



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 1218-13

Ved Hvidkærgårdsvej, nord - et haveboligområde

Offentliggjort den 1. december 2020

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens formål

Lokalplanens baggrund

§ 1 Lokalplanens formål

§ 2 Område og zonestatus

§ 3 Områdets anvendelse

Bestemmelser

§ 4 Udstykning

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 6 Tekniske anlæg

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 10 Terræn

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 12 Grundejerforening

§ 13 Bevaring

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 16 Retsvirkninger

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Endelig vedtagelse

Redegørelse

3 Eksisterende forhold 17

3 Lokalplanens indhold 20

4 Lokalplanens forhold til anden planlægning 29

5 Statslige interesser 31

5 Tilladelser efter anden lovgivning 31

5 Arkæologisk vurdering 32

Ekspropriation 34

Kortbilag

6 Kortbilag 1: Matrikelkort 37

8 Kortbilag 2: Delområder 38

8 Kortbilag 3: Arealudlæg 39

9 Kortbilag 4: Natur 40

11 Kortbilag 5: Illustrationsplan 41

13 Bilag A: Farver 43

13 Bilag B: LAR løsninger 44

13

14

14

14

16

16



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Området udgør ca. 13,1 ha og ligger sydvest for Vamdrup i Bastrup by.

Mod nord afgrænses området af Kongeåen og mod syd af Hvidkærgårdsvej og et nyt boligområde syd for vejen. Mod vest grænser området op til åbent land og mod øst til boligbebyggelse i den vestlige del af landsbyen Bastrup.

Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål som åben/lav bebyggelse og sikre adgang til gode rekreative arealer.

Lokalplanen skal sikre, at der ved anlæg og bebyggelse i området tages de nødvendige hensyn til det eksisterende bymiljø, landskabets karakter, naturområder og forholdet til Vamdrup



kirkes fjernomgivelser. Lokalplanen har desuden til formål at sikre bevaring af et beskyttet dige og eksisterende beplantning i området samt af gården Bastrupminde.

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

Lokalplanens baggrund

En del af lokalplanområdet er omfattet af delområde 4 i Lokalplan 1218-11, der virker som rammelokalplan for området. Nærværende lokalplan er derfor en opfølgning på hidtidig planlægning og fastsætter byggeretsgivende bestemmelser for området.

For at styrke bosætningen og udviklingen i lokalområdet ønsker Kolding Kommune at udstykke ca. 42 nye parcelhusgrunde på de tidligere landbrugsarealer mellem Kongeå og Hvidkærgårdsvej. Den særlige beliggenhed ud til åbne naturarealer i forlængelse af eksisterende bymæssig bebyggelse i Bastrup og Vamdrup rummer et potentiale for at skabe et attraktivt boligområde i sammenhæng med boligområdet syd for Hvidkærgårdsvej.

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

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge arealer til boligformål;
- at udlægge arealer til natur- og friluftsformål;
- at sikre vejadgang fra Hvidkærgårdsvej;
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at sikre hensyn til beskyttede naturområder;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i Vamdrup kirkes fjernomgivelser;
- at sikre bevaring af diget i området;
- at sikre bevaring af beplantning området;
- at sikre eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanområdet er afgrænset som vist på matrikelkortet, kortbilag 1, og omfatter følgende matrikler:

Matr.nr. 9g og 14l samt del af matr.nr. 9a, Bastrup By, Vamdrup,

samt alle parceller, der efter den 1. februar 2019 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

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

§ 2.3

Lokalplanområdet er i landzone. Lokalplanområdet overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

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

§ 3.2

Boliger i lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse.

§ 3.3

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

§ 3.4

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

Der kan på disse arealer opstilles legeredskaber, bænke og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3.

Delområde 1

§ 3.5

I delområde 1 må bebyggelse kun ske som åben/lav bebyggelse i form af fritliggende villaer.

Delområde 2

§ 3.6

Delområde 2 må kun anvendes til højst to selvstændige boliger med tilhørende have.

§ 3.7

Boliger må indrettes i de bevaringsværdige bygninger, som angivet med særlig signatur på kortbilag 3.

Delområde 3

§ 3.8

Delområde 3 må kun anvendes til natur- og friluftsformål samt til anlæg til håndtering af regnvand.

§ 3.9

Delområde 3 må ikke bebygges.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde til åben/lav bebyggelse i delområde 1 skal have en størrelse på minimum 800 m² og må maksimalt være 1.400 m².

§ 4.2

Der må ikke ske en udstykning til boliggrunde af delområde 2.

§ 4.3

Områder der udlægges til fælles fri- eller opholdsarealer samt delområde 3 må ikke udstykkes eller arealoverføres til boliggrunde.

§ 4.4

Der tillades særskilt udstykning til tekniske anlæg.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hvidkærgårdsvej ved A og C i princippet, som vist på kortbilag 3.

§ 5.2

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

Åben/lav boligbebyggelse

Fritliggende boligbebyggelse i én til to etager. Ved "fritliggende" forstås, at der er en sekundær zone til nabobebyggelsen. Den sekundære zone vil f.eks. være privat haveareal.

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

§ 5.3

Ved alle vejtilslutninger, adgangsveje og interne veje og stier skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne.

Veje

§ 5.4

Stamvejene A-B og C-D som er angivet på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 13,5 meter med en kørebanebredde på mindst 6,0 meter og med et fortov i den ene side af vejen på minimum 1,5 meter.

§ 5.5

Boligvejene, som er angivet på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af mindst 11,0 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

§ 5.6

Boligvejene, som er angivet på kortbilag 3, skal etableres i lav hastighedsklasse på 30-40 km/t.

Fartdæmpende foranstaltninger skal etableres jf. vejreglerne.

§ 5.7

Blinde boligveje skal afsluttes med en vendeplads, som vist i princippet på kortbilag 3.

Vendepladser skal dimensioneres i henhold til gældende vejregler for 12 meter lastbil.

Stier

§ 5.8

Der skal sikres cykel- og gangstiforbindelse internt i delområde 1 og mellem delområde 1 og Hvidkærgårdsvej i princippet som angivet med hhv. a-b, c-d og e-f på kortbilag 3.

Stien a-b skal udlægges i en bredde af mindst 5,0 meter og stierne c-d og e-f skal udlægges i en bredde af mindst 10,0 meter.

Alle cykel- og gangstierne skal anlægges i en bredde af mindst 3,0 meter med fast belægning, som er egnet for gangbesværede og kørestolsbrugere.

§ 5.9

Der skal sikres gangstiforbindelse internt i delområde 1 med forbindelse til delområde 3 i princippet som angivet med g-h, i-j, k-l og m-n på kortbilag 3.

Stierne g-h, k-l og m-n skal udlægges i en bredde af mindst 4,5 meter og stien i-j skal udlægges i en bredde af mindst 10,0 meter.

Alle gangstierne skal anlægges i en bredde af mindst 2,0 meter med vandgennemtrængelig belægning, som er egnet for gangbesværede og kørestolsbrugere.

§ 5.10

Der kan anlægges stier i delområde 3.

Stier i delområde 3 skal have forbindelse til stierne i delområde 1 i princippet som vist på kortbilag 3.

Parkering

§ 5.11

Der skal på egen grund etableres minimum 2 parkeringspladser pr. bolig.

Belysning

§ 5.12

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

Belysningen skal ske med ensartede armaturer med retningsbestemt lyskegle og med en lyspunkthøjde på højst 4,0 meter.

Armaturer skal være energieffektive og med minimum af lysforurening.

§ 5.13

Gangstierne som nævnt i § 5.9 skal friholdes for belysning.

§ 5.14

Der må ikke etableres fast belysning i delområde 3.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger med undtagelse af synlige anlæg til håndtering af regnvand jf. § 6.6.

§ 6.2

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.3, må have en højde af maks. 3,2 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med bestemmelser for øvrig bebyggelse i området jf. § 8.

§ 6.3

Anlæg til udnyttelse af solenergi må kun etableres i sammenhæng med bygninger.

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§ 6.4

Synlige sender- og modtagerantennener, herunder parabler på bygninger skal placeres, så antennes højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter målt fra terræn.

§ 6.5

Tekniske anlæg må ikke etableres inden for en afstand af 10 meter fra beskyttet natur, som angivet på kortbilag 4 og må ikke påvirke den naturlige hydrologi i naturområdet.

§ 6.6

Synlige fællesanlæg til håndtering af regnvand som f.eks. grøfter langs veje og stier, vandrender samt lavninger og lignende på fællesarealer skal etableres med naturpræg og indpasses i landskabet.

Affald

§ 6.7

Der skal sikres den fornødne plads til håndtering af de nødvendige affaldsfraktioner. Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende skal placeres som vist i princippet på kortbilag 3 og afskærmes med beplantning.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Al bebyggelse skal have en afstand på mindst 2,5 meter til skel mod nabo, vej, stier og fællesarealer.

Delområde 1

§ 7.2

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må højst udgøre 30.

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

§ 7.3

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager.

§ 7.4

Bebyggelse må have en højde på maksimalt 8,5 meter.

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 LAR-anlæg.

Regnbede

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

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.

Højde- og afstandsforhold

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

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

§ 7.5

Arealer udlagt som kirkeindblikszoner, som vist på kortbilag 3, må ikke bebygges.

Delområde 2

§ 7.6

Der må ikke opføres yderligere bebyggelse end den eksisterende gårdbebyggelse, som angivet som bevaringsværdig på kortbilag 3.

Dog tillades opførelse af mindre bygninger som garage, carport, udhus, drivhus, hønsehus, pavillon og lignende med et samlet areal på højst 300 m².

§ 7.7

Det på kortbilag 3 markerede haveareal må kun bebygges med drivhus, pavilloner, udhus og lignende, der understøtter anvendelsen til have.

Hver af disse bygninger må have et areal på højst 30 m².

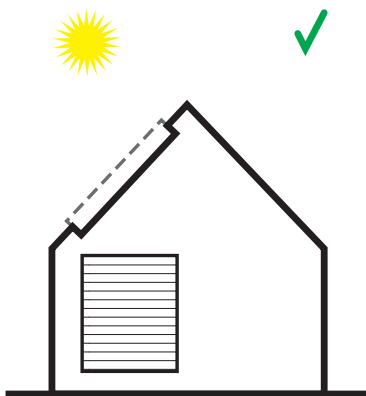


Illustration 1

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal integreres i eller oven på bebyggelses tagflade og/eller facade.

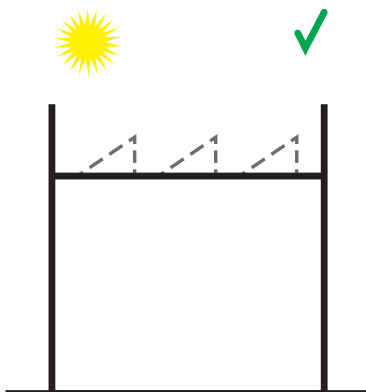


Illustration 2

Anlæg til udnyttelse af solenergi på flade tage skal skjules bag murkrone eller tilsvarende.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Generelt

§ 8.1

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

§ 8.2

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

§ 8.3

Anlæg til udnyttelse af solenergi skal enten etableres integreret i bebyggelsens tag og ydervægge eller oven på tagbelægningen/facadebeklædningen parallelt til tagfladen/facaden i princippet som vist på illustration 1.

Ved byggeri med flade tage og lignende skal solenergianlæg skjules bag en forhøjet murkrone eller tilsvarende, så anlæggene ikke er synlige fra terræn i princippet som vist på illustration 2.

§ 8.4

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

Delområde 1

§ 8.5

Bygninger skal have ydervægge i blank eller pudset mur.

Mindre vægpartier, der maksimalt udgør 1/3 af den enkelte facade, samt mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier og lignende må desuden udføres i andre materialer.

§ 8.6

Mindre bygninger som garage, carport, udhus, drivhus, hønsehus, pavillon og lignende må kun udføres med ydervægge i blank eller pudset mur, glas, træ, metal og kompositmaterialer.

§ 8.7

Tage skal udføres som saddeltag eller med ensidig taghældning med en taghældning på maksimalt 45 grader. Tage kan desuden udføres med fladt tag.

Tage på mindre bygninger som carport, udhus, drivhus, hønsehus, pavillon, overdækket terrasse og lignende må desuden udføres med andre tagformer.

§ 8.8

Tage skal udføres med uglaseret rød eller sort tegl eller betontagsten, grå eller sort skifer, sort tagpap eller dækket med vegetation - såkaldte grønne tage.

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

Der tillades ikke brug af zink, kobber eller bly på tage. Dog kan tagrender og nedløbsrør udføres med zink.

Delområde 2

Stuehuset

§ 8.9

Facaden skal bevares, vedligeholdes og restaureres i sin oprindelige stil og formsprog. Den oprindelige fagdeling skal opretholdes eller genskabes. Der må ikke etableres nye murhuller til terrassedøre og nye vinduer. Oprindelige murhuller må ikke ændres ved udvidelse eller tilmuring.

Facaden skal fremstå pudset, kalket eller silikatmalet i hvid farve. Detaljer i puds skal bevares og indgå i facadens helhed.

Der må ikke etableres anlæg til udnyttelse af solenergi på facaden.

§ 8.10

Tagform, tagfod, murede skorstene og tagdækning med strå skal opretholdes i overensstemmelse med husets oprindelige udformning, byggetradition og materialevalg.

Der må ikke etableres anlæg til udnyttelse af solenergi på taget.

§ 8.11

Der må opsættes to mindre kviste i hver langsgående tagflade, placeret symmetrisk om facadens midte. Kvistene skal udformes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur og må ikke være bredere end et vinduesfag i den underliggende facade.

§ 8.12

Vinduer skal have samme proportioner og opdeling som de ældste dokumenterede vinduer tilhørende den oprindelige byggestil. Vinduer skal udføres i træ med yderste glas i kitfals og males udvendigt med heldækkende maling i jordfarver jf. bilag A. Beslag skal males i samme farve som træværket.

§ 8.13

Udvendige døre skal have samme proportioner og udseende som de ældste dokumenterede døre tilhørende den oprindelige byggestil, og skal udføres som enkelte eller dobbelte fyldingsdøre malet med heldækkende maling i jordfarver jf. bilag A. Døre kan udføres med fyldninger i træ eller glas.

Længer

§ 8.14

Facader skal bevares, vedligeholdes og restaureres i den oprindelige stil og det oprindelige formsprog, så de er sammenhørende med stuehuset. Længers facader skal fremstå pudsede, kalkede eller silikatmalede i hvid farve.

§ 8.15

Tagformen skal opretholdes i overensstemmelse med husets oprindelige formsprog og byggetradition. Tagbeklædning skal udføres i strå eller i et andet materiale med mørk farve.

Mindre bygninger

§ 8.16

Øvrige mindre bygninger som garage, carport, udhus, drivhus, hønsehus, pavillon og lignende skal udføres efter bestemmelserne for tilsvarende byggeri i delområde 1 jf. §§ 8.6-8.8.

Befæstede arealer

Befæstede arealer er alle arealer, hvor der ikke kan ske naturlig nedslivning af regnvand, inklusive faste terrasser, arealer under tag og tagudhæng eller anden overdækning. Belægning, der kan gennemtrænges af regnvand, indgår med forskellig andel ved beregning af befæstelsesgraden alt efter belægningens muligheder for nedslivning af regnvand.

Permeabel belægning

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

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

Befæstelsesgraden på den enkelte boliggrund i delområderne 1 og 2 må ikke være højere end 40 % af grundens areal.

I delområde 1 skal indkørsler anlægges med permeabel belægning, fra kørebanelægningen på boligvejen til ejendommens vejskel.

§ 9.2

Der udlægges områder til fælles opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 3.

Fælles opholdsarealer skal udgøre et areal på mindst 5 % af det samlede areal af delområde 1.

§ 9.3

Der udlægges kirkeindblikszoner til sikring af indblik til Vamdrup kirke som vist med særlig signatur på kortbilag 3.

Inden for disse kirkeindblikszoner må der ikke opføres nogen form for bebyggelse. Der må desuden ikke etableres faste anlæg eller beplantning, hvor højden overskrider 1 meter målt fra naturligt terræn.

§ 9.4

Ubebyggede fællesarealer, der ikke benyttes til veje, stier, legeområde og lignende, skal fremstå med beplantning.

§ 9.5

Arealer til opsamling af genbrugsmaterialer jf. § 6.7 skal være befæstet og afskærmet med beplantning.

§ 9.6

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

Hegn og beplantning

§ 9.7

Beplantning i delområde 3 må kun udføres med træer af arter, som er hjemmehørende for engarealer langs vandløb som rød-elm, pil, elm og lignende.

Jorddige

§ 9.8

Det på kortbilag 3 viste jorddige skal bevares urørt.

Inden for delområde 1 må den eksisterende beplantning på og langs diget i form af træer og buske udtyndes med en afstand på op til 7 meter mellem grupper af buske og/eller enkeltstående træer. Ved udtynding skal markante og sunde træer prioriteres bibeholdt.

Eksisterende beplantning på og langs diget inden for delområde 3 må fjernes.

Ved udtynding og fjernelse af beplantning skal det sikres, at jorddigets tilstand ikke påvirkes af arbejdet.

Jorddiget må kun gennemrydes af én stiforbindelse internt i delområde 1 og én stiforbindelse inden for delområde 3 i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 9.9

Der udlægges en beskyttelseszone omkring det beskyttede jorddige på 7,5 meter på hver side af digets midte, som vist på kortbilag 3.

Arealet udlægges som fælles friareal og må ikke bebygges.

Arealet skal ud over jorddiget og eksisterende buske og træer fremstå som naturareal med ekstensiv pleje.

Læhegn

§ 9.10

Det på kortbilag 3 viste eksisterende læhegn skal bevares som sammenhængende i hele sin udstrækning inden for delområde 1. Den eksisterende beplantning må dog udtynnes med en afstand på op til 5 meter mellem træernes stammer. Ved udtynding skal markante og sunde træer prioriteres bibeholdt.

Eksisterende beplantning inden for delområde 3 må fjernes.

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

Læhegnet må kun gennembrydes af veje og stier i princippet som vist på kortbilag 3.

§ 9.11

Der udlægges en bufferzone omkring læhegnet på 7,5 meter på hver side af læhegnets midte, som vist på kortbilag 3.

Arealet udlægges som fælles friareal og må ikke bebygges.

Arealet skal ud over læhegnets træer fremstå som naturareal med ekstensiv pleje.

Beplantningsbælte

§ 9.12

I delområde 1 udlægges et afskærmende beplantningsbælte i en bredde af minimum 12 meter langs lokalplanområdets afgrænsning mod Hvidkærgårdsvej, som vist på kortbilag 3.

Arealet udlægges som fælles friareal og må ikke bebygges.

Beplantningen skal fremstå som sammenhængende lav buskbeplantning og må ikke overstige en højde på 1,5 meter.

Beplantningen skal bestå af hjemmehørende danske arter.

Ved etablering og vedligeholdelse af beplantningen skal der sikres oversigtsforhold i overensstemmelse med vejreglerne jf. § 5.3.

Hegn

§ 9.13

Hegn om ejendomme eller dele af ejendomme skal plantes som levende hegn. Kun ved bygningers ydermure tillades fast, ikke gennemsigtigt hegn.

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

§ 9.14

Hegn mod veje, stier og fællesarealer skal placeres på egen grund mindst 0,3 meter fra skel.

Ekstensiv pleje

Arealerne, hvor lokalplanen anviser ekstensiv pleje, skal udvikles som stedstypiske biotoper med mulighed for et rigt plante- og dyreliv.

Vegetationen skal, så vidt muligt, udvikles uden såning eller plantning, men med de planter, som af sig selv indfinder sig med tiden.

Selvsåede højere buske og træer skal dog fjernes, så græsser, urter og stauder får gode betingelser for at etablere sig på arealerne.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af teknisk forsyning samt vandløb.

§ 10.2

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

§ 10.3

Skråning mod naboskel må have en hældning på højst 1:3 (1 meter lodret for hver 3 meter vandret).

§ 10.4

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

Ibrugtagning

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

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

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug, før:

- der er etableret vejadgang til bebyggelsen;
- der er etableret stiforbindelse fra bebyggelsen til opholdsarealer, rekreative områder og til cykel- og gangsti langs Hvidkærgårdsvej;
- der er etableret fælles anlæg til håndtering af husspildevand og regnvand i henhold til Kolding Kommunes spildevandsplan og bebyggelsen er tilsluttet disse;
- der er etableret fælles fri- og opholdsarealer;
- der er etableret fælles anlæg til opsamling af genbrugsaffald;
- der er etableret afskærmende beplantning langs Hvidkærgårdsvej for den del af området der bebygges.

§ 12 Grundejerforening

§ 12.1

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

§ 12.2

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

§ 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes når byrådet kræver det.

§ 12.4

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

§ 12.5

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

§ 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg inden for delområde 1, som er nævnt i § 9.

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

§ 13 Bevaring

§ 13.1

Bygningerne, som er markeret med særlig signatur på kortbilag 3, må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres i modstrid med bygningens oprindelige arkitektur uden byrådets særlige tilladelse. Herunder ændring af farver og materialer samt udskiftning af bygningsdele som f.eks. tage, tagrender, vinduer, gelændere, sølbænke mv.

§ 14 Servitutter

§ 14.1

Ingen bestemmelser om servitutter.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplan 1218-11 Ved Hvidkærgårdsvej - et boligområde, vedtaget den 21. februar 2011, 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 mv., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis

Bevaringsværdige bygninger

Bygninger, der udpeges som bevaringsværdige, er bygninger som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler på god byggeskik eller fortæller en historie om tidens udvikling og forskellige tiders levevilkår.

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 Kolding Byråd den 25. februar 2020.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 5. marts 2020.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 24. november 2020.

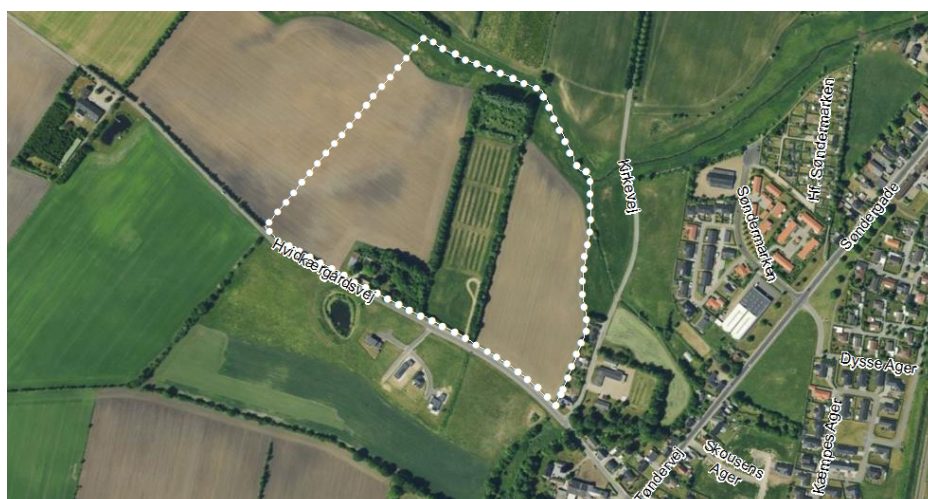
Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 1. december 2020.

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

Lokalplanafgrænsningen er vist med en stiplet hvid linje.



Områdets beliggenhed og zonestatus

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af landsbyen Bastrup sydvest for Vamdrup. Området udgør ca. 13,1 ha og ligger i landzone.

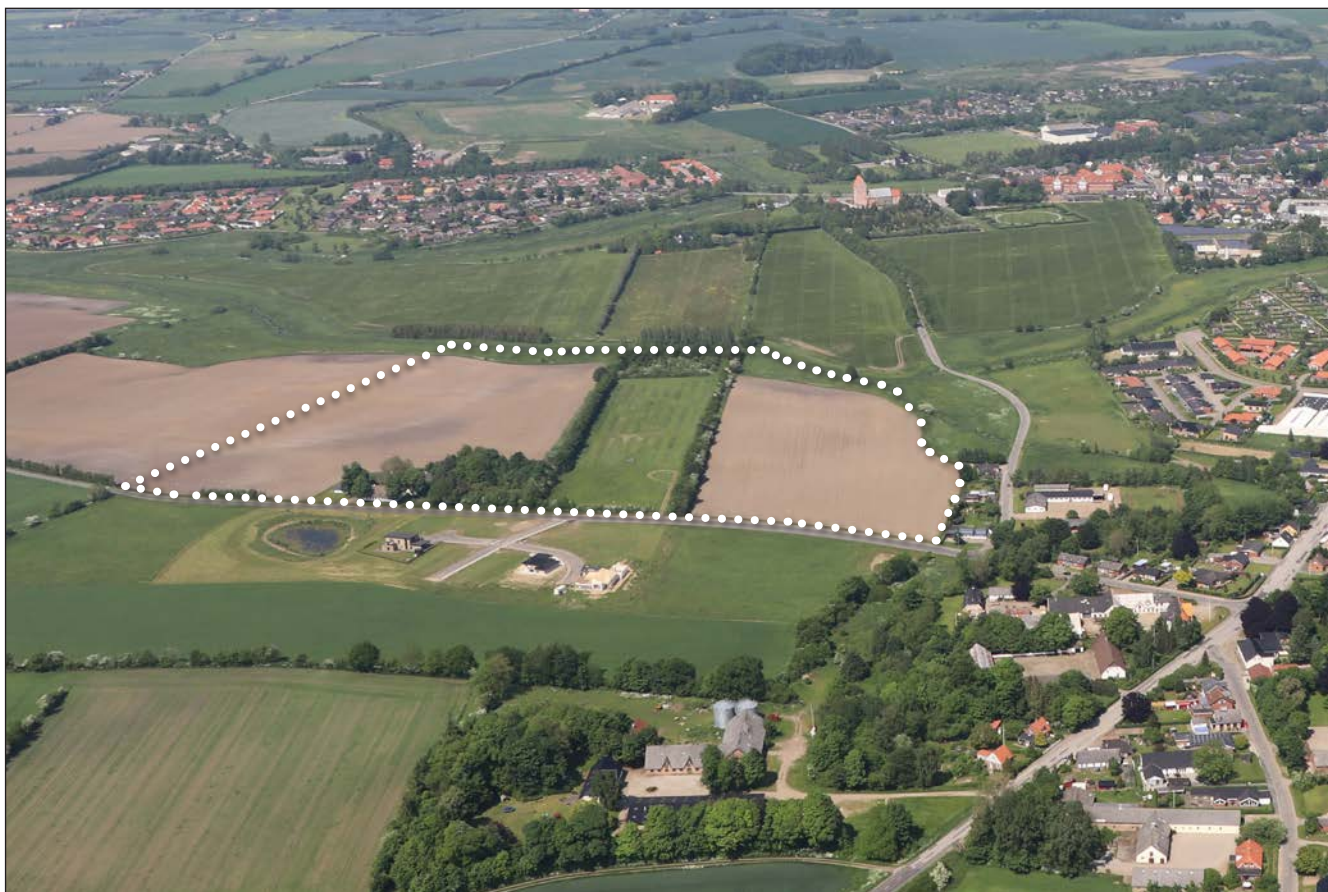
Mod nord afgrænses området af Kongeå og mod syd af Hvidkærgårdsvej og et nyt boligområde syd for vejen. Mod vest grænser området op til åbent land og mod øst til boligbebyggelse i den vestlige del af landsbyen Bastrup.

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag til landbrugsdrift med udgangspunkt i gården Bastrupminde, Hvidkærgårdsvej 10.

Landskab og natur

Lokalplanområdet ligger i et relativt fladt terræn omkring kote 37 med et fald ned mod Kongeå, der ligger i kote 34 i lokalplanområdets nordligste del. Vestligt i området kan aflæses en svag fordybning i terrænet som angiver forløbet af et vandløb, der tidligere har løbet åbent igennem området og som i dag er rørlagt. Langs Kongeå fremstår området som naturområde



Øverst: Lokalplanområdet i sammenhæng med landskabet omkring Kongeå, Vamdrup kirke og landsbyen Bastrup til højre i billedet og boligområder i Vamdrup øverst i billedet. Syd for lokalplanområdet ses den nyere boligudstyknings på modsatte side af Hvidkærgårdsvej, der endnu ikke er fuldt udbygget.

I midten: Lokalplanområdet ligger ud til en unik natur ved Kongeå.

Nederst til venstre: Der er indkøbsmuligheder i Vamdrup ca. 2 km fra lokalplanområdet.

med åbne engarealer, der fortsætter og tegner åens videre forløb uden for lokalplanområdet. Store dele af disse arealer er registreret som beskyttet natur.

Området gennemskæres af et jorddige hvor langs, der findes en tæt beplantning bestående af en blanding af buske og træer. Foruden beplantningen ved jorddiget gennemskæres området også af et læhegn parallelt her med. Dette læhegn består overvejende af seljerøn. Både diget og læhegnet strækker sig fra Hvidkærgårdsvej hen over lokalplanområdet og næsten helt til Kongeå.

Rundt om gården Bastrupminde og den tilhørende have er der en tæt bevoksning af høje fuldt udvoksede træer.

Trafikale forhold

Lokalplanområdet har eksisterende tilkørsel fra Hvidkærgårdsvej til hhv. Bastrupminde og området mellem jorddiget og læhegnet, der tidligere har været anvendt til minkfarm.

Der er ingen kollektiv trafik på Hvidkærgårdsvej. Nærmeste busstoppested er på Tøndervej ca. 400 meter fra lokalplanområdet. Der er desuden ca. 1,5 km til Vamdrup togstation.

Langs dele af Hvidkærgårdsvej er etableret cykel- og gangsti med forbindelse i Bastrup og derfra videre til Vamdrup by.

Eksisterende bebyggelse

I lokalplanområdets sydlige del ligger den bevaringsværdige gård Bastrupminde, der udgøres af et hovedhus med facade mod Hvidkærgårdsvej samt tre længer i hestesko omkring et gårdrum. Desuden findes et udhus på ejendommen.

Hvidkærgårdsvej 10, Bastrupminde, har tilkørsel fra Hvidkærgårdsvej.



Lokalplanområdets omgivelser

Landskabet nord og øst/vest for lokalplanområdet tegnes af engarealer langs med Kongeåen og jordbrugsarealer med markdrift m.m. Øst for lokalplanområdet fortsætter Kongeå ind igennem Vamdrup by med offentligt tilgængelige stier på dele af strækningen.

Omkring 500 meter nordøst for lokalplanområdet ligger Vamdrup kirke i terrænkote 38. Fra lokalplanområdet står kirketårnet markant frem i landskabet, mens det øvrige af kirkens bygning er skjult bag beplantning langs Kirkevej og af stendiget omkring kirkegården.

Syd for Hvidkærgårdsvej er et nyere boligområde under udbygning med mulighed for op til 55 boliger.

Mod øst grænser lokalplanområdet op til landsbyen Bastrup, der udgør den sydligste del af Vamdrup og er beliggende i landzone. Bebyggelsen i Bastrup er centreret omkring Hvidkærgårdsvej og den gennemgående Tøndervej og består af en blanding af villaer i 1-1,5 plan samt gårdbebyggelse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for en ny boligbebyggelse på arealet nord for Hvidkærgårdsvej samt sikrer bevarende bestemmelser for den bevaringsværdige gård, der allerede eksisterer i lokalplanområdet.

Bestemmelserne vedrørende bebyggelsens udformning og fremtræden tager afsæt i områdets hidtidige Lokalplan 1218-11 for et boligområde ved Hvidkærgårdsvej, som fungerer som en rammelokalplan for lokalplanområdet og en detaljeret lokalplan for boligområdet syd for Hvidkærgårdsvej. For at sikre områdets samhörighed med boligområdet syd for Hvidkærgårdsvej er der derfor særligt fokuseret på at holde fast i tilsvarende materialer, udformning af byggeri, bygningshøjder m.m.

Lokalplanen udlægger området nærmest Kongeå til natur- og friluftsformål med mulighed for etablering af tekniske anlæg til håndtering af regnvand fra boligområdet.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres overordnet i et boligområde og et område til natur- og friluftsformål og opdeles i tre delområder. Delområde 1 udlægges til boligområde med åben-lav bebyggelse og med tilhørende fri- og opholdsarealer. Delområde 2 omfatter den eksisterende gård Bastrupminde med tilhørende haveanlæg og delområde 3 udgør de resterende åbne arealer, der støder op til Kongeå.



Lokalplanområdet opdeles i delområder.

Lokalplanområdet gennemskæres af et jorddige og et læhegn, der definerer en naturlig opdeling af boligområdet i tre afsnit. Afsnittet længst mod vest struktureres omkring et fælles grønt fri- og opholdsareal med mulighed for etablering af et vandløb med forbindelse til naturområderne i delområde 3. I mellem jorddiget og læhegnet defineres et andet afsnit med en mere stringent struktur rammet ind af beplantning og længst mod øst defineres afsnittet her af en indbliksskile til Vamdrup kirke langs jorddiget og den interne boligvej, der ligeledes åbner området op ud mod landskabet og giver udsyn til kirken.

For at angive en hensigtsmæssig udnyttelse af arealerne samt en god afvikling af trafikken i området, er der udarbejdet en illustrationsplan, der viser principperne for hvordan boligområdet kan udstykkes og disponeres. Illustrationsplanen er ikke direkte bindende for udstykningen men har til formål at illustrere, hvordan området kan udnyttes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Illustrationsplan af en mulig disponering og udstykning af lokalplanområdet.



Anvendelse

Lokalplanens område udlægges til hhv. haveboligområde med åben-lav bebyggelse og til fritidsområde med en anvendelse til natur- og friluftsmål og med mulighed for etablering af tekniske anlæg til regnvandshåndtering fra boligområdet.

Den eksisterende gård Bastrupminde skal bevares og kan indrettes med én eller to boliger i hovedhuset. Det er hensigten, at den historiske anvendelse af hovedhuset som primær bolig og længerne med sekundære funktioner opretholdes for at sikre gårdanlæggets helhed og særlige karakter.

Veje, stier og parkering

Lokalplanen sikrer vejadgang til området fra Hvidkærgårdsvej og udlægger desuden arealer til interne veje og stier, der sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafikken for både bløde og hårde trafikanter i området. Vejudlæggene skal derudover sikre, at vejene kan udformes efter gældende regler og samtidig sikre tilstrækkeligt areal til belysning, tekniske anlæg og forsyningsledninger. Idet der ikke anlægges fortov, skal vejrabatterne anlægges, så de er egnede til at gå på.

Da boligvejene kan anlægges uden fortov, kan der på kørebanen foregå en samtidig færdsel af bløde og hårde trafikanter. Lokalplanen stiller derfor krav om, at boligvejene etableres i lav hastighedsklasse og med fartdæmpende foranstaltninger, så sikkerheden for de bløde trafikanter tilgodeses.

For at sikre at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser til områdets anvendelse og sikre området mod uhensigtsmæssigt parkerede biler på områdets veje, stiller lokalplanen krav om etablering af parkeringspladser på egen grund.

Det er igennem bestemmelser sikret, at boligveje, der ender blindt, skal etableres med en ventedeplads af hensyn til renovationsbiler, flyttevogne, snerydning mv.

Lokalplanen stiller krav om etablering af stier internt i området, så beboerne sikres adgang til fælles fri- og opholdsarealer samt til naturområdet ved Kongeå. Stierne skal desuden sikre god forbindelse til cykel- og gangstien ved Hvidkærgårdsvej.

Der stilles krav om etablering af belysning langs cykel- og gangstier og langs veje af hensyn til sikkerheden for trafikanter. For at understøtte karakteren af de fælles friarealer som naturområder, skal stier igennem disse områder dog friholdes for belysning. Dette skal samtidig sikre naboerne til disse områder mod lysgener.

Der tillades ikke etablering af fast belysning i delområde 3 for at sikre områdets karakter af naturområde.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen har bestemmelser, der begrænser omfanget af bebyggelse og befæstelse i boligområdet for at sikre, at det fremstår med et åbent og overvejende grønt udtryk.

For at sikre visuel kontakt til de grønne områder og styrke oplevelsen af et boligområde med nærhed til naturområder må ingen form for bebyggelse opføres nærmere skel end 2,5 meter.

Af hensyn til Vamdrup kirke og sammenhængen med det øvrige bymiljø begrænses bebyggelsens højde og etageantal. Desuden tillades ikke etablering af mobilantennemaster og minimøller i området, da disse anlæg kan virke skæmmende.

For at sikre en samlet helhed i området har lokalplanen bestemmelser for hvilke tagformer, materialer og farver, som kan anvendes i bebyggelse i lokalplanområdet. Bestemmelserne har desuden til hensigt, at sikre sammenhæng med boligområdet Hvidkærgårdsparken, syd for Hvidkærgårdsvej og i øvrigt undgå bebyggelse og anlæg, der kan virke skæmmende for området med særlig hensyn til oplevelsen af Vamdrup kirke og samspillet med landskabet omkring Kongeå.

Lokalplanen tillader etablering af anlæg til udnyttelse af solenergi på bygninger, når disse placeres integreret i bygningen eller parallelt med tagfladen/facaden, som de placeres på. Dermed er det hensigten at sådanne anlæg indpasses i bebyggelsens arkitektur og undgå anlæg der virker skæmmende i området.

For at undgå skadelig miljøpåvirkning ved udvaskning af miljøskadelige stoffer fra tagfladerne, tillader lokalplanen ikke brug af tagmaterialer som zink og kobber.

Anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer skal afskærmes med beplantning, så de ikke virker skæmmende for området.

Lokalplanen har særlige bestemmelser omkring den bevaringsværdige gårdbebyggelse og den tilhørende have, som har til hensigt at sikre, at disse anlæg fremstår som en samlet helhed med en særlig karakter, der bidrager til det samlede boligområde med et levende grønt udtryk og en fortælling om kulturarv.

Regnvandshåndtering

Lokalplanen muliggør, at der kan etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) på den enkelte boliggrund, langs veje og stier og på fællesarealer i delområde 1 samt inden for delområde 3. Indkørsler frem til vejskel skal desuden anlægges med vandgennemtrængelig belægning i form af græsarmering eller lignende, med henblik på nedsivning af regnvand.

LAR anlæg kan f.eks. være regnbede, hvortil overfladevandet fra tagnedløb og faste belægningsleder ledes via render og opsamles for så at nedsive langsomt i jorden. Regnbede kan fremstå som et plantebed med planter egnet til de særlige forhold med skiftende vandmængder og dermed indgå som et æstetisk element i haven ud over sin tekniske funktion. LAR anlæg kan også være faskiner, der er hulrum i jorden til opmagasinering af vand og hvorfra vandet siver ud i jorden. Som bilag til nærværende lokalplan vedlægges beskrivelse af forskellige typer af LAR anlæg og hvilke forhold, man som grundejer skal være opmærksom på, for at opnå en velfungerende håndtering af regnvandet på sin grund.

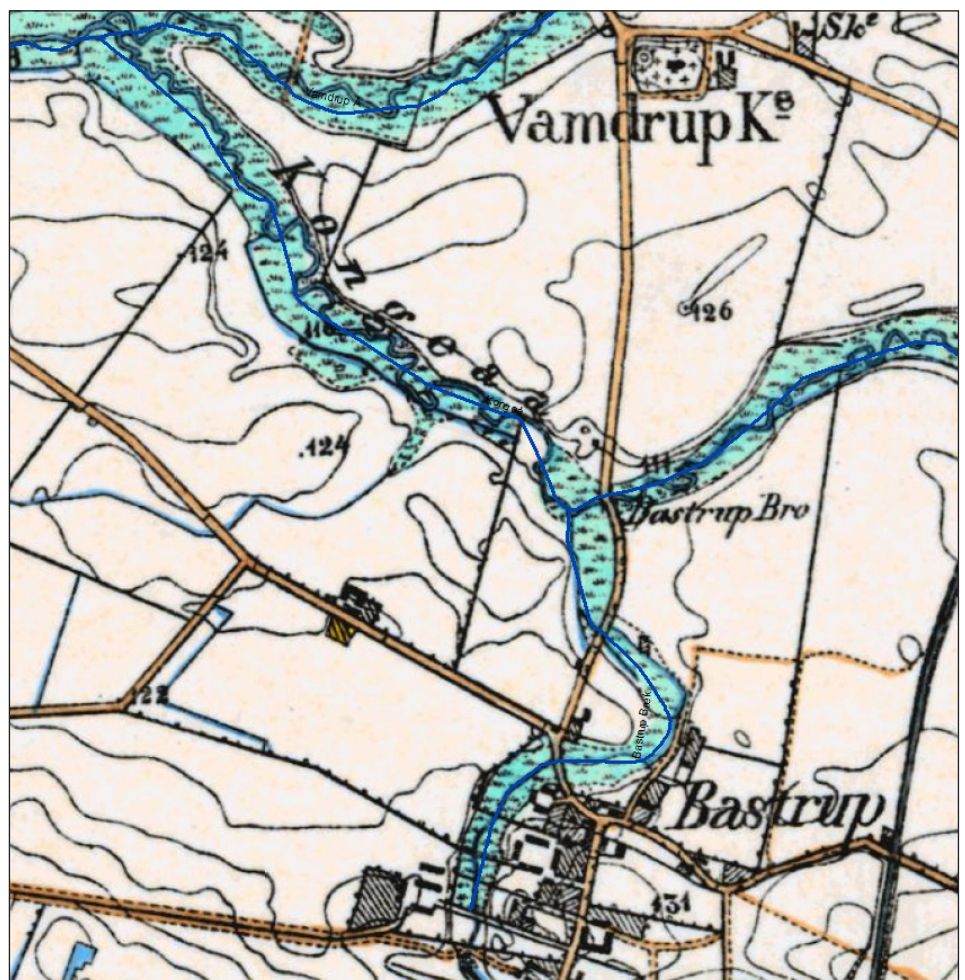
Lokalplanen bestemmer, at synlige fællesanlæg til håndtering af regnvand skal udføres med naturpræg for at sikre, at anlæggene indpasses naturligt i landskabet og understøtter områdets grønne karakter i tæt samspil med de åbne naturarealer. Samtidig er det hensigten at sikre størst mulig forsinkelse af overfladevandet lokalt i det område, hvor regnen falder og sænke hastigheden på vandets afstrømning igennem anlæggene.



Øverst til venstre:
Eksempel på afledning af regnvand fra tagnedløb til rende mellem beplantning.

Øverst til højre:
Eksempel på lokal håndtering af regnvand i form af et regnbed med planter egnet til skiftende vandstand.

Nederst til højre:
Historisk kort der viser det naturlige vandløb i gennem lokalplanområdet med forbindelse til Kongeå.



Anlæg til håndtering af regnvand på egen matrikel er ikke omfattet af bestemmelser omkring udformning af anlæggene. Det er således op til hver enkelt grundejer at afgøre hvilken type anlæg og i hvilken form anlægget skal udføres, når blot de tekniske krav til funktion, dimensionering og placering overholdes.

Opholdsarealer

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

I den østlige del af boligområdet udlægges arealer til fælles ophold i et grønt område mellem boligbebyggelsen og jorddiget, der samtidig udgør en indbliksskille til Vamdrup kirke og derfor skal friholdes for bebyggelse.

Opholdsarealet munder ud i de åbne naturarealer mellem boligområdet og Kongeå, hvortil der sikres stiforbindelse, så de rekreative muligheder i lokalplanområdet som helhed styrkes.

I boligområdets vestlige del udlægges opholdsarealer i tilknytning til et fælles grønt friareal, hvor der vil være mulighed for at genåbne det vandløb, der naturligt har løbet i området og som i dag er rørlagt. Det grønne friareal skal indrettes med stiforbindelse til naturarealerne nord for boligområdet i lighed med stiforbindelsen ved opholdsarealerne øst i området.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen sikrer bevarelse af væsentlig karaktergivende beplantning, som de eksisterende læhegn der gennemskærer området. Dog tillades udtynding af beplantningen i det omfang, at beplantningens landskabelige kvaliteter bibeholdes.

For at skabe større åbenhed og kontakt mellem bebyggelsen, landskabet og Vamdrup kirke tillades beplantning langs jorddiget og i det eksisterende læhegn ryddet i den del af lokalplanområdet, der er omfattet af delområde 3.

For at kunne genskabe et oprindeligt landskabsbillede langs Kongeå, har lokalplanen bestemmelser, der sikrer at beplantning i delområde 3 skal være af træarter, der er typiske for engarealer langs vandløb.

Jorddige

Jorddiget langs det østlige læhegn beskyttes gennem lokalplanens bestemmelser. Når områder overføres til byzone, ophører museumslovens beskyttelse af sten- og jorddiger, som efterfølgende må beskyttes i lokalplanen, hvis de er værd at beskytte. Kolding Kommune har vurderet at jorddiget har en væsentlig kulturhistorisk og landskabelig værdi som karaktergivende for området og derfor skal bevares. Beplantningen langs diget vurderes dog ikke at have kulturhistorisk værdi og kan derfor udtyndes i et vist omfang for at synliggøre jorddiget og skabe et mere luftigt udtryk tilpasset områdets nye anvendelse som boligområde. Ved en eventuel udtynding skal det dog sikres, at beplantningen fortsat fremstår som sammenhængende, så beplantningens landskabelige kvaliteter bibeholdes og den biologiske mangfoldighed i området sikres gode betingelser.

Beplantningsbælte

Der udlægges areal til et beplantningsbælte, der afgrænser boligområdet ud mod Hvidkærgårdsvej. Udlægget til beplantningsbæltet har til formål, at sikre en passende afstand mellem boligerne og trafikken i forhold til støj fra vejen. Samtidig danner beplantningen en levende grøn afskærmning mellem bebyggelsen og Hvidkærgårdsvej og bidrager desuden til øget biologisk mangfoldighed i området.

Beplantningsbæltet langs Hvidkærgårdsvej skal være fælles areal og holdes med lav beplantning for at sikre synlighed af bebyggelsen fra Hvidkærgårdsvej og derigennem understøtte



Øverst:

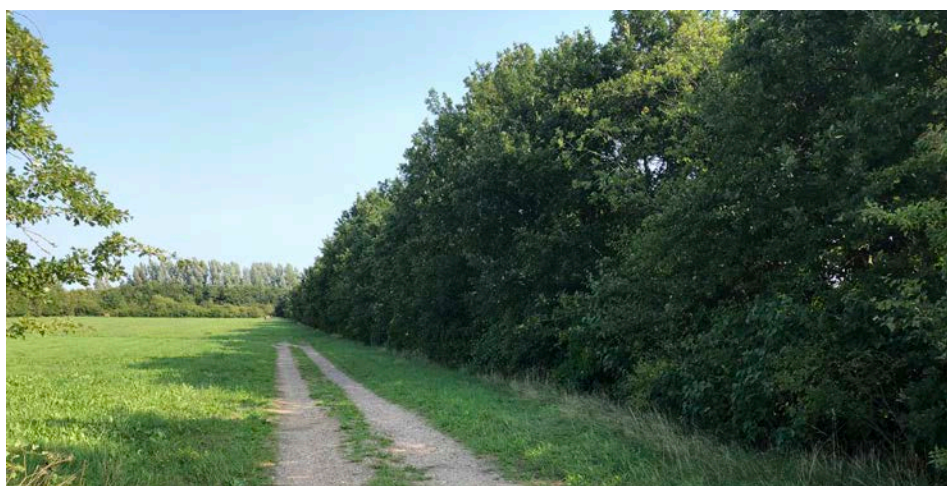
Stuehuset til den bevaringsværdige gård Bastrupminde, beliggende på Hvidkærgårdsvej 10.

I midten:

I venstre side af billedet ses beplantningen langs diget, og i baggrunden ses Vamdrup kirke.

Nederst til højre:

Bepantning langs jorddiget ses i højre side af billedet.



sammenhængen mellem boligområderne syd og nord for vejen. Samtidig skal den lave beplantning sikre at Vamdrup kirke fortsat kan ses fra Hvidkærgårdsvej ind i mellem bebyggelsen og at ejendommene, der grænser op til beplantningsbæltet, ikke generes af skygge fra en højere beplantning.

Terræn

Lokalplanens bestemmelser om terræn skal sikre at bebyggelse og anlæg tilpasses det naturlige terræn på en måde, så forbindelsen til det åbne landskab fortsat kan aflæses og bidrage til at understøtte stedets karakter. Dette gælder også ved anlæg af haver og lignende uden direkte relation til bebyggelse og anlæg i øvrigt.

Bestemmelserne om skråningsforhold og afstand til skel ved terrænændringer skal sikre nabo-ejendomme mod gener som eksempelvis jordskred, afstrømning af overfladevand og lignende. Der skal samtidig sikres en passende afstand til passage langs skel, hvor der er mulighed for at tilgå skråningsanlægget i forbindelse med drift og vedligehold af anlæg og evt. beplantning.

Bevaring

Ejendommene Hvidkærgårdsvej 10, Bastrupminde er i Kommuneatlas Kolding registreret som bevaringsværdige med bevaringsværdi 2 for stuehuset og bevaringsværdi 4 for længerne. For at sikre disse bygninger fremover indeholder lokalplanen bestemmelser om, at det kræver byrådets særlige tilladelse at nedrive eller ændre på disse bygninger. Det betyder for eksempel, at byrådet skal give særlig tilladelse til bl.a. om- og tilbygning, ændring af farver og materialer samt udskiftning af tage, tagrender, vinduer, trapper, gelændere, sølbænke m.v. samt til ombygning eller nedrivning.

Gården er opført i 1843 og udgør et tidstypisk mindre gårdanlæg. Hovedhuset er en fin repræsentant for tidens og lokalområdet landbrugsejendomme og har en del af bygningens oprindelige detaljer. Længebygningerne fremstår vedligeholdte men mindre originale end hovedhuset. Længerne udgør en betydelig del af det samlede gårdanlæg.



Bastrupminde som gården så ud fra luften i 1947.

Foto: Sylvest Jensen Luftfoto

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet. Vurderingen begrundes i, at lokalplanen vil resultere i nogle få sandsynlige miljøpåvirkninger, der dog vurderes ikke at være væsentlige. Miljøpåvirkningerne falder i følgende grupper:

- 3. Klimatiske faktorer: Risiko for oversvømmelse
- 5. Vand: Håndtering af overfladevand
- 8. Landskab: Reduktion af åbeskyttelseslinjen
- 9. Kulturarv: Beskyttet dige og Vamdrup Kirkes fjernomgivelser

Således forventes disse sandsynlige miljøpåvirkninger af lokalplanen at blive håndteret, hvorved de ikke er væsentlige.

Samlet set vurderer Kolding Kommune, at gennemførelse af planlægningen ikke vil have en væsentlig indvirkning på miljøet i lovens forstand. Der udarbejdes derfor ikke en miljørapport i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Desuden kan det afvises, at planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde (Natura 2000) væsentligt, og at planen kan beskadige, ødelægge eller påvirke yngle- og rasteområder for bilag IV-arter.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Der er foretaget en vurdering af eksisterende og fremtidig trafik og dermed vejstøj fra Hvidkærgårdsvej. Kolding Kommunes trafiktælling viser, at der i 2014 kørte ca. 650 biler i døgnet i gennemsnit på Hvidkærgårdsvej. Den forventede trafikgennemstrømning vurderes ikke at få væsentlig betydning på anvendelse af området til boligformål.

For at sikre at de vejledende støjgrænser på opholdsarealer overholdes, har lokalplanen bestemmelser der sikrer, at boliggrunde ikke kan udstykkes nærmere end 15 meter fra vejmidten af Hvidkærgårdsvej.

Lokalplanområdet ligger ca. 500 meter fra jernbanen. I henhold til Miljøstyrelsens støjkortlægning for jernbaner vurderes det dog ikke, at området vil blive påvirket af jernbanestøj.

Støv, lugt og anden luftforurening

Det vurderes, at der mellem lokalplanområdet og erhvervsvirksomheder/landbrug allerede i dag ligger bebyggelser med følsom anvendelse, med samme højde, og at karakteren og afstanden til virksomhederne ikke giver anledning til væsentlig påvirkning af støv, lugt og anden luftforurening.

Jordforurening

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

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

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

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

International naturbeskyttelse

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

Nærmeste Natura 2000-område er "Kongeå", som ligger 3,5 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på natura 2000-området.

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

Beskyttet natur

Lokalplanområdet indeholder engarealer, der er beskyttet efter naturbeskyttelsesloven og afgrænses desuden af Kongeå, der ligeledes er et beskyttet vandløb.

I områderne med beskyttet natur må der hverken slås græs, ske omlægning, gødes eller andet, der kan ændre naturtilstanden i området.

Lokalplanens bestemmelser sikrer at tekniske anlæg ikke placeres nærmere end 10 meter fra beskyttet natur.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen sikrer ved disponeringen af området og igennem arealudlæg til veje og stier, at overfladevand kan håndteres med løsninger til nedsivning og forsinkelse lokalt i området. Lokalplanen giver mulighed for at etablere foranstaltninger til forsinkelse af overfladevand i området samt til en kontrolleret udledning af regnvand til Kongeå.

Ved anlæg af naturstier stiller lokalplanen krav om vandgennemtrængelig belægning, så mængden af afstrømmende regn fra selve belægningen minimeres.

Lokalplanen disponerer boligområdet med udlæg til et fælles friareal omkring det sted, hvor der er risiko for oversvømmelse som følge af øget nedbør. I området muliggøres en indretning med vand som et aktivt rekreativt element i området.

Grundejerforeninger

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

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

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

Kommuneplanen

Kommuneplan 2017-2029 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2017-2029 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

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

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af delområde 4 i den eksisterende Lokalplan 1218-11 for et boligområde ved Hvidkærgårdsvej.

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

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Trekantområdets fælles hovedstruktur 2017-2029 og er med til at opfylde hovedstrukturens mål om attraktive bosætningsområder.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 hvad angår afgrænsningen af rammeområde 1218.B3 og udlægget af et nyt område natur- og friluftsformål.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2017-2029 er der derfor udarbejdet et tillæg nr. 32.

Tillægget justerer afgrænsningen af rammeområde 1218.B3 med et mindre arealtillæg, for at skabe en afrunding af byens kant, der i højere grad er i overensstemmelse med de konkrete landskabelige forhold end den afgrænsning, der i dag er defineret af åbeskyttelseslinjen ved Kongeåen 150 meter fra vandløbsmidten.

Tillægget udlægger desuden et nyt rammeområde til natur- og friluftsformål mellem boligområdet og Kongeå for at styrke de rekreative muligheder i området og muliggøre etablering af nødvendige tekniske anlæg til håndtering af regnvand fra boligområdet.

Retningslinjer

Bymønstre

Vamdrup er udpeget som centerby i kommuneplanen. Centerbyerne har en bred vifte af privat og offentlig service, arbejdspladser, detailhandel, god kollektiv trafikbetjening med videre.

Af retningslinje 1.1.1 for bymønstre fremgår det, at planlægningen skal ske under hensyntagen til naturområder, landskabsinteresser, rekreative, klimatilpasningsinteresser og kulturhistoriske interesser, drikkevandsinteresser og under hensyntagen til i øvrigt at forebygge klima- og miljøkonflikter. Der skal således være en klar adskillelse af miljøbelastende og miljøfølsom anvendelse.

Lokalplanen varetager disse hensyn igennem disponeringen af området ved at udlægge arealer til natur, fælles ophold, stiforbindelser, beplantning m.m. og sikrer samtidig beskyttelse af et jorddige med kulturhistorisk værdi igennem udlæg af beskyttelseszone. Desuden sikres indblik til Vamdrup kirke igennem udlæg af arealer, der skal friholdes for bebyggelse.

Lokalplanen muliggør desuden løsninger til håndtering af regnvand for at forebygge klimakonflikter.

Skovrejsningsområder

Lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovrejsning er uønsket af hensyn til naturinteresser og kulturhistoriske værdier i området. Desuden er området omfattet af højdebe-grænsning for indflyvningsplaner omkring Kolding Lufthavn.

Lavbundsarealer og naturområder

Arealerne nærmest Kongeå er udpeget som lavbundsarealer, der kan genoprettes til vådområder. Delvist sammenfaldende hermed er engarealerne omkring Kongeå udpeget som beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen understøtter kommuneplanens mål om at sikre befolkningens adgang til naturområder, idet der udlægges stiforbindelser fra boligområdet med adgang til naturområderne og med mulighed for forbindelse til øvrige stiforløb uden for lokalplanområdet.

Økologiske forbindelser

I den østlige og nordlige del af lokalplanområdet er udpeget områder som hhv. økologisk og potentiel økologisk forbindelse. Igennem disponeringen af lokalplanområdet sikres af disse områder friholdes for bebyggelse og anlæg, så der skabes faunapassage og sammenhæng mellem naturområder inden og uden for lokalplanens område.

Fortidsminder

Der er registreret et beskyttet jorddige med et nord-sydgående forløb tværs igennem lokalplanområdet. For at sikre den fremtidige beskyttelse af diget udlægges lokalplanen en beskyttelseszone omkring diget hvor inden for, der ikke må udstykkes, bebygges eller i øvrigt ske tiltag, der ændrer digets tilstand. Langs med og på diget er der med tiden sket beplantning med buske og træer af forskellige arter. Denne beplantning vurderes dog ikke at have kulturhistorisk værdi og tillades derfor udtynnet i begrænset omfang og kun så længe digets tilstand ikke samtidig svækkes.

Kirkeomgivelser

Hele lokalplanområdet er udpeget som fjernomgivelser for Vamdrup kirke. Der skal derfor tages særlige hensyn til kirkens landskabelige beliggenhed og udsigten til og fra kirken ved planlægning for byggeri og anlæg i dette område.

Lokalplanen udlægger fire afgrænsede zoner integreret i boligbebyggelsen, hvorfra kirken kan opleves i sammenhæng med landskabet. Inden for disse zoner, må der ikke opføres bebyggelse og etableres anlæg eller beplantning, der kan hindre indblikket til Vamdrup kirke.



Eksisterende forhold der viser indblikket til Vamdrup kirke fra Hvidkærgårdsvej ved ankomst til den vestlige del af boligområdet.



Eksisterende forhold der viser det indblik til Vamdrup kirke mellem jorddiget/beplantning og den østligste del af boligområdet, som sikres med lokalplanen.

Sektorplaner

Renovation

Inden for lokalplanområdet skal der i henhold til lokalplanen udlægges areal til miljøstationer for indsamling af husholdningsaffald i overensstemmelse med Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Restaffald og madaffald håndteres ved den enkelte bolig.

Varme

Lokalplanområdet indgår ikke i varmemforsyningsplanen.

Varmeforsyning skal derfor varetages lokalt for eksempel i form af anlæg til jordvarme, solceller og varmepumper m.v.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan.

På tidspunktet for nærværende lokalplans tilblivelse er boligområdet udlagt til fremtidig separatkloakering, hvor husspildevand og regnvand skal håndteres af forsyningsselskabet i hver sit kloaksystem.

Med et tillæg til spildevandsplanen forventes området at blive udlagt til spildevandskloakering hvor alene husspildevand håndteres af forsyningsselskabet. Ved spildevandskloakering af området skal regnvand dermed håndteres lokalt i individuelle og/eller fælles private anlæg.

Drikkevandsinteresser

Området er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser. Områdets anvendelse til boligformål vurderes ikke at påvirke drikkevandsinteresserne.

Statslige interesser

Jordbrugsinteresser

Lokalplanområdet inddrager eksisterende landbrugsareal til byformål. Arealet er dog ikke udpeget som særlig værdifuldt landbrugsområde og knytter sig desuden til det eksisterende byområde i direkte forlængelse af Bastrup by, så mulighederne for en hensigtsmæssig udnyttelse af de bestående landbrugsarealer, der grænser op til lokalplanområdet, ikke påvirkes.

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Beskyttelseslinjer og beskyttet natur

Omkring Kongeå er udlagt en åbeskyttelseslinje på 150 meter på hver side af vandløbsmidten. Da en del af lokalplanens udlæg til boligområde er omfattet af åbeskyttelseslinjen, vil der ved lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse blive ansøgt Miljøstyrelsen om reduktion af åbeskyttelseslinjen, så den fremover følger afgrænsningen af boligområdet. Dette vil ske for at der ved realisering af lokalplanen kan opnås en administrativ forenkling af kommunens sagsbehandling, da ca. 10 fremtidige boligparceller med tilhørende vej- og stianlæg vil ligge inden for den nuværende åbeskyttelseslinje.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for åbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 16, før beskyttelseslinjen er ophævet af Miljøstyrelsen, med mindre

der gives dispensation af kommunen i hvert enkelt tilfælde. I forhold til nærværende lokalplans realisering kan dette kan være særlig relevant i forhold til genåbning af vandløb eller etablering af stier og lignende samt evt. beplantning inden for åbeskyttelseslinjen.

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

Museumsloven

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

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

Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af museumsloven, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Diger i byzone er reguleret af lokalplanens bestemmelser. Da lokalplanen har bestemmelser, der skal sikre etablering af en stiforbindelse internt i boligområdet og muliggøre en stiforbindelse i området udlagt til natur- og friluftsområde, kræves der dispensation efter museumsloven forud for anlægsarbejdet, da etablering af disse stier forudsætter en ændring af jorddiget i form af op til to digegennembrud.

Vejanlæg

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

Landbrugspligt

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr. nr. del af 9a, del af 9g og del af 14 I, Bastrup By, Vamdrup.

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

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland, Arkæologi Haderslev har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalsk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer, at der i lokalplanens område vil være en betydelig risiko for at støde på væsentlige fortidsminder eller fossile fund, der vil skulle undersøges inden byggeriet:

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har i 2019 forundersøgt størstedelen af det område, der i lokalplanen kan bebygges (delområde 1). Det drejer sig om dele af matr. 9a, 9g og 14I Bastrup By, Vamdrup. Ved denne lejlighed blev der ikke fundet væsentlige jordfaste fortidsminder og anlægsarbejdet kan her fortsætte som planlagt.

Bygherre skal dog være opmærksom på, at hvis der under anlægsarbejdet alligevel påtræffes jordfaste fortidsminder eller andre kulturhistoriske anlæg, skal anlægsarbejdet (jf. museumslovens § 27, lov nr. 473 af 7. juli 2001) omgående indstilles i det omfang, det berører fortidsminder og Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev adviseres.

Det kan oplyses, at skulle denne situation opstå, vil bygherre ikke skulle udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

Museet fastholder dog den arkæologiske vurdering i henhold til museumslovens §25 hvad angår de nordligste arealer, som endnu ikke er forundersøgt (delområde 3).

På arealerne, der udlægges til boligområde, er der ikke tidligere blevet registreret jordfaste fortidsminder. Umiddelbart nord for området er der dog registreret adskillige fortidsminder såsom fund af guldbrakteat (sb.nr. 37), en skålstén (sb. 53) og flere gravhøje. Øst for området er der ligeledes registreret fortidsminder, der ved en arkæologisk undersøgelse i 1098 fandt boplads-spør fra jernalderen (sb. 72) og vikingetiden (sb. 73) frem.

Ved en rekognoscering i 1991 ved sb. 74 forud for byggeplaner fandtes desuden stenalder-fund:

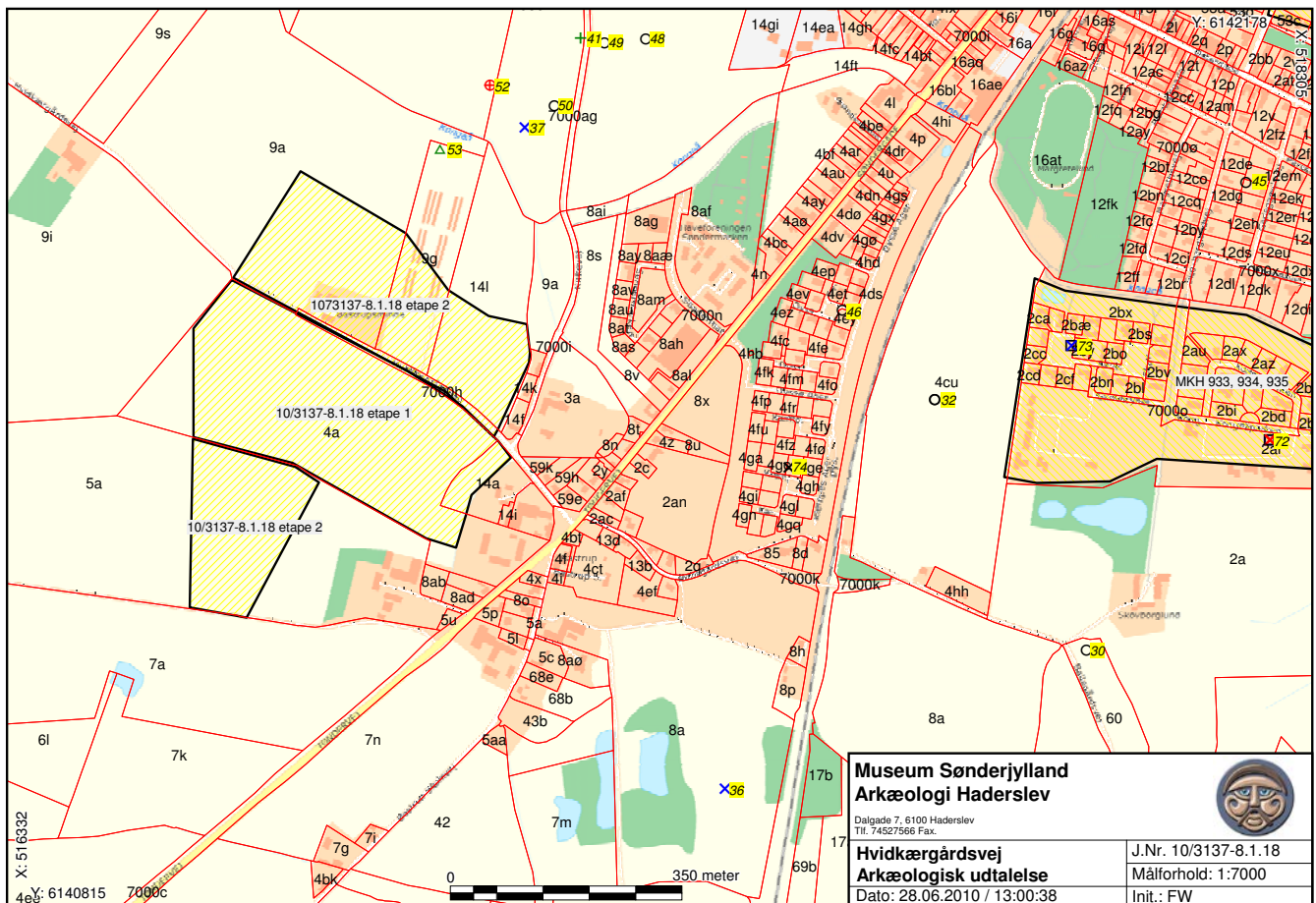
Resume fra DKC: I forbindelse med Vamdrup Kommunes lokalplan foretoges rekognoscering af arealet. Der blev fundet bearbejdet flint, bl.a. fragment af fladehugget flintsegl, fragment af 2-sidet sleben økse, 1 skiveskraber, samt to lerkarskår af groftmagret gods.

Det kan altså meget vel være, at der findes jordfaste fortidsminder på det aktuelle lokalplan-område som f.eks. bo- og gravpladser og flere gravhøje. For selv om der ingen gravhøj er synlig i terræn i dag pga. overpløjning, kan det nedgravede centralgrav stadig være bevaret. Udover den kendte gravhøj kan der være flere gravhøje på stedet, som ikke er registreret endnu fordi de er så stærk overpløjet.

Derfor vurderer Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev, at der ved byggearbejde er høj risiko for at støde på fortidsminder.

I henhold til museumsloven skal man i så fald straks indstille arbejdet i det omfang det berører fortidsmindet og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev. En udgravning vil i det-te tilfælde både genere byggeriet, og den vil skulle finansieres af bygherre.

Kortbilag fra Museum Sønderjylland, der viser de registrerede arkæologiske fund i og omkring lokalplanområdet.



For at undgå en sådan uheldig situation vil museet anbefale, at der bliver foretaget en prøvegravning, inden anlægsarbejdet starter. Prøvegravningen vil kunne afsløre, om der findes fortidsminder på arealet. Da anlægsarbejdet omfatter et område på over 5000 m², skal bygherre betale for denne prøvegravning.

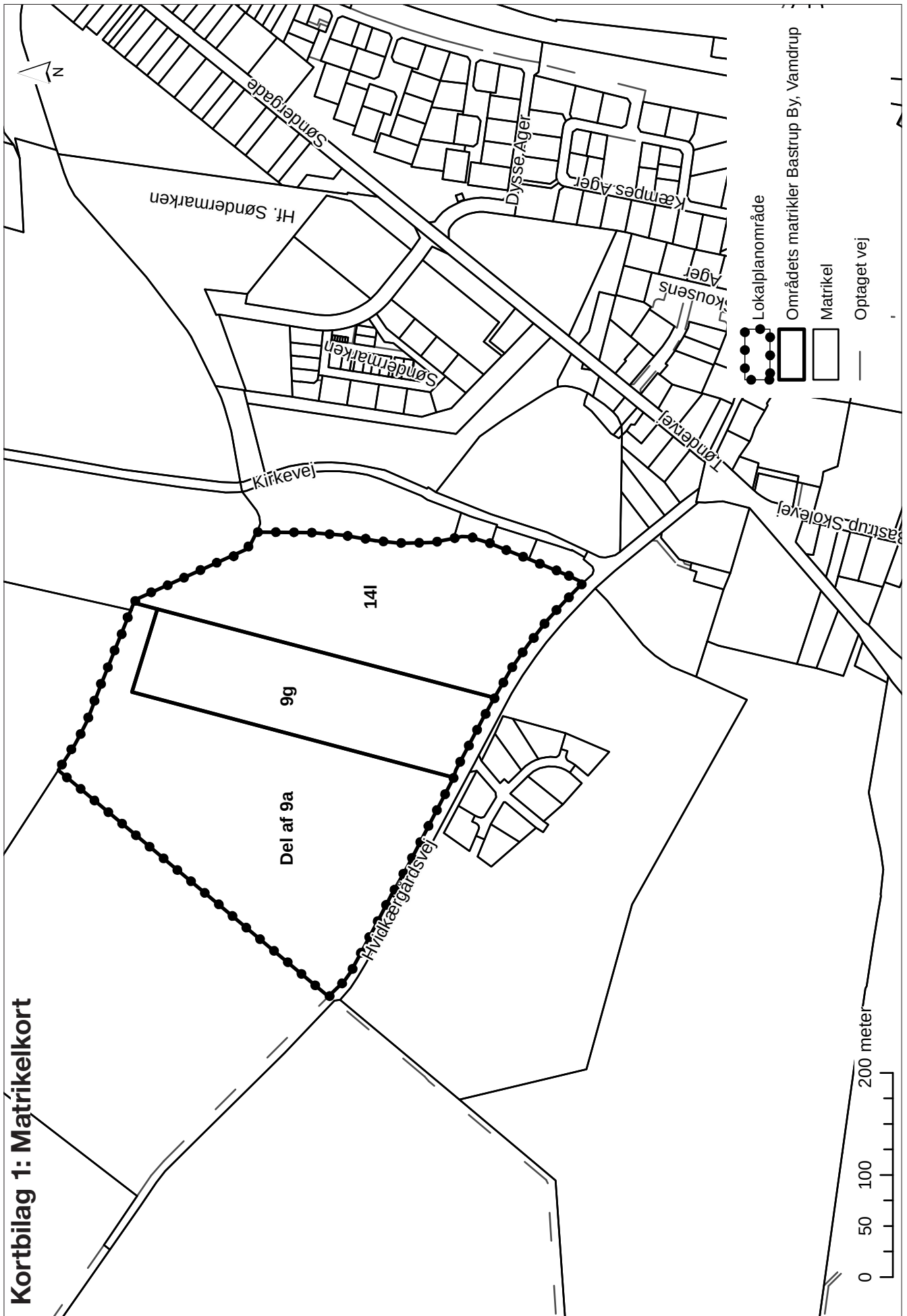
Skulle prøvegravning vise, at der findes fortidsminder på arealet, vil disse kunne udgraves inden byggeriet starter, eller der kan måske foretages nogle ændringer ved byggeriet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er det ikke muligt, vil udgravningen i dette tilfælde skulle finansieres af bygherre, men da det sker efter en prøvegravning, vil der være mulighed for at opnå tilskud hos Kulturarvsstyrelsen. Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev udarbejder gerne, på bygherres opfordring, budget og tidsplan for en sådan prøvegravning.

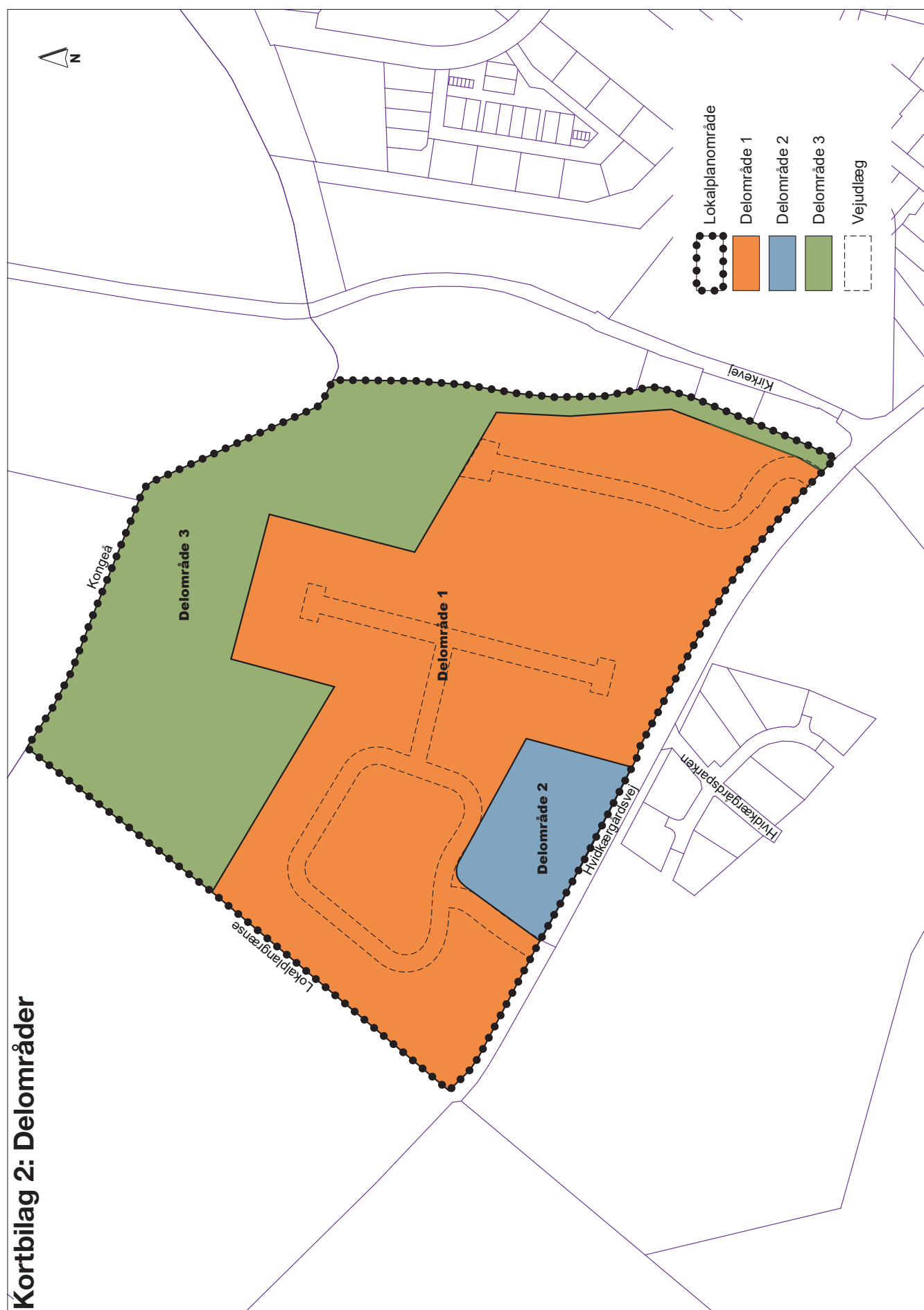
Ekspropriation

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

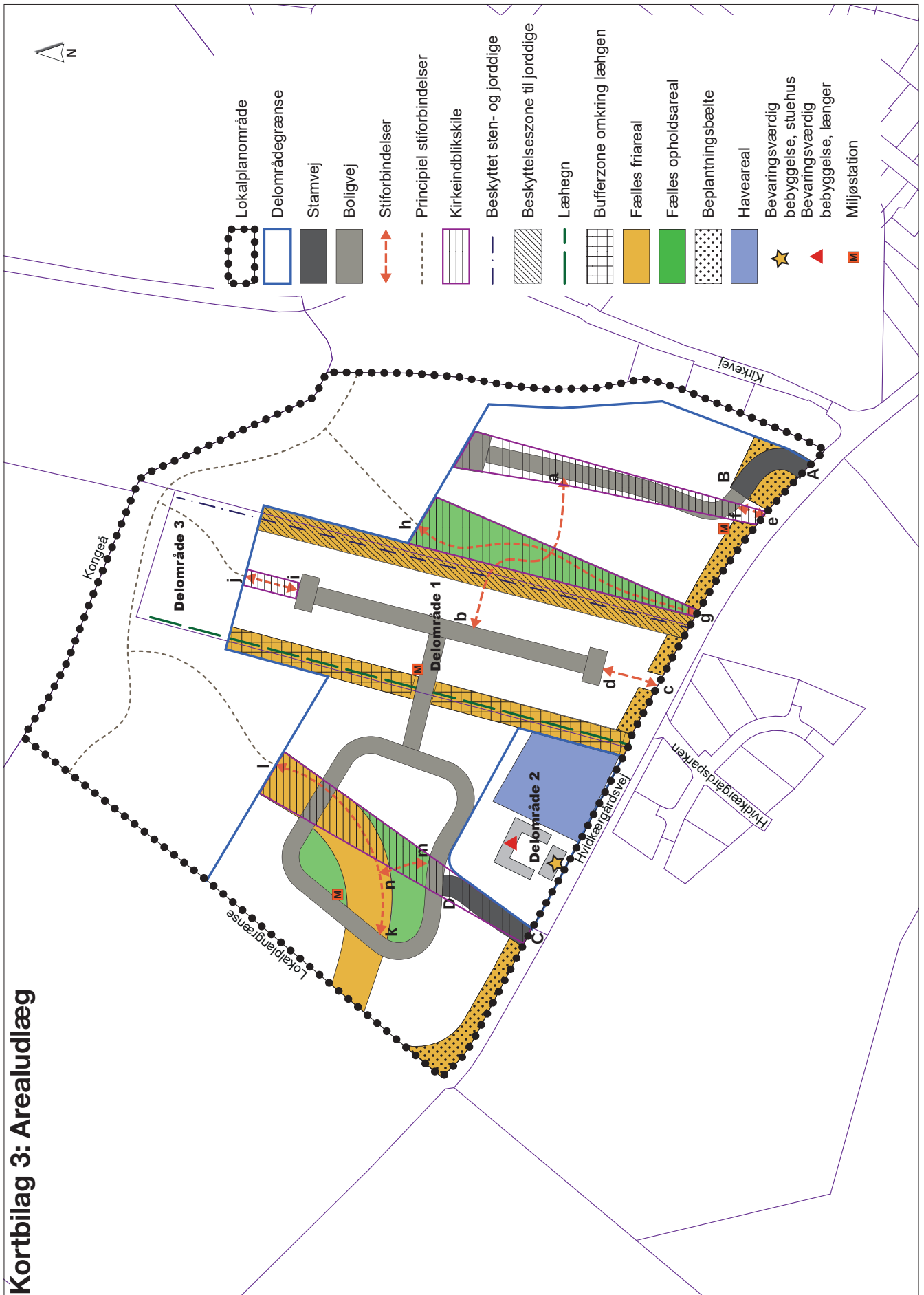
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

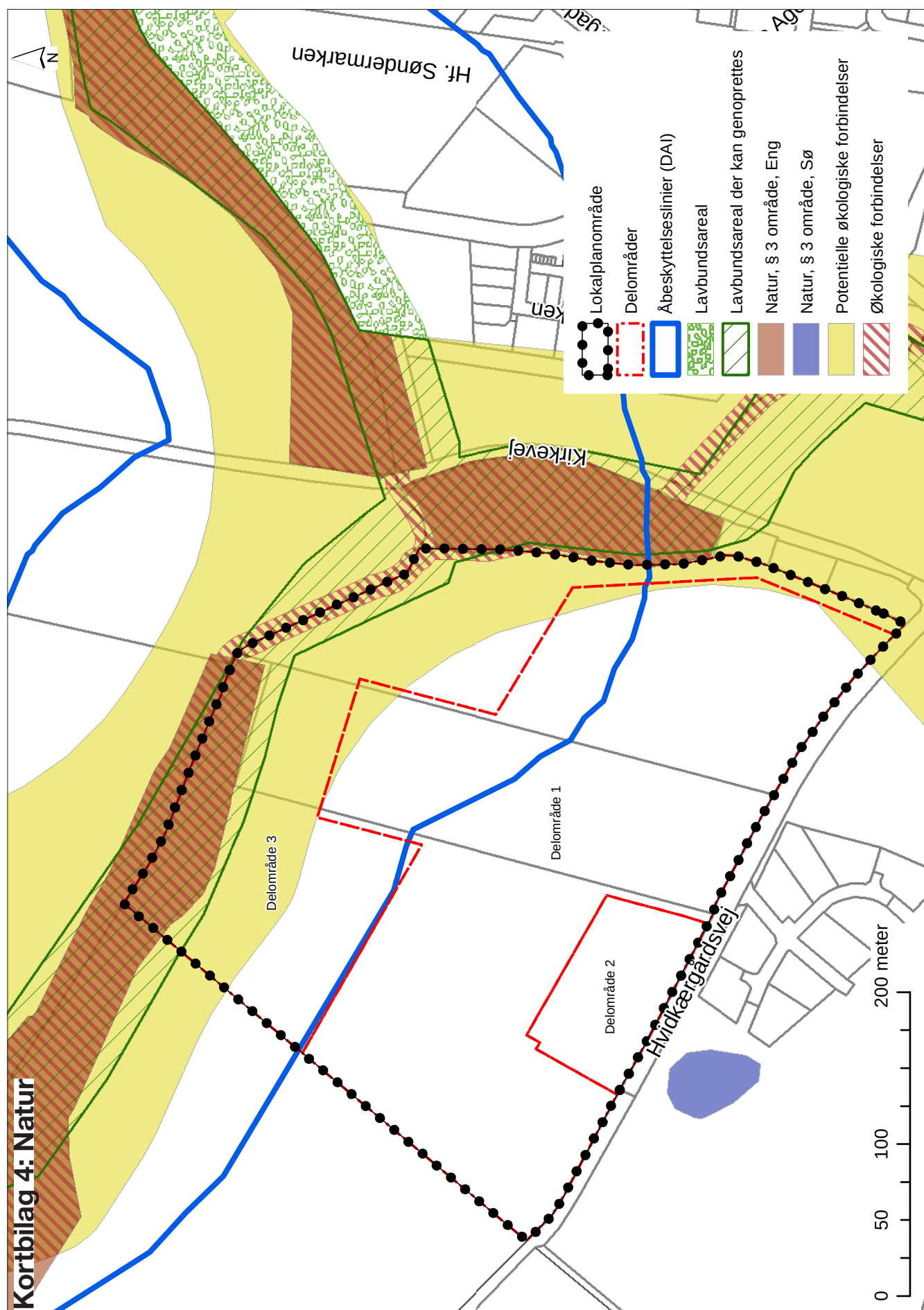
Kortbilag





Kortbilag 3: Arealudlæg





Kortbilag 5. Illustrationsplan

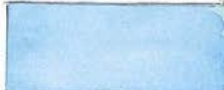
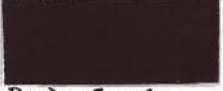
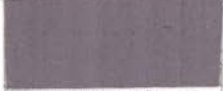
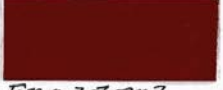
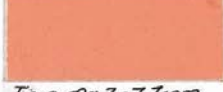
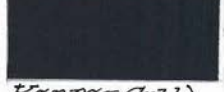
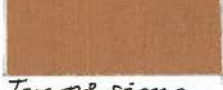
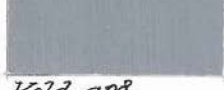
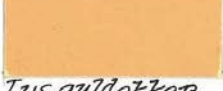




Bilag A. Farver

Kilde: Center for Bygningsbevaring i
RAADVAD, ANVISNINGER til Bygnings-
bevaring af Søren Vadstrup

Den klassiske jordfaveskala

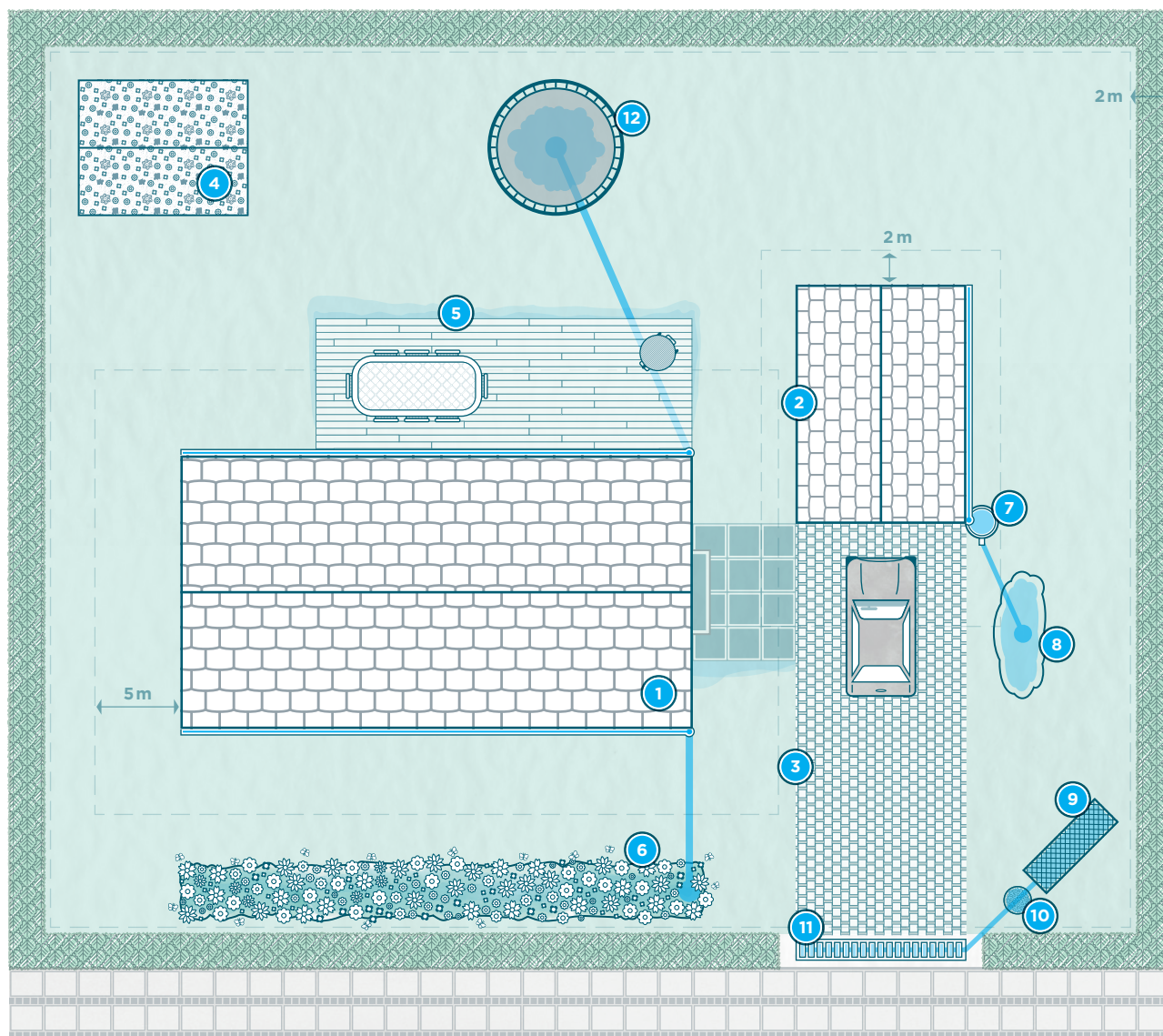
		
<i>Ultramarinblå</i>	<i>Lys ultramarin</i>	<i>Lys berlinerbå</i>
		
<i>Brændt umbra</i>	<i>Lys brændt umbra</i>	<i>Berliner/Pariserblå</i>
		
<i>Dødenkopf</i>	<i>Lys dødenkopf</i>	<i>Oxydsort (varm)</i>
		
<i>Engelskrød</i>	<i>Lys engelskrød</i>	<i>Varm grå</i>
		
<i>Rødokker</i>	<i>Lys rødokker</i>	<i>Kønrøg (kold)</i>
		
<i>Terra di Siena, rd</i>	<i>Lys rd siena</i>	<i>Kold grå</i>
		
<i>Guldokker</i>	<i>Lys guldokker</i>	<i>Kridt</i>
		
<i>Grøn jord</i>	<i>Lys grøn jord</i>	<i>Kromoxydgrøn</i>

Hertil kommer 10 klassiske blandingsfarver:

- Varm grå (Kridt/zinkhvidt/titanhvidt + oxydsort)
- Kold grå, perlegrå (hvidtekalk + kønrøg)
- Lys guldokker (Skagensgult, Dragørgult) (Hvidtekalk/hvidt + guldokker)
- Gammelrosa (Hvidt + rødokker + en knivspids brændt umbra)
- Lavendelblåt (Hvidt + ultramarinblåt + en knivspids brændt umbra)
- Dueblåt, køkkenblåt (Hvidt + koboltblåt + en knivspids brændt umbra)
- Lys køkkengrønt (Berlinerblåt + kadmiumgult + hvidt + en knivspids brændt umbra)
- Lys grøn umbra (Hvidt + grøn umbra)
- Støvgrønt (Hvidt + grøn jord + en knivspids brændt umbra)
- Hollandsk grøn, Portgrøn, Vogngrøn, Københavnergrøn (Berlinerblåt + guldokker)

REGNVANDSHÅNDTERING

ved lokal afledning af regnvand



Overflader:

- ① Hustag
- ② Carport- og garagetag
- ③ Indkørsel
- ④ Skur eller legehus
- ⑤ Terrasse

Regnvandsløsninger:

- ⑥ Regnbed
- ⑦ Regnvandsopsamling i f.eks. regnvandstønde
- ⑧ Lavning i græsplæne
- ⑨ Faskine
- ⑩ Sandfang til faskine
- ⑪ Aco dræn
- ⑫ Fordybning i terræn ved f.eks. havetrampolin eller nedsænket bålplads

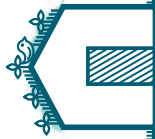
Sådan kan du håndtere regnvandet på din egen grund

Du har flere forskellige muligheder for at håndtere regnvand på din grund. Du kan læse om løsningerne her og på klimatilpasning.kolding.dk/hvad-kan-du-selv-goere. Alle løsninger, undtagen grønt tag og regnvandopsamling

kræver en såkaldt nedslivningstilladelse fra Kolding Kommune. Den tilladelse kan du søge om på klimatilpasning.kolding.dk, og her kan du også søge om tilladelse til, at din ejendom udtænder for regnvand.

Vidste du...

At du kan få råd og vejledning til valg og anlæg af den klimatilpasningsløsning, der passer til netop dit behov hos din lokale klimaentreprenør, kloakmester eller anlægsgartner.



Regnbed

Forholdsvist nemt at anlægge og vedligeholde

Tilfører haven herlighedsværdi i form af flora og fauna

Vær opmærksom på gældende afstandskrav

Uegnet, hvis jorden er meget leret

Faskine

Kræver etablering af sandfang, der skal renses årligt.

Skjult løsning, der ikke optager plads over jorden

Kan håndtere store mængder vand

Vær opmærksom på gældende afstandskrav

Uegnet, hvis jorden er meget leret

Kræver plads til mini-graver ved anlægsarbejde

Regnvandsopsamling

Nem at montere, især over jordoverfladen

Nem at vedligeholde

Et miljøvenligt og billigt valg, fordi man sparer på drikkevand til havevanding

God til vanding af pottedplanter da regnvand ikke indeholder kalk

Der skal etableres overløb - enten til en nedslivningsløsning (LAR) eller til kloakken (skal udføres af en autoriseret kloakmester)

Grønt tag

Smart at tænke ind, når man alligevel overvejer nyt tag eller bygger nyt

Planter på taget isolerer for både støj og temperatur

Et miljøvenligt alternativ til "almindelige" tagløsninger

Tilfører grunden og det omkringliggende område herlighedsværdi i form af flora og fauna

Græsplæne

Billig at anlægge

Kræver et stort areal

Vær opmærksom på hældinger. Vandet må ikke ledes til nabogrunden

Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

Endelig vedtagelse

Byrådet vedtog den 24. november 2020 følgende planforslag endeligt:

- Tillæg 32 til Kommuneplan 2017-2029
- Lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord – et haveboligområde.

Fra den 1. december 2020 kan de endeligt vedtagne planer ses på www.kolding.dk/plansager og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. På grund af Covid-19 skal der aftales tid til personligt fremmøde på tlf. 7979 4628

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

[Referat 24. november 2020](#)

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

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

–

Venlig hilsen

Rikke Marie Schumann
Arkitekt

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af tillæg 32 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord – et haveboligområde

Kort beskrivelse af planerne



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Byrådet har den 24. november 2020 vedtaget tillæg 32 til Kommuneplan 2017-2029 og lokalplan 1218-13 Ved Hvidkærgårdsvej, nord – et haveboligområde.

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

Planområdet ligger i forlængelse af landsbyen Bastrup sydvest for Vamdrup. Området udgør ca. 13,1 ha og ligger i landzone.

Kommuneplantillæggets formål er at ændre afgrænsningen af rammeområde 1218.B3 ved et mindre arealtillæg samt at udlægge et nyt rammeområde 1218.G2 til fritidsformål.

Tillægget er, udover mindre redaktionelle tilretninger, uændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 5. marts 2020.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge arealer til boligformål;
- at udlægge arealer til natur- og friluftsmål;
- at sikre vejadgang fra Hvidkærgårdsvej;
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer;
- at sikre adgang til områdets naturværdier;
- at sikre hensyn til beskyttede naturområder;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i landskabet;
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i Vamdrup kirkes fjernomgivelser;
- at sikre bevaring af diget i området;
- at sikre bevaring af beplantning området;
- at sikre eksisterende, bevaringsværdig bebyggelse;
- at overføre lokalplanområdet til byzone.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 5. marts 2020, på følgende punkter:

- Særlige stiudlæg er udvidet for at sikre bedre visuel forbindelse til Vamdrup kirke.
- Det er præciseret at det forventes, at regnvand skal håndteres via nedsivning på egen grund og at der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der udlægger lokalplanområdet til spildevandskloak. Som følge heraf er bestemmelser særligt rettet mod etablering af et regnvandsbassin i lokalplanområdet derfor udgået af den endelige lokalplan.
- Der er tilføjet en bestemmelse om, at indkørsler skal anlægges med permeabel belægning, fra kørebanelægningen på boligvejen til ejendommens vejskel med henblik på nedsivning af regnvand.
- Der udlægges fire særligt afgrænsede zoner integreret i boligbebyggelsen, hvorfra kirken kan opleves i sammenhæng med landskabet. Inden for disse zoner, må der ikke opføres bebyggelse og etableres anlæg eller beplantning, der kan hindre indblikket til Vamdrup kirke.
- Eksisterende beplantning på og langs jorddiget og i læhegnet må fjernes inden for delområde 3, for at muliggøre en større åbenhed og kontakt mellem bebyggelsen, landskabet og Vamdrup kirke.
- Bestemmelserne om grundejerforening ændres i forhold til hvornår, den skal oprettes og hvornår tilskødning af de fælles arealer, anlæg, veje og stier som grundejerforeningen forpligtes til at tage skøde på skal ske.
- Kortbilagene er tilpasset de ændrede bestemmelser:
 - Disponeringen af lokalplanområdet med arealudlæg til veje, stier og fællesarealer er ændret på kortbilag 3.
 - Illustrationsplanen for en mulig udstykning af lokalplanområdet er ændret på kortbilag 5.
 - Kortbilag 6 udgår.

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Retsvirkninger

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

tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

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

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'. 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. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 29. december 2020, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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