

1361-21



Lokalplan 1361-21

Stepping

- en lokalby

Tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021

11. juni 2012



 Kolding Kommune

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	5
Baggrund og formål	6

Bestemmelser

Bestemmelser	9
§ 1 Formål	9
§ 2 Område	9
§ 3 Områdets anvendelse	11
§ 4 Udstykninger	13
§ 5 Veje, stier og parkering	13
§ 6 Ledningsanlæg	14
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden	17
§ 9 Ubebyggede arealer	18
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	19
§ 11 Bevaring af bebyggelse	21
§ 12 Ophævelse af lokalplan	21
§ 13 Grundejerforening	22
§ 14 Servitutter	23
Vedtagelsespåtegning	23

Redegørelse

Eksisterende forhold	26
Lokalplanens indhold	27
Lokalplanens forhold til Kommuneplanen	29
Rammer for lokalplanlægning	
Retningslinjer	
Overordnet planlægning	
Andre planforhold	35
Bilag A - Uddrag af Regulativ for facader og skilte	37
Bilag B - Miljøscreening	44

Tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021

Rammekort	46
Nuværende særlige rammebestemmelser der ændres	47
Forslag til nye særlige rammebestemmelser	48
Vedtagelsespåtegning	50

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger vest for Christiansfeld og omfatter det meste af landsbyen Stepping – herunder enkelte landbrugsejendomme i nær tilknytning til byen. Der er tale om et samlet areal på i alt ca. 45 ha, der ligger i enten by- eller landzone.

Stepping by er beliggende på en flad skråning ud mod Nørreå. Mod nord og vest afgrænses byen af dalsænkninger, mens byen mod nordøst grænser op til et større grusindvindingsområde.

Bystrukturen strækker sig omkring den nord-sydgående gennemfartsvej Nørre Allé/Søndre Allé. Centralt i byen ved Langforte findes den højtbeliggende fredede kirke, som indgår i byens oprindelige struktur som forteby.

Bebyggelse langs gennemfartsvejen er udlagt til blandet bolig og erhverv samt til offentlige funktioner. Den nyere bebyggelse



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

mod vest ved Tjørnevænget er udlagt som boligområde. Herudover findes to erhvervsområder med mindre erhvervsvirksomheder.

Lokalplanområdet er i Kommuneplan 2010-2021 omfattet af planlægningsdistrikt 13, Christiansfeld og ligger i enkeltområde 1361, Stepping.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at styrke Stepping som lokalby og skabe mulighed for yderligere byudvikling. Samtidig er det hensigten, at bevaringsværdig bebyggelse sikres, og at det værdifulde kulturmiljø bevares.

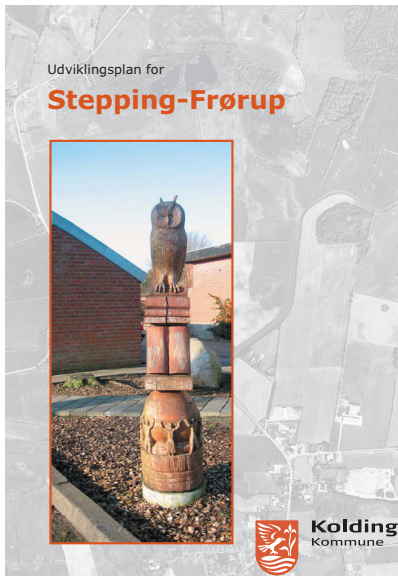
Lokalplanen skal i hovedtræk fastholde de eksisterende anvendelser og overføre landzonearealer til byzone. Herudover skal der udlægges nye områder til bolig- og erhvervsudbygning.

Fire ældre landbrugsejendomme, den gamle og den nye præstegård samt kirken medtages i lokalplanen for at sikre bygningsmæssige bevaringsværdier samt bevaring af markante træk i kulturmiljøet, men de fastholdes i landzone.

Den eksisterende landsbystruktur skal fastholdes, herunder bebyggelsesstrukturen, vejforløb og karaktergivende/bevaringsværdig beplantning.



Stepping Kirke set fra vest.



Ombygning af bygninger med høj og middel bevaringsværdi skal ske med respekt for oprindelig byggeskik. Endvidere er det vigtigt, at enkelte landskabstræk bevares. Det drejer sig om åforløbet/bybækken, karakteristiske beplantninger samt områder omkring kirken, som skal friholdes for høj beplantning og bebyggelse.

I august 2009 forelå "Udviklingsplan for Stepping-Frørup", som pegede på flere nye arealer til bolig- og erhvervsudbygning i Stepping. Nogle af disse arealudlæg medtages i denne lokalplan.

Mindre dele af Stepping er omfattet af tidligere lokalplanlægning og dermed allerede overført til byzone. De tidligere lokalplaner ophæves med vedtagelse af nærværende lokalplan, som samler planlægningen under et.

Tidligere lokalplaner

Lokalplan 9.101 - bolig- og erhvervsområde:

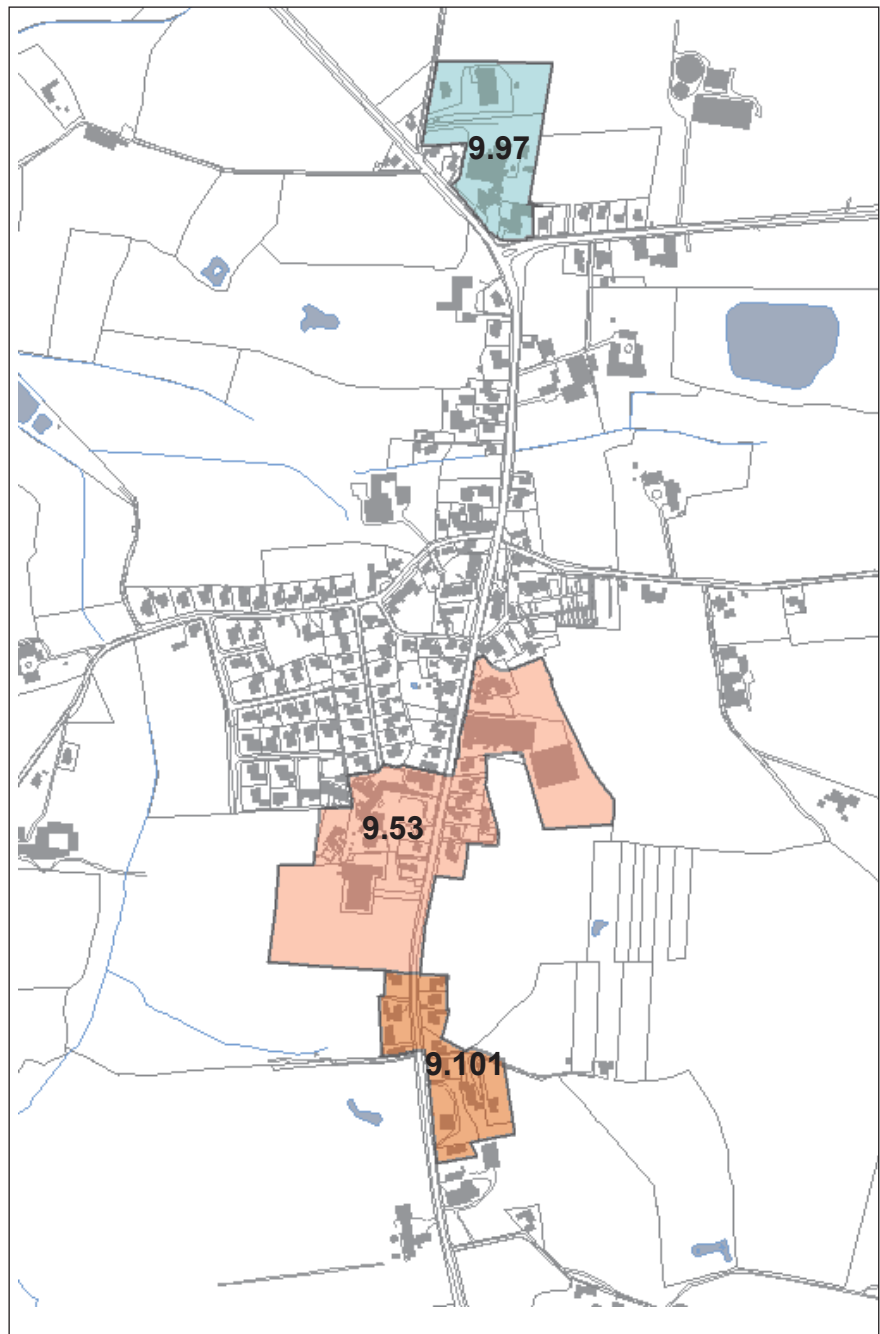
Lokalplanen blev udarbejdet i 1999 og fastlægger bestemmelser for et blandet bolig- og erhvervsområde i den sydlige del af Stepping.

Lokalplan 9.97 - erhvervsområde:

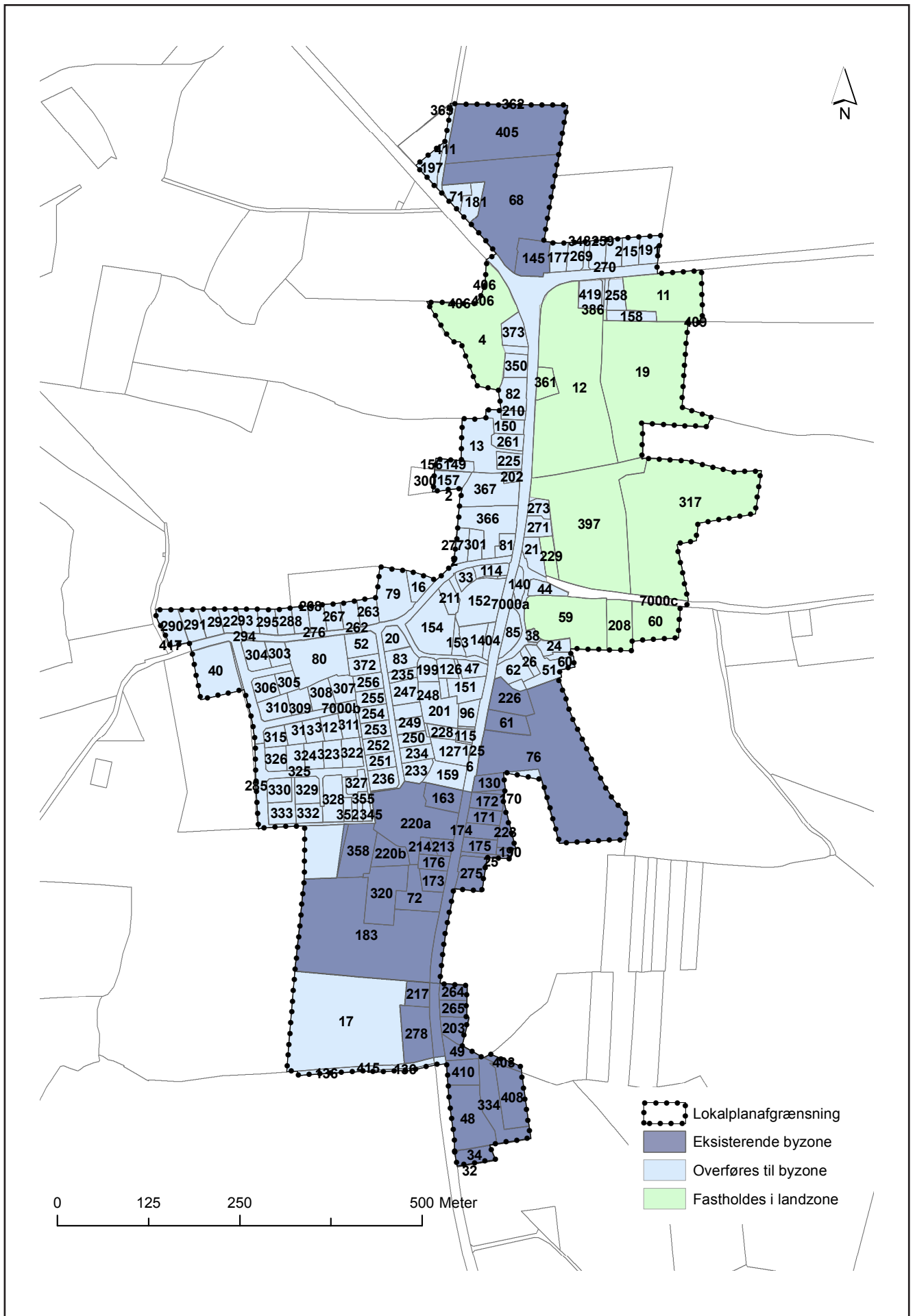
Lokalplanen blev udarbejdet i 1998 og har til formål at disponere et område i det nordlige Stepping til industri- og lagervirksomhed samt fastlægge bestemmelser for administration af bygge- og anlægsarbejder.

Lokalplan 9.53 - Steppings sydlige bydel:

Lokalplanen blev udarbejdet i 1988 og havde til formål at give mulighed for udvidelse af en erhvervsvirksomhed øst for Søndre Allé og opførelse af en ny børneinstitution. Endvidere omfatter lokalplanen arealerne ved skolen, hallen, sportspladsen og forsamlingshuset samt en del eksisterende boligbebyggelse.



Tidligere lokalplaner der ophæves.



Kortbilag 1 - Matrikelkort med lokalplanens afgrænsning og zonestatus.

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er:

- at sikre mulighed for etablering af nye boligbebyggelser i Stepping,
- at sikre, at ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse,
- at ny bebyggelse indpasses og udformes, så karakteren af landsbymiljøet bevares,
- at eksisterende karaktergivende og bevaringsværdig bebyggelse vedligeholdes i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur og bygningsudtryk,
- at sikre et grønt præg i landsbyen, ved at karaktergivende træer og hegn bevares,
- at sikre mulighed for etablering af stiforbindelser til det omkringliggende landskab,
- at overføre hovedparten af lokalplanområdet til byzone.

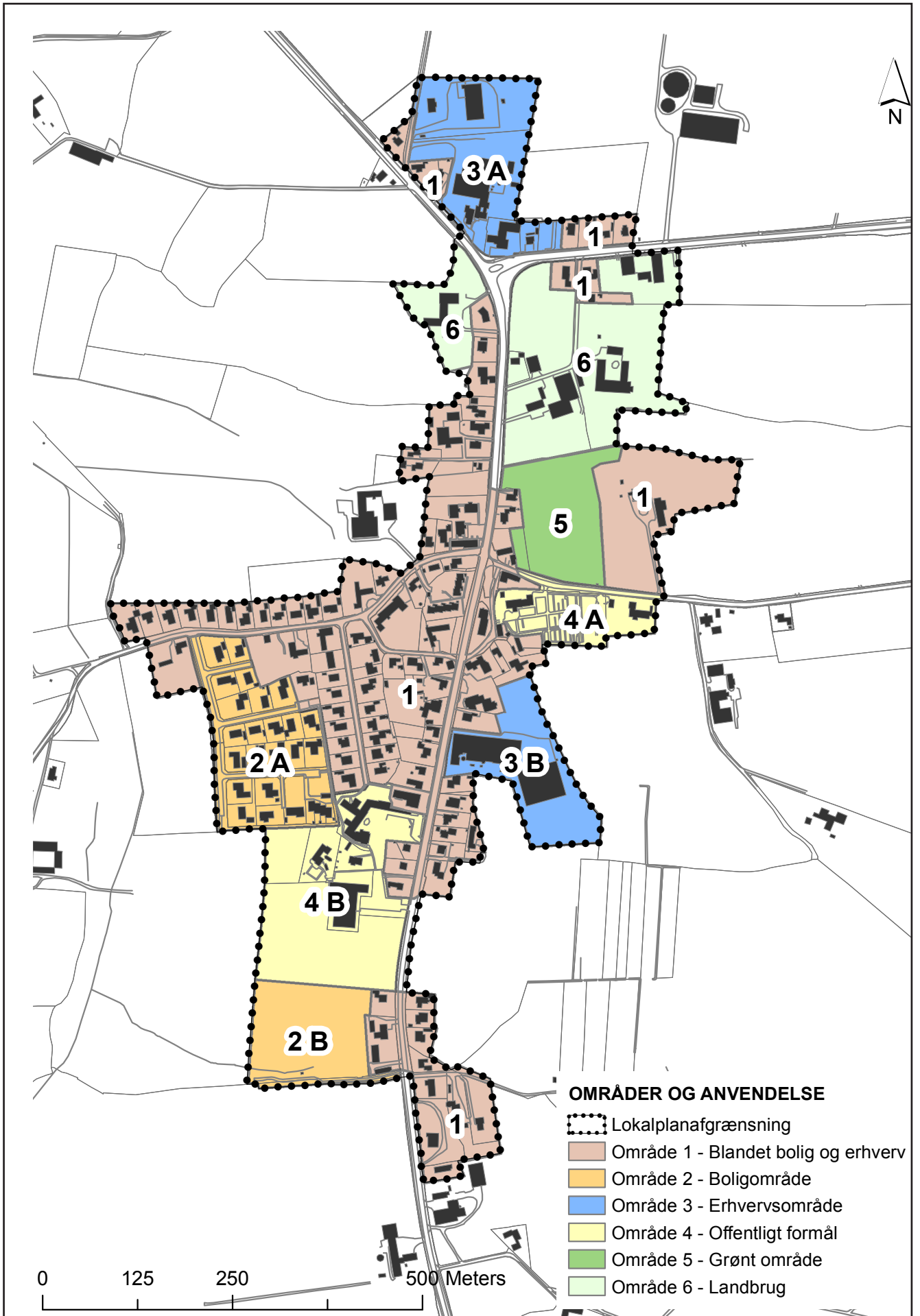
§ 2 Område

2.1

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 1, 6, 12, 13, 16, 19, 20, 21, 24, 26, 33, 34, 38, 44, 47, 48, 49, 51, 52, 59, 61, 62, 68, 71, 72, 76, 80, 81, 82, 83, 85, 96, 114, 115, 125, 126, 127, 130, 140, 145, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 156, 157, 158, 159, 163, 167, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 181, 183, 190, 191, 197, 198, 199, 201, 202, 203, 206, 207, 208, 210, 211, 213, 214, 215, 217, 220a, 220b, 223, 225, 226, 228, 229, 231, 233, 234, 235, 236, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 258, 259, 261, 262, 263, 264, 265, 267, 268, 269, 270, 271, 273, 275, 276, 277, 278, 285, 288, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 301, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 317, 320, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 332, 333, 334, 345, 346, 350, 351, 352, 355, 358, 361, 366, 367, 372, 373, 386, 404, 405, 408, 410, 415, 419 samt del af matr. nre 4, 11, 17, 25, 40, 60, 79, 136, 348, 397, 403 og 411 og del af litra "a", "b" og "c" alle Stepping Ejerlav, Stepping, der efter den 09. 01.2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokal-



Kortbilag 2 - lokalplanområdets anvendelse og områdeinddeling

plan overføres hovedparten af lokalplanområdet fra landzone til byzone undtaget følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 19 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 12 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 59 og 208 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 229 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 317 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 361 Stepping Ejerlav, Stepping

og delarealer af følgende matrikelnumre:

Matr.nr. 4 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 11 Stepping Ejerlav, Stepping

Matr.nr. 60 og 397 Stepping Ejerlav, Stepping

Arealernes zonestatus er vist med særlig signatur på kortbilag 1.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3, 4, 5 og 6 som vist på kortbilag 2.

3.2

Område 1 må kun anvendes til blandet bolig og erhverv, som helårsbeboelse, liberale erhverv, offentlig og privat service, skole, institution, mindre håndværksvirksomhed, restaurant og detailhandel.

Der kan inden for byzoneområdet opføres eller indrettes enkeltstående butikker til lokalområdets forsyning med et etageareal på maksimalt 1.000 m² for den enkelte butik.

3.3

Område 2 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse og bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse). Inden for området må boligbebyggelse anvendes til mindre erhverv som almindeligvis kan udføres inden for boligens rammer.

3.4

Område 3 A og 3 B må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 1- 3 som eksempelvis liberale erhverv, småværksteder, håndværksprægede virksomheder o.lign.

I område 3 A kan opføres antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikhus.

3.6

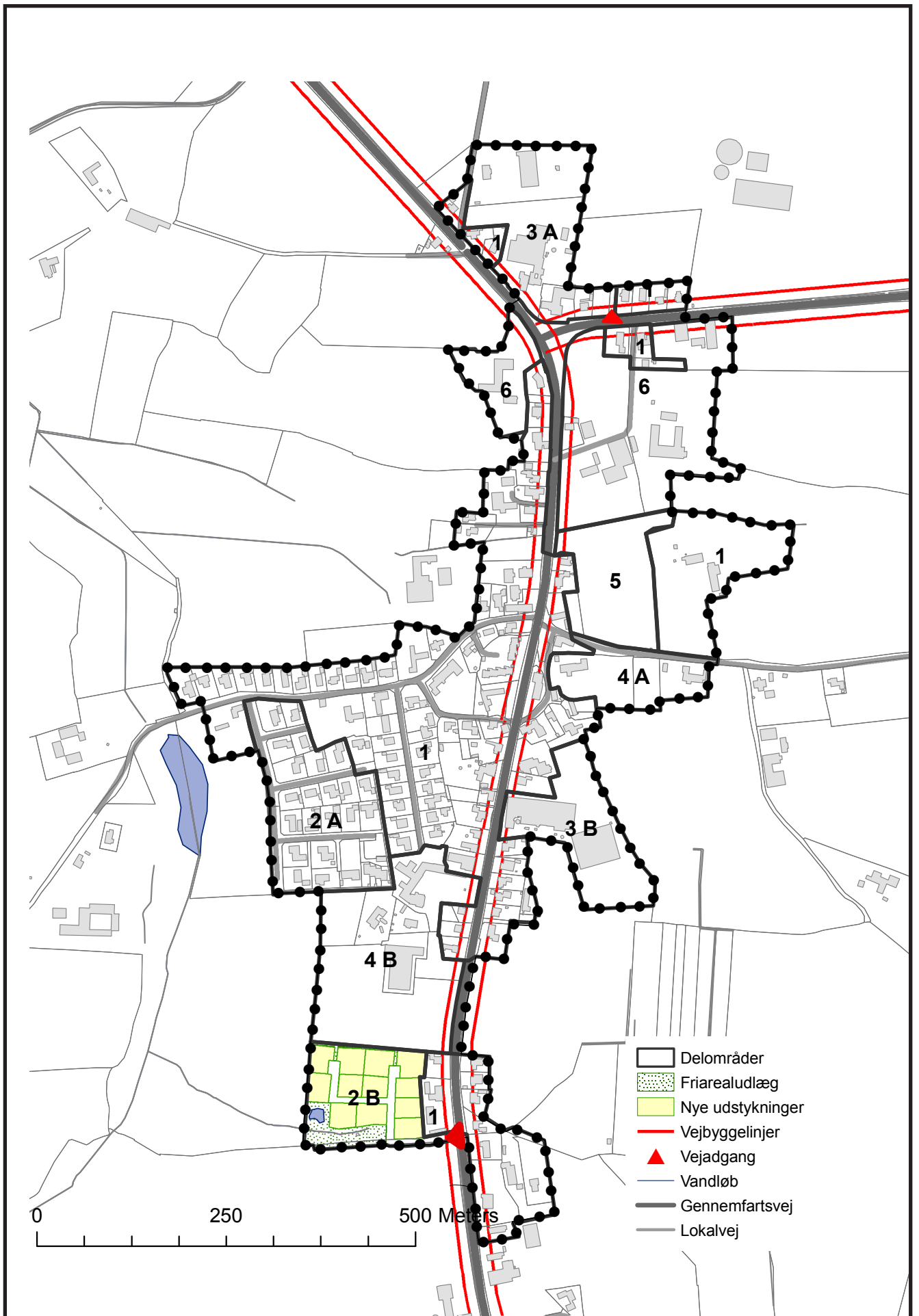
Område 4 A må kun anvendes til kirke, menighedshus, kirkegård o.lign. Området fastholdes i landzone.

Enkeltstående butikker

Enkeltstående butikker til et lokalområdets daglige forsyning er primært butikker, der forhandler dagligvarer. For at der reelt er tale om enkeltstående butikker, bør butikker, der etableres på baggrund af denne bestemmelse, som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra mindre butikker og områder udlagt til butiksformål.

Mindre erhverv

Erhverv, der sædvanligvis udføres i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.



Kortbilag 3 - Nye udstykninger, vejadgange og vejbyggelinjer.

Landzone

Byggeri og ændret anvendelse i landzone kræver landzonetil-ladelse efter Planlovens § 35, stk. 1, medmindre andet er bestemt i en lokalplan med bonusvirkning.

Denne lokalplan har ikke bonusvirkning.

3.7

Område 4 B må kun anvendes til offentlige formål, herunder skole, daginstitution, ungdomsklub/forening, forsamlingshus, idrætsanlæg o. lign.

3.8

Område 5 må kun anvendes som mark eller som grønt område med mulighed for etablering af stiforbindelser, som kan skabe adgang til de omkringliggende landskaber. Områderne fastholdes i landzone.

3.9

Område 6 må kun anvendes til bolig og erhvervsformål som landbrug eller lignende. Området fastholdes i landzone.

3.10

Inden for det samlede lokalplanområde kan opføres transformerstation til områdets forsyning. Ligeledes kan der ske anlæg af regnvandsbassin, opførelse af kloakpumpestationer og andre tekniske anlæg til områdets forsyning.

§ 4 Udstykninger

4.1

I delområde 2 B må udstykning af nye parceller til boligformål kun foretages i overensstemmelse med de udstykningsprincipper, der er vist på kortbilag 3.

Grunde i delområdet må ikke udstykkes med mindre størrelse end 700 m² og større størrelse end 1200 m², og grundbredden skal være mindst 20 meter. For delområdet kan godkendes mellem 12 og 15 boliger.

4.2

Udstykning af delområde 2 B skal ske efter en samlet plan for delområdet.

§ 5 Veje, stier og parkering

5.1

Den eksisterende vejstruktur i Stepping skal opretholdes med vejadgang fra Nørre Allé, Søndre Allé, Vestergade, Christiansfeldvej og øvrige veje i området.

5.2

Til den enkelte ejendom må kun anlægges overkørsel i en bredde af højst 6 meter. Erhvervsområderne er undtaget.

5.3

Delområde 2 B vejbetjenes af ny vejføring fra Søndre Allé.

5.4

I delområderne 2 B, udlægges areal til nye boligveje i princippet som vist på kortbilag 3.

Vejene udlægges med en bredde på 8,5 meter og med et tværprofil som vist på figur A. Vejene anlægges med befæstet kørebane i 5,5 meters bredde og med en græsribat i hver side i 1,5 meters bredde. Boligvejene anlægges som blinde veje i meget lav hastighedsklasse eller som opholds- og legeområde i medfør af færdselslovens § 40. Hver boligvej afsluttes med en vendeplads som vist på kortbilag 3.

5.5

Overkørsler til de enkelte boliger inden for lokalplanområdets delområde 2 B må kun etableres fra boligvejene og der må kun anlægges én overkørsel til den enkelte ejendom i en bredde af højst 6 meter.

5.6

Parkering skal udlægges som personbilkøring på egen grund med 2 parkeringspladser pr. bolig. For erhverv skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.7

Der udlægges nye stier som offentligt tilgængelige fælles gang- og cykelstier som vist på kortbilag 4. Stierne udlægges i 4,5 meters bredde og anlægges med fast belægning med karakter af asfalt i 2 meters bredde. Der skal i den forbindelse sikres mulighed for tilslutning ud til eksisterende og fremtidige naturstier i det åbne land som angivet på kortbilag 4.

Alle stier skal i videst muligt omfang være egnede for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinjer velegnede for blinde og svagtseende.

5.8

Langs Christiansfeldvej, Nørre Allé og Søndre Allé er tinglyst vejbyggelinjer i afstande varierende fra 15 til 20 meter fra vejmidte + højde- og passagetillæg på 2 gange forskellen + 1 meter.

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

6.2

Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte kloaklednings midterlinje.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

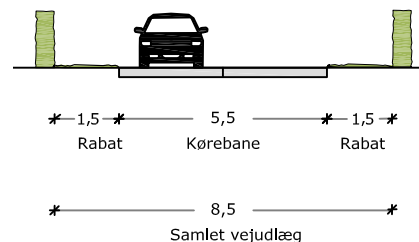
Generelt

7.1.1

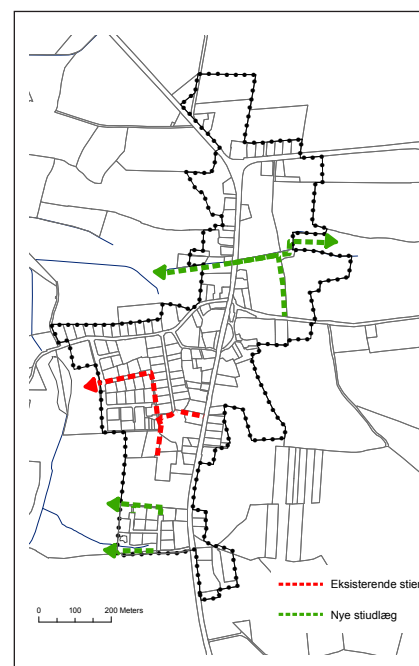
Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse.

7.1.2

Bebyggelse skal ske uden for pålagte vejbyggelinjer (jf. kortbilag 3).



Figur A - Vejprofil:



Kortbilag 4 - Stiforbindelser med mulighed for tilslutning til det åbne land.

Lavenergibebyggelse

Som et bidrag til udviklingen af bæredygtige byer, udlægges nye lokalplanområder i Kolding kommune til lavenergibebyggelse.

Kravet om lavenergibebyggelse gælder de energirammer, der er fastsat i bygningsreglementet på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelse.

Energirammerne omfatter ved boliger det samlede behov for tilført energi til opvarmning, ventilation, køling og varmt brugsvand. Ved erhverv omfatter energirammerne desuden alle faste belysningsanlæg.

Skærpede energirammer kan opfyldes ved eksempelvis ekstra isoleringstykkelser i vægge, højisolerede ruder, udnyttelse af solindfald, energieffektiv ventilation og brug af materialer med en høj varmekapacitet.

Område 1

7.2.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom. Der kan dog opføres nyt byggeri som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendomme, hvor bebyggelsesprocenten lovligt overskrider 30.

7.2.2

Bygningshøjde må ikke overstige 1 etage med udnyttet tagetage og 8,5 meter målt fra terræn (niveauplan).

7.2.3

Tage på bygninger, der er synlige fra Nørre Allé og Søndre Allé skal være symmetriske sadeltage med rette gavle eller halvvalm.

7.3

Område 2

7.3.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom.

7.3.2

Bygningshøjden må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter målt fra terræn (niveauplan). Bygningshøjden må desuden ikke overstige 1,4 X afstanden til naboskel og sti.

7.3.3

Tage må have en hældning på maksimalt 45 grader. Ved ensidig taghældning må hældningen ikke overskride 30 grader.

7.3.5

For fritliggende garager, carporte, udhuse og lignende bygninger gælder det, at taghældningen skal være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linje bestemt af højden 2,5 meter i skel og højden 3,5 meter ved afstanden 2,5 meter fra skel. Fritliggende garager og carporte må kun opføres i 1 etage.

7.3.6

Bebyggelse i område 2 B må kun opføres i overensstemmelse med de på figur B viste principper.

Anlæg til opsamling og opbevaring af restaffald og genbrugsmaterialer skal være del af områdernes bebyggelse, og fællesanlæg skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.3.7

Areal markeret som friarealer på kortbilag 3 skal friholdes for bebyggelse.

7.4

Område 3

7.4.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan dog opføres nyt byggeri som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendomme, hvor bebyggelsesprocenten lovligt overskrider 40.

7.4.2

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 meter over terræn (niveauplan). I område 3 A kan der dog tillades bygningshøjde på op til 11 meter. I område 3 B kan eksisterende bebyggelse, der lovligt er højere end 8,5 meter, genopføres.

7.5

Område 4

7.5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. Der kan dog tillades nyt byggeri som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendomme, hvor bebyggelsesprocenten lovligt overskrider 40.

7.5.2

Bygningshøjden for andre bygninger end kirken og Trekløverhallen må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter. Bygningshøjden må desuden ikke overstige 1,4 x afstanden til naboskel og sti.

7.6

Område 5

7.6.1

Område 5 skal friholdes for bebyggelse.



Figur B - Illustration med principper for ny bebyggelse i Stepping syd



Gården på Jomfrugang 9.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Generelt

8.1.1

Ejendommene skal i almindelighed friholdes for skiltning og reklamer, bortset fra de ejendomme, hvor det er tilladt at udøve erhvervsvirksomhed.

8.1.2

For skiltning og facader gælder retningslinjerne i Regulativ for skilte og facader i Kolding Kommune.

8.2

Område 1 og 2

8.2.1

Facader skal fremstå som blank mur i uglaseret tegl, vandskuret mur eller pudset mur, dog kan mindre bygningsdele fremstå i træ, zink, glas eller fibercement.

8.2.2

Facader og ydervægge må kun fremtræde i materialernes naturlige farve, eller i farverne sort, hvid eller jordfarver eller en blanding af jordfarver med hvid, grå eller sort. Undtaget herfra er dør- og vinduespartier og skodder.

8.2.3

Som tagmateriale skal anvendes ikke-reflekterende tegl, naturskifer, zink, fibercement eller betontagsten, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer.

Til tage på garager, driftsbygninger til landbrug, udhuse og andre småbygninger, kan desuden anvendes tagpap, stål eller vegetation (grønne tage).

8.2.4

Tagmaterialer må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstren 14 (halvmat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

8.2.5

Ovenlysvinduer må kun udgøre halvdelen af en tagflades højde og sammenlagt kun en fjerdedel af en tagflades længde.

8.2.6

Sammenlagt må kviste højst udgøre 1/3 af længden på den enkelte tagflade.

8.3

Områderne 3 og 4

8.3.1

Facader og ydervægge skal fremstå som blank, pudset, vandskuret eller glatpudset mur eller fast plademateriale, svarende til gennemfarvet fibercement, dog kan mindre bygningsdele fremstå i andre materialer.

Partielt på facader eller i vinduesbånd kan anvendes lette materialer som stål, eternit eller træ og disse skal fremstå i materia-



Langforte 1-3.



Gården på Nørre Allé 16.

Grønne tage

Et grønt tag er et tag med planter som tagbelægning.

De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. Grønne tage virker kølende om sommeren og holder godt på varmen om vinteren. Taget kan optage store mængder regn- og smeltevand, og kan dermed lette presset på kloaksystemet.

Et grønt tag kan desuden være med til at sikre bedre levevilkår for fugle og insekter.

lernes naturlige farve, eller i farverne sort, hvid eller jordfarver eller en blanding af jordfarver med hvid, grå eller sort.

8.3.2

Tekniske installationer skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

8.3.3

Som tagmateriale skal anvendes uglaseret tegl, naturskifer, eller zink. Plader af fibercement kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer.

8.3.4

Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glanstin 14 (halvmat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

Der skal udlægges udendørs opholdsarealer på mindst 50 % af boligetagearealet og mindst 10 procent af etagearealet til erhverv.

9.2

I forbindelse med udstykning af delområde 2 B skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af det samlede delområde. I område 2 B skal der udlægges areal til regnvandsbassin af hensyn til afvandingen.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal samt affaldsø eller miljøstation. Ubebyggede arealer ved landbrugsejendomme kan anvendes til landbrugsformål.

9.4

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål, hvilket vil sige at det maksimalt må reguleres +/-0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af 1,5 meter fra skel.

9.5

Område 5 skal friholdes for beplantning eller hegn, der hindrer indblik til Stepping Kirke.

9.6

Træer og hegn, markeret med særlig signatur på kortbilag 5 og 6, skal bevares og sikres ved sædvanlig pleje og fornyelse.

9.7

Hegn skal plantes 30-50 cm bag skel som hæk/levende hegn, mod vej, sti og fællesarealer. Hegn i naboskel skal være som hæk/levende hegn. Dette gælder også mod det åbne land, hvor hæk/levende hegn i skel skal afskærme bebyggelsen og give et grønt præg. Kun ved facader, der vender bort fra offentlig vej kan etableres fast, ikke levende hegn.



Gården på Nørre Allé 14.



Den gamle præstegård på Langforte 9.



Landbrugsbygning på Nørre Allé 16.

Nedrivning

Særlig tilladelse ved dispensation fra denne lokalplan til nedrivning af bygninger med høj bevaringsværdi vil kunne gives i de tilfælde, hvor en bygning er ruinøs eller hvor de øgede omkostningerne til en renovering ikke er proportionale med bygningsværdien.

9.8

For nye boligveje i område 2 B skal belysning udføres med en lyspunkthøjde på mindst 4 meter og højst 5 meter.

Belysning skal retningsbestemmes, så vejbane og stier belyses bedst muligt og lysgener for omgivelserne undgås.

9.9

Der tillades ikke udendørs parkering af lastbiler bortset fra erhvervsrelateret parkering i område 3. Både, campingvogne og anhænger må kun opstilles på egen parcel ikke synligt fra offentlig vej.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

10.1

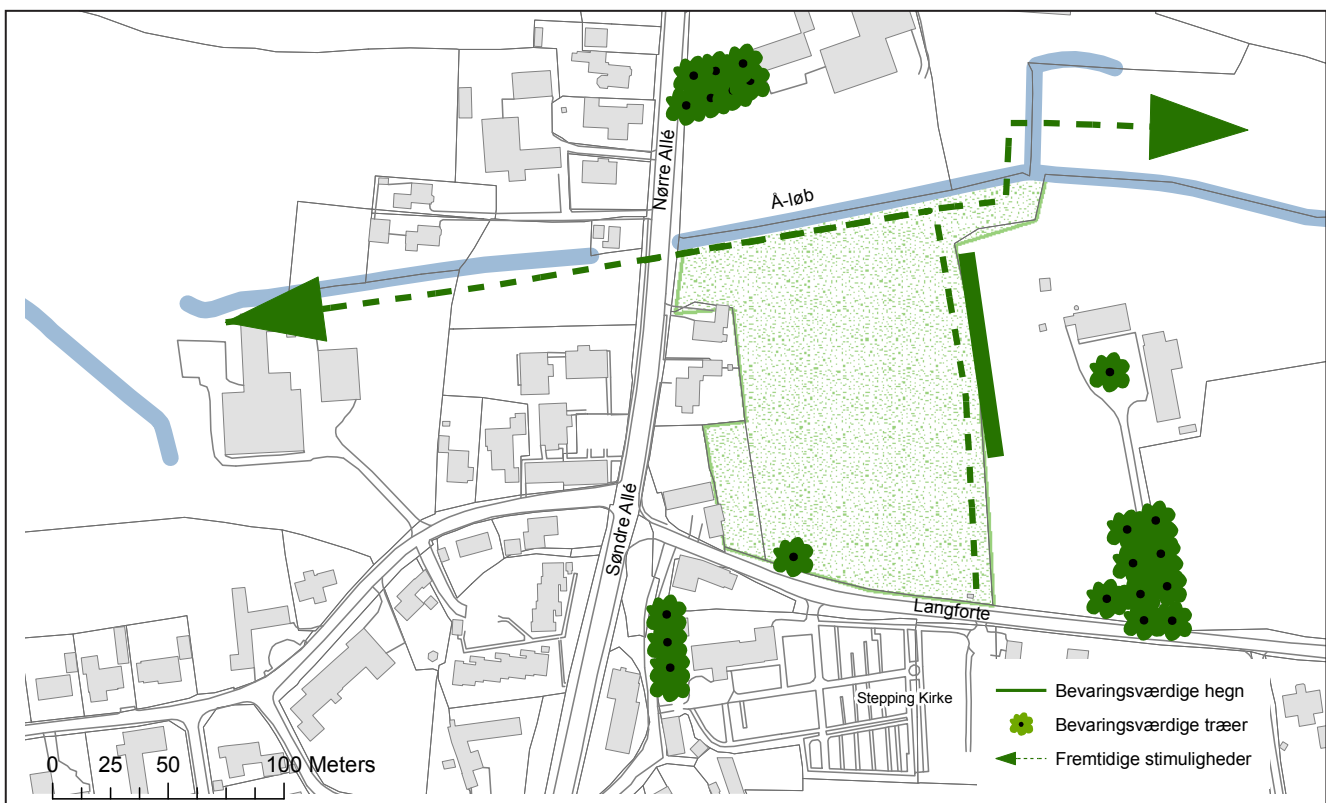
Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der for den pågældende bebyggelse er etableret:

- Vejadgang som beskrevet i § 5.1
- Miljøstationer som beskrevet i § 7.3.6
- Opholdsarealer som beskrevet i § 9.2
- Hegn mod det åbne land som beskrevet i § 9.7

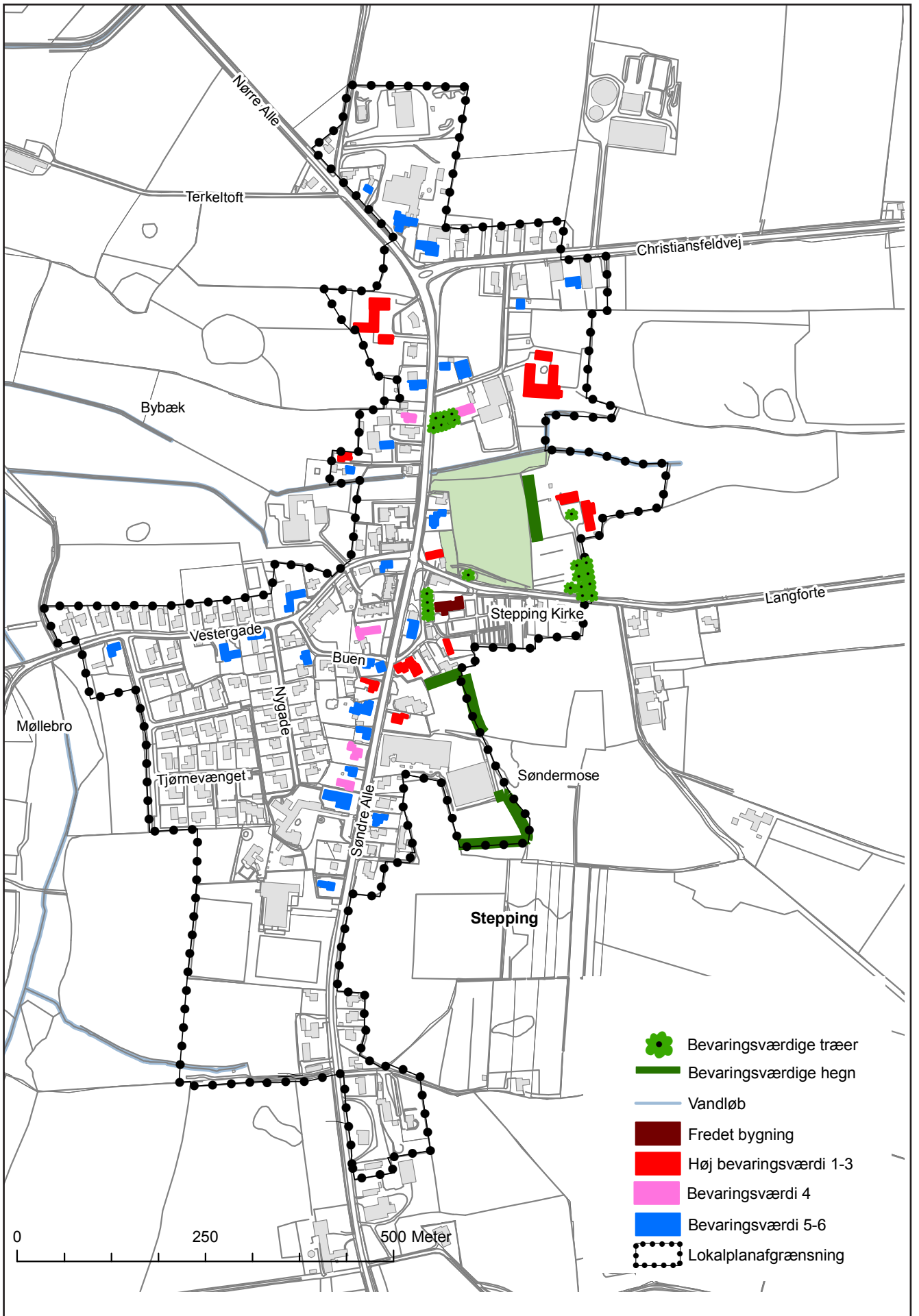
eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

10.2

Det skal ved bebyggelse i delområde 2 B godtgøres, at boliger og opholdsarealer kan placeres med sikkerhed for, at støj-



Kortbilag 5 - udsnit af grøn struktur i delområde 5



Kortbilag 6 - bevaring af bygninger og beplantning

Bevaringsværdier**Registrering i Kommuneatlask Christiansfeld - 1992****Bygninger med høj bevaringsværdi 1-3**

Jomfrugang 3
 Jomfrugang 9
 Langforte 1
 Langforte 4 (fredet)
 Langforte 9
 Nørre Allé 9
 Nørre Allé 25
 Søndre Allé 6
 Søndre Allé 9

Bygninger med mellem bevaringsværdi 4

Nørre Allé 14
 Nørre Allé 17
 Søndre Allé 12
 Søndre Allé 14

Bygninger med mellem bevaringsværdi 5-6

Buen 1
 Buen 2
 Buen 7
 Christiansfeldvej 1
 Christiansfeldvej 5
 Christiansfeldvej 14
 Nørre Allé 4
 Nørre Allé 7
 Nørre Allé 9
 Nørre Allé 13
 Nørre Allé 16
 Nørre Allé 18
 Nørre Allé 19
 Nørre Allé 20
 Nørre Allé 26
 Søndre Allé 3
 Søndre Allé 10
 Søndre Allé 18
 Søndre Allé 19
 Søndre Allé 28
 Vestergade 1
 Vestergade 12
 Vestergade 17
 Vestergade 19
 Vestergade 33

niveauet fra nærliggende veje ikke overstiger Miljøstyrelsen grænseværdier i forhold til vejstøj.

10.3

Det skal ved ny bebyggelse i områderne 3 A og 3 B godtgøres, at støjniveauet i forhold til omgivelserne ikke overstiger Miljøstyrelsen grænseværdier.

10.4

Det skal ved etablering af enkeltstående butikker inden for område 1 godtgøres, at støjniveauet fra varegård m.v. ikke overstiger Miljøstyrelsen grænseværdier i forhold til omgivende bebyggelse og opholdsarealer.

Ny bebyggelse til butikksformål må ikke tages i brug, før der er etableret nødvendige støjafskærmende foranstaltninger, eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

11.1

Bygninger registreret som fredet eller med bevaringsværdi kategori 1-4 (jf. kortbilag 6) må ikke uden Byrådets tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres - dog undtaget indvendig ombygning som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter.

Ved konstruktive ændringer af eksisterende bygninger (kategori 1-3), ved ændret facadeudformning samt ved udskiftning af tag, vinduer og døre skal det tilstræbes, at bygningen får en sådan ydre udformning, at den hidtidige karakter fastholdes. For vinduer og døre gælder særligt, at de ved udskiftning skal udføres i træ.

11.2

De på kortbilag 6 viste bygninger med mellem bevaringsværdi (kategori 4-6) skal vedligeholdes med respekt for oprindelig byggeskik og bygningsdetaljer.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

12.1

Nærværende lokalplan erstatter tidligere tinglyste lokalplaner, som ophæves i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse:

- Lokalplan 9.53 for Steppings sydlige bydel, vedtaget af Christiansfeld Byråd 1988,
- Lokalplan 9.97 for område til erhvervsformål, Stepping Nord, vedtaget af Christiansfeld Byråd 1998,
- Lokalplan 9.101 for bolig- og erhvervsområde i Steppings sydlige bydel vedtaget af Christiansfeld Byråd 1999.

§ 13 Grundejerforening

13.1

I forbindelse med udbygning af delområde 2 B skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for området. Grundejerforeningens formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

13.2

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.

13.3

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.

13.4

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

13.5

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.

13.6

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 7.1.2 og § 9.2. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige.

Tilskødning skal ske for grundejerforeningens regning, når fællesarealer og fællesanlæg er anlagt. Det kan eventuelt ske etapevis. 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.

13.7

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser.

Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse.
KOLDING BYRÅD, den 20. februar 2012, sag nr. 15



Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i
Lokal-Avisen Budstikken og i Tyrstrup Herreds Tidende den 29.
februar 2012

Lokalplanen er vedtaget endeligt.
KOLDING BYRÅD, den 11. juni 2012, sag nr. 16



Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i Lokal-Avisen Bud-
stikken i Tyrstrup Herreds Tidende den 20. juni 2012

Retsvirkninger

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

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

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

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

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

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

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

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

Byrådet kan give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke strider mod principperne i planen. Større afvigelser kræver ny lokalplan.

Byrådet kan ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når det har væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. (Planlovens § 47).

En lokalplan kan udlægge et område til offentlige formål. Det betyder, at ejeren kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Kommunen har dog kun pligt til overtagelse, hvis ejeren ikke kan udnytte arealet på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af ejendommene rundt om. (Planlovens § 48).

Lokalplanen indeholder i § 11 bestemmelse om, at bebyggelsen med bevaringsværdi 1-4 ikke må nedrives uden tilladelse fra

kommunalbestyrelsen. Hvis en sådan tilladelse nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 under visse forudsætninger forlange, at ejendommen overtages af kommunen mod erstatning, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for lignende ejendomme.

Lokalplanen indeholder i § 2.2 bestemmelser om, at dele af lokalplanområdet overføres til byzone.

Redegørelse

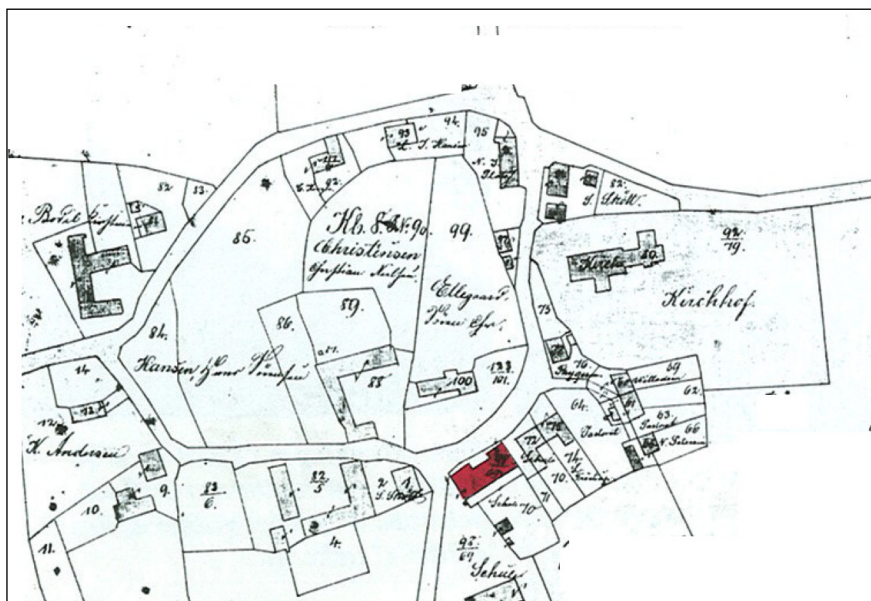
Eksisterende forhold

Den centrale del af Stepping er udpeget som kulturmiljø, og byens væsentligste historiske kendetegn er forten, der nu mest anes i den bevarede cirkelrunde vejføring, der udgør byens centrum, og hvor ankomstvejene krydser hinanden. Ud fra dette centrum har byen vokset sig til en typisk lang landevejsby langs Nørre Allé og Søndre Allé.

Ved forten ligger den fredede kirke fra omkring 1100 med kirkegården og den nuværende præstegård mod øst. Flere af byens højt bevaringsværdige bygninger samler sig omkring forten og kirken.

Bebyggelsen i Stepping er opført over en lang periode, hvilket har givet stedet en varieret bygningsmasse. Stepping nævnes første gang i 1414 og er udskiftet 1774. Brødremenigheden har haft koloni i byen, og i "Søstrehuset" på Jomfrugang 3 begyndte herrnhutterne deres virksomhed på egnen.

I Kommuneatlas Christiansfeld er de bevaringsværdige bebyggelser registreret. Meget bevaringsværdige er den tidligere præstegård på Langforte 9, det gamle posthus fra 1740 på Langforte 1 og den tidligere præstegård fra 1852 med sidelænge på Langforte 9. Herudover er husene på Nørre Allé 9 og de to gårdanlæg Nørre Allé 16 og 25 samt Jomfrugang 3 og 9 samt Søndre Allé 6 og 9 registreret som meget bevaringsværdige. En del af bebyggelsen langs Søndre Allé og Nørre Allé er registreret med middel bevaringsværdi.



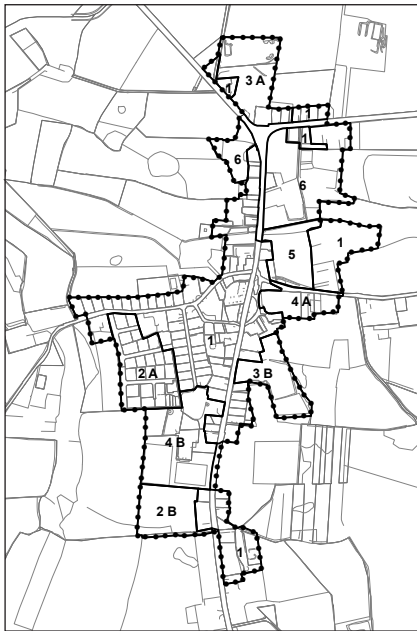
På dette gamle kort fra 1887 ses forten og den omkringliggende bebyggelse. Den gamle degnegård er markeret med rødt på kortet.



Arkivfoto af Jomfrugang 9. Billede lånt af Christiansfeld Lokalhitoriske Arkiv (B2880 001).



Arkivfoto af Langforte 1-3. Billede lånt af Christiansfeld Lokalhitoriske Arkiv (B2880 001).



Figur 1: Områdeinddeling

Stepping har karakter af andelsby med andelsmejeriet Norden, der er opført 1887 og forsamlingshuset fra 1935.

I Stepping findes i dag skole, børnepasning, ældrecenter samt flere småerhverv. Områdets boligejendomme er fritliggende enfamiliehuse - typisk i 1 etage med udnyttet tagetage.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter hele Stepping landsby. Lokalplanen skal give mulighed for udvikling med nye boliger og samtidig sikre en række kulturhistoriske værdier i landsbyen.

I den sydlige del af landsbyen åbnes mulighed for nye boliger syd for hallen.

Lokalplanen skal derudover sikre Steppings kulturmiljø med en række bevaringsværdige bygninger, beplantninger og landskabsforhold.

Zonestatus

I lokalplanens område findes der 3 eksisterende lokalplaner, der har overført dele af Stepping til byzone. Størstedelen af landsbyen har dog status af landzone. Med denne lokalplan overføres det meste af Stepping til byzone med undtagelse af enkelte landbrugsejendomme samt kirkens område - der forbliver i landzone.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i 6 områder, der hver især angiver en anvendelseskategori.

Område 1: Den ældre del af landsbybebyggelsen - husene langs Nørre Allé og Søndre Allé samt enkelte gårde - udlægges til blandet bolig og erhverv. For så vidt angår gårdene, vil disse blive fastholdt i landzone med henblik på fortsat landbrugsdrift. Inden for byzoneområdet kan der etableres enkeltstående butikker til områdets forsyning med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m². Der har oprindeligt ligget en mindre købmandsbutik på ejendommen Søndre Allé 7. Den er imidlertid lukket, og der findes i dag ingen butikker til forsyning af området.

Område 2: Den nyere bebyggelse mod vest ved Tjørnevænget udlægges som boligområde. Det samme gælder for det nye udlæg til boliger i den sydlige del af Stepping.

Område 3: De eksisterende erhvervsområder i henholdsvis den nordlige og den sydlige bydel udlægges fortsat til erhvervsformål. Der sker en mindre udvidelse af erhvervsområdet mod nord.

Område 4: Idrætsarealer, skole, hal og institution i den sydlige bydel udlægges til offentligt formål. Det samme gælder for Kirken og kirkegården ved Langforte. Kirkens arealer fastholdes i landzone, da der ikke påtænkes byudvikling inden for området.

Område 5: En stor grønning umiddelbart nord for kirken er omfattet af en Exnerfredning. Ifølge fredningsdeklarationen fra

1952 må arealet ikke bebygges eller beplantes således, at udsigten til kirken ødelægges hverken midlertidigt eller vedvarende. Arealet udlægges til grønt område og fastholdes i landzone.

Område 6: Eksisterende landbrugsbebyggelse fastholdes i landzone.

Veje, stier og parkering

Stepping strækker sig som en båndby langs gennemfartsvejen Nørre Allé og Søndre Allé. Hovedvejen fungerer som vejadgang til hovedparten af landsbyens bebyggelse. Herudover vejbetjenes en stor del af det øvrige byområde af vejene Christiansfeldvej, Langforte og Vestergade. Fra Vestergade er der adgang til de mindre boligveje.

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Nørre Allé, Søndre Allé og Christiansfeldvej. Bebyggelse langs disse veje skal respektere byggelinjen.

Ved nybyggeri stiller lokalplanen krav om udlæg af parkeringsarealer svarende til 1 p-plads pr 50 m² erhverv og 2 p-pladser pr. bolig.

I forbindelse med ny bebyggelse i lokalplanens delområde 2 B, udlægges nye boligveje. Boligområdet vejbetjenes som vist på kortbilag 3.

Lokalplanen udlægger stier og stiforbindelser, som skal sikre adgangen til det offentlige område i den sydlige del af Stepping samt skabe adgang til den omkringliggende natur, jf. "Udviklingsplan for Stepping-Frørup".

Langs de større trafikerede veje i byen findes en række punkter, hvor forholdene kan forbedres af hensyn til trafiksikkerheden. Lokalplanen fastlægger imidlertid ikke bestemmelser for etablering af fartdæmpende foranstaltninger, som kan etableres med baggrund i anden lovgivning.



Forsamlingshuset på Søndre Allé 18 udlægges til blandet bolig og erhverv.

Bebyggelsens fremtræden

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bygningshøjder, tagform og materialer, som skal sikre Steppings bevaringsværdige kulturmiljø. I området til skole og idræt stilles ikke de samme krav til materialer og udformning.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bevaring af markant beplantning herunder træer og alléer ved Langforte og Nørre Allé. Endvidere er der fastsat bestemmelser om udlæg af grønne arealer til ophold samt sikring mod store terræændringer.

Affaldshåndtering

Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at der ved indretning eller opførelse af bebyggelse skal afsættes plads til, at affald skal kunne opbevares, sorteres og håndteres.

Adgang til de omkringliggende naturområder

Lokalplanen sikrer adgange til nuværende og fremtidige naturstier omkring landsbyen.

I 2009 blev der etableret et mindre søanlæg i lavningen umiddelbart vest for Tjørnevænget. Som led i dette projekt blev der ligeledes gennemført en frilægning og gensnoning af et vandløb samt etablering af et stiforløb syd om søen til gavn for natur og friluftsliv.

Herudover ønsker Stepping Lokalråd at etablere stiforbindelser til de fremtidige rekreative områder, som forventes anlagt i forbindelse med reetableringen af grusindvindingsområderne øst for landsbyen.

Lokalplanen lægger op til mulighed for tilslutning af eksisterende og fremtidige naturstier som angivet på kortbilag 4.

Lokalplanens forhold til Kommuneplanen

Rammer for lokalplanlægning

Lokalplanområdet ligger inden for Områdeplan 13 Christiansfeld og omfatter rammeområderne for Stepping:

- 1361 BE1 (blandet bolig og erhverv),
- 1361 B1 (boligområde),
- 1361 O1 og O2 (offentlige formål),
- 1361 E1 (erhverv),
- 1362 B1 og B2 (boligområde),
- 1362 E1 (erhverv).

I lokalplanen udlægges et nyt område til boliger i det sydlige Stepping vest for Søndre Allé. Samtidig sker der en mindre udvidelse af erhvervsområdet i det nordlige Stepping ved Christiansfeldvej, idet en tidligere boligejendom inddrages i erhvervsområdet.

Afgrænsningen af det eksisterende rammeområde til blandet bolig og erhverv justeres. Dele af de tidligere udlagte arealer til offentlige formål syd for skolen ændres til boligområde.

Lokalplanen medtager herudover enkelte landbrugsejendomme af hensyn til bevaringsbestemmelser. Ejendommene fastholdes dog i landzone.

Der er på denne baggrund udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 8, som er en forudsætning for denne lokalplan. Kommuneplantillægget åbner mulighed for fremtidig udvidelse af erhvervsområderne og fremtidig inddragelse af areal til boligformål vest for Nørre Allé.

Bevaringsværdig bebyggelse

Inden for lokalplanområdet er en række ejendomme registreret i kommuneatlasset som bevaringsværdige med SAVE-registreringer. Lokalplanen medtager ejendomme registreret med høj bevaringsværdi og mellem bevaringsværdi.

Ved bevaringsværdige bygninger skal udvendige om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer, døre og kviste ske i overensstemmelse med den enkelte bygningens oprindelige byggeskik, arkitektur og materialevalg.

Bevaringsværdige bygninger med SAVE kategori 1-3 må ikke nedrives, uden en konkret vurdering og en tilladelse fra Byrådet, efter reglerne i Bygningsbevaringsloven.

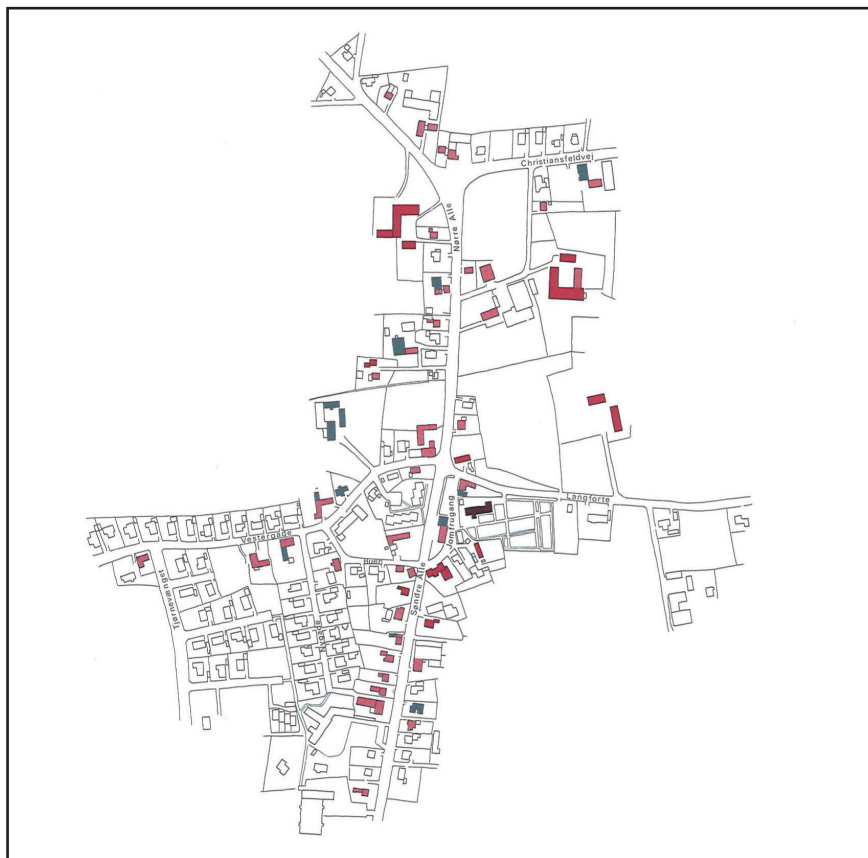
Hovedstrukturen

Hovedstrukturen for Kolding Kommunes Kommuneplan 2010-2021 er udarbejdet sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet, og indeholder retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen (og kommunerne) som helhed.

Områdeplaner





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

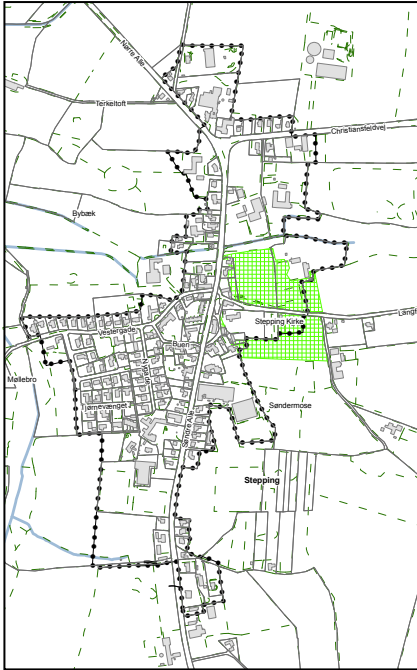
Områdeplanerne opsummerer lokale retningslinjer mv. fra hovedstrukturen, og indeholder desuden de generelle og særlige rammer for lokalplanlægningen.



Udsnit af Kommuneatlas Christiansfeld (1992)

Bevaringsværdige bygninger

-  Fredet bygning/Kirke
-  Høj bevaringsværdi
-  Middel bevaringsværdi
-  Lav bevaringsværdi



Figur 2: Exnerfredning.

Herudover indgår en del ejendomme langs Søndre Allé, Nørre Allé og Vestergade med middel bevaringsværdi med SAVE-registreringer på 4-6 som del af det bevaringsværdige kulturmiljø.

I lokalplanen er fastsat bestemmelser, der sikrer det udpegede bygnings- og kulturmiljø.

Lavenergi

I lokalplanområdet må ny bebyggelse kun opføres som lavenergi- og lavenergi-bebyggelse.

Opholdsarealer og fælles friarealer

I lokalplanområdet er der generelt krav om, at der skal etableres udendørs opholdsareal på egen grund svarende til 50 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsetagearealet. I delområde 2 B skal der i forbindelse med en udstykning af området til boligformål udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5% af det samlede delområde (kortbilag 3 - side 12).

Retningslinjer

Kulturmiljø

Stepping er udpeget som kulturmiljø. Det betyder, at der kun må planlægges for byggeri, anlæg m.v., hvis der tages hensyn til de kulturhistoriske bevaringsværdier. I denne lokalplan er opstillet bestemmelser, som skal sikre elementer af kulturmiljøet med bevarende bestemmelser for bygninger og beplantning.

Kirkeomgivelser

En stor del af Stepping er omfattet af kirkeomgivelsesudpegnings. Kirkeomgivelser rummer både kirkens nære omgivelser og de fjernere omgivelser. Kirkens nære omgivelser er det bebyggede område, hvori kirkebygningen opfattes som det dominerende bygningselement. Bebyggelse og tekniske anlæg inden for kirkens nære omgivelser, der udformes eller placeres på en meget dominerende måde vil kunne ødelægge et harmonisk helhedsbillede. Kirkens fjerne omgivelser er det åbne landskab, hvori kirken opfattes som en markant bygning. Her vil nye fritliggende bygninger samt særligt store eller høje driftsbygninger være generende.

Inden for kirkeomgivelserne kan der kun opføres bygninger eller tekniske anlæg m.m., hvis det er påvist, at byggeriet eller anlægget ikke slører eller forringer indblikket til kirken eller virker forstyrrende på kirkens nære omgivelser.

I forbindelse med udarbejdelse af Kommuneplan 2010-2021 - områdeplan 13 Christiansfeld - har Haderslev Stift godkendt nye byudviklingsområder i den nordlige del af Stepping øst og vest for Nørre Allé. Arealudlægget vest for Nørre Allé fastholdes i kommuneplanen af hensyn til et senere udbygningsbehov.

Vådømråder og lavbundsarealer

Vest for Stepping er udpeget vådområder og lavbundsarealer. Denne type områder skal som udgangspunkt friholdes for byg-

geri, som kan forhindre, at det oprindelige vandstands niveau genskabes, eller som begrænser det vilde dyreliv. En del af udpegningerne strækker sig ind over den sydlige del af Stepping og berører de udlagte områder til henholdsvis offentlige formål og boliger. Dette vurderes imidlertid ikke at give problemer i forhold til omliggende vandløb.

Økologiske forbindelsesområder

Nord og syd for Stepping er der udlagt økologiske forbindelsesområder. Det betyder, at de sammenhængende naturområder skal sikres med faunapassager og lignende.

I lokalplanområdet udlægges ikke områder til ny bebyggelse inden for de økologiske forbindelseslinjer. Den nordlige og den sydlige del af Stepping ligger dog delvist inden for de aktuelle udlæg.

Naturområder

Øst og vest for Stepping er udlagt mindre naturområder. Disse områder ligger ikke inden for lokalplanafgrænsningen.

Skovrejsning

På arealerne omkring Stepping kan der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2010-2021 ikke etableres skovrejsning. Dog er arealerne i det udlagte grusindvindingsområde øst for Stepping udlagt til skovrejsning som led i en retablering af områderne efter endt indvinding.

Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området

Overordnet planlægning

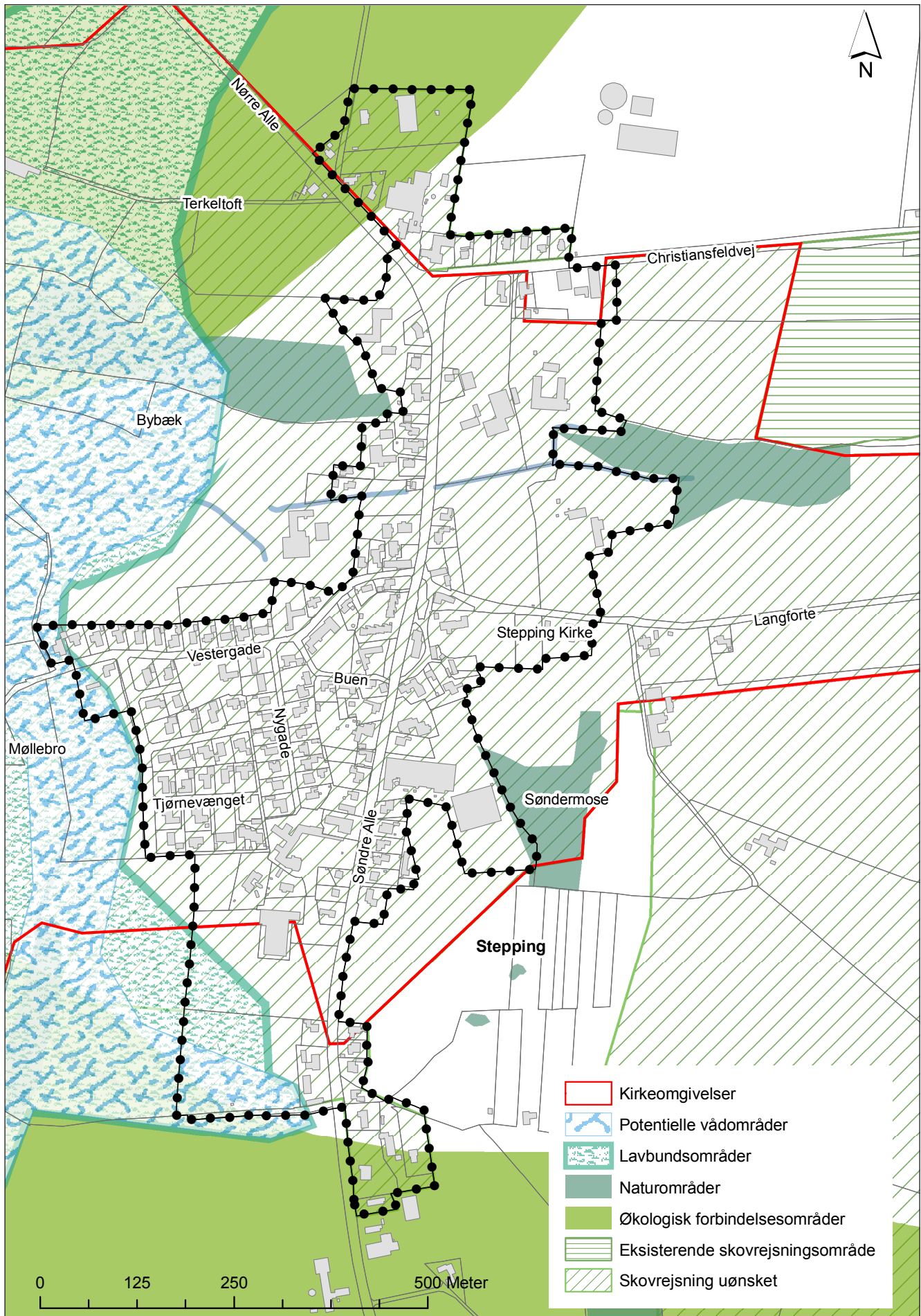
Grundvand

Hovedparten af lokalplanens område ligger i Regionplan 2005 - 2017 for Sønderjyllands Amt i et område med almindelige drikkevandsinteresser.

Jordbrugsinteresser

Lokalplanområdet omfatter i alt cirka 43 ha. Af dette areal er allerede udlagt cirka 12 ha til byzone gennem tidligere lokalplanlægning. Der overføres samlet cirka 20 ha fra landzone til byzone. Heraf udgør det areal, der i dag anvendes til jordbrugsmæssigt formål cirka 2 ha. De øvrige arealer anvendes til blandt bolig og erhvervsformål. Inden for lokalplanafgrænsningen fastholdes 11 ha i landzone.

Af det jordbrugsareal der overføres til byformål udlægges cirka 1,9 ha til nyt boligformål (2 B) og 0,5 til offentligt formål. Inden for område 2 B gives der mulighed for, at der kan etableres i alt cirka 12-15 boliger - svarende til 6-7 boliger pr. ha. Parcellerne udlægges med et areal på mellem 700 m² og 1200 m² og der udlægges areal til fælles opholdsarealer. For at styrke bosæt-



Kort der angiver retninglinjer i Kommuneplan 2010-2021.

ningsinteressen i området lægges der op til forholdsvis store boligparceller.

Enkelte landbrugsejendomme er medtaget i lokalplanen af hensyn til bevaringsinteresserne. Disse ejendomme fastholdes i landzone.

Uden for lokalplanområdet består landbrugsejendommene primært af landbrugsarealer med enkelte naturområder.

Lokalplanområdet har begrænset jordbrugsmæssig værdi.

Kirkebyggelinjer og Exnerfredning

I henhold til naturbeskyttelseslovens § 19 må der ikke opføres bebyggelse med en højde over 8,5 m inden for en afstand af 300 m fra en kirke, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. Der er ikke tale om nyt bebyggelse.

Nord og syd for Stepping kirke er der i 1952 tinglyst en fredningsdeklaration (Exner).

Sektorplaner

Spildevandsplan

Alle nye udstykningsområder indgår ikke i Spildevandsplanen. Ved godkendelse af denne lokalplan vil Kolding Kommune iværksætte udarbejdelse af et tillæg til planen.

Lokalplanområdet er delvist separatkloakeret og fælleskloakeret. Nye områder separatkloakeres.

Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Den højst tilladelige befæstelsesgrad for åben-lav boligområder og blandet bolig og erhverv er 40 %. For offentlige områder og erhvervsområder er befæstelsesgraden 60 %.

Hvis der befæstes ud over de 40 % og 60 %, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til den tilladte befæstelse.

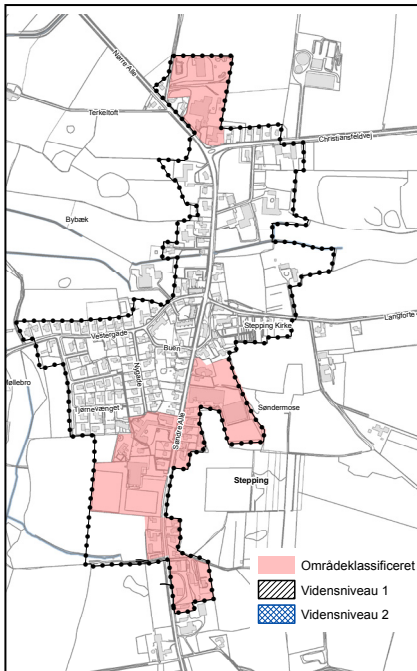
Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Stepping Vandværk. Stepping Vandværk indvinder ikke længere grundvand til egne forbrugere og fungerer som distributionsvandværk. Vandværket er tilkoblet Frørup Vandværk, hvis indvinding ligger ved Frørup By.

Varmeplan

Stepping er udlagt til kollektiv varmforsyning. Da ny bebyggelse i området skal leve op til bygningsreglementets krav om lavenergi, kan der efter varmforsyningsloven ikke stilles krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning.

Til eventuel behov for supplerende opvarmning, kan der være mulighed for tilslutning til kollektiv varmforsyning.



Figur 3: Oversigt over forureningsklassificering.

Andre planforhold

Støj

Delområde 2 B ligger i umiddelbar nærhed til Søndre Allé. I forbindelse med en boligudbygning inden for arealet skal der udarbejdes støjberegning for at dokumentere, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for vejstøj (Støj fra veje, vejledning nr. 4, 2007) kan overholdes. Med baggrund i den aktuelle årsdøgns trafik på vejene skønnes det dog, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af de vejledende grænseværdier for vejstøj.

I erhvervsområderne skal der i forbindelse med etablering af nye virksomheder tages højde for overholdelse af de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj (Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 /1984).

Butikkers påvirkning på bymiljø

I dag findes ingen butikker i byen, da den tidligere købmandsbutik er lukket. Muligheden for indkøb af dagligvarer bør dog opretholdes, da lokal forsyning vil kunne medvirke til at styrke landsbyen. Der kan inden for lokalplanens område 1 opføres eller indrettes enkeltstående butikker til lokalområdet forsyning med et etageareal på maksimalt 1.000 m² for den enkelte butik.

Enkeltstående butikkerne skal som udgangspunkt placeres med en afstand på mindst 500 m fra andre butikker og områder udlagt til butiksformål.

Miljøvurdering

Kolding Kommune har foretaget screening af lokalplanområdet i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009).

Ved en indledende screening af planen vurderes det, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes. Screeningen ligger som Bilag B bagest i planen.

Tilladelser efter anden lovgivning

Jordforurening

Al jord i byzone er som udgangspunkt klassificeret som lettere forurenet fra den 1. januar 2008, hvor en ny jordforureningslov trådte i kraft (jf. figur 3). Jordforureningsloven betyder, at hvis man flytter mere end én kubikmeter jord fra et område, der er klassificeret som lettere forurenet, skal flytningen anmeldes til By- og Udviklingsforvaltningen.

Enkelte grunde inden for lokalplanområdet er ifølge Danmarks Miljøportal kortlagt som muligt forurenet efter jordforureningsloven.

I forbindelse med anlægs- og byggearbejder inden for de kortlagte områder skal bygherren godtgøre, at den planlagte ændrede anvendelse kan gennemføres miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt, hvorefter Kolding Kommune vil kunne give tilladelse efter jordforureningslovens § 8.

Vejanlæg

Tilladelse til etablering af vejanlæg, vejadgang m.m. kan forudsætte politiets godkendelse.

Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanens realisering forudsætter, at landbrugspligten ophæves på dele af ejendommen matr.nr. 17 m.fl. Stepping Ejerlav, Stepping jf. bestemmelserne herom i Lov om landbrugsejendomme.

Museumsloven

Museum Sønderjylland – Arkæologi Haderslev har foretaget arkivalsk kontrol af lokalplanområdet. For så vidt angår byudviklingsområderne er der ikke registreret jordfaste fortidsminder. Rundt omkring Stepping er der registreret især fortidsminder fra jernalderen. Således fandtes der ved en forundersøgelse, forud for grusindvinding øst for Stepping, både bopladser med huse, økonomibygninger og hegne samt gravpladser med 19 grave med blandt andet rigt udstyr. Mod sydvest er der ligeledes registreret en gravplads og et møntfund fra jernalderen. Mod nordvest er der registreret fund fra stenalderen.

Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev vurderer på denne baggrund, at der inden for lokalplanens aktuelle byudviklingsområder er høj risiko for - i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder - at støde på fortidsminder, f.eks. i form af jernalderbopladser og /eller tilhørende gravpladser.

I henhold til museumsloven skal man, såfremt man støder på fortidsminder, straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev. En udgravning vil i dette tilfælde både genere anlægsarbejdet, og den vil skulle finansieres af bygherren.

For at undgå en sådan uheldig situation kan bygherren få foretaget en prøvegravning inden et eventuelt byggeri igangsættes. Prøvegravningen vil kunne afsløre, om der findes fortidsminder på arealet. Såfremt anlægsarbejdet omfatter over 5.000 m², skal bygherren betale for en sådan prøvegravning.

Viser en prøvegravning, at der findes fortidsminder på arealet, kan disse udgraves inden byggeriet starter, eller der kan måske foretages ændringer ved byggeriet, så en udgravning ikke bliver nødvendig. Er dette ikke muligt, skal udgravningen i dette tilfælde finansieres af bygherre, men da det sker efter en prøvegravning vil der være mulighed for at opnå tilskud hos Kulturarvstyrelsen.

Fortidsminder

Jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven.

Kolding Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Museet på Koldinghus.

Samtidig skal bygherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bilag A - Uddrag af Regulativ for facader og skilte

Vedtaget af Kolding Byråd den 9. juni 2008

REGULATIV 2008

Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune



1 INDLEDNING

1.1 FORMÅL OG HENSIGT

Formålet med dette regulativ er at anvise bestemmelser for udformning af facader og skiltning for at medvirke til at såvel by- som landområder vil fremstå harmoniske.

Regulativet er et af redskaberne til at opfylde »Vision for Kolding Kommune«, som Byrådet har udarbejdet.

Visionen anfører, at der skal tages vare på de fysiske omgivelser blandt andet ved:

- at der skal være attraktive by- og landsbymiljøer samt landdistrikter
- at vi vil udvikle Kolding Kommune inden for design, kunst og arkitektur
- at Byrådet vil indarbejde en holdning til godt design og smuk arkitektur i alle vore beslutninger på alle områder.
- at vi vil sikre erhvervslivets udvikling med en skiltning, som er i harmoni med det område virksomheden er en del af.

Det er således formålet, at facader og skiltning skal harmoniseres i forhold til hinanden, men også set i forhold til karakteren af det område bebyggelsen er placeret i.

I Kolding Kommune findes mange bygninger og bymæssige sammenhænge, som er værd at værne om. Intentionen med dette regulativ er at opstille retningslinier for, hvordan vi i fællesskab kan sikre de æstetiske værdier både i bygninger og i større sammenhænge, landskabelige og bymæssige.

Dette regulativ gælder kun for bygninger og private grunde.

Undtagelser: Ønskes der opsætning af skilte, plakater eller bannere på offentlige arealer henvises til »Fodgængerregulativet« eller »Retningslinier for plakater i gadebillede i Kolding Kommune«, da disse sager behandles under vejloven.

1.2 REGULATIVETS OPBYGNING OG BRUG

Regulativets bestemmelser for skilte er udarbejdet således, at skiltningen er tilpasset karakteren af de enkelte områder. Bestemmelser er således forskellige med hensyn til type, størrelse og placeringsmuligheder, hvilket fremgår af de enkelte afsnit om områderne.

Retningslinierne er tilegnet fire forskellige bymæssige bebyggelser, som omfatter:

- BYMIDTER
- CENTEROMRÅDER
- ERHVERVSOMRÅDER OG OFFENTLIGE OMRÅDER
- BOLIGOMRÅDER

Landsbyer betragtes i skiltemæssig henseende som bymidter, såfremt de ikke fremgår som andet på kortbilag.

Afgrænsningen og definitionen på de enkelte områder fremgår af kort bagerst i regulativet. Kortene bruges til at fastslå, hvilket område en ejendom tilhører.

Det er muligt separat at downloade bestemmelserne for de enkelte byområder fra kommunens hjemmeside www.kolding.dk. Tilsvarende kan materialet også udleveres i Kolding Kommune, Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding.

1.3 LOVHJEMMEL

Lovgrundlaget for skilteregulering findes i planloven, byggeoven og naturbeskyttelsesloven. Desuden kan der stilles krav efter vejlovgivningen (sikkerhedshensyn).

I medfør af planlovens § 15 kan skilte reguleres gennem lokalplaner.

For nærmere definerede områder kan der være udarbejdet lokalplaner, som giver mulighed for facadereno-

vering og skiltning, der afviger fra de retningslinier, der ellers er gældende for skiltning som anført i dette regulativ. Dette er f.eks. tilfældet for Christiansfeld bymidte.

Hvor der ikke er udarbejdet regulerende lokalplaner eller byplanvedtægter, reguleres skiltning gennem byggeovens § 6D:

»Kommunalbestyrelsen kan gøre en tilladelse efter byggeoven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2. Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne. Kommunalbestyrelsen kan ved forbud eller påbud sikre opfyldelsen af 1.pkt.«

Skiltning i landzone reguleres af naturbeskyttelsesloven.

I lov om naturbeskyttelse, § 21, står der, at:

»I det åbne land må der ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed.

Stk. 2. Forbudet i stk. 1 omfatter ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande.«

Regulativet finder anvendelse ved ansøgning om opsætning af skiltning efter regulativets vedtagelse. Tidligere lovligt opsat skiltning vil fortsat være lovligt efter regulativets vedtagelse.

1.4 FREDEDE BYGNINGER

Der findes i kommunen et antal fredede bygninger, som ved ændringer er underlagt Kulturarvsstyrelsens godkendelse. Som ejer af en fredet bygning, er det derfor ikke tilstrækkeligt at følge de retningslinier, som er angivet i denne vejledning, eller at få en godkendelse hos Kolding Kommune. Dette gælder også hvad angår skiltning på bygningen.

Der vil dog altid være råd og vejledning at hente hos forvaltningen i disse sager, så en ansøgning til de rette myndigheder kommer til at indeholde de nødvendige og relevante oplysninger.

1.5 GENERELLE RETNINGSLINIER VEDRØRENDE AL SKILTNING

Grundlæggende er det bygningens proportioner og arkitektur, der er afgørende for, hvad der tillades. Såfremt der foreligger et samlet skiltekoncept for ejendommen, hvori der indgår elementer, som falder uden for de ovenfor udstukne rammer, vil det altid bero på en helhedsvurdering, om der kan gives tilladelse.

Ligeledes vil helhedsvurderingen også gå forud, selvom ovennævnte krav enkeltvis er opfyldt.

Større handelscentre vurderes som særskilt helhed med udgangspunkt i regulativets intentioner.

Skiltning skal altid placeres på egen grund, og der kan ikke reklameres for virksomheder, som ikke er hjemmehørende på ejendommen.

1.6 UAKTUEL SKILTNING

Når et skilt ikke længere er aktuelt, skal skiltet tages ned af forretningens indehaver inden en måned fra forretnings-

ophør. Sker det ikke, er det husejerens ansvar, at skiltet fjernes.

1.7 TIDSBEGRÆNSNING

Såfremt specielle omstændigheder eller hensyn taler herfor, kan en tilladelse gøres tidsbegrænset.

1.8 LANDSBYER OG ÅBENT LAND

Landsbyer betragtes i skiltemæssig henseende som bymidter, såfremt de ikke fremgår som andet på kortbilag.

I landzone, åbent land og landsbybebyggelser uden for byzone, reguleres skiltningen af naturbeskyttelsesloven:

I lov om naturbeskyttelse, § 21, står:

»I det åbne land må der ikke anbringes plakater, afbildninger, fritstående skilte, lysreklamer og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed.

Stk. 2. Forbudet i stk. 1 omfatter ikke virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande.«

1.9 ANSØGNING OM TILLADELSE

Alle bygningsændringer på fredede ejendomme skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen. En godkendelse hos kommunen er ikke tilstrækkelig.

Derudover henledes opmærksomheden på, at der, såfremt en lejer er ansøger, også skal foreligge en skriftlig accept fra ejer, før der kan udstedes en tilladelse.

Ved alle facadeændringer, nyskiltning og opsætning af markiser og bannere anbefales det, at der søges om

godkendelse hos Kolding Kommune, Teknisk Forvaltning, Nytorv 11, 6000 Kolding. Derved sikres, at der ikke udføres tiltag i strid med foreliggende lokalplaner, byplanvedtægter og skilte- og facadevejledninger med deraf følgende fejlinvesteringer for ejere/lejere.

Proceduren er, at der fremsendes tegninger (plantegninger mål 1:100 el. 1:50, facadetegninger 1:50 el. 1:20, detailtegninger 1:20 el. 1:10) og beskrivelse af det påtænkte arbejde (materialer, udførelse, farver) samt evt. relevante fotos.

Ved mindre tiltag som f.eks. vinduesudskiftning, farveskift eller enkle skilteopsætninger er sagsbehandlings-tiden ganske kort, hvorimod mere komplicerede ombygninger indgår i den almindelige sagsbehandling.

Alle tiltag vurderes i forhold til gældende lovgivning og dette regulativ.

Hvis ansøger ikke er tilfreds med, hvilke løsninger der kan godkendes, kan sagen indbringes for Udvalget for Facader og Skilte.

Udvalget er nedsat af Byrådet som et § 17 stk. 4 udvalg i henhold til styrelsesloven, og er sammensat af 6 repræsentanter for de handlende: en repræsentant for Kolding Handelsråd, en repræsentant for Cityforeningen, en repræsentant for Centerforeningen og 3 repræsentanter for de handlende i Vamdrup, Lunderskov og Christiansfeld. Derudover en repræsentant for Friluftsrådet og en repræsentant for Landsbyforum, en repræsentant for Akademisk Arkitektforening og en repræsentant for Danmarks designskole, grafisk linie.

Udvalget fungerer som rådgivende for Teknisk direktør og for Plan- og Miljøudvalget.



Skiltning ved indgangsdøren samt pylon, Kolding.

5 ERHVERV I BOLIGOMRÅDER

I boligområder skal skiltning og eventuel belysning begrænses.

Boligområder omfatter både kvartaler med enfamiliehuse og etagebebyggelse.

Bykaraktererne er derved både åben lav bebyggelse og større etagebebyggelse placeret på forholdsvis store private opholdsarealer.

Erhvervene i boligområderne er oftest mindre og spredt beliggende således, at der er få erhverv blandt mange boliger. Eventuel erhvervsskiltning skal således sjældent konkurrere med en naboskiltning, og erhvervene vil i sig selv adskille sig fra den øvrige boligbebyggelse.

Det er hensigten, at skiltene i boligområderne skal begrænses for at underordne sig områdernes karakter som boligområder.

5.1 FACADER

En facade defineres som den bygningsflade, der vender mod den adressegivende vejadgang. Ved hjørneplacering, f.eks. ved stamvej eller stikvej, vælges én bygningsflade som facade. Ved placering med matrikelskel mod 2 parallelle veje kan der være tale om 2 facader.

Der bør på alle facader skiltes med tydeligt husnummer, læseligt fra vejen.

- Ved facaderenoveringer tilstræbes det, at facadebeklædninger og eksisterende faste baldakiner fjernes, samt at de oprindelige facadematerialer respekteres.
- Væsentlige bygningsdetaljer bevares og istandsættes. Ved skiltning må bygningsdetaljer som bånd, pilastre og indfatninger ikke dækkes.
- Markiser tilpasses husets arkitektur

og opdeles efter vindues- og dørpartier. Markisedugen skal være foldbar og af et stoflignende, refleksfrit materiale, der kan rulles ind efter almindelig forretningstids ophør.

- Faste baldakiner tillades ikke.
- Tilklæbning af mere end 20% af vinduesfladerne eller blanding af vinduer tillades ikke. Dog kan der i særlige tilfælde tillades tilklæbning af vinduesflader op til 80 cm fra indvendig gulvhøjde.
- Bevaringsværdige bygninger skal renoveres efter retningslinierne for facaderenovering i bymidterne.

5.2 SKILTNING

- Al skiltning placeres på eget areal og ingen del af skiltningen må være ud over matrikelgrænsen.



Fritstående skilt ved indkørsel, Taps.

- Skiltning for enkeltprodukter tillades ikke.
- Den primære skiltning kan være et fritstående skilt og/eller en skiltning på én facade.

5.2.1

SKILTNING PÅ BYGNINGER

- Hvor erhverv er etableret i boligen, tillades en skiltning, højest A3 størrelse, ved adgangsdøren og en mindre henvisningsskiltning ved indkørslen, højest 1,5 meter høj og højest størrelse 0,5 m².
- Forretninger under 150 m² behandles efter skiltekoncept for bymidten.
- Skiltning på butiksfacader tillades kun udført med udskårne enkeltbogstaver og udskåret loge monteret direkte på facaden og med en bogstavhøjde på højest 0,5 meter.
- Skilte opsat over tagfod tillades ikke.
- Bannere på udvendige bygningssider tillades ikke.
- Flag ud fra facader og på bygninger er ikke tilladt.
- Der må kun skiltes med firmanavn og/eller logo som primær skiltning.
- Som sekundær skiltning er det virksomhedens hovedproduktgruppe, der kan skiltes med, og skiltningen herfor skal indordne sig under den primære skiltning, både hvad angår bogstavstørrelser og omfang.
- Såfremt der udlejes lokaler til flere firmaer på en ejendom, skal al skiltning samordnes i ét skilt, eller der udarbejdes et samlet skiltekoncept til godkendelse i Kolding Kommune.
- Henvisningsskilte i forbindelse med erhvervsudøvelse fra etager over stueetage eller i bagvedliggende bygninger placeres under 1. sals vinduer ved den dør eller passage, der viser ind til virksomheden, eller på det sted der, i henhold til et eventuelt godkendt skiltekoncept, er henvist til.
- Hvor der er fortov, er der mulighed for udhængsskilte på højest 0,5 m², placeret mindst 2,5 meter over fortov og mindst 1 meter fra kørebanelanten.
- Ved anvendelse af udhængsskilt skal skiltet afpasses efter facaden både hvad angår størrelse, materialer og farver.

5.2.2

FRITSTÅENDE SKILTE

- Intet fritstående emne må være højere end facadehøjden, dog højest 4 meter.





Skiltning på vindue, Lunderskov.



Klassiske facader på villaer, Christiansfeld. Husene er restaurerede med nye, småsprossede vinduer af træ. De originale tagbelægninger er bevarede i respekt for husenes oprindelige arkitektur.

- Der accepteres kun ét fritstående skilt/pylon på hver ejendom, hvorfor evt. flere lejere/ejere må samordne skiltningen på én skilteflade.
- Hvor der ikke er særlige bestemmelser, der regulerer placeringen, placeres skiltet mindst 2,5 meter fra skel mod vej og nabo.
- Flagstænger til reklameflag tillades ikke.
- Frithængende bannere tillades ikke.

5.2.3 LYS

- Ved lysskilte kan bogstaver og/eller logo lyse, når dette ikke er til ulempe i forhold til omgivelserne.
- Lysskilte med løbende eller blinkende lys tillades ikke.
- Lysbånd og lyskasser tillades ikke.
- Til oplysning af skilte kan, i begræn-

set omfang, anvendes spotlamper og armaturer. Disse skal underordne sig bygningen og være udført i materialer og farver, der er neutrale, i forhold til facaden de opsættes på.

- Lys fra spotlamper og armaturer skal være i hvide nuancer.
- Lys og spotlamper monteres, så de ikke er til ulempe for trafikanter eller naboer. Lysstyrken tilpasses omgivelserne.
- Laserlys og i øvrigt alt bevægeligt lys tillades ikke opsat.
- Oplysning af facader tillades normalt ikke.

5.2.4 GRØNNE BÆLTER

- Grønne bælte friholdes for skiltning.
- Henvisningsskilte med en skilteflade

på højest 1,5 m² kan, i særlige tilfælde og efter forudgående tilladelse fra Kolding Kommune, opsættes ved indkørslen til ejendommen.

- Henvisningsskilte kan være op til 1,5 meter høje og skal altid placeres udenfor vejudvidelseslinier/oversigtslinier og på eget areal. Er der flere virksomheder, der benytter den samme indkørsel, samordnes henvisningsskiltene.

5.2.5 MIDLERTIDIG SKILTNING

- Midlertidige skilte i forbindelse med byggerier kan opstilles på selve byggepladsen, med en overflade på maksimalt 12 m².
- Salgsskilte for fast ejendom tillades opstillet som informationsskilte i rimelig størrelse på selve matriklen.



Siktning ved indgangsdøren, Kolding.

5.2.6

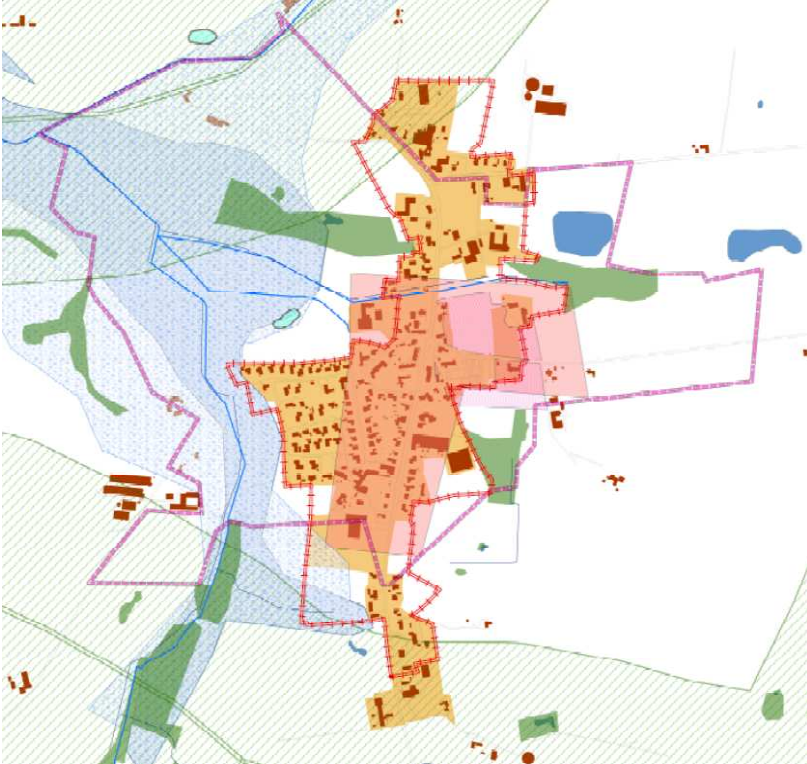
























SERVICE- OG BENZINSTATIONER

- Der tillades kun opsat ét fritstående logoskilt/standardprisskilt pr. station.
- Fritstående logoskilt og standardprisskilt samordnes i et skilt.
- Fritstående logoskilt/standardprisskilt kan være op til 3,5 meter højt og have en bredde på 1,5 meter.
- Oversigtslinier/vejvidelseslinier skal friholdes for fritstående logoskilte/ standardprisskilte. Tilladelse vil enkelte steder evt. kunne indhentes mod udarbejdelse af deklaration om fjernelse for ansøgerens regning, såfremt dette senere kræves af vejmyndigheden.
- Logoskiltet og underskilt/prisskilt kan udføres som lysskilte.
- I forkanten af sternen ved overdækninger ved tankanlæg og bygninger i øvrigt godkendes ikke stærke farver, logoer, lysskilte eller lys.
- Overdækninger ved tankanlæg kan udføres med belysning lysende ned på tankpladsen og kun der.
- Ekstra logoskilte/firmaskilte, butiksskiltning, Quick-food, grillbar, vaskehal, pusleplads, smørehal, reparation eller anden skiltning tillades kun i meget begrænset omfang, og hvor skiltningen er tilpasset bygningens arkitektur. Skriften kan være højest 30 cm høj.
- Plakater samt klapskilte tillades kun placeret på og ved bygningen/butikken, og i begrænset omfang, med en skilteflade på højest 0,5 m².
- Øvrige produktreklameflag, bannere, klapskilte, flagguirlander og lignende tillades ikke.
- Hver station må opsætte en indpil pr. indkørsel, udført som lysskilt med et areal på højest 0,25 m².
- Flagstænger tillades ikke.



Bilag B - Miljøscreening

Miljø- og sundhedsscreening Lokalbyen Stepping

Rammeområde: 1361 og 1362	Anvendelse i dag: Landsby i landzone	Planlagt anvendelse: Lokalby primært i byzone med mindre dele forblivende i landzone																																	
		Miljøpåvirkning: <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>*</th> <th>Særlige forhold</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Natur</td> <td>Gul</td> <td>Lavbundsarealer, potentielle vådområder, økologiske forbindelseslinjer, grønt område, bevarelsesværdige alétræer, Konge-Eg</td> </tr> <tr> <td>Jordbund</td> <td>Gul</td> <td>Okkerpotentielt område</td> </tr> <tr> <td>Vand</td> <td>Gul</td> <td>Okkerpotentielt område</td> </tr> <tr> <td>Luft</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Klima</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Befolkning - levevilkår</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Folkesundhed</td> <td>Gul</td> <td>Trafikstøj fra gennemgående hovedgade, adgang til naturen</td> </tr> <tr> <td>Landskab</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kulturarv</td> <td>Gul</td> <td>Exner fredning, Kirkeomgivelser, kulturmiljø, bevarelsesværdige bygninger</td> </tr> <tr> <td>Ressourcer</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Parameter	*	Særlige forhold	Natur	Gul	Lavbundsarealer, potentielle vådområder, økologiske forbindelseslinjer, grønt område, bevarelsesværdige alétræer, Konge-Eg	Jordbund	Gul	Okkerpotentielt område	Vand	Gul	Okkerpotentielt område	Luft	Grøn		Klima	Grøn		Befolkning - levevilkår	Grøn		Folkesundhed	Gul	Trafikstøj fra gennemgående hovedgade, adgang til naturen	Landskab	Grøn		Kulturarv	Gul	Exner fredning, Kirkeomgivelser, kulturmiljø, bevarelsesværdige bygninger	Ressourcer	Grøn	
Parameter	*	Særlige forhold																																	
Natur	Gul	Lavbundsarealer, potentielle vådområder, økologiske forbindelseslinjer, grønt område, bevarelsesværdige alétræer, Konge-Eg																																	
Jordbund	Gul	Okkerpotentielt område																																	
Vand	Gul	Okkerpotentielt område																																	
Luft	Grøn																																		
Klima	Grøn																																		
Befolkning - levevilkår	Grøn																																		
Folkesundhed	Gul	Trafikstøj fra gennemgående hovedgade, adgang til naturen																																	
Landskab	Grøn																																		
Kulturarv	Gul	Exner fredning, Kirkeomgivelser, kulturmiljø, bevarelsesværdige bygninger																																	
Ressourcer	Grøn																																		
Signaturer <table border="1"> <tbody> <tr> <td></td> <td>Lavbundsområde</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Potentielt vådområde</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Naturområde; skov, mose, eng</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Sø</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Vandhul med løvfrø</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kulturmiljø</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Exner fredning</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Kirkeomgivelser</td> </tr> </tbody> </table>			Lavbundsområde		Potentielt vådområde		Naturområde; skov, mose, eng		Sø		Vandhul med løvfrø		Kulturmiljø		Exner fredning		Kirkeomgivelser	<p>*Miljøpåvirkning, sammenfattet:</p> <p>Rød: Væsentlig negativ påvirkning</p> <p>Gul: Påvirkning afhængig af udførelse</p> <p>Grøn: Positiv eller neutral påvirkning</p>																	
	Lavbundsområde																																		
	Potentielt vådområde																																		
	Naturområde; skov, mose, eng																																		
	Sø																																		
	Vandhul med løvfrø																																		
	Kulturmiljø																																		
	Exner fredning																																		
	Kirkeomgivelser																																		

Konsekvensvurdering:

Afhængig af den videre planlægning kan udvikling af arealet medføre konsekvenser for:

Natur;

- Lavbundsareal og potentielt vådområde i den sydlige del af byen kan påvirke arealanvendelsen.
- Den nordligste og den sydligste del af byen ligger i del af en økologisk forbindelseslinje.
- Et centralt beliggende grønt område, anlæg med Konge-Eg nord for Kirken og allétræer ved den gamle præstegård kan påvirkes af byudviklingen

Folkesundhed;

- Beboernes adgang til naturen og til naturoplevelser kan reduceres ved byudviklingen.

Kultur;

- Bebyggelse kan påvirke Exner fredningen og udsyn til kirken
- Kulturmiljøet og de fredede bygninger kan påvirkes fra ændringer i eksisterende bygninger og ved opførelse af nye bygninger, der ikke er tilpasset oprindelige byggeskik.

Afbødende foranstaltninger:

Ovennævnte negative indvirkninger er med lokalplanen afbødet ved, at:

Natur;

- Placere bebyggelse i område 2 B så denne er uproblematisk i forhold til lavbundsarealet
- Placere byens afgrænsning, så fremtidig byudvikling ikke afskærer de økologiske forbindelseslinjer
- Bevare det grønne område, anlægget med Konge-Egen samt allétræerne

Vand;

- Arealanvendelsen i vandværkets indvindingsopland ikke ændres

Folkesundhed;

- Sikre stiudlæg fra og til byens grønne områder og til naturen uden for området.

Kultur;

- Udelukkende tillade lav beplantning indenfor Exnerfredningen
- Opstille retningslinjer for ny og ændret bebyggelse inden for kulturmiljøområdet, så disse er tilpasset den lokale byggeskik

Konklusion:

Lokalplanen **skal ikke** miljøvurderes. Lokalplanens indvirkninger på miljøet er alle afbødet i en grad, så miljøindvirkningerne hverken hver for sig eller samlet set vurderes som væsentlige.

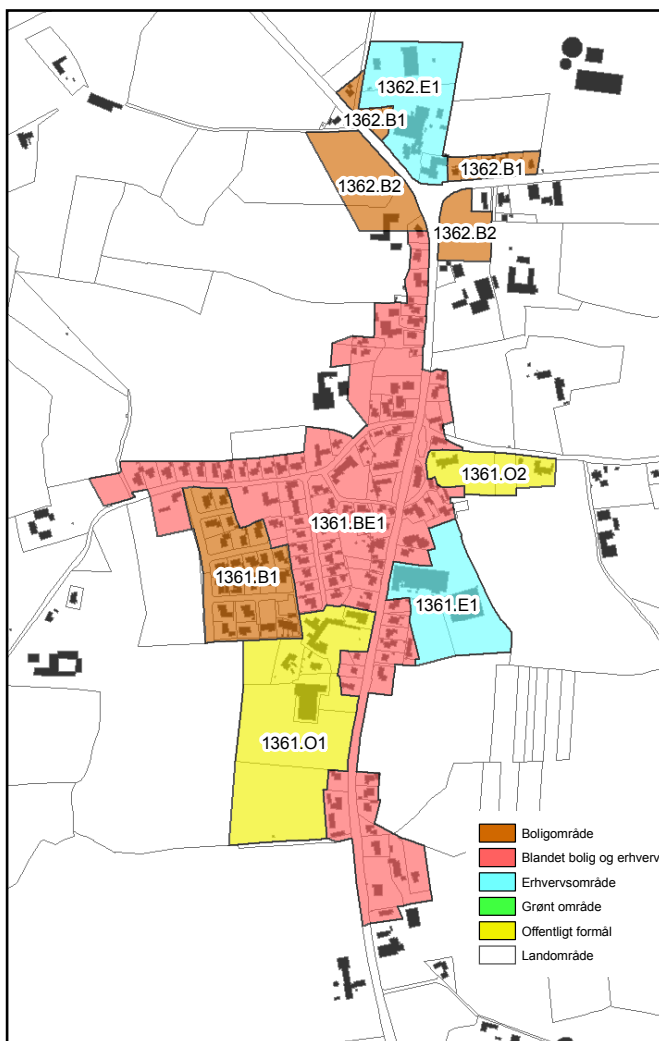
Tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021

Dette tillæg omfatter rammeområde, 1361-BE1, 1361-O1, 1361-E1 og 1362-E1 i områdeplan 13 Christiansfeld, som er beliggende i Stepping.

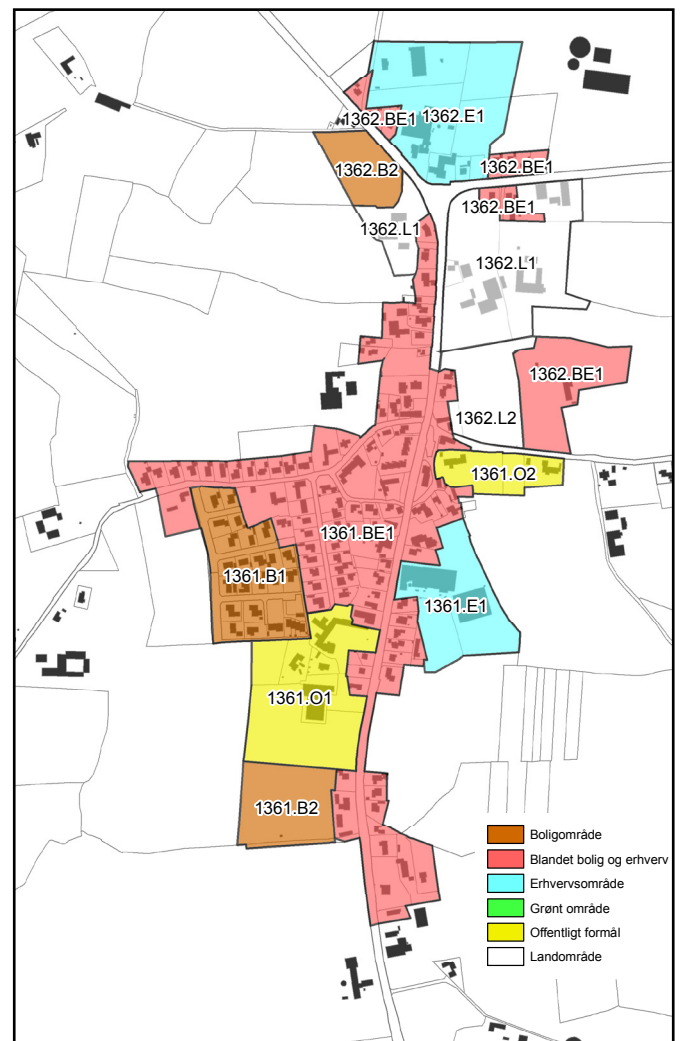
Med tillægget justeres rammeafgrænsningen for områderne, idet område 1362-E1 udvides. Område 1361-BE1 reduceres med enkelte mindre områder og bestemmelserne justeres. Område 1361-O1 reduceres, idet den sydligste del ændres til boligområde 1361-B2. Der udlægges ligeledes nye rammeområder 1362-L1 og 1362-L2 for afgrænsede landområder og 1362-BE1 for et område til blandet bolig og erhverv langs Christiansfeldvej.

Det giver anledning til følgende ændringer i områdets rammekort samt de særlige anvendelsesbestemmelser:

Rammekort



Gældende rammekort - Kommuneplan 2010-2021.



Nyt rammekort - Kommuneplantillæg 8.

Rammebestemmelser

Nuværende særlige rammebestemmelser der ændres

SÆRLIGE ANVENDELSESBE-STEMMELSER	BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG UDFORMNING	MILJØFORHOLD, TRAFIK, FRIAREALER OG FORSYNING
1361 Stepping syd		
Lokalt erhvervsområde - E1 Området udlægges til ikke generende erhverv i forhold til omgivende boligområder.	Bebyggelsesprocent højst 40. Bebyggelsens højde indtil 11 meter. Skiltning kun med tilladelse i henhold til Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune.	Området udlægges til kollektiv varmforsyning. Der kan tillades virksomheder svarende til miljøklasse 1 - 2.
Offentligt område - O1 Området udlægges til offentlig formål som skole, institution, forsamlingshus, idræt og lignende. Der tillades bolig i tilknytning til den enkelte institution.	Bebyggelse indtil 1½ etage og 8,5 meter. Bebyggelsen skal have en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige arkitektur og byggetradition, og således at eksisterende terræn og beplantningsforhold respekteres. Skiltning kun med tilladelse i henhold til Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune . KA, bevaringsværdi, side 48 og 49.	Området udlægges til kollektiv varmforsyning.
Offentligt område - O2 Området udlægges til offentlig formål som kirke og kirkegård samt tilhørende bebyggelse.	Bebyggelsen skal have en udformning og et materialevalg, som er i overensstemmelse med den stedlige arkitektur og byggetradition, og således at eksisterende terræn og beplantningsforhold respekteres. Skiltning kun med tilladelse i henhold til Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune. KA, bevaringsværdi, side 48 og 49.	Området udlægges til kollektiv varmforsyning.
1362 Stepping nord		
Lokalt erhvervsområde - E1 Området udlægges til ikke generende erhverv i forhold til omgivende boligområder og kirkeomgivelserne.	Bebyggelsesprocent højst 40. Bygningshøjde indtil 11 meter. Skiltning kun med tilladelse i henhold til Regulativ for facader og skilte i Kolding Kommune.	Området udlægges til kollektiv varmforsyning. Der kan tillades virksomheder svarende til miljøklasse 1 - 2.

Rammebestemmelser

Forslag til nye særlige rammebestemmelser

SÆRLIGE ANVENDELSESBE-STEMMELSER	BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG UDFORMNING	MILJØFORHOLD, TRAFIK, FRIAREALER OG FORSYNING
1361 Stepping syd		
<p>Haveboligområde – B1 og B2 Området udlægges til boligformål og fælles anlæg for områdets beboere. Området skal overføres til byzone.</p>	<p>Bebyggelsesprocent højst 30, Bebyggelse indtil 2 etager og 8,5 meter.</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning.</p>
<p>Lokalt erhvervsområde – E1 Området udlægges til ikke generende erhverv i forhold til omgivende boligområder og kirkeomgivelserne. Området skal overføres til byzone.</p>	<p>Bebyggelsesprocent højst 40. Bygningshøjde indtil 11 meter.</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning. Der kan tillades virksomheder svarende til miljøklasse 1 - 3.</p>
<p>Offentligt område – O1 Området udlægges til offentlig formål som skole, institution, forsamlingshus, idræt og lignende. Der tillades bolig i tilknytning til den enkelte institution.</p>	<p>Bebyggelse indtil 2 etager og 8,5 meter.</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning.</p>
<p>Offentligt område – O2 Området udlægges til offentlig formål som kirke og kirkegård samt tilhørende bebyggelse. Området fastholdes i landzone.</p>	<p>Bebyggelse indtil 2 etager og 8,5 meter. Stepping kirke kan dog tillades som oprindelig opført. KA - Bevaringsværdi, side 48</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning.</p>

Rammebestemmelser

Forslag til nye særlige rammebestemmelser:

SÆRLIGE ANVENDELSESBE-STEMMELSER	BEBYGGELSENS PLACERING, OMFANG OG UDFORMNING	MILJØFORHOLD, TRAFIK, FRIAREALER OG FORSYNING
1362 Stepping nord		
<p>Lokalt erhvervsområde - E1 Området udlægges til ikke generende erhverv i forhold til omgivende boligområder. Området skal overføres til byzone.</p>	<p>Bebyggelsesprocent højst 40. Bebyggelsens højde indtil 11 meter.</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning. Der kan tillades virksomheder svarende til miljøklasse 1 - 3.</p>
<p>Blandet bolig og erhverv - BE1 Området udlægges til blandet bolig og erhverv. Området fastholdes i landzone.</p>	<p>Bygninger registreret med høj bevaringsværdi (kategori 1-3) må ikke uden Byrådets tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. KA Bygningsværdi - side 48</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning.</p>
<p>Landområde - L1 Området udlægges til grønt område. Området fastholdes i landzone.</p>	<p>Bygninger registreret med høj bevaringsværdi (kategori 1-3) må ikke uden Byrådets tilladelse nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, dog undtaget indvendig ombygning, som ikke ændrer bebyggelsens ydre karakter. KA Bygningsværdi -side 48</p>	<p>Området udlægges til kollektiv varmforsyning.</p>
<p>Landområde - L2 Området udlægges til jordbrugsformål og grønt område. Området fastholdes i landzone.</p>	<p>Området må ikke bebygges.</p>	<p>Beplantning på arealer ved Langforte skal holdes lavt af hensyn til indblik til kirken.</p>

Vedtagelsespåtegning

Forslag til kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget til offentliggørelse
Kolding Byråd den 20.februar 2012, sag nr.15.



Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i Lokal-Bladet Budstikken Kolding og i Tyrstrup Herreds Tidende den 29. februar 2012

Kommuneplantillæg nr. 8 er vedtaget endeligt.
KOLDING BYRÅD, den 11. juni 2012, sag nr. 16



Jørn Pedersen
Borgmester

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i Lokal-Avisen Budstikken i Tyrstrup Herreds Tidende den 20. juni 2012



Kolding
Kommune

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Plan

Nytorv 11
6000 Kolding
Telefon 79 79 79 79
Telefax 79 79 13 70
EAN 5798005310501
E-mail
byogudvikling@kolding.dk
www.kolding.dk

Dato 15. juni 2012
Sagsnr. 11/9916
Løbenr. 94396/12
Sagsbehandler
Dorte Astrup Skøtt Aagaard
Direkte telefon 79 79 13 13
E-mail dosk@kolding.dk

«ANAVN»
«ACONAVN»
«AADRESS»
«AUDVADR»
«APOST»

Endelig vedtagelse af tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021 og lokalplan 1361-21 – Stepping en lokalby

Byrådet vedtog den 11. juni 2012 kommuneplantillæg 8 og lokalplan 1361-21, Stepping – en lokalby.

Offentlig bekendtgørelse sker i Lokalavisen Budstikken onsdag den 20. juni 2012.

Se vedlagte annonce for oplysninger om eventuelle ændringer af planerne i forhold til de offentliggjorte forslag samt retsvirkninger og klagevejledning.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding og på www.kolding.dk/kommuneplan og www.kolding.dk/lokalplan

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

Hvis der er spørgsmål, er I velkommen til at kontakte mig.

Venlig hilsen

Lene Ohlmann

Arkitekt

Tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021 og lokalplan 1361-21 Stepping – en lokalby

Byrådet har den 11. juni 2012 vedtaget tillæg 8 til Kommuneplan 2010-2021 og lokalplan 1361 Stepping – en lokalby.

Kommuneplantillægget justerer rammeafgrænsningen og bestemmelserne for områderne 1361-BE1, 1361-O1, 1361-E1 og 1362-E1. Den sydligste del af 1361-O1 ændres til boligområde 1361-B2. Herudover udlægges nye rammeområder 1362-L1 og 1362-L2 for landområder og 1362-BE1 for et blandet bolig- og erhvervsområde langs Christiansfeldvej.

Tillægget er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 29. februar 2012, på følgende punkter.

- Afgrænsningen er reduceret, idet det ny udlagte erhvervsareal ved Nørre Allé er udtaget af kommuneplantillægget.

Lokalplanen åbner mulighed for byudvikling og sikrer samtidig de kulturhistoriske værdier. Med lokalplanen overføres hovedparten af Stepping fra landzone til byzone.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 29. februar 2012 på følgende punkter

- Anvendelsesbestemmelserne for område 1 (blandet bolig og erhverv) er udvidet, således at der kan etableres funktioner såsom skole og institution.
- Afgrænsningen er reduceret, idet det ny udlagte erhvervsareal ved Nørre Allé er udtaget af lokalplanen.

Endvidere er der foretaget redaktionelle ændringer.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse 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. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.



Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses hos By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding og på www.kolding.dk/kommuneplan og www.kolding.dk/lokalplan.

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

SÅDAN KLAGER DU

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? Klager skal sendes til Natur- og Miljøklagenævnet, så vidt muligt elektronisk pr mail til nmkn@nmkn.dk ellers pr. brev til Natur- og Miljøklagenævnet, Rentemestervej 8, 2400 København.

Hvad er klagefristen? Onsdag den 20. juli 2012.

Hvad er lovgrundlaget? Lov nr. 937 af 24/09 2009 om planlægning.

Hvad koster det at klage? 500 kr. for privatpersoner og 3.000 kr. for andre klageberettigede. Gebyret vil efter modtagelse af klagen blive opkrævet af Natur- og Miljøklagenævnet. Nærmere vejledning om klage og gebyr findes på www.kolding.dk/lokalplaner og www.nmkn.dk.

Søgsmålsfrist: Søgsmaal til prøvelse af afgørelsen ved domstolene, skal være anlagt inden 6 måneder fra i dag.