



Lokalplan 1115-11

Dollerup Sø nord

- et haveboligområde

14. november 2016



Om lokalplaner

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

- *Indledningen, der beskriver lokalplanområdets afgrænsning samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.*
- *Bestemmelser, der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes.*
- *Redegørelsen, der i mere udførlig tekst og illustrationer forklarer og begrundet 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.*
- *En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.*

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*
- *udstyknin*
- *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*

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens formål	2
Lokalplanens baggrund	2

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning **16**

Forslag til offentlig høring	16
Endelig vedtagelse	16

Redegørelse

Eksisterende forhold	17
Lokalplanens indhold	18
Lokalplanens forhold til anden planlægning	25
Tilladelser efter anden lovgivning	28
Arkæologisk vurdering	28

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	32
Kortbilag 2: Delområder	33
Kortbilag 3: Lokalplankort	34
Kortbilag 4: Illustrationsplan	35

Bilag

Bilag A - Miljøscreening	36
---------------------------------	-----------

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger umiddelbart vest for Lunderskov og nord for Dolerup Sø. Området afgrænses fra øst af en boligudstyknings ved Granitvænget, fra nord af Koldingvej, fra vest og sydvest af læhegn, fra sydøst delvis af en gård og delvis forløber afgrænsning gennem åbne marker. Afgrænsning i det nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er tilpasset vejudlæg for en ny rundkørsel og tilslutning af Sortebjergvej til rundkørslen. Den sydøstlige afgrænsning er tilpasset en søbeskyttelseslinje og landskabshensyn. Området omfatter ca. 28 ha og ligger i byzone.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre etablering af et haveboligområde, som vil blive indpasset i landskabet og skabe en harmonisk overgang mellem Lunderskov by og det åbne land. Planen skal endvidere fastlægge overordnede rammer for områdets infrastruktur og friarealer med fokus på klimatilpasning og muligheder for at styrke områdets rekreative værdi.

Lokalplanens baggrund

Lokalplanen er udarbejdet for at opdatere plangrundlaget i området. Siden udarbejdelsen af forrige lokalplan for området (lokalplan 1115-01) har forudsætninger for planlægning i området ændret sig i så høj grad, at store dele af planen ikke længere er aktuelle. Der er blandt andet ikke længere behov for en del af den tidligere udlagte vejforsyning. I den vestlige del af området blev der desuden, efter grusgravning, etableret en større sø end oprindeligt antaget. Den er i dag beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og dens tilstand ikke må ændres.



Luftfoto med lokalplanafrænsningen.

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 muliggøre etablering af et velfungerende boligområde efter bæredygtige principper,
- at sikre at byggeri og anlæg indpasses i landskabet,
- at skabe en harmonisk overgang fra Lunderskov by til det åbne land,
- at muliggøre etablering af synlige anlæg til håndtering af regnvand med henblik på at klimatilpasse området og styrke områdets rekreative værdi,
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

matr. nr.: 14i, 14p og 14q samt dele af matr. nr. 14a, 14o, 14ae, 15a og 15b samt vejlitra 7000k og 7000y, alle Nagbøl By, Skanderup

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 som vist på kortbilag 2.

§ 2.3

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Generelt

§ 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål som haveboligområde med tilhørende fælleshuse, grønne friarealer, opholdsarealer og beplantningsbælter efter følgende nærmere bestemmelser for de enkelte delområder.

§ 3.2

Boliger i lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.3

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder bl.a. energiforsyningsanlæg, mobilantennemast, fællesantennelanlæg, kloakpumpestation, anlæg til opsamling, filtrering, ned-sivning og kontrolleret bortledning af regnvand, anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende mv. Der kan dog ikke opstilles vindmøller.

Delområderne 1 og 2

§ 3.4

Bebyggelse i delområderne 1 og 2 må kun ske som tæt/lav bebyggelse i form af klynge, række-, dobbelt- samt kædehuse og lignende, og/eller som åben/lav bebyggelse.

Derudover kan der i hvert af delområderne etableres ét fælleshus med f.eks. vaskeri, aktivitets- eller mødelokaler med tilhørende køkken og toiletter.

Der kan i delområderne etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.

Delområderne 3, 4, 5 og 6

§ 3.5

Bebyggelse i delområderne 3, 4, 5 og 6 må kun ske som åben/lav bebyggelse.

Derudover kan der i ét af disse delområder etableres ét fælleshus for delområdernes beboere.

Der kan i delområderne etableres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.

Delområde 7

§ 3.6

Delområde 7 må kun anvendes til grønne friarealer, beplantningsbælter, opholdsarealer, veje, stier, parkeringsarealer, og anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.

Delområdet må ikke bebygges, dog kan der i delområdet opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold, ét udsigtstårn og redskabsskure til rekreativ brug og vedligeholdelse af de grønne arealer samt én mobilantennemast.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Boliggrunde må ikke udstykkes mindre end:

- 700 m² for åben/lav bebyggelse,
- 300 m² for tæt/lav bebyggelse, med mindre udstykning sker efter en samlet plan for det pågældende delområde.

§ 4.2

Boliggrunde skal være mindre end 1.400 m² pr. bolig.

Tæt/lav boligbebyggelse

Tæt/lav boligbebyggelse er dobbelthuse, kædehuse og lign. - helt eller delvist sammenbyggede huse med lodret lejlighedsskel (sammenbyggede vægge mellem boliger).

Åben/lav boligbebyggelse

Åben/lav boligbebyggelse er fritliggende boligbebyggelse - parcelhuse.

§ 4.3

Der må kun etableres én bolig pr. matrikel. Grunde inden for delområderne 1 og 2 må dog udstykkes som storparceller til tæt/lav bebyggelse med flere boliger pr. matrikel.

§ 4.4

Ved udstykning i delområder 3, 5 og 6 skal der sikres areal til gennemgående sekundære stier, som i princippet vist på kortbilag 4. Stiarealerne skal kunne indgå i systemet til kontrolleret bortledning og nedsivning af regnvand.

§ 4.5

Der må ikke ske udstykning inden for beskyttelseslinjer langs beskyttede diger jf. § 9.8.

§ 4.6

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

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Veje og stier

§ 5.1

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

Der tillades justering af vejudlægget med henblik på at sikre tilstrækkelig afstand til fikspunktet, som er vist på kortbilag 3.

§ 5.2

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra ny rundkørsel Koldingvej/Sortebjergvej i princippet som vist på kortbilag 3. Der udlægges areal til etablering af rundkørselen og omlægning af Sortebjergvej som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.3

Vejadgang til delområderne 1-6 skal ske som i princippet vist på kortbilag 3.

§ 5.4

Adgangsvej fra Koldingvej til ejendommen matr. nr. 14 a Nagbøl By, Skanderup omlægges til at følge vejen A-C, som vist på kortbilag 3. Fra punkt C til ejendommen skal adgangsvejen fremstå som grusvej eller med græsarmering i en bredde af 4 meter, som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 5.5

Vejene A-B (nyt forløb af Sortebjergvej), A-C og C-D, som er markeret på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 12 meter og anlægges med en minimum 6 meter bred kørebane i fast belægning.

§ 5.6

Øvrige veje i lokalplanområdet, herunder også interne veje i delområderne, skal udlægges i en bredde af mindst 11 meter og anlægges med en minimum 5,5 meter bred kørebane i fast belægning.

Fikspunkt

Fikspunkt er et punkt, der udgør en del af det faste grundlag for landopmåling.

Det i lokalplanområdet beliggende fikspunkt nr. 127-08-00801 er en universalkalot i cylindrisk beton-indstøbning.

§ 5.7

Der skal sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne ved lokalplanområdets rundkørsel, veje og stier (herunder også interne veje og stier i delområderne).

§ 5.8

For enden af blinde veje (herunder også interne veje i delområderne) skal der etableres vendepladser.

§ 5.9

Eventuelle vejtræer plantet inden for vejudlægget må kun være af arter, som er lavtvoksende og ikke har dybtsøgende rødder, der kan beskadige forsyningsledninger m.m.

§ 5.10

Hovedstier, som i princippet er vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 6 meter og anlægges med fast asfaltbelægning i en bredde af mindst 2,5 meter.

Dog skal hovedstien langs vejene A-C og C-D etableres inden for vejudlæg og anlægges med fast asfaltbelægning i en bredde af mindst 2,5 meter.

§ 5.11

Sekundære stier, som i princippet er vist på kortbilag 4, skal anlægges med permeabel belægning, som f.eks. græsarmering, grus eller stenmel, i en bredde af mindst 1,5 meter.

§ 5.12

Der skal udlægges areal til trampestier som i princippet vist på kortbilag 4.

§ 5.13

Der skal i delområde 1 udlægges areal til en trampesti i forlængelse af eksisterende trampesti til Granitvænget udenfor lokalplanområdet.

§ 5.14

På arealer inden for udlæg til veje og stier inden for lokalplanens område kan der udføres anlæg til opsamling, filtrering, nedsivning og kontrolleret bortledning af regnvand. Disse anlæg skal indrettes således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer.

§ 5.15

Belysning af vej- og hovedstiarealer og fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med lyspunktshøjde på maksimum 5 meter.

§ 5.16

Ved udformning og indtretning af veje, stier og parkeringspladser skal der tages hensyn til blindes, svagtseendes og bevægelseshæmmedes særlige behov.

Parkeringsforhold

§ 5.17

Der skal mindst anlægges følgende parkering:

- 2 p-pladser pr. bolig på egen grund i åben/lav bebyggelse,

Træer langs veje

Eksempler på lavtvoksende træer med ikke dybtsøgende rødder:

Fuglekirsebær (*Prunus avium* 'Plena')

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

Naur (*Acer campestre* 'Elsrijk')

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

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

Permeabel belægning

Permeabel belægning har stor vandgennemtrængelighed som eksempelvis græs, grus, stenmel, sand og lignende.

- 1½ p-pladser pr. bolig i tæt/lav bebyggelse.

§ 5.18

Gæsteparkering ved tæt/lav bebyggelse i delområderne 1 og 2 (udover 1 p-plads pr. bolig) tillades anvist i afmærkede båse inden for vejudlæg.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, bortset fra anlæg til håndtering af regnvand, der også kan udføres som faskiner eller synligt på jordoverfladen.

§ 6.2

Der udlægges areal til synligt anlæg til håndtering af regnvand i delområde 7 som i princippet vist på kortbilag 3, jf. § 9.13. Efter behov kan der etableres mindre anlæg til håndtering af overfladevand i de øvrige delområder. Anlæggene skal indrettes således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer.

§ 6.3

Anlæg til opsamling, filtrering og bortledning af regnvand kan udføres som faskiner eller synligt i form af regnvandsbassiner, regnbede, infiltrationsplæner, lavninger, vandrender og som grøfter langs veje og stier.

§ 6.4

Synligt anlæg til håndtering af regnvand skal etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området. Anlæggene må ikke indhegnes.

Regnbede skal beplantes med stauder, græsser og træer, som er tilpasset forholdene med skiftende vandstand.

Regnvandsbassiner skal udføres med et breddehældning på 1:5.

§ 6.5

Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende (miljøstationer) skal placeres i tilknytning til veje i princippet som symbolsk vist på kortbilag 4. Anlæg med overjordiske affaldsbeholdere skal afskærmes med beplantning.

§ 6.6

Der kan opstilles én mobilantennemast med en højde op til 40 meter og med placering som i princippet er vist på kortbilag 4.

Der må ikke opsættes andre sender- og modtagerantennes, herunder paraboler, således at de fremstår synlige fra veje, stier og fælles friarealer. Eventuelt antenneanlæg skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

§ 6.7

Anlæg til udnyttelse af solenergi tillades kun integreret i bebyggelsens tage og facader.

Faskiner

Faskiner består af et hulrum i jorden, der stabiliseres med et porøst materiale og tildækkes med jord og beplantning. Det er hensigtsmæssigt at etablere overløb fra faskinen til et andet anlæg for lokal afledning af regnvand.

Regnbede

Regnbede anlægges som et beplantet bed i en lavning i terrænet, så regnvandet fordamper, nedsives eller opstuvnes, inden det optages af planterne. Kapaciteten kan øges ved at kombinere et regnbed med en faskine.

Beplantning af regnbede

Regnbedene kan beplantes med stauder og græsser som eksempelvis kvan, husløg, iris, rabarber, dunhammer og salvie.

Træer kan plantes i regnbedene med arter som el og pil.

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.

Infiltrationsplæner

Infiltrationsplæner består af et græsareal, der modtager afstrømmende regn fra omkringliggende befæstede arealer. Hvis hovedparten af regnvandet skal nedsives, er der typisk behov for et plæneareal, gerne i en lavning, der er 1-2 gange større end tag- eller belægningsarealet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må højst udgøre:

- 30 ved åben/lav bebyggelse,
- 40 ved tæt/lav bebyggelse.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer i det pågældende delområde kan indgå i beregning af bebyggelsesprocenten kun ved tæt-lav bebyggelse inden for delområderne 1 og 2.

§ 7.2

Boligbebyggelse og eventuelle fælleshuse må højst opføres i 2 etager og med en maksimal højde af 8,5 meter. Skorstene, ventilationsafkast o. lign. må dog have en højde på op til 1,2 meter over bebyggelsens højde.

Mindre bygninger som fritstående garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende må udføres med en maksimal højde af 4,5 meter.

§ 7.3

I delområde 7 kan der etableres ét udsigtstårn med placering i princippet som vist på kortbilag 4 og med en maksimal højde på 6 meter.

§ 7.4

Tage på boligbebyggelsen og eventuelle fælleshuse skal opføres med symmetriske saddeltage med en taghældning på 30-45 grader (der tillades valmede og halvvalmede tage) eller fremstå flade med taghældning på maksimalt 15 grader.

Mindre bygninger som garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende kan udføres med andre tagformer.

§ 7.5

I delområderne 4-6 skal bebyggelse have en afstand af mindst 3 meter til skel mod vej. Garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende i disse delområder skal desuden have en afstand af mindst 1 meter til skel mod stier og fælles friarealer.

§ 7.6

Ved tæt/lav bebyggelse i delområderne 1 og 2 må bebyggelsen opføres i skel mod nabo, veje, stier og friarealer eller sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse med forskriftsmæssig brandadskillelse og med sikring af oversigtsforhold ved veje og stier.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ydervægge

§ 8.1

Ydervægge på boligbebyggelsen og eventuelle fælleshuse skal fremstå i blank mur, beton, fiberbeton, vandskuret eller glatpudset mur og i rød, gul, grå, sort eller hvid farve.

Ydervægge på garager, udhuse, carporte, havepavilloner og lignende skal fremstå i samme farve som boligbebyggelsen på pågældende matrikel eller i sort og grå farve eller ubehandlet træ.

Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden fremstå i træ, glas, stål, aluminium eller kompositmaterialer og i andre farver.

§ 8.2

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

Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

§ 8.3

Bebyggelse inden for hvert af delområderne 1 og 2 skal fremtræde ensartet i farver og materialer, hvis det enkelte delområde bebygges som et samlet projekt.

Tag

§ 8.4

Saddeltage på boligbebyggelsen og fælleshuse skal fremstå som tagsten af tegl eller beton, skiferbeklædning, stålplader med stående false og i sort eller mørk grå farve.

Øvrige tage må udføres med andre materialer og farver, herunder dækket med vegetation - såkaldte grønne tage. Dog må der ikke bruges zink, kobber eller bly som tagmateriale.

§ 8.5

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 14, bortset fra vinduer og anlæg for udnyttelse af solenergi.

§ 8.6

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

Skiltning

§ 8.7

Ved etablering af liberalt erhverv i boligen må der opsættes et skilt, med en størrelse på 42 x 84 cm, ved adgangsdøren og et henvisningsskilt, med en skilteflade på højst 0,5 m² og en maksimal højde på 1,5 meter, ved indkørslen til den enkelte ejendom.

§ 9 Ubebyggede arealer

Generelt

§ 9.1

Befæstelsesgraden med uigennemtrængelig belægning eller tagflade må på den enkelte matrikel ikke være højere end 40 %.

Andel af selvstændigt udmatrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan indgå i beregning af befæstelsesgraden kun ved tæt/lav bebyggelse inden for delområderne 1 og 2.

§ 9.2

Ubebyggede fælles friarealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, anlæg til håndtering af regnvand, beplantningsbælter, ophold, legeområde

Grønne tage

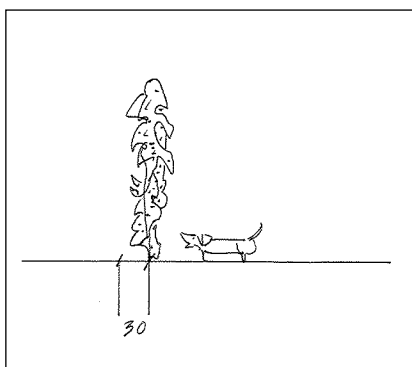
Et grønt tag er et beplantet tag, som regel med græsser eller stenurter.

Grønne tage kan forsinke og optage begrænsede mængder regn- og smeltevand, og aflaster på den måde kloaksystemet.

Tagets opbygning virker kølende om sommeren, holder på varmen om vinteren og giver bedre levevilkår for blandt andet fugle og insekter.

Fælled

Et friareal "med karakter som fælled" er et åbent grønt areal med græs, der slås en gang om året. Der kan eventuelt plantes enkelte buske og træer, der dog ikke må dominere området.



Hæk skal plantes 30 cm bag skel mod vej, sti og fælles friarealer.

og lignende, skal fremstå med karakter som fælled med naturpræg og enkelte træ- og buskgrupper af engtypiske arter. Der kan plantes frugttræer og -buske på fællesarealerne.

§ 9.3

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

§ 9.4

Hegn mod veje, stier og fælles friarealer må kun etableres som levende hegn af arterne bøg, navr, lærk, tjørn, liguster, buksbum og/eller taks. Levende hegn skal placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

§ 9.5

Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet med samme højde som det levende hegn, når det er udvokset.

§ 9.6

På ubebyggede friarealer og fælles parkeringspladser tillades der ikke parkering af lastbiler, campingvogne og anhængere. Lystbåd og anhænger med op til 1,8 meters højde tillades opstillet på egen grund, såfremt de ikke er synlige fra vej og fælles friarealer.

§ 9.7

De på kortbilag 3 viste diger skal bevares urørt. Den eksisterende bevoksning på digerne skal bevares og eventuelt genplantes.

§ 9.8

Der udlægges beskyttelseslinjer langs de beskyttede diger på henholdsvis 10 og 40 meter fra digernes midte, som vist på kortbilag 3. Inden for beskyttelseslinjerne må der ikke bygges eller udstykkes. Der kan anlægges trampesti og adgangsvej i princippet som vist på kortbilag 4.

Delområderne 1 og 2**§ 9.9**

I delområderne 1 og 2 skal der etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af det pågældende delområdes areal. Opholdsarealerne skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

Delområde 7**§ 9.10**

Der skal etableres høje beplantningsbælter som i princippet vist på kortbilag 3: langs Koldingvej i en bredde af mindst 40 meter og langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet i en bredde af mindst 20 meter.

Beplantningsbælterne skal fremstå tæt tilplantet med hvidtjørn, hæg, vildæble, syren og vilde buskroser.

Beplantningsbælterne skal desuden tilplantes med egetræer i en

indbyrdes afstand af 20 meter: i to rækker langs Koldingvej og i én række langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet.

Beplantningsbælterne må gennembrydes af stier og veje, når indtrykket af samlet, tæt beplantning bevares.

§ 9.11

Der skal etableres et lavt beplantningsbælte i en bredde af minimum 20 meter som i princippet vist på kortbilag 3.

Beplantningsbæltet skal fremstå som tæt tilplantet med hvidtjørn, hæg, vildæble, slåen, syren og tilsvarende arter.

Beplantningsbæltet må gennembrydes af stier og veje, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

§ 9.12

I delområde 7 skal der anlægges et fælles legeareal med en mindstestørrelse på 200 m² og med en mindstebredde på 10 m².

§ 9.13

I delområde 7 udlægges et areal til etablering af anlæg til synlig håndtering af regnvand som i princippet vist på kortbilag 3. Udformning af anlægget skal understøtte leg og ophold på arealet.

§ 9.14

I udformningen af frie fællesarealer 100 m fra gravhøj beliggende uden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3, skal der sørges for, at gravhøjen fremhæves som kulturhistorisk og landskabeligt element.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med etablering af veje, indkørsler og synligt anlæg til håndtering af regnvand.

Der kan endvidere etableres en jordvold med maksimal højde på 3 meter i beplantningsbæltet langs Koldingvej med respekt for vejbyggelinjen, digebeskyttelseslinjen og trampestiforløb. Jordvoldens fod må kun etableres minimum 3 meter fra beplantningsbæltets kant og jordvolden skal beplan-tes.

§ 10.2

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

§ 10.3

Terrænregulering i afstand mellem 1 til 2,5 meter til skel skal udføres med en skråning. Skråningen skal have en hældning på højst 1:2.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før der i det enkelte delområde eller for den pågældende bebyggelse er etableret:

- de i § 5 nævnte veje, stier og parkeringsarealer;
- de i §§ 9.2 og 9.9 nævnte fri- og opholdsarealer;
- de i § 6.5 nævnte miljøstationer.

Ny bebyggelse og anlæg i delområderne 3-5 må desuden ikke tages i brug før der er etableret det i § 6.2 nævnte anlæg til håndtering af regnvand,



Eksempel på et regnvandsbassin, som i sin udformning understøtter leg og ophold. Kilde: Natyrstyrelsens vejledning "Klimatilpasningsplaner og klimalokalplaner".

Ibrugtagning

En eventuel dispensation fra bestemmelserne i § 11 kan gøres betinget af, at der over for kommunen stilles sikkerhed for de forventede omkostninger ved den senere etablering.

det i § 9.12 nævnte legeareal og de i §§ 9.10 og 9.11 nævnte beplantningsbælter.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanens område, med mindre der kun findes en ejendom. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg, dog ikke fællesanlæg til håndtering af regnvand.

§ 12.2

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

§ 12.3

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

§ 12.4

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

§ 12.5

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

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 9, dog ikke fællesanlæg til håndtering af regnvand. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige. Tilskødning skal ske for Kolding Kommunes regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt, eventuelt 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 bestemmelse om bevaring af bebyggelse.

§ 14 Servitutter

Der er ingen servitutter som aflyses som følge af lokalplanen.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 1115-01 Dollerup Sø, etape 1 - et haveboligområde offentlig bekendtgjort den 19. august 2009, for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

§ 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. 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 Plan- og Boligudvalget den 8. august 2016.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 17. august 2016.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan- og Boligudvalget den 14. november 2016.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 22. november 2016.

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 ca. 28 ha stort område umiddelbart vest for Lunderskov og nord for Dollerup Sø.

Lokalplanområdet ligger i et landbrugsområde, som er et typisk østjysk kulturlandskab med variation af små skove, markante læhegn, marker og store gårde i bakket morænelandskab.

Nord for lokalplanområdet, på den anden side af landevejen Koldingvej, og vest for området, bag et markant læhegn, ligger der marker med enkelte gårde. Øst for området findes Lunderskovs boligområder og grønne area-



Søen i den vestlige del af lokalplanområdet set fra nord.



Udsigt fra den sydlige del af lokalplanområdet mod Dollerup Sø.



Lokalplanområdet set mod sydvest fra krydset Koldingvej og Sortebjergvej. Til venstre ses eksisterende boligbebyggelse.



Udsigt fra lokalplanområdet mod sydøst. Der bemærkes Dollerup Sø og Skanderup Kirkes spir i baggrunden.

ler. Syd for lokalplanområdet er der både marker, overdrev, små skove, en gård og længere mod syd Dollerup Sø.

Det meste af lokalplanområdet anvendes til landbrugsformål. I den vestlige del af lokalplanområdet er der en ca. 2 ha stor sø beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Som konsekvens af tidligere grusgravning ligger den vestlige del - næsten halvdelen - af lokalplanområdet ca. 3 meter lavere end omgivende arealer. Terrænet stiger i øvrigt fra sydøst, ved Dollerup Sø, mod nordvest. Fra den østlige del af lokalplanområdet er der derfor mulighed for et langt kig hen over søen, mosen og byen, hen til spiret på Skanderup Kirke.

Lokalplanens indhold

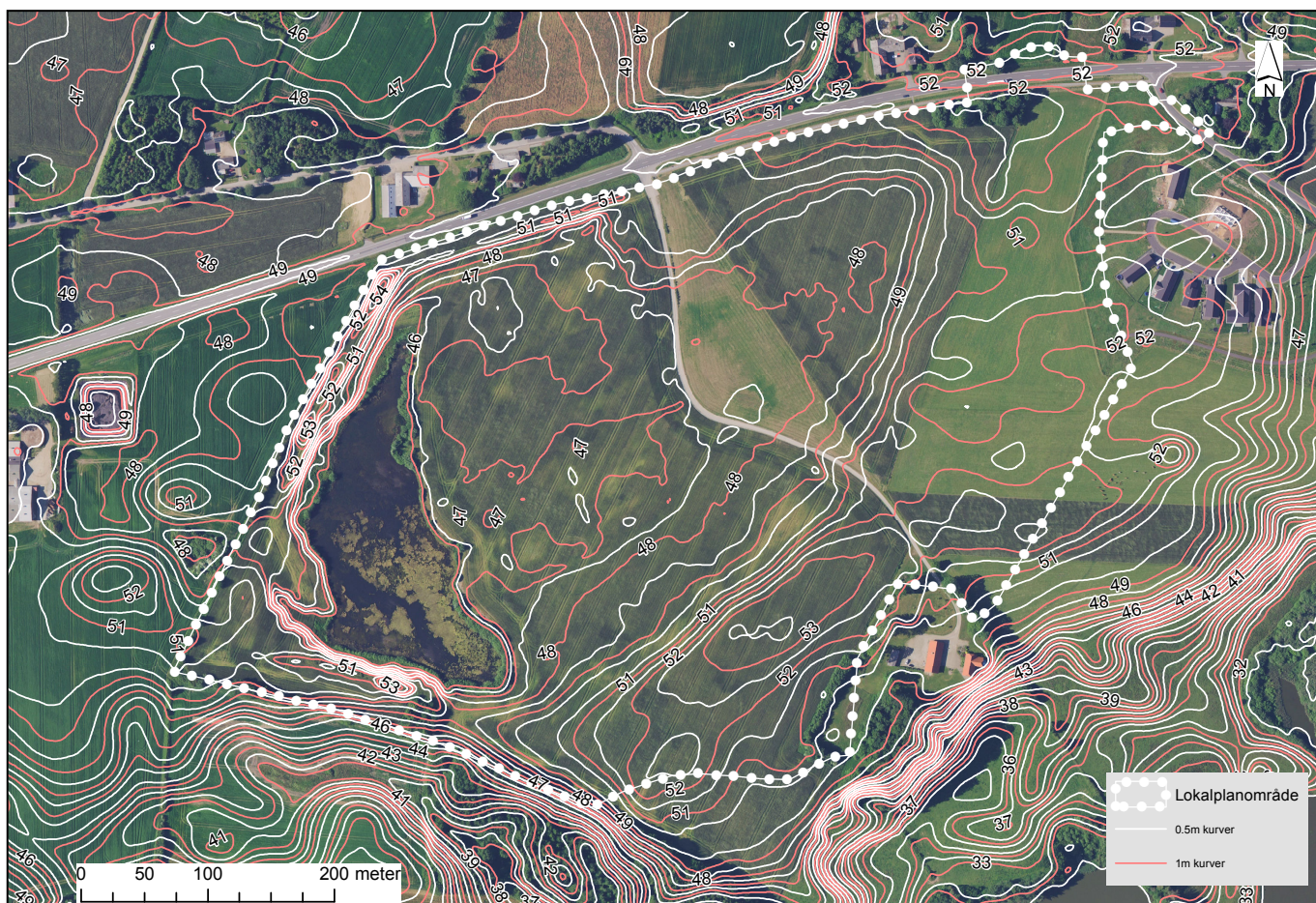
Lokalplanen giver mulighed for udvikling af en bydel med ca. 115 haveboliger og grønne områder, hvor regnvandet behandles synligt med henblik på lokal afledning. Lokalplanens bestemmelser sikrer, at området i bebygget stand vil fremstå indpasset i landskabet. Der skabes en harmonisk overgang mellem byen og det åbne land ved at sikre, at bebyggelsens tæthed vil falde og andel af åbne fælles arealer stige fra øst mod vest.

Disponering

Den overordnede idé for lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende markante landskabstræk. På de højest beliggende arealer i den østlige og sydlige del af området udlægges der boliger og stier med udsigt mod Dollerup Sø og Lunderskov. Den vestlige del af området, beliggende i en lavning (tidligere grusgrav) orienteres mod den ek-

Servitut

Den den 14. november 2003 tinglyste servitut på matrikel nummer 14 a og 14 i Nagbøl By, Skanderup, angående betingelse for tilladelse til grusgravning er ikke længere relevant, da råstofgravning og efterbehandling i området er afsluttet.



Kort over højdekurver i området.

sisterende sø og et grønt fælles område i centrum af lavningen. Lokalplanområdet opdeles i delområder for at skabe mindre boligenklaver og klare afgrænsninger ved etapevis realisering af planen.

Illustrationsplanen (kortbilag 4) 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.

Anvendelse

I den centrale del af lokalplanområdet, tættest på eksisterende bymæssige bebyggelse, påtænkes 2 storparceller (delområderne 1 og 2), hvor der gives mulighed for både tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse. Tæt/lav og åben/lav boligbebyggelse kan kombineres indenfor hver af storparcellerne. Længere mod vest lægges der op til åben-lav bebyggelse. For at skabe en harmonisk overgang mellem by og det åbne land, planlægges der for størst bebyggelsestæthed østpå og faldende bymæssig intensitet mod vest.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdets tilkørsel skal foregå på en sikker måde. Derfor bestemmer lokalplanen, at tilkørsel til området kun må ske fra en ny rundkørsel, som samler Koldingvej og Sortebjergvej. De enkelte delområder vejforsynes fra en centralt beliggende adgangsvej.

Det i lokalplanen fastlagte stisystem af hovedsti, sekundære stier og trampestier sikrer forbindelse gennem naboboligområdet til skole, institutioner og indkøb samt muligheder for rekreation inden for lokalområdet. Trampe-



Illustrationsplan, der viser en af mulighederne for, hvordan området kan komme til at se ud efter lokalplanens realisering (fremgår i øvrigt af kortbilag 4).

stien langs den sydøstlige afgrænsning af lokalplanområdet er udlagt for at sikre udsigt mod byen og en ikke fredet gravhøj uden for lokalplanområdet.

Den den 24. januar 1905 tinglyste servitut på matrikelnummer 14p og 14 o Nagbøl By, Skanderup, angående færdselsret for ejerne af matrikelnummer 14a og 14d Nagbøl By, Skanderup er uforenlig med lokalplanen. Adgangsvejen omlægges til at følge adgangsvejen fra den nye rundkørsel på Koldingvej, men servitutten ophæves ikke.

For at minimere behov for parkering på området's veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på egen grund.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af boligbebyggelse og eventuelle fælleshuse i op til 2 etager. Da bebyggelsen i lokalplanområdet vil være synlig langt fra (syd og øst for Dollerup Sø) som baggrund for bevaringsværdig landskab omkring Dollerup Sø og for at sikre et samlet helhedsudtryk for området, har lokalplanen bestemmelser for, hvilke farver og materialer samt tagformer, der kan anvendes i bebyggelsen.

Der tillades ikke anvendelse af zink, kobber eller bly som tagmateriale, fordi disse tungmetaller kan udvaskes til regnvandet. Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, hvorfor der i lokalplanlægningen er særlig fokus på at forhindre forurening af regnvandet, som skal afledes lokalt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om maksimal glanstal for tagmaterialer og stiller krav om, at anlæg til udnyttelse af solenergi skal gives en mat overflade, der fremstår som antirefleksbehandlet, da lokalplanområdet mod syd grænser op til et område med værdifuldt landskab jf. Kolding Kommuneplan 2013-2025. På grund af terrænuformningen ville et reflekteret lys kunne ses langt fra og ville have en negativ indvirkning på oplevelsen af det værdifulde landskab.

Lokalplanen indeholder endvidere bestemmelser om maksimal tilladt terrænregulering for at sikre bevaring af de eksisterende markante terræformer.

For bebyggelse i delområder tættest på det åbne landskab mod vest fastlægger lokalplanen afstandskrav til veje, stier og fælles friarealer for at skabe et område med mere luft i forhold til de tættere bebyggede arealer mod øst.

Opholdsarealer

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

Lokalplanen indeholder bestemmelsen om størrelse af fælles opholdsarealer ved tæt/lav bebyggelse samt udlægger et areal til leg og ophold kombineret med håndtering af regnvand i den vestlige del af lokalplanområdet. Desuden skal der etableres et større legeområde og der er mulighed for at opføre et udsigtstårn i det vestlige hjørne af lokalplanområdet. Den vestlige del af lokalplanområdet er påtænkt anvendt af beboere af hele lokalplanområdet og vil sammen med den eksisterende sø have en stor rekreativ værdi.

Grønne områder, landskab og beplantning

Langs Koldingvej udlægges et minimum 40 meter bredt højt beplantningsbælte, som sikrer en visuel afskærmning af trafikken samt, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for belastning af boliger med trafikstøj er overholdt.

Langs Koldingvej gives mulighed for at etablere en jordvold til visuel og støjmæssig afskærmning. Jordvolden må være maksimum 3 meter høj og skal tilplantes som resten af plantebæltet.

Såfremt der sker en stigning i vejstøjen, kan der dispenseres til en højere jordvold (eller andre støjdæmpende foranstaltninger) i nødvendigt omfang i forhold til gældende støjgrænser, dog under hensyntagen til landskabets karakter, herunder diget mod vest. Trampestien kan anlægges på toppen af jordvolden.

Langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet udlægges et minimum 20 meter bredt højt beplantningsbælte for at skabe en tydelig ramme om de rekreative arealer og for at forstærke områdets identitet. Den vestlige del af området, beliggende i en lavning (tidligere grusgrav), omkranses yderligere med et lavere beplantningsbælte for at skabe en tydelig afgrænsning af lavningen uden at medføre skyggegener for tilstødende haver.

De fælles grønne områder skal have præg af naturområde med engtypiske arter og lavt plejeniveau, som giver mulighed for udvikling af en varieret vegetation og forskellige naturlige biotoper. Der gives også mulighed for at plante frugttræer og -buske. De fælles grønne områder med de mange sti-forbindelser vil skabe en god sammenhæng mellem "boliglommerne".

Øst for den eksisterende sø, mellem "boliglommerne", påtænkes et grønt område med integreret areal til lokal afledning af regnvand (LAR), hvor håndtering af regnvand kombineres med leg- og opholdsmuligheder.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at regnvandsbassiner anlægges med flade brinker og indpasses i landskabet.

Langs lokalplanområdets vestlige og sydlige afgrænsning løber diger, som skal bevares urørt. Lokalplanen udlægger beskyttelseslinjer langs digerne, hvor der ikke må bygges eller udstykkes. Den eksisterende bevoksning på digerne skal bevares og eventuelt genplantes.

Syd for lokalplanområdets østlige del findes en gravhøj. Gravhøjen er ikke beskyttet, men ønskes fremhævet ved udformning af friarealer 100 m fra gravhøjen.

Tekniske anlæg

Veje, stier, fri- og opholdsarealer i lokalplanområdet kan være en del af et fælles system til lokal afledning af regnvand (opsamling på jordoverfladen, nedsivning, filtrering og kontrolleret bortledning). Anlæg til lokal afledning af regnvand er et vigtigt klimatilpasningstiltag og reducerer belastning af kloaksystemer. Anlæggene kan udformes f.eks. som regnvandsbassiner, regnbede, infiltrationsplæner, lavninger, vandrender og som grøfter langs veje og stier. I den vestlige del af området udlægges et areal, som skal bruges til håndtering af regnvand. Efter behov kan der også etableres anlæg til håndtering af regnvand i de enkelte delområder. Lokalplanbestemmelser sikrer, at synligt anlæg til håndtering af regnvand etableres med naturpræg og tilpasses områdets grønne friarealer således, at anlæggene kan indgå som rekreative elementer i området.

Lokalplanbestemmelser forhindrer opstilling af vindmøller i lokalplanområdet, da lokalplanområdet mod syd grænser op til et område med værdifuldt landskab jf. Kolding Kommuneplan 2013-2025. På grund af terrænuformningen ville vindmøller i lokalplanområdet være synlige langt fra og vil have en negativ indvirkning på oplevelsen af det værdifulde landskab.

Der tillades opstilling af én mobilantennemast i den nordøstlige del af området for at sikre dækning af det nye boligområde. Udpegning af mastens placering er foretaget ud fra landskabshensyn.

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanens indvirkninger på miljøet hverken hver for sig eller samlet set er væsentlige. Der er derfor ikke foretaget yderligere miljøvurdering.

Screeningen er vedlagt lokalplanen som bilag A.



Boligvejene i lokalplanområdet kan etableres med vandrender i græs langs kanten af vejen eller som vist på billedet herover, som en rende i belægningen. Renden kan nemt kryd-ses af biler, cykler og gående.

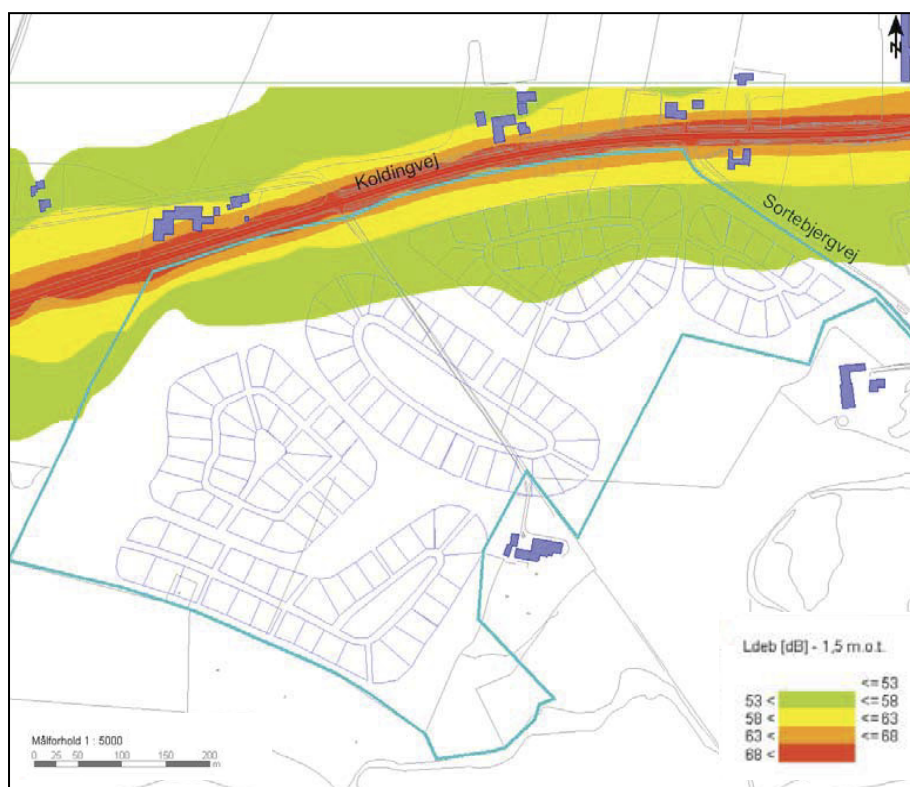


Regnbede kan have forskellig udformning og en bred vifte af planter kan trives i og omkring regnbede.

Stauder til regnbede

Eksempler på stauder, der er vel-egnede til regnbede:

Almindelig akeleje, almindelig duehoved, almindelig fjerbusk, almindelig fredløs, almindelig kattehale, sankthansurt, aksærenpris, stor-kenæb, bronzebled, daglilje, dag-pragtstjerne og drejeblostm.



Støj kort fra en støjberegning gennemført i forbindelse med udarbejdelse af tidligere lokalplan for området.

Støj og vibrationer

Der er foretaget beregning af støjniveau fra trafikken på Koldingvej langs lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Beregningen har vist, at boliger etableret syd for det i lokalplanen udlagte beplantningsbælte langs vejen ikke vil blive belastet af trafikstøj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjudbredelsen er vist på nedenstående illustration, som stammer fra en tidligere lokalplan for området (lokalplan 1115-01). Støjberegningen var gennemført med fremskrivning af trafikken frem til 2018 og trafiktal på tidspunktet af nærværende lokalplans udarbejdelse bekræfter, at beregningen fortsat er retvisende. Det 40 meter brede areal langs Koldingvej udlagt i den tidligere lokalplan til beplantningsbælte fastholdes i nærværende lokalplan.

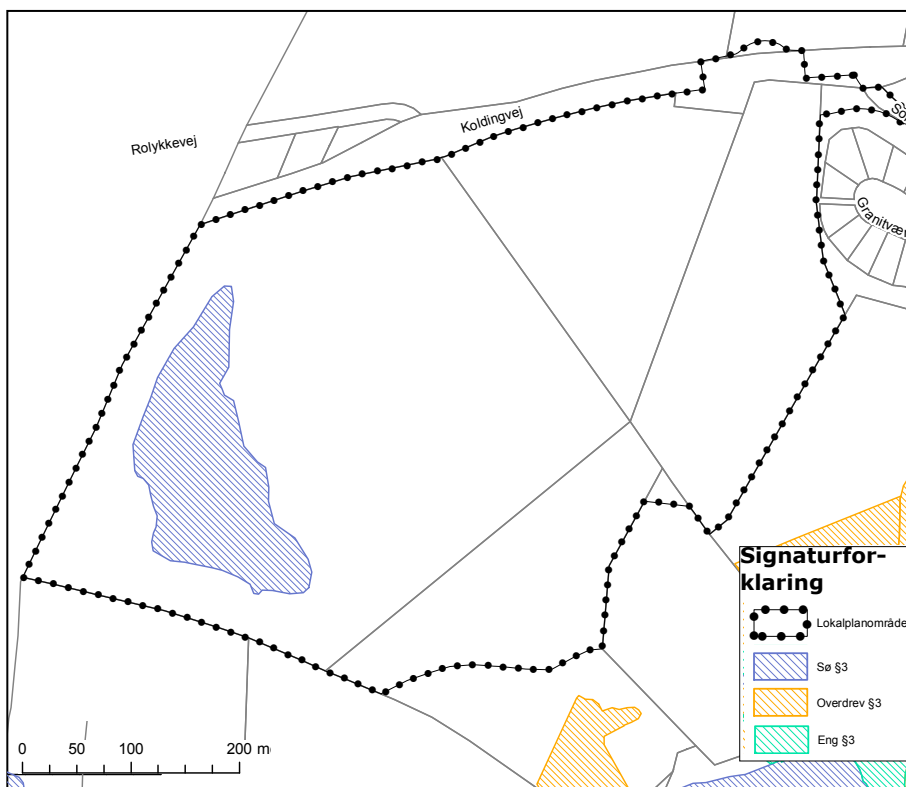
Jordforurening

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

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 jordforurening inden for lokalplanområdet.



Naturområder beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttet natur

I lokalplanområdet er der en sø, som er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. Det vurderes ikke, at en udbygning af området vil have en negativ påvirkning på søen, da søen og arealet omkring den friholdes for bebyggelse.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen indeholder en række bestemmelser med fokus på klimatilpasning af området.

Lokalplanen lægger op til lokal afledning af regnvand, så belastning af kloaksystemer reduceres. Arealer inden for udlæg til veje, stier, grønne fri- og opholdsarealer skal kunne bruges til håndtering af regnvand på jordoverfladen og til etablering af faskiner. Der gives også mulighed for etablering af grønne tage.

Der stilles også krav om maksimal befæstelsesgrad på den enkelte matrikel og om permeable (vandgennemtrængelige) belægninger på en del stier. Begrænsning af befæstelse reducerer mængden af afstrømmende regnvand, da en større mængde nedbør kan nedsives naturligt.

Derudover stilles der krav til beplantningens omfang og karakter. Beplantningen får en klimaregulerende effekt ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

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

Sundhed

Lokalplanen sikrer offentligheden adgang til områdets friarealer og naturværdier og tillader indretning af arealer til leg og fritidsformål. Stinetet

vil opfordre beboerne til at tage en tur i området og stiforbindelser til omkringliggende stier vil opfordre beboerne til at gå eller cykle til byens aktiviteter eller til at cykle en længere tur på cykelruten.

Disponering af området med et beplantningsbælte langs den nordlige afgrænsning vil desuden forebygge støjgener fra landevejen.

Grundejerforeninger

Lokalplanområdet har været omfattet af bestemmelser om grundejerforening i lokalplan 1115-01, men der blev indtil tidspunktet af nærværende lokalplans udarbejdelse ikke stiftet en grundejerforening. Bestemmelser i lokalplan 1115-01 ophæves derfor inden for nærværende lokalplans område og erstattes med nye bestemmelser om grundejerforening.

Lokalplanen bestemmer, at der skal dannes en grundejerforening med medlemskab af samtlige boligejere i lokalplanens område. Grundejerforeningen har pligt til at drive og vedligeholde de arealer, der i lokalplanen er udlagt til fællesarealer og fællesanlæg, herunder vej- og stianlæg, beplantning, dog ikke lokale fællesanlæg til håndtering af regnvand.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan

Området er omfattet af den eksisterende lokalplan 1115-01 Dollerup Sø, etape 1 - et haveboligområde.

Denne lokalplan aflyses for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Strukturplan

Området er omfattet af en strukturplan for fremtidige boligbebyggelser vest for Lunderskov. Strukturplanen blev udarbejdet på baggrund af en idékonkurrence i 2006 og omfatter ca. 245 ha både nord, vest og syd for Dollerup Sø. Siden udarbejdelsen af strukturplanen har forudsætninger for planlægning i området ændret sig i så høj grad, at store dele af strukturplanen ikke længere er aktuelle. I den nye økonomiske situation er der ikke længere udsigter til realisering af et så stort boligområde som oprindeligt planlagt. Dermed er der heller ikke behov for en del af den tidligere udlagte vejforsyning. I den vestlige del af området, blev der desuden efter grusgravning etableret en større end oprindeligt antaget sø, som i dag er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og hvis tilstand ikke må ændres. Nærværende lokalplan tager derfor ikke udgangspunkt i strukturplanen, men følger stadig strukturplanens idé om at boligområderne placeres med afstand til Dollerup Sø og kan udbygges etapevis fra øst mod vest. Grønne kiler i området skaber fortsat adgang og kontakt til naturen.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Trekantområdets fælles hovedstruktur og Kolding Kommuneplan 2013-2025 og er indeholdt i rammeområde 1115-B3 Højvang - Dollerup Sø nord.

Lokalplanen understøtter realisering af kommuneplanens mål om at Trekantområdet skal være kendetegnet ved attraktive bosætningsområder med varierede boligområder og fokus på kvalitet.

Kommuneplanen

Hovedstrukturen

Hovedstrukturen for Kolding Kommunes Kommuneplan 2013-2025 indeholder retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen (og kommunerne) som helhed.

Hovedstrukturen er udarbejdet sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet.

Områdeplaner

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

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

Retningslinjer

Landskab

Lokalplanområdet grænser mod syd med et værdifuldt landskabsområde udpeget i Trekantområdets fælles hovedstruktur. For værdifulde landskaber skal der ved etablering af større byggeri og større anlæg uden for de udpegede områder tages hensyn til, at dette ikke forringer de visuelle og oplevelsesmæssige værdier i de udpegede områder. Lokalplanen tager hensyn til landskabsværdierne bl.a. ved at forhindre genskinsgener fra områdets tage og solenergianlæg samt ved at forhindre opstilling af vindmøller.

Kultur, turisme og friluftsliv

Langs lokalplanens nordøstlige grænse løber en national cykelrute. Realisering af lokalplanen vil medføre en mindre justering af rutens forløb ved den nye rundkørsel, men vil ikke påvirke kommuneplanens retningslinjer, herunder muligheder for turisme og friluftsliv.

Sektorplaner

Renovation

Lokalplanen sikrer udlæg af arealer til miljøstationer for indsamling af husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet. Fælles affaldsopsamling kan være affaldsopsamling i form af traditionelle affaldsbeholdere, men kan også etableres som nedgravede affaldsanlæg. En miljøstation med traditionelle affaldsbeholdere forventes som udgangspunkt at have et areal mellem 4,6 m² og 9 m². Restaffald tænkes håndteret ved den enkelte bolig.

Varme

Lokalplanområdet ligger uden for kollektive varmeforsyningsområder i henhold til kommunens varmeplan.

Lokalplanen forhindrer ikke, at der i området etableres fælles jordvarmeanlæg på friarealerne.

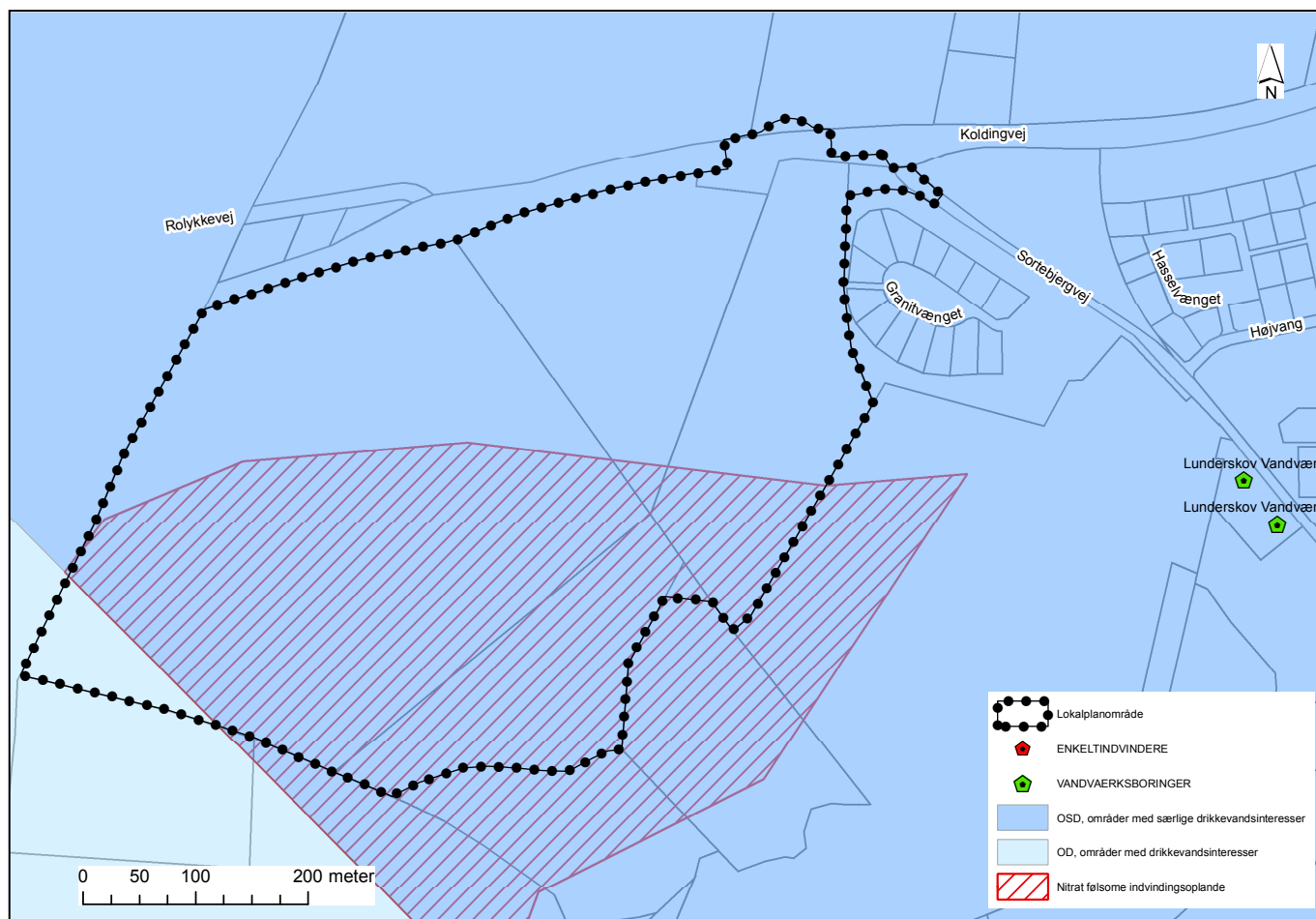
Spildevand

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommunes Spildevandsplan. I henhold til spildevandsplanen skal lokalplanområdet separatkloakeres og forsynes med kloak fra offentlig spildevandsforsyning.

Lokalplanen har til formål at klimatilpasse området ved at håndtere regnvand lokalt, således at det offentlige kloaksystem og recipienter belastes mindst muligt.

Lokalplanbestemmelser sikrer derfor, at der inden for fælles friarealer etableres anlæg til kontrolleret bortledning og nedsivning af regnvand. Med henblik på at opsamle og håndtere mest muligt tagvand og overfladevand inden for området, kan der på de fælles friarealer anlægges regnvandsbassiner, lavninger, regnbede og faskiner. Bortledning af regnvandet kan etableres som synlige anlæg, eksempelvis grøfter eller vej-, parkerings- eller stianlæg med render eller med forhøjet kantsten. Fra bassinerne kan der etableres kontrolleret nødoverløb til recipient.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at synlige anlæg til håndtering af regnvand etableres med naturpræg og kombineres med legeområder, således at de indgår som et rekreativt element i områdets bebyggelse.



Lokalplanområdet vist på baggrund af Området med Særlige Drikkevandsinteresser, Nitratfølsom Indvindingsområde og Lunderskov Vandværk.

Lokalplanen hindrer ikke, at regnvand fra den østlige del af området kan føres til eksisterende regnvandsbassin ved Granitvænget uden for lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger næsten i sin helhed i et område med særlige drikkevandsinteresser. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger inden for NFI/ION (Nitratfølsom indvindingsområde og Indsatsområde med hensyn til nitrat). Den østlige del af lokalplanområdet ligger desuden inden for indvindingsopland til Lunderskov Vandværk.

Den sydlige del af lokalplanområdet har mellem 5 og 15 meter beskyttende lerlag over grundvandsmagasinet og betegnes som et område med nogen sårbarhed. Den nordlige del af lokalplanområdet har over 15 meter beskyttende lerlag over magasinet og betegnes som et område med lille sårbarhed.

På baggrund af ovenstående vurderes det,

- at tagvand og pladsvand (dvs. vand fra stier, fortove, befæstede arealer og parkeringspladser) med op til 20 biler kan nedsives i hele lokalplanområdet,
- at vejvand og pladsvand til flere end 20 biler i den sydlige del af lokalplanen (nitratfølsomt og mindre grundvandbeskyttet område) kun må nedsives indirekte, dvs. efter tilbageholdelse og filtrering fx via beplantede regnbæde,

-
- at hvis der konstateres forurening på arealerne inden for lokalplanområdet, skal sagen nærmere vurderes mht. nedsivning.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at veje, befæstede arealer, håndtering af overfladevand mm. kan indrettes således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet er busbetjent i en gåafstand af 5-10 minutter. Der er under 2 km fra lokalplanområdet til Lunderskov Station.

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden af søen beliggende i den vestlige del af lokalplanområdet, jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

Fortidsminder

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger og andre fortidsminder, jf. museumslovens § 27, før der er givet tilladelse hertil fra Museum Sønderjylland, Haderslev.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening i området.

Vejanlæg

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vej anlæg mm., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. 14o og 14q Nagbøl By, Skanderup.

I forbindelse med arealets udstykning til haveboliger ophæves landbrugspligten som en del af den matrikulære sag.

VVM-tilladelse

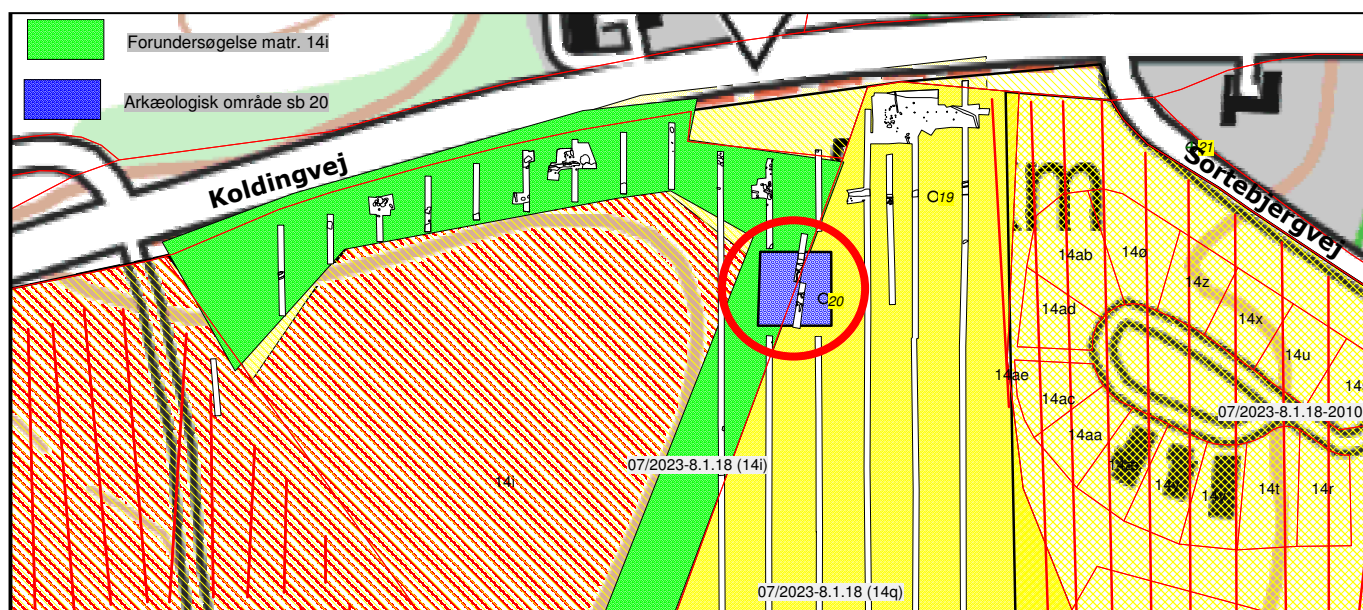
Alle VVM-pligtige anlægsprojekter skal have en VVM-tilladelse baseret på baggrund af den gennemførte VVM-procedure.

Arkæologisk vurdering

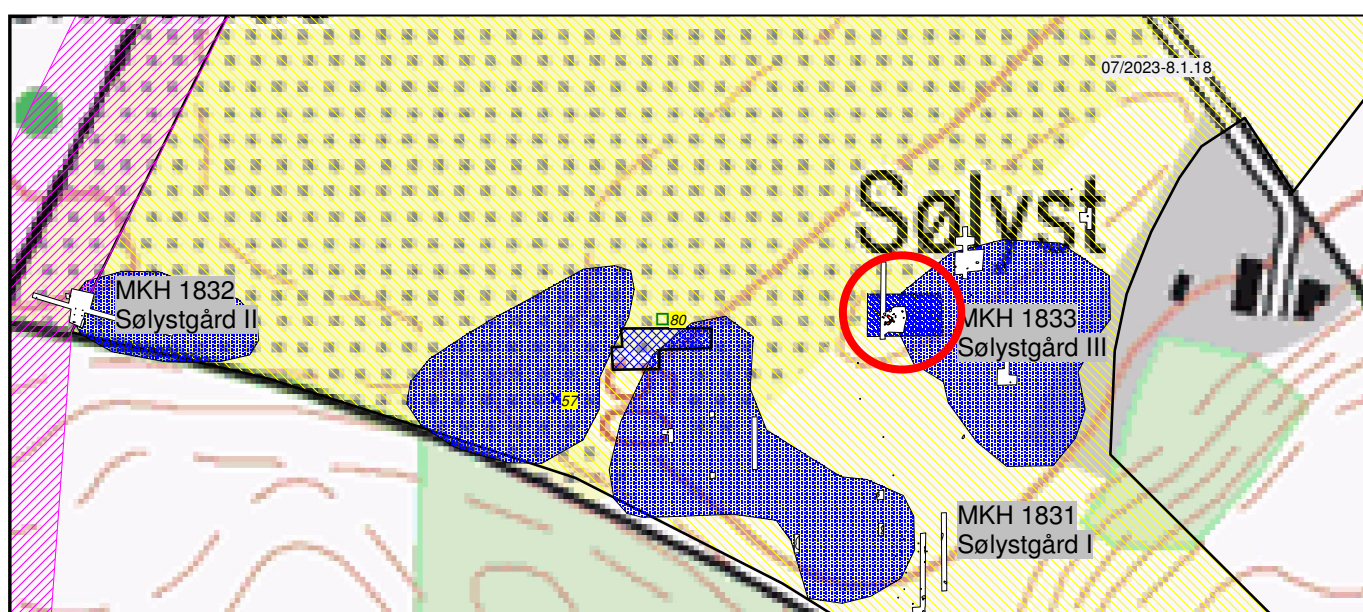
Langs den vestlige og sydvestlige afgrænsning af lokalplanområdet samt i den sydlige del af området findes i skel diger beskyttet mod tilstandsændringer efter museumsloven.

Lokalplanen sikrer at digerne vil fremstå tydeligt i landskabet gennem bestemmelser om udlæg af beskyttelseslinjer og bevaring af digernes beplantning.

Langs den vestlige afgrænsning af lokalplanområdet findes desuden et kulturarvsareal af national betydning langs Trældiget - et vigtigt voldanlæg af betydelige dimensioner og udstrækning. Kulturarvsarealets bredde inden



Rød cirkel viser placering af arkæologisk område med væsentlige jordfaste fortidsminder, som skal udgraves i det omfang, det berøres af bygherres anlægsarbejde, i den nordøstlige del af lokalplanområdet.



Rød cirkel viser placering af arkæologisk område med væsentlige jordfaste fortidsminder, som skal udgraves i det omfang, det berøres af bygherres anlægsarbejde, i den sydlige del af lokalplanområdet.

for lokalplanområdet er 40 meter. Kulturarvsarealet er ikke i sig selv fredet, men kan indeholde fredede fortidsminder.

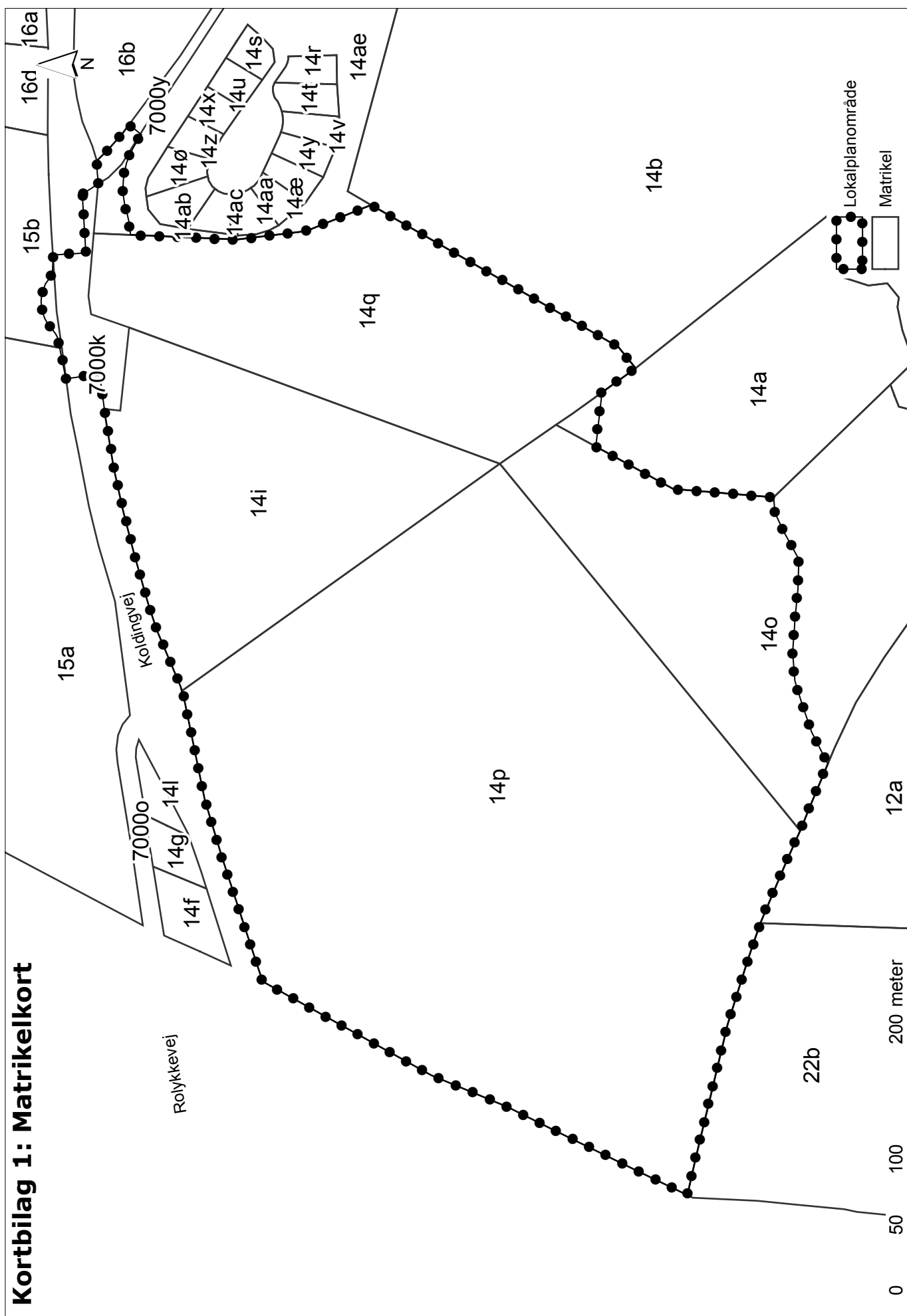
Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus forundersøgt planområdet. Ved forundersøgelserne blev der påvist flere fortidsminder, af disse er to væsentlige jordfaste fortidsminder endnu ikke udgravet: Gravhøjen, sb. 20, Skanderup sogn (MKH 1886), beliggende på matr. 14i og 14q (påvist ved forundersøgelse i 2015) og det treskibede hus fra ældre bronzealder (MKH 1833), beliggende på matr. 14 o (påvist ved forundersøgelse i 2013). Sådanne væsentlige jordfaste fortidsminder er beskyttede af Museumsloven §27 og skal udgraves, i det omfang de berøres af anlægsarbejde under normal pløjedybde.

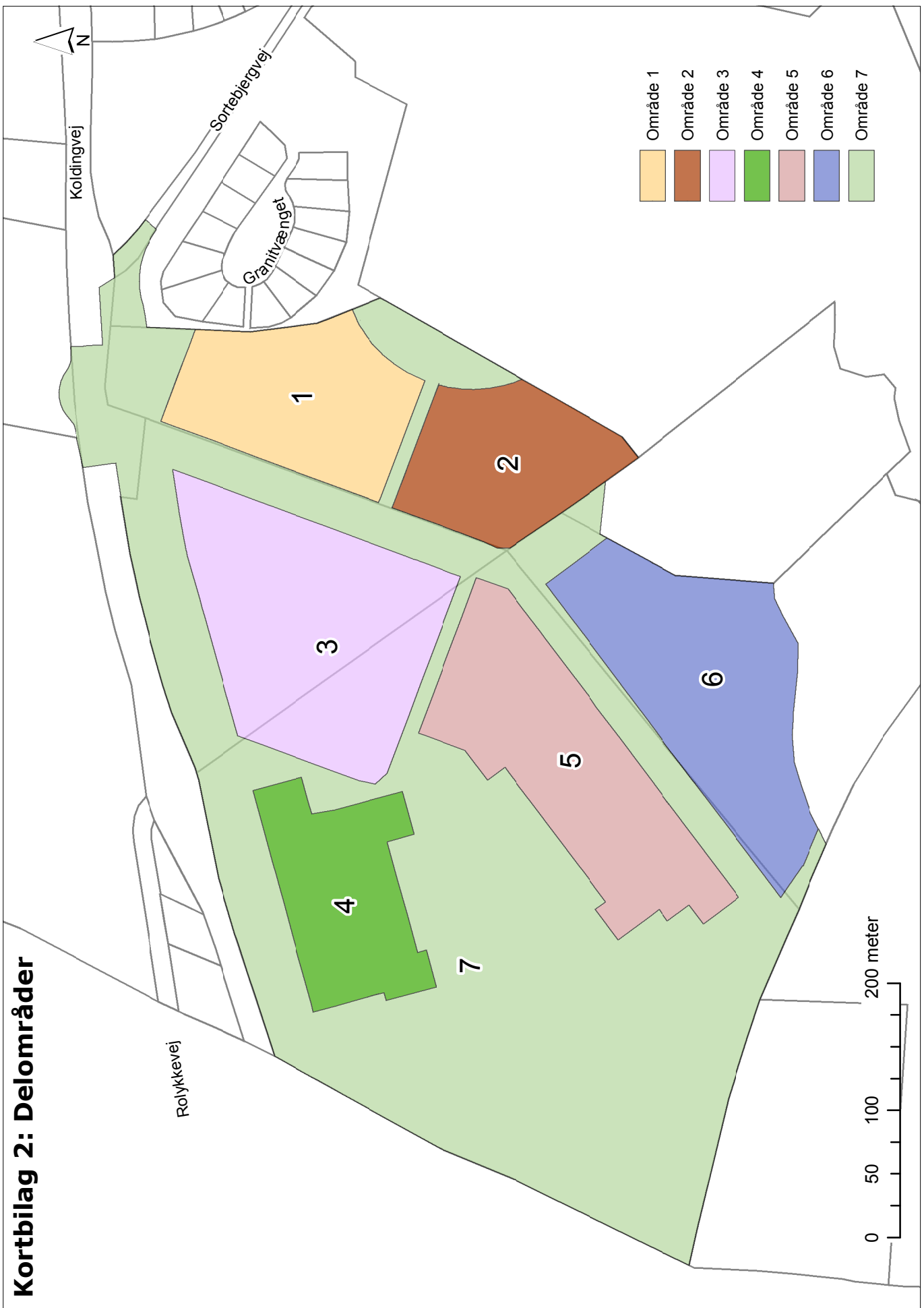
Bygherrer skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet - uden for de to udpegede arkæologiske områder - alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægs-

arbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsmindet og Haderslev Museum adviseres.

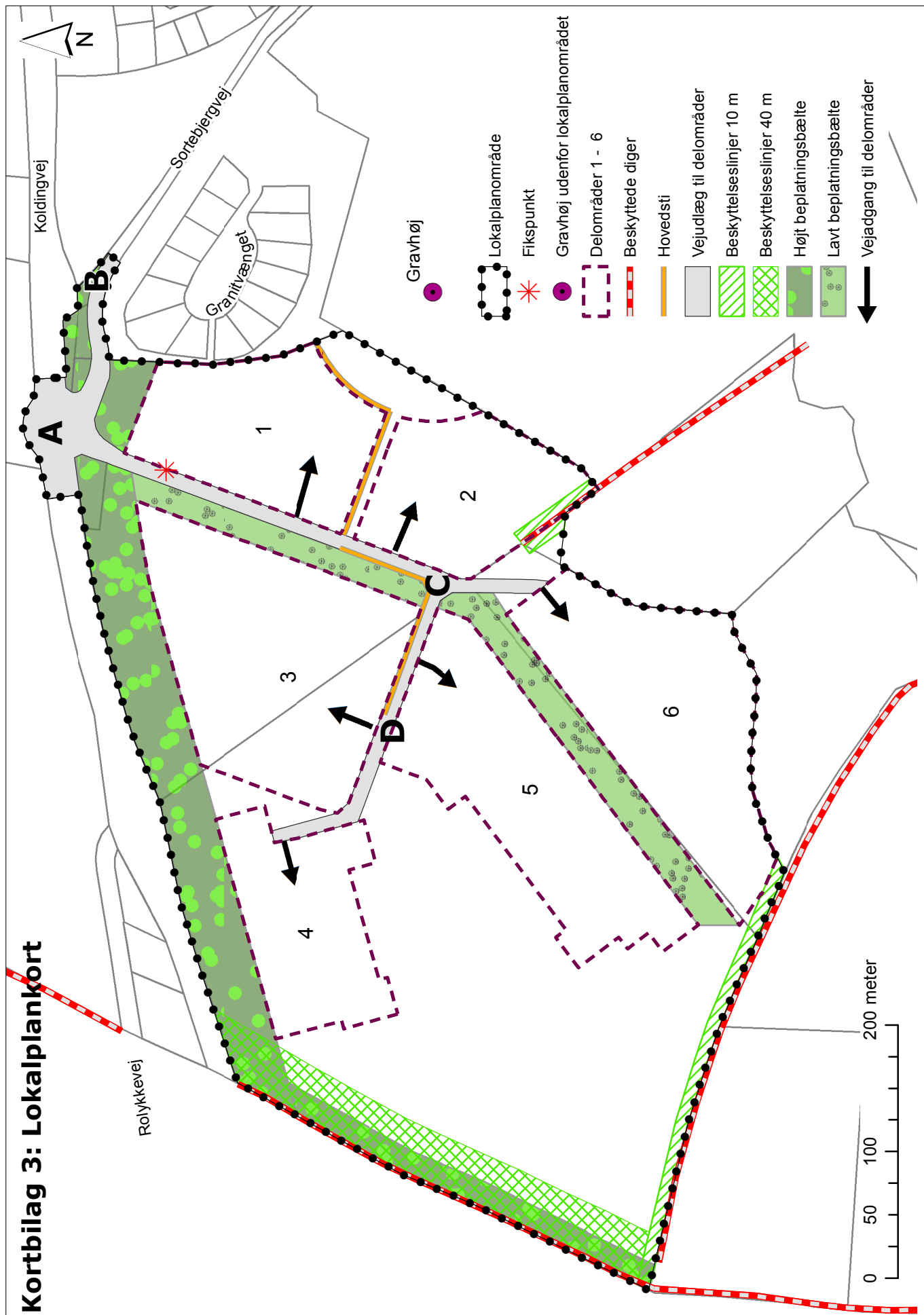
Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort



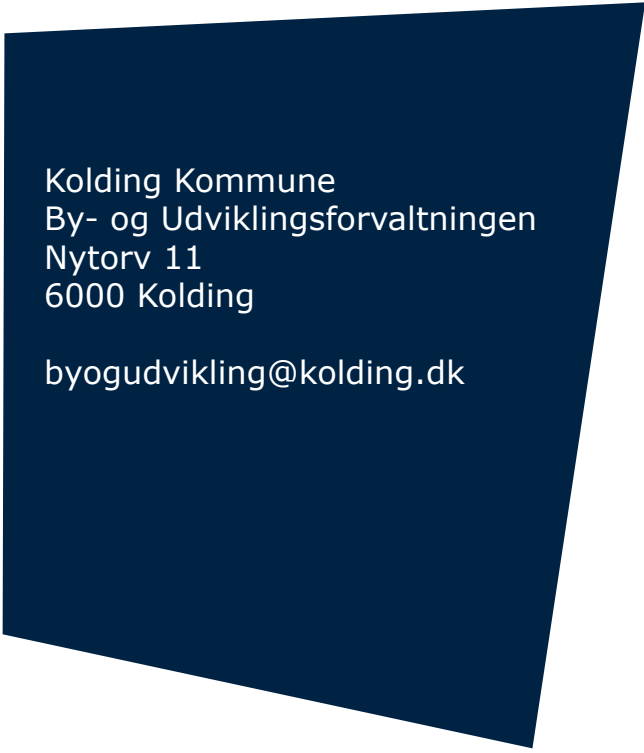


Kortbilag 3: Lokalplankort



Kortbilag 4: Illustrationsplan



A dark blue parallelogram shape, tilted slightly to the right, serving as a background for the contact information.

Kolding Kommune
By- og Udviklingsforvaltningen
Nytorg 11
6000 Kolding

byogudvikling@kolding.dk



Kolding
Kommune

Første flettefelt her

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 13 70
EAN 5798005310051
E-mail
byogudvikling@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 22. november 2016
Sagsnr. 16/17012
Løbenr. 223127/16
Sagsbehandler
Justyna Strzelecka Hansen
Direkte telefon 79791607
E-mail jusha@kolding.dk

Underretning om endelig vedtagelse af lokalplan 1115-11

Plan- og Boligudvalget vedtog den 14. november 2016 lokalplan 1115-11
Dollerup Sø nord – et haveboligområde.

Offentlig bekendtgørelse sker på www.kolding.dk tirsdag den 22. november 2016.

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til forslaget, rets-
virkninger samt klagevejledning i vedlagte bilag på næste side.

Flere oplysninger

Den endeligt vedtagne plan kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Ny-
torv 11, 6000 Kolding og på www.kolding.dk/plansager.

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

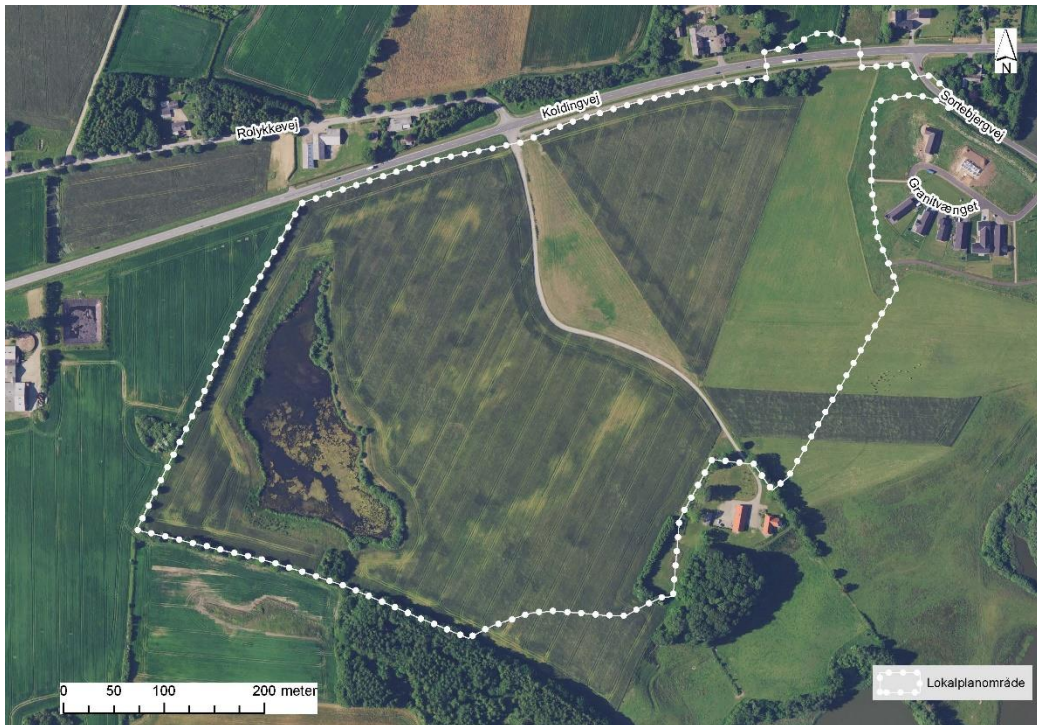
Hvis du har spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på [jusha@kol-
ding.dk](mailto:jusha@kolding.dk) eller 79 79 16 07.

Venlig hilsen

Justyna Strzelecka Hansen
Byplanlægger, arkitekt



Lokalplan 1115-11 Dollerup Sø nord – et haveboligområde



Plan- og Boligudvalget har den 14. november 2016 vedtaget lokalplan 1115-11 med virkning for området umiddelbart vest for Lunderskov, syd for Koldingvej og nord for Dollerup Sø.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af et haveboligområde, som vil blive indpasset i landskabet og skabe en harmonisk overgang mellem Lunderskov by og det åbne land.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 17. august 2016, på følgende punkter:

- A. Udvidelse af de grønne fællesarealer i den østlige del af lokalplanen.
- B. Sikring af mulighed for etablering af en jordvold langs Koldingvej.
- C. Udlæg af et højt beplantningsbælte langs den vestlige afgrænsning af lokalplanen.

Endvidere er der foretaget redaktionelle ændringer.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre Byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videgående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Kolding
Kommune

Flere oplysninger

Den endeligt vedtagne plan kan ses hos By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding og på www.kolding.dk/plansager. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

Du kan klage over retlige spørgsmål.

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Natur- og Miljøklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som kan kontaktes efter behov på e-mail nmkn@nmkn.dk eller på telefon 72 54 11 01. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er 4 uger fra offentliggørelsen – i dette tilfælde er fristen den 20. december 2016.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven

Hvad koster det at klage?

500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.nmkn.dk.

Søgsmålsfrist:

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