



**Kolding
Kommune**
en del af trekantområdet

Sammen designer vi livet



Lokalplan 1131-21-01

Jordrup - en lokalby - tillæg 1 til lokalplan 1131-21

Offentliggjort den 21. december 2023

Indholdsfortegnelse

Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget	3
Lokalplantillæggets formål	3
Lokalplantillæggets baggrund	4

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning

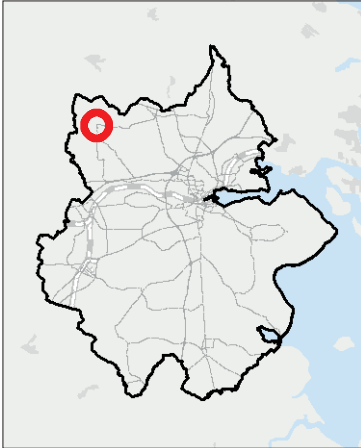
Forslag til offentlig høring	10
Endelig vedtagelse	10

Redegørelse

Eksisterende forhold	11
Lokalplantillæggets indhold	11
Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
Tilladelser fra andre myndigheder	17
Arkæologisk vurdering	18
Ekspropriation	18

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	21
Kortbilag 12: Anvendelse for delområde 4B og 4C	22



Lokalplanområdets beliggenhed i kommunen vist med rødt.

Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning. Området, hvor lokalplantillægget ændrer og tilføjer få bestemmelser, er inden for markeringen med gult.

Indledning

Beliggenheden af området for lokalplantillægget

Lokalplantillæggets område er beliggende i den sydøstlige del af Jordrup. Området, som omfatter delområde 4B og 4C i gældende lokalplan 1131-21, er på henholdsvis ca. 2,35 ha og 0,75 ha, og ligger i byzone.

Lokalplantillæggets formål

Lokalplantillæggets formål er at justere gældende byggemuligheder i gældende lokalplan 1131-21, så der kan etableres yderligere tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og/eller kædehuse på de ubebyggede grunde i delområde 4B og dobbelthuse på de ubebyggede grunde i delområde 4C. Samtidig er det formålet at sikre den nye bebyggelses indpasning i det eksisterende byggede miljø.

Derfor ændres og tilføjes få bestemmelser i den gældende lokalplan 1131-21. Desuden tilføjes til gældende lokalplan 1131-21 et kortbilag med nærværende tillæg til lokalplan.



Lokalplantillæggets baggrund

Lokalplantillægget er udarbejdet på baggrund af, at det har vist sig svært at realisere den gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby fra 2015. Derfor har en lokal udvikler henvendt sig til Kolding Kommune med et ønske om, at der åbnes op for muligheden for opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og kædehuse på de resterende 4 parcelhusgrunde i udstykningen i lokalplan 1131-21's delområde 4B. Kolding Kommune ønsker at imødekomme dette ønske, og har i forlængelse heraf vurderet, at det ligeledes vil være hensigtsmæssigt at muliggøre opførelse af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse på de resterende 3 parcelhusgrunde i den kommunale udstykning i lokalplan 1131-21's delområde 4C.

Bestemmelser

Om lokalplantillæg

Det er muligt at supplere eller ændre bestemmelser i en gældende lokalplan ved at tilvejebringe en lokalplan, der alene indeholder de bestemmelser, som den gældende lokalplan ønskes ændret eller suppleret med. En sådan supplerende lokalplan kaldes et lokalplantillæg.

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

§ 1 Lokalplantillæggets formål

§ 1.1

Lokalplantillæggets formål er:

- at åbne op for etablering af enten åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse på de ubebyggede grunde i delområde 4B og 4C i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby vedtaget den 18. maj 2015.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

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

Matr. nr.: 1ab, 1ad, 1ae, 1ah, 1ai, 1an, 1ap, 1aq, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1bc, 1bd, 1f, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1p, 1q, 1t, 1u, 1v, 1x, 1æ, 1aa, 2ae, 2ax, 2ay, 2aæ, 2ba, 2bc, 2bd, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bl, 2bm, 2bp, 2bq, 2br, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cs, 2ct, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dp, 2dq, 2dt, 2dv, 2dx, 2dy, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2fa, 2fb, 2fc, 2fd, 2ff, 2fg, 2fh, 2fi, 2fk, 2fl, 2fm, 2fn, 2fo, 2fp, 2fq, 2fr, 2h, 2o, 2p, 2æ, 2aa, 6p, 6q, 6r, 7c, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 8a, 8ab, 8ac, 8ad, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, 9ab, 9ac, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 9ø, 9aa, 11ac, 11ad, 11af, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11an, 11i, 11k, 11l, 11m, 11o, 11q, 11r, 11s, 11u, 11v, 11z, 11ø, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12t, 12u, 12v, 12x, 21d, 21e, 25a, 25f, 25k, 25l, 25m, 25n, 25p, 25q, 25r, 25t, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 30a, 30c samt del af matr. nr. 8ak, 9ae, 11aa, 11at, 48a Jordrup by, Jordrup samt vejlitra 7000a, 7000g, 7000h, 7000l samt del af vejlitra 7000b, 7000c, 7000i,

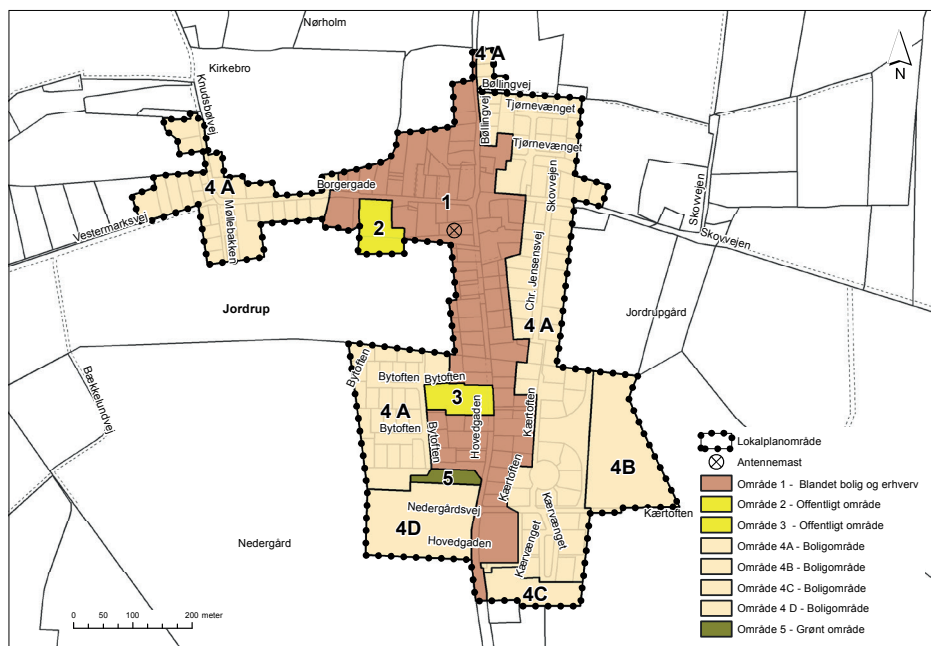
samt alle parceller, der efter den 01.11.2023 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Lokalplantillæggets område er i byzone og skal forblive i byzone.

§ 2.3

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes kortbilag 12 med nærværende tillæg til lokalplan.



Kortbilag 2 - delområder - i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalplan opdeler planområdet i 8 delområder. Nærværende lokalplantillæg viderefører denne opdeling og justerer nogle af bestemmelserne for planområdets delområde 4B og 4C.

§ 3 Områdets anvendelse

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 4 Udstykning

§ 4.1

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 ændres afsnit 2-4 i § 4.1:

fra

”Område 4B. Grunde i område 4B må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 3150 m², og grundbredden skal være mindst 20 meter. For område 4B kan godkendes op til 22 boliger.

Dobbelthuse inden for område 4B må udstykkes med grundstørrelser mellem 350 og 930 m². Grundbredden for dobbelthuse skal mindst være 18 meter.

Område 4C. Grunde i område 4C må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 1200 m², og grundbredden skal være mindst 25 meter. For område 4C kan godkendes op til 4 boliger.”

til

”Område 4B og 4C. Grunde til åben-lav boligbebyggelse i område 4B og 4C må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m².

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse i område 4B og 4C må ikke udstykkes med mindre grundstørrelser end 300 m².”

§ 4.2

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 ændres § 4.2:

fra

”I område 4B, 4C og 4D må udstykning af nye parceller til boligformål kun foretages i overensstemmelse med de udstykningsprincipper, der er vist på kortbilag 4.”

Lokalplan 1131-21 gælder fortsat

Hvor der i lokalplantillægget står:

Ingen yderligere bestemmelser,

henledes opmærksomheden på, at lokalplan 1131-21 kan indeholde bestemmelser, der i forvejen regulerer de relevante forhold.

til

"I område 4D må udstykning af nye parceller til boligformål kun foretages i overensstemmelse med de udstykningsprincipper, der er vist på kortbilag 4."

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 6 Tekniske anlæg

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§ 7.1

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 ændres § 7.6.4:

fra

"Bebyggelse i område 4B, 4C og 4D må kun opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 10 og kortbilag 11 viste principper."

til

"Bebyggelse i område 4D må kun opføres i overensstemmelse med det på kortbilag 11 viste princip."

§ 7.2

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 7.6.5:

"§ 7.6.6

Bebyggelse må kun ske som:

- På arealet, som vist på kortbilag 12 er markeret med gult, må bebyggelse opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og/eller som tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og/eller kædehuse.
- På arealet, som vist på kortbilag 12 er markeret med brunt, må bebyggelse opføres som åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og/eller som tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse."

§ 7.3

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 7.6.5:

"§ 7.6.7

Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund, som på kortbilag 12 er markeret med gult og brunt, må for

- åben-lav boligbebyggelse højst udgøre 30 %,
- for tæt-lav boligbebyggelse højst udgøre 40 %."

§ 7.4

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 7.6.5:

"§ 7.6.8

Tæt-lav boligbebyggelse må sammenbygges lodret i naboskel med forskriftsmæssig brandadskillelse."

§ 7.5

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 7.6.5:

”§ 7.6.9

Ved tæt-lav boligbebyggelse i form af kædehuse, inden for markeringen med gult som vist på kortbilag 12, må der maksimalt etableres 5 boliger i boligrækken.”

§ 7.6

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 7.6.5:

”§ 7.6.10

Ved tæt-lav boligbebyggelse i form af kædehuse skal boligrækken brydes for minimum hver 3. boligenhed i form af vandret bygningsfremspring eller tilbagetrækning i princippet som vist på illustration 1.”

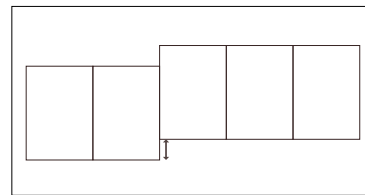


Illustration 1

Vandret bygningsfremspring eller tilbagetrækning jf. § 7.6 i nærværende lokalplantillæg.

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 9 Ubebyggede arealer

§ 9.1

I lokalplan 1131-21 vedtaget den 18. maj 2015 tilføjes efter § 9.7:

”§ 9.8

Befæstelsesgraden må ikke være højere end 40 % på den enkelte grund, inden for markeringen med gult og brunt som vist på kortbilag 12. Befæstes over 40 % af den enkelte grounds areal, skal der tilbageholdes/forsinkes regnvand på grunden, så afledningen svarer til 40 %.”

§ 10 Terræn

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 12 Grundejerforening

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 13 Bevaring

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 14 Servitutter

Ingen yderligere bestemmelser.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

§ 15.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af dette lokalplantillæg ændres

lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, vedtaget af Kolding Byråd den 18. maj 2015, som beskrevet i nærværende lokalplantillæg.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af forslaget til lokalplantillæg

I perioden fra forslaget til lokalplantillæg offentliggøres, og indtil det af byrådet endeligt vedtagne lokalplantillæg er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger, jf. planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af forslaget til lokalplantillæg, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplantillæggets midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplantillæggets endelige retsvirkninger

§ 16.1

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

§ 16.2

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplantillægget 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 hvis dispensationen tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

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

§ 16.5

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

§ 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 en lokalplan, jf. planlovens § 13 stk. 2. Dette gælder dog ikke servitutter, som pålægges af andre myndigheder med hjemmel i lovgivningen, jf. planlovens § 44.

§ 16.7

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

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Lokalplanen er den 01. december 2023 vedtaget som forslag til offentliggørelse af By- og Udviklingsforvaltningen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 24, på Kolding Kommunes hjemmeside den 04. december 2023.

Endelig vedtagelse

By- og Udviklingsforvaltningen har den 20. december 2023 endeligt vedtaget lokalplanen i overensstemmelse med delegation af beslutningskompetencen for vedtagelse af lokalplaner, som blev vedtaget af Kolding Byråd den 1. marts 2022.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 21. december 2023.

Redegørelse



Forside af lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby.

Redegørelsen har til formål at udbygge 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

Området for lokalplantillægget er beliggende i den sydøstlige del af Jordrup by. Planområdet omfatter delområde 4B og 4C i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, som er på henholdsvis ca. 2,35 ha og 0,75 ha, og beliggende i byzone.

Delområde 4B grænser mod nord, øst og syd op til det åbne land, og mod vest grænser det op til det eksisterende boligområde ved Kærtøften.

Delområde 4C grænser mod nordvest op til den lokale dagligvarebutik, mod nordøst til det eksisterende boligområde ved Kærvænget, mod øst og syd til det åbne land samt et fritliggende parcelhus, som ligger mod sydvest ud til Hovedgaden.

Delområde 4B er i dag til dels bebygget med 8 nyere, fritliggende parcelhuse samt 4 dobbelthuse (8 boliger). Delområde 4C er bebygget med 1 fritliggende parcelhus. Begge delområder er udstykket til parcelhusgrunde og centralt i de to delområder ligger et grønt fællesareal.

Vejadgangen til planområdet sker fra Hovedgaden, hvorfra henholdsvis Kærhaven og Kærvænget forløber som interne boligveje i delområderne.

Lokalplantillæggets indhold

Tillægget har form som en ny lokalplan, men indeholder kun justerede eller nye bestemmelser for dele af den hidtil gældende lokalplan. Områdets plangrundlag kommer derefter til at bestå af 2 plandokumenter; lokalplanbestemmelser i lokalplantillægget samt 'resten' af lokalplanbestemmelserne i den hidtil gældende lokalplan.

Lokalplantillægget har til formål at justere gældende byggemuligheder i lokalplanens delområder 4B og 4C, så der her bedre kan etableres tæt-lav boligbebyggelse.

Disponering

Lokalplantillægget ændrer ikke ved områdets hidtidige disponering. Med tillægget videreføres områdets udlæg til haveboligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse omkring et grønt fællesareal.



Fotos af de ubebyggede grunde i planområdet:

Øverst: Den ubebyggede grund i delområde 4B, hvor der åbnes op for etablering af op til 5 kædehuse eller 2 dobbelhuse.

Midterst (2 fotos): De ubebyggede grunde i delområde 4B, hvor der gives mulighed for etablering af dobbelhuse.

Nederst: De ubebyggede grunde i delområde 4C, hvor der åbnes op for dobbelhuse.



Anvendelse

Lokalplantillægget ændrer ikke ved området's hidtidige anvendelse. Med tillægget videreføres området's udlæg til haveboligområde med mulighed for åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og kædehuse.

Veje, stier og parkering

Lokalplantillægget ændrer ikke ved bestemmelser om veje, stier og parkering i den gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby. Lokalplantillæggets område vejbetjenes fortsat fra Hovedgaden, hvorfra de interne boligveje Kærhaven og Kærvænget forløber, som det er tilfældet i dag.

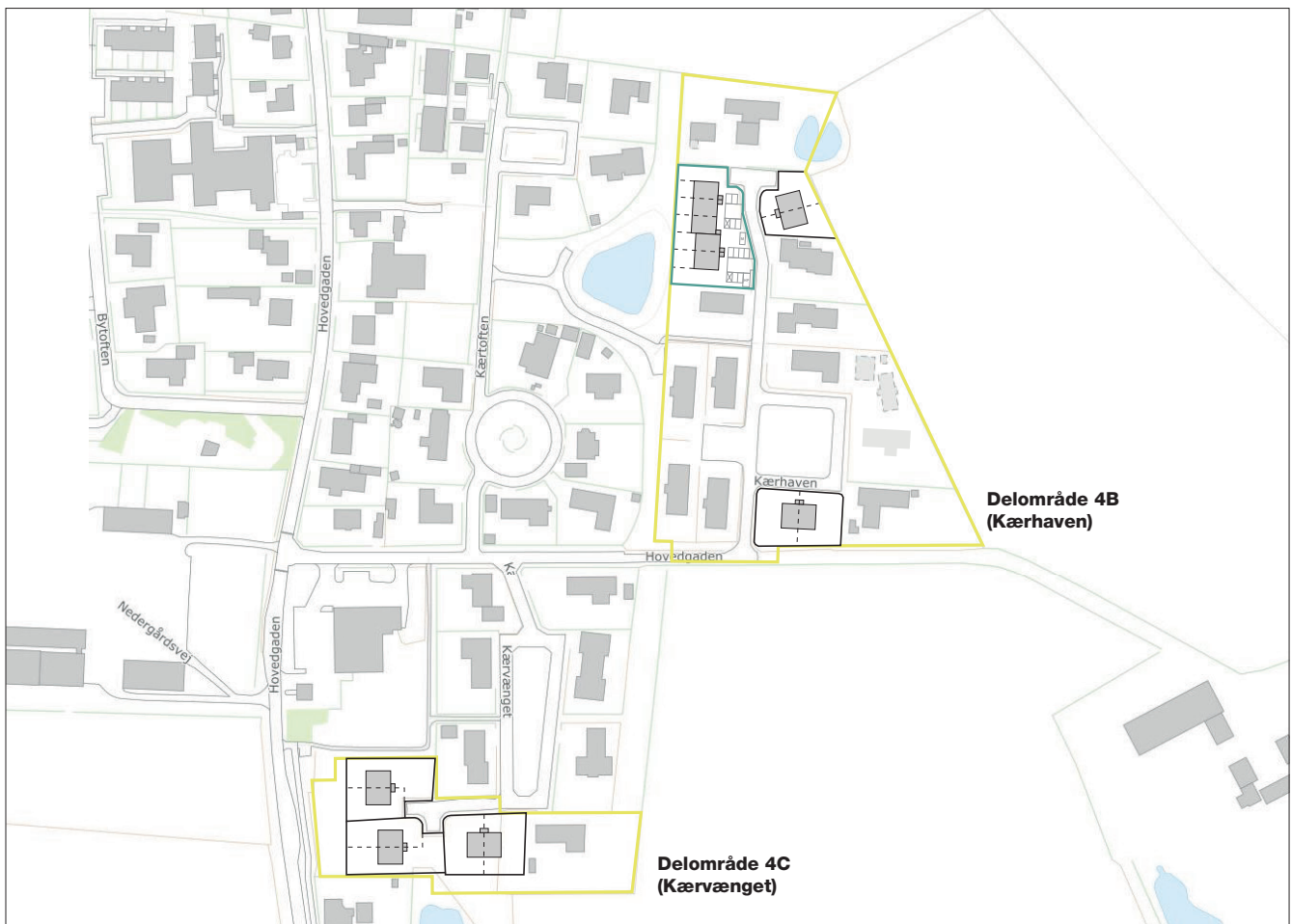
Bebyggelse og anlæg

Den hidtil gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby indeholder bestemmelser som muliggør, at der i delområde 4B kan etableres op til 22 boliger i form af fritliggende parcelhuse og dobbelthuse. I delområde 4C kan der i dag etableres op til 4 fritliggende parcelhuse.

Med lokalplantillægget justeres bestemmelserne, så der gives mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelthuse og/eller kædehuse på de ubebyggede grunde i delområde 4B og dobbelthuse på de ubebyggede grunde i delområde 4C. Dette fremgår af kortbilag 12 i nærværende lokalplantillæg, som tilføjes til hidtil gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby vedtaget den 18. maj 2015.

Idet delområde 4B allerede i dag er kendetegnet ved dobbelthuse (8 boliger i området's syd-vestlige hjørne) vurderes det, at kædehuse, på et begrænset areal, fint vil kunne indpasses i området uden at virke som et markant byggeri. Ligeledes vurderes, at tæt-lav boligbebyggelse

Principskitse, der viser hvordan planområdet, markeret med gul streg, kan komme til at se ud efter en realisering af tillæg til lokalplan 1131-21, hvor der åbnes op for muligheden for etablering af henholdsvis dobbelthuse og/eller kædehuse i delområde 4B og dobbelthuse i delområde 4C.



i form af dobbelthuse i delområde 4C vil kunne indpasses boligområdet ved Kærvænget, som i dag består af fritliggende parcelhuse, uden at virke dominerende i forhold til omgivelserne.

For at sikre, at tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse ikke kommer til at virke skalasættende og dominerende i området, fastsætter lokalplanen, at en husrække på mere end 3 boliger skal opbrydes af et vandret bygningsfremspring eller tilbagetrækning.

For at sikre en samlet helhed i området ændrer lokalplantillægget ikke på bestemmelser i lokalplan 1131-21 i forhold til bebyggelsens udformning og fremtræden, herunder hvilke farver og materialer, der kan anvendes i bebyggelsen.

Efter en konkret vurdering af en ansøgning for et velbelyst projekt kan byrådet give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, som tillader anvendelsen af andre materialer eller farver.

Opholdsarealer

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

Lokalplantillægget indeholder ikke nye bestemmelser om opholdsarealer. Derfor henledes opmærksomheden på lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, som indeholder bestemmelser, der i forvejen regulerer forholdet.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplantillægget indeholder ikke nye bestemmelser om grønne områder og beplantning. Derfor henledes opmærksomheden på lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, som indeholder bestemmelser, der i forvejen regulerer forholdet.

Natur og miljø

Miljøvurdering

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

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, fordi den ikke kan forventes at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningsafgørelsen offentliggøres samtidig med forslag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes. Støjgrænserne fastsættes ud fra planområdets anvendelse til boligområde.

En lille del af den vestlige del af delområde 4C, tættest på Hovedgaden, er i begrænset grad belastet af trafikstøj fra vejen jf. støjberegning i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby. Det afstedkommer en planlægningszone for støj på 10 meter fra vejmidten, hvor der ikke kan udlægges støjfølsom anvendelse, som f.eks. boliger eller opholdsarealer.

Disponeringen af planområdet sikrer en minimum afstand fra Hovedgaden til nærmeste areal til støjfølsom anvendelse (boliger og opholdsarealer) på 25 meter fra vejmidten. På baggrund af ovenstående er vurderingen, at trafikstøj fra Hovedgaden mod vest ikke nødvendiggør etablering af støjafskærmende foranstaltninger i planområdet.

Gældende lokalplan sikrer med grundenes og byggeriets afstand til nærliggende virksomhed - den lokale dagligvarebutik, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier kan overholdes.

Støv, lugt og anden luftforurening

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

Jordforurening

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

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

Der er ikke kortlagt jordforurenede områder inden for delområde 4B og 4C.

International naturbeskyttelse

På baggrund af habitatdirektivet har Kolding Kommune foretaget en vurdering af, om lokalplantillægget 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 "Egtved Ådal", som ligger 7 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 i eller i umiddelbar nærhed af planområdet. På grund af arealets hidtidige anvendelse som boligområde vurderes det til ikke at være et velegnet levested for bilag IV-arter. Derfor vurderes det, at planlægningen ikke kan påvirke yngle- eller rasteområder for bilag IV-arter. Det kan dog ikke udelukkes, at bilag IV-arter med tiden kan indfinde sig i området. Der skal derfor inden påbegyndelse af aktiviteter, som nybyggeri o.a., laves en konkret vurdering af, om projektet eller aktiviteten kan påvirke bilag IV-arter.

Beskyttet natur

I den nordøstlige del af delområde 4B er et mindre vandhul registreret som beskyttet efter § 3 i naturbeskyttelsesloven.

Bebyggelsen, som lokalplantillægget åbner op for, forventes ikke at påvirke den beskyttede natur.

Grundejerforeninger

Lokalplantillægget indeholder ikke nye bestemmelser om grundejerforeninger. Derfor henledes opmærksomheden på lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, som indeholder bestemmelser, der i forvejen regulerer forholdet.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Området er omfattet af den eksisterende og hidtil gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, offentliggjort den 19. juni 2015.

Denne lokalplan ophæves delvist af nærværende lokalplantillæg ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplantillæggets forhold til kommuneplanen

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2021-2033 og er indeholdt i rammeområde 1131.B3 (delområde 4C) og 1131.B6 (delområde 4B).

Retningslinjer

Området for lokalplantillægget ligger inden for kommuneplanens retningslinje:

Oversvømmelse eller erosion

Størstedelen af delområde 4B er i Kommuneplan 2021-2033 omfattet af retningslinje 7.1.2 "oversvømmelse og erosion".

Planlægning af nye byområder, fortætning af eksisterende by, særlige tekniske anlæg eller ændret arealanvendelse m.v. inden for områder med risiko for oversvømmelse og erosion må kun ske under hensyntagen til anvendelsen af afværgeforanstaltninger, som sikrer mod oversvømmelse eller erosion.

Bebyggelse sikres mod oversvømmelser idet, at der er udarbejdet en bebyggelsesdeklaration fra 2016 i forbindelse med byggemodningen af Kærhaven, som fastsætter forudsætninger og minimums gulvkoter for byggeri og anlæg i delområde 4B. Desuden udlægger gældende lokalplan arealer til regnvandshåndtering.

Bebyggelsesdeklarationen og bestemmelserne i gældende lokalplan vurderes at sikre, at der ikke sker væsentlige materielle skader eller påvirkning af vandets veje. Planlægningen vurderes således at være i overensstemmelse med retningslinje 7.1.2 i Kommuneplan 2021-2033.

Sektorplaner

Renovation

Lokalplantillægget indeholder ikke nye bestemmelser om renovation. Derfor henledes opmærksomheden på lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby, som indeholder bestemmelser, der i forvejen regulerer forholdet.

Der skal i planområdet sikres det fornødne areal til opbevaring og håndtering af husholdningsaffald i overensstemmelse med gældende affaldsbekendtgørelse samt Kolding Kommunes regulativer og retningslinjer.

Varme

Varmeforsyning skal varetages lokalt i delområde 4B og 4C, for eksempel i form af anlæg til jordvarme, varmepumper eller lignende.

Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i området for lokalplantillægget.

Spildevand

Planområdet forsynes med kloak fra kollektiv spildevandsforsyning i henhold til kommunens spildevandsplan. Området er separatkloakeret.

Der er i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby udlagt arealer til regnvandsbassiner. I området for lokalplantillægget kan udledningen af overfladevand ske til de eksisterende bassiner.

Drikkevandsinteresser

Hele området for lokalplantillægget ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og indvindingsoplande til almene vandværker. Det betyder, at planlægning af aktiviteter,

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 udpegninger af interesseområder, der skal varetages af kommunens administration.

Rammer for lokalplanlægning

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

der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres her tilsvarende højt.

Bebyggelse i OSD og indvindingsoplande kan opføres på særlige vilkår, der tilgodeser grundvandsinteresserne. De særlige vilkår for boligbebyggelse er følgende:

- Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning (asfalt eller evt. belægningssten med tætte fuger), der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning, dvs. at opsamlet vand skal til kloak (hvis vandet ledes til regnvandsledning, kan spildevandsmyndighed kræve, at der skal ske rensning f.eks. gennem en olieudskiller).
- Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre.
- Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med en tæt membran.
- Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret.
- Tagvand kan nedsives, hvor det er hensigtsmæssigt.

Realisering af lokalplanen vil ikke påvirke drikkevandsinteresser, da lokalplanens bestemmelser sikrer, at der sker håndtering af overfladevand fra veje og parkeringsarealer således, at der ikke sker nedsivning af grundvandstruende stoffer. Fastlæggelse af en maksimal befæstelsesgrad på 40 % er med til at sikre grundvandsdannelse.

Statslige interesser

Statslig vandområdeplan

Hele området er dækket af de statslige vandområdeplaner 2021-2027 og ligger inden for hovedvandoplande nr. 1.11 Lillebælt/Jylland.

Det vurderes, at lokalplanen ikke er i strid med de statslige vandområdeplaner.

Tilladelser fra andre myndigheder

Beskyttet natur

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

Fortidsminder og beskyttede diger

Sten- og jorddiger i byzone er ikke omfattet af museumsloven, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Der må – uanset lokalplanens bestemmelser - ikke foretages ændring i tilstanden af beskyttede sten- og jorddiger jf. museumslovens § 29a, før der er givet dispensation hertil fra Kolding Kommune.

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.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet, jf. jordforureningsloven.

Vejanlæg

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

Afgørelse om tilladelse til projekter omfattet af krav om miljøvurdering

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

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland - Arkæologi har foretaget arkivalsk kontrol af planområdet. Museet har tidligere i 2015 forundersøgt de to delområder uden fund af væsentlige jordfaste fortidsminder. På baggrund af ovenstående vurderer Museet, at risikoen for at støde på arkæologiske fortidsminder under jordarbejde er minimal, og mener, at en arkæologisk forundersøgelse ikke er nødvendig.

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

Det kan endvidere oplyses, at bygherre i givet fald ikke skal udrede udgifterne til en eventuel arkæologisk undersøgelse.

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.

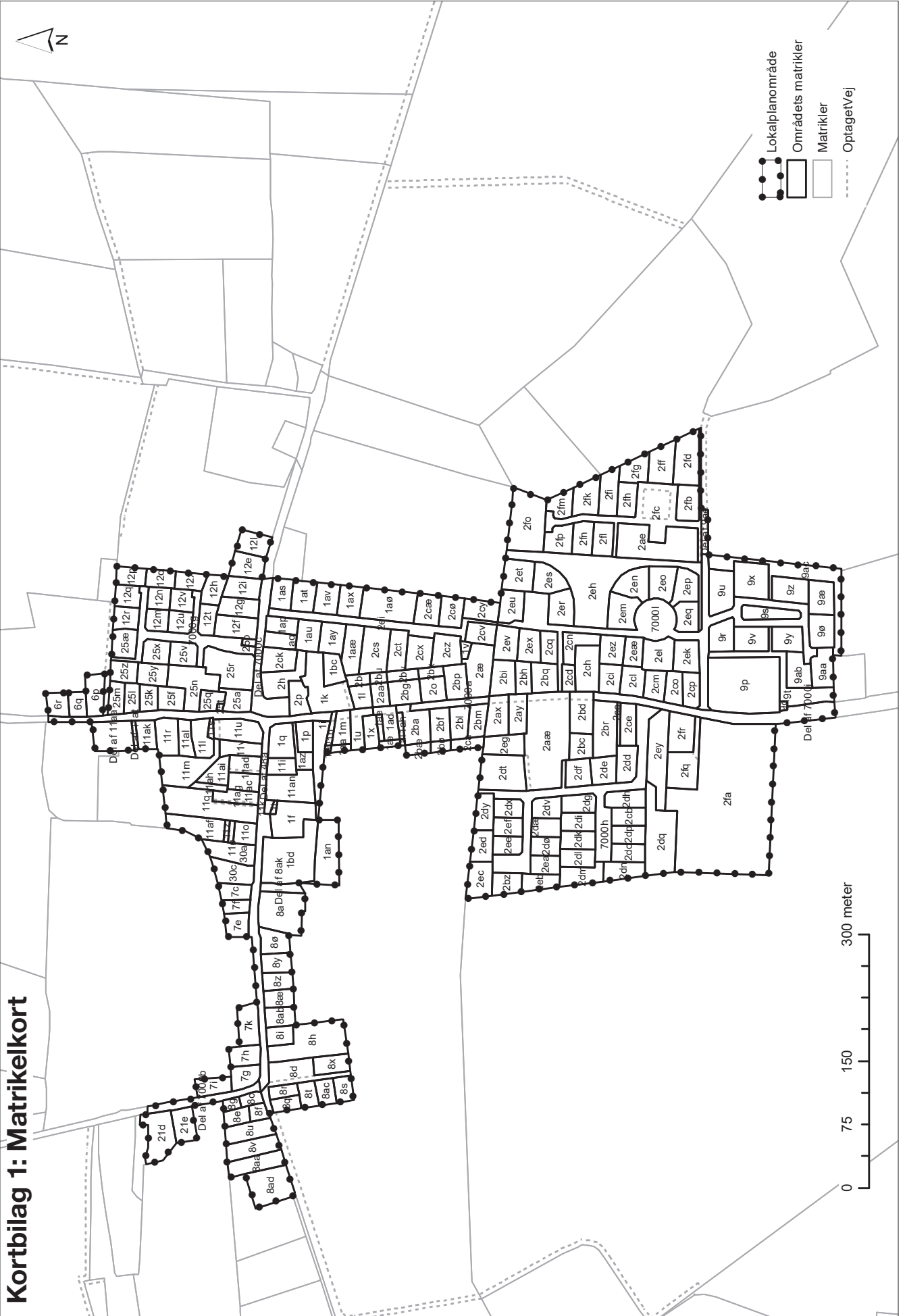
Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov, hvor almenvellet kræver det og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

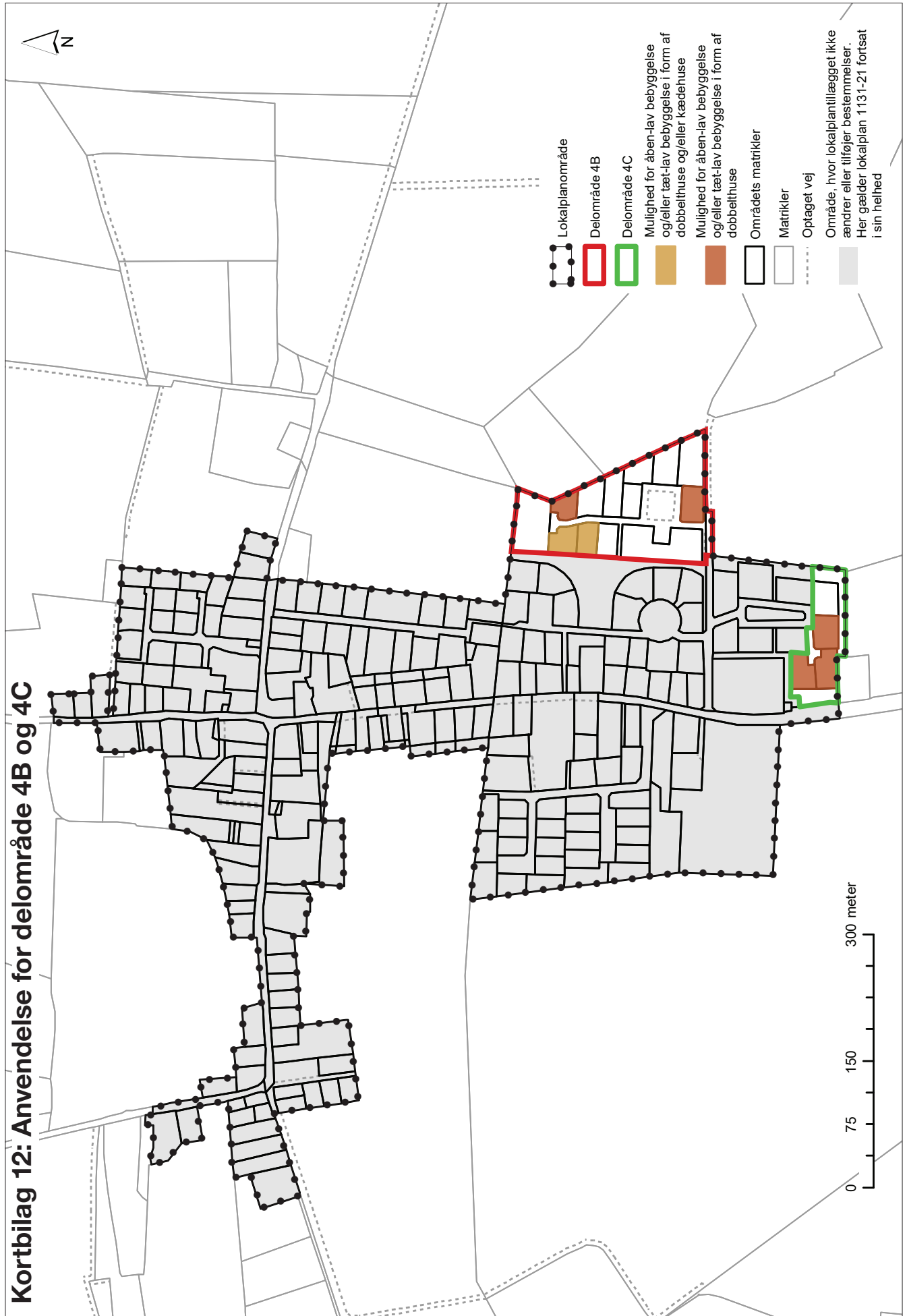
Muligheden for ekspropriation efter lokalplanen gælder højst 5 år efter offentliggørelsen af endelige lokalplan.

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort



Kortbilag 12: Anvendelse for delområde 4B og 4C



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

Planloven bestemmer, at byrådet har pligt til at lave en 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 kommunens 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-, sti- og parkeringsforhold
- placering og udformning af bebyggelse og materialer
- sikring af resultater efter byfornyelse
- bevaring af bygninger og beplantning
- etablering af fællesanlæg



Lokalplan 1131-21

Jordrup

- en lokalby

Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025



Om lokalplaner

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

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

Hvornår skal der laves en lokalplan?

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

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

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

- områdets anvendelse
- 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

Indholdsfortegnelse

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed	2
Lokalplanens formål	3
Lokalplanens baggrund	3

Bestemmelser

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

Vedtagelsespåtegning **19**

Forslag til offentlig høring	19
Endelig vedtagelse	19

Redegørelse

Eksisterende forhold	21
Lokalplanens indhold	21
Lokalplanens forhold til anden planlægning	29
Tilladelser efter anden lovgivning	31
Arkæologisk vurdering	32

Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort	34
Kortbilag 2: Delområder	35
Kortbilag 3: Zonestatus	36
Kortbilag 4: Nye udstykninger og facadelinjer	37
Kortbilag 5: Beskyttede diger	38
Kortbilag 6: Bevaringsværdier	39
Kortbilag 7: Jordforurening	40
Kortbilag 8: Stier og grønne områder	41
Kortbilag 9: Illustrationsplan - Bypark	42
Kortbilag 10: Illustrationsplan - område 4B	43
Område 4B	43
Kortbilag 11: Illustrationsplan - Område 4C og 4D	44

Bilag

Bilag A - Miljøscreening	46
Bilag B - Støjberegning ved del af Hovedgade - kortbilag	48

Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Kulturarv	56
Vedtagelsespåtegning	57
Forslag til offentlig høring	57
Endelig vedtagelse	57

Indledning

Lokalplanområdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nord for Lunderskov og i den nordvestlige del af Kolding kommune. Lokalplanområdet omfatter størstedelen af Jordrup. Der er tale om et samlet areal på i alt ca. 32,7 ha der ligger i landzone.

Jordrup by er beliggende på et fladt område umiddelbart syd for Jordrup Bæk og ca. 1,4 km vest for Jordrup Skov.

Bystrukturen er bygget op omkring den øst-vestgående gennemfartsvej Skovvejen/Borgergade og den nord-sydgående Hovedgaden, og Bøllingvej. Gennemfartsvejene danner kryds centralt i Jordrup by.

Bebyggelsen langs gennemfartsvejene (fordelingsvejene) er udlagt til blandet bolig og erhverv samt til offentlige funktioner. Den nyere bebyggelse mod øst ved Kærtoften samt syd for Kærvænget er udlagt til boligområde. I byens sydvestlige del ligger Jordrup Ridecenter, der som det tredje område er udlagt til boligområde.

Lokalplanområdet er i Kommuneplanen 2013-2025 omfattet af områdeplan 11, Lunderskov omegn, og ligger i enkeltområde 1131, Jordrup.



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.



Lokalplanens formål

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

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

Kirken medtages i lokalplanen for at sikre bygningsmæssige bevaringsværdier samt bevaring af markante træer i kulturmiljøet, men fastholdes i landzone.

Lokalplanens baggrund

I august 2009 forelå "Udviklingsplan for Jordrup og Omegn". Udviklingsplanen blev udarbejdet af en lokal arbejdsgruppe, som pegede på flere nye arealer til boligudbygning og forskønnelse af Jordrups gamle bymidte. Udviklingsplanen er et resultat af beboernes ønsker omkring udpegnings af nye arealer til boliger mv. Nogle af disse boligområder er blevet udlagt til boligområder i Kolding Kommunes kommuneplan 2013-2025, og medtages i denne lokalplan.

Flere dele af Jordrup er omfattet af lokalplaner i landzone, udarbejdet i den daværende Lunderskov Kommune. Disse lokalplaner ophæves med vedtagelsen af nærværende lokalplan, som samler planlægningen under et.

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

Ombygning af bygninger med høj og middel bevaringsværdi skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.

Det drejer sig om karakteristisk beplantning samt området omkring kirken, som skal friholdes for høj beplantning og bebyggelse.

Tidligere lokalplaner

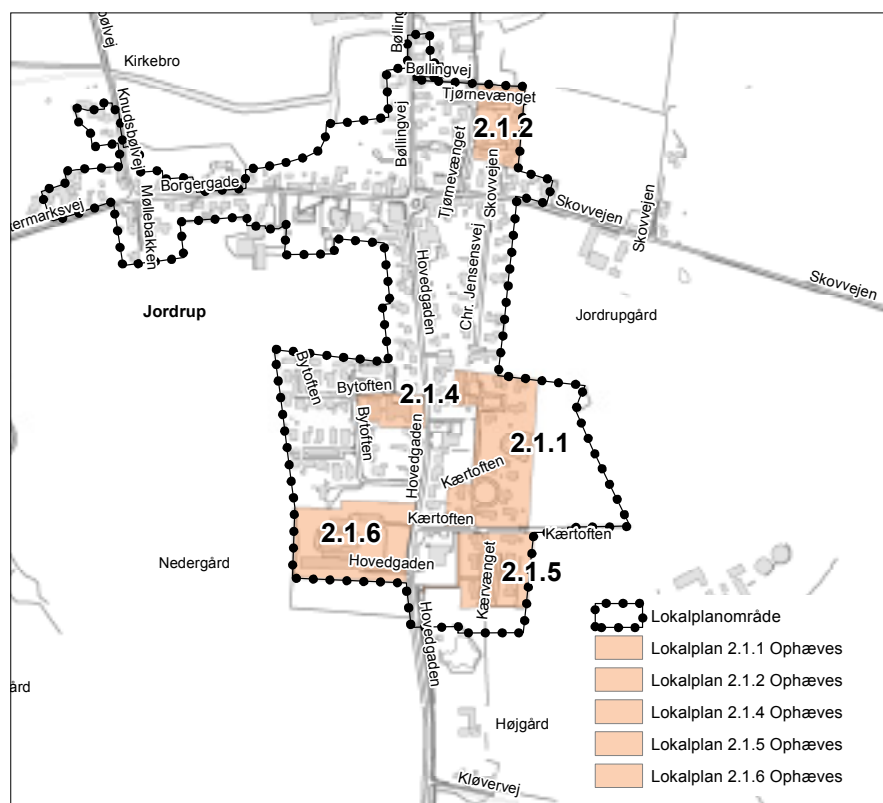
Lokalplan nr. 2.1.1 - For et boligområde ved Jordrup: Lokalplanen blev udarbejdet i 1998 og fastsætter bestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er pt. udbygget.

Lokalplan nr. 2.1.2 - For et boligområde ved Tjørnevænget i Jordrup: Lokalplanen blev vedtaget i 1998 og fastsætter bestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er pt. delvis udbygget.

Lokalplan nr. 2.1.4 - Plejecenter Toftgården: Lokalplanen blev vedtaget i 2001 og fastsætter bestemmelser for plejecenter med tilhørende pleje- og ældreboliger. Lokalplanen er pt. udbygget.

Lokalplan nr. 2.1.5 - For et boligområde syd for Kærtoften: Lokalplanen blev vedtaget i 2005 og fastsætter bestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er pt. udbygget.

Lokalplanområde nr. 2.1.6 - For et blandet boligområde ved Hovedgaden: Lokalplanen blev vedtaget i 2005 og fastsætter bestemmelser for tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er pt. ikke udnyttet.



Bestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, som er nævnt i § 2.

§ 1 Lokalplanens formål

§ 1.1

Lokalplanens formål er:

- at sikre muligheden for etablering af nye boligbebyggelser i Jordrup,
- at ny bebyggelse indpasses og udformes, så karakteren af landsbymiljøet bevares,
- at eksisterende karaktergivende og bevaringsværdig bebyggelse vedligeholdes i overensstemmelse med den oprindelige arkitektur og bygningsudtryk,
- at sikre mulighed for etablering af stiforbindelser til det omkringliggende landskab,
- at sikre mulighed for fælles arealer hvor borgere kan mødes udendørs,
- at sikre den grønne struktur og et grønt præg i landsbyen, ved at grønne områder, karaktergivende træer og beplantning bevares,
- at overføre hovedparten af lokalplanområdet til byzone.

§ 2 Område og zonestatus

§ 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, omfatter følgende ejendomme:

Matr. nr.: 1ab, 1ad, 1ae, 1ah, 1ai, 1an, 1ap, 1aq, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1bc, 1bd, 1aa, 1f, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1p, 1q, 1t, 1u, 1v, 1x, 1æ, 2ae, 2ax, 2ay, 2aæ, 2ba, 2bc, 2bd, 2bf, 2bg, 2bh, 2bi, 2bl, 2bm, 2bp, 2bq, 2br, 2bt, 2bu, 2bv, 2bx, 2bz, 2bæ, 2bø, 2ca, 2cb, 2cc, 2cd, 2ce, 2ch, 2ci, 2ck, 2cl, 2cm, 2cn, 2co, 2cp, 2cq, 2cs, 2ct, 2cv, 2cx, 2cy, 2cz, 2cæ, 2cø, 2dd, 2de, 2df, 2dg, 2dh, 2di, 2dk, 2dl, 2dm, 2dn, 2do, 2dp, 2dq, 2dt, 2dv, 2dx, 2dy, 2dæ, 2dø, 2ea, 2eb, 2ec, 2ed, 2ee, 2ef, 2eg, 2eh, 2ei, 2ek, 2el, 2em, 2en, 2eo, 2ep, 2eq, 2er, 2es, 2et, 2eu, 2ev, 2ex, 2ey, 2ez, 2eæ, 2fa, 2h, 2o, 2p, 2æ, 2aa, 6p, 6q, 6r, 7c, 7e, 7f, 7g, 7h, 7i, 7k, 8a, 8ab, 8ac, 8ad, 8ak, 8c, 8d, 8e, 8f, 8g, 8h, 8i, 8q, 8r, 8s, 8t, 8u, 8v, 8x, 8y, 8z, 8æ, 8ø, 8aa, del af 9a, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 11ac, 11af, 11ad, 11ag, 11ah, 11ai, 11ak, 11al, 11an, 11i, 11k, 11l, 11m, 11o, 11q, 11r, 11s, 11u, 11v, 11z, 11ø, del af 11aa, 12e, 12f, 12g, 12h, 12i, 12l, 12m, 12n, 12o, 12p, 12q, 12r, 12t, 12u, 12v, 12x, 21d, 21e, 25a, 25f, 25k, 25l, 25m, 25n, 25p, 25q, 25r, 25t, 25v, 25x, 25y, 25z, 25æ, 30a, 30c, 48a, 7000a, 7000b, 7000c, 7000g, 7000h, del af 7000i, 7000l, samt alle parceller, der efter den 22. september 2014 udstykkes, arealoverføres eller matrikuleres inden for lokalplanens område.

§ 2.2

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres hovedparten af lokalplanområdet fra landzone til byzone undtaget følgende matrikel nr.:

Matr. nr. 1 bd Jordrup By, Jordrup,
matr. nr. 1 an Jordrup By, Jordrup,

Arealernes zonestatus er vist med særlig signatur på kortbilag 3.

§ 3 Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanens område opdeles i områderne 1, 2, 3, 4A, 4B, 4C, 4D og 5 som vist på kortbilag 2.

3.2

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

Erhverv i området må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 1- 3 som eksempelvis liberale erhverv, småværksteder, håndværksprægede virksomheder o.lign.

Det samlede bruttoetageareal til butikker (detailhandel) i område 1 må ikke overstige 3.000 m². Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må have en størrelse på op til 500 m². Butikker til detailhandel med dagligvarer må have en størrelse på op til 1.000 m².

Der kan opføres antennemast til telekommunikation med tilhørende teknikhus inden for den centrale del af område 1, se udpegninger på kortbilag 2.

3.3

Område 2. Offentligt område. Må kun anvendes til offentlige formål, som kirke, menighedshus, kirkegård o.lign.

3.4

Område 3. Offentligt område. Må kun anvendes til offentlige formål, som plejecenter, boliger, herunder pleje- og ældreboliger, daginstitution, klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus o. lign.

3.5

Område 4A, 4B, 4C og 4D må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse og bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse (parcelhuse) eller tæt-lav (dobbelthuse/kædehuse).

Inden for området må boligbebyggelse anvendes til mindre, liberalt erhverv som almindeligvis kan udøves inden for boligens rammer.

3.6

Område 5. Grønt område. Må kun anvendes som grønt område med mulighed for etablering af stiforbindelser, som kan skabe adgang til de omkringliggende landskaber.

Mindre, liberalt erhverv

Mindre, liberalt erhverv, der almindeligvis kan udøves i forbindelse med en bolig, er f.eks. frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje og lignende.

3.7

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

§ 4 Udstykning

4.1

Område 4A. Grunde i område 4A må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 1200 m².

Område 4B. Grunde i område 4B må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 3150 m², og grundbredden skal være mindst 20 meter. For område 4B kan godkendes op til 22 boliger.

Dobbelthuse inden for område 4B må udstykkes med grundstørrelser mellem 350 og 930 m². Grundbredden for dobbelthuse skal mindst være 18 meter.

Område 4C. Grunde i område 4C må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 1200 m², og grundbredden skal være mindst 25 meter. For område 4C kan godkendes op til 4 boliger.

Område 4D. Grunde i område 4D må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 700 m² og større grundstørrelse end 1200 m², og grundbredden skal være mindst 25 meter. For område 4D kan godkendes 19 boliger.

4.2

I område 4B, 4C og 4D må udstykning af nye parceller til boligformål kun foretages i overensstemmelse med de udstykningsprincipper, der er vist på kortbilag 4.

4.3

Udstykning af område 4B, 4C og 4D skal for hvert område ske efter en samlet plan.

§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

5.1

Den eksisterende vejstruktur i Jordrup skal opretholdes med vejadgang fra Borgergade, Hovedgaden, Skovvejen, Bøllingvej og øvrige veje i området.

5.2

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

5.3

Område 4B vejbetjenes fra Kærtøften. Område 4C vejbetjenes fra Kærvænget. Område 4D vejbetjenes fra Hovedgaden.

I områderne 4B, 4C og 4D, udlægges areal til nye boligveje i princippet som vist på kortbilag 4.

Vejene i områderne 4B, 4B og 4D skal udlægges med en bredde på minimum 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meters bredde. Hver boligvej afsluttes med en vendeplads i overensstemmelse med vejreglerne.

5.4

Overkørsler til de enkelte boliger inden for lokalplanområdets område 4B, 4C og 4D må kun etableres fra boligvejene.

5.5

Parkering skal i hele lokalplanområdet udlægges som personbilkparkerung på egen grund med 2 parkeringspladser pr. bolig. For dobbelthus og kædehuse skal der være minimum 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

For erhverv i område 1 skal udlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² erhvervsetageareal.

5.6

Der udlægges nye stier som offentligt tilgængelige fælles gang- og cykelstier, som vist på kortbilag 9. Stierne udlægges i 4,5 meters bredde og anlægges med fast belægning med karakter af asfalt i 2 meters bredde. Der skal i den forbindelse sikres mulighed for tilslutning ud til eksisterende og fremtidige naturstier i det åbne land og internt i landsbyen, som angivet på kortbilag 8.

Alle stier skal i videst muligt omfang være egnede for kørestolsbrugere og gangbesværede.

§ 6 Tekniske anlæg

6.1

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.2

Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte kloaklednings midterlinje, medmindre der er tinglyst andet på ejendommen.

6.3

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

6.4

I område 4B skal der placeres anlæg til fælles opsamling af genbrugsmaterialer som papir, glas, metal og lignende i princippet som vist på kortbilag 10.

6.5

Anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7, må have en højde af maks. 2,5 meter over terræn og højst fylde 20 m² bebygget areal og skal udføres i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

6.6

Der må ikke mod Hovedgaden, Bøllingvej, Borgergade og Skovvejen opsættes synlige sender- og modtagerantennes, herunder paraboler, på bygningerne. Antenneanlæg på terræn skal placeres, så antennens højeste punkt ikke er højere end 1,8 meter over terræn.

6.7

Der må ikke opsættes husstandsvindmøller - herunder minimøller - inden for lokalplanområdet.

6.8

Der kan opstilles mobilantennemast med en højde på op til 40 meter og med en placering som vist på kortbilag 2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Generelt

7.1.1

-

7.1.2

Eksisterende, lovlig bebyggelse må genopføres efter brand.

7.2

Område 1

7.2.1

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

Facader langs den nordlige del af Jordrup by mellem Borgergade 22 og Borgergade 2a skal placeres i facadelinie som vist på kortbilag 4.

7.2.2

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager med udnyttet tagetage og 8,5 meter målt fra terræn (niveauplan).

7.3

Område 2

7.3.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må højst udgøre 40. Der kan dog opføres nyt byggeri som erstatning for eksisterende bebyggelse på ejendommen, hvor bebyggelsesprocenten lovligt overskrider 40.

7.3.2

Bygningshøjden for andre bygninger end kirken må ikke overstige 2 etager og 8,5 meter målt fra terræn (niveauplan).

7.3.3

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

7.4

Område 3

7.4.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 for den enkelte ejendom.

Tilbygning skal placeres på en måde, så der sikres så stort et solindfald som muligt.

7.4.2

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

7.5

Område 4A

7.5.1

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for den enkelte ejendom, der anvendes til åben-lav bebyggelse og 40 for tæt-lav bebyggelse.

7.5.2

Bygningshøjden må ikke overstige 1½ etager og 8,5 meter målt fra terrænen (niveauplan). For den del af området der ligger på Kærtoften må bygningshøjden dog ikke overstige 1½ etager og 7 meter målt fra terrænen (niveauplan).

7.5.3

Tage må have en hældning på maksimalt 45 grader.

7.6

Område 4B, 4C og 4D

7.6.1

Bygningshøjden må for område 4B og 4D ikke overstige 1½ etager og 8,5 meter målt fra terrænen (niveauplan).

Bygningshøjden må for område 4C ikke overstige 1½ etager og 7 meter målt fra terrænen (niveauplan).

7.6.2

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

7.6.3

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

7.6.4

Bebyggelse i område 4B, 4C og 4D må kun opføres i overensstemmelse med de på kortbilag 10 og kortbilag 11 viste principper.

7.6.5

Areal markeret som ubebyggede opholdsarealer på kortbilag 4 skal friholdes for bebyggelse.

7.7

Område 5

7.7.1

Område 5 skal friholdes for bebyggelse, dog tillades opførelse af faste konstruktioner til støtte for områdets anvendelse til grønt område, såsom motionsanlæg, legeplads, bålhytter og lignende. Bygningshøjden må ikke overstige 4 meter over eksisterende terrænen/niveauplan. Arealet for den enkelte bygning må højst udgøre 40 m².

§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Generelt

8.1.1

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

8.1.2

Facadeskiltning må kun udføres i udskårne enkeltbogstaver eller logo direkte på facade eller på en klar, ufarvet glasplade som bærelade og med 50 cm fri facadeflade over bogstaverne.

Udhængsskilte må kun udføres i udskårne enkeltbogstaver eller logo monteret frithængende eller på klar, ufarvet glasplade som bærelade.

Hver virksomhed må kun etablere ét facadeskilt og ét udhængsskilt pr. facade.

Al skiltning skal placeres inden for egen facade.

8.1.3

Ved stikveje må der opstilles ét skilt, der samlet oplyser om de virksomheder, som vejen giver adgang til. Skiltet må maksimalt fylde 0,4 m² pr. virksomhed og højst være 1,8 meter højt.

Ved hver virksomhed må der opstilles ét skilt på maksimalt 4 m². Skiltet må ikke være højere end 3,5 meter over terræn. Skiltet skal udformes som et såkaldt "pylon-skilt" – dvs. fremstå som en ensartet, rektangulær kasseform.

Der må kun opstilles ét skilt pr. ejendom. I tilfælde af flere virksomheder på samme ejendom, skal alle virksomheder have plads på samme skilt.

8.2

Område 1, 4A, 4B, 4C og 4D

8.2.1

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

8.2.2

Bebyggelse må ikke opføres som bjælkehuse.

8.2.3

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

8.2.4

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

8.2.5

Som tagmateriale skal anvendes uglaseret tegl, naturskifer, zink, fiberce-ment eller betontagsten, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer.

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

8.2.6

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

8.2.7

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

8.2.8

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

8.2.9

Tage på bygninger, der er synlig fra Hovedgaden, Bøllingvej, Borgergade og Skovvejen skal være symmetriske sadeltage med rette gavle eller halvvalm.

8.3

Område 2

8.2.1

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

8.2.2

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

8.2.3

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

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

8.4

Område 3

8.4.1

Facader og ydervægge skal fremstå som i røde teglsten med partier af hårdt træ. Espalier ved adgangsdøren udføres ligeledes i hårdt træ.

Partielt på facader eller i vinduesbånd kan anvendes lette materialer som stål, eternit eller træ og disse skal fremstå i materialernes naturlige farve, eller i farverne sort, hvid eller jordfarver eller en blanding af jordfarver med hvid, grå eller sort.

8.4.2

Tekniske installationer skal integreres i bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

8.4.3

Tag på tilbygning skal udføres med fladt tag eller en taghældning ikke

overstige 45 grader. Ved ensidig taghældning må hældningen ikke overstige 30 grader.

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

8.5

Område 5

8.5.1

Område 5 skal friholdes for bebyggelse. Dog kan der opføres og indrettes bypark med redskaber og inventar til leg og ophold, se § 7.7.1.

Der må kun anvendes lette materialer som stål, træ og disse skal fremstå i materialernes naturlige farve, eller i farverne sort, hvid eller jordfarver eller en blanding af jordfarver med hvid, grå eller sort.

§ 9 Ubebyggede arealer

9.1

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

9.2

I forbindelse med område 4A bibeholdes de eksisterende udlagte fælles opholdsarealer.

I forbindelse med udstykning af område 4B, 4C og 4D skal der udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5 % af det samlede område.

9.3

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, terrasse, have, fælles opholdsareal samt affaldsø eller miljøstation.

9.4

Eksisterende træer, alléer og levende hegn, markeret med særlig signatur på kortbilag 6, skal bevares og sikres ved sædvanlig pleje og fornyelse.

9.5

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

9.6

For nye boligveje i område 1, 3, 4A, 4B, 4C og 4D skal belysning udføres med en lyspunkthøjde på mindst 4 meter og højst 5 meter.

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

9.7

Der tillades ikke udendørs parkering af lastbiler bortset fra erhvervsrelateret parkering i områderne 1, 3, 4A, 4B, 4C og 4D. Både, campingvogne og anhængere må kun opstilles på egen parcel og ikke synligt fra offentlig vej.

§ 10 Terræn

10.1

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål, hvilket vil sige, at det maksimalt må reguleres +/-0,5 meter i forhold til det eksisterende terræn. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af 1,5 meter fra skel. Dog undtages terrænregulering i forbindelse med anlæg af vej og etablering af tekniske anlæg.

§ 11 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

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

- de i § 5 nævnte veje og stier er etableret;
- de i § 5 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- de i § 9 nævnte fri- opholdsarealer er etableret;
- de i § 9 nævnte beplantningsbælter er etableret;
- det i § 9 nævnte anlæg til nedsivning af regnvand er etableret;

11.2

Det skal ved bebyggelse i område 4C og 4D godtgøres, at boliger og opholdsarealer kan placeres med sikkerhed for, at støjniveauet fra nærliggende veje ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier i forhold til vejstøj. Se bilag B.

11.3

Det skal ved ny bebyggelse for eksisterende erhverv i område 1 godtgøres, at støjniveauet i forhold til omgivelserne ikke overstiger Miljøstyrelsens grænseværdier.

11.4

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

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

§ 12 Grundejerforening

12.1

I forbindelse med at lokalplan nr. 2.1.1 (ved Kærtøften) og nr. 2.1.5 (ved Kærvænget) ophæves, opretholdes bestemmelserne om grundejerforeningen, idet bestemmelserne om grundejerforeningen i nærværende lokalplan ellers kun vil have retsvirkning for nye grundejere. De bestemmelser fra de gamle lokalplaner nr. 2.1.1 og nr. 2.1.5, som fortsat er gældende er nedenfor gengivet i §§12.2 og 12.3.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå administration og vedligeholdelse af fællesarealer.

Ibrugtagning

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

12.3

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.

12.4

I forbindelse med udbygning af område 4B, 4C og 4D skal der oprettes en grundejerforeninger med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for de respektive områder. Grundejerforeningernes formål er at eje samt drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

12.5

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.

12.6

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

12.7

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

12.8

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

12.9

Grundejerforeningen har pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg. Grundejerforeningen har også pligt til at tage skøde på vej- og stiarealer, som Kolding Kommune ikke optager som offentlige.

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

Vedligeholdelsen af fællesarealer og fællesanlæg overgår til grundejerforeningen, når de er anlagt, eventuelt i etaper.

Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 Bevaring

13.1

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

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

13.2

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

§ 14 Servitutter

§ 14.1

Der er ingen servitutter som aflyses som følge af lokalplanen.

§ 15 Ophævelse af lokalplan eller byplanvedtægt

15.1

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

- Lokalplan nr. 2.1.1. For et boligområde ved Jordrup 1998, vedtaget af Lunderskov Kommunalbestyrelse 1999,
- Lokalplan nr. 2.1.2. For et boligområde ved Tjørnevænget i Jordrup 1998, vedtaget af Lunderskov Kommunalbestyrelse 1999,
- Lokalplan nr. 2.1.4. Plejecenter Toftegården 2001, vedtaget af Lunderskov Kommunalbestyrelse 2001,
- Lokalplan nr. 2.1.5. For et boligområde syd for Kærtøften 2005, vedtaget af Lunderskov Kommunalbestyrelse 2005,
- Lokalplan nr. 2.1.6. For et blandet boligområde ved Hovedgaden 2005, vedtaget af Lunderskov Kommunalbestyrelse 2006.

§ 16 Retsvirkninger

Midlertidige retsvirkninger af lokalplanforslaget

I perioden fra lokalplanforslaget offentliggøres og indtil den af byrådet endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort, gælder der midlertidige retsvirkninger jf. Planlovens § 17. Det betyder, at ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke må bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for at foregribe den endelige plans indhold.

Efter udløbet af indsigelsesfristen kan byrådet tillade, at en ejendom, der er omfattet af lokalplanforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget. Det forudsætter dog, at det aktuelle projekt er i overensstemmelse med

Bevaringsværdier

Registrering i FBB (Kulturstyrelsens register for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger i Danmark).

Bygninger med høj bevaringsværdi 1-3

Borgergade 11

Borgergade 9

Bygninger med middelhøj bevaringsværdi 4

Hovedgaden 16

Hovedgaden 28

Hovedgaden 32

kommuneplanen, og at der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde.

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger gælder i højst 1 år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget.

Lokalplanens endelige retsvirkninger

§ 16.1

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

§ 16.2

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

§ 16.3

Kolding Byråd kan ifølge Planlovens § 19 dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Videregående afvigelser kan kun foretages ved udarbejdelse af ny lokalplan.

§ 16.4

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

§ 16.5

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

§ 16.6

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

§ 16.7

En ejendom kan jf. planlovens §§ 48 og 49 til enhver tid begæres overtaget af kommunen mod erstatning:

- når ejendommen udlægges til offentlige formål;
- når det i lokalplanen er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes;
- når det i lokalplanen er bestemt, at der ikke kan ske større byggearbejder på eksisterende bebyggelse uden tilladelse fra Kolding Byråd, og tilladelsen nægtes.

Pligten til overtagelse påhviler dog kun kommunen, hvis den pågældende ejendom ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 16.8

Hvis en ejendom, der anvendes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage helt eller delvist overføres fra landzone til byzone eller

sommerhusområde, kan ejeren inden fire år efter overførslen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

§ 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 Kolding Byråd den 24. november 2014, sagsnummer 15.

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 7. januar 2015.

Endelig vedtagelse

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 18. maj 2015, sagsnummer 12.

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 19. juni 2015.

Redegørelse

Eksisterende forhold

Jordrup by er kendetegnet ved enkelte kulturhistoriske bygninger, heriblandt kirken, forsamlingshuset og mejeriet samt det faktum, at byen er vokset op omkring Borgergade og Hovedgaden, og det kryds disse to gader danner. Byens centrum er ikke klart defineret, selvom vejkrydset Borgergade og Hovedgaden ligger centralt i byen. I dag er der beboelse i bygningen, der tidligere husede byens kro. I det tidligere andelsmejeri er der i dag en anden erhvervsvirksomhed.

Byen er vokset op omkring kirken, den tidligere skole og mejeriet og gårde i området, og er med tiden blevet bundet sammen.

I byens vestlige del, langs Borgergade, ligger den bevaringsværdige Jordrup Kirke fra omkring 1884 med kirkegården. En af byens højt bevaringsværdige bygninger. Jordrup borger- og forsamlingshus ligger som nabo til kirken og danner mødested for området og omegnens borgere.

Bebyggelsen i Jordrup by er opført over en lang periode, hvilket har givet stedet en varieret bygningsmasse.

De kulturelle og offentlige samlingssteder som Fynslundhallen og Fynslundskolen er placeret i Fynslund syd for lokalplanområdet.

Der er sideløbende med lokalplanarbejdet blevet foretaget en registrering af byens bevaringsværdige bebyggelser og beplantning. Meget bevaringsværdige er kirken og forsamlingshuset og enkelte af boligerne der ligger på vestsiden af Hovedgaden.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen omfatter landsbyen Jordrup. Lokalplanen skal give mulighed for udvikling med nye boliger og samtidig sikre enkelte kulturhistoriske værdier i landsbyen.

Lokalplanen skal derudover sikre Jordrups kulturmiljø med enkelte bevaringsværdige bygninger, beplantninger og sikre et velfungerende stisystem, herunder sikre den fortsatte stiforbindelse fra Kærtøften via område 4C til den eksisterende sti langs hovedgaden til skolen og idrætshallen i Fynslund.



Jordrup centrale gadekryds - ved den tidl. butikbygning, tidl. forderstoforretning og den tidl. kro



Hovedgade set mod syd



Cykelsti fra Kærtoften til Hovedgade



Daglivarebutik og tankstation set fra Hovedgade



Cykelsti langs Hovedgade



Jordrup by set fra Hovedgade og tidl. mejeri mod syd.



Bytoften - centralt beliggende fælles grønt areal

Zonestatus

I lokalplanens område findes der 5 eksisterende lokalplaner, der alle ligger i landzone. Hele landsbyen har status af landzone. Med denne lokalplan overføres størstedelen af Jordrup by til byzone med undtagelse af kirkens område og et teknisk anlæg der forbliver i landzone.

Veje, stier og parkering

Jordrup strækker sig som en båndby langs fordelingsvejene Hovedgaden-Bøllingvej og Borgergade-Skovvejen. Hovedgaden fungerer som vejadgang til hovedparten af landsbyens bebyggelse. Herudover vejbetjenes en stor del af det øvrige byområde af vejene Borgergade, Bytoften, Bøllingvej, Tjørnevænget og Kærtøften. Fra Hovedgaden og Skovvejen er der adgang til de mindre boligveje.

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

I forbindelse med de nye boligbebyggelser i lokalplanens sydlige og østlige del, område 4B, 4C og 4D, udlægges nye boligveje. Boligområderne vejbetjenes som vist på kortbilag 4.

Lokalplanen udlægger stier og stiforbindelser, som skal sikre adgangen til den offentlige cykelsti til skole og idrætshallen i Fynslund, syd for Jordrup, samt skabe adgang til den omkringliggende natur.

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i 9 områder, der hver især angiver en anvendelseskategori.

Område 1: Den ældre del af landsbybebyggelsen - husene langs Hovedgaden-Bøllingvej og Borgergade-Skovvejen udlægges til blandet bolig og erhverv. Inden for byzoneområdet kan der etableres enkeltstående butikker til områdets forsyning med et bruttoetageareal på maksimalt 1.000 m². Der har oprindeligt ligget butikker på ejendomme omkring krydset Hovedgaden og Borgergade. Butikkerne har imidlertid været lukket i en årrække. I dag findes en dagligvarebutik beliggende langs Hovedgaden, i den sydlige del af Jordrup, til forsyning både i og omkring området Jordrup, Fynslund m.fl. Langs Hovedgadens østlige del ligger autoværksted/ autolakerer. I områdets nordvestlige del, langs Borgergades sydside, findes Jordrup forsamlingshus og en smedevirksomhed. I lokalplanområdet er der mulighed for offentlige og private grønne områder og pladser. Der eksisterer et offentligt tilgængeligt grønt område der grænser op til Hovedgaden i den sydlige del af Jordrup.

Område 2: Jordrup Kirke udlægges til offentligt område. Jordrup Kirke indeholder område til begravesplads. Kirkens areal fastholdes i landzone, da der ikke påtænkes byudvikling inden for området 2.

Område 3: Plejehjemmet udlægges til offentligt område. Udover plejehjem gives der mulighed for andre offentlige formål, som skole, daginstitution, ungdomsklub og foreningsaktiviteter inden for område 3.



Område 4B set fra Kærtoften



Område 4C set fra Hovedgaden



Område 4D set fra Hovedgaden

Områderne 4A, 4B, 4C og 4D: Boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. I delområdet gives der mulighed for liberale erhverv som ikke ændrer karakteren af boligområde. Området omkring regnvandsbassinet i område 4A bibeholdes som grønt område. For område 4B kan godkendes 20-22 boliger. For område 4C kan godkendes 4 boliger og for område 4D kan godkendes 19 boliger.

Område 5: I den sydlige del af Jordrup by findes et grønt areal, kaldet Bytoften, og som indrettes som bypark i princippet som vist på kortbilag 9. Området fastholdes som fælles grønt område.



Erhverv langs Hovedgaden



Erhverv langs Borgergade

Miljøklasser

Grundlaget for anvendelsesbestemmelserne er en virksomhedsklassificering, hvor alle virksomheder/virksomhedstyper er klassificeret efter deres miljøbelastning af omgivelserne. Virksomhedsklassificeringen for de enkelte klasser kan kort beskrives som:

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger.

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og vil kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger.

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzone tæt ved forureningsfølsom anvendelse.

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder.

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder.

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås.

Klasse 7 omfatter virksomheder og anlæg, som er særligt belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel skal placeres i områder, indrettet til særligt miljøbelastende virksomhed.

Detailhandel

I dag findes der en dagligvarebutik i den sydlige del af Jordrup by, ved ankomsten til Jordrup by fra syd. Muligheden for indkøb af dagligvarer bør opretholdes, da lokal forsyning vil kunne medvirke til at styrke byen.

Lokalplanens område 1 er i kommuneplanen udpeget som lokalcenter for landsbyen Jordrup med mulighed for at etablere butikker med et samlet areal på i alt 3.000 m² inkl. eksisterende butikker. Den enkelte dagligvarebutik må højst have et areal på 1.000 m² og andre butikker må højst have et areal på 500 m² hver især.

Der har tidligere været butikker i den centrale del af Jordrup by ved krydset mellem Hovedgaden og Borgergade, så detailhandel har historisk set været en del af bymiljøet. Lokalplanen giver mulighed for at etablere butikker i område 1, hvilket hovedsageligt drejer sig om forløbet langs Hovedgaden og Borgergade.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen fastsætter bestemmelser vedrørende bygningshøjder, tagformer og materialer, for både ny bebyggelse, og eksisterende bebyggelser for at sikre Jordrups bevaringsværdige kulturmiljø. Opsætning af husstands vindmøller og minimøller vurderes ikke at være foreneligt med bevaringen af landsbymiljøet i Jordrup by.

For at sikre muligheden for en tilfredstillende dækning og kapacitet på mobilnettet giver lokalplanen mulighed for at opstille en antennemast. Det er vurderet, at en placering i det centrale Jordrup vil være mest hensigtsmæssigt, da der her i forvejen er de højeste bygninger samt en silo.

Arkitektur

I Kolding Kommunes arkitekturstrategi hedder det blandt andet: "I sin planlægning og sin sagsbehandling tage udgangspunkt i områdets kvaliteter, eksempelvis byggeskik, kulturarv, natur- og landskabstræk."

Der lægges vægt på landsbyens samlede arkitektoniske fremtræden, og at områdets identitet ønskes bevaret, og gerne styrket. Eksempelvis kan der ved nybyggeri anvendes stedlige arkitektoniske elementer i bygningers udformning og fremtræden. Der er bl.a. angivet en facadelinje langs en del af Borgergade og en del af Hovedgaden, for dermed at fastholde landsbykarakteren.

Opholdsarealer

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

I lokalplanområdet er der generelt krav om, at der skal etableres udendørs opholdsarealer på egen grund, svarende til 50 % af boligetagearealet og 10 % af erhvervsarealet.

I område 4B, 4C og 4D skal der i forbindelse med udstykning af området til boligformål udlægges fælles opholdsarealer svarende til mindst 5% af det samlede delområde, se kortbilag 4.

Grønne områder, landskab og beplantning - Den Grønne Struktur

Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bevaring af markant beplantning, herunder træer og allé langs Hovedgaden. Endvidere er der fastsat bestemmelser om udlæg af grønne arealer til ophold samt sikring mod store terrænændringer.

Byparken ved Bytoften er under omlægning. En lokal nedsat arbejdsgruppe arbejder på at få skabt en ny park med mulighed for leg og ophold. Se illustration til bypark på kortbilag 9.

I områderne 4B og 4C tilstræbes fælles grønne områder med inddragelse af de eksisterende træer og sø/regnvandsbassin.

I områderne 4D tilstræbes en sammenhæng med Byparken.

Adgang til de omkringliggende naturområder

Lokalplanen sikrer adgang til nuværende og fremtidige naturstier omkring landsbyen.

Lokalplanen lægger op til mulighed for tilslutning af eksisterende og fremtidige naturstier som vist på kortbilag 8.

Bevaring

Inden for lokalplanområdet er de fleste ejendomme registreret med en bevaringsværdi som SAVE-registrering i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, FBB (Kulturstyrelsens register for Fredede og Bevaringsværdige Bygninger).



Jordrup forsamlingshus



Tidligere Jordrup mejeri



Bolig langs Hovedgaden



Jordrup Kirke

Bygninger med bevaringsværdi 1, 2, 3 og 4 ifølge SAVE-registreringen i det aktuelle kommuneatlas og i registreringsdatabasen over fredede og bevaringsværdige bygninger hos Kulturarvstyrelsen er registreret som bevaringsværdige og må ikke nedrives, uden en konkret vurdering og en tilladelse fra Byrådet, jf. nedenfor.

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

Bygninger i bevaringsværdige miljøer skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til bygningernes oprindelige udseende, byggeskikken og områdets særlige karakter. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, der sikrer de udpegede værdifulde bygnings- og kulturmiljøer.

En bygning, der i henhold til kommuneplanen er bevaringsværdig, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger og Byrådet har meddelt ejeren om de i henhold til planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivning, jf. § 18, stk. 1 og 2 i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Dette gælder ikke bygninger der i henhold til en lokalplan eller byplanvedtægt er omfattet af forbud mod nedrivning.

Ejendomme langs Hovedgaden og Borberggade med bevaringsværdier med SAVE-registreringer på 1-4 vil ifølge lokalplanen indgå som del af det bevaringsværdige kulturmiljø.



Plejecenter

Natur og miljø

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013).

Kolding Kommune har i en screening vurderet, at lokalplanen ikke skal miljøvurderes, da indvirkningerne på miljøet hverken hver for sig eller samlet set vurderes som væsentlige.

Screeningen er vedlagt lokalplanen som bilag A.

Støj og vibrationer

Der er langs en del af Hovedgaden foretaget beregning af, om trafikstøj fra Hovedgaden kan påvirke de 2 nye boligområder i område 4C og område 4D ud over de af Miljøstyrelsen fastsatte grænseværdier. Resultatet viser at da der ikke er bebyggelse omkring konturene ved 58 dB, vil der heller ikke være refleksioner fra bygningsfacader som påvirker resultatet. Beregningerne viser, at Miljøstyrelsens fastsatte grænseværdier for trafik overskrides ved boliger der ligger ca. 10 meter fra vejmidte, på den del af Hovedgaden. Derfor er grundene i område 4C og 4D placeret 10 meter fra Hovedgaden.

Med baggrund i den aktuelle årsdøgnstrafik på vejene skønnes det dog, at opførelsen af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af de vejledende grænseværdier for vejstøj.

I erhvervsjendomme i område 1 skal der i forbindelse med etablering af nye virksomheder tages højde for overholdelse af de vejledende støjgrænser for virksomhedsstøj.



Bolig langs Hovedgaden

Jordforurening

Hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening, skal arbejdet standses ifølge Jordforureningsloven. Forureningen skal anmeldes til Kolding Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

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's jordlag af den ubebyggede del af arealet ikke er forurenede, eller at der er etableret en varig fast belægning.

Forureningen beskrives i forhold til kortlægning (V1 – vidensniveau 1, hvor der tidligere har været en anvendelse, som sandsynliggør en mulig forurening eller V2 – hvor der er konstateret en forurening).

Kortlagt jordforurening i Jordrup er vist på kortbilag 7.

Klima og bæredygtighed

For at minimere afledning af regnvand fra lokalplanområdet, skal der på de fælles opholdsarealer etableres nedsvivningsanlæg der opsamler vand fra tagflader, terrasser og øvrige befæstede arealer. For at minimere afledning af overfladevand fra veje og stier, skal disse i videst mulig omfang anlægges med permeabel belægning. Under vejene etableres fornødne forsinkelsesbassiner ved nedgravning af bufferrør. For nye udstykningsområder skal befæstelsesgraden holdes på maksimalt 40% – ønskes mere befæstet, så skal der etableres foranstaltninger, der nedbringer udledningen tilsvarende.

Bevarelse af udpegede træer og beplantning vil ligeledes medvirke til at begrænse området påvirkning af kloaknettet. Beplantningen får en klimaregulerende effekt som skyggegiver, ved at holde på luftfugtigheden og ved at opsuge regnvand gennem rodnettet.

Bevarelse af hovedparten af træerne langs Hovedgaden, vil ligeledes medvirke til at begrænse området påvirkning af kloaknettet.

Sundhed

Der er adgang til flere stisystemer i Jordrup til stier uden for Jordrup. Der er desuden anlagt cykelsti mod Fynslund, hvor det nærmeste idrætsanlæg og den lokale skole er placeret.

Grundejerforeninger

Der kan kun fastsættes bestemmelser om grundejerforeninger for nye områder til haveboliger, erhverv, fritidsbebyggelse og byomdannelse.

Lokalplanen sikrer, at bestemmelserne for grundejerforeningerne i de hidtidige lokalplaner nr. 2.1.1 ved Kærtoften og nr. 2.1.5 ved Kærvænget opretholdes. Der fastlægges desuden bestemmelser for de nye boligområder 4B, 4C og 4D. Bestemmelserne fastsætter krav til oprettelsen af grund-



Karaktergivende træer ved Neder-gårdsvej.



Karaktergivende ca. 99 år gammelt lindetræ langs Hovedgaden.



Karaktergivende rønnebærtræer som vejtræer ved den sydlige del af Jordrup by.

ejerforeninger og sikrer, at grundejerforeningen har pligt til at overtage og vedligeholde fællesarealer og fællesanlæg.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Eksisterende lokalplaner

Området er omfattet af de eksisterende lokalplaner:

Lokalplan 2.1.1 For boligområde ved Jordrup, 1998

Lokalplan 2.1.2 For boligområde ved Tjørnevænget i Jordrup, 1998

Lokalplan 2.1.4 Plejecenter Toftegården, 2001

Lokalplan 2.1.5 For et boligområde syd for Kærtoften, 2005

Lokalplan 2.1.6 For et blandet boligområde ved Hovedgaden, 2005

Ovenstående lokalplaner aflyses helt og områderne indgår i nærværende lokalplan ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Udviklingsplan for Jordrup og Omegn

I august 2009 forelå "Udviklingsplan for Jordrup og Omegn", som pegede på flere nye arealer til boligudbygning og forskønnelse af Jordrups gamle bymidte. Nogle af disse boligområder er blevet udlagt til boligområder i Kolding Kommunes kommuneplan 2013-2025, og medtages i denne lokalplan.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til Kolding Kommuneplan 2013-2025.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Kolding Kommuneplan 2013-2025, er der udarbejdet et tillæg nr. 20.

Derudover indeholder tillægget en række mindre tilføjelser og justeringer.

Tillægget indeholder en retningslinje, der udpeger fem bygninger i Jordrup som bevaringsværdige.

Retningslinjer

Det vigtigste naturområde relaterer sig til Jordrup bæk umiddelbart nord for byen. Området langs åen er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for lavbundsareal samt potentiel økologisk forbindelse.

Sektorplaner

Renovation

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

Kommuneplanen

Hovedstrukturen

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

Hovedstrukturen er udarbejdet sammen med de øvrige kommuner i Trekantområdet.

Områdeplaner

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

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

Varme

Jordrup by er udlagt til kollektiv varmforsyning. Naturgas som kollektiv varmforsyning er under afvikling, og som følge af dette er det ikke længere muligt for ny bebyggelse at blive tilsluttet naturgasforsyningen. Som supplerende varme vil der være mulighed for etablering af en individuel forsyning, eksempelvis varmepumper, jordvarmeanlæg eller lignende. Der er desuden mulighed for fællesanlæg.

Ny bebyggelse i området skal leve op til bygningsreglementets krav om lavenergi. Ved lavenerghuse forstås bygninger, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i bygningsreglementet. Til lavenerghuse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.

Spildevand

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

Området skal separatkloakeres jf. spildevandsplan. Regnvand skal afledes lokalt med mulighed for afledning til regnvandssystemet.

Område 4B er dog en undtagelse idet der her etableres med nedsivning for hele område 4B, hvilket kræver udarbejdelse af tillæg til spildevandsplanen.

Som konsekvens af øget bebyggelse og fast belægning i lokalplanområdet og dermed mindre nedsivning af nedbør, etableres regnvandsbassiner til forsinkelse af overfladevandets afstrømning til kloaksystemer for at forebygge oversvømmelse.

Renseanlægget modtager spildevand fra Jordrup og Fynslund. Anlægget renser spildevandet mekanisk, kemisk og biologisk med ammoniak- og fosforfjernelse. Oplandet er både fælles- og separatkloakeret. Det rensede spildevand udledes til Jordrup Bæk.

Ligeledes vil der ske nedlæggelse af Jordrup renseanlæg, idet anlægget på grund af sin ringe størrelse er forholdsmæssigt dyrt at drifte. Samtidig er anlægget forældet og står over for en række investeringer i fald det skulle bevares.

Spildevandet vil efter nedlæggelse af anlægget blive pumpet til Lunderskov og derfra videre til Vamdrup renseanlæg. Dette afventer indtil nedlæggelsen af Lunderskov renseanlæg, idet kapaciteten på dette anlæg er fuldt udnyttet.

Drikkevandsinteresser

Hensynet til grundvandet prioriteres specielt højt i OSD. Det betyder, at planlægning af aktiviteter, der kan forurene grundvandet, så vidt muligt undgås i disse områder. Tilsyn, overvågning og afværge prioriteres tilsvarende højt i disse områder.

Afgrænsning af OSD områder er som udgangspunkt fastlagt således, at den naturlige grundvandsstrøm altid bevæger sig ud af områderne. Sker der en forurening inden for et OSD område, vil forureningen derfor spredes ud i et større område. Der er således risiko for, at forureningen kan påvirke en stor grundvandsressource.

Hele lokalplanområdet ligger inden for et OSD område.

Bebyggelse kan opføres på vilkår af, at grundvandsinteresser tilgodeses.

Kollektiv trafik

Jordrup betjenes af lokalruter.

Statslige interesser**Statslig vandplan**

Hele området er dækket af de statslige vandplaner. Den 1. version af vandplanerne afventer endelig vedtagelse. Se afsnittet ovenfor vedr. drikkevandsinteresser.

Jordbrugsinteresser

Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 32,7 ha. Der overføres samlet ca. 31,2 ha fra landzone til byzone, da kirkens areal på ca. 0,5 ha fastholdes i landzone. Det areal, der i dag anvendes til jordbrugsmæssigt formål er ca. 3 ha. De øvrige arealer inden for lokalplanområdet anvendes til blandet bolig- og erhvervsformål, samt offentlige formål.

Af det jordbrugsareal, der overføres til byformål, udlægges ca. 3 ha til boligformål (område 4B og 4C). Inden for område 4B gives der mulighed for, at der kan etableres i alt ca. 20-22 boliger som en blanding af enfamiliehuse og dobbelthus svarende til 8-10 boliger pr. ha. Parcellerne til enfamiliehuse udlægges generelt med et areal på mellem 700 m² og 1.300 m² med en enkelt grund på 3.150 m². Parcellerne til dobbelthuse udlægges med et areal på mellem 350 og 930 m². Der udlægges desuden areal til fælles opholdsarealer.

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

Tilladelser efter anden lovgivning**Fortidsminder**

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger jf. Museumsloven, før der er givet tilladelse her til fra Museet på Koldinghus.

Museet på Koldinghus, skal i henhold til Museumsloven 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 Museet på Koldinghus underrettes, jf. Museumsloven.

Jordforurening

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse som f.eks. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhusgrund eller institution på de arealer, som er registreret som jordforurenede, før Kolding Kommune har frigivet arealerne til formålet - jf. Jordforureningsloven.

Vejanlæg

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

Arkæologisk vurdering

Museum Sønderjylland arkæologi Haderslev har foretaget en arkivalsk undersøgelse. Lokalplanområdet omfatter efter det oplyste området i og omkring landsbyen Jordrup.

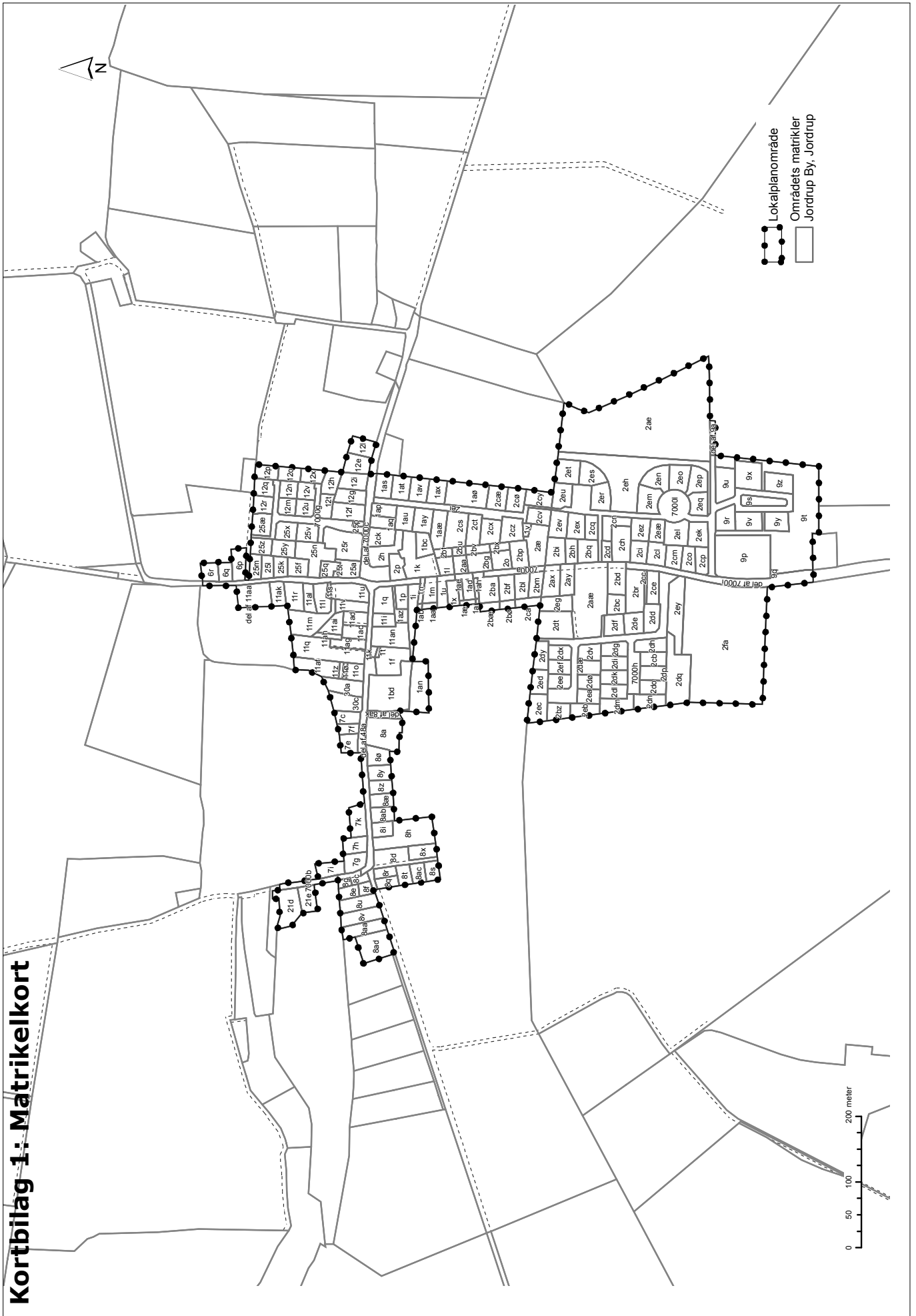
Landsbyen Jordrup har rødder helt tilbage til middelalderen, og den nævnes i de skriftlige kilder fra 1330, hvor den kaldes Jorthorp. Landsbyen er formentlig endnu ældre, idet den nuværende landsbykirke, som er opført i 1884, har erstattet en ældre romansk kirke. Landsbyen er udskiftet i 1772 og ligger i den sydlige del af sognet. På det historiske kort (Original 1 kort) fra 1821 ses det tydeligt, at der på det tidspunkt ikke lå mange gårde tilbage inde i selve landsbyen. De fleste af gårdene må være flyttet ud til deres jorde relativt hurtigt efter udskiftningen. I middelalderen har gårdene formentlig ligget koncentreret omkring vejkrydset midt i byen - og på den måde afspejler den nuværende landsbystruktur den middelalderlige. Der vil derfor være stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejde omkring vejkrydset i midten af byen og langs byens 4 indfaldsveje.

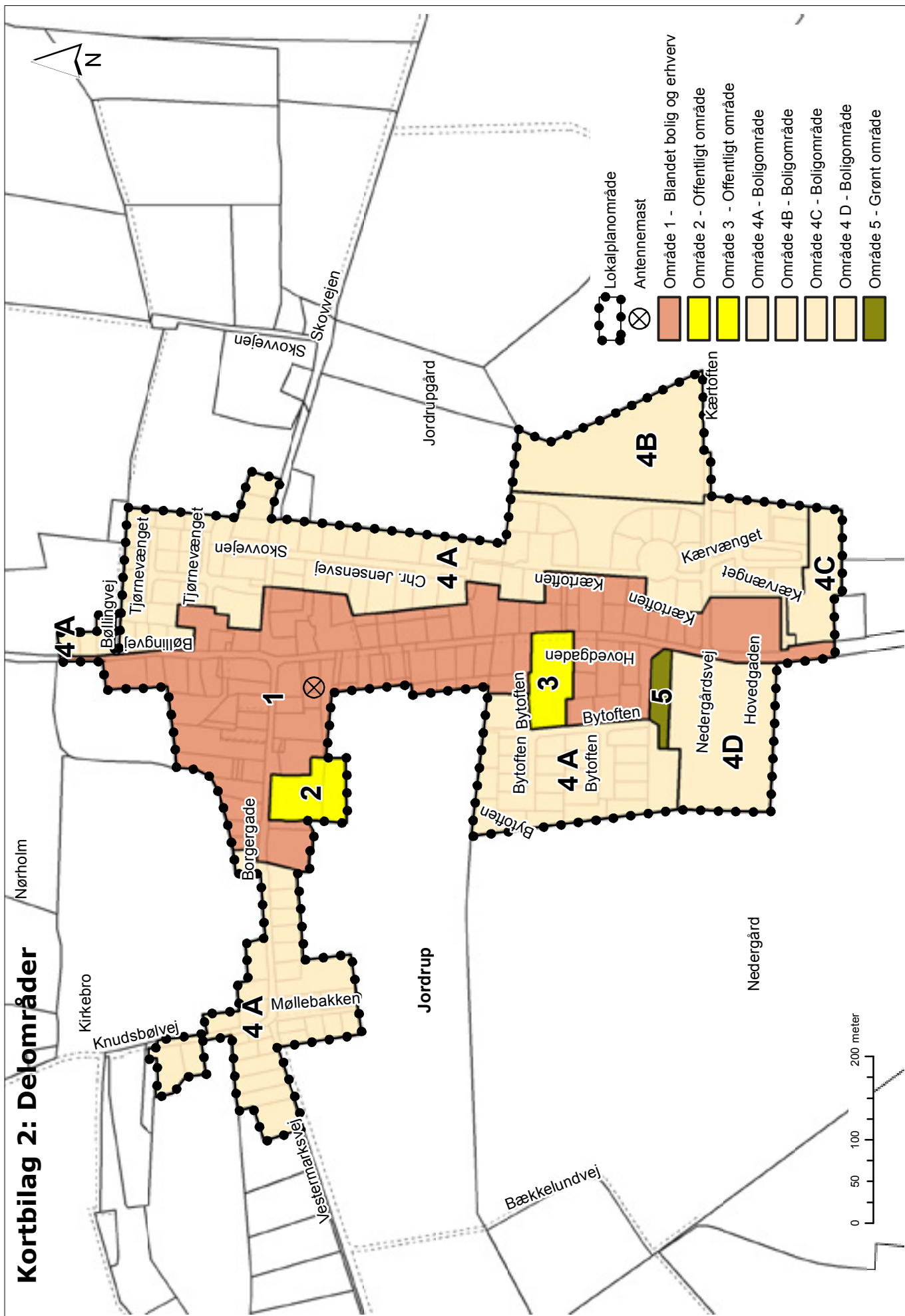
Lokalplanforslaget omfatter også ubebyggede områder sydøst for landsbyen, f.eks. matr. 2ae Jordrup By, Jordrup og arealer omkring Kærtøften og Kærvænget. Dette område er forholdsvis højtliggende og overvejende plant. Museet ved af erfaring, at denne landskabstype ofte har været foretrukket til placering af fortidige bopladser og grave. Derfor vil der også her være stor risiko for at støde på fortidsminder under anlægsarbejder.

Sådanne fortidsminder er omfattet af Museumslovens § 27. Hvis man under et anlægsarbejde støder på fortidsminder, skal man straks indstille arbejdet i det omfang, det berører fortidsmindet, og tilkalde Museum Sønderjylland - Arkæologi Haderslev. For at undgå en sådan uheldig situation vil museet anbefale, at der bliver foretaget frivillige forundersøgelser af anlægsområdet, inden eventuelle anlægsarbejder går i gang. Forundersøgelsen vil kunne afsløre, om der findes væsentlige fortidsminder på området, og om de har en sådan karakter, at de skal udgraves, inden de ødelægges ved anlægsarbejdet. Hvis forundersøgelsen viser, at der findes fortidsminder på arealet, skal disse udgraves, inden de ødelægges. I nogle tilfælde er det dog muligt at ændre ved jordindgrebet, så en udgravning ikke bliver nødvendig.

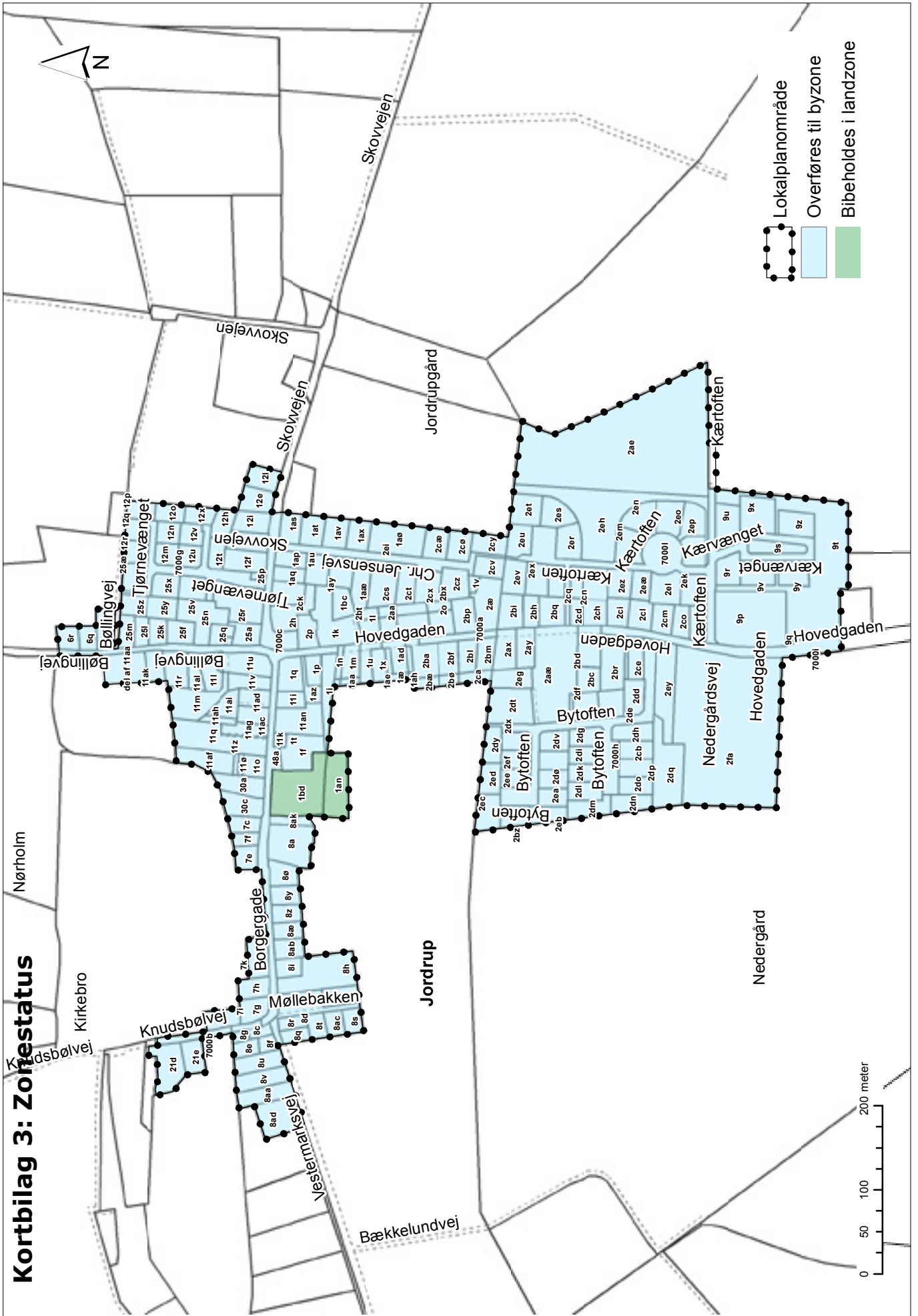
Kortbilag

Kortbilag 1: Matrikelkort

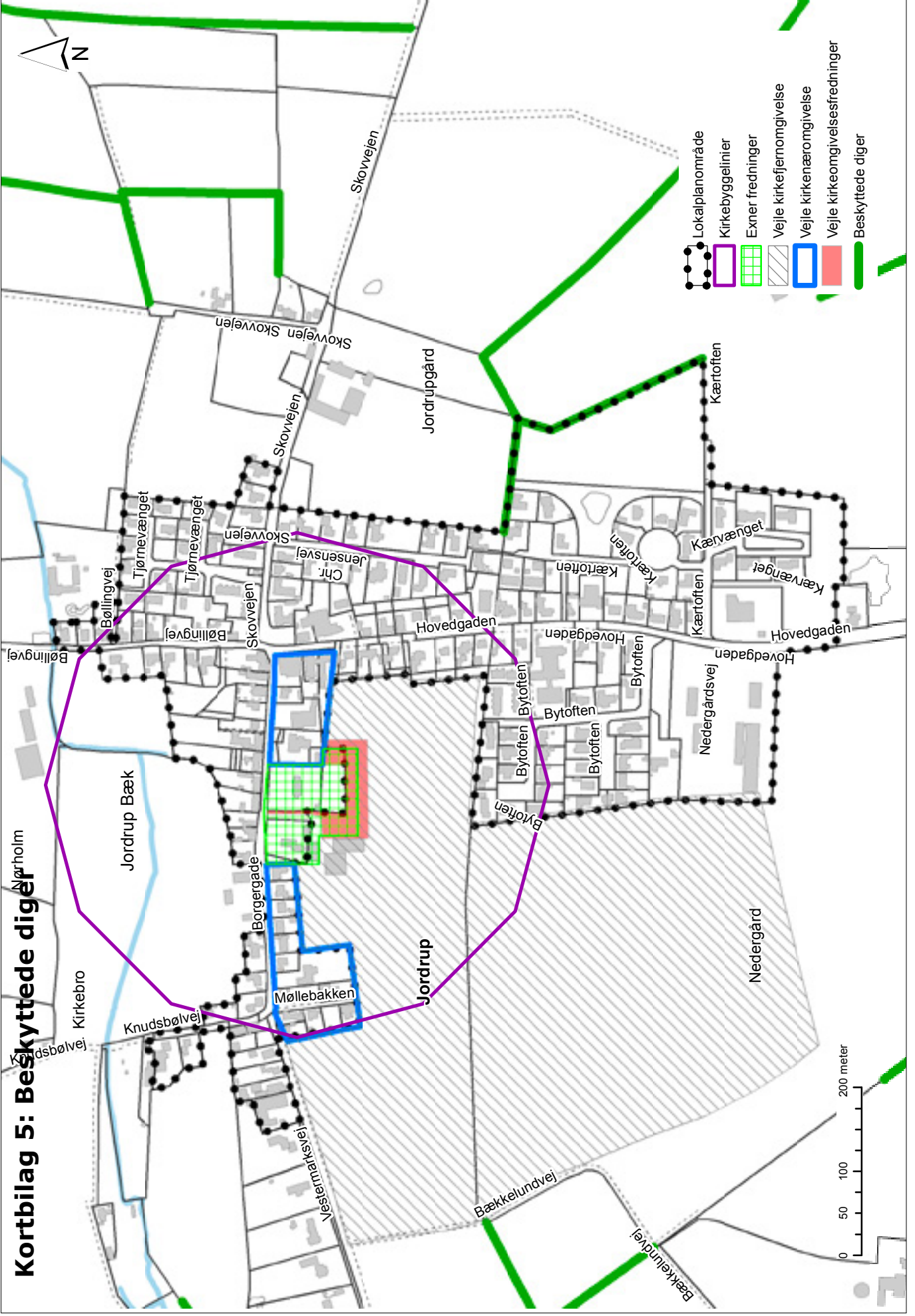


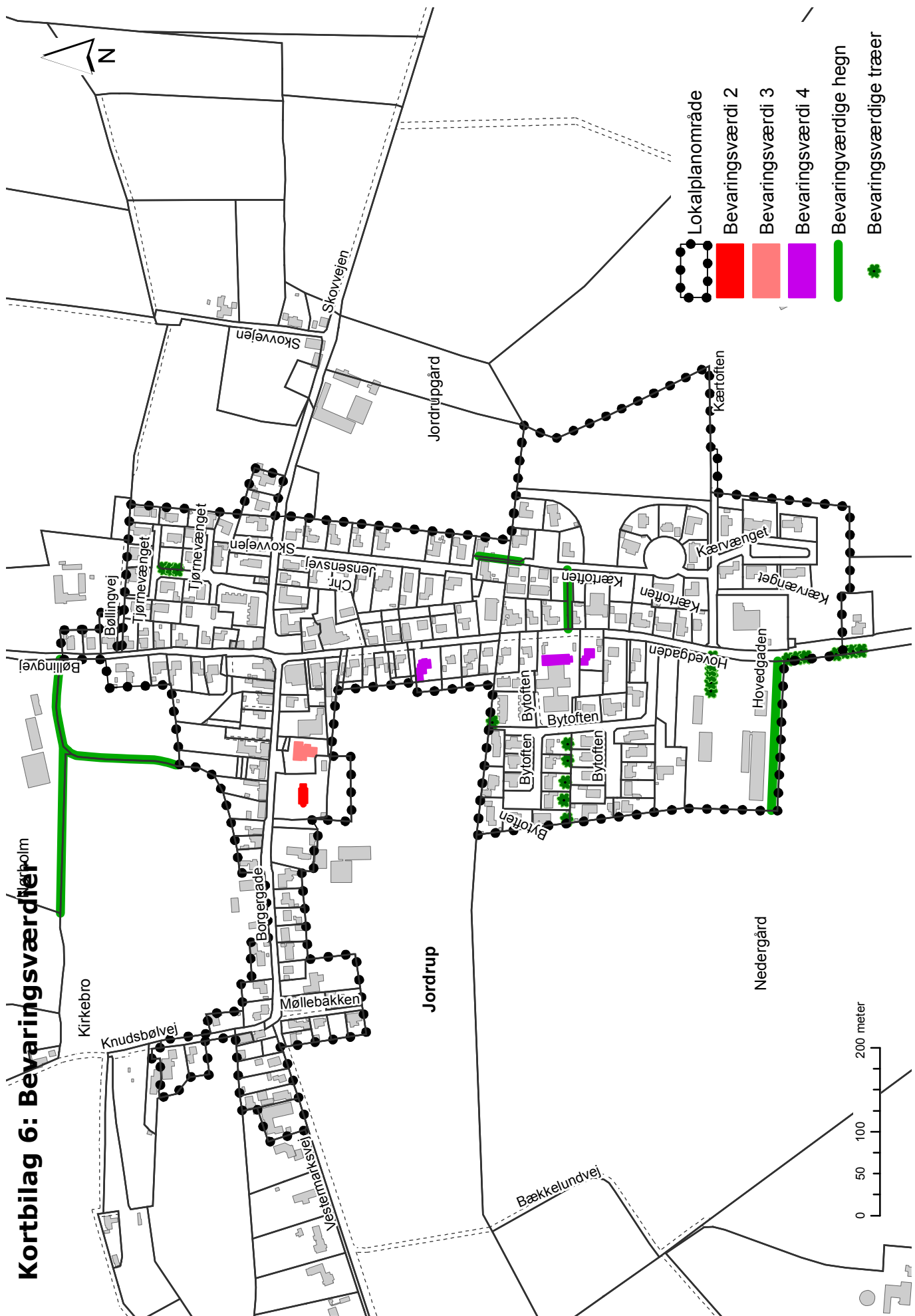


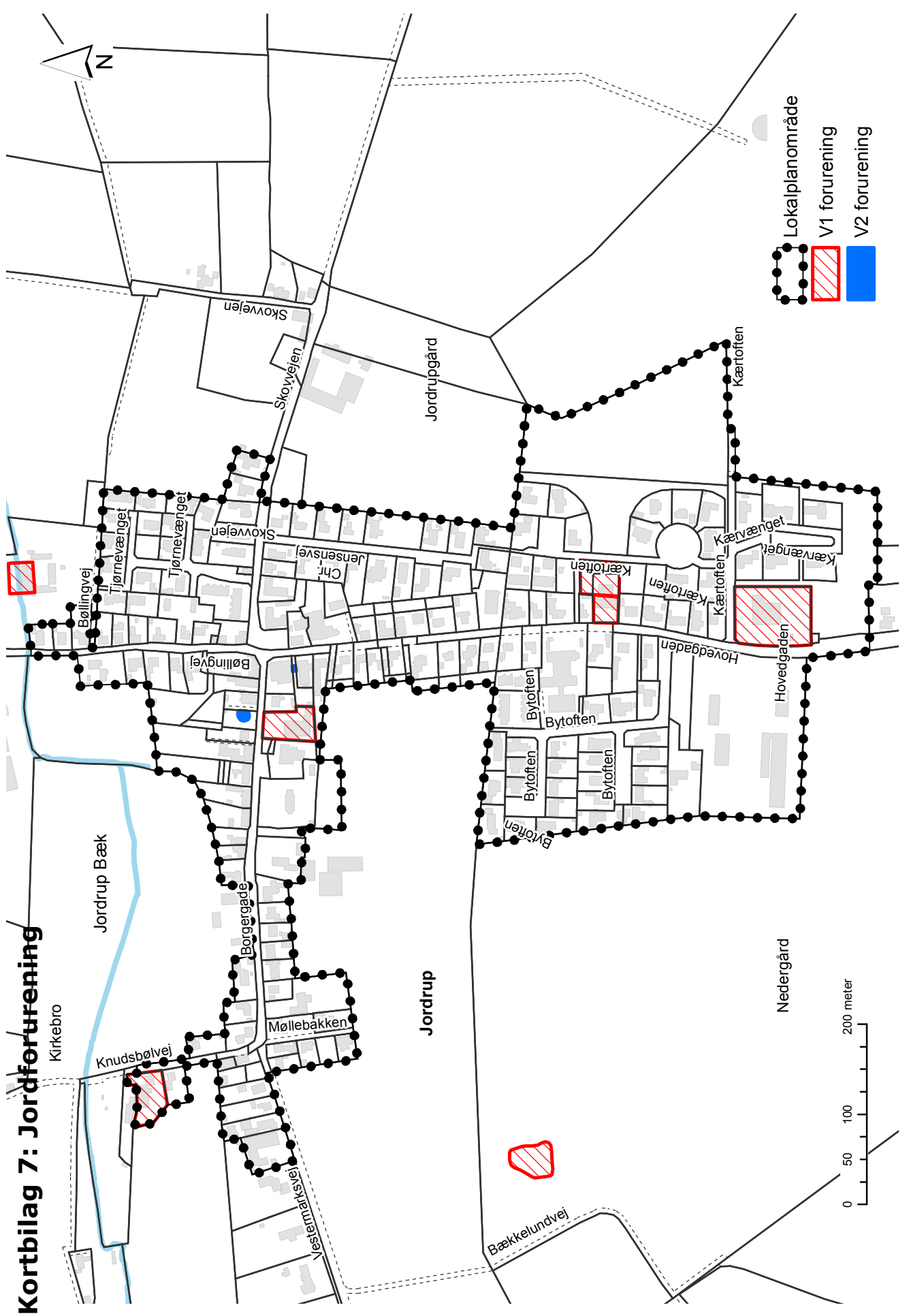
Kortbilag 3: Zonestatus



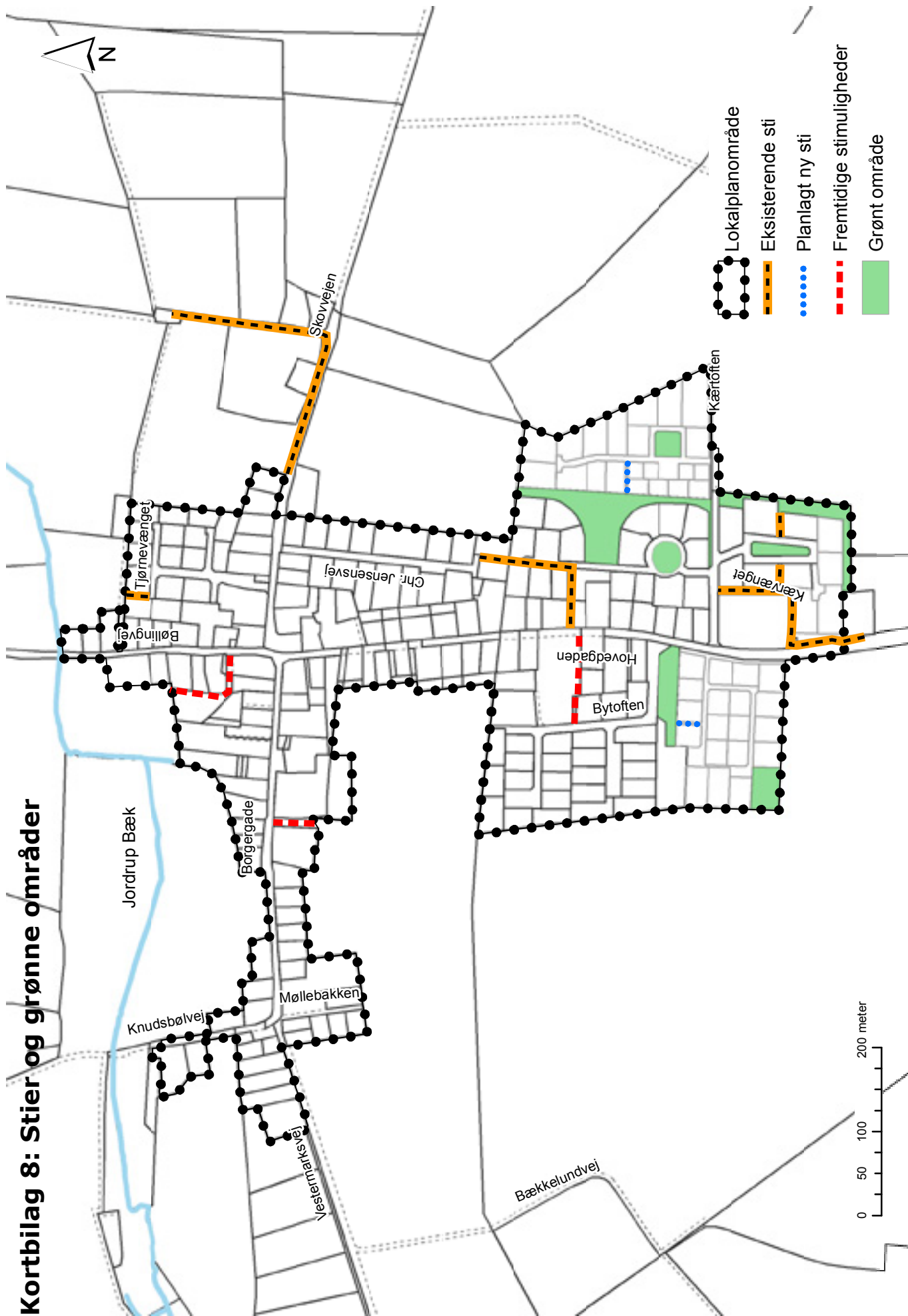
Kortbilag 5: Beskyttede diger







Kortbilag 8: Stier og grønne områder

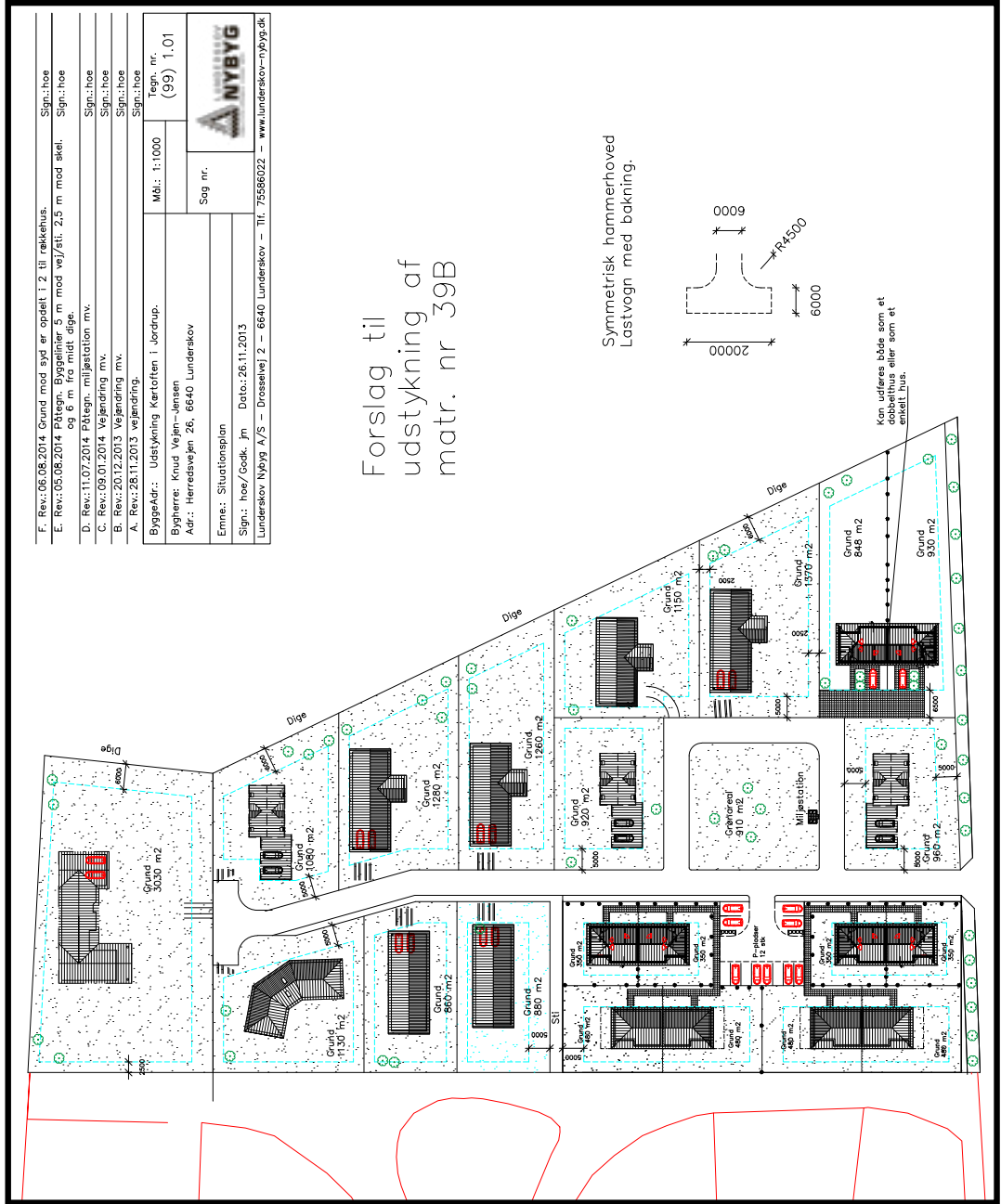


Kortbilag 9: Illustrationsplan - Bypark



Kortbilag 10: Illustrationsplan - område 4B

Område 4B



Kortbilag 11: Illustrationsplan - Område 4C og 4D

Område 4D



NOTE:

Boligveje : Udlæg 8 m. / vejbredde 5,5 m.
 Byggelinier : 2,5 m fra vejudlæg.
 10 m fra Hovedgadens vejmidte.
 5,5 m fra sydskel.
 2,5 m fra øvrige skel.

Bygninger placeres indenfor det stiplede byggefelt den viste placering og udformning er fiktiv.
 Støjgrænse langs Hovedgaden 10 m fra vejmidte.
 Eksist. alle langs adgangsvej ændres til 1 række.
 Beplantning i sydskel beskæres og holdes i en bredde af 3 m.

Nedergårdsvej, Jordrup

EMNE :	Situationsplan	MAL. :	1:1000
BYGHERRE :	AG. Boliginvest ApS Silkevænget 9 6064 Egtved	DATO :	28.10.14
		SAG NR. :	

ARKITEKT arkitekt-ph.dk, Hegnet 36, 6000 Kolding, Tlf. 2849 3974 / 7550 4543


Område 4C



Bilag

Bilag A - Miljøscreening

Miljøscreening af lokalplan 1131-21 Jordrup

Lokalplan nr. 1131-21	Anvendelse i dag: Eksisterende landsby i landzone og ca. 3 ha landbrugsjord	Planlagt anvendelse: Landsby overgår til byzone	Størrelse: Ca. 33 ha Miljøscreeningsdato: 22. august 2014.																														
<p>Signaturforklaring:</p> 		<p>Miljøpåvirkning:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Parameter</th> <th>*</th> <th>Særlige forhold</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Natur</td> <td>Gul</td> <td>Sø og grønt område</td> </tr> <tr> <td>Jord</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Vand</td> <td>Gul</td> <td>Indvindingsopland og område med særlige drikkevandsinteresser. Risiko 2 område ved stigende grundvand.</td> </tr> <tr> <td>Luft Støj</td> <td>Gul</td> <td>Mulighed for erhverv med miljøklasse 1-3</td> </tr> <tr> <td>Klima</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Folkesundhed</td> <td>Gul</td> <td>Miljøgener fra klasse 3 virksomheder</td> </tr> <tr> <td>Landskab</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kulturarv</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ressourcer</td> <td>Grøn</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Estimering af påvirkningen *Rød: Væsentlig negativ påvirkning *Gul: Påvirkning afhængig af udførelse *Grøn: Positiv eller neutral påvirkning</p>		Parameter	*	Særlige forhold	Natur	Gul	Sø og grønt område	Jord	Grøn		Vand	Gul	Indvindingsopland og område med særlige drikkevandsinteresser. Risiko 2 område ved stigende grundvand.	Luft Støj	Gul	Mulighed for erhverv med miljøklasse 1-3	Klima	Grøn		Folkesundhed	Gul	Miljøgener fra klasse 3 virksomheder	Landskab	Grøn		Kulturarv	Grøn		Ressourcer	Grøn	
Parameter	*	Særlige forhold																															
Natur	Gul	Sø og grønt område																															
Jord	Grøn																																
Vand	Gul	Indvindingsopland og område med særlige drikkevandsinteresser. Risiko 2 område ved stigende grundvand.																															
Luft Støj	Gul	Mulighed for erhverv med miljøklasse 1-3																															
Klima	Grøn																																
Folkesundhed	Gul	Miljøgener fra klasse 3 virksomheder																															
Landskab	Grøn																																
Kulturarv	Grøn																																
Ressourcer	Grøn																																
<p>Rød skravering: risiko område 2 i forhold til stigende grundvand. Sort skravet område: område med særlige drikkevandsinteresser. Grønt område: vandværks indvindingsopland.</p>																																	

Grundlaget for screeningen:

Denne lokalplan erstatter dels 5 ældre lokalplaner og inddrager store dele af den eksisterende landsby, som ikke er lokalplanlagt samt 3 nye områder placeret i landzone.

Konsekvensvurdering:

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

Natur:

Det vurderes, at de vigtigste naturelementer i lokalplanområdet er: Jordrup Bæk, de eksisterende grønne områder i landsbyen samt den eksisterende beplantning og træer i byen.

Det foreslåes, at søen ved Kærtøften og området omkring udpeges som grønt området. På denne måde sikres de eksisterende naturværdier samt give mulighed for at der kan udvikles ny naturbiotop. Det understøtter ligeledes den økologiske forbindelsesområde, der løber langs Jordrup bæk.

Vand: Hele lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og ligger indenfor indvindingsopland til Jordrup vandværk, Ejstrup vandværk og Trudsbro vandværk.

Det vurderes, at den øgede boligmasse kan medføre risiko for forurening af grundvandet.

Der skal derfor i videst muligt omfang tages hensyn til beskyttelse af grundvandet i området.

Det nordlige område ligger indenfor et risiko 2 område, som her betyder, at der er høj risiko for, at der vil ske en grundvandsstigning op til ½ meter under terræn frem til 2050.

Det vurderes, at lokalplanen ikke har nogen væsentlig negativ indvirkning på grundvandet, da hele lokalplanområdet er fuldt udbygget.

Luft: Lokalplanen giver mulighed for at placere virksomheder op til miljøklasse 3, som er erhvervstyper, der kan give anledning til forøget luftforurening. Dog vurderes det, at det sandsynlige omfang af nye miljøklasse 3 virksomheder vil være begrænset, hvorfor der ikke vil ske en væsentlig påvirkning af luften.

Støj: Lokalplanen giver mulighed for at placere virksomheder op til miljøklasse 3, som er erhvervstyper, der kan give anledning til forøget luftforurening.

Den lokale brugs ligger op mod boliger på 3 sider, hvis udstykningen gennemføres. Der vil være en potentiel risiko for gene fra varelevering.

For områderne 4C og 4D skal det dokumenteres, at boligerne og opholdsarealerne kan placeres med sikkerhed for at de vejledende støjgrænseværdier overholdes. For område 4A skal det ligeledes dokumenteres, at de vejlede støjgrænseværdier overholdes ved etablering af enkeltstående butikker.

Folkesundhed: Lokalplanen giver mulighed for, at der etableres nye stier, der forbindes med de eksisterende naturstier. Samtidig udpeger lokalplanen grønne områder, som sikrer en fastholdelse af de grønne områder.

Lokalplanen giver mulighed for at virksomheder op til miljøklasse 3 kan etablere sig. Dette kan betyde, at planen kan medføre øget miljøgener fra disse virksomheder. Dog vurderes det, at det i praksis ikke vil have væsentlig betydning, da størstedelen af miljøklasse 3 virksomhederne er omfattet af de kommunale miljøtilsyn, som sikrer en større sandsynlighed for acceptable miljøforhold.

Landskab: Lokalplanens områdefrænsning er primært udelukkende eksisterende bebyggelse. Området er ikke udpeget som særligt værdifuldt landskab i kommuneplanen. Desuden er der ingen landskabsmæssige beskyttelseslinjer, herunder søer, vandløb eller strand i området.

Kulturarv: Indenfor lokalplanområdet er der udpeget kulturmiljøer og Jordrup Kirke er bevaringsværdig. Derudover findes der bygninger med forskellige bevaringsværdier samt et beskyttet dige ved den nye boligudstyknings. Det vurderes, at lokalplanens bestemmelser sikrer bevaring af kulturmiljøerne i området.

Ressourcer: Det vurderes, at udvidelsen af lokalplanområdet er begrænset og dermed ikke har en væsentlig indvirkning på ressourcer.

Konklusion:

Lokalplanen skal ikke miljøvurderes. Lokalplanens indvirkninger på miljøet vurderes hverken hver for sig eller samlet set som væsentlige.

Bilag

Bilag B - Støjberegning ved del af Hovedgade - kortbilag



Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Dette tillæg omfatter 8 eksisterende rammeområder i områdeplan 11 Lunderskov. Området omfatter landsbyen Jordrup.

For rammeområderne 1131.B1, 1131.B2, 1131.B3 og 1131.B4 er den eneste ændring i bestemmelserne, at zonestatus ændres fra landzone til byzone i overensstemmelse med vedtagelsen af lokalplan 1131-21. Angående det grønne areal, der er udlagt som bypark, ændres afgrænsningen af rammeområderne, så arealet overføres fra 1131.B4 til 1131.BE1.

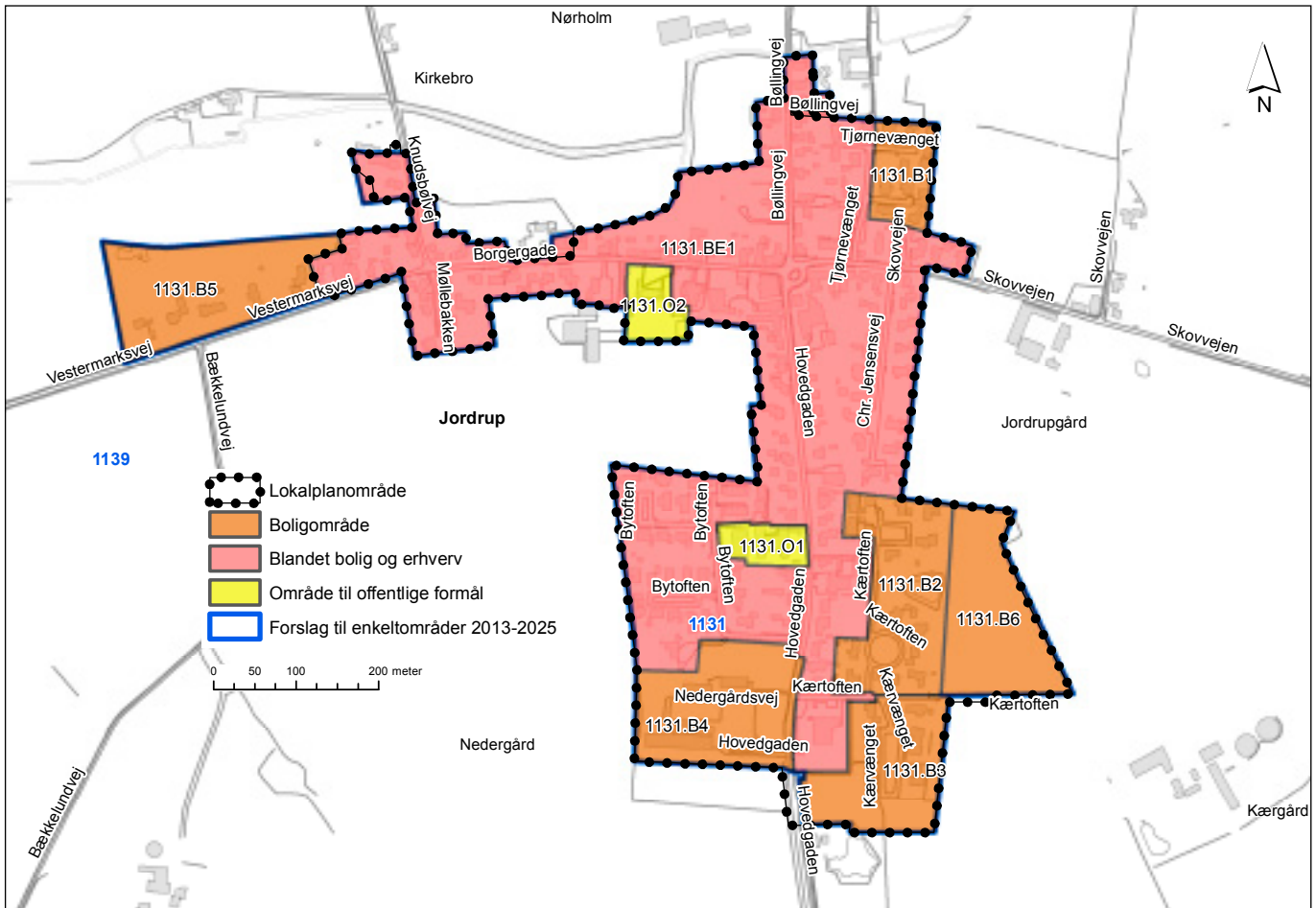
Rammeområde 1131.BE1 udlægges som lokalcenter for Jordrup. Det samlede bruttoetageareal til butikker (detailhandel) i området må ikke overstige 3.000 m². Butikker til detailhandel med udvalgsvarer må have en størrelse på op til 500 m². Butikker til detailhandel med dagligvarer må have en størrelse på op til 1.000 m².

For det offentlige område 1131.O1 udvides anvendelsesmulighederne fra kun at indeholde dag- og døgninstitutioner til at omfatte plejecenter, boliger herunder pleje- og ældreboliger. Dag- og døgninstitutioner, klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus o. lign.

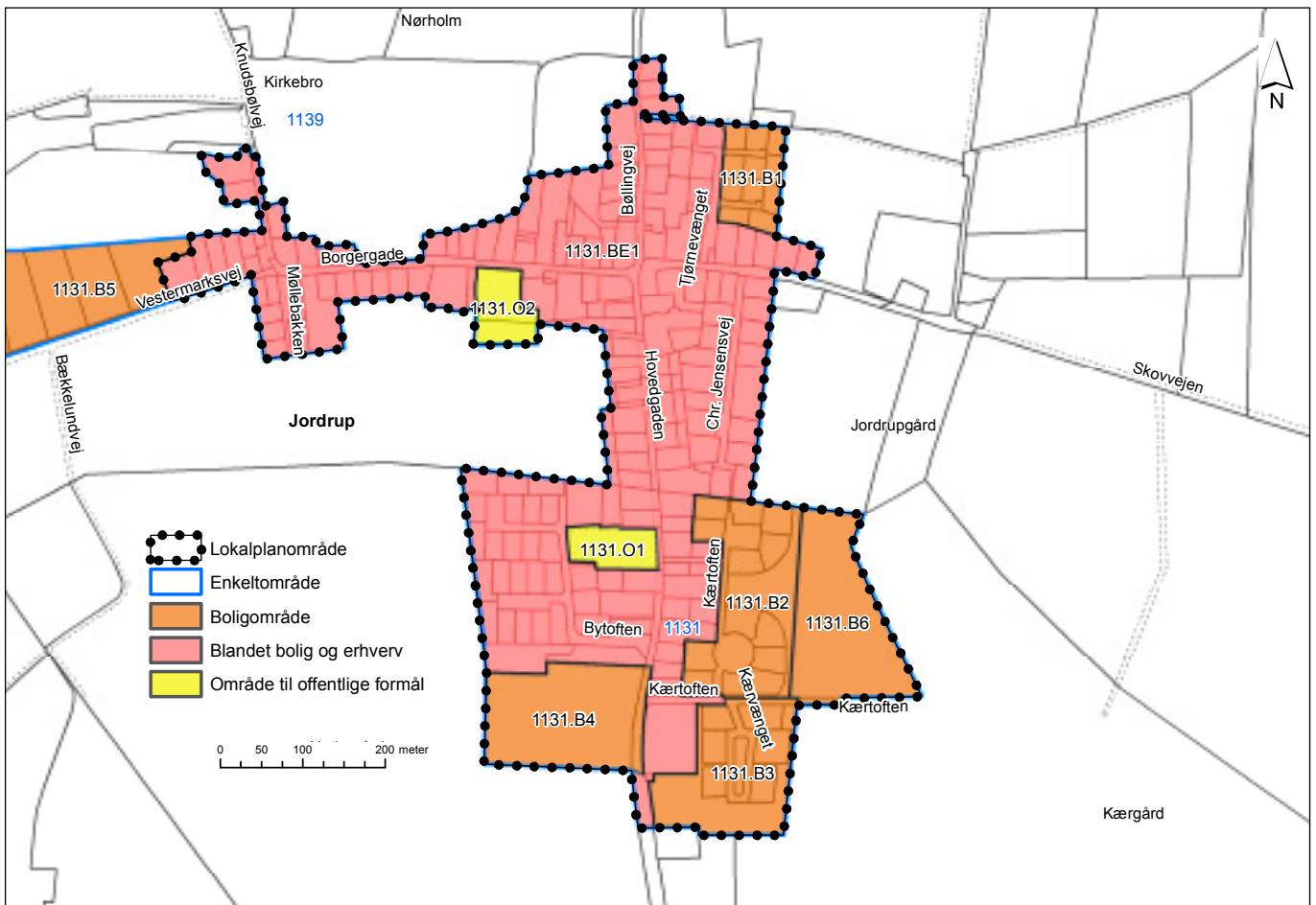
Det offentlige område 1131.O2, der omfatter kirken og kirkegården, fastholdes i landzone, hvorfor den fremtidige zonestatus ændres fra byzone til landzone.

Tillægget indeholder en liste med bygninger, der er registreret med SAVE-værdierne 1-4. Retningslinjen under overskriften 'Kulturarv' udpeger disse bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Desuden medfører tillægget nogle få tekniske tilretninger af rammeområdernes afgrænsninger.



Kommuneplanrammeområder før vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025.



Kommuneplanrammeområder efter vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025.

Specifikke rammebestemmelser før vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Enkeltområde	1131-B1	1131-B2	1131-B3
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	7 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	<p>Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.</p>	<p>Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.</p>	<p>Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.</p> <p>Særlige hensyn i OSD områder:</p> <p>Parkeringspladser og kørearealer skal være befæstet med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.</p> <p>Regnvands- og spildevandsledninger skal til enhver tid opfylde den bedst tilgængelige teknologi med hensyn til tæthed, samlinger, tæthedsprøvning med videre. Dette indskrives i kommunens spildevandsplan.</p> <p>Regnvandsbassiner kan etableres, såfremt de udføres med tæt membran.</p> <p>Befæstelsesgraden skal forsøges minimeret og som minimum afstemmes med behovet for grundvandsdannelse i forhold til vandplanernes angivelse af stand pga. overudnyttelse ved vandindvinding samt stand pga. manglende vand i vandløb, søer og vandafhængige terrestriske naturtyper. Tage kan anlægges som grønne tage og stier kan etableres med permeable belægninger.</p>

Specifikke rammebestemmelser før vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Enkeltområde	1131-B4	1131-B6	1131-BE1	1131-O1
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde med mulighed for enkeltstående butikker	Dag- og døgninstitutioner
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40/40/40	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Landzone	Landzone	Landzone	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses. Vejadgang fra Kærtøften	Særlige detailhandelsrammer Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.

Enkeltområde	1131-O2
Navn	JORDRUP
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	40
Max etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.

Specifikke rammebestemmelser efter vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Enkeltområde	1131-B1	1131-B2	1131-B3
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Boligområde
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	7 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.

Specifikke rammebestemmelser efter vedtagelsen af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025

Enkeltområde	1131-B4	1131-B6	1131-BE1	1131-O1
Navn	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP	JORDRUP
Anvendelse generelt	Boligområde	Boligområde	Blandet bolig og erhverv	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Haveboligbebyggelse	Haveboligbebyggelse	Blandet byområde udlagt som lokalcenter for Jordrup.	Plejecenter, boliger herunder pleje- og ældreboliger. Dag- og døgninstitutioner, klublokaler, foreningsaktiviteter, forsamlingshus o. lign.
Bebyggelsesprocent	30/40	30/40	30/40/40/40	40
Max etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter	8,5 meter
Zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone	Byzone	Byzone	Byzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses. Vejadgang fra Kærtoften	Særlige detailhandelsrammer Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.

Enkeltområde	1131-O2
Navn	JORDRUP
Anvendelse generelt	Område til offentlige formål
Anvendelse specifikt	Kirke og kirkegårde
Bebyggelsesprocent	40
Max etager	1,5 etager
Max bygningshøjde	8,5 meter
Zonestatus	Landzone
Fremtidig zonestatus	Landzone
Supplerende bestemmelser	Bebyggelse kan opføres på vilkår at grundvandsinteresserne tilgodeses.

GÆLDENDE AREALRAMMER FOR DETAILHANDEL					
Område	Rammeområde	Udbygning	Samlet ramme	Max butiksstørrelser	
		m ²	m ²	Dagligvarer	Udvalgsvarer
Lokalcentre (planlovens § 5n stk. 1 nr. 1)					
Jordrup	1131-BE1	2.250	3.000	1.000	500

For Jordrup lokalcenter tilføjes ovenstående til de generelle rammer i Kommuneplan 2013-2025.

Kulturarv

Retningslinje for bevaringsværdige bygninger.

Bygninger der i henhold til oversigt fra Kulturstyrelsen over bevaringsværdige bygninger i Kolding Kommune er registreret med en bevaringsværdi på 1, 2, 3 og 4 efter SAVE metoden, udpeges som bevaringsværdige ved vedtagelsen af dette kommuneplantillæg 20.

Redegørelse

Ud over fredede bygninger udgør også de bevaringsværdige bygninger en væsentlig del af den danske kulturarv inden for arkitektur og kulturhistorie.

Forskellen på en fredet bygning og en bevaringsværdig bygning er, at de fredede bygninger har særlige arkitektoniske kvaliteter af national betydning, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, således det ydre som det indre, mens de bevaringsværdige bygninger har regional eller lokal betydning. En fredning gælder for hele bygningen, såvel det ydre som det indre, mens en udpegning som bevaringsværdig bygning alene omhandler bygningens ydre.

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

En Kommuneplan skal indeholde retningslinjer, der sikrer de bevaringsværdige bygninger både i byerne og i det åbne land. I henhold til Bygningsfredningsloven er den bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan.

En bygning, der i henhold til kommuneplanen, er bevaringsværdig må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort i 4-6 uger, og Byrådet har meddelt ejeren om der i henhold til planlovens § 14 nedlægges forbud mod nedrivning, jf. §18, stk. 1 og 2 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Dette gælder ikke bygninger der i henhold til en lokalplan eller byplanvedtægt er omfattet af forbud mod nedrivning.

Bevaringsværdige bygninger i Jordrup

Adresse	Postnr.	Postdistrikt	Bygningsnr.	Opførelsesår	Bevaringsværdi
Borgergade 9	6064	Jordrup	1	1920	3
Borgergade 11	6064	Jordrup	1	1884	2
Hovedgaden 16	6064	Jordrup	1	1937	4
Hovedgaden 28	6064	Jordrup	1	1930	4
Hovedgaden 32	6064	Jordrup	1	1900	4

Vedtagelsespåtegning

Forslag til offentlig høring

Kommuneplantillægget er vedtaget som forslag til offentliggørelse af Kolding Byråd den den 24. november 2014, sagsnummer 15.

Forslaget til kommuneplantillæg er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 7. januar 2015.

Endelig vedtagelse

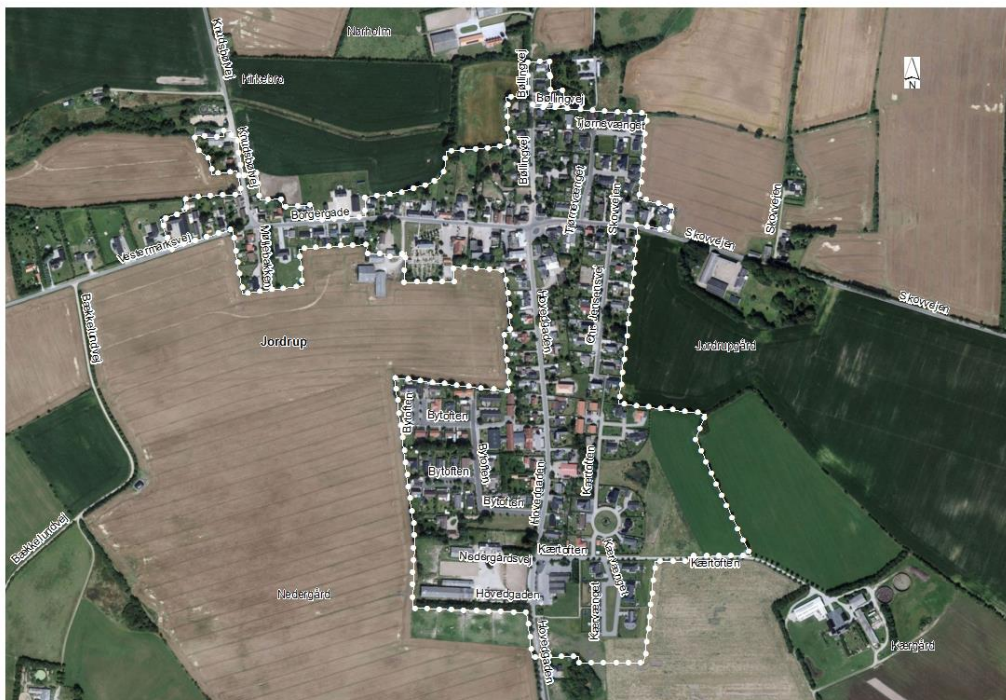
Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget af Kolding Byråd den 18. maj 2015, sagsnummer 12.

Kommuneplantillægget er offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, på Kolding Kommunes hjemmeside den 19. juni 2015.

Kolding Kommune
By- og Udviklingsforvaltningen
Nytorv 11
DK-6000 Kolding

byogudvikling@kolding.dk

Lokalplan 1131-21 og Tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 – Jordrup – en lokalby



Byrådet har den 18. maj 2015 vedtaget tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 1131-21 med virkning for Jordrup.

Et flertal i Byrådet besluttede at ændre dele af planforslagene.

Tillæg 20 er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. januar 2015, på følgende punkter: Område 1131-T1 til teknisk anlæg udgår. Endvidere er der foretaget redaktionelle ændringer.

Lokalplanen er ændret i forhold til forslaget, der blev offentliggjort den 7. januar 2015, på følgende punkter: Område 6 til regnvandsbassin udgår, ligeledes udgår det solitære lindetræ ved Hovedgaden som bevaringsværdig. Endvidere er der foretaget redaktionelle ændringer.

Retsvirkninger

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

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

Flere oplysninger

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

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

Klagevejledning

Hvad kan der klages over? Du kan klage over retlige spørgsmål.

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

Hvem er klageinstans? Natur- og Miljøklagenævnet.

Hvortil skal klagen sendes?

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Natur- og Miljøklagenævnet har oprettet en supportfunktion, som kan kontaktes efter behov på e-mail nmkn@nmkn.dk eller på telefon 72541101. Kun i særlige tilfælde kan en borger fritages fra at anvende Klageportalen. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til By- og Udviklingsforvaltningen, Nytorv 11, 6000 Kolding.

Hvad er klagefristen? Fredag den 17. juli 2015

Hvad er lovgrundlaget? Lov nr. 578 af 27. maj 2013 om planlægning.

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

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



Kolding
Kommune

Første flettefelt her

**By- og
Udviklingsforvaltningen**

Plan

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

Endelig vedtagelse af tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 og Lokalplan 1131-21, Jordrup – en lokalby

Byrådet vedtog den 18. maj 2015 tillæg 20 til Kommuneplan 2013-2025 og lokalplan 1131-21, Jordrup – en lokalby.

Offentlig bekendtgørelse på www.kolding.dk fredag den 19. juni 2015.

Se vedlagte annonce for oplysninger om eventuelle ændringer af planen i forhold til det offentliggjorte forslag, samt retsvirkninger og klagevejledning.

Flere oplysninger

De endeligt vedtagne planer kan ses på By- og Udviklingsafdelingen, Nytorv 11, Kolding og på www.kolding.dk/plansager.

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

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

Venlig hilsen

Stephen Valentin Jensen
Byplanlægger

Dato 18. juni 2015
Sagsnr. 15/5291
Løbenr. 111850/15
Sagsbehandler
Stephen Valentin Jensen
Direkte telefon 79 79 13 92
E-mail sval@kolding.dk

21. december 2023 - Sagsnr. 23/27987 - Løbenr. 236040/23

Endelig vedtagelse

By- og Udviklingsforvaltningen vedtog den 20. december 2023 følgende planforslag endeligt:

- Lokalplan 1131-21-01 Jordrup – en lokalby – tillæg 1 til lokalplan 1131-21.

Fra den 21. december 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.

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 mayda@kolding.dk eller 79 79 66 01.

—

Venlig hilsen

May Damgaard Sørensen
Arkitekt / Byplanlægger

Bilag
Annonce om endelig vedtagelse

Endelig vedtagelse af lokalplan 1131-21-01 Jordrup – en lokalby – tillæg 1 til lokalplan 1131-21

Kort beskrivelse af planen



Luftfoto med afgrænsningen af lokalplanområdet. Området, hvor lokalplantillægget ændrer og tilføjer få bestemmelser, er inden for markeringen med gult.

By- og Udviklingsforvaltningen har den 20. december 2023 vedtaget lokalplan 1131-21-01 Jordrup – en lokalby – tillæg 1 til lokalplan 1131-21. Offentliggørelse af planen sker i henhold til planlovens § 30 og § 31.

Planområdet er beliggende i den sydøstlige del af Jordrup.

Lokalplanens formål er:

- at åbne op for etablering af enten åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse på de ubebyggede grunde i delområde 4B og 4C i gældende lokalplan 1131-21 Jordrup - en lokalby vedtaget den 18. maj 2015.

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 18. januar 2024, 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.naevneshus.dk.

Søgsmålsfrist:

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