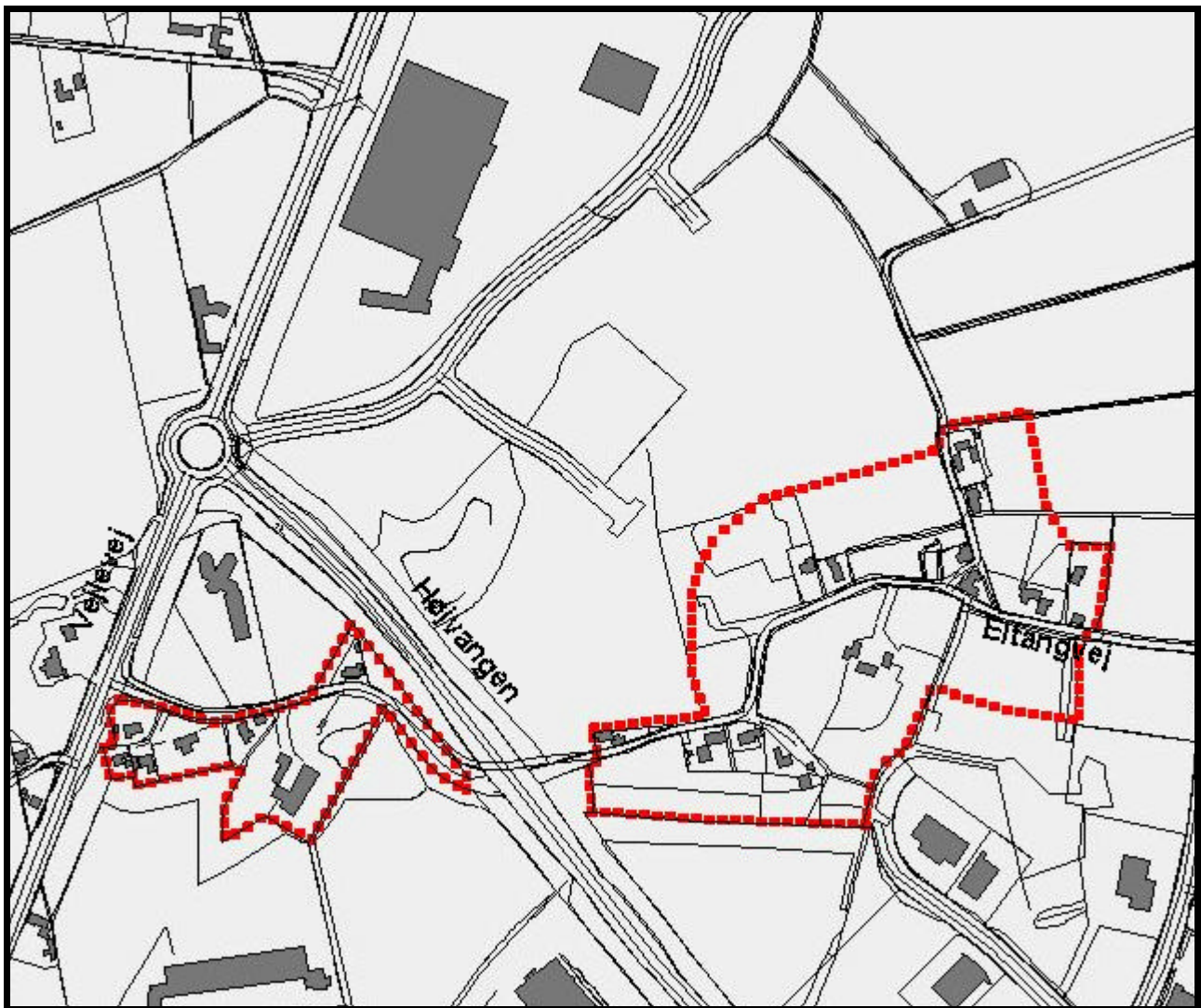


PLANLÆGNINGSNOTAT

GRUNDLAG FOR LILBALLE'S FREMTIDIGE UDVIKLING



KOLDING KOMMUNE

Teknisk Forvaltning

Udviklingssektionen - december 2002

Lilballes fremtid

Lilballe landsby ønskes fastholdt som en bolig- og erhvervsenklave midt i Industri Nord.

Som udgangspunkt betyder dette, at boligantallet skal fastholdes, og at der skal ske en klar afgrænsning af landsbyen med afskærmende beplantning ud mod de tilstødende industriarealer.

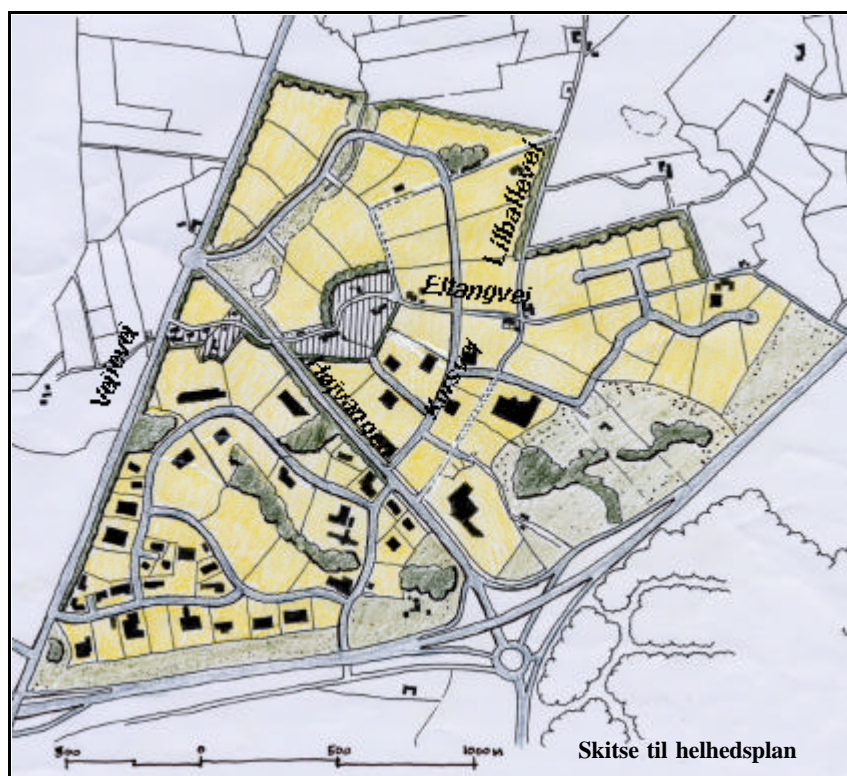
Lilballe er på en måde opdelt i 2 enheder - en vest for Højvangen og en øst for Højvangen.

Området øst for Højvangen er i forbindelse med et nyt erhvervsudlæg blevet lukket helt inde, og det er nødvendigt at forholde sig mere konkret til denne del af landsbyens afgrænsning mod industriarealerne. Arealerne vest for Højvangen er mindre problematiske.

Baggrund

Kolding Kommune har i forbindelse med vedtagelsen af Kommuneplan 2001-2009 ønsket at styrke mulighederne for en yderligere erhvervsudvikling i Industri Nord. Der er derfor blevet udlagt et nyt cirka 45 ha stort areal til byvækst øst for Vejlevej og vest for Lilballevej.

For at danne sig et indtryk af områdets mulige sammenkædning med de omkringliggende erhvervsområder blev der i 2001 lavet en skitse til en helhedsplan for det samlede erhvervsområde - Industri Nord. Helhedsplanen havde til formål at illustrere, hvorledes Korsvejs forlængelse over de nyudlagte arealer kunne give en mere fornuftig trafikbetjening af erhvervsområderne,

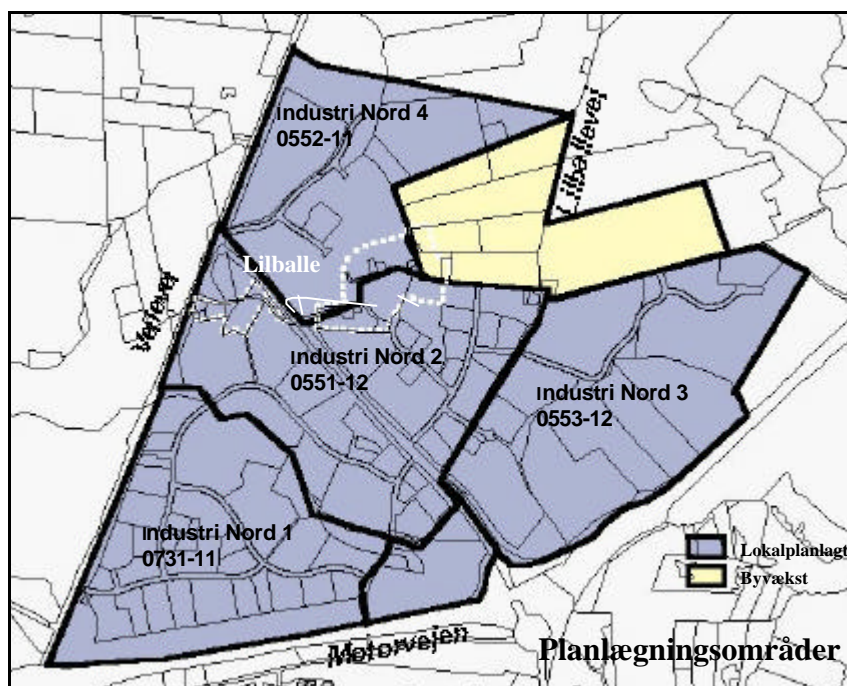


således at mindre lokalveje kunne blive aflastet for tung gennemkørende trafik.

For at sikre en hensigtsmæssig planlægning af området - inden en eventuel grusindvinding blev igangsat - fandt Kolding Kommune det hensigtsmæssigt at søge arealerne opkøbt for derigennem at få mulighed for en samlet styring

af planlægning, udgravning og terrænregulering. På denne baggrund blev der i begyndelsen af 2002 indledt købsforhandling med ejere af ejendomme indenfor det nye planlægningsområde - herunder Eltangvej 184, 186, 192 og 196.

Beboerne i Lilballe udtrykte i den forbindelse bekymring



over, at Kolding Kommune ville opkøbe og eventuelt nedrive boligerne i Lilballes østlige afgrænsning. Dette vil ifølge beboerne svække landsbyen markant. Det har fra tidligere planlægning i området været beboernes opfattelse, at Lilballe skulle bestå som et samlet landsbysamfund - afskærmet i forhold til den omliggende industri.

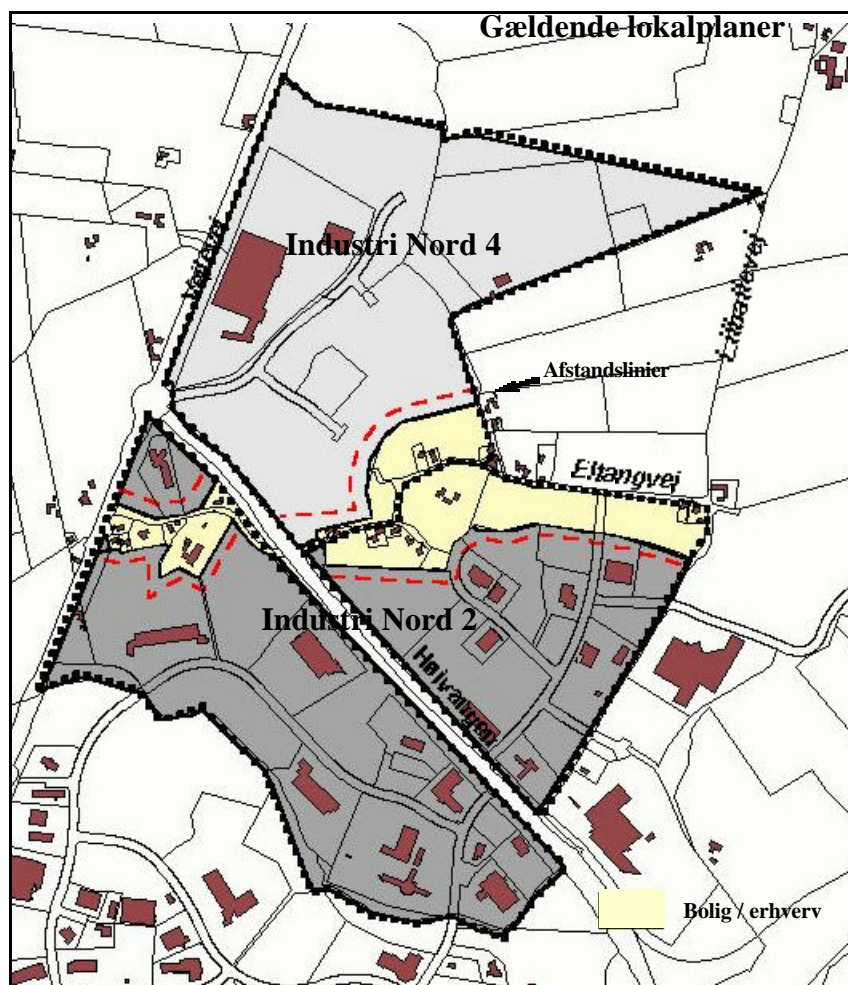
Planlægningsgrundlag

Købsforhandlingerne blev på baggrund af borgermøde i april 2002 sat i stå, og Kolding Kommunes Planlægningsudvalg besluttede på sit møde den 27. maj 2002, at der skulle udarbejdes en plan for Lilballes afgrænsning i forhold til de eksisterende og kommende erhvervsområder omkring landsbyen. Denne plan skulle ligge til grund for det videre planlægningsarbejde.

Som udgangspunkt blev det besluttet, at der skulle tages højde for en bevaring af boligerne på Eltangvej 184, 186, 192 og 196. Endvidere blev der lagt op til en mulig boligfortætning i form af enkelte nye boligparceller indenfor landsbyafgrænsningen øst for Højvangen. Samtidig skulle det vurderes, i hvilket omfang der skulle etableres supplerende beplantningsbælter som afskærmning ud mod de tilstødende industriområder.

Gældende lokalplaner

Der findes idag 2 lokalplaner, som hver især medtager dele af Lilballe landsby syd og nord for Eltangvej. Den ene omfatter området Industri Nord 2 (0551-12- revideret i 2000) mens den anden omfatter Industri Nord 4 (0552-11 - 2001).



Industri Nord 2

Lokalplanen for Industri Nord 2 omfatter den del af Lilballe, som ligger syd for Eltangvej. Der er tale om Lilballe henholdsvis øst og vest for Højvangen.

De eksisterende boliger i Lilballe er fastholdt indenfor en særlig afgrænsning, hvor anvendelsen er defineret til bolig- og erhvervsformål.

Der kan på arealer syd for Eltangvej etableres erhverv - virksomhedstyper med ingen eller kun ubetydelig luft- eller støjforurening.

Der er således ikke lagt op til nye boliger i området.

For at afskærme boligerne mod eventuelle belastende erhvervsfunktioner er der

udlagt en afstandszone på 25 meter syd for Lilballe. Kolding Kommune har på større strækninger indenfor afstandszonen etableret et 25 meter bredt plantebælte i form af skovbeplantning. Der er dog en mindre strækning, som ikke er beplantet.

Industri Nord 4

Lokalplanen omfatter den del af Lilballe, som ligger nord for Eltangvej. Dog er de 4 ejendomme i landsbyens østlige afgrænsning ikke medtaget. Disse ejendomme indgår i det nye byvækstområde, som endnu ikke er lokalplanlagt.

Med den nordlige afgrænsning er der defineret en udvidelse af landsbyen, idet et større areal er udlagt til erhverv - virksomheder som almindeligvis kan udføres i beboel-

sesområder. De eksisterende boliger samt forsamlingshuset fastholdes, og der lægges heller ikke i denne lokalplan op til etablering af nye boliger. Lokalplanen udlægger en afstandszone på 25 meter i forhold til erhvervsområdet nord for (Industri Nord 4).

Herudover skal der etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte.

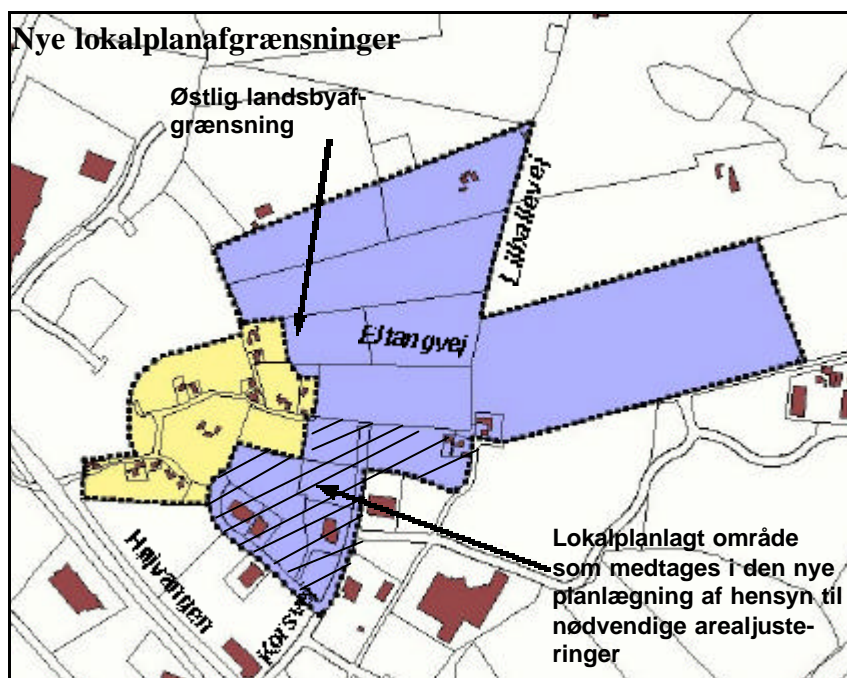
Ny planlægning

Inden Kolding Kommune indtager det nye byvækstområde øst for Lilballe til industri, vil det være nødvendigt at udarbejde en lokalplan for området.

En ny lokalplan, som fastlægger områdets fremtidige disponering, kan imidlertid først udarbejdes, når de terrænmæssige konsekvenser ved den gennemførte grusindvinding i området er kendte.

Boligerne i Lilballes østlige afgrænsning ligger indenfor det nye byvækstområde og er ikke omfattet af gældende lokalplaner. I forbindelse med det kommende lokalplanarbejde er det muligt at tage højde for en bevaring af boligerne af hensyn til Lilballes fortsatte eksistens som landsbysamfund.

Dette kan ske enten ved at fastholde boligerne i et særligt udlagt delområde eller ved at lade dem indgå i en samlet lokalplan for hele den del af Lilballe, som ligger øst for Højvangen. Af hensyn til helhed og sammenhæng vurderes det, at det er mest hensigtsmæssigt, hvis landsbyen afgrænses i en samlet lokalplan, således at den ikke er splittet op i 3 forskellige lokalplaner.



I forbindelse med den kommende planlægning og en ny landsbyafgrænsning er det nødvendigt med en justering af erhvervsområderne umiddelbart syd for Eltangvej (Industri Nord 2). En lille del af erhvervsområdet kan overgå til landsbyen, således at der kan skabes en mere klar og veldefineret afgrænsning i forhold til industriarealerne syd for. Herudover kan der ske en mindre justering i anvendelsesbestemmelserne for arealerne ud til Eltangvej.

Fortætning

Som grundlag for det kommende planlægningsarbejde besluttede Planlægningsudvalget på sit møde den 27. maj 2002, at det skulle overvejes, om en fortætning af landsbyen boligmæssigt kunne indgå i den kommende planlægning.

En fortætning kan være med til at styrke landsbyen. Planmæssigt vil en afgrænsning af Lilballe som landsby betyde, at Lilballe fremover skal betragtes som et boligområde midt i et stort industriområde. Lilballe som boligområde vil ikke nødvendigvis skabe pro-

blemer for de tilstødende virksomheder. Disse har allerede - som følge af de eksisterende boliger - været nødt til at indstille sig på eventuelle skærpede miljøkrav.

Det handler først og fremmest om at bevare og afskærme eksisterende boliger, således at landsbykarakteren fastholdes. Områdets beboere ønsker i den forbindelse at bevare de grønne markarealer til hestefolde.

Dernæst kan der eventuelt blive tale om en fortætning indenfor de nye arealudlæg (område 2 - jf. kort på næste side) - enten i form af boliger eller erhverv. Oprindeligt er der i lokalplanen for Industri Nord 4 lagt op til udlæg af erhverv - vel og mærke erhverv, som kan indpasses i et boligområde uden at være til gene for de nærliggende boliger.

For at hindre en u hensigtsmæssig tæthed i området vil der blive tale om forholdsvis store grundstørrelser.

Landsbyafgrænsning

Det foreslås som udgangspunkt, at landsbyafgrænsningen mod nord fastholdes, som i den gældende lokalplan for Industri Nord 4.

I forbindelse med en fastholdelse af de 4 boliger Eltangvej 184, 186, 192 og 196, skal der ske en præcisering af landsbyafgrænsningen i forhold til det udlagte byvækstområde mod øst (jf. skitse). Et nyt skel lægges ind bag boligerne på Eltangvej 192 og 196 (18 b). Skellet placeres i en passende afstand fra bygningerne - cirka 50 meter.

Ifølge skitsen opdeles matr. nr. 18 b (Eltangvej 196) i 2 parceller - heraf en parcel på cirka 6.000 m² i tilknytning til boligen. Resten af ejendomsarealet overtages af Kolding Kommune med henblik på udlæg til erhvervsareal øst for Lilballe. Herudover vil der på matr. nr. 71 (Eltangvej 186) ske en justering af matrikelskellet.

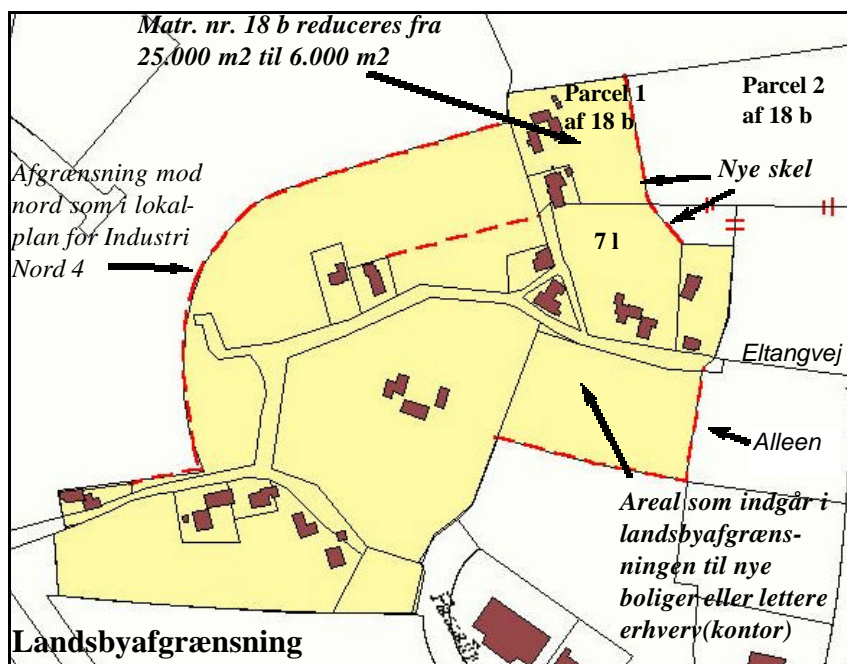
Anvendelse

Landsbyen opdeles i to områder. Indenfor område 1 fastholdes eksisterende boliger og forsamlingshus, mens der tillades etableret boliger eller kontorpræget erhverv i område 2.

Formålet med at inddrage en del af det tidligere udlagte erhvervsområde syd for Eltangvej er at skabe en mere klart defineret afgrænsning af landsbyen og samtidig skabe en blød overgang (bufferzone) til de lidt tungere erhverv syd for området.

Beplantninger

Det udlagte beplantningsbælte på 10 meter i den nordlige afgrænsning mod Industri



Nord 4 udvides til 25 meter på den buede strækning for at sikre en hensigtsmæssig skovbevoksning.

Langs den nye afgrænsning mod øst etableres ligeledes et 25 meter bredt beplantningsbælte (skovbevoksning).

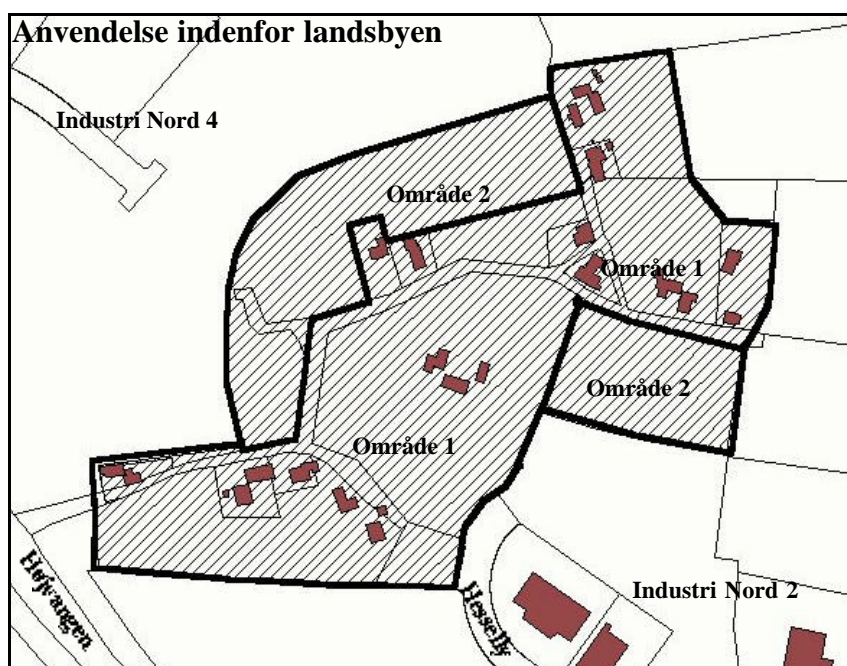
Afgrænsningen mod syd lægges i eksisterende skovbevoksning. Endvidere bliver der syd for område 2 mulighed for at etablere endnu en skovbevoksning som afskærmning mod industriarealerne

ved Hesselly med tilknytning til alleen ved Eltangvej. Med alle skovbevoksningerne kan Lilballe blive en mere lukket enklave midt i Industriområderne - både fysisk og visuelt.

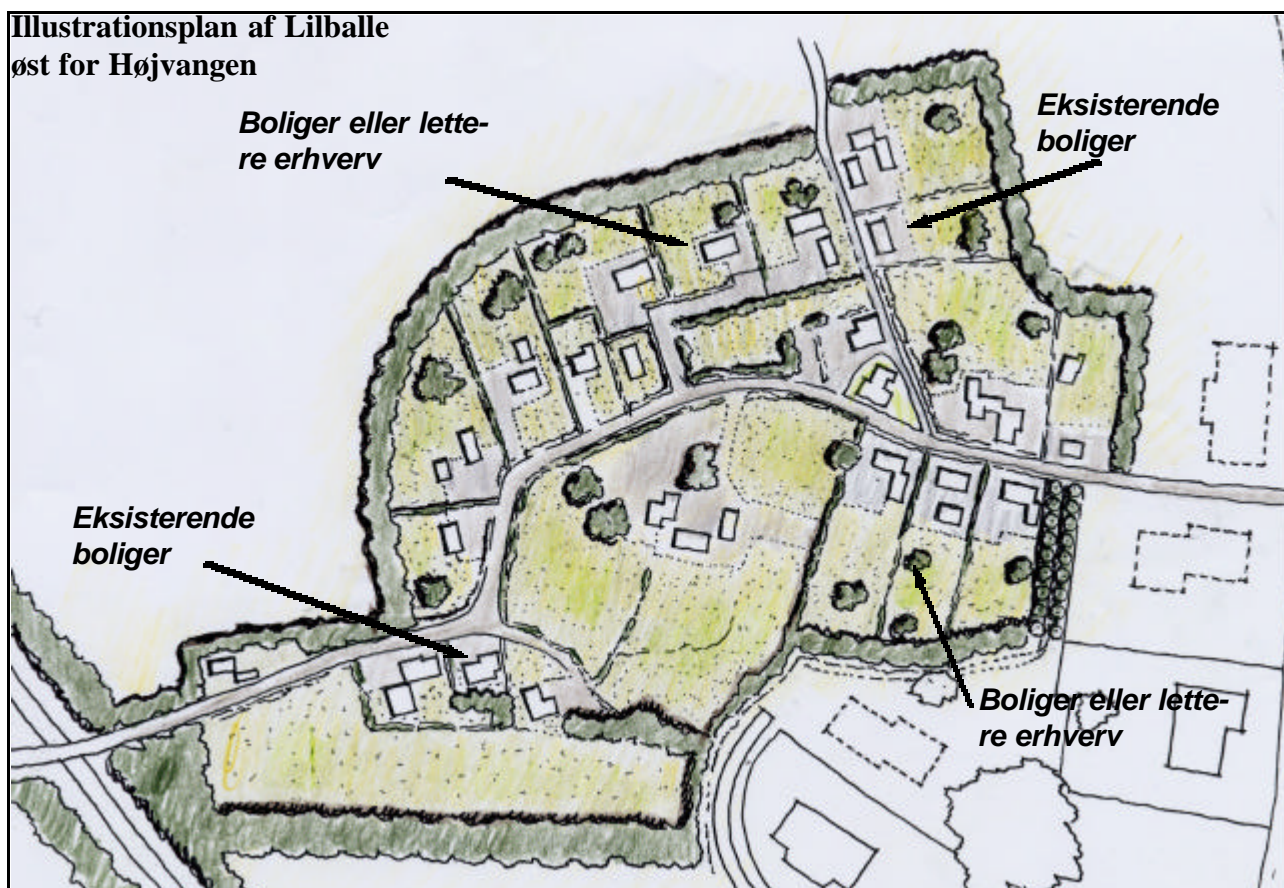
Kloakering

Det er under overvejelse, at der indenfor en overskuelig fremtid skal ske en kloakering af Lilballe.

Da landsbyen i kraft af lokalplanudarbejderne er blevet overført fra landzone til byzo-



Illustrationsplan af Lilballe øst for Højvangen



ne vil det være aktuelt, at kloakeringen sker efter den gældende spildevandsplan for henholdsvis bolig eller erhverv.

Afrunding

Det er formålet med dette oplæg at skabe grundlag for en mere afrundet landsbysammenhæng i det kommende lokalplanarbejde.

Det har vist sig nødvendigt allerede på nuværende tidspunkt at kende de planmæssige forudsætninger, da aktuelle ejendomshandler ellers vil kunne foregribe en hensigtsmæssig planlægning i området.

Der er i tidens løb gjort mange tiltag for at fastholde Lilballe midt i et område, der ellers er udlagt til industriformål. For at disse tiltag ikke skal være spildt, vil det være hensigtsmæssigt at sikre en

fastholdelse af eksisterende beboelse i området. Samtidig er det også nødvendigt at skabe de bedst mulige rammer for Lilballes fortsatte eksistens. Det gøres ved at styrke afgrænsningen ind mod industriområderne og få defineret en beskyttet enklave midt i Industri Nord.

Det bør overvejes om de udlagte arealer indenfor Lilballeafgrænsningen skal anvendes til boligformål - af hensyn til en fortætning af

landsbyen - eller om det fortsat skal være reserveret til ikke generende erhvervsfunktioner.

Såfremt landsbyen bliver hensigtsmæssigt afgrænset i forhold til de omkringliggende industriområder kan det blive attraktivt med store boligparceller - en slags hobbylandbrug. Det vil dog ikke være oplagt at tilbageføre området til landzone, eftersom det ligger midt i byzoneområde.

Lilballe vest for Højvangen

