



**Kolding
Kommune**
en del af Trekantområdet

Sammen designer vi livet

Lokalplan 0522-15

Boligområde ved Strynøvænget

Offentliggjort 10. juli 2023

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	3
Lokalplanens formål	4
Lokalplanens baggrund	4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring	12
Endelig vedtagelse	12

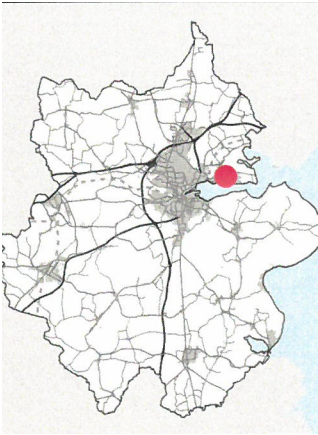
Redegørelse

Eksisterende forhold	13
Lokalplanens indhold	15
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Tilladelser efter anden lovgivning	19
Arkæologisk vurdering	19
Ekspropriation	19

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	22
Kortbilag 2: Anvendelseskort	23
Kortbilag 3: Eksisterende forhold	24

Indledning



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger ved Drejens i den østlige del af Kolding, nord for fjorden og udgør en del af Drejens Boligby. Her omfatter lokalplanen den østligste del af boligområdet, der ligger ved Strynøvænget.

Området er delvist udbygget med boliger i en ensartet bebyggelse.



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.

Lokalplanens formål

Lokalplanen skal muliggøre en videreudvikling af boligområdet og sikre etablering af gode, grønne fællesarealer. Lokalplanen skal desuden sikre, at bebyggelsen fortsat vil fremstå som en ensartet helhed samt sikre en god og trafiksikker afvikling af trafikken til og fra området.

Lokalplanens baggrund

Den gældende lokalplan 0522-11 for Drejens Boligby blev udviklet i 2002 som en fremsynet og ambitiøs vision for et særligt boligområde. Det skulle have en høj grad af samspil med landskabet og gode muligheder for et godt socialt fællesskab i en varieret bebyggelse.

Området er i dag næsten fuldt udbygget. Det har imidlertid vist sig vanskeligt, at få færdiggjort lokalplanens østligste storparcel, der fordres udført med en meget stringent boligbebyggelse i tre etager.

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre, at bebyggelsen også kan udføres i en og to etager og med bredere materialevalg. Hermed skal der tilgodeses varierede boligstørrelser så bebyggelsen vil være attraktiv for en bredere målgruppe. Boligområdets ensartede udtryk i farve og kvadratisk form og disponering som sokkelgrunde på store, fælles friarealer (uden for denne lokalplans område) fastholdes.

Lokalplanen skal sikre mulighed for udformning og materialevalg svarer til nutidigt boligbehov. Det er kommunens overordnede planlægningsmæssige begrundelse at sikre færdiggørelse af eksisterende boligudlæg, inden nye byudviklingsområder inddrages.

Bestemmelser

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

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål;
- at sikre etablering af grønne fri- og opholdsarealer;
- at sikre, at bebyggelsen i området fremstår som en ensartet helhed i farve og kvadratisk form;
- at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

matr. nr. 7ak, 7al, 7am, 7an, 7ao, 7ap, 7aq, 7ar, 7as, 7at 7au, 7av, 7ax, 7ay 7az, 7aæ, 7aø, 7ba, 7bb, 7bc, 7bd, 7be, 7bf, 7bg, 7bh, 7bi. 7bk, 7bl, 7bm, 7bn, 7bo, 7bp, 7bq, 7br, 7bs, 7bt, 7bu, 7bv, 7bx, 7by, 7bz, 7bæ, 7bø, 7ca, 7cb, 7cc, 7cd, 7ce, 7cf, 7cg, 7t alle Nr. Bjert By, Nr. Bjert

samt alle parceller, der efter den 1. juni 2021 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplanområdet er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

§ 3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål.

§ 3.2

Bebyggelse må kun ske som helårsbeboelse i form af fritliggende, åben/lav bebyggelse.

§ 3.3

De arealer, som på kortbilag 2 er markeret som fællesareal, må ikke bebygges. Her kan etableres tilkørsel til de enkelte bygninger, affaldshåndtering, opholdsareal samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.4.

§ 3.4

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til synlig håndtering af regnvand, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles vindturbiner, vindmøller eller antennemaster.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

Grunde skal have en størrelse på minimum 180 m² og højst 240 m².

Arealer til teknisk forsyning og lignende kan dog udstykkes som mindre grunde.

§ 4.2

Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet, som er vist på kortbilag 2.

Udstykning skal ske som sokkelgrunde, der omfatter de udlagte byggefelter, inklusive befæstet adgangsareal og terrasse (se bindende principskitse i § 7.4). Grundene skal være formet med et kvadratisk byggefelt til selve beboelsen.

Grundene, skal have skiftende retninger i forhold til nord - syd og skal variere indbyrdes med vinkler på mindst 7,5 grader i forhold til nabo og genbo.

§ 4.3

Fællesarealer, som er markeret på kortbilag 2, må ikke udstykkes i mindre grunde. Det gælder dog ikke arealer til teknisk forsyning og lignende.

§ 4.4

Der må kun etableres én bolig pr. grund.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

§ 5.1

Området må kun have tilkørsel fra Strynøvænget i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 5.2

Der udlægges areal til veje og stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Der kan desuden etableres tilkørsel til de enkelte bygninger over de fællesarealer, som er markeret på kortbilag 2.

§ 5.3

Boligvejene A-B, C-D og E-F, som er principielt markeret på kortbilag 2, skal udlægges i en bredde af mindst 6 meter og anlægges i en bredde af min. 5 m.

§ 5.4

Boligveje skal etableres med hastighedsdæmpning til lav hastighed efter færdselslovens bestemmelser.

§ 5.5

Der skal mindst etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen parcel.

§ 5.6

Belysning på veje skal ske med ensartede armaturer som Albertslund mini på master på op til 3 meters højde.

§ 6 Tekniske anlæg

§ 6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

Ad § 5.2

Det færdige vejprojekt skal godkendes af kommunens vejafdeling i henhold til vejloven.

§ 6.2

Anlæg for håndtering af affald skal have en størrelse, så der muliggøres affaldssortering og en placering i tilknytning til boligvej, som tilgodeser afhentning med lastbil med kran i henhold til kommunens gældende affaldsregulativ.

§ 6.3

Beholdere, containere eller lignende til affald skal afskærmes med hegn, mur, hæk eller lignende, som i materiale, farve og udformning indgår i en helhed med områdets øvrige bebyggelse og beplantning.

§ 6.4

Der må ikke opstilles solenergianlæg på terræn.

§ 6.5

Veje samt fri- og opholdsareal kan udformes så arealerne indgår som opstuvning og/eller forsinkelse af overfladevand ved ekstreme nedbørshændelser. Det skal dog sikres, at vejene fortsat er fremkommelige for bl.a. redningskøretøjer.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

Bebyggelsen skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

§ 7.2

Bebyggelse må højst opføres i 3 etager. Tagterrasse kan indgå som del af øverste etage.

§ 7.3

Bebyggelse må have en højde af maks. 9,5 meter (inklusive overdækning af tagterrasse).

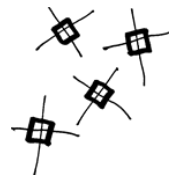
§ 7.4

Bebyggelse skal udformes efter principskitserne A, B og C nedenfor. Den enkelte bolig skal fremstå som kvadratisk (op til 11m gange 11m) i op til tre etager. Der kan ske mindre tilbage-trækninger og fremspring i facaden fx i form af mindre indgangspartier karnapper, bislag og lignende, når indtrykket af en kasse er opretholdt.

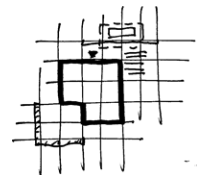
Principper for bebyggelsens udformning:



Princip A



Princip B



Princip C

- byggefelterne er fritliggende med skiftende retninger i forhold til nord syd (Princip A og B)
- beboelsen (fed streg) respekterer et kvadratisk grundmønster (let streg), (Princip C). Udhus kan indgå i kvadratet.
- terrasse afgrænset af dige (skraveret) (Princip C)
- Sokkelgrundene skal omfatte terrasse, bebygget areal, indgang, p-pladser, carport/redskabsrum og evt. opholdsareal ved indgang (Princip C)
- Der kan etableres udvendige trappeløb.

§ 7.5

Sekundære rum skal udføres som del af boligen og således være indeholdt i kvadratet. Dette gælder ikke for carport/redskabsrum.

§ 7.6

Bebyggelse skal med facaderammen fremtræde med flade tage og med hældning på tagfladen på maks. 8 grader.

§ 7.7

Der må opføres højst én carport/garage eller dobbeltcarport/garage i samme facademateriale og med max. samme taghældning som boligen. Carporten/garagen kan sammenbygges med boligen. Der må ikke opføres yderligere udhuse.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

§ 8.1

Bebyggelsen indenfor lokalplanens område skal fremstå som en samlet helhed i farve og form.

§ 8.2

Udvendige bygningssider skal inden for lokalplanområdet fremstå i træ af sorten Sibirsk Lærk, umalet til patineret.

Glattudset murværk kan anvendes til pejse og skorstene.

Bebyggelse kan også etableres med ydervægge i mursten i en mellemgrå farve, der svarer til farven på træbeklædning jf. ovenstående, når den er patineret. Stenenes karakter skal svare til eksemplerne i noten til højre.

Murværk skal udføres med fuger i ca. samme farve som stenen.

Carporte/garager skal opføres med samme facademateriale som boligen.

§ 8.3

Vinduer og terrassedøre skal udføres i sort, hvid eller nuancer svarende til facaden.

§ 8.4

Tage skal udføres, så de fremtræder som flade tage (jvf § 7.6) af tagpap, tagfolie eller lignende. Sternen - skæring mellem ydervæg og tag - skal være ubrudt, så bygningen fremtræder som en samlet kasse.

§ 8.5

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

§ 8.6

Der må ikke opsættes nogen form for individuelle udendørs antenner til TV- og radiomodtagelse, radioamatørvirksomhed, eller lignende, der kan ses fra offentlige veje, eller fælles arealer.

§ 8.7

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De skal være anti-refleksbehandlede
- Kanten af solpaneler skal have samme farve som panelet, så solpanelfladen fremstår som en samlet helhed
- De skal etableres på bygningens/carportens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontispice eller lignende
- De kan opsættes på stativer med hældning op til 12 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant. Såfremt anlæg skjærmes bag en brystning, må anlægget føres ud til brystningen.

§ 9 Ubebyggede arealer

Ad § 8.2

Eksempler på mursten, som kan anvendes til ydervægge:



Strøjer Tegl B711



Pedersen Tegl D92



Randers Tegl, Ultima, RT 163



Egernsund Tegl, Grå special LF

Ibrugtagning

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

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

§ 9.1

Terrasse skal være omgivet af et dige, der er op til 75 cm højt, målt fra terrassens niveau.

§ 9.2

Arealet mellem områdernes sokkelgrunde og boligveje skal tilplantes med løvtræer. Kun byggefelt, tilkørselsvej, stier og parkeringsareal til den enkelte bolig samt areal til affaldshåndtering (affaldsø) må befæstes.

§ 9.3

Der må på grunde samt fællesarealer i området ikke parkeres lastbiler, lastvognstrailere, campingvogne eller henstilles lystbåde med en højde over 2,5 meter samt uindregistrerede køretøjer.

§ 9.4

Det eksisterende jorddige, som er markeret på kortbilag 2, skal bevares inden for de fælles fri- og opholdsarealer. Der må her ikke ændres i digets tilstand. Dog kan bevoksningen på diget vedligeholdes ved beskæring og udtynding, når indtrykket af et bevokset dige fastholdes.

§ 10 Terræn

§ 10.1

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter i forhold til eksisterende terræn tillades ikke. Dog undtaget terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej, etablering af teknisk forsyning og dige jf. § 9.2.

§ 10.2

Skråninger må have en hældning på højst 1:2. Der skal være afrunding på mindst 1 meter målt fra fælles areal.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

§ 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret;
- de i § 5 nævnte parkeringspladser er etableret;
- den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes.

§ 12 Grundejerforening og interessentskab

§ 12.1

Grundejerforeningen Drejens Boligby

I forbindelse med at lokalplan nr. 0522-11 ophæves, opretholdes bestemmelserne om grundejerforeningen, idet bestemmelserne om grundejerforeningen i nærværende lokalplan ifølge planloven ellers kun vil have retsvirkning for nye grunde.

Den bestemmelse fra den tidligere lokalplan §14, som fortsat er gældende, er gengivet her:

”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.”

§ 12.2

Ad § 11.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningssekskabers regler.

Interessentselskabet Drejens Strandskovpark 1

Interessentselskabetss formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg indenfor lokalplanområdet.

§ 12.2.1

Interessentskabet skal tage skøde på alle fællesarealer inden for storparcellen (storparcel 29 svarende til lokalplanens område) med pligt for grundejere til at indtræde i interessentskabet og overtage ejendomsret til fællesarealer med en nærmere angiven andel samt at deltage med denne andel i udgifter ved drift af fællesarealer og veje. Fællesarealer m.v. fremgår af § 3.3, § 4.3 og § 9.3.

§ 12.4

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

§ 12.5

Interessentselskabet 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 Bevaring

Ingen bestemmelser

§ 14 Servitutter

Ingen bestemmelser

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves lokalplanen:

- Lokalplan 0522-11 for Drejens Boligby - et haveboligområde i værdifuldt landskab, vedtaget den 9. december 2002.

for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan dog med undtagelse af bestemmelsen i § 14.1 om grundejerforening. Denne bestemmelse er skrevet ind i nærværende lokalplan som § 12.1. Hermed gælder den såvel for grundejere under den gamle lokalplan som for nye grundejere under denne lokalplan.

§ 16 Retsvirkninger

§ 16.1

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i planloven ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser.

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om at etablere de anlæg m.v., der er omtalt i planen.

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

I/S Drejens Strandskovpark I er i henhold til "Deklaration om brugsretter og drift af fællesarealer" tinglyst den 30. juni 2005 på samtlige matrikler inden for lokalplanen. Der er vedtaget vedtægter herfor..

§ 16.4

Privatretlige tilstandsservitutter, som er uforenelige med planen, fortrænges af lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 18.

§ 16.5

Tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, kan gøres ugyldige, når de angives i lokalplanen.

§ 16.6

Nye servitutter om forhold, der kan reguleres i en lokalplan, kan kun pålægges en ejendom, når Kolding Byråd har givet samtykke hertil, jf. planlovens § 42. Samtykket kan ikke gives, hvis forholdet kræver udarbejdelse af lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.9

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Plan- og Teknikudvalget den 31. maj 2022.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 16. juni 2022.

Forslag til supplerende offentlig høring

Plan- og Teknikudvalget besluttede den 27. februar 2023 at sende lokalplanforslaget i 14 dages supplerende høring..

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 14. april 2023.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Plan-, Bolig- og Miljøudvalget den 13. juni 2023..

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 10. juli 2023.

Redegørelse

Redegørelsen har til formål at uddybe og forklare lokalplanens bestemmelser samt at redegøre for en række eksisterende forhold. Redegørelsen er ikke direkte bindende for den fremtidige anvendelse af lokalplanområdet, men indgår som en central del i forbindelse med den konkrete byggesagsbehandling. Her vil redegørelsens beskrivelser underbygge fortolkningen af lokalplanen og dens hensigter.

Eksisterende forhold

Områdets beliggenhed og zonestatus

Området udgøres af grunde langs Strynøvænget, der afgrænses af grønne fællesarealer, som er en del af et større boligområde - kaldet Drejens boligby i den østlige del af Kolding.

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Områdets nuværende anvendelse

Området er i anvendelse til boligformål i form af åben/lav bebyggelse på små grunde, hvortil der er store, fælles arealer.

Trafikale forhold

Området trafikbetjenes ad boligvejen Strynøvænget fra stamvejen Samsøvænget.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Boligområdet er delvist udbygget med ensartede kubeformede boliger i tre etager med facader af ubehandlet træ, der patinerer til grå farve.

Landskab og natur

De eksisterende boliger ligger på små grunde i større samlede fællesarealer, der dels udgøres af skovbeplantning og dels af åbne opholdsarealer, der bl.a. indeholder legepladser, opholdsgrupper, flagplads og lignende anlæg, der understøtter bebyggelsens sociale miljø.

Mellem grundene og boligvejen er der beplantet med forskellige løvtræer.

Grundejerforeninger

Området er omfattet af Grundejerforeningen for Drejens Boligbebyggelse, som ejer og varetager områdets store fælles opholdsarealer. Bebyggelsen ved Strynøvænget, som denne lokalplan omhandler, har desuden et interessentselskab, der ejer og varetager nærområdets fællesarealer.



Bebyggelsen skal fremstå i ubehandlet træ, som patinere til grå farve.



Det store fælles grønning er indrettet med legepladser og opholdsgrupper.



Boligvejene er forholdsvis smalle og indrettede med fartdæmpning.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet er en del af det større boligområde "Drejens Boligby", der består af flere forskellige typer af boligbebyggelser omgivet af store, grønne fællesarealer.

Lokalplanens indhold

Disponering

Bebyggelsen er disponeret omkring en vejslynge, der former en rund boligbebyggelse, som gennemskæres af et større samlet fælles, grønt opholdsareal.

Anvendelse

Lokalplanen fastholder området eksisterende anvendelse til boligformål i form af åben/lav bebyggelse på små grunde og højst én bolig på hver grund.

Veje, stier og parkering

Området må kun vejbetjenes fra Strynøvænget. Den eksisterende boligvej, der er adgangsvej for alle grunde i området, fastlægges med lokalplanen.

Der kan etableres tilkørsler for de enkelte huse hen over de udlagte fællesarealer.

Bebyggelse og anlæg

Boligområdet er i den hidtil gældende lokalplan udformet som en meget ensartet bebyggelse i størrelse, form og udtryk. Lokalplanen viderefører dette ved at fastholde stramme bestemmelser for husenes placering, kvadratisk form og farve.

For at tilgodese en bredere målgruppe muliggør denne lokalplan, at bebyggelsen kan opføres i forskellige størrelser inden for det koncept, som er fastlagt i den hidtidige lokalplan. Det betyder, at boligerne fremover kan opføres med en, to eller tre etager. Lokalplanen åbner desuden for, at bebyggelsen kan opføres i mursten, når de fremtræder i ca. samme grå farve som de træbeklædte bygninger.

Lokalplanen udlægger byggefelter, som sikrer det oprindelige udtryk, hvor carport, terrasse og private opholdsarealer ligger samlet omkring huset. Bebyggelsens omfang reguleres som hidtil af de stramme byggefelter og bestemmelser om bygningernes højde og placering.



Bebyggelsen ligger i en skovbeplantning, der er ved at have nået en vis størrelse.

Opholdsarealer

Områdets opholdsarealer udgøres dels af arealer i fælleseje i tilknytning til den enkelte sokkelgrund eller mellem bebyggelserne, der ejes og administreres af interessentskabet og består af græsarealer, beplantet skov og vej, og dels af et større fællesareal i midten af bebyggelsen, der ligger uden for denne lokalplan. Lokalplanen fastholder i øvrigt disse arealer som hidtil.

Grønne områder, landskab og beplantning

Beplantningen på fællesarealer skal foregå med løvfældende træer og buske, som giver et passende niveau af sol og skygge samt et varieret landskabsbillede, der ændrer sig efter årstidernes skiften.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 8, stk. 2 i Miljøvurderingsloven. Kolding Kommune vurderer, at planen ikke vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres sammen med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Lokalplanen muliggør ikke støjende virksomhed.

Der er ikke virksomheder eller anlæg i nærheden, som medfører væsentlig støjbelastning i området.

Støv, lugt og anden luftforurening

Lokalplanen muliggør ikke virksomhed, som medfører særlige støj, lugt eller emissioner.

Der er ikke virksomheder eller anlæg i nærheden, som medføre væsentlig belastning i området med luftforurening.



Bebyggelsen ligger samlet inden for byggefeltene.

Jordforurening

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

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

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for lokalplanen.

International naturbeskyttelse

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

Nærmeste Natura 2000-område er "Lillebælt", som ligger ca. 9 km fra planområdet. Det vurderes grundet afstanden, at lokalplanen ikke vil have en negativ indflydelse på natura 2000-området.

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

Beskyttet natur

Der er ikke beskyttet natur i lokalplanområdet.

Fortidsminder

Der er registreret et beskyttet dige, som rækker ind i området fra syd. Diget er ikke synligt i marken inden for lokalplanområdet.

Klima og bæredygtighed

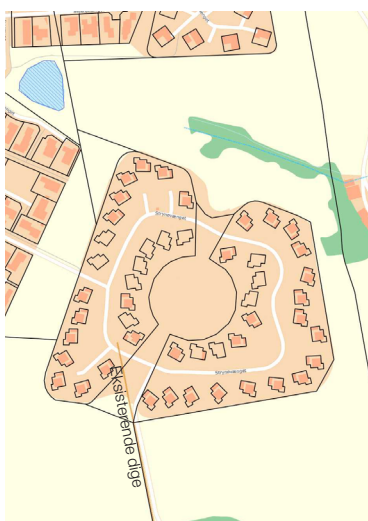
Lokalplanens store udlæg af skovareal og grønne friarealer giver gode muligheder for at håndtere virkningerne af klimaforandringer i form af øget og mere intensiv nedbør. De mange træer kan opsuge og fordampe store vandmængder og friarealerne muliggør etablering af anlæg til lokal afvikling af regnvand - såkaldte LAR-løsninger.

Lokalplanen muliggør at veje, parkeringsarealer og grønne fællesarealer kan fungere som opstuvningsarealer og afledning af vand fra ekstrem nedbør. Når vandet kort tid efter er afdampet og nedsivet, kan områderne igen anvendes til formålet.

Tryghed

Det skal være trygt og sikkert at færdes og opholde sig på veje, stier og fælles arealer i bebyggelsen. Derfor indeholder lokalplanen bestemmelser, der sikrer god belysning langs veje og stier samt overskuelighed omkring fælles arealer med særlig fokus på beplantning og legepladser.

Lokalplanen sikrer desuden, at boligveje udføres til færdsel med lav hastighed, så fodgængere og cyklister kan færdes trygt på vejene.



Et eksisterende dige løber ind i områdets sydlige del.

Grundejerforeninger

Lokalplanen stiller krav om medlemspligt af grundejerforening. Den hidtidige lokalplan 0522-11's bestemmelser om grundejerforening aflyses ikke, men videreføres med nærværende plan. Derfor er medlemspligten af grundejerforeningen gældende for såvel de nuværende som fremtidige grundejere i området.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende Lokalplan 0522-11 for Drejens Boligby - et haveboligområde i værdifuldt landskab.

Denne lokalplan aflyses delvist for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse. Dog aflyses *bestemmelse om krav til medlemskab af grundejerforening i §14 ikke*, da der så ikke længere vil være medlemspligt for de eksisterende grundejere. Den gamle lokalplans bestemmelse om medlemspligt af grundejerforening er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder medlemspligten af grundejerforening for nye grundejere såvel under den hidtil gældende Lokalplan 0522-11 som under den nye lokalplan.

Udviklingsplan

For området er der udarbejdet en samlet plan for Drejens Boligby, der er fastlagt i Lokalplan 0522-11. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan og viderefører den struktur, der er fastlagt her.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 og er indeholdt i rammeområde 0522-B2.

Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Sektorplaner

Renovation

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

Der skal sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af erhvervsaffald. Indsamling af erhvervsaffald skal ske i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes retningslinjer og regulativer på affaldsområdet.

Varme

Lokalplanområdet kan i henhold til forsyningsselskabet forsynes med fjernvarme.

Spildevand

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

Kommuneplanen

Kommuneplan 2021-2033 er den samlede plan for hele kommunens fysiske udvikling i en periode på 12 år. Den er udarbejdet med baggrund i planloven og skal revideres hvert 4. år. Kommuneplanen består dels af en hovedstruktur dels af rammer for lokalplanlægningen.

Hovedstruktur

Kolding Kommuneplan 2021-2033 har en fælles hovedstruktur for Trekantområdets 7 kommuner og en lokal hovedstruktur for Kolding kommune alene. I hovedstrukturen beskrives de overordnede mål for udviklingen i byerne og det åbne land. Herudover fastlægges retningslinjer for arealanvendelsen i kommunen som helhed. Retningslinjerne angiver enten generelle bestemmelser eller refererer til specifikke geografiske udpejninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

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

Drikkevandsinteresser

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser. Den nordligste del af området er omfattet af almindelige drikkevandsinteresser.

Anvendelsen til boligformål udgør ikke en væsentlig risiko for grundvandet.

Statslige interesser

Kystnære dele af byzonen

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære byzone. Lokalplanen er en del af et samlet, større boligområde og viderefører den hidtidige udvikling af området med en bygningshøjde på op til 9,5 m. Planlægningen medfører ikke påvirkning af kystprofilen.

Risikovirksomheder

Området er ikke berørt af konsekvenszone omkring risikovirksomhed.

Tilladelser efter anden lovgivning

Fortidsminder

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

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

Da området er allerede udlagt til boligformål i en gældende lokalplan vurderes der ikke at være behov for arkæologisk forundersøgelse af arealet.

Ekspropriation

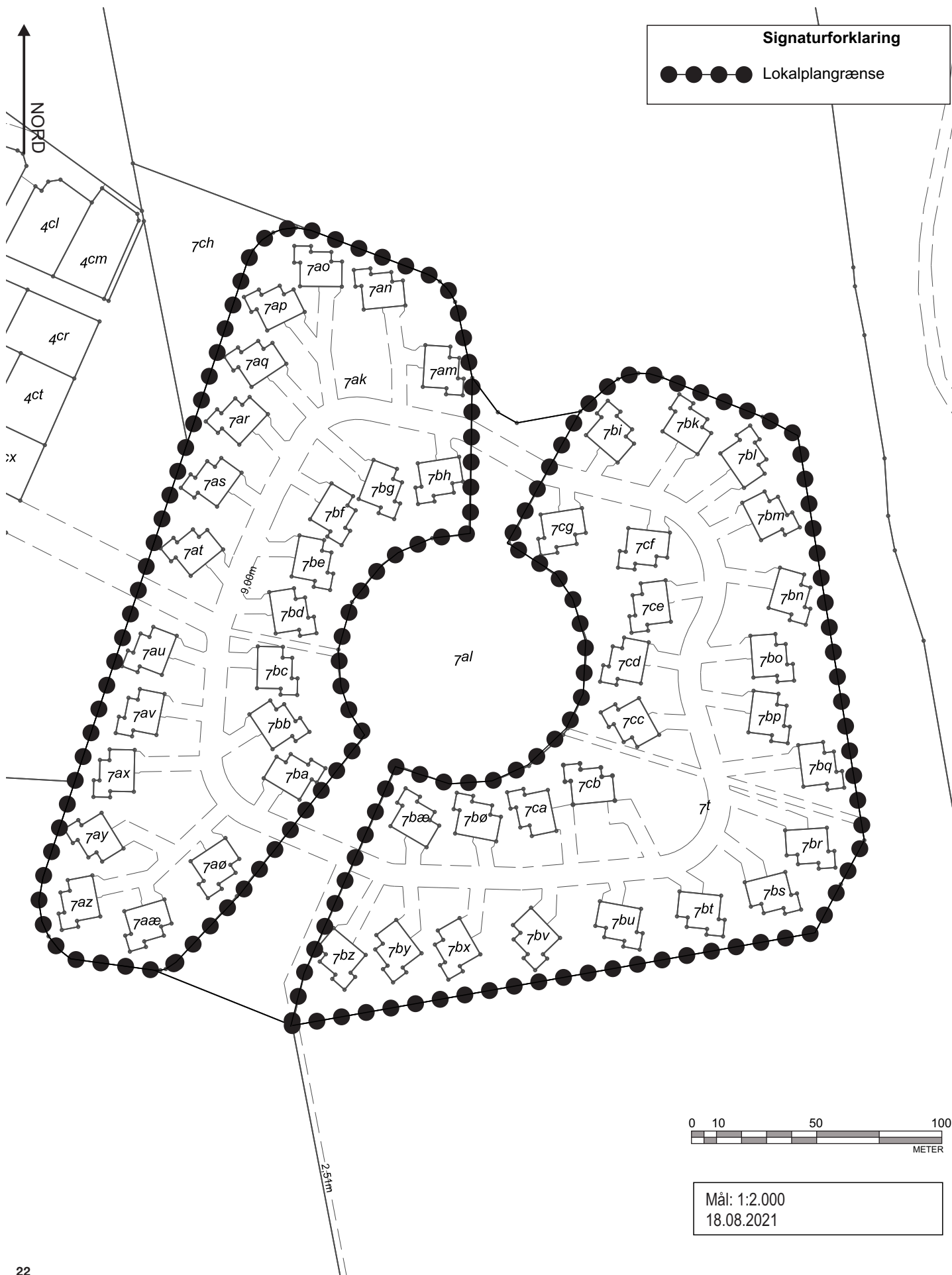
I henhold til planlovens § 47 kan der foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

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



Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 2: Anvendelseskort



Kortbilag 3: Eksisterende forhold



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

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

Endelig vedtagelse

Plan og Teknik vedtog den 13. juni 2023 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 0522-15, Boligområde ved Strynøvænget.

Fra den 10. juli 2023 kan den endeligt vedtagne plan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

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

<https://www.kolding.dk/politik/dagsordener-referater/dagsorden?agendaId=b2d75c7b-5403-4f69-9f05-8478f25d6c19&searchWord@searchword>

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

Du kan se yderligere oplysninger om ændringer i forhold til de fremlagte planforslag, retsvirkninger samt klagevejledning i annoncen på næste side. Har du spørgsmål, er du velkommen til at kontakte mig på lufh@kolding.dk eller 79 79 16 15.

Venlig hilsen

Lars-Uffe Hansen
Byplanlægger

Bilag:

Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse lokalplan 0522-15, et boligområde ved Strynøvænget



Luffoto med afgrænsningen af lokalplanområdet.

Plan og Teknik har den 13. juni 2023 vedtaget Lokalplan 0522-15, Boligområde ved Strynøvænget. Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Historik

Plan og Teknik vedtog den 31. maj 2022 at sende forslag til lokalplan 0522-15, et boligområde ved Strynøvænget i offentlig høring. Lokalplanområdet ligger ved Drejens i den østlige del af Kolding, nord for fjorden og udgør en del af Drejens Boligby. Her omfatter lokalplanen den østligste del af boligområdet, der ligger ved Strynøvænget. Lokalplanen vil ved vedtagelse erstatte en del af den gældende lokalplan 0522-11.

Den gældende lokalplan 0522-11 for Drejens Boligby blev udviklet i 2002 som en fremsynet og ambitiøs vision for et særligt boligområde. Det skulle have en høj grad af samspil med landskabet og gode muligheder for et godt socialt fællesskab i en varieret bebyggelse.

Området er i dag næsten fuldt udbygget. Det har imidlertid vist sig vanskeligt, at få færdiggjort lokalplanens østligste storparcel, der fordres udført med en meget stringent boligbebyggelse i tre etager.

Denne lokalplan er udarbejdet for at muliggøre, at bebyggelsen også kan udføres i en og to etager og med bredere materialevalg. Hermed skal der tilgodeses varierede boligstørrelser så bebyggelsen vil være attraktiv for en bredere målgruppe. Boligområdets ensartede udtryk og disponering som sokkelgrunde på store, fælles friarealer fastholdes.

Lokalplanens formål er:

- at udlægge lokalplanens område til boligformål
- at sikre, at bebyggelsen i området fremstår som en ensartet helhed

Den supplerende høring

Plan- og Teknikudvalget besluttede den 27. februar 2023 at foretage supplerende høring for Lokalplan 0522-15 - Et boligområde ved Strynøvænget på to uger. Baggrunden for supplerende høring er, at udvalget ønsker at åbne mulighed for at bygge i et kvadrat på op til 11mX11m i stedet for 9,8mX9,8m.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget til supplerende høring, der blev offentliggjort den 14. april 2023 på følgende punkter

- Der må opføres en carport/garage eller dobbeltcarport/garage uden tagterrasse i samme facademateriale og med max. samme taghældning som boligen. Garagen kan sammenbygges med boligen
- Vinduer og terrassedøre skal udføres i sort, hvid farve eller i samme farve som facaden

Endvidere er der foretaget redaktionelle tilretninger.

Plandokumentet kan ses på www.kolding.dk/plansager (klik på "Kommune- og lokalplaner") og på By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding. Planafdelingen kan kontaktes på telefon 79 79 13 20.

Retsvirkninger

Med den offentlige bekendtgørelse af lokalplanen må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med planens bestemmelser, medmindre byrådet meddeler dispensation. Byrådet kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Klagevejledning

Hvad kan der klages over?

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

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

Hvem kan klage?

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

Hvem er klageinstans?

Planklagenævnet.

Hvordan klager man?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på www.borger.dk og www.virk.dk. På borger.dk skal du søge efter 'Klageportal'.

I særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Det er klagenævnet, der afgør om en borger kan fritages. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Nævnenes Hus, Toldboden 2, 8800 Viborg. Hvis du er fritaget for at bruge Digital Post, bedes du oplyse dette i din anmodning.

Hvis du ansøger klagenævnet om at blive fritaget for brug af Klageportalen, bedes du også give kommunen besked, så vi ved, at der er en klage på vej. Du kan orientere os via mail på plan@kolding.dk, på telefon 7979 1320 eller ved at sende et brev til Planafdelingen, By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen?

Klagefristen er den 7. august 2023, hvilket er 4 uger fra offentliggørelsen.

Hvad er lovgrundlaget?

Planloven

Hvad koster det at klage?

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

Søgsmålsfrist:

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