midt for en branddam, omgivet af frodig bevoksning. Lokalplanområdet er ca. 16 ha stort og omfatter lidt under halvdelen af ejendommen Stagebjerggård og hovedparten af ejendommen Sysselbjergvej 38. Lokalplanens område er i privat eje.

Baggrund og formål

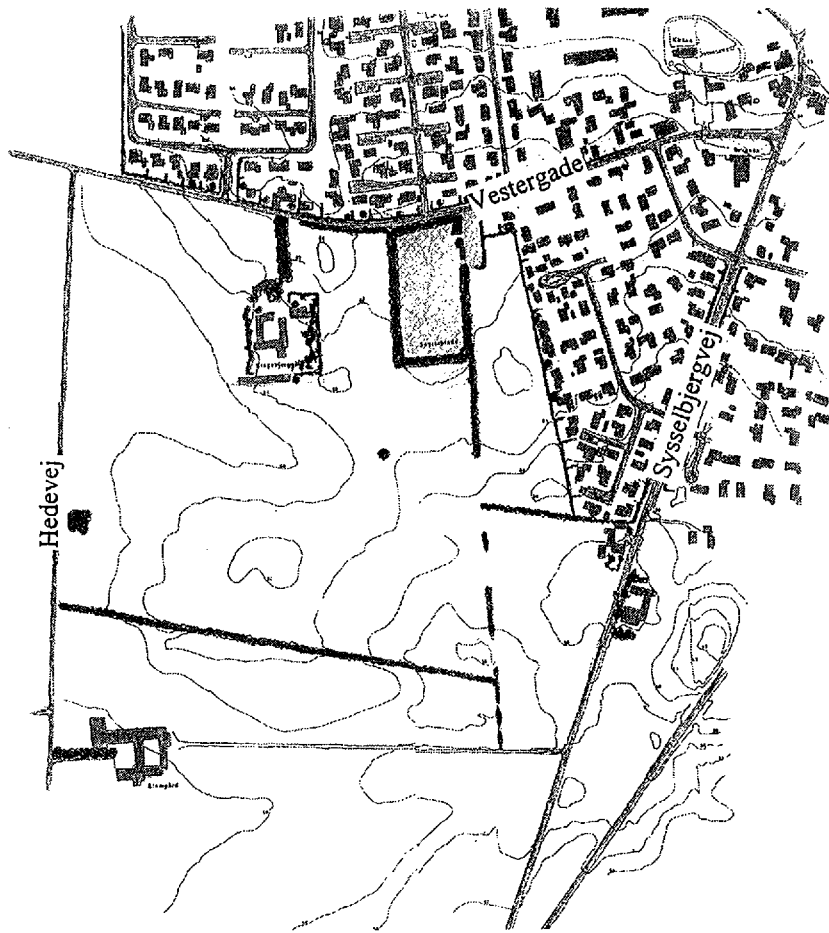
Der har gennem en årrække været debat om boligudbygningen i Almind-Viuf området. Som et resultat er rammerne for lokalplanlægningen udvidet med område 0613 "Almind Vest" i Kommuneplan 1998-2009.

Efter vedtagelsen af kommuneplanen har ejeren af Stagebjerggård ønsket at beholde en hovedpart af ejendommen i landzone, nemlig gårdens bygningsområde og jorder ved Vestergade og Hedevej. Under forudsætning af den mulighed er der truffet aftale om overdragelse af lokalplanområdets arealer til anden side, til privat byggemodning.

Lokalplanens formål er at tilgode-se behov for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Der skal også være mulighed for opførelse af en daginstitution, som en positiv del af områdets daglige liv.

Området skal fremtræde i pagt med det omgivende kulturlandskab og fra begyndelsen afgrænses mod det åbne land med løvfældende læhegn. Under områdets udbygning skal levende hegn tilsvarende afgrænse de etaper, der følger hinanden, men hver for sig skal danne et sluttet hele.

Boligområdet skal være anlagt og bebygget efter hvad man kan kalde økologiske hensyn, nemlig ved at sikre de grønne rammer i og om boligområdet, ved at kræve veje og parceller tilpasset eksisterende terræn, og ved at udlægge areal til gode og hensigtsmæssige fælles friarealer med smuk og varieret beplantning. Hvor der er mulighed for det skal overfladevand ledes ad åbne render og grøfter til et naturpræget regnvandsbassin i områdets sydlige del.



Eksisterende by- og landskabsstruktur i Almind Vest i mål ca. 1:8000

Boligveje skal fremstå som en smuk og attraktiv adgang til den enkelte bolig, der skal være gode og smukke stiforbindelser i området, og der skal være en høj grad af trafik-sikkerhed.

Boliger i området kan opføres efter økologiske principper. Dog rummer lokalplanen ikke mulighed for at fastsætte præcise bestemmelser for dette. Lokalplanen bestemmer alene, at bebyggelse skal fremstå i mur og / eller træ og med mulighed for glasfacer med partier af solfangere og solceller. Også bygninger med hel eller delvis kælder, som udnytter jordens varme og kølighed, vil kunne opføres. Andre økologiske hensyn ved opførelse af boliger ligger uden for lokalplanens bestemmelser, men kan indgå i den almindelige byggesagsbehandling.

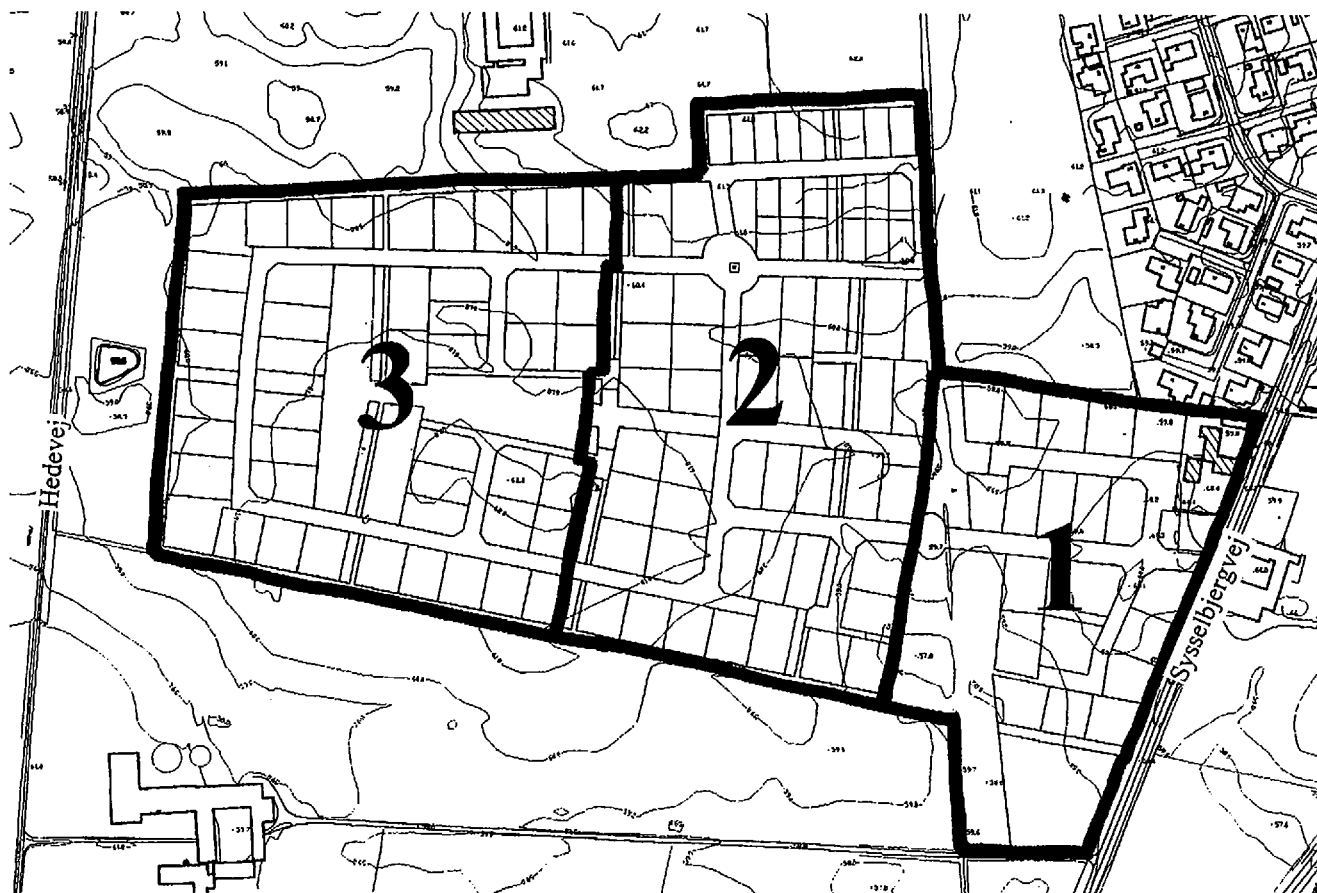
Eksisterende forhold

Landskabet omkring Almind er et typisk østjysk morænelandskab. Lokalplanområdet er her en del af Almind Hede, en jævn flade sydvest for Almind.

Terrænet i Almind er svagt stigende mod nord. Fra Sysselbjergvejs tilslutning til omfartsvejen med terrænhøjde ca. 56 m over havet til Almind Kirke, hvor højden er ca. 68 m over havet.

I selve lokalplanområdet falder terrænet jævnt i alle retninger væk fra områdets højeste punkt, som ligger 62 m over havet. Terrænets fald ses tydeligst i de sydlige retninger. Afstrømningen af overfladevand følger nøje terrænets bevægelser. Hele Almind Hedeområdet er i øvrigt i Vejle Amts plan for skov og drikkevand udlagt som område, hvor skovtilplantning er uønsket. Bebyggelsen i Almind er parcelhuse og enkelte tæt-lave bebyggelser. Byen har med tiden bredt sig mod syd og vest fra den gamle landsby omkring kirken.

Omkring den gamle sportsplads ved Vestergade findes en smuk træplantning af bøg, der sammen med den øvrige træplantning ved Vestergade og indkørslen til Stagebjerggård, udgør et væsentligt landskabstræk nord for lokalplanområdet. I områdets midte findes tilsvarende et enkeltstående stort træ af særlig karakter. Langs områdets grænser mod syd findes levende hegn med mulighed for supplerende plantning.



Lokalplanens etapeplan

Lokalplanens indhold

Lokalplanen sikrer, at området kan udvikles i harmoni med det omgivende landskab. Det sker ved bestemmelse om, at grænser mod det åbne land fra begyndelsen skal fremtræde med levende hegn. De skal plantes i fællesarealer for at sikre hensigtsmæssig, ensartet pleje.

Lokalplanområdet kan udbygges i etaper. Det er her en grundregel, at hver etape skal gøres færdig for sig. Det betyder blandt andet at veje og fællesarealer skal være færdige i takt med udbygningen af den enkelte etape. Grundejerforening skal dannes tilsvarende og overtage drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer.

Første etape indeholder den eksisterende ejendom Sysselbjergvej 38, og giver mulighed for 21 åben-lav boliger, et område til daginstitution

og grønt område med blandt andet regnvandsbassin.

Anden etape giver mulighed for opførelse af 21 tæt-lav boliger og 40 åben-lav boliger med grønt område med læhegn.

Tredje etape giver mulighed for opførelse af 49 åben-lav boliger med grønne områder med læhegn.

Lokalplanen rummer mulighed for at opretholde landbrugsmæssig drift på arealer bestemt for den enkelte, senere etape.

Boliger

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse, kædehuse, gårdhavehuse og lignende). De fleste boliger vil få direkte adgang til et fælles friareal eller en bagsti. Boligområdets parcelhusgrunde er i størrelsen 700 m² eller lidt mere. Enkelte større grunde på op til ca. 1.000 m² er fordelt jævnt i området. Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal være mindst 350 m². Bebyggelsesprocenten er højst 25 for åben-lav bebyggelse og 40 for parceller til tæt-lav bebyggelse.



Syssebjergvej set fra syd mod Almind. Lokalplanens område 1 til venstre

Daginstitution

I den sydøstlige del af området udlægger lokalplanen et areal på ca. 4.800 m² til en daginstitution. Adgangen til institutionen sker direkte fra Syssebjergvej, således at biltrafik til institutionen ikke belaster boligområdet. Institutionen ligger i tilknytning til områdets fælles friareal og stinet. Bebyggelsesprocenten er 20 for at sikre et godt størrelsesforhold mellem arealer ude og inde.

Trafik

Lokalplanområdet får adgang fra Syssebjergvej ad en facadeløs stillevej. Det betyder, at det første vejanlæg i området anlægges til en maksimal hastighed på 30 km / t. Adgangsvejene i lokalplanområdet udlægges i øvrigt som private fællesveje til lav hastighed. Der udlægges private fællesstier, som skal give kvarteret sammenhæng med naboombråder og grønne områder.

Bebyggelsens fremtræden

Byggeri i lokalplanområdet skal foregå efter de almindelige regler i bygningsreglementet. Blot skal man undgå reflekterende tagmaterialer og holde sig inden for en almindelig farveskala, de såkaldte jordfarver.

Grønne områder

Der skal skabes en overordnet grøn struktur som ramme om boligområdet.

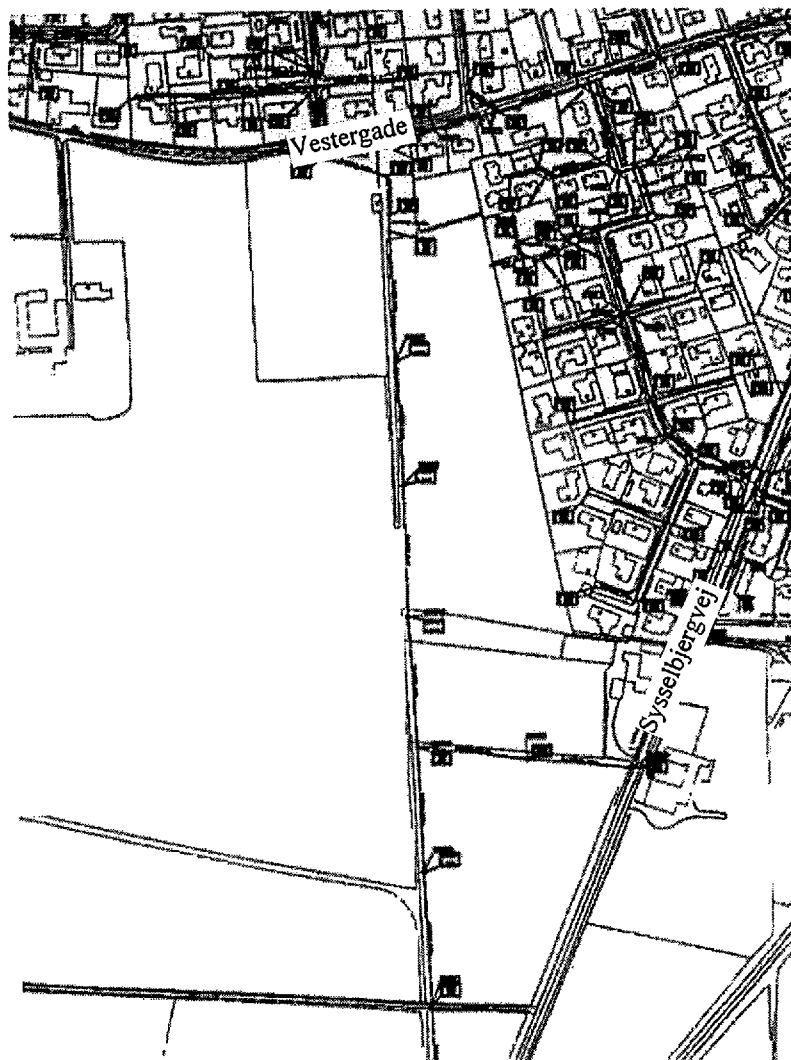
Eksisterende og nye læhegn er en væsentlig del af denne grønne struktur.

Der udlægges forskellige sammenhængende grønne rum midt i bebyggelsen. De grønne rum kan have forskellig karakter med hensyn til beplantning og udstyr.

Overfladevand kan ledes i åbne grøfter gennem de grønne rum og over boligvejene i lunger til regnvandsbassinet i områdets sydøstlige del. Længs adgangsvejen og de 10 m brede boligveje plantes allétræer. På den nordøstlige del af arealet står et markant elmetræ, som indgår i vejens træbeplantning

Affaldshåndtering

Lokalplanen anviser mulighed for placering af affaldsø til restaffald og genbrugsmaterialer. Det er hensigten, at alt restaffald skal afhentes centralt. Dette indebærer, at den enkelte husstand skal aflevere sit restaffald ved affaldsøen. Indtil grundejerforening eller anden beboerorganisation er etableret, påhviler det udstykker at vedligeholde og administrere affaldsøen.



Plan af eksisterende kloaknet

Forhold til anden planlægning

Regionplan 1997-2009

Lokalplanområdet ligger inden for det regionplanen udlægger som byzone.

Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

Støjforhold

Nærmeste støjkilde er landevej nr. 507, Vejle - Bramdrupdam. Der er ca. 100 m til lokalplanområdets sydøstlige hjørne. Vejle Amt oplyser, at trafikbelastningen er 5959 biler / døgn (årsdøgntrafik 1998). Det giver en beregnet støj på 55 dB(A) i 69 m afstand fra vejmidten.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er del af enkeltområde 0613, der er udlagt som haveboligområde. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at der foreligger et endeligt vedtaget tillæg til Kommuneplan 1998-2009. Tillægget skal reducere enkeltområdet svarende til lokalplan-områdets udstrækning. Den nordvestlige del af området omkring Stagebjerggård forbliver herved landzone. Enkeltoområde 0613 reduceres fra ca. 25 ha til ca. 16 ha.

Zonestatus

Med den offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overgår lokalplanens område til byzone.

Forsyning, tekniske anlæg

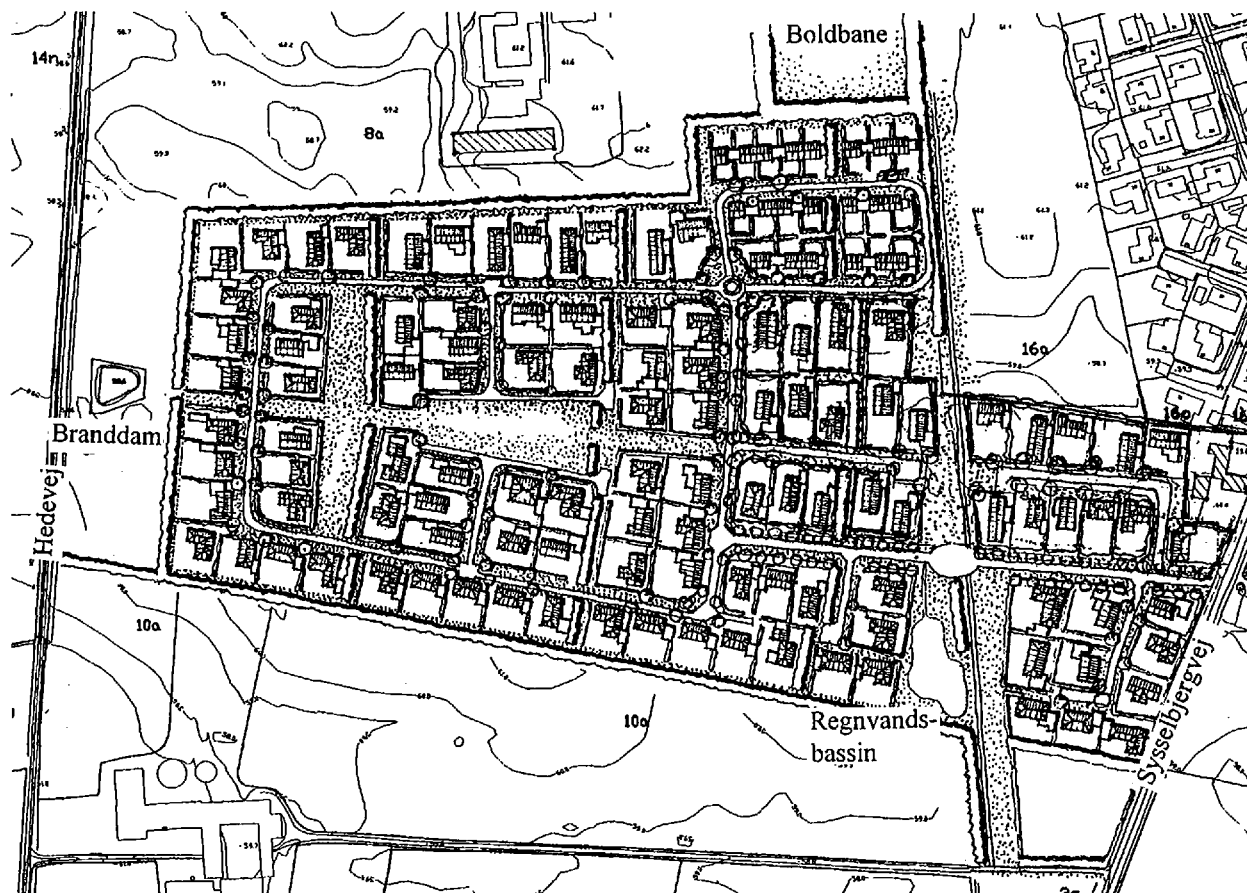
Lokalplanområdet er i varmeplanen udlagt til kollektiv varmforsyning, naturgas. Lokalplanområdet hører under Almind Vandværks vandforsyning og ligger jf. Regionplan 1997-2009 i et område med drikkevandsinteresser.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet skal i henhold til Kolding Kommunes spildevandsplan 1990-2000 kloakeres efter separatsystemet. Spildevandsplanen åbner mulighed for alternativ bortskaffelse af overfladevand ved infiltration eller lignende.

Der løber en fælles spildevands- og regnvandsledning gennem området. Overfladevandet ledes til et naturpræget regnvandsbassin, som er etableret sydøstligt i området. Detailkloakering skal udføres og drives som privat anlæg. Indretning af kælder vil eventuelt kræve etablering af eget pumpesystem.

Lokalplanområdet skal tilsluttes et nyt eller et eksisterende fællesantenneanlæg, for eksempel Almind Fællesantenneanlæg.



Illustrationsplan

Naturforhold

Alle eksisterende markhegn skal bevares og styrkes. Enkeltstående træ nordligt i området skal også indgå som del af områdets bevoksning.

Miljøforhold

Vejstøj og virksomhedsstøj. Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj og virksomhedsstøj uden særlige foranstaltninger.

Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Økologi i planlægningen og byggeriet

Lokalplanen kan kun fastlægge forhold af planmæssig karakter. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet ved hensyntagen til eksisterende terræn og beplantning. Lokalplanen fastlægger, at facader kan fremstå i træ, ligesom der er mulighed for tilbygning af glaspartier og opsætning af solfanger og solceller.

En væsentlig del af den byøkologiske indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder projektering og sagsbehandling. Beboernes daglige indsats for en mere miljøvenlig levevis vil også bidrage til at gøre lokalplanområdet til et levende, grønt område.

Bestemmelser

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 551 af 28. juni 1999 som ændret ved lov nr. 1106 af 29. december 1999 og lov nr. 110 af 15. februar 2000) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at det bliver muligt at skabe et smukt og harmonisk havebolig-område med tilhørende fælles-anlæg, herunder en daginstitution,
- at områdets afgrænsning mod det åbne land sikres med beplantning i overensstemmelse med den landlige beliggenhed,
- at udstykning foregår efter en samlet plan for hvert delområde, både med parceller til individuelt byggeri, (åben-lav) og parceller til samlet bebyggelse (tæt-lav),
- at området indrettes med smukt tilplantede ankomstveje og boligveje, pladser og stier,
- at fælles friarealer tilplantes med naturpræget valg af bevoksning,
- at tekniske anlæg indrettes miljøvenligt, herunder at der etableres naturprægede regnvandsbassiner,
- at berøring af de ubebyggede arealer minimeres ved bygge-modning, byggeri og anlæg,
- at grundejerforeningen ud fra lokalplanens bestemmelser og efterfølgende byggemodning og færdiggørelse kan overtage klart definerede arealer af en kvalitet, der kun behøver miljøvenlig vedligeholdelse og pleje.

§2 Område (og zonestatus)

- 2.1 Lokalplanen afgrænses mod nord af åbent land ved Stagebjerggård og af Almind sportplads, mod øst af landbrugsejendommen Vestergård, eksisterende boligområde Vestergårdsvej og af Sysselbjergvej, mod syd af åbent land ved Stengård og mod vest af åbent land ved Hedevej.

Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilaget og omfatter følgende matrikelnumre: Del af 16bk, del af 8a og del af 3c Almind By, Almind samt alle parceller, der efter den 01.07.1999 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanens område opdeles i etaperne 1, 2 og 3, som vist på kortbilag 1 og på kortbilag på side 3.

- 2.3 Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de under stk. 2.1 nævnte arealer fra landzone til byzone.

§3 Områdets anvendelse

- 3.1 Område 1 må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles friarealer og daginstitution placeret som vist på kortbilag 1. Områdets boligbebyggelse må kun bestå af åben-lav og tæt-lav bebyggelse som vist på kortbilag 1.

- 3.2 Område 2 må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles friarealer. Området må kun bestå af åben-lav og tæt-lav bebyggelse som vist på kortbilag 1.

- 3.3 Område 3 må kun anvendes til boligformål med tilhørende fælles friarealer. Området må kun bestå af åben-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 1.

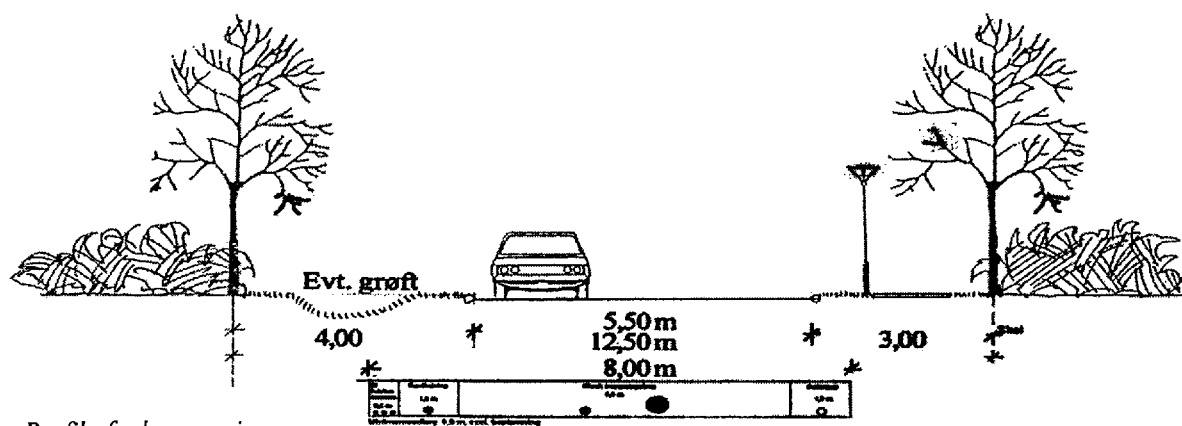
- 3.4 I områder udlagt til åben-lav boligbebyggelse må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

- 3.5 Inden for lokalplanområdet kan tillades opført transformerstationer.

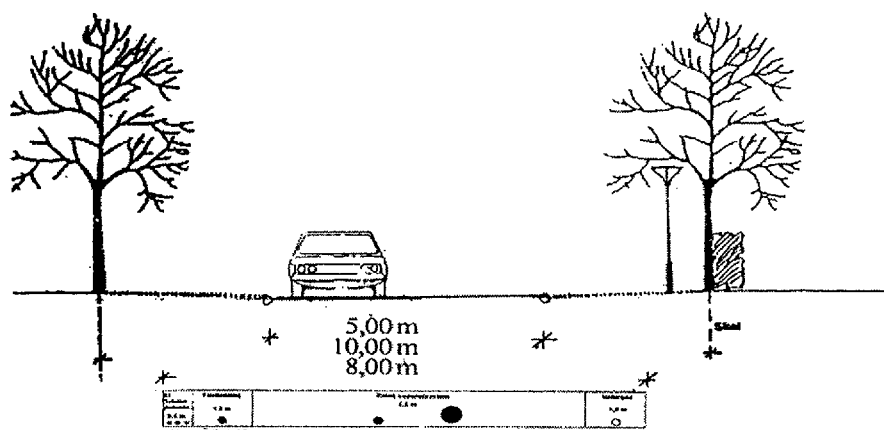
§4 Udstykninger

- 4.1 Udstykning til åben-lav bebyggelse må kun foretages i princippet som den på kortbilag 1 viste udstykningsplan, og parceller må ikke udstykkes mindre end 700 m². Facadelængden mod vej må ikke være mindre end 20 m. På grunde med særlig beliggenhed dog ned til 5 m facadelængde.

- 4.2 Udstykning til tæt-lav bebyggelse må kun foretages i princippet som den på kortbilag 1 viste udstykningsplan. Parcellerne må ikke udstykkes med mindre størrelse end 350 m² og mindre facadelængde end 10 m. På grunde med særlig beliggenhed dog ned til 5 m facadelængde.



Profil af adgangsvej



Profil af boligvej

§5 Veje og stier

Ved godkendelse af trafik anlæg kan det blive krævet efter anden lovgivning eller administrativ praksis, at trafik anlæggenes enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, bro- og parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

5.1 Adgangsvejen A-D udlægges som privat fællesvej i 12,5 m bredde til betjening af det samlede lokalplanområde. Vejen befæstes i 5,5 m's normalbredde og anlægges til lav kørehastighed.

5.2 Boligveje udlægges som private fællesveje i 10 m bredde og pladser udlægges i 10-25 m bredde, som vist på kortbilag 1. Vejene befæstes i 5 m normalbredde og anlægges – til gavn for både børn og voksne beboere – til lav kørehastighed.

5.3 Stier, der er vist på kortbilag 1, udlægges i 3 m bredde som dobbeltrettede private fællesstier til kombineret gang- og cykeltrafik. Den viste skolesti befæstes i 2 m bredde.

5.4 Ved tilslutningen til Sysselbjergvej skal der sikres de på kortbilag 1 viste oversigtsarealer.

5.5 Fra hver boligparcel tillades en kørende adgang i maksimalt 5 m bredde. I princippet som vist på kortbilag 1.

5.6 Fra hver boligparcel i lokalplanområdet tillades, hvor der er hæk mod både fælles friareal og boligvej, op til to adskilte adgange med ind til 1,3 m bredde til sti eller fælles friareal.

5.7 Til daginstitution tillades direkte vejadgang til Sysselbjergvej.

5.8 Parkering i boligområde udlægges som personbilkparker. Indenfor lokalplanens område må der ikke ske parkering af lastbiler og større varevogne (totalvægt over 3500 kg). Parkering af campingvogne, lystbåde, anhængere og lignende må ikke finde sted på lokalplanområdets veje, stier og pladser.¹

5.9 Miljøstationer og affaldsøer kan placeres på parkeringsareal eller fællesareal, i princippet som markeret med „AF“, og som vist på kortbilag 1 og 4.

¹ Vedrørende parkering af campingvogne, lystbåde, anhængere og lignende henvises til §9.6



Adgangsvejens linieføring mod Syssebjergvej

§6 Ledningsanlæg

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

- 6.1 El-ledninger til forsyning skal fremføres som jordkabler.
- 6.2 På lokalplanområdets veje og stier skal belysningen fremstå med armaturer som Albertslund mini eller tilsvarende, på master med indtil 3 m højde.

Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer.

- 6.3 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for området - eller området skal tilknyttes et fællesantenneanlæg f.eks. Almind Fællesantenneforening. På området eller på de enkelte parceller må ikke etableres synlige sender- eller modtagerantennener. Hvor særlige forhold taler for det, kan Byrådet godkende parabolantennener eller lignende. Disse skal i så fald placeres ude af syne fra veje, stier og fælles friarealer, f.eks. bag skærmende beplantning. Maksimal højde over terræn 1,5 m

- 6.4 Ny bebyggelse skal indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg, lav temperatur), der er forberedt for tilslutning til det kollektive forsyningsnet.
- 6.5 Bebyggelse skal respektere kommunale og private fælleskloakker. Bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte lednings midtlinie.
- 6.6 Overfladevand kan ledes gennem åbne grøfter til regnvandsbassin.





Lokalplanens område 2. Nuværende markhegn mod syd

§7 Bebyggelsens omfang og placering

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

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo eller sti, blot skal taghældningen være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 m i skel og højden 3,5 m ved afstanden 2,5 m fra skel.

- 7.3 Der fastlægges byggelinier på områdets parceller til åben-lav og tæt-lav bebyggelse, som vist på kortbilag 1. Al boligbebyggelse, herunder bebyggelse til garager, udhuse og lignende samt parkering af mindre både, campingvogne og lignende på egen grund, jf. § 9.4, skal holdes inden for byggelinien, der har en afstand af mindst 2 m, 4 m og 5 m fra skel mod veje, stier, pladser og fælles friarealer, som vist på kortbilag 1 og 3.

- 7.4 Anlæg til opsamling af renovation skal være del af områdets fællesanlæg og skal placeres på fællesarealerne.

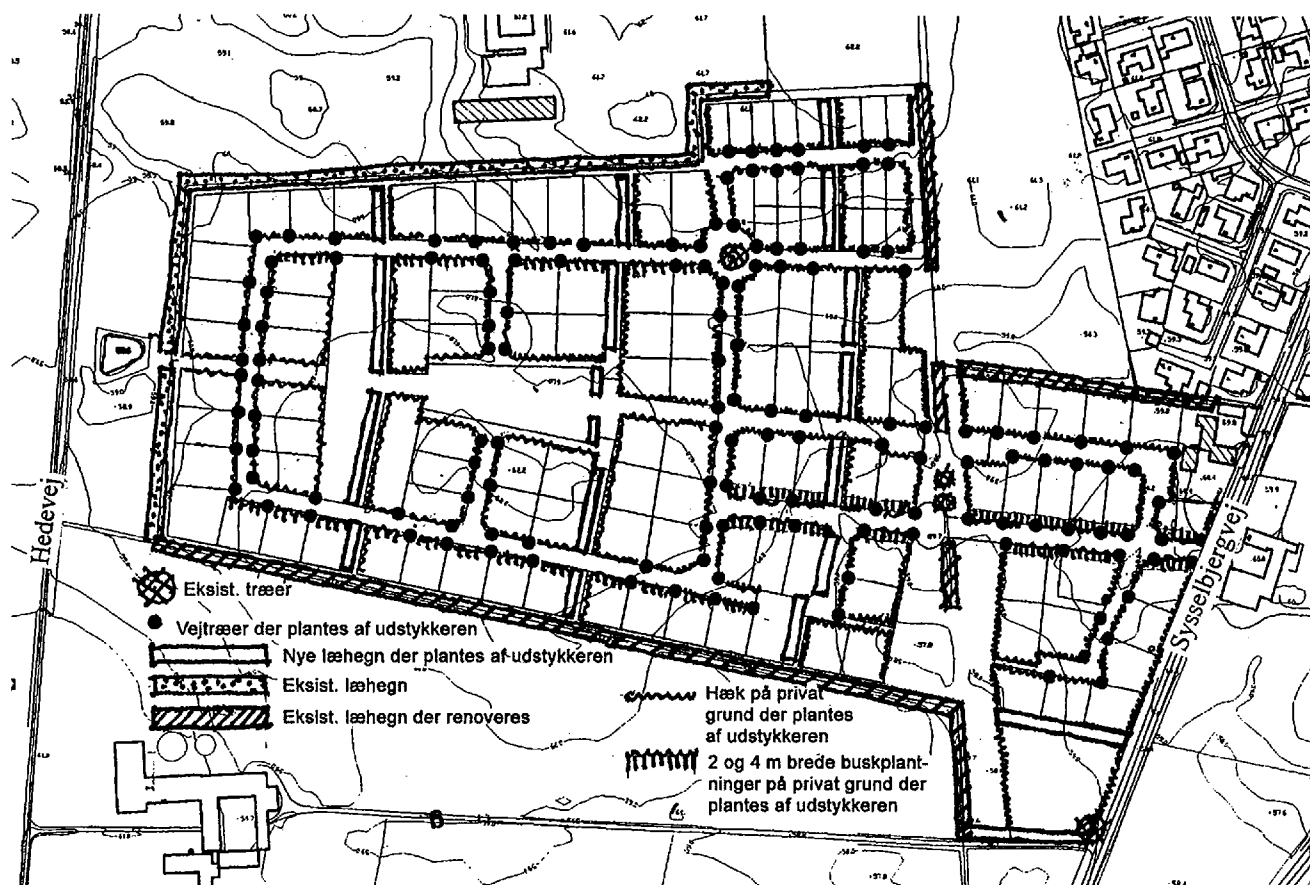
- 7.5 Områdets fælles friarealer skal friholdes for bebyggelse, jf. kortbilag 1. Her kan dog tillades opført anlæg til affaldsøer og transformerstationer.



Område 2 set mod vest. Vejstrukturen er udformet omkring det nuværende markante træ

§8 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 8.1 Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes uglaseret tegl og træ. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Andet tagmateriale - som plader af fibercement og tagpap med listedækning - kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader ligger uden for rækken af traditionelle tagmaterialer og må ikke anvendes. Et allerede etableret, ensartet præg af materialer på den enkelte parcel skal respekteres af hensyn til helheden 8.2 På tagflader må blanke, reflekterende materialer kun anvendes til tagvinduers flader og solfangere. Udførelse af glasoverdækkede rum skal ske med hensyntagen til omgivelserne hvad angår indblik og generende reflekser.
- 8.3 Garager, carporte, udhuse og lignende bygninger må kun udføres i tegl og træ og skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse, jf. stk. 8.1 og 8.2.
- 8.4 Udvendige bygningssider, herunder tage og sokler, må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engel-skrødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.
- 8.5 Ejendommene skal i almindelighed friholdes for skiltning og reklamering, bortset fra de ejendomme, hvor det i medfør af stk. 3.4 her er tilladt at udøve erhvervsvirksomhed. I de tilfælde må skiltning og reklamering finde sted i det efter Byrådets skøn sædvanlige omfang for virksomhed af den pågældende art.
- 8.6 Ovenlysvinduer må kun udgøre en tiendedel af en tagflades areal og sammenlagt kun en tredjedel af en tagflades længde.



Kortbilag 2 Overordnet beplantning

§9 Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer må kun anvendes som haver, parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal, miljøstation / affaldsøer og regnvandsø / -grøfter. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Befæstede arealer skal fremstå i harmoni med omgivelserne og arealer til parkering skal henligge som tæt befæstede med afledning af vand til kloak. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på tilstrækkeligt højt og visuelt tæt hegnede arealer.

9.2 Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1,5 m fra skel mod fælles friarealer. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet, med radius mindst 7 m. Skråningsanlæg mod fællesareal må højst være 1:3 (1 m stigning over hver 3 m vandret længde). Mellem private grunde må der være 1 m stigning for hver 2 m vandret længde.

9.3 Arealer vist med priksignatur på kortbilag 1 må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal udlægges til fælles opholds- og legearealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet, etableres i takt med byggeriet og vedligeholdes af grundejerforening.

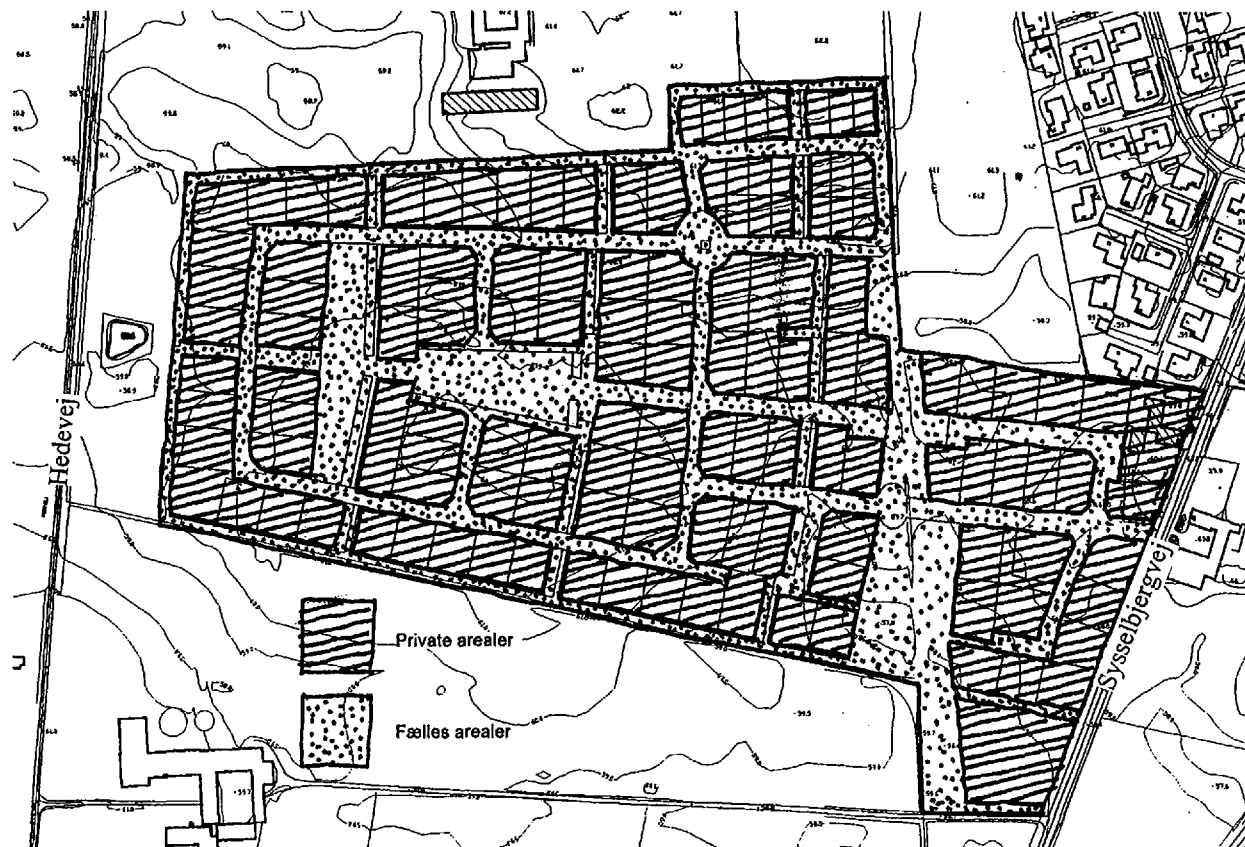
9.4 Til beplantning i lokalplanområdet skal der anvendes hjemmehørende, egns karakteristiske arter af buske og træer til hegn og anden overordnet beplantning.

9.5 Eksisterende beplantning - herunder træer og urtevekst, der er markeret med særlig signatur på kortbilag 2 - skal bevares urørt på sin jordoverflade og skal beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.



Beplantning omkring branddam ved Hedevej

- 9.6 Opbevaring / oplagring af uindregistrerede køretøjer, samt større både over 1,8 m's højde over terræn må ikke finde sted i lokalplanområdet. Oplag i øvrigt, dog undtaget brændestakke, må ikke finde sted. Oplag af kemikalier, hjælpepestoffer samt færdigvarer, der kan forurene jord og grundvand, skal finde sted på fuldt befæstede arealer. Regnvand på sådanne arealer skal opsamles og ledes til kloak. Kemikalietanke skal enten anbringes over jorden på befæstet areal eller være nedgravet i tankgrav med overvågningsbrønd.
- 9.7 Træplantning og plantning i øvrigt på fælles veje, stier, pladser og fælles friarealer skal udføres af udstykkeren efter en samlet beplantningsplan, godkendt af Kolding Kommune. Beplantningen skal vedligeholdes af grundejerforeningen.
- 9.8 Hegn skal plantes som hæk mod veje, stier og fællesarealer af udstykkeren. Hegnene skal plantes mindst 30 cm bag skel og sikres en god begyndelse og et harmonisk, ensartet præg. Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal bestå af samme planteart eller sammensætning af plantearter og vedligeholdes ensartet. Se i øvrigt overordnet beplantningsplan side 16. Anvendes klippet hæk påhviler det den enkelte grundejer / boligtager at udføre klipningen på begge sider af hækken mod vej, sti og fællesarealer. Hække i øvrigt plantes og vedligeholdes af de enkelte grundejere.
- 9.9 Ved facader tillades selvhæftende klatrevækster samt espalier og læskærme med bevoksning.



Kortbilag 3 Private områder og områder der tilskødes grundejerforeningen

§10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

10.1 Før ny bebyggelse tages i brug inden for området, skal der for den enkelte etape, jf. etapeplanen side 5 være

- etableret fælles lege- og opholdsarealer,
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til eksisterende fællesantenneanlæg for den pågældende bebyggelse,
- anlæg til opbevaring for renovation og genanvendeligt materiale,
- de i punkt 10.1 nævnte forhold skal etableres i fuldt omfang. Den endelige færdiggørelse kan dog ske i en senere etape,

eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker gennem stillelse af anfordringsgaranti.

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

§11 Eksisterende bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser.

§13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

Arkæologiske fund kan medføre krav om øjeblikkelig standsning af et bygge- og anlægsarbejde, jævnfør museumslovens § 26. Der skal ske anmeldelse til Museet på Koldinghus inden igangsætning af byggemodning og byggeri med henblik på Museets eventuelle rekognoscering af området.



Terrænets naturlige fald udnyttes i de fremtidige fællesarealer til blandt andet naturpræget regnvandsbassin

§14 Grundejerforening

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område.

Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder.

Byrådet vil tilsvarende kunne kræve, at grundejerforeningen skal sammenslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

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

14.3 Enhver grundejer er forpligtet til selv, eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen, at modtage valg til arbejdsgruppen og / eller bestyrelsen. Ved det forberedende møde kan udstykkeren, eller kommunen, om nødvendigt selv udpege medlemmerne til arbejdsgruppen.

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

14.5 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i §5 (pkt. 5.1 - 5.4) og §9 (9.3) nævnte fællesarealer, beplantninger, private fællesveje og stier og fællesanlæg og sørge for renholdelse og vintervedligeholdelse i henhold til gældende regulativ.² Grundejerforeningen skal også drive et eventuelt fællesantenneanlæg, alene etableret for området. Grundejerforeningen skal iøvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlæg

² Stier og veje anlægges som en del af bygge- modningen, og færdiggøres og afleveres senest når 80% af grundene i hver etape er bebyggede og ibrugtaget.

ges til foreningen. Grundejerforeningen kan varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og / eller ved optagelse af lån at fremskaffe økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

14.6 Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i §5 og §9, jf. illustration på side 16. Tilskødning skal ske når grundejerforening er dannet og for dennes regning.

14.7 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

§15 Påtaleret

Kolding Byråd har påtaleret om overholdelse af lokalplanen.

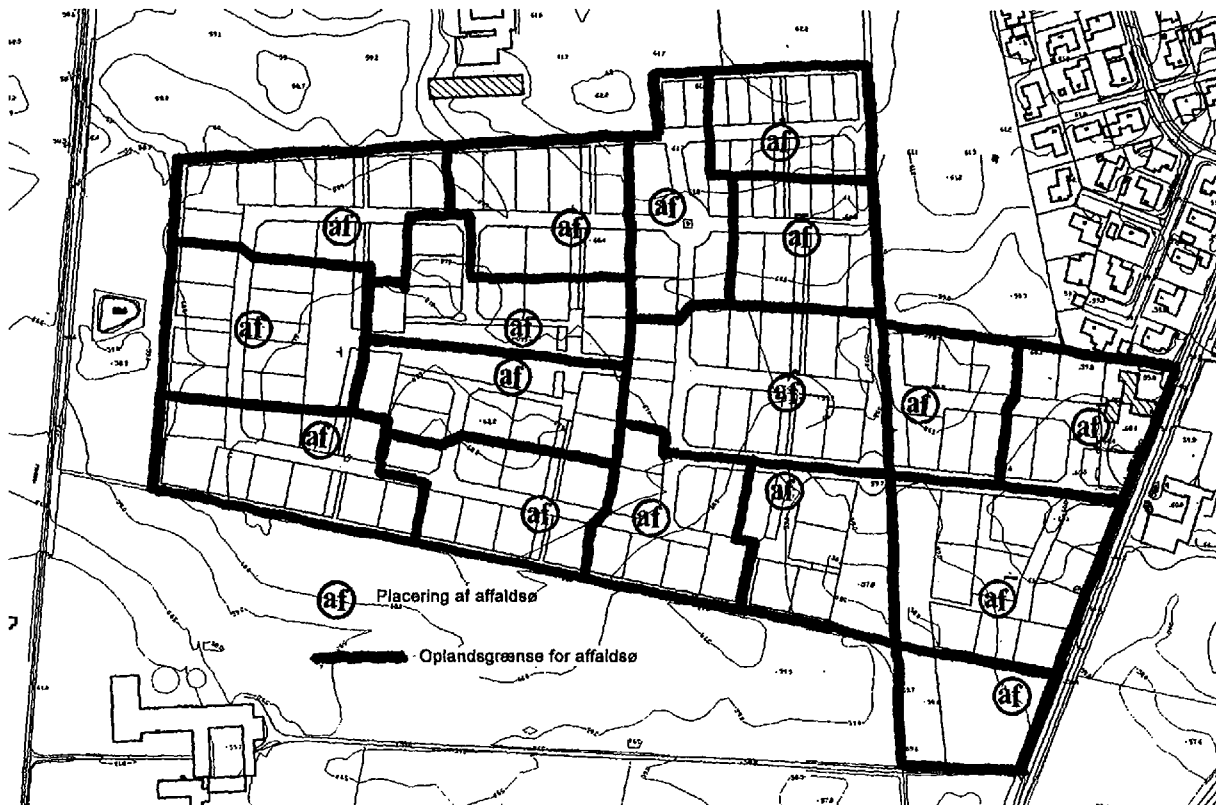
§16 Servitutter

Ingen bestemmelser.

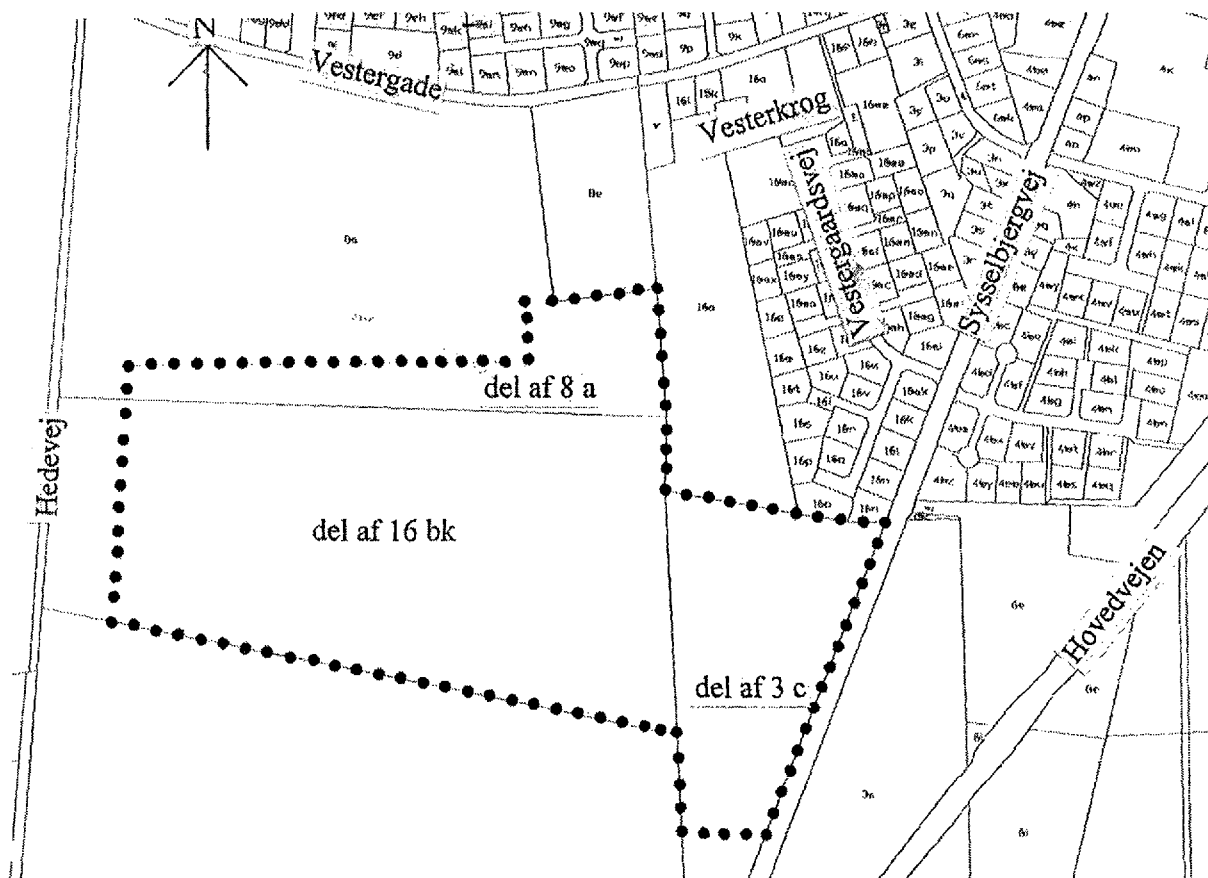
VEDTAGELSESPÅTEGNING
Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.
(SAG NR.: 00.61.22)
KOLDING BYRÅD,
den 14. aug. 2000

Jørgen Jessen
Ovenstående lokalplan begæres i
henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 3c,
8a og 16bk, Almind By, Almind
Kolding, den 19.10.2000
Jens Kr. Petersen

Retten i Kolding
Tinglysningsafdelingen
Påtegning på byrde
Vedr. matr. nr. 3 C, 8 A m.fl.
Lyst første gang den 20.10.2000 under
nr. 21481
Senest ændret den 20.10.2000 under
nr. 21481 - 41482
Retten i Kolding den 23.10.2000
Hedvig Sørensen



Kortbilag 4 Affaldsøer



Kortbilag 5 Matrikelkort i mål ca. 1:6000

Retsvirkninger

Lokalplaner kan udarbejdes, hvor der skal ske ændringer af eksisterende forhold. Det kan være byggeønsker eller blot ønsker om at gøre tingene på en anden måde i fremtiden i et lokalsamfund.

Blandt andet før gennemførelse af byfornyelse, større bygge- og anlægsarbejder og nedrivninger skal planlægningsarbejdet føre til fremlæggelse af et forslag til lokalplan.

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

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

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens §31 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.