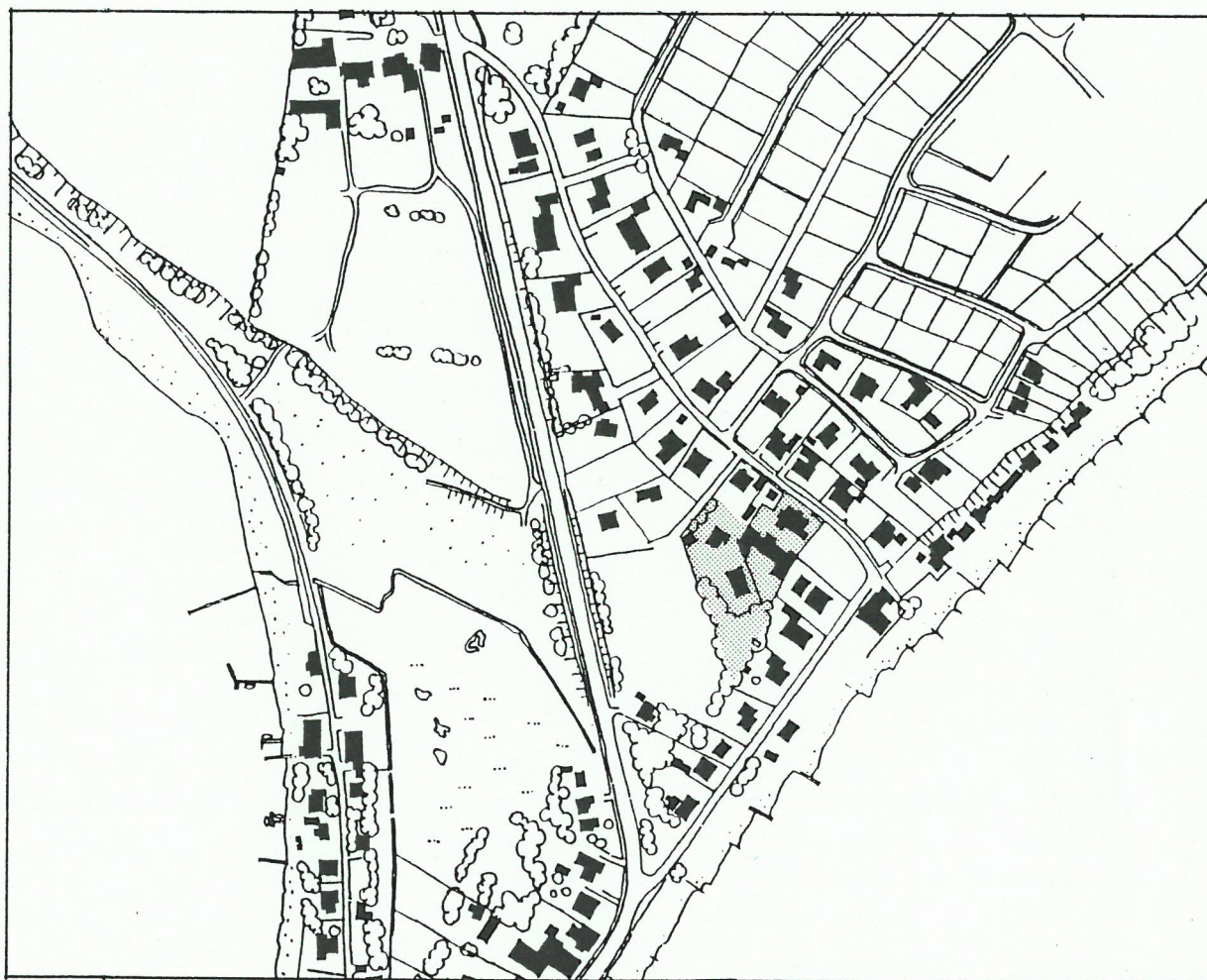


Lokalplan nr. 4.76
og tillæg nr. 1 til kommuneplan 1993 - 2000
for Christiansfeld Kommune



for et område ved Toldbakken
i Hejlsminde

Lokalplan nr. 4.76 for et område ved Toldbakken i Hejlsminde

Indholdsfortegnelse

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Indledning	1
Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag	1
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	1
Lokalplanens baggrund	2
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5

Tillæg nr. 1 til kommuneplan 1993-2000 for Christiansfeld Kommune	8
--	---

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

1.0	Lokalplanens formål	10
2.0	Lokalplanens området og zonestatus	10
3.0	Områdets anvendelse	11
4.0	Udstykninger	11
5.0	Adgangs- og parkeringsforhold	11
6.0	Bebyggelsens omfang og placering	12
7.0	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
8.0	Ubebyggede arealer	13
9.0	Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	14
10.0	Affaldsdepoter	14
11.0	Lokalplanens retsvirkninger	15
	Vedtagelsespåtegning	15

Kortbilag nr. 1: Områdets afgrænsning (matrikelkort)
Kortbilag nr. 2: Områdets opdeling

Indledning

Hermed fremlægges et forslag til lokalplan nr. 4.76 for et område ved Toldbakken i Hejlsminde.

Hensigten med forslaget er at fastlægge mulighederne for den fremtidige anvendelse og bebyggelse af Toldbakken 19 i Hejlsminde.

Fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag

I overensstemmelse med lov om planlægning § 24 har Christiansfeld byråd vedtaget, at forslaget til lokalplanen for området ved Toldbakken skal fremlægges offentligt i 8 uger fra den 07.03.1995 til og med den 03.05.1995.

I denne periode kan der fremsættes bemærkninger til eller indsigelser mod lokalplanforslaget.

Bemærkninger og ændringsforslag sendes til Christiansfeld Kommunes tekniske forvaltning, Lindegade 58, 6070 Christiansfeld **senest den 03.05.1995.**

Lokalplanens midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Der gælder efter planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Byrådet kan dog meddele dispensation herfra i overensstemmelse med bestemmelserne i § 17, stk. 2 og 3.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra den 07.03.1995, og indtil forslaget er endeligt vedtaget dog højst til den 07.03.1996.

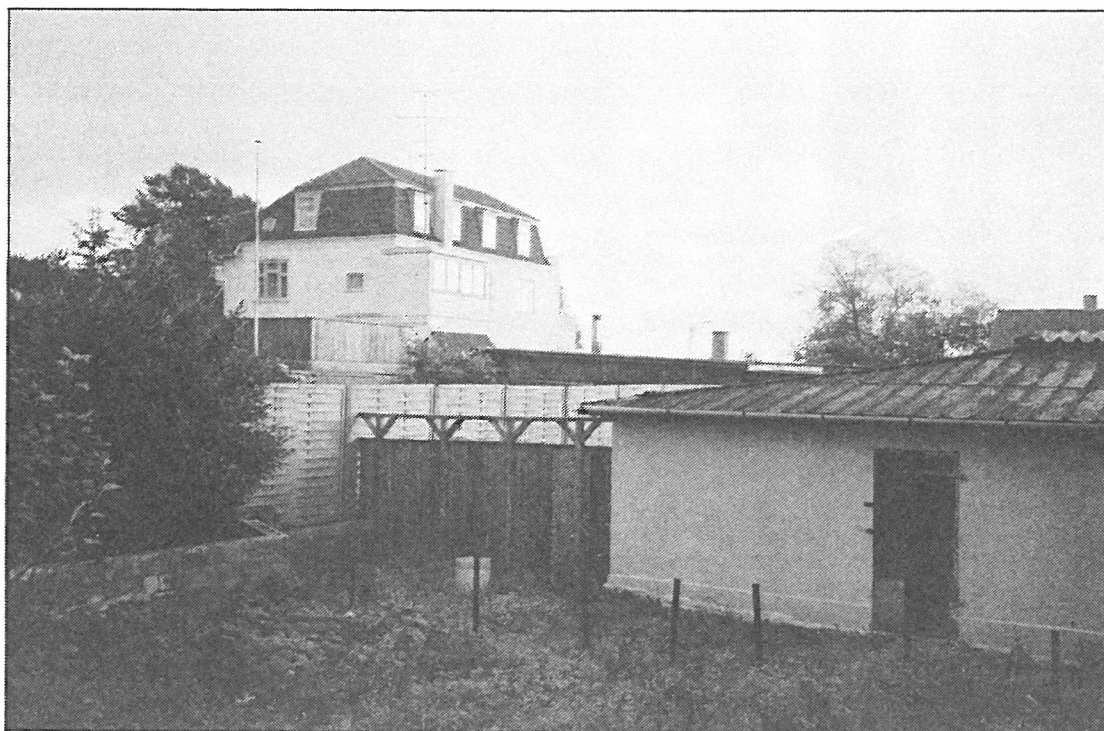
Lokalplanens baggrund

Baggrunden for nærværende lokalplan er et ønske om at tilvejebringe et ajourført og retmæssigt grundlag for Greenow Danmark's bebyggelse på Toldbakken 19 i Hejlsminde.

Virksomheden, der omfatter et bønnespineri, blev etableret i 1988 i en bestående bygning fra et tidligere tømrer-/snedkerværksted. På grund af et voksende arealbehov er der løbende sket mindre udvidelser i tilknytning til den oprindelige værkstedsbebyggelse. Endvidere har produktionen nødvendiggjort opsætning af halvtag over virksomhedens emballageområde. En stor del af tilbygningerne har været og er af midlertidig karakter.

Bebyggelsens karakter og den successive udbygning har medført, at der ikke er blevet meddelt de fornødne zonetilladelser til etablering af de nye bygninger. De gældende regler for de (midlertidige/permanente) om- og tilbygninger, der er foretaget på ejendommen, er således ikke overholdt.

Samtidig er virksomheden placeret inden for et område, der i "Idé- og udviklingsplanen for Hejlsminde; 1992" er udlagt til boligformål med mulighed for erhverv, når dette ikke ændrer karakteren af området som boligområde.



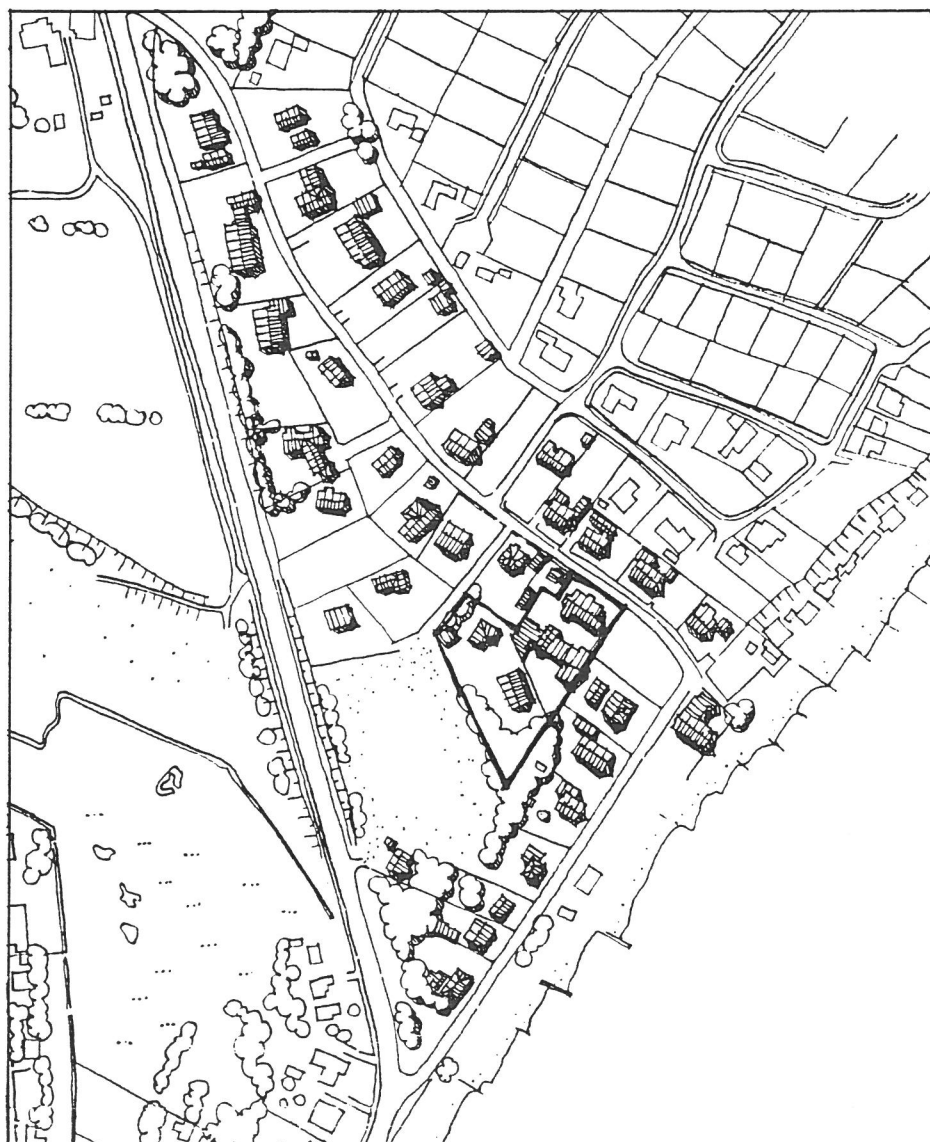
Lokalplanområdet set fra vest

Det er med andre ord ønskeligt, at der skabes retmæssige forhold omkring virksomhedens bebyggelse, samt at der fastlægges bestemmelser for den maksimale udbygning af parcellen for herved at kunne fastholde boligkarakteren i området.

Ønsker virksomheden efterfølgende at udvide ud over de fastsatte grænser i nærværende lokalplan, må det ske inden for et dertil indrettet og velegnet erhvervsområde f.eks. i Christiansfeld Kommune.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Toldbakken, mod vest af et privat vandværk samt mod syd og øst af boligbebyggelse og ubebyggede parceller.



Lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser

Området omkring Toldbakken udgør det eneste samlede boligområde for helårsboliger i Hejlsminde. Bortset fra en tidligere landbrugs-ejendom længst mod nord består bebyggelsen fortrinsvis af enfamiliehuse af varierende alder.

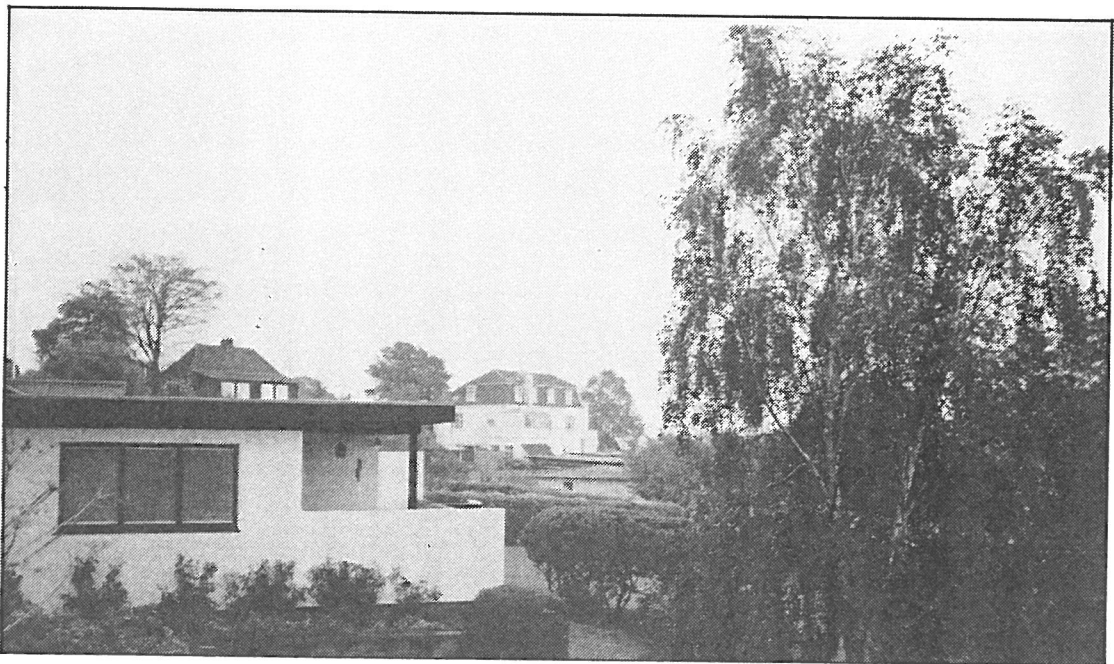
Inden for området findes et større ubebygget areal, hvorpå det vil være muligt at opføre ca. 3 enfamiliehuse. Området er forholdsvis lavtliggende i forhold til den omgivende bebyggelse og Havnevej.

Toldbakken fungerer i dag som en mindre fordelingsvej med adgangsmulighed til de omgivende boliger og til en del af Mindegårdens sommerhusområde.

Set i forhold til den omgivende bebyggelse udgør den eksisterende bolig inden for lokalplanområdet et markant bygningsværk i to etager med udnyttet tagetage (mansardtag). Materiale-mæssigt er bygningen i god harmoni med den omgivende bebyggelse.

For så vidt angår lokalplanområdets eksisterende værkstedsbebyggelse, er der tale om bygninger i een etage med flade tage. Udformningen og højden bevirker, at bebyggelsen ikke er dominerende i forhold til omgivelserne. Der er i dag to tilkørselsmuligheder til lokalplanområdet hhv. direkte fra Toldbakken og fra en mindre adgangsvej nordvest for lokalplanområdet.

Området er uden større terrænmæssige kuperinger og afskærmet af en forholdsvis ung beplantning mod syd.



Lokalplanområdet set fra Havnevej

Lokalplanens indhold

Lokalplanens indhold bærer præg af ønsket om at tilvejebringe det retmæssige grundlag for bebyggelsen på Toldbakken 19. Der lægges således vægt på, at anvendelsen af lokalplanområdet så vidt muligt bringes i harmoni med karakteren af det omgivende boligområde.

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i 2 mindre områder til hhv. boligformål og til erhvervsformål som frøspireri, der ikke må være til gene for den omkringliggende boligbebyggelse.

Inden for "boligområdet" giver lokalplanen mulighed for bebyggelse og anlæg, der er i overensstemmelse med et traditionelt boligområde for åben-lav boligbebyggelse.

Inden for "erhvervsområdet" fastlægger lokalplanen præcise rammer for den fremtidige maksimale udbygning (600 etagem²) samt for byggeriets omfang og placering.

Med hensyn til byggeriets udformning vil det være muligt at fastholde den nuværende udformning ved fremtidigt nybyggeri, dvs. i teglstensmaterialer for bolig- og i træ for erhvervsbebyggelsen.

Farverne fastlægges i grove træk i overensstemmelse med bebyggelsens nuværende farver, der er i god overensstemmelse med områdets farvevalg.

I lokalplanen stilles der krav til, at lokalplanområdets parkeringsbehov skal kunne dækkes inden for lokalplanområdet.

Endelig tilstræber lokalplanen, at der gennemføres en hegning bestående af levende hegn.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Afgørelse fra naturklagenævnet

I forlængelse af virksomhedens successive udbygning uden den fornødne landzonetilladelse har Naturklagenævnet (jfr. skrivelse af 16. marts 1993) afgjort:

- * *at muligheden for at udvide virksomheden bør tilvejebringes under inddragelsen af offentligheden i forbindelse med bredere og mere planlægningsmæssige overvejelser, end en landzonetilladelse giver mulighed for.*

Kommuneplanen for Christianfeld Kommune 1993-2000

Lokalplanområdet er placeret i landzone inden for kommuneplanens rammeområde B.4.8., Hejlsminde.

Rammebestemmelserne for lokalplanlægningen fastlægger:

- * at området skal overføres til byzone;
- * at området er udlagt til boligområde med mulighed for at etablere mindre erhvervsvirksomhed, som ikke medfører genevirkninger for omgivelserne;
- * at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 25%;
- * at grundstørrelsen ikke må være under 700 m²;
- * at bebyggelsen højst må opføres med 1½ etage og
- * at tage skal udføres som sadeltag med rød tegl.

Endvidere henvises der til oplysningerne i kommuneatlasset side 41 og 50.

Kommuneplantillæg nr. 1

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, for så vidt angår bebyggelsesprocenten for området, der i lokalplanen fastsættes til 40% samt en min. grundstørrelse på 600 m² og mulighed for at opføre bebyggelse i 1½ etage. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen.

Dette tillæg - nr. 1 - til kommuneplanens rammebestemmelser fremgår af side 8 i lokalplanforslaget.

Idé- og udviklingsplan for Hejlsminde

Byrådet har udarbejdet en Idé- og udviklingsplan for Hejlsminde (december 1992), hvori intentionerne for udbygningen af landsbyens forskellige områder beskrives.

Det er byrådets hensigt, at planens bestemmelser overføres til en lokalplan for det samlede byområde, samtidig med at området overføres fra landzone til byzone.

Spildevand

Afledning af spildevand og skyllevand fra virksomheden fastlægges i overensstemmelse med Christiansfeld Kommune's planer og regulativer herfor. Virksomheden udleder i øjeblikket i overensstemmelse med en tilladelse fra Sønderjyllands Amt om udledning af kontrolleret spildevand som overfladevand.

Miljøforhold

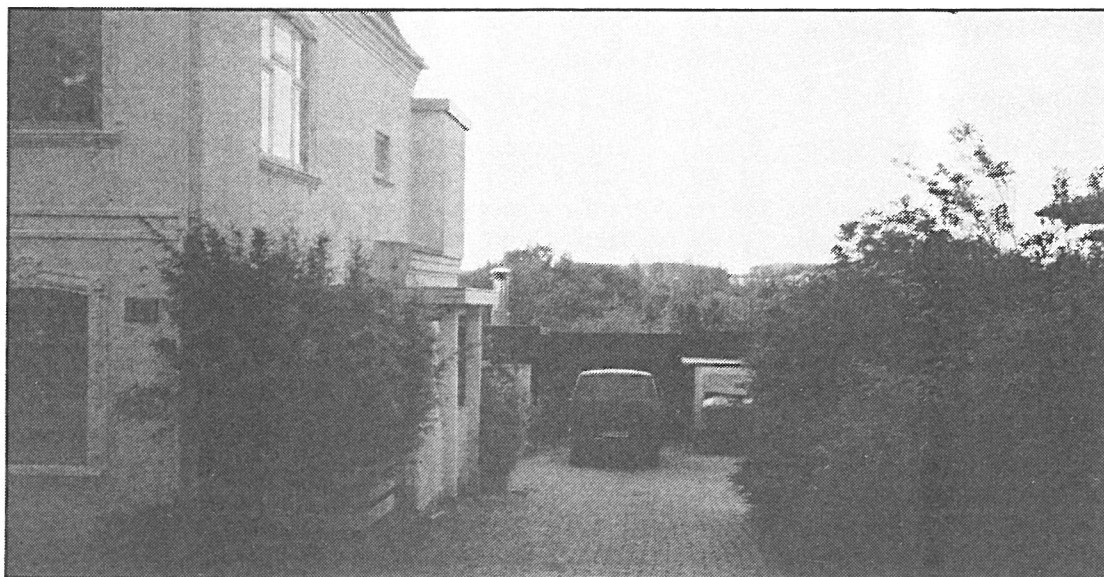
For de nære omgivelser fastlægger lokalplanen, at der ikke må udøves virksomhed, der medføre ulemper i form af støj, lugt- eller luftforurening for de omboende. I øvrigt henholder lokalplanen sig til de til enhver til gældende bestemmelser og vejledende retningslinier i miljølovgivningen.

Affald m.v.

Bortskaffelse af affald sker i henhold til Christiansfeld Kommunes regulativer herfor. Fejl- og overskudsprodukter afhentes dagligt til anvendelse som dyrefoder.

Opvarmning

I henhold til varmeplanen for Christiansfeld Kommune sker opvarmningen i lokalplanområdet ved naturgas med forsyning fra Naturgas Syd.



Hovedadgang til lokalplanområdet fra Toldbakken

Christiansfeld Kommune

Tillæg nr. 1 til kommuneplan 1993-2000 for Christiansfeld Kommune for et område til boligformål ved Toldbakken i Hejlsminde

Redegørelse

Tillægget omfatter et nyt rammeområde B.4.9. ved Toldbakken i Hejlsminde.

Formålet med tillægget er, at fastlægge anvendelsen af en del af området til boligformål med mulighed for mindre erhvervsvirksomhed som frøspireri samt virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder.

Nye rammebestemmelser

Nyt område B.4.9.

For lokalplanlægningen i området gælder følgende rammebestemmelser:

<i>Områdets fremtidige anvendelse</i>	Boligformål samt mindre erhvervstyper, der almindeligvis kan udføres i beboelsesområder, uden at områdets karakter af boligområde brydes.
<i>Bebyggelsens art</i>	Lav boligbebyggelse.
<i>Grundstørrelse</i>	Minimum 600 m ²
<i>Max. bebyggelsesprocent</i>	40% for området under et.
<i>Max. etageareal</i>	1 1/2 etage med udnyttelig tagetage. 1 etage for bygninger til frøspireri og lignende.

<i>Max. bygningshøjde</i>	8½ m.
<i>Ubebyggede arealer</i>	Udendørs oplagring må kun finde sted i begrænset omfang efter byrådets godkendelse.
<i>Beplantning og hegn</i>	Hegn udføres som levende hegn.
<i>Andet</i>	Området overføres til byzone.

Byrådets vurdering og vedtagelsespåtegning

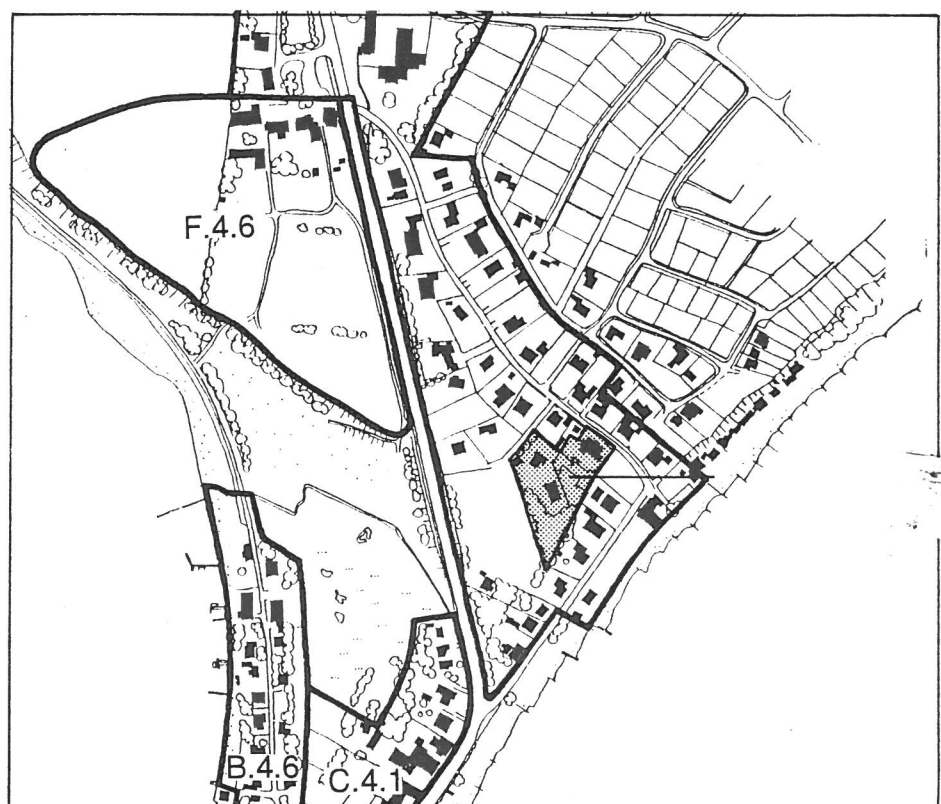
Byrådet vurderer, at bestemmelserne for det nye rammeområde ikke er i strid med kommuneplanens intentioner for området.

Som følge heraf har byrådet fastsat fremlæggelsesperioden for de nye rammebestemmelser til 8 uger svarende til fremlæggelsesperioden for lokalplanforslaget.

Kommuneplantillægget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Christiansfeld byråd den 21.02.1995.

Jørgen From
Borgmester

Kai W. Hansen
Kommunaldirektør



Lokalplanens bestemmelser

Lokalplan nr. 4.76 for et område ved Toldbakken, Hejlsminde

I henhold til Lov om planlægning (lov nr. 446 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2 nævnte område.

1.0 Lokalplanens formål

1.1 Formålet med lokalplanen er:

- * at fastlægge anvendelsen af en del af området til erhvervsformål;
- * at skabe grundlag for administration af fremtidige bygge- og anlægsarbejder på grunden;
- * at fastlægge rammerne for en udvidelse af de eksisterende værkstedsbygninger;
- * at sikre at fremtidig bebyggelse og anlæg udformes på en sådan måde, at det ikke er til gene for de omgivende beboere;
- * at sikre en beplantning samt orden og vedligeholdelse, der tilgodeser områdets karakter af boligområde.

2.0 Lokalplanens område og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter følgende matrikelnumre:

24q, 24v og 24x alle af Hejls, Hejlsminde samt alle parceller, der efter den 01.11.1994 udstykkes inden for området.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag nr. 1 viste arealer fra landzone til byzone.

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i 2 områder: I og II som vist på kortbilag nr. 2.

3.0 Områdets anvendelse

For område I gælder:

- 3.1 Områdets anvendelse fastlægges til boligformål som åben-lav bebyggelse.

For område II gælder:

- 3.2 Områdets anvendelse fastlægges til erhverv som frøspireri eller virksomhed som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,

at virksomheden drives på en sådan måde, at områdets karakter af boligområde ikke brydes.

- 3.3 Inden for området må der ikke indrettes virksomhed, der medfører ulemper eller gene i form af støj, lugt- eller luftforurening for de omboende.

4.0 Udstykninger

- 4.1 Inden for lokalplanområdet kan der med byrådets godkendelse tillades udstykning og matrikulære ændringer, når de udstykkede arealer får en regulær form og en størrelse, der er større end 600 m².

5.0 Adgangs- og parkeringsforhold

- 5.1 Virksomhedens tilkørsel skal med hensyn til vareindlevering og -afhentning med lastbil foregå fra Toldbakken som vist på kortbilag nr. 2.

Anden tilkørsel for så vidt angår kørsel med varevogne og parkeringsforhold kan foregå ad den private fællesvej nordvest for lokalplanområdet.

- 5.2 Parkeringsbehovet for område I og II skal kunne dækkes inden for lokalplanområdet.

6.0 Bebyggelsens omfang og placering

- 6.1 Enhver bygningsændring inden for den samlede ejendom skal på grund af ejendommens særlige beliggenhed godkendes af Christiansfeld Kommune.

For område I gælder:

- 6.2 Bebyggelsesprocenten for område I må ikke overstige 25.
- 6.3 Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage.
- 6.4 Ingen del af en bygnings ydervæg eller tag må være hævet mere end 8,5 m over det omgivende terræn.
- 6.5 Der må ikke indrettes eller opføres ny bebyggelse inden for de på kortbilag nr. 2 viste arealer Ia og Ib.

De eksisterende erhvervsbygninger inden for arealerne Ia og Ib kan, såfremt de nedrives eller på anden måde fjernes, kun genopføres inden for område II.

Inden for område I skal bygningsreglementets almindelige bestemmelser for byggeri i skel overholdes.

For område II gælder:

- 6.6 Bebyggelse må kun placeres inden for det på kortbilag nr. 2 viste område. Området er 730 m².
- 6.7 Inden for området må der maksimalt opføres 600 m² etageareal.
- 6.8 Bygningshøjden inden for område II må ikke overstige 3,5 m over terræn.

Byrådet kan dog tillade, at begrænsede dele som skorstene eller lignende enkeltdele af en bygning opføres i en større højde, såfremt det er nødvendigt for produktion, miljø eller lign.

7.0 Bebyggelsens ydre fremtræden

- 7.1 Til udvendige bygningssider må der ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.
- 7.2 Skiltning og reklamering må, bortset fra almindelig navne- og nummerskiltning, kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

For område I gælder:

- 7.3 Udvendige bygningssider skal opføres med stenmaterialer som den fremtrædende, konstruktive bygningsdel.
- 7.4 Tage skal, hvor disse udføres med hældning, fremstå i farverne brun, mørkerød eller rødbrun.
- 7.5 Facadefarve skal holdes inden for jordfarveskalaen (herunder svenskrød) samt sort og hvid, dog kan vinduer og dørpartier males i andre farver.

For område II gælder:

- 7.6 Inden for området kan det tillades, at bygningssider udføres med træ.
- 7.7 Tage kan etableres som flade tage dækket med tagpap eller tilsvarende materialer.
- 7.8 Facadefarver skal holdes inden for jordfarveskalaen. Dog kan vinduer og dørpartier males i andre farver.

8.0 Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning og befæstigelse eller lign. gives et ordentligt udseende.
- 8.2 Udendørs oplagring uden for gårdarealer må kun foregå, såfremt det sker inden for dertil indrettede og indhegnede arealer.
- 8.3 Hegn mod vej og naboskel skal ved nyetablering etableres som levende hegn.

Hegnsbeplantning skal plantes på parcellen i en afstand af 30 cm fra vejskel.

- 8.4 Alle levende hegn må suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.
- 8.4 Terrænreguleringer på mere end ± 1 m i forhold til eksisterende terræn må kun foretages med byrådets tilladelse. Evt. trådhegn skal anbringes inden for beplantningen.
- 8.5 Der udlægges areal til beplantningsbælte som vist på kortbilag nr. 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af egnskarakteristiske artstyper og må ikke overstige 3,5 m.

9.0 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 9.1 Ibrugtagningstilladelse kan ikke udstedes,
- før beplantningsbæltet, der fremgår af kortbilag nr. 2, er etableret,
 - før der er foretaget en matrikulær ændring af lokalplanområdet, således at der ikke findes bebyggelse hen over matrikelskel.

10.0 Affaldsdepoter

- 10.1 Hvis der under bygge- eller jordarbejder konstateres et depot eller en forurening af jorden, skal arbejdet straks standses i henhold til depotlovens § 20. Arealet registreres som affaldsdepot.

Enhver, der opdager et depot eller en forurening af jorden, skal underrette byrådet derom. Et areal, der er registreret som affaldsdepot, må ikke bebygges eller overgå til anden anvendelse, medmindre depotet frigives til det pågældende formål.

11.0 Lokalplanens retsvirkninger

11.1 Efter byrådets vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

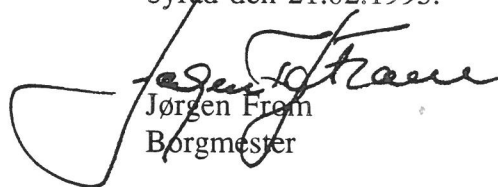
11.2 Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at de ikke ændrer den særlige karakter af det område, der søges skabt ved lokalplanen. Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.


11.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. § 18 i lov om planlægning.

11.4 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og lov om planlægning.

Vedtagelsespåtegning

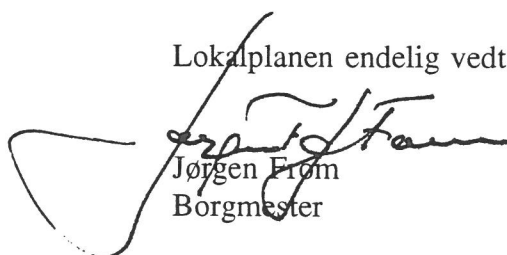
Lokalplanen er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Christiansfeld byråd den 21.02.1995.

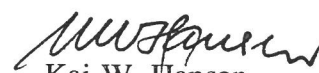

Jørgen Frøhm
Borgmester


Kai W. Hansen
Kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 07.03.1995.

Lokalplanen endelig vedtaget den 27.06.1995.


Jørgen Frøhm
Borgmester


Kai W. Hansen
Kommunaldirektør

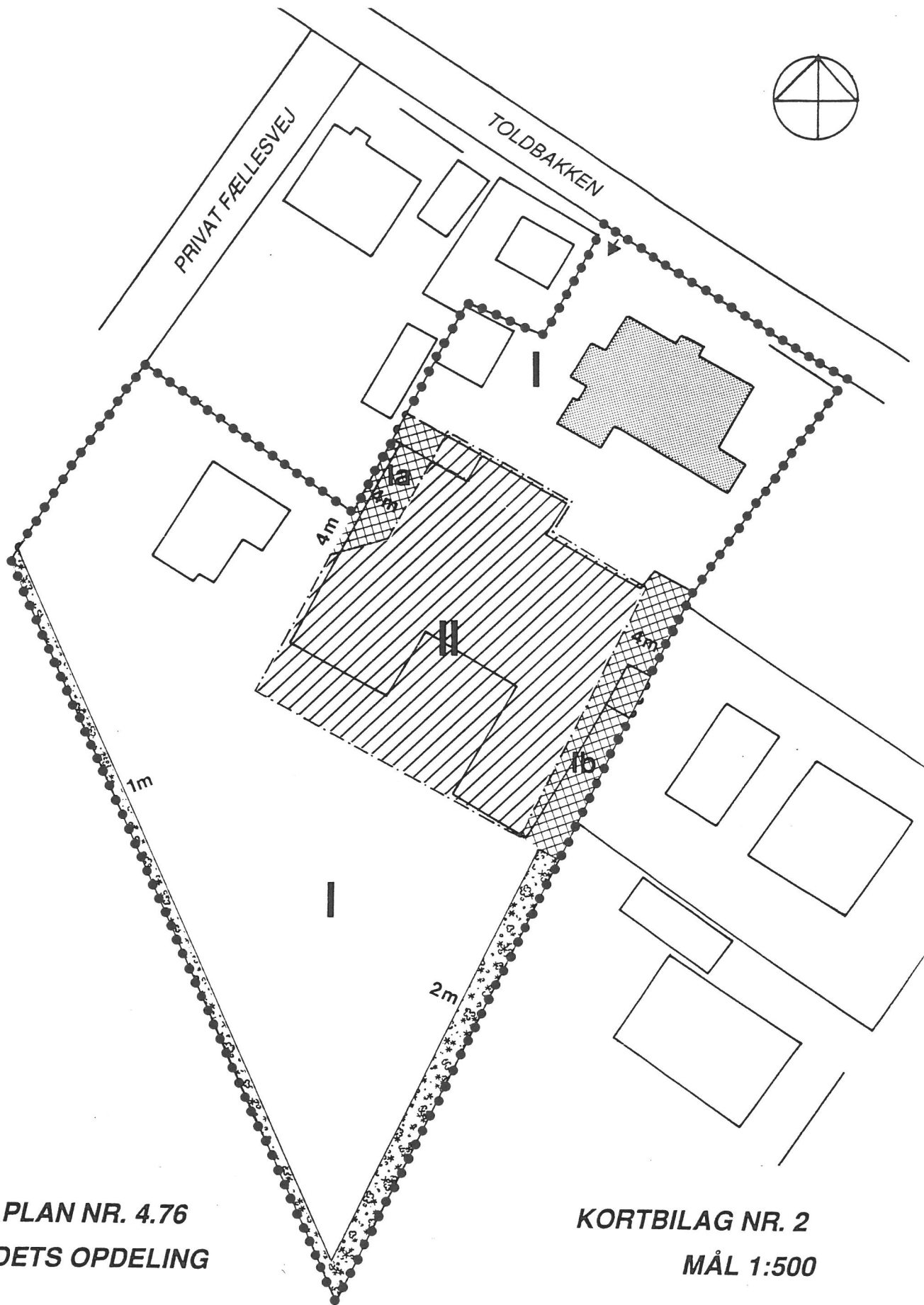
Offentliggjort den 15.08.1995



LOKALPLAN NR. 4.76
OMRÅDETS AFGRÆNSNING





KORTBILAG NR. 1
MÅL 1:2.000

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
- ▨ AREALER DER OVERFØRES FRA LANDZONE TIL BYZONE



LOKALPLAN NR. 4.76
OMRÅDETS OPDELING

KORTBILAG NR. 2
MÅL 1:500

- LOKALPLANENS AFGRÆNSNING
-  BYGGEFELT = DELOMRÅDE II
-  OMRÅDE 1a OG 1b: AREAL, DER SKAL FRIHOLDES FOR NY BEBYGGELSE
-  EKSISTERENDE BYGNING, BYGNINGSHØJDE MAX. 8,5 M KAN TILLADES
- - - BYGGELINIE
-  BEPLANTNINGSBÆLTE
- HOVEDADGANGSVEJ