



Kolding Kommune

Lokalplan 0522-11



0522-11

Drejens Boligby

- et haveboligområde i værdifuldt landskab

10. december 2002

Indhold

Indledning 1

Lokalplanområdets beliggenhed 1

Baggrund og formål 2

Bestemmelser 5

§ 1 Formål 5

§ 2 Område og zonestatus 5

§ 3 Områdets anvendelse 7

§ 4 Udstykninger 9

§ 5 Veje og stier 12

§ 6 Ledningsanlæg 18

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 21

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 31

§ 9 Ubebyggede arealer 33

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 35

§ 11 Bevaring af bebyggelse 36

§ 12 Ophævelse af lokalplan 36

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 36

§ 14 Grundejerforening 36

§ 15 Servitutter 37

§16 Påtaleret 37

VEDTAGELSESPÅTEGNING 37

Retsvirkninger 39

Redegørelse 40

Eksisterende forhold 40

Lokalplanens indhold 40

Naturforhold 40

Boligbebyggelser 41

Trafik 41

Skovbyggelinie 42

Eksisterende bebyggelse 42

Affaldshåndtering 42

Miljøforhold 42

Økologi i planlægning og byggeri 42

Agenda 21 - naturmiljøvurdering 42

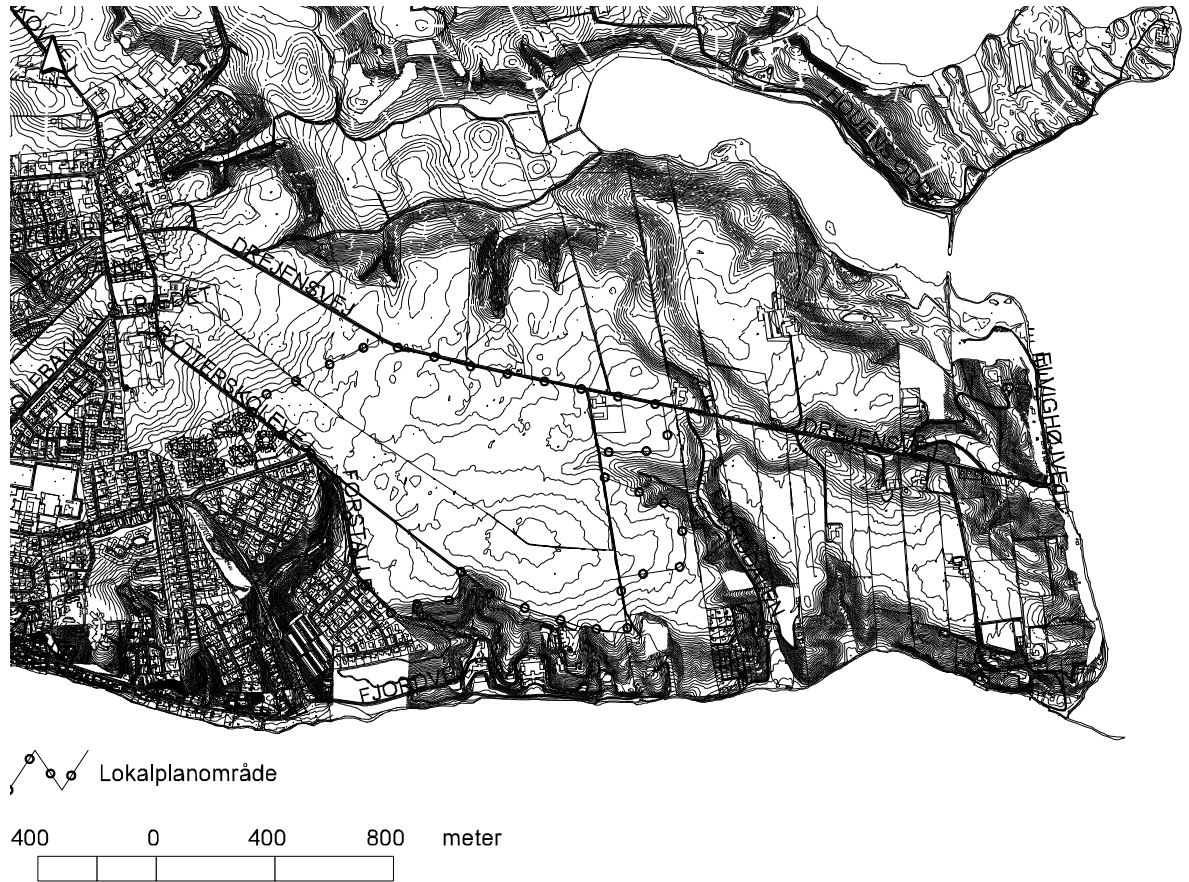
Forhold til øvrig planlægning for området 44

Regionplan 2001-2013 44

Kommuneplan 2001-2009 44

Andet 45

Indledning



Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanens område er et jordbrugsområde øst for Strandhuse, mellem Drejensvej, Fjorddalen, Koldingfjordskoven og Harevænget - Rensdyrvænget. Fra Rensdyrvænget til Drejensvej er områdets grænse bestemt af et ledningstracé for transmission af overskudsvarme fra Skærbækværket.

Områdets udstykning i få, langstrakte marker er dannet af levende hegn og skel, der tegner lige linier fra Nr. Bjert mod fjorden. Terrænet er svagt kuperet med højeste punkt på en aflang bakkedannelse i den sydøstlige del.

Mod Nr. Bjert hæver terrænet sig som en jævnt skrånende slette. Nord for Drejensvej møder øjet græsningsarealer og skræntskove ved Eltang Vig. Øst for området ligger Fjorddalen, en slugtdannelse, der deler Drejenshalvøen. I syd er der udsyn til fjorden mellem sommerhusområdet Fjorddalen og Koldingfjordskoven.

Lokalplanområdet omfatter i alt cirka 90 ha.

Baggrund og formål

Lokalplanen er udarbejdet for at gøre det muligt at bebygge området efter idéerne i det forslag, der fik 1. præmie den 22. maj 2001 i arkitektkonkurrencen om Drejens Boligby.

Det skal derfor være muligt

- at plante skove som grønne bånd på tværs af området
- at opføre boligbebyggelser på storparceller langs skovene
- at anlægge åbne fællede mellem rækkerne af storparceller og skovbånd
- at udstykke til opførelse af punkthuse i lysninger i skovbåndene
- at udstykke sokkelgrunde til fritliggende boliger skjult i bevoksning, som østlig afslutning af områdets bebyggelse

Konkurrenceforslaget, der fik førstepræmie i arkitektkonkurrencen om Drejens Boligby i maj 2001, er siden blevet bearbejdet i et samarbejde mellem konkurrencevinderen som konsulent og forvaltningen.

Resultatet heraf er Drejenskataloget, der indeholder beskrivelser og illustrationer af baggrund og ideer for områdets udvikling som boligby i værdifuldt landskab.

Drejenskataloget er en vejledning til inspiration og information for bygherrer og andre interessenter i området.

Kataloget og arbejdet med det har været grundlag for lokalplanforslaget.

Det er således en forudsætning, at forøge områdets naturindhold. Det kan blandt andet ske gennem dannelse af særlige biotoper de steder, hvor der er lavninger i terrænet, og hvor vækstvilkårene derfor afviger fra det almindelige i jordbrugsområdet.

Eksisterende jorddige og levende hegn skal indgå i områdets skovplantninger og nye, særlige biotoper. Levende hegn skal vige for områdets fællede, men bliver i øvrigt i vid udstrækning bevaret. Områdets hovedsti følger eksisterende hegn. Levende hegn i områdets østlige del må vige for dannelse af storparceller med andre linier end hegnene.

Områdets bebyggelse skal kunne danne levende boligmiljøer, forskellige i bebyggelsesform og arkitektur fra storparcel til storparcel. Enfamiliehuset til helårsbeboelse skal være grundstammen i områdets bebyggelser, enten som fritliggende eller sammenbyggede boliger. Nærmest Nr. Bjert skal det være muligt at opføre boliger med vandrette lejlighedsskel, altså etageboliger, men i bygninger med blot to til tre etagers højde.

I områdets skovbånd skal der være fritliggende bebyggelse med højst to boliger på hver etage. Længst mod øst skal bebyggelsen i de to områder have facader i træ på en måde, der er velegnet til at gå i et med løvtræer i den skovlignende bevoksning, der skal omgive husene og give læ og skjul. Bebyggelsen skal ligge

på sokkelgrunde som enfamiliehuse i tre etager. Tredje etage skal være en tagterrasse.

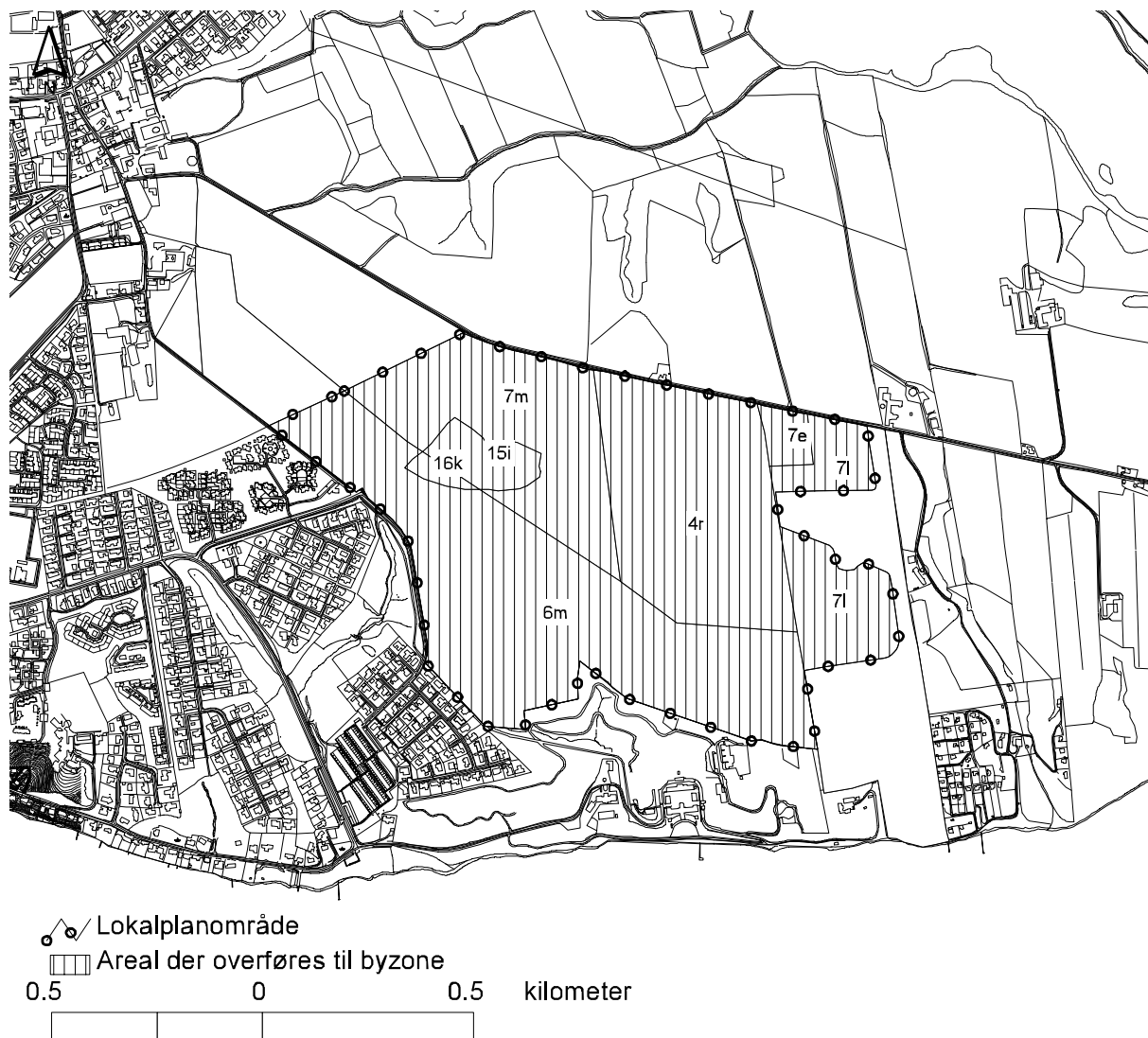
Storparcellerne, punkthusene i skovbåndene og villaerne i de to områder med sokkelgrunde skal have vejadgang fra blinde veje, stamveje, der udgår fra Drejensvej. Eneste undtagelse er de to storparceller lige øst for Harevænget, der får adgang fra Harevænget og kun derfra.

Stamvejene skal følge de sydøstvendte skovbryn, bortset fra den nordligste. Den nordligste stamvej skal anlægges uden for lokalplanområdet, nord for første skovbånd, der også ligger udenfor. Det giver mulighed for, at stamvejen senere kan betjene et område til skoleafdeling og daginstitutioner nær Lyshøjskolen.

Adgang til det samlede område skal ske ved forlægning af Drejensvej til Nr. Bjert, som Kolding Byråd har ønsket, eller en alternativ løsning. Vejle Amt udarbejder VVM-redegørelse (vurdering af virkninger for miljøet) og regionplantillæg.

Hovedstier i området skal følge linier, som de gamle hegn er med til at danne, fra Nr. Bjert mod Kolding Fjord. Stier til områdets storparceller skal følge stamvejene. Andre stier skal forbinde skove, fællede og storparceller.

Der skal kunne køre bybus fra Forstalle gennem en del af området.



Kortbilag 1 Lokalplanområde

Bestemmelser

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

§ 1 Formål

Lokalplanens formål er

- plantning af skove som grønne bånd på tværs af Drejenshalvøen
- opførelse af boligbebyggelse på storparceller langs skovene
- anlæg af åbne fællede mellem rækker af storparceller og skovbånd
- udstykning af cirkulære lysninger til opførelse af punkthuse i skovbåndene
- udstykning af sokkelgrunde til fritliggende boliger skjult i bevoksning, som østlig afslutning af områdets bebyggelse
- sikring af ensartede bebyggelsesforhold inden for storparcellerne
- forøgelse af områdets naturindhold gennem dannelse af særlige biotoper
- bevaring af eksisterende jorddige og levende hegn sammen med områdets skovplantninger og særlige biotoper
- linieføring af veje og stier til understregning af væsentlige træk i landskabet
- placering af bebyggelse og udformning af friarealer med gode opholdsmuligheder og sikre trafikforhold

§ 2 Område og zonestatus

2.1

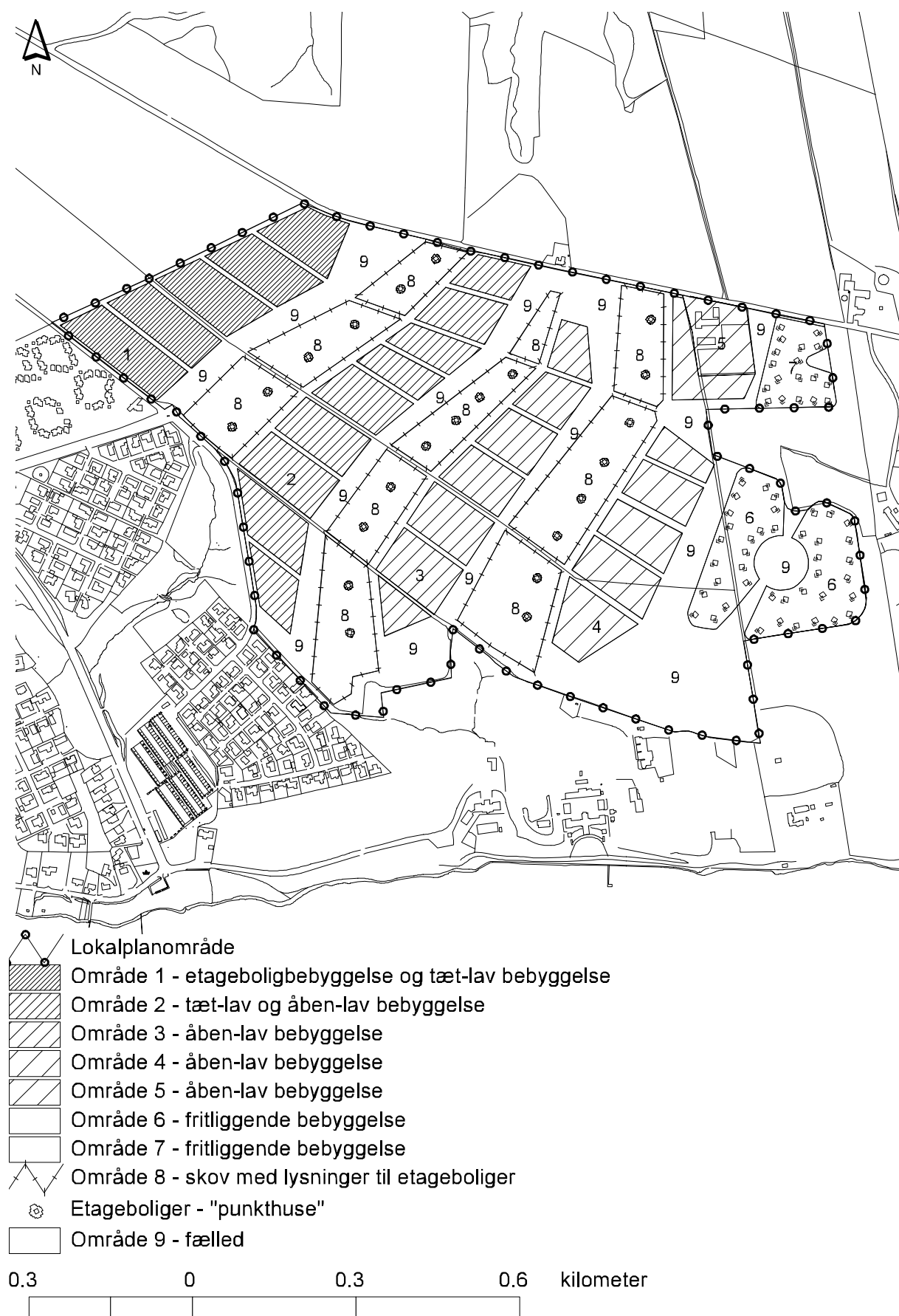
Lokalplanen afgrænses mod vest af Harevænget og Rensdyrvænget, mod nord af landbrugsareal og Drejensvej, mod øst af landbrugsareal ved Fjorddalen og mod syd af Koldingfjordskoven. Lokalplanens afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 4r, 7e, 15i, 16k og dele af 6m, 7m og 7l Nr. Bjert By, Nr. Bjert og alle parceller, der efter den 11. juni 2002 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 og 9 som vist på kortbilag 2.

2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2.1 nævnte område, som på kortbilag 1 er vist med en lodret skravering, fra landzone til byzone.



Kortbilag 2 Områdeinddeling

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Område 1 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse og bebyggelsen må kun bestå af etageboligbebyggelse og enfamiliehuse i form af tæt-lav bebyggelse.

3.2

Område 2, 3, 4, 5, 6 og 7 må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse og bebyggelsen må kun bestå af enfamiliehuse, i område 2 i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse, i område 3, 4 og 5 i form af åben-lav bebyggelse og i område 6 og 7 i form af fritliggende bebyggelse.

3.3

Område 8 må kun anvendes til grønt område, fredskov, med lysninger til etageboligbebyggelse, som vist på kortbilag 2.

3.4

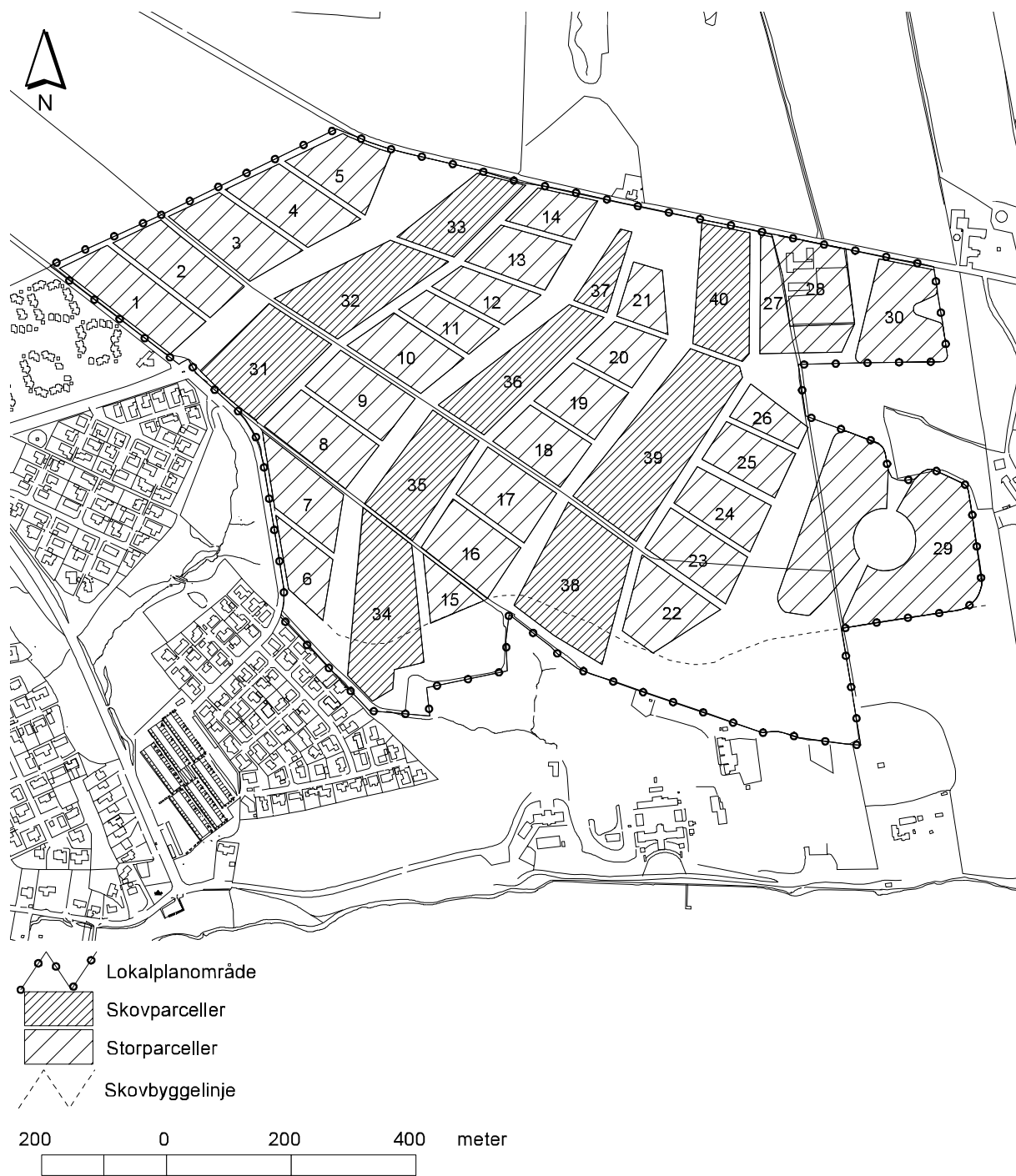
Område 9 må kun anvendes til grønt område, åben fælled, med sti og vej. Arealet udlægges til placering af nødvendige regnvandsbassiner, inklusive særlige biotoper, jf. kortbilag 4. Arealet reserveres samtidig til redningsberedskabsformål.

3.5

I område udstykket til individuel boligbebyggelse må der kun opføres eller indrettes én bolig på hver parcel.

3.6

Bortset fra område 9 kan der inden for området tillades opført transformerstation eller tilsvarende mindre teknisk bygning til områdets forsyning. Der kan tillades opstilling af en varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til kollektiv varmforsyning.



Kortbilag 3 Storparceller

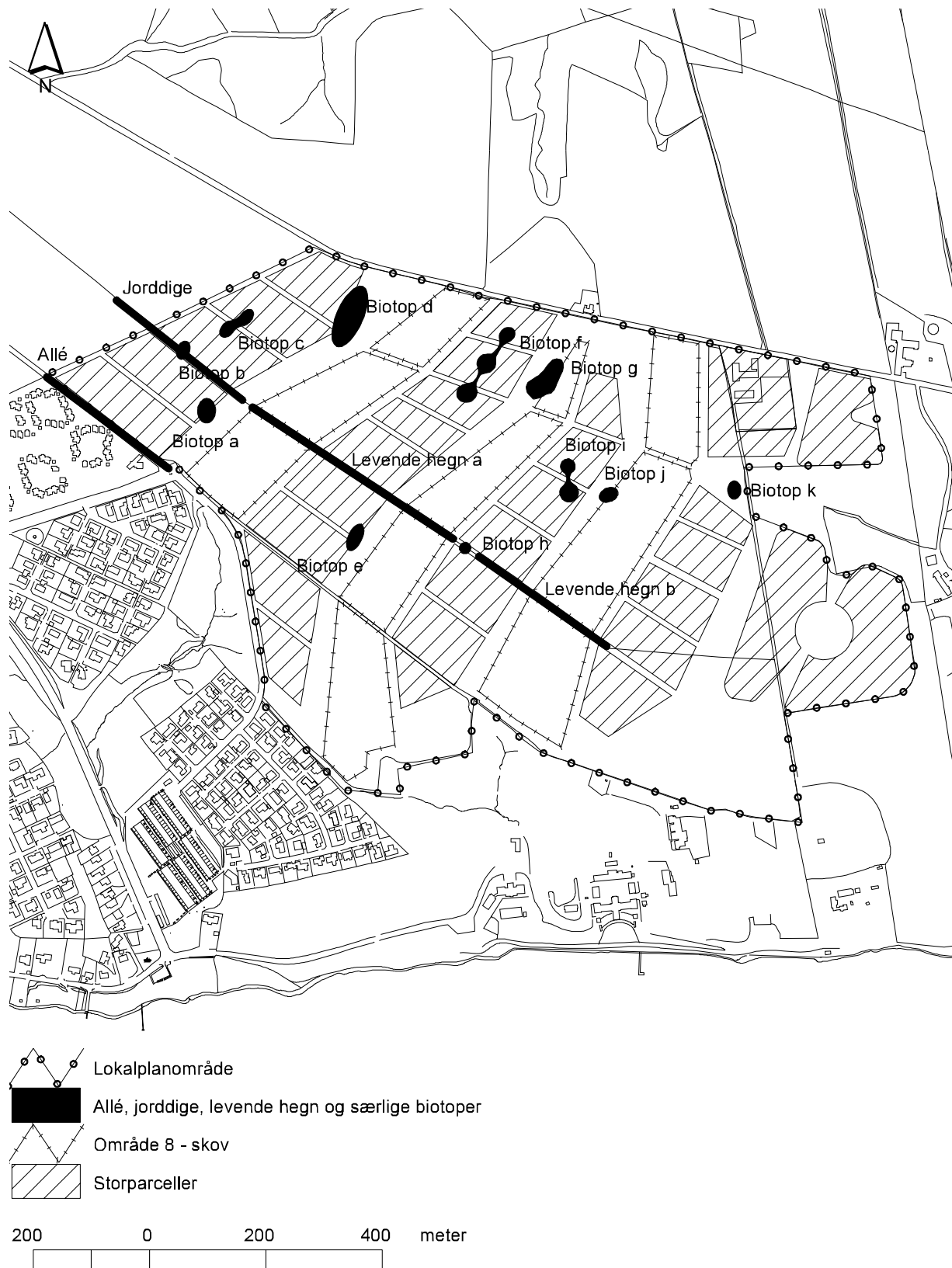
§ 4 Udstykninger

4.1

Udstykning skal ske efter den opdeling i storparceller, der er vist på kortbilag 3 og med arealer, mindste grundstørrelser og mindste grundbredde eller facade-længde som angivet i tabel 1.

Område	Storparcel	Arealer m2	Boligart	Mindste grundstørrelse m2	Mindste grundbredde eller facade- længde m
1	1	16.100	Etage/tæt-lav	-/120	-/6
-	2	13.700	Etage/tæt-lav	-/120	-/6
-	3	14.100	Etage/tæt-lav	-/120	-/6
-	4	13.400	Etage/tæt-lav	-/120	-/6
-	5	11.300	Etage/tæt-lav	-/120	-/6
2	6	7.800	Åben-lav	540	15
-	7	12.000	Åben-lav	540	15
-	8	13.500	Tæt-lav/åben-lav	120/540	6/18
-	9	12.100	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
-	10	13.400	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
-	11	7.300	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
-	12	7.800	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
-	13	9.900	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
-	14	7.100	Tæt-lav/åben-lav	120/480	6/18
3	15	5.000	Åben-lav	480	15
-	16	12.800	Åben-lav	480	15
-	17	12.400	Åben-lav	480	15
-	18	10.300	Åben-lav	480	15
-	19	9.600	Åben-lav	480	15
-	20	8.100	Åben-lav	480	15
-	21	6.300	Åben-lav	480	15
4	22	12.700	Åben-lav	480	15
-	23	12.000	Åben-lav	480	15
-	24	11.200	Åben-lav	480	15
-	25	9.500	Åben-lav	480	15
-	26	5.900	Åben-lav	480	15
5	27	11.400	Åben-lav	480	15
-	28	14.300	Åben-lav	480	15
6	29	61.200	Fritliggende	180	9
7	30	17.600	Fritliggende	180	9

Tabel 1 Oversigt over storparcellers arealer, mindste grundstørrelser og grundbredder



Kortbilag 4 Særlige biotoper

4.2

Udstykning af storparceller skal respektere de særlige biotoper a-k, der er vist på kortbilag 4. Udstykning af parceller skal friholde de særlige biotoper, der skal udlægges som fællesarealer og vedligeholdes af grundejerforeningen.

4.3

På den enkelte storparcel i område 1 skal der ikke ske udstykning, men ved opførelse af mere end ét enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal udstykning kunne ske, jf. byggelovens § 10A.

4.4

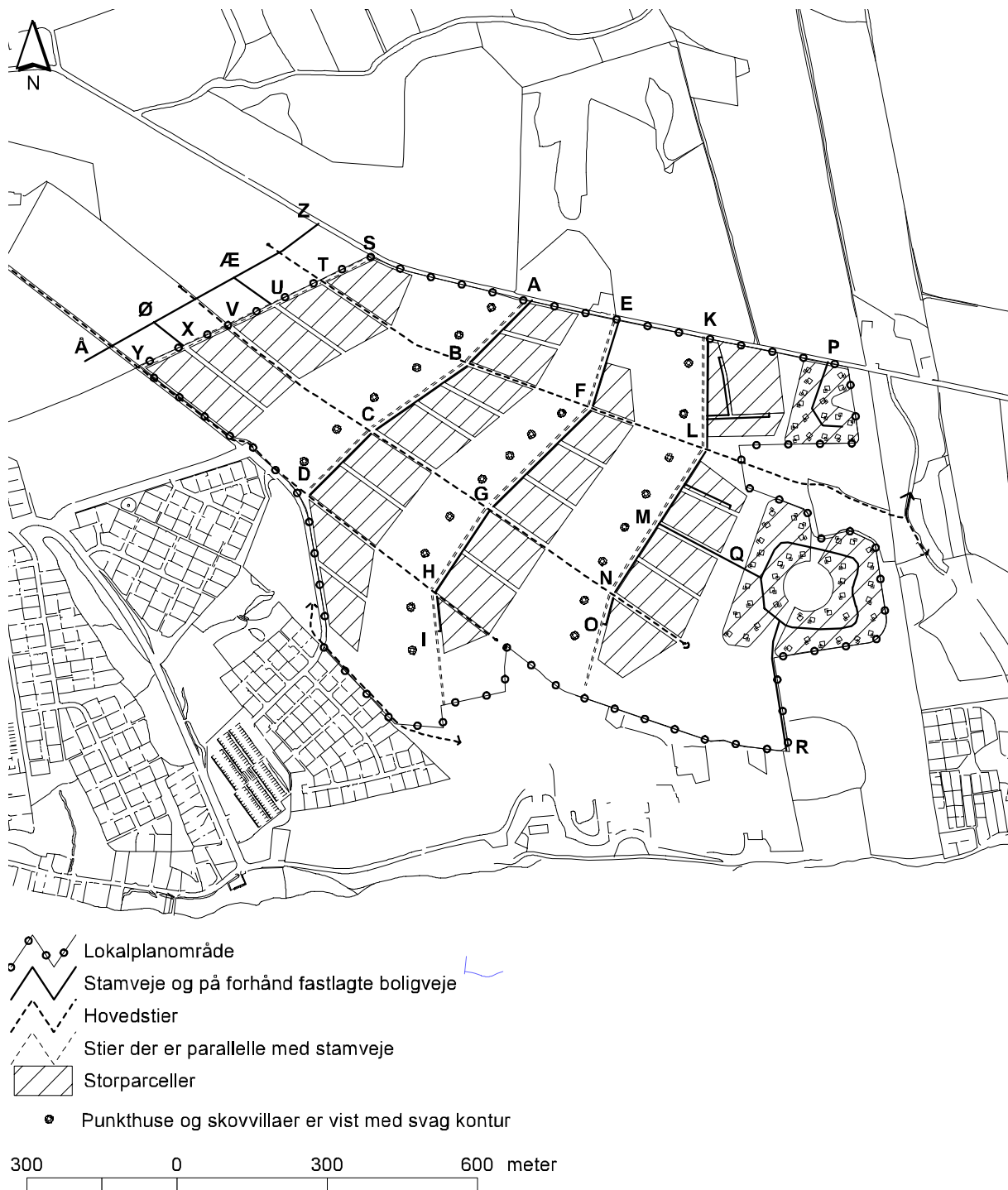
På den enkelte storparcel i område 2, 3, 4 og 5 tillades udstykning med grundstørrelse mindre end 700 m², som angivet i tabel 1. Det er en betingelse, at fælles friareal i storparcellen udgør mindst 15+k procent af storparcellens samlede grundareal, hvor k er antallet af boliger, der overstiger 10 boliger pr. ha. De særlige biotoper indgår som del af fællesarealet.

4.5

I område 6 og 7, fritliggende bebyggelse, skal udstykning ske som sokkelgrunde, inklusive befæstet adgangsareal og terrasse (se bindende principskitse i, ad § 7.4). Grundene må højst være 240 m² store. De skal være formet med et kvadratisk byggefelt til selve beboelsen. Udstykningens kvadrater, og dermed grundene, skal have skiftende retninger i forhold til nord - syd. Grundenes retninger skal variere indbyrdes med vinkler på mindst 7,5 grader i forhold til nabo og genbo.

4.6

I område 8, fredskov, tillades udstykning af parceller til etagebebyggelse med en placering vist som bindende princip på kortbilag 2 (se bindende principskitse k, ad § 7.5). Grundene må højst være 1.010 m² store. De skal være formet over et kvadratisk byggefelt med sidelinie 21 m til selve beboelsen og desuden rumme opholdsareal og areal til parkering. Grundenes og dermed bebyggelsens retning må højst variere 22,5 grader i forhold til nord - syd. Afstand fra grund til storparcellens ydre skovbryn skal være mindst 12 meter. Afstand mellem sokkelgrunde skal mindst være 5 meter.



Kortbilag 5 Veje og stier

§ 5 Veje og stier

5.1

Areal til nye veje og stier udlægges som vist på kortbilag 5.

5.2

Stamvejene A-B-C-D, E-F-G-H-I og K-L-M-N-O (se kortbilag 5) udlægges med mindst 17 meters bredde inklusive sti og rabatter og anlægges som facade-løse, blinde veje i middel hastighedsklasse.

Krydsning af stier skal ske i niveau og med fartdæmpning.

Boligveje til og i storparceller udlægges enten med mindst 9 meters bredde som kombineret sti og vej anlagt i lav hastighedsklasse eller som opholds- og legeområde i medfør af færdselslovens § 40. Til storparcellerne nordligst i området udlægges, i retning fra Æ, en boligvej ved U mellem storparcellerne der og, i retning fra Ø, en boligvej ved X mellem storparcellerne der. Storparcellen ved S skal have adgang fra naboparcellen.

Til punkthuse i områdets skovbånd (se kortbilag 5) udlægges boligveje fra stamvejene A-B-C-D, E-F-G-H-I og K-L-M-N-O med mindste bredde på 11 meter og anlægges i lav hastighedsklasse.

5.3

Til fritliggende huse i område 6 udlægges vejen M-Q med mindst 9 meters bredde inklusive sti og rabatter og anlægges i lav hastighedsklasse. Boligvej i område 6 udlægges med mindst 6 meters bredde, forudsat ledningsanlæg ikke stiller større krav, og anlægges i lav hastighedsklasse.

5.4

Adgang fra Drejensvej til ejendommen Drejensvej 18 (del af matr. nr. 71 Nr. Bjert By, Nr. Bjert) udlægges som strækningen K-L-M-Q-R, som vist på kortbilaget.

5.5

Ved P tillades adgang til storparcel 30. Boligvej udlægges her med mindst 6 meters bredde, forudsat ledningsanlæg ikke stiller større krav, og anlægges i lav hastighedsklasse.

5.6

Stien V-C-G-N og videre til fælded øst for udlægges som hovedsti med mindst 12 meters bredde, inklusive bevaring af jorddige og levende hegn. Krydsning af særlig biotop b og h (se kortbilag 4) skal ske på bro.

5.7

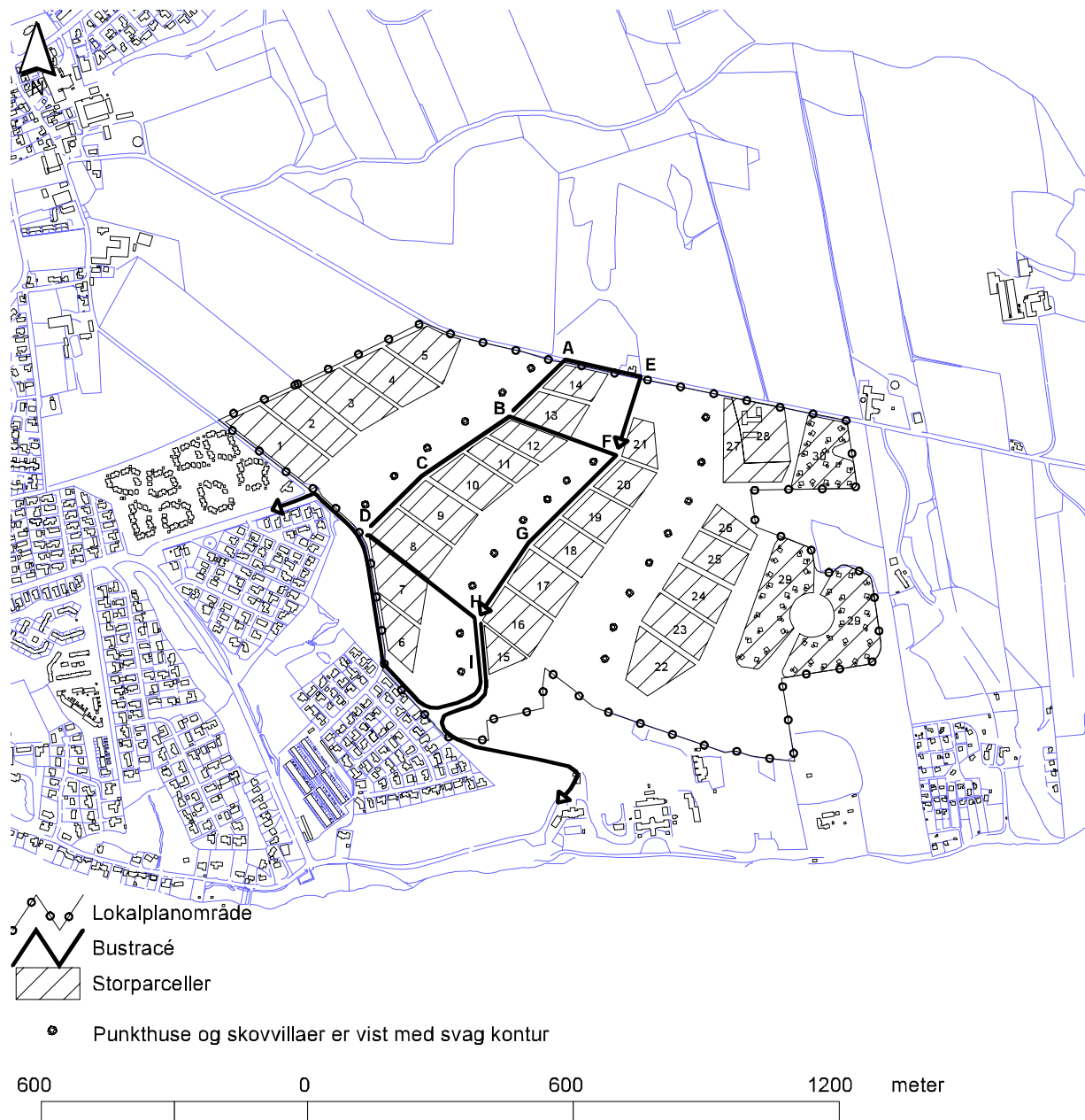
Stien T-B-F-L og videre i eksisterende slugt udlægges med mindst 9 meters bredde. Krydsning af særlig biotop d og f (se kortbilag 4) skal ske på bro.

5.8

Stien Y-D-H og videre til fælded og skov øst for udlægges nord for Forstalle som en mindst 6 meter bred rabat (ved siden af eksisterende markvej fra Nr. Bjert) og syd for Forstalle med en samlet bredde på mindst 9 meter. Stien skal sikres som sti ved etablering af spærring for motorkørende fra Forstalle - Harevænget.

5.9

Stier mellem storparceller udlægges med mindst 9 meters bredde. Krydsning af de særlige biotoper c, e og f (se kortbilag 4) skal ske på bro.



Kortbilag 6 Muligheder for kørsel med bybus

5.10

Følgende strækninger af veje og stier udlægges som tracé for bybus, fra Harevænget via bussluse ved bogstav D (se kortbilag 6):

- Stien D-H, stamvejen H-I, gennem ny skov til tracé af eksisterende markvej ved boligområdet Harevænget og tilbage til vejen Harevænget, i retning Forstalle.
- Stamvejen D-C-B, stien B-F, stamvejen F-G-H-I, gennem ny skov til tracé af eksisterende markvej ved boligområdet Harevænget og tilbage til vejen Harevænget, i retning Forstalle.
- Stamvejen D-C-B-A, Drejensvej, stamvejen E-F-G-H-I, gennem ny skov til tracé af eksisterende markvej ved boligområdet Harevænget og tilbage til vejen Harevænget, i retning Forstalle.
- Som en af de oven for nævnte, men fra bogstav I gennem ny skov til tracé af eksisterende skovvej i retning Fjordvej 152, Dansk Sygeplejehistorisk Museum og eksisterende bybusrute.

Eventuelt bustracé langs boligområdet Harevænget skal respektere eksisterende markvej som en eksisterende sti.

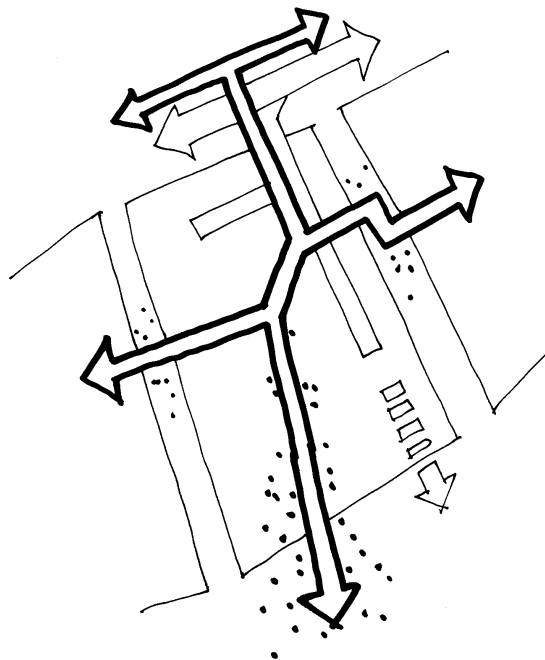


Illustration 1 - Eksempel på stiforløb gennem storparcel og til storparceller ved siden af. Med let streg vejadgang og anvisning af mulighed for at gå fra boligvej til fælled udenfor

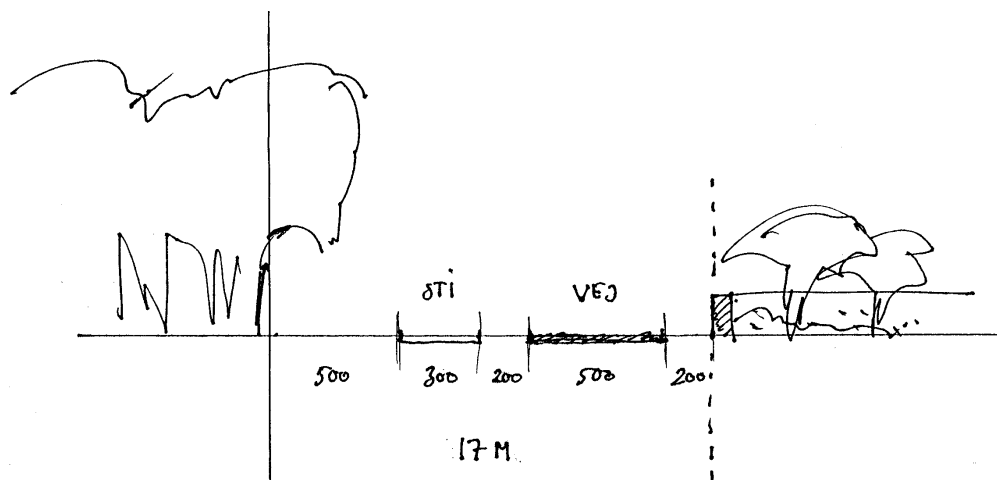


Illustration 2 – Skitseret profil af stamvej, se § 5.2

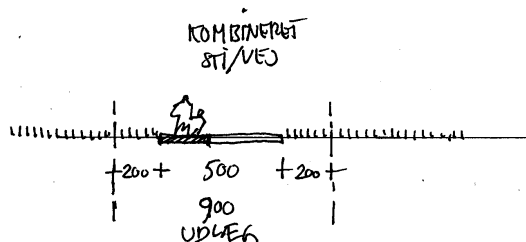


Illustration 3 – Skitseret profil af vej fra stamvej til boligparcel, se § 5.2

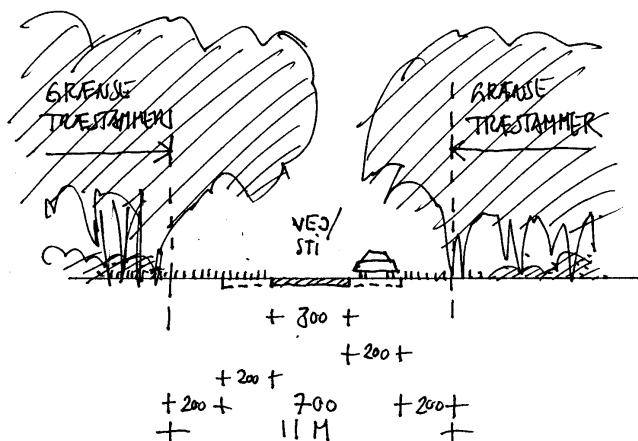


Illustration 4 – Skitseret profil af boligvej til punkthuse i fredskov, se § 5.2

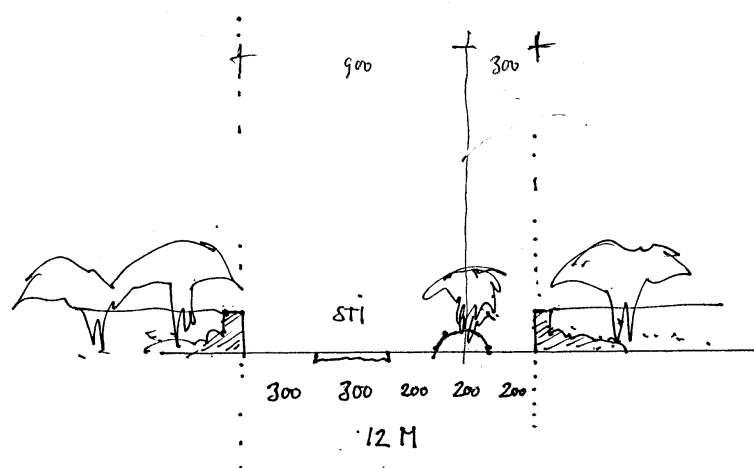


Illustration 5 – Skitseret profil af hovedsti ved jorddige, område 1 og 2, se § 5.6

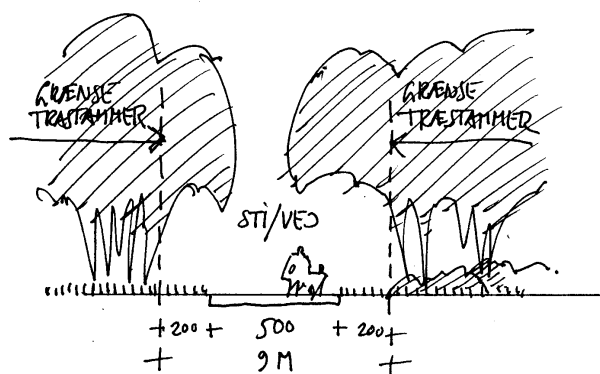


Illustration 6 – Skitseret profil af boligvej ved skovvillaer, område 6 og 7, se § 5.3

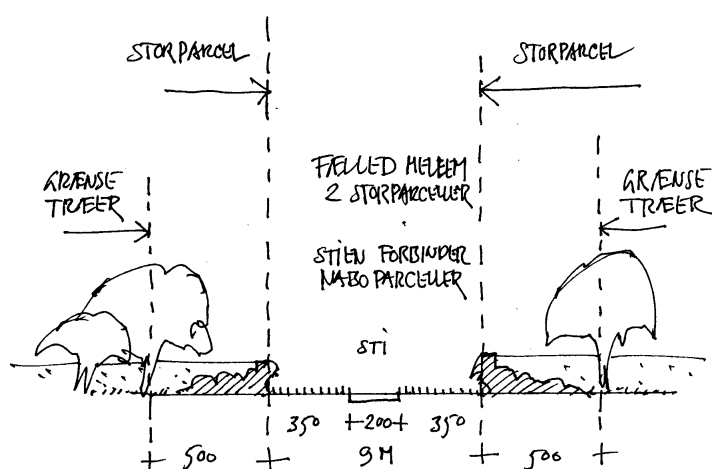


Illustration 7 – Skitseret profil af sti mellem to storparceller, se § 5.9

§ 6 Ledningsanlæg

6.1

El-ledninger må alene fremføres som jordkabler.

6.2

Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

6.3

Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for området - eller området skal tilknyttes et eksisterende fællesantenneanlæg. Fra nyetableret eller eksisterende fællesantenneanlæg skal der etableres tilslutningsmulighed til den enkelte bolig.

6.4

Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloaklednings midtlinie.

6.5

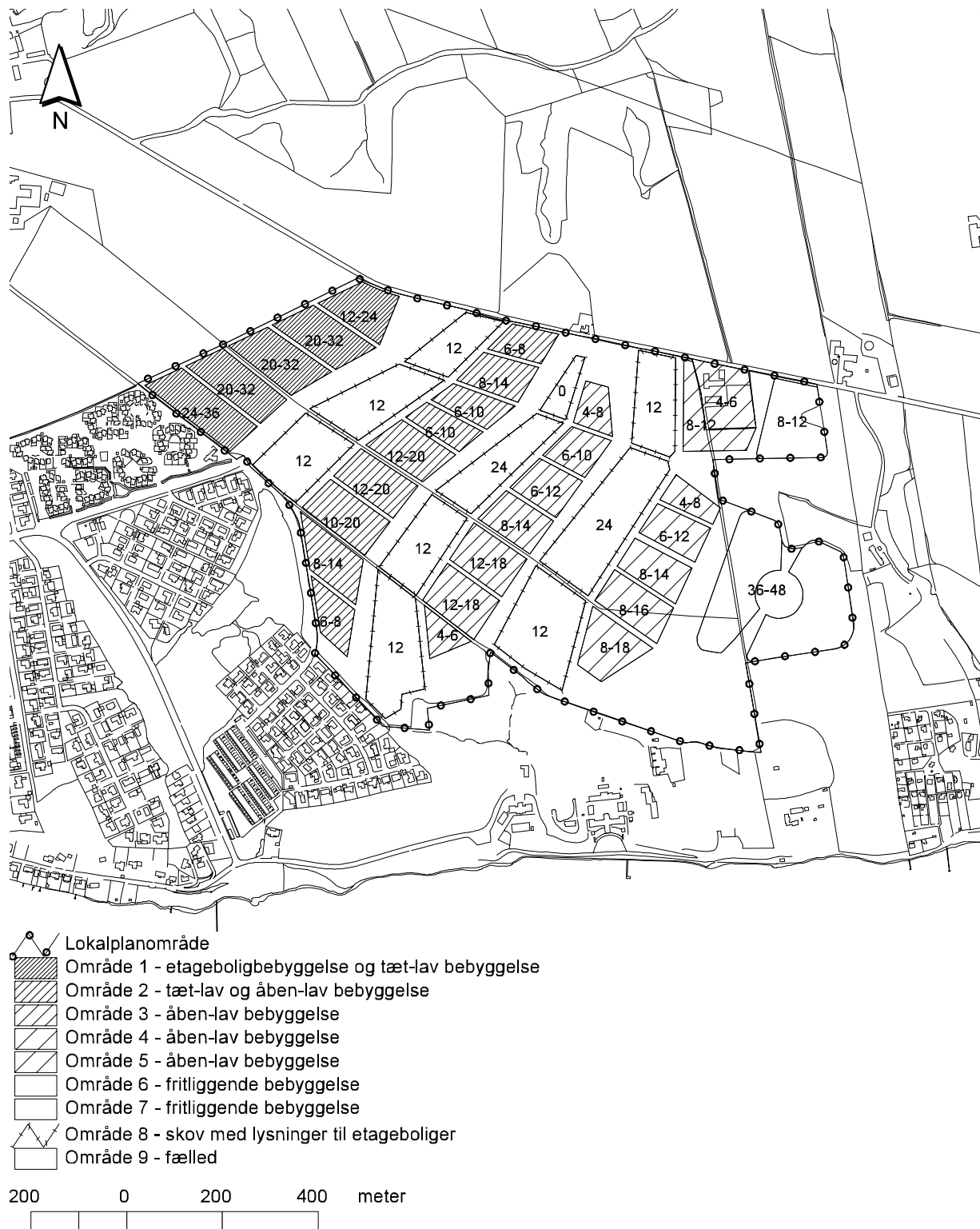
Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 6 meter fra midtlinie af eksisterende varmetransmissionsledning (TVIS-rørsystemet) langs lokalplanområdets grænse mod nord, mod landbrugsareal ved Nr. Bjert, og mod Drejensvej. For storparcel 5 gælder særlig begrænsning som følge af ledningstraceets krumning i hjørnet ved Drejensvej.

6.6

Bebyggelse i område 6 skal respektere eksisterende 10 kV jordkabel, hvis forløb i marken, fra Koldingfjordskoven til Fjorddalen, skal påvises af ejer (forsyningsselskabet TRE-FOR).

Område	Storparcel	Boligart	Mindste antal	Største antal	Bygningshøjde
1	1	Etage/tæt-lav	24	36	3 etager/11m
	2	Etage/tæt-lav	20	32	3 etager/11m
	3	Etage/tæt-lav	20	32	3 etager/11m
	4	Etage/tæt-lav	20	32	3 etager/11m
	5	Etage/tæt-lav	12	24	3 etager/11m
I alt			96	156	
2	6	Åben-lav	6	8	1 etage/6,5 m
	7	Åben-lav	8	14	1 etage/6,5 m
	8	T/Å lav	10	20	2 etager/8,5 m
	9	T/Å lav	12	20	2 etager/8,5 m
	10	T/Å lav	12	20	2 etager/8,5 m
	11	T/Å lav	6	10	2 etager/8,5 m
	12	T/Å lav	6	10	2 etager/8,5 m
	13	T/Å lav	8	14	2 etager/8,5 m
	14	T/Å lav	6	8	2 etager/8,5 m
I alt			74	124	
3	15	Åben-lav	4	6	2 etager/8,5 m
	16	Åben-lav	12	18	2 etager/8,5 m
	17	Åben-lav	12	18	2 etager/8,5 m
	18	Åben-lav	8	14	2 etager/8,5 m
	19	Åben-lav	6	12	2 etager/8,5 m
	20	Åben-lav	6	10	2 etager/8,5 m
	21	Åben-lav	4	8	2 etager/8,5 m
I alt			52	86	
4	22	Åben-lav	8	18	1 etage/6,5 m
	23	Åben-lav	8	16	1 etage/6,5 m
	24	Åben-lav	8	14	1 etage/6,5 m
	25	Åben-lav	6	12	1 etage/6,5 m
	26	Åben-lav	4	8	1 etage/6,5 m
I alt			34	68	
5	27	Åben-lav	8	12	1 etage/6,5 m
	28	Åben-lav	4	6	1 etage/6,5 m
I alt			12	18	
6	29	Fritliggende	36	48	3 etager/9 m
7	30	Fritliggende	8	12	3 etager/9 m
8	-	Etage	132	132	3 etager/11 m
1-8	1-30	-	444	644	-

Tabel 2 Oversigt over boligbebyggelsens art, omfang og bygningshøjde



Kortbilag 7 Bebyggelsens art og mindste henholdsvis største antal boliger fordelt på storparceller

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

I område 1 må etagebebyggelse/tæt-lav bebyggelse på den enkelte storparcel kun opføres efter et projekt til samlet opførelse.

Bebyggelsesprocenten for etagebebyggelse må ikke overstige 50.

For områdets storparceller gælder de bindende principskitser a og b.

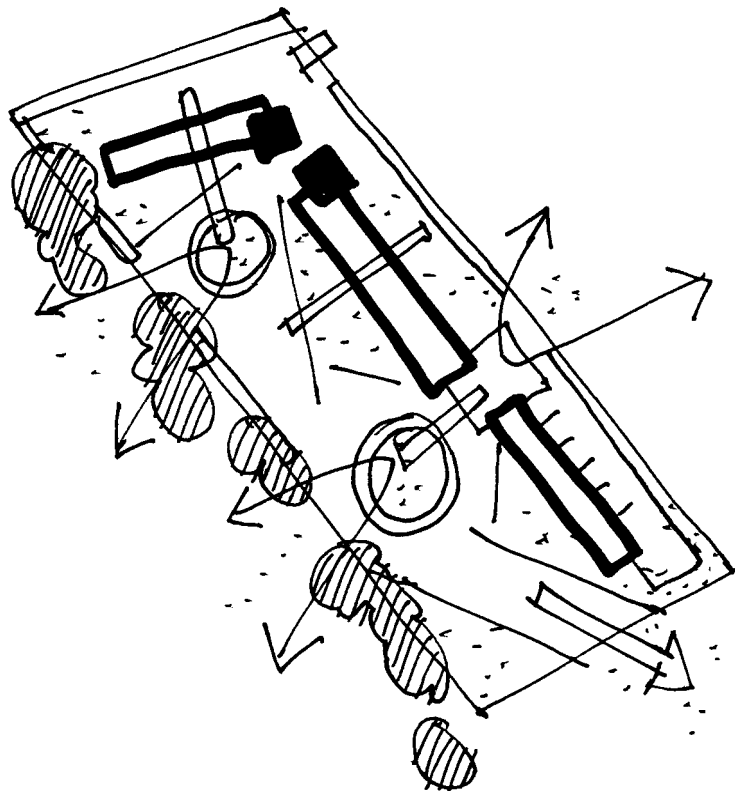
Mindst 10 procent af boligarealet på hver storparcel skal opføres i én etage.

Mindst 10 procent af boligarealet skal være beliggende i tredje etages højde, som mindst to adskilte bygninger, uden at være beliggende i lineær forlængelse af hinanden, men placeret i tilknytning til en betydende, større del af fællesarealerne.

Bebyggelserne skal have samme taghældning inden for den enkelte storparcel.

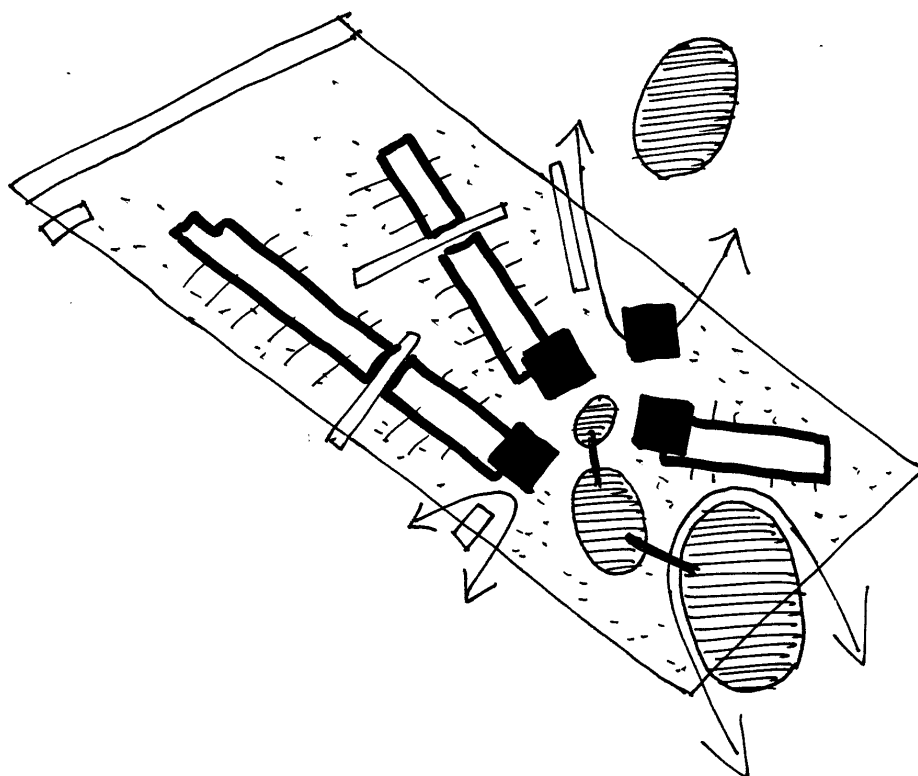
Taghældningen skal være ensidig og højst 15 grader.

Boligantal og bygningshøjder skal ligge inden for de størrelser, der er angivet i tabel 2.



Bindende principskitse a

- *bebyggelsen danner vinkel i storparcellens nordlige hjørne*
- *den større bygningshøjde, tre etager (markeret med sort) kun i vinklen ved storparcellens hjørne*
- *det fælles opholdsareal rummer afskærmede opholdspladser*
- *forbindelse til fælled har retning sydøst (pil)*
- *visuel kontakt og stiadgang til eksisterende allé i vest og naboparcel i øst (pile i buet form)*
- *indkørsel i hjørne af storparcel*



Bindende principskitse b

- bebyggelsen danner vinkler på storparcellen
- bygningerne møder hinanden med større bygningshøjde, tre etager (markeret med sort)
- to mindre søer (vandret skravering) hvor bygningerne møder hinanden og søerne har fald og retning mod fælled og forbindelse til særlig biotop. Princippet afhængigt af forekomst og placering af særlig biotop (kortbilag 4)
- fælles opholdsareal har i øvrigt ensartet udformning (prikket signatur)
- kontakt til fælled (stor pil i buet form)
- kontakt til naboparcel i vest og i øst (pile i buet form)
- sti til naboparcel i vest og i øst (figur krydser storparcellens grænse)
- indkørsel i hjørne af storparcel

7.2

I område 2 tillades tæt-lav/åben-lav bebyggelse på den enkelte storparcel.

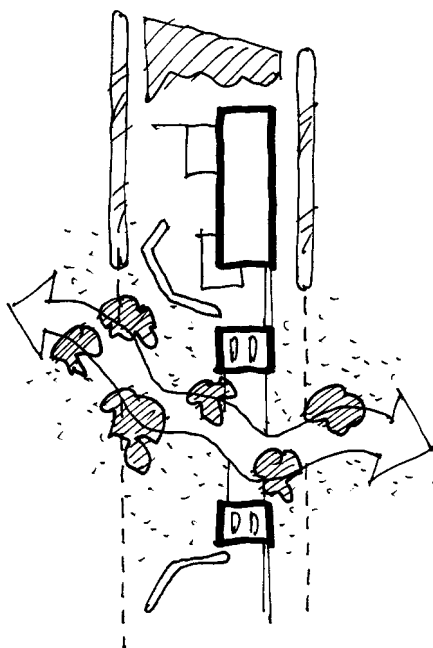
For områdets storparceller gælder de bindende principskitser c og e. For storparcellerne 8-14 gælder tillige den bindende principskitse d og de bindende principskitser a og b, bortset fra muligheden for tre etager.

Hvor der er udlagt bustracé langs storparcel udelukkes gående adgang til den enkelte bolig eller parcel, jf. § 5.10.

Bebyggelserne skal have samme taghældning inden for den enkelte storparcel.

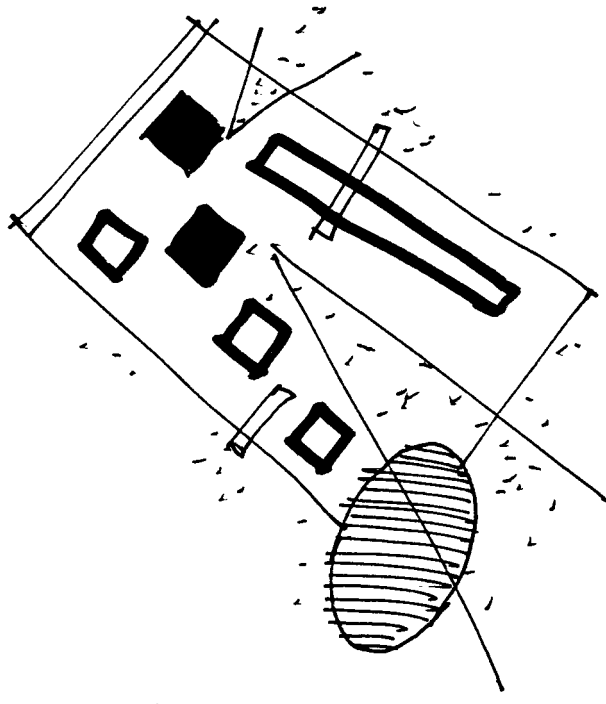
Taghældning skal være mellem 5 og 35 grader.

Boligantal og bygningshøjder skal ligge inden for de størrelser, der er angivet i tabel 2.



Bindende principskitse c – enkeltparcel efter hvilken storparcellen bliver dannet

- *hvert enfamiliehus (kraftig kontur) er et længehus parallelt med skel hvor hækken er fritstående (let skraveret)*
- *garage eller carport (kraftig kontur, to p-pladser) ligger mellem huset og boligvejen*
- *boligvejen har varieret forløb og træer som i en park*
- *forhaver er uden synligt skel til nabo (punkteret linie)*
- *et dige eller en hæk skærmer enfamiliehusets terrasse eller forhave, fra garage eller carport (dobbeltstreg i buet/knækket forløb)*
- *bevoksning i baghave fri af naboskel og med mulighed for gående adgang fra parcellen til omgivelserne*



Bindende principskitse d

- rækkehuse og punkthuse på hver sin side af en grønning (prikket)
- punkthusene nær rækkehusene har større bygningshøjde, to etager (markeret med sort)
- grønningen møder ved fælleden særlig biotop (vandret skravering), principet dog afhængigt af forekomst og placering af særlig biotop (kortbilag 4)
- visuel kontakt til naboparcel i øst (prikket areal i kileform)
- sti til naboparcel i vest og i øst (figur krydser storparcellens grænse)

7.3

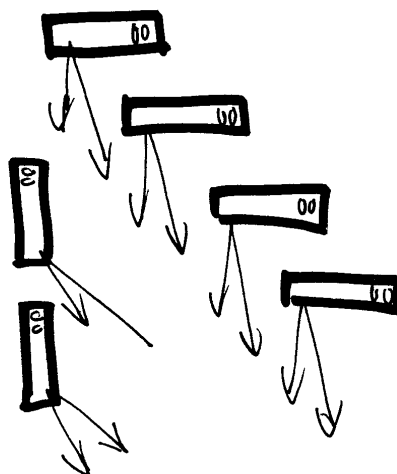
I område 3, 4 og 5 må kun opføres åben-lav bebyggelse.

For områdernes storparceller gælder de bindende principskitser c, e og f. For storparcel 26 og 27 gælder principskitse g.

Bebyggelserne skal have samme taghældning inden for den enkelte storparcel.

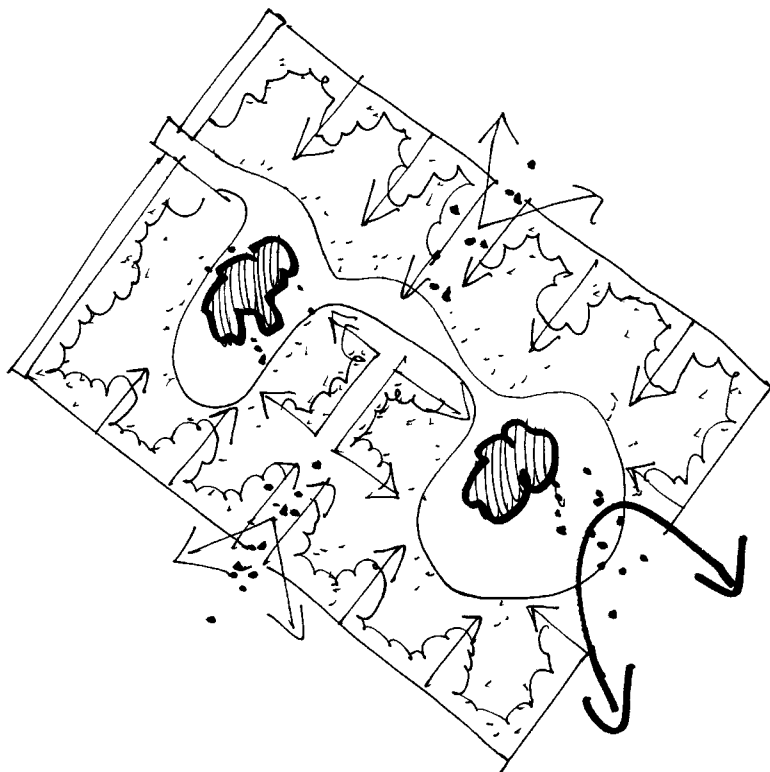
Taghældning skal være mellem 5 og 35 grader.

Boligantal og bygningshøjder skal ligge inden for de størrelser, der er angivet i tabel 2.



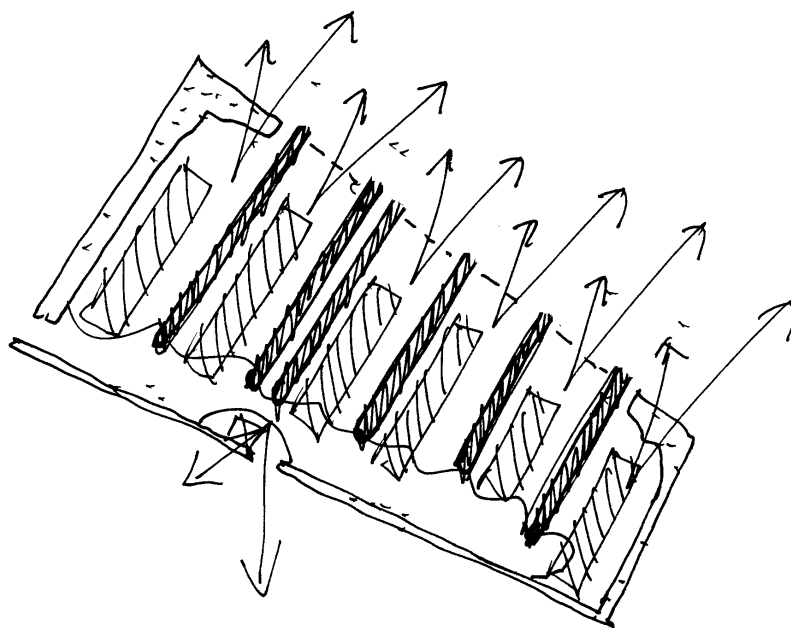
Bindende principskitse e

- åben-lav bebyggelse i retning øst vest og/eller nord syd, med længehuse (kraftig kontur)
- dobbelt garage eller carport under østlige eller nordlige del af husenes tag (to p-pladser vist inden for konturen)
- samme længde af byggemulighederne på storparcellen
- samme afstand mellem husene, øst vest eller nord syd
- forskydning på halv længde af huse øst vest (foran liggende parcel/byggemulighed) til sikring af udsyn (markeret med pile)
- tilladelse til udestue og/eller opholdsstue uden for profil af længehuse



Bindende principskitse f

- storparcellen som et samlet rum med grønne vægge udadtil (prikket areal kantet af en signatur for bevoksning yderst)
- boligvejen som varieret forløb (stregfigur) med træer på pladsdannelser (kraftig kontur og tæt skravering)
- kontakt til fælled (kraftige pile og store prikker)
- kontakt til stier (pile i vinkel og store prikker)
- naboskel og mulighed for adgang til parceller fra omgivelserne (pile fra kanten af storparcellen)
- plads til enfamiliehuse nær vejforløbet



Bindende principskitse g

- enfamiliehuse ligger parallelle, som længehuse (skrå skravering)
- boligvej med varieret forløb (let bølget linie)
- for hver parcel visuel og gående kontakt til omgivelserne (pile i vinkel)
- tilsvarende én åbning fra vej, ved affaldsø (kvadrat med krydsmarkering)
- fælles beplantning mod vest og øst (beplantningssignatur prikket)
- gennemgående hække i naboskel (beplantningssignatur kraftigt skraveret)
- skel mod fællesareal i nord uden hegn (punkteret linie)

7.4

I område 6 og 7 må kun opføres fritliggende boliger.

For storparcel 29 (område 6) og storparcel 30 (område 7) gælder principskitserne h og i. Den enkelte bolig skal være formet som en kubus i tre etager. Mindst to tredjedele af øverste etage skal udføres som tagterrasse. Adgang hertil må kun være fra indvendigt trapperum. Dannelse af en mindre bolig end den valgte kubus størrelse tilsiger, skal ske ved indskæring i kubens volumen. Kubens kanter skal forefindes som et hele, set fra omgivelserne.

Birum skal udføres som del af boligen og således være indeholdt i kuben.

Der må kun opføres carport til én bil, afskærmet med skillevæg i forhold til boligen. Der må ikke opføres udhuse.

Boligantal og bygningshøjder skal ligge inden for de størrelser, der er angivet i tabel 2.

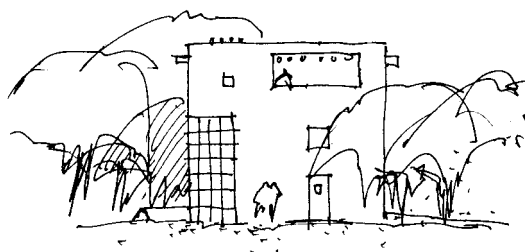
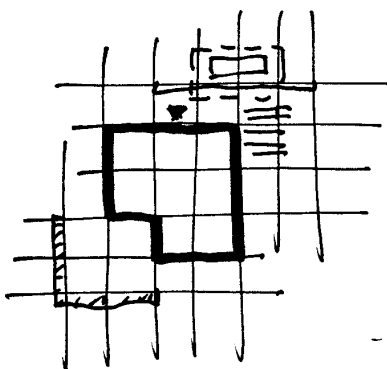
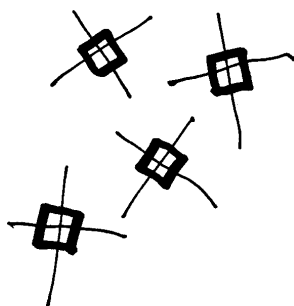


Illustration 8 - Skovvilla



Bindende principskitse h

- skovvillaer er fritliggende med skiftende retninger i forhold til nord syd (h)
- beboelsen (fed streg) respekterer et kvadratisk grundmønster (let streg)
- indgang i nord (sort trekant)
- én p-plads (rektangel, p-pladsen overdækket (punkteret streg) uden for en mur eller skærmvæg (streg følger mønsterlinie)
- opholdsareal ved indgang (vandret stregskravering)
- terrasse afgrænset af dige (skraveret)
- sokkelgrund skal omfatte terrasse, bebygget areal, indgang, én p-plads og opholdsareal ved indgang

Bindende principskitse i

7.5

I område 8 må kun opføres etagebebyggelse i form af fritliggende bygninger med højst to boliger på hver etage.

For område 8 gælder principskitserne k og l.

Den enkelte bygning skal kunne ligge i et kvadratisk byggefelt med siden 21 m.

Etagearealet skal aftage opefter med mindst 10 procent for hver etage.

Bygningerne i området skal være ensartede to og to eller fire og fire inden for den enkelte skovparcel som storparcel.

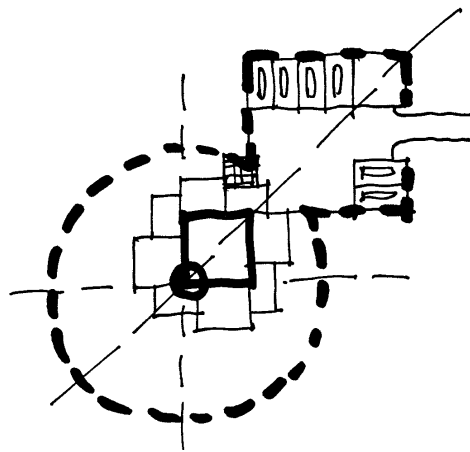
Birum skal udføres som del af boligetagearealet og således være indeholdt i bygningen.

I tilknytning til den enkelte boligbygning skal der kunne opføres carport som fælles carport med plads til én bil pr. bolig og en bygning til opsamling af renovation og genanvendeligt materiale. Der må ikke opføres udhuse.

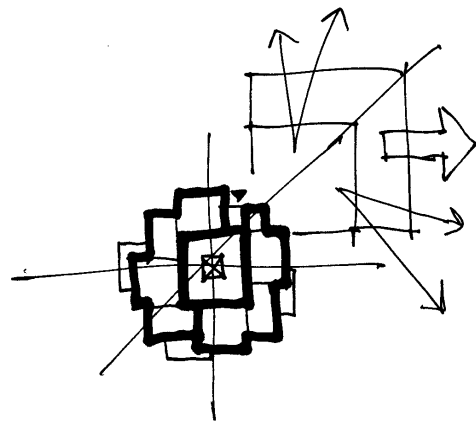
Boligantal og bygningshøjder skal ligge inden for de størrelser, der er angivet i tabel 2.



Illustration 9 – Punkthus i skov



Bindende principskitse k



Bindende principskitse l

- cirkulær udstykning til beboelse og opholdsareal, kvadratisk til adgangs- og parkeringsareal (kraftig punkteret linie, k)
- adgangs- og parkeringsareal som afskærmet gård, diagonalt i forhold til bebyggelsens retning (tynd punkteret linie, k)
- overdækket parkering til seks biler og udhusbygning ved indkørslen (k)
- hjørne af bygningens kerne i centrum af cirklen (kraftig streg, k)
- boligerne knytter an til kernens kvadratiske grundmønster (kraftig streg, l)
- visuel kontakt gennem fælles carport (pile i vinkel, l)
- gennem carport- og udhusbygning adgang for gående og kørende (stor pil)

7.6

Område 9 skal friholdes for bebyggelse.

7.7

I områderne 1, 2, 3, 4 og 5 skal al bebyggelse, herunder garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger, holdes i en afstand af mindst 3 m fra tilstødende områder, veje og stier, offentlige arealer og lignende.

7.8

Bortset fra områderne 6, 7 og 8 må garager, carporte, udhuse og lignende bygninger afvige fra bygningsreglementets bestemmelse om bygningshøjde i skel mod nabo, blot skal taghældningen være som på den øvrige bebyggelse på grunden, eller lavere, og højden skal respektere en linie bestemt af højden 2,5 m i skel og højden 3,5 m ved afstanden 2,5 m fra skel.

7.9

Anlæg til opsamling og opbevaring af renovation skal være del af områdets bebyggelse og fællesanlæg og skal placeres i tilknytning til bebyggelsen.

7.10

Teknikbygninger, transformerstationer og lignende tekniske anlæg må kun opføres inden for de enkelte storparceller 1-30.

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

I område 1, 2, 3, 4 og 5 skal udvendige bygningssider og tagflader fremstå ensartet inden for den enkelte storparcel.

Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes tegl og/eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Andet tagmateriale som plader af fibercement og tagpap med listedækning kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Et allerede etableret, ensartet præg af materialer på den enkelte storparcel skal respekteres. Plastplader må ikke anvendes.

8.2

I område 6 og 7 skal udvendige bygningssider fremstå ensartet, i hvert område i samme træsort, umalet, til patinering. Glatpudset murværk kan tillades, men kun til pejse og skorstene.

8.3

I område 8 skal beboelsesbygninger fremstå i ensartet materiale- og farvesammensætning inden for den enkelte skovparcel, som storparcel.

Til udvendige bygningssider og tagflader skal anvendes tegl og/eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades. Andet tagmateriale - som plader af fibercement og tagpap med listedækning - kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer. Plastplader må ikke anvendes.

8.4

På tagflader må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduers flader og solfangere. Glaserede teglsten og andre reflekterende materialer tillades ikke med en overflade, der har større glans, end svarende til malebehandlet overflade med glanstrin over 60.

8.5

Udvendige bygningssider på storparcellerne 1, 6, 7, 8, 15 og 16 skal, hvad enten bebyggelsen opføres i blank mur eller vandskuret eller glatpudset mur, fremstå i rød farve.

8.6

Udvendige bygningssider på storparcellerne 2, 3, 9, 10, 11, 17, 18, 19, 22, 23 og 24 skal, hvad enten bebyggelsen opføres i blank mur eller vandskuret eller glatpudset mur, fremstå i gul farve.

8.7

Udvendige bygningssider på storparcellerne 4, 5, 12, 13, 14, 20, 21, 25, 26 og 27 skal, hvad enten bebyggelsen opføres i blank mur eller vandskuret eller glatpudset mur, fremstå i hvid farve.

8.8

Udvendige bygningssider på punkthusene i fredskov (område 8) skal fremstå som vandskuret eller glatpudset mur i ren grå (7000-N) eller rød, blå, grøn eller gul farve eller blanding heraf, men med et forhold sort, hvid og kulør på 7010 (jf. NCS, Natural Color System).

8.9

Inden for området eller på de enkelte parceller må der ikke etableres synlige sender- og modtagerantennener.

§ 9 Ubebyggede arealer

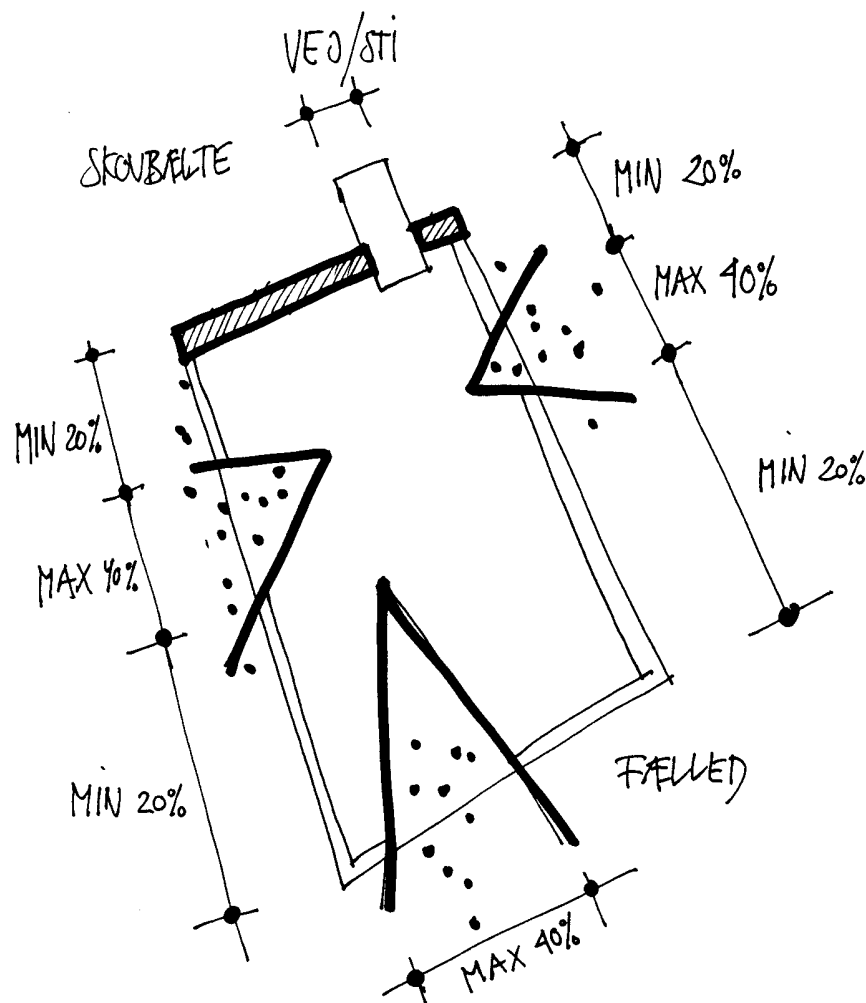


Illustration 11 - Eksempel på afgrænsning af storparcel udadtil

9.1

I områderne 1, 2, 3, 4 og 5 skal storparcellerne omgives af levende hegn og klippede eller uklippede hække. Mod stamveje skal der som del af storparcelens fælles friareal være et mindst 3 m bredt areal til levende hegn af hvidtjørn. Hegn og hække skal brydes af større eller mindre arealer, der kan danne overgang mellem opholdsareal inden for og uden for storparcellen. Afbrydelsen må dog højst udgøre 40 procent af en storparcels side. Den skal holdes i en afstand af mindst 20 procent fra hjørnet af storparcellens lange side. De særlige biotoper skal også i denne sammenhæng respekteres, jf. kortbilag 4.

I hvert af områdernes storparceller skal privat og fælles opholdsareal tilsammen svare til mindst 100 procent af boligetagearealet.

9.2

I områderne 6 og 7 skal der være et opholdsareal på mindst 60 m² i direkte forbindelse med den enkelte bolig, heraf en indtil 36 m² stor terrasse.

Terrassen tillades kun omgivet af et dige, der er indtil 75 cm højt, målt fra terrassens niveau.

Arealet mellem områdenes sokkelgrunde og boligveje skal tilplantes med løvtræer og stedse kunne give læ og skjul.

Kun terrasse og opholdsareal i forbindelse med adgangs- og parkeringsareal til den enkelte bolig må befæstes.

9.3

I område 8 udlægges arealerne efter et projekt til samlet etablering, som fællesareal, fredskov, bortset fra lysninger, der udstykkes til bebyggelse, jf. § 4.6.

9.4

I lysningerne i område 8 skal der ved beboelserne være opholdsareal i form af en terrasse på 15-30 m² i direkte forbindelse med den enkelte bolig i stueplan. Terrasser tillades kun omgivet af et dige, der er indtil 75 cm højt målt fra terrassens niveau.

Arealet omkring den enkelte beboelsesbygning skal tilsås og tilplantes og stedse fremstå uden indhegning, som rydning i skov.

Kun terrasser og adgangs- og parkeringsareal i forbindelse med den enkelte beboelsesbygning må befæstes.

9.5

I område 9 udlægges arealerne efter et projekt til samlet etablering, som fællesareal, der skal tilsås og stedse fremstå som åben fællede eller eng. Det tillades at anlægge en større, fælles legeplads i tilknytning til særlig biotop og/eller fredskov, eventuelt som skovlegeplads.

9.6

Ubebyggede arealer må i øvrigt kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes.

9.7

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Skråningsanlæg må højst være med hældningen 1:2 (1 meters stigning for hver 2 m vandret længde), mod fællesareal anlagt 1 m fra skel, mellem private grunde anlagt 0,5 m fra skel.

9.8

Jorddige, levende hegn og træer, alt markeret med særlig signatur på kortbilag 4, skal bevares urørt på sin jordoverflade, bortset fra de strækninger, der ligger på områdets fællede, og de skal beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

9.9

Hegn skal plantes som hæk - mod vej, sti og fællesarealer af udstykkeren og mindst 30 cm bag skel. Indenfor den enkelte storparcel skal hegn mod vej, sti og fællesarealer bestå af samme planteart eller sammensætning af plantearter.

9.10

Belysningen på veje, stier og pladser må kun udføres som følgende:

Veje

På stamveje skal belysningen fremstå med armaturer som Københavner-armaturer på master med indtil 5 meters højde.

På boligveje i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8 skal belysningen fremstå med armaturer som Albertslund mini på master med indtil 3 meters højde.

Stier

På stier skal belysningen fremstå med armaturer som Albertslund mini på master med indtil 3 meters højde.

Boligstier

På stier i områderne 1, 2, 3, 4, 5, 6 og 7 skal der opsættes belysning.

Naturstier

Stier beliggende i område 8 og 9 skal friholdes for belysning.

9.11

Parkering af lastbiler, campingvogne og lignende må ikke finde sted.

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

10.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fredskov på alle arealer udlagt til det, jf. § 3.3, eller der er skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

10.2

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der øst for områderne 1, 2, 3, 4 og 5, og for hvert af områderne under et, er etableret fæld i fuld udstrækning, fra syd til nord.

10.3

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der i det enkelte område eller den enkelte storparcel - eller for den pågældende bebyggelse - er etableret

- særlige biotoper
- fælles sti- og vejadgang
- fælles opholds- og parkeringsarealer
- levende hegn og hække mod vej-, sti og fællesarealer
- fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg
- anlæg til opbevaring af renovation og genanvendeligt materiale

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

10.4

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

10.5

Før ny bebyggelse tages i brug, skal der nord for lokalplanområdet være etableret fredskov mellem en angivet vejlinie Z-Æ-Ø-Å (kortbilag 5) og lokalplanområdet, eller der skal være skabt sikkerhed for, at etableringen sker i takt med byggeriets færdiggørelse gennem stillelse af anfordringsgaranti til kommunen.

§ 11 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser.

§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

13.1

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at ny skovbyggelinie, ved Skov- og Naturstyrelsens godkendelse, bliver gældende som vist på kortbilag 3.

13.2

Det er en forudsætning for gennemførelse af bygge- og anlægsarbejde i område 2 og 9 at Haderslev Statsskovdistrikt tillader fredskovspligten ophævet for dele af ejendommene matr. nr. 15i og 16k Nr. Bjert by, Nr. Bjert.

13.3

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Jordbrugskommissionen for Vejle Amt ophæver landbrugspligten for det område, der er nævnt i § 2, bortset fra ejendommen matr. nr. 7e Nr. Bjert by, Nr. Bjert.

§ 14 Grundejerforening

14.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre der kun findes en ejendom. 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.

14.2

Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede og ibrugtagne. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af for-

slag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.

14.3

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

14.4

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.

14.5

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på samt drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i §§ 4.2, 4.4, 9.1, 9.3 og 9.5. Tilskødning skal ske, når grundejerforening er dannet og for dennes regning. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

14.6

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

§ 15 Servitutter

Ingen bestemmelser.

§16 Påtaleret

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.

(Sag nr. 02.22.14)

KOLDING BYRÅD, den 9. december 2002

Per B Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens §30, i JydskeVestkysten og Kolding
Ugeavis den 18. december 2003.

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 4r, 6m, 7e, 7m, 7l, 15i, og 16k Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Kolding, den 13. januar 2003

Jens Kr. Petersen

Landinspektør

Retten i Kolding

Tinglysningsafdelingen

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 4r, 6m, 7e, 7m, 7l, 15i og 16k Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Lyst første gang den: 15.01.2003 under nr. 1469,

Senest ændret den: 15.01.2003 under nr. 1469, 1470, 1471, 1472 og 1473

Retten i Kolding den 15.01.2003

Britta Boje

Retsvirkninger

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

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

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

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

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge planlovens § 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 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i planloven kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at det af planen omfattede område overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af lov om frigørelsesafgift (lovbekendtgørelse nr. 549 af 25. juni 1999).

Redegørelse

Eksisterende forhold

I Kolding Kommunes planlægning dækker Drejenshalvøen hele landområdet fra Nr. Bjert - Strandhuse til Gudsø Vig, afgrænset mod Syd af fjorden og mod nord af Eltang Vig. Drejenshalvøen er cirka 380 ha stor. Den er delt af slugtdannelser. Den største adskiller en slette i vest fra et bakket landskab i øst. Mod kysterne er der skråninger med bølget form og skræntskove.

Lokalplanområdet ligger på den vestlige slette. Set fra Nr. Bjert et overskueligt hele med store, dyrkede marker. Tilsvarende ligger Nr. Bjert frit med kirketårnet som et point de vue i cirka 1 kilometers afstand fra lokalplanområdet. Drejensvej fører i lige linie fra Nr. Bjert i retning mod kysten ved Elvighøj. Den er hovednerven i halvøens trafiksystem med sideveje til større og mindre lokaliteter.

Naturforhold i lokalplanområdet og tilgrænsende arealer er registreret (Naturkortlægning af planområdet Drejens Boligby, Rådgivende biolog Nils Wegner for Kolding Kommune, december 2001). Der er stor variation af biotoper. Beskyttet natur i form af et jorddige findes i den hegnslinie, der strækker sig fra Banggård i Nr. Bjert ned gennem lokalplanområdet.

Landbrugsdriften på halvøen foregår fra en række større og mindre ejendomme. Jorder fra de fire største indgår i lokalplanområdet. Bebyggelsen er i øvrigt afvekslende med sommerhusområder, landejendomme og enkelte fritliggende beboelser. Den tidligere landbrugsejendom Køllebo, Drejensvej 20, er eneste eksisterende bebyggelse i selve lokalplanområdet. I Kommuneatlas Kolding er Køllebo betegnet med middel bevaringsværdi.

Langs Drejensvej findes et tracé for transmission af overskudsvarme fra Skærbækværket til Koldings byområder. Lokalplangrænsen følger ledningen, fra Drejensvej mod vest til Strandhuse.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen åbner mulighed for at realisere tankerne i vinderforslaget i arkitektkonkurrencen om Drejens Boligby. Den udlægger areal til boligbebyggelser, skove, fælledele og særlige biotoper.

Naturforhold

Skovene skal ligge som bånd på tværs af området. De skal kunne fortsætte uden for lokalplanområdet. Det vil omskabe sletten til et skovland. Fælledele skal være åbne rum, skovenes modstykke. De skal, ligesom skovene, ligge som et uformelt tilbud om ophold i det fri.

De særlige biotoper skal være, hvor terrænform og vækstvilkår lægger op til det. De skal være del af områdets fællesarealer og bidrage til at øge naturindholdet. Det kræver omhu i både anlæg og pleje og bliver en særlig opgave for områdets grundejerforening.

Boligbebyggelser

Boligbebyggelsen skal ligge på såkaldte storparceller. De fleste på mellem 6.000 og 12.000 m². Storparcellerne må udstykkes til byggegrunde efter bestemte regler eller bruges til samlet opførelse af boligbebyggelse. Meningen er, at der skal være forskellige boligmiljøer i området. Ved beregning af bebyggelsesprocent vil andelen i selvstændigt matrikuleret friareal på storparcellen blive fordelt ligefremt proportionalt efter de enkelte grundstykkers størrelse. På den enkelte storparcel skal bebyggelsesforholdene og bygningernes ydre fremtræden være ensartede, men de må gerne veksle fra den ene storparcel til den anden.

De to østligste storparceller ligger frit i forhold til landskabet. Her skal der kun være én bestemt udstykning og boligform. Lokalplanen kalder det skovvillaer. Det er enfamiliehuse med kubisk form og facader af træ, der kan patinere. Meningen er, at bebyggelsen skal gå i et med en bevoksning, der omgiver husene og får karakter af skov.

Enfamiliehuset til helårsbeboelse er den gennemgående boligtype i området, fritliggende eller sammenbygget. I skovbåndene og nordligst i området er der dog mulighed for etageboligbebyggelse. Det sker for at give en spændvidde i boligform og for at give hele området karakter.

I skovbåndene skal der være lysninger med mulighed for opførelse af beboelsesbygninger med lejligheder. Lysningerne skal være minimale og der skal kun være to lejligheder på hver etage. Bygningerne skal være som små tårne, med mindre lejligheder øverst, større nederst. Det skal give bygningerne en varieret form og en lethed.

Nordligst i området er der mulighed for etageboliger blandet med tæt-lav bebyggelse efter bestemte regler. Således må kun en mindre del af bebyggelsen være i tre etager. Det er med til at sikre, at bebyggelsen får en karakter, der svarer til eksisterende nabobebyggelse i Hjortevænget – Rensdyrvænget.

Trafik

Stamveje og hovedstier følger områdets skovbryn. Andre stier går på tværs i linier, der stråler fra Nr. Bjert ud i landskabet. En af dem, også en hovedsti, følger et eksisterende jorddige og levende hegn. I skæringspunkter mellem stamveje og stier skal udformning af kryds bidrage til trafiksikkerhed ved at dæmpe hastigheden. I den enkelte storparcel skal stier binde bebyggelsen sammen. Der skal være lokale stier fra den ene storparcel til den anden.

Der er reserveret mulighed for at føre bybus gennem en del af området til kontakt med eksisterende rute i Nr. Bjert - Strandhuse.

Adgang til det samlede område skal ske enten med forlægning af Drejensvej til Nr. Bjert, som Kolding Byråd har ønsket, eller en alternativ løsning. Vejle Amt træffer afgørelse efter reglerne om VVM, vurdering af virkninger for miljøet.

Adgang til område 1 med storparcellerne 1-5 skal ske fra en stamvej anlagt nord for lokalplanområdet.

Skovbyggelinie

Lokalplanen viser en ny skovbyggelinie, der har vekslende afstand til Koldingfjordskoven i stedet for naturbeskyttelseslovens faste 300 meters afstand. Linieføringen er valgt ud fra hensyn til både skovbryn og terrænform. Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at den ny skovbyggelinie bliver gældende. Skov- og Naturstyrelsen har tilkendegivet imødekommethed.

Eksisterende bebyggelse

Ejendommen Kølbebo er markeret med middel bevaringsværdi i Kommuneatlas Kolding. Lokalplanen er dog uden bestemmelser om bevaring. Det bygger på en antagelse om, at der vil være tilstrækkelig interesse for ejendommen til, at den, som samlet bygningsanlæg, kan leve videre.

Affaldshåndtering

Lokalplanen forudsætter, at der bliver anvist placering af affaldsøer til restaffald og genbrugsmaterialer i forbindelse med bygge- og anlægsprojekter, der bliver søgt om godkendelse af. Det er hensigten, at alt restaffald skal afhentes centralt i den enkelte bebyggelse eller storparcel. Det indebærer, at den enkelte husstand skal aflevere sit restaffald ved en affaldsø. Det påhviler udstykker at vedligeholde og administrere affaldsøer, indtil en grundejerforening eller en anden beboerorganisation er etableret.

Miljøforhold

Det er hensigten, at området skal indrettes så belastningen af miljøet bliver minimal. Den detaljerede udformning af byggeri og anlæg og det økologiske indhold fastlægges ved projektering og gennemførelse af det enkelte bygge- og anlægsarbejde.

Økologi i planlægning og byggeri

Lokalplanen fastlægger alene forhold af planmæssig karakter i henhold til planloven. Natur- og miljøhensyn er søgt fremmet i bestemmelser omfattende terrænet, beplantning og krav til placering af bebyggelse. En særlig byøkologisk indsats må gøres i forbindelse med realisering af det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling.

Agenda 21 - naturmiljøvurdering

En naturmiljøvurdering viser, at lokalplanen kan gennemføres med stor hensyn tagen til områdets natur- og miljøinteresser. Natur- og miljøhensynene er i lokalplanen særligt tilgodeset ved at

- særlige biotoper som vådområder, diger og levende hegn sikres og i vid udstrækning bliver bevaret
- udstykningen respekterer de særlige biotoper
- eksisterende jorddige og levende hegn integreres i områdets nye biotoper
- der etableres grønne bånd i form af skovbånd med tilhørende fællede på tværs af området. De grønne bånd kan sammen med de eksisterende bioto-

per virke som spredningskorridorer og kan skabe forbindelse mellem naturområderne nord og syd for lokalplanområdet

- området forbindes med kollektiv trafik, der alt andet lige betyder færre biler.

Derved giver planen mulighed for fremme af Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet, idet lokalplanlægning skal sikre forbedring af planter og dyrs livsvilkår, at der skal udlægges spredningskorridorer mellem naturarealer og at arealer med ingen eller ringe miljøbelastning skal øges. Derudover giver planen endvidere mulighed for fremme af Kolding Kommunes Agenda 21 mål om nedsættelse af miljøbelastningen på ringvejene.

Forhold til øvrig planlægning for området

Regionplan 2001-2013

Zonestatus. Lokalplanområdet er i regionplanen vist som byudviklingsområde uden for eksisterende byzone. Lokalplanens område overføres til byzone.

Kystnærhed. Området ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med boliger fra 1 til 3 etager. Boligerne ligger mere end 400 m fra kysten og på kote 36 og højere, dels bag eksisterende skov, dels skjult i ny fredskov eller skovlignende plantning. Kystlandskabets karakter skønnes derfor visuelt upåvirket af lokalplanen.

Kirkeomgivelser. Lokalplanens afgrænsning er fri af kirkeomgivelsen for Nr. Bjert kirke.

Grundvand. Den nordligste halvdel af lokalplanens område ligger i Regionplan 2001-2013 for Vejle Amt i område med drikkevandsinteresse, den sydlige halvdel ligger i område uden drikkevandsinteresse. Lokalplanområdet ligger uden for Nr. Bjert – Strandhuse Vandværks indvindingsopland og uden for indsatsområde 3.

Naturbeskyttelse. Lokalplanområdet grænser i retning Nr. Bjert op til et jorddige beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 4. Lokalplanområdets sydligste del er beliggende inden for naturbeskyttelseslovens strandbeskyttelseslinie. Lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie.

Eksisterende jorddige i lokalplanområdets nordvestlige del, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 4, skal sikres under anlægsfasen og må ikke beplantes eller i øvrigt ændres.

Et mindre areal i områdets sydvestlige del er efter gældende regionplan udlagt som særligt værdifuld natur.

Ophævelse af landbrugspligt. Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt, bortset fra ejendommen matr. nr. 7e Nr. Bjert by, Nr. Bjert. Forud for realisering af lokalplanen skal Jordbrugskommissionen for Vejle Amt derfor ophæve landbrugspligten inden for lokalplanens område.

Miljøforhold. Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

Kommuneplan 2001-2009

Hovedstruktur. Lokalplanområdet ligger i sammenhæng med den østligste del af Koldings byområder. Det ligger mellem Kolding Fjord og Eltang Vig.

Rammedel. Området er del af rammedelens funktionsområde 05. Her er lokalplanområdet udlagt som haveboligområde og grønt område. Lokalplanen er i

overensstemmelse med bestemmelserne, bortset fra at form og fordeling mellem boligområde og grønt område er ændret, og at der blandt andet åbnes mulighed for vandrette lejlighedsskel (etagebebyggelse) nærmest Nr. Bjert. Hjemmel findes i Tillæg 3 til Kommuneplan 2001-2009.

Forudsætningsdel, arealerhvervelse. Det er et mål, at Kommunen skal have planlagt og opkøbt jord til udvikling af bolig- og erhvervsområder 10-15 år frem. Udbygningen skal foretages i tilknytning til de foretagne infrastrukturinvesteringer. Kommunen har i 2001 købt væsentlige dele af de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

Andet

Spildevandsplan. Lokalplanområdet er næsten udelukkende udlagt til separat kloakering. Justering af spildevandsplanens afgrænsning af området kan ske administrativt. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning. Lokalplanområdet hører under Strandhuse-Nr. Bjert Vandværks vandforsyning.

Naturforhold. Der er i 2001 gennemført en registrering af naturgrundlaget i og omkring lokalplanområdet. Registreringen er udført som en biotopanalyse. Det registrerede naturgrundlag indgår i lokalplanens områder til skov, fælled og nye, særlige biotoper.

Varmeforsyningsplan. Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning.

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

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

Arkæologiske fund. Umiddelbart nord for området er der registreret en række gravhøje og forhistoriske bopladser. Der er mulighed for, at der befinder sig hidtil uregistrerede bopladser i lokalplanområdet.

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens § 27 (lov nr. 473 af 7. juni 2001).

I det omfang et fortidsminde berøres af anlægsarbejde, kan Kulturarvsstyrelsen kræve arbejdet standset, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført. Prøvegravning til vurdering af bevaring og udstrækning af eventuelle jordfaste fortidsminder er mulig. Det kan forebygge standsning af anlægsarbejder.

