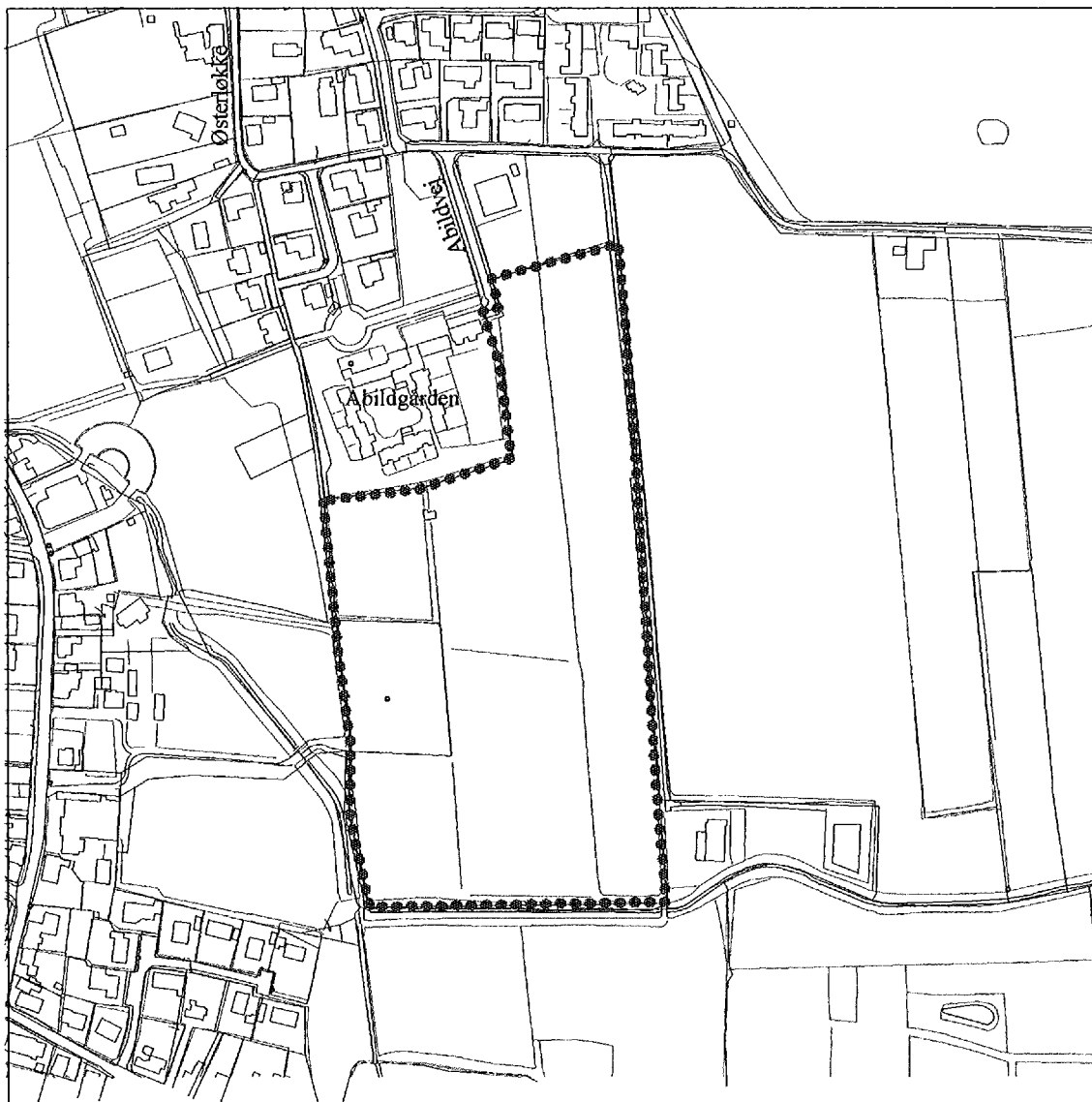




# Kolding Kommune

Lokalplan 0911-23



## Abildvej

- et boligområde ved Kirkestien i Agtrup

0911-23

27. november 2000

## Indhold

### Redegørelse 1

Område 1  
Baggrund 1  
Formål 1  
Eksisterende forhold 2

### Lokalplanens indhold 3

Område 1 3  
Område 2 3  
Område 3 3  
Boligforhold 3  
Trafik 3  
Bebyggelsens fremtræden 3  
Grønne områder 3  
Affaldshåndtering 4  
Økologi i planlægningen 4

### Forhold til anden planlægning 5

Regionplan 5  
Byzone 5  
Kystnærhed 5  
Kirkeomgivelser 5  
Ny natur 5  
Naturbeskyttelse 5  
Grundvand/drikkevand 5  
Kommuneplan 5  
Tillæg til kommuneplan 5  
Forsyning og tekniske anlæg 5  
Spildevandsplan 5  
Varmeforsyningsplan 5  
Vandforsyning 5  
Miljøforhold 6  
Byggeriets omfang og placering 6  
Anlæg af veje og stier 6  
Ledningsanlæg 6  
Arkæologiske fund 6  
Stenalderboplads 6  
Matrikelkort 6  
Kortbilag 1, 2, 3 og 4 7-10

### Bestemmelser 11

§ 1 Formål 11  
§ 2 Område og zonestatus 11  
§ 3 Områdets anvendelse 11  
§ 4 Udstykninger 11  
§ 5 Veje og stier 11  
§ 6 Ledningsanlæg 12  
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 12  
§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 13  
§ 9 Ubebyggede arealer 14  
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 14  
§ 11 Eksisterende bebyggelse 14  
§ 12 Ophævelse af lokalplan 14  
§ 13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder 15

§ 14 Grundejerforening 15

§ 15 Servitutter 15

§ 16 Påtaleret 15

Vedtagelsespåtegning 15

Retsvirkninger 16

## Redegørelse



Foto 1 Et af de smukke poppelhegn, der gennemskærer området

### Område

Lokalplanens område udgør en del af den nordlige side af ådalen langs Binderup Mølleå. Modsat området ligger på den sydlige dalside Sdr. Bjert Kirke.

Området grænser mod nord op mod Sdr. Bjert børnehave og mod boligbebyggelsen Abildgårdens skel. Mod øst grænser området op til jordbrugsarealer og markvejen til Sdr. Bjert rensningsanlæg. Mod syd går grænsen langs Binderup Mølleås gamle tracé. Mod vest grænser lokalplanområdet op til det grønne område og til skellet til Abildgården. Hen over området er et fald på ca. 8 m fra nord til syd. Området er ca. 6,5 ha stort

### Baggrund

Kolding Kommune har siden 1978 ejet området, som blev erhvervet med henblik på fremtidig byvækst. I 1984 vedtog Byrådet en lokalplan, der muliggjorde tæt-lav byggeri i det nu aktuelle lokalplanområde og frem til 100 m fra Binderup Mølleå. En del af dette område er bebygget med bofællesskabet Abildgården. I den sydlige del af området muliggjorde planen opførelse af op til 50 åben lav boliger efter en samlet plan. Dette byggeri er aldrig realiseret.

Siden midten af halvfemserne har Kolding Kommune oplevet en betydelig interesse for at bygge boliger i kommunen. Denne interesse har ikke mindst drejet sig om Agtrup-Sdr. Bjert.

### Formål

Lokalplanens formål er at muliggøre indretning af et nyt haveboligområde i Agtrup på en måde, der tager hensyn til det karakterfulde landskab. Det er ønskeligt, at den kommende bebyggelse udformes med en moderne arkitektonisk kvalitet samtidig med, at der skabes en hensigtsmæssig sammenhæng med det mønster, hvorefter landsbyen er udbygget: Område for område, med hver sine tidstypiske træk.

På fremtidige fællesarealer inde i bebyggelsen og på de fællesarealer, der ligger i områdets yderkant, skal bevaringsværdig, eksisterende beplantning og værdifulde, levende hegn sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje.

Plantagen ned til åen fastholdes som grønt område, plantage med mulighed for frugtavl og eng.



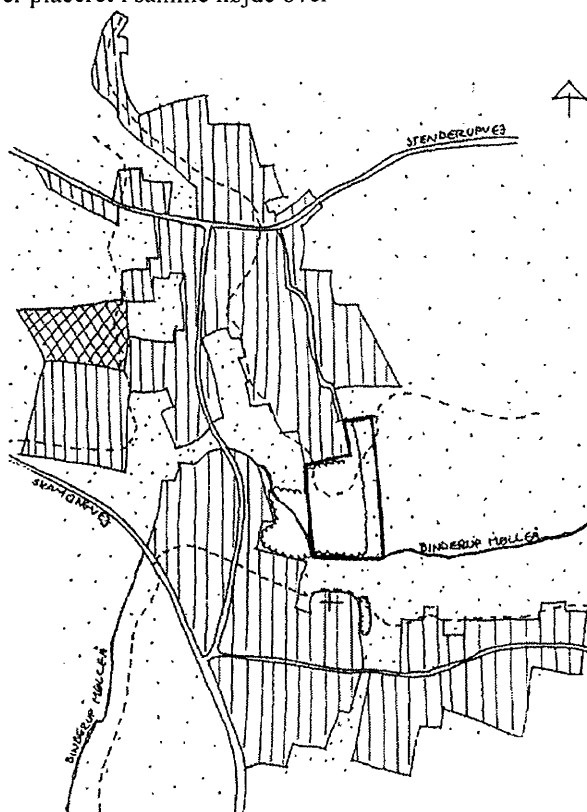
Foto 2 Udsigt mod syd ned over lokalplanområdet. I siderne ses de markante hegn

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet omfatter brakarealer og en gammel æbleplantage, som ikke er i drift længere. Gennem området skærer sig en sti til kirken, markveje og et antal trampede stier. De indgår alle i det færdselsmønster, brugere af området har skabt over tid. Området hører til den sydøstlige udkant af landsbyen Agtrup, som ved Binderup Mølleå er adskilt fra landsbyen Sdr. Bjert. De to landsbyer er i dag sammenvokset flere steder langs åen, og ådalen i den østlige udkant er det eneste element, der skaber en synlig adskillelse. Den sammenvoksede by Agtrup-Sdr. Bjert er karakteriseret ved, at de forskellige bydele er blevet opført i forskellige tidsperioder - bondegårdene, stationsbyen, de forskellige boligområder og senest bofællesskaberne. De enkelte bydele har hver for sig individuelle træk, som indgår i det samlede landsbymiljø.

Det historiske Sdr. Bjert er domineret af Sdr. Bjert Kirke, som ligger frit i terrænet, omgivet af sin kirkegård og kirkegårdsdiget. Flere bygninger i Sdr. Bjert er placeret i samme højde over

havet, nemlig ca. kote 20. Bebyggelsen på Agtrupsiden af ådalen er også placeret ca. kote 20.



Eksisterende forhold. Lodret skravering haveboligområde, krydsskravering industriområde, priksignatur grønt område/naturområde/jordbrugsområde, stiblet streg kote 20, fed streg lokalplanområdet og med blød kontur plantage

## Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet skal i bebygget stand, med friarealer og natupræg, kunne bidrage til en afgrænsning af Agtrups bebyggelse på den nordlige side af ådalen omkring Binderup Mølleå. Gennem byggeriets placering i terrænet sikres, at områdets landskabelige kvaliteter bevares.

Lokalplanens område inddeles i 2 områder: En boligbebyggelse og et grønt område.

**Område 1.** Lokalplanen sikrer mulighed for opførelse af en moderne, tæt-lav boligbebyggelse, der i udformning og materialevalg fremstår med et samlet, selvstændigt udtryk. Bebyggelsen skal opføres som 7 længhuse. Husene skal opføres i 1 eller 1½ etage mod Abildgården og op til 2½ etager/8,5 m ned mod åen med vandret tagryg uden spring.

Lokalplanen sikrer adgang til området fra den sydligste del af Abildvej over en lille ny plads. Adgangsvejen udlægges langs det levende hegn ind mod Abildgården og ender i en vendeplads med beplantning af træer.

Lokalplanen rummer særlige krav om bebyggelsens tilpasning til terræn, idet længerne skal opføres vinkelret på terrænkurverne ud mod ådalen som en særlig tilpasning til det skrånende landskab, udsigten fra Abildgården og nærheden til Sdr. Bjert Kirke, samt til den eksisterende æbleplantage.

**Område 2** er grønt område, som skal have en karakter af delvis uplejet natur til leg, ophold og rekreation og delvis æbleplantage. Arealerne nærmest boligbebyggelsen er fælles friareal hertil, det øvrige grønne område er til glæde for hele landsbysamfundet.

## Boligforhold

Lokalplanen muliggør opførelse af op til 36 tæt-lav boliger i 1-2½ etager opført som en samlet bebyggelse, eventuelt i etaper. Der kan opføres et fælleshus for beboerne i området.

## Trafik

Lokalplanen udlægger fællesstier, der efterhånden som området udbygges kan give sammenhæng med det fælles grønne træk langs Binderup Mølleå, jordbrugsarealerne og idrætsbanerne mod vest. Adgangsvejen og stierne i området tænkes udlagt som privat fællesvej til lav hastighed og som private fællesstier.

## Bebyggelsens fremtræden

Bebyggelse i området skal fremtræde med mur i farvet tegl, eventuelt vand-skuret, hvidmalet tegl eller zink eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur kan tillades og facadepartier kan udføres i glas. Udvendige, mindre bygningsdele, herunder udhængsbrædder og vindskede skal males i farver dannet af hvidt, gråt eller sort. Tage skal være symmetriske sadeltage uden forsætning og med en hældning mellem 30° og 40° og de skal udføres med traditionelle, røde, uglaserede tegl, diagonalt oplagt eternitskifer eller listedækket tagpap, begge tagmaterialer i en grå farve.

Solfangere og solcellepaneler vil eventuelt kunne tillades anvendt, når de gøres til en integreret del af bygningen, og under forudsætning af accept fra Haderslev Stift.

Vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.

## Grønne områder

Det nye boligområde vil med tiden delvis komme til at ligge i en lund af frugttræer med tætte og åbne områder. Lokalplanen giver mulighed for, at der til den enkelte bolig kan indrettes en privat have eller terrasse omgivet af levende hegn eller klippet hæk, som en samlet løsning. Det øvrige terræn omkring boligerne skal være uden hegning.

Den gamle æbleplantage skal i videst muligt omfang bevares som elementer i de fælles friarealer. De eksisterende, levende hegn skal gennem vedligeholdelse sikres som vigtige elementer til markering af områdets opdeling.

Grænerne på skråningen ønskes erstattet med frugttræer, der plantes i et løst mønster. Der udtynnes forstmæssigt til lysninger mellem træerne. Træerne skal stå tæt, så de opfattes som skov eller krat. Der anlægges ikke stier mellem træerne. Efter nogen tid vil stier opstå, hvor der er brug for dem, og de kan derefter færdiggøres af udstykker ved rydning og såning af græs eller udlæg af stenmel.

Binderup Mølleå er besluttet genslynget og der udlægges derfor et område hertil. Ved åen oprettes et naturpræget regnvandsbassin. Omkring dette og langs åen ligger det grønne område som et naturligt engområde med krat af pil og el. Lokalplanen bestemmer, at der ikke må etableres anlæg for færdsel og ophold langs åen af hensyn til plante- og dyrelivet.

Den del af æbleplantagen, der ligger under kote 11 kan ryddes eller afgræsses, så dalstrøget kan opfattes som eng helt ind til byen, se illustration. Den østlige del af område 2 kan ligeledes lades fri for beplantning.



Foto 3 Udsigt fra kirken mod lokalplanområdet

### **Affaldshåndtering**

Lokalplanen anviser placering af affaldsø til restaffald og genbrugsmaterialer. Det er hensigten, at restaffald skal hentes centralt. Dette indebærer, at den enkelte husstand skal aflevere sit restaffald og genbrugsmaterialer ved en affaldsø. Det påhviler ejer eller udstykker at vedligeholde og administrere affaldsøer, indtil en grundejerforening eller anden beboerorganisation er etableret.

### **Økologi i planlægningen og byggeriet**

Lokalplanen angiver, at området skal søges indrettet, så belastningen af miljøet og grundvandet bliver minimal, da området er beliggende i indvindingsområdet for Agtrup-Sdr. Bjert Vandværk.

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

## Forhold til anden planlægning

### Regionplan 1997-2009

#### Byzone

Lokalplanens område er i regionplanen byzone.

#### Kystnærhed

Lokalplanområdet ligger uden for kystnærhedszonen.

#### Kirkeomgivelse

Den sydlige del af lokalplanens område ligger inden for Sdr. Bjert Kirkes fjernomgivelse. Haderslev Stift skal høres i forbindelse med endelig udformning af boligbebyggelsens gavle mod Sdr. Bjert Kirke.

#### Ny natur

Arealerne langs åen er i regionplanen udpeget som ny natur og økologisk forbindelseslinie. Arealerne skal så vidt muligt friholdes for anlæg og aktiviteter, der forringer denne mulighed, jf. regionplanens retningslinie 5.3.

#### Naturbeskyttelse

En del af lokalplanens område ligger inden for 150 m åbeskyttelseslinien for Binderup Mølleå.

I følge naturbeskyttelsesloven må der ikke placeres bebyggelse, campingvogne og lignende eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for en afstand af 150 m fra vandløb, der er registreret med en beskyttelseslinie. Kolding Kommune kan dispensere fra åbeskyttelseslinie i byzone.

Med etablering af et naturpræget regnvandsbassin i lokalplanområdet skabes en ny sø, der vil være beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3.

#### Grundvand/drikkevand

Lokalplanens område er udlagt til område med særlige drikkevandsinteresser.

### Kommuneplan 1998-2009

Kommuneplanen udlægger lokalplanområdet til haveboligområde, åben lav og tæt-lav, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner samt grønt område. Bebyggelsesprocenten må være højst 25 for en ejendom eller for området under ét. Bygningshøjden må være indtil 1½ etage/8,5 m. Der skal udlægges lige så meget opholdsareal, som der opføres etagemeter. Grunde skal have en størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og en facadelængde på mindst 20 m. For området gælder desuden, at ny bebyggelse og anlæg skal tilpasses omgivelserne og at terrænregulering kun må udføres i et mindstemål, så hensyntagen til eksisterende forhold kan gå forud.

Grønt område skal anvendes til friluftsliv som anlæg i form af haver, park, skov og eng og skal friholdes for bebyggelse, med mindre anvendelsen taler for det. Eventuel bebyggelse skal indordnes efter omgivelserne. Området er desuden udlagt som naturområde med ekstensiv pleje og faunapassage.

#### Tillæg til Kommuneplan

Tillæg 14 til Kommuneplan 1998-2009 ændrer grænsen mellem haveboligområde og grønt område og muliggør byggeri i en højde op til 2½ etager/8,5 m. Ved revision af kommuneplanen indarbejdes tillægget.

### Forsyning og tekniske anlæg

#### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er udlagt til separat kloakering og ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Spildevandsplanen åbner mulighed for alternativ bortskaffelse af overfladevand ved infiltration eller lignende.

For at sikre grundvandet/drikkevandsforsyningen mod forurening skal lokalplanområdet forsynes med 2-strengt kloaksystem til afledning af henholdsvis spildevand og regnvand. Afledning af vand fra veje skal ske gennem olieudskiller til regnvandsbassin.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelse om, at der skal etableres et naturpræget regnvandsbassin nord for Binderup Mølleå til opsamling af regnvand fra bebyggelsen i lokalplanområdet.

#### Varmeforsyningsplan

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning, naturgas.

#### Vandforsyning

Lokalplanområdet hører under Agtrup-Sdr. Bjert Vandværks drikkevandsforsyning.

## Miljøforhold

Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald.

## Byggeriets omfang og placering

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

## Anlæg af veje og stier

Alle veje, pladser og stier i området udlægges som private fællesveje, som godkendes af Kolding Kommune. Ved godkendelse af trafik anlæg kan det blive krævet efter anden lovgivning eller administrativ praksis, at trafik anlægges enkelte elementer, bestående af kantlinier, master, standere, bro- og parkeringsanlæg m.v., skal opmåles og registrering skal ske i landskoordinatsystemet.

## Ledningsanlæg

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

## Arkæologiske fund

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens § 26. Forud for byggemodning og byggeri skal der rettes henvendelse til Museet på Koldinghus. Hvis der ved anlægsarbejdet påtræffes fortidsminder skal arbejdet standses, og der skal rettes henvendelse til museet.

## Stenalderboplads

Museet på Koldinghus har gjort opmærksom på, at der befinder sig en stenalderboplads på arealet, og at der desuden ud fra de topografiske forhold kan forventes også at være andre yngre fortidsminder. Museet skal, jf. museumsloven (lov nr. 291 af 6. juni 1984, jf. lov nr. 177 af 1. januar 1990), § 26, have lejlighed til at foretage en arkæologisk undersøgelse forud for byggeri.

Bygherrer i området skal derfor i god tid forud for byggemodning og byggeri træffe aftale med Museet på Koldinghus om afvikling af en arkæologisk undersøgelse

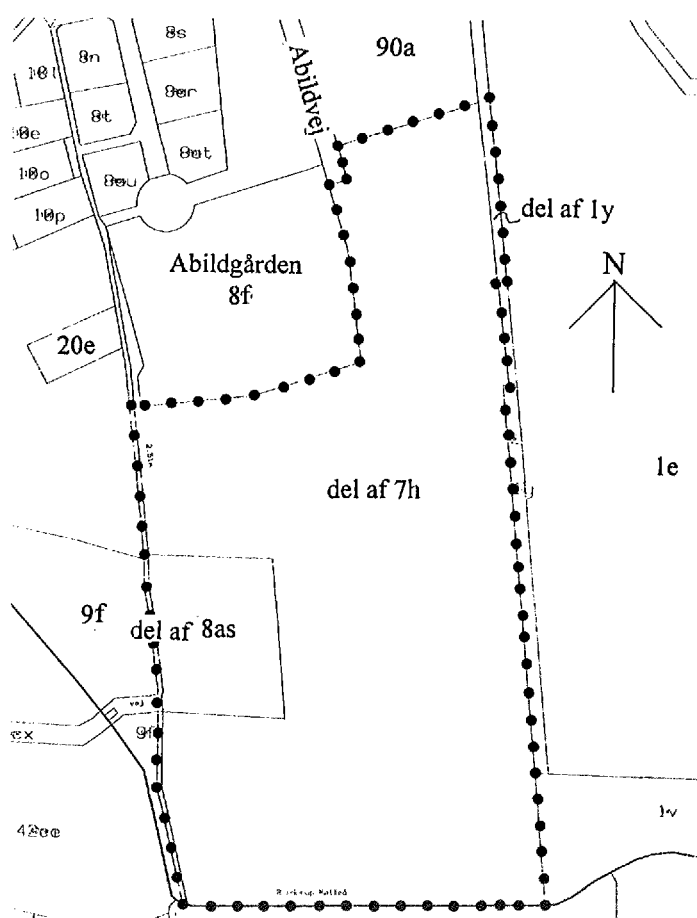
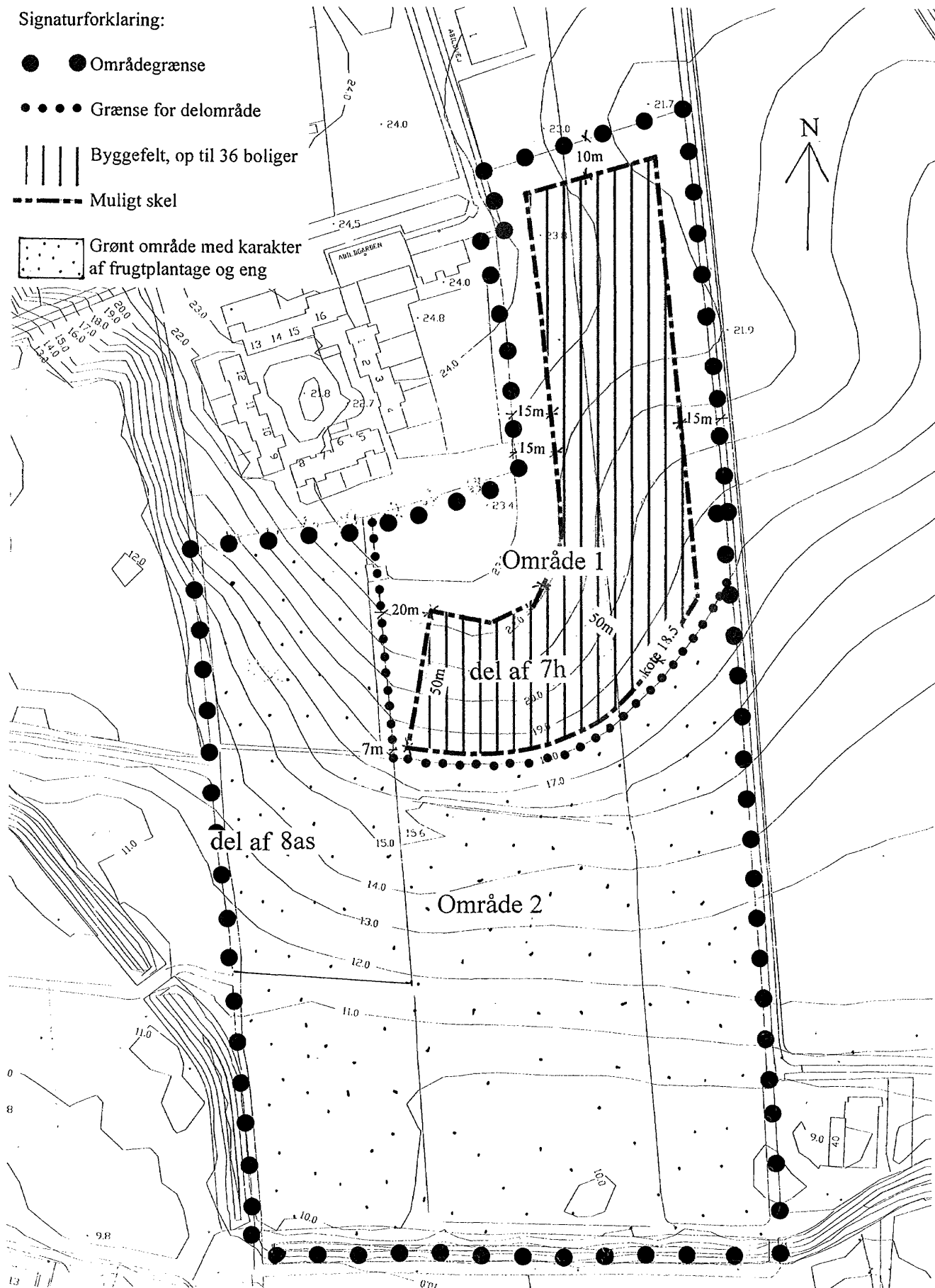


Illustration 1 Matrikelkort

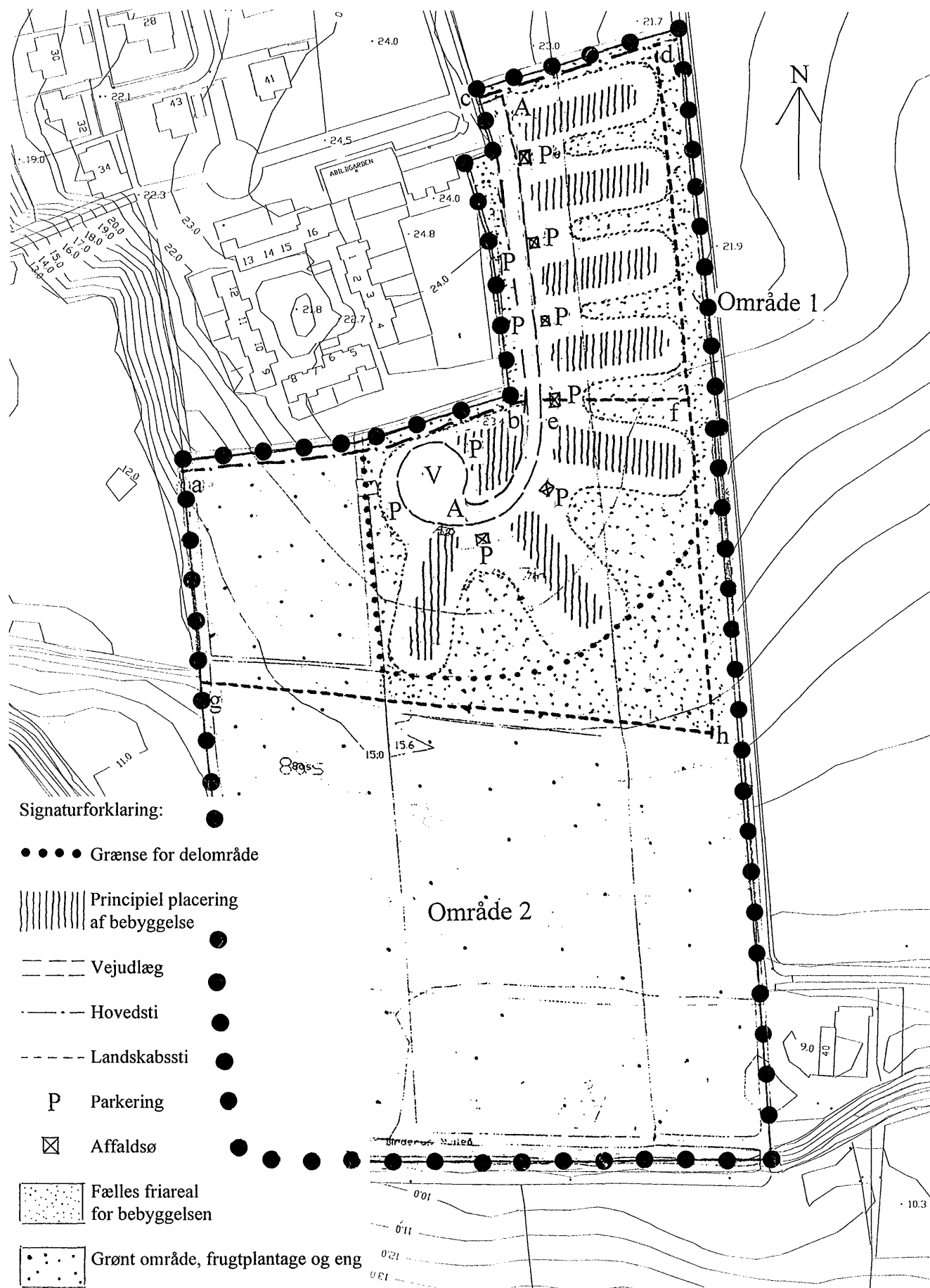


Signaturforklaring:

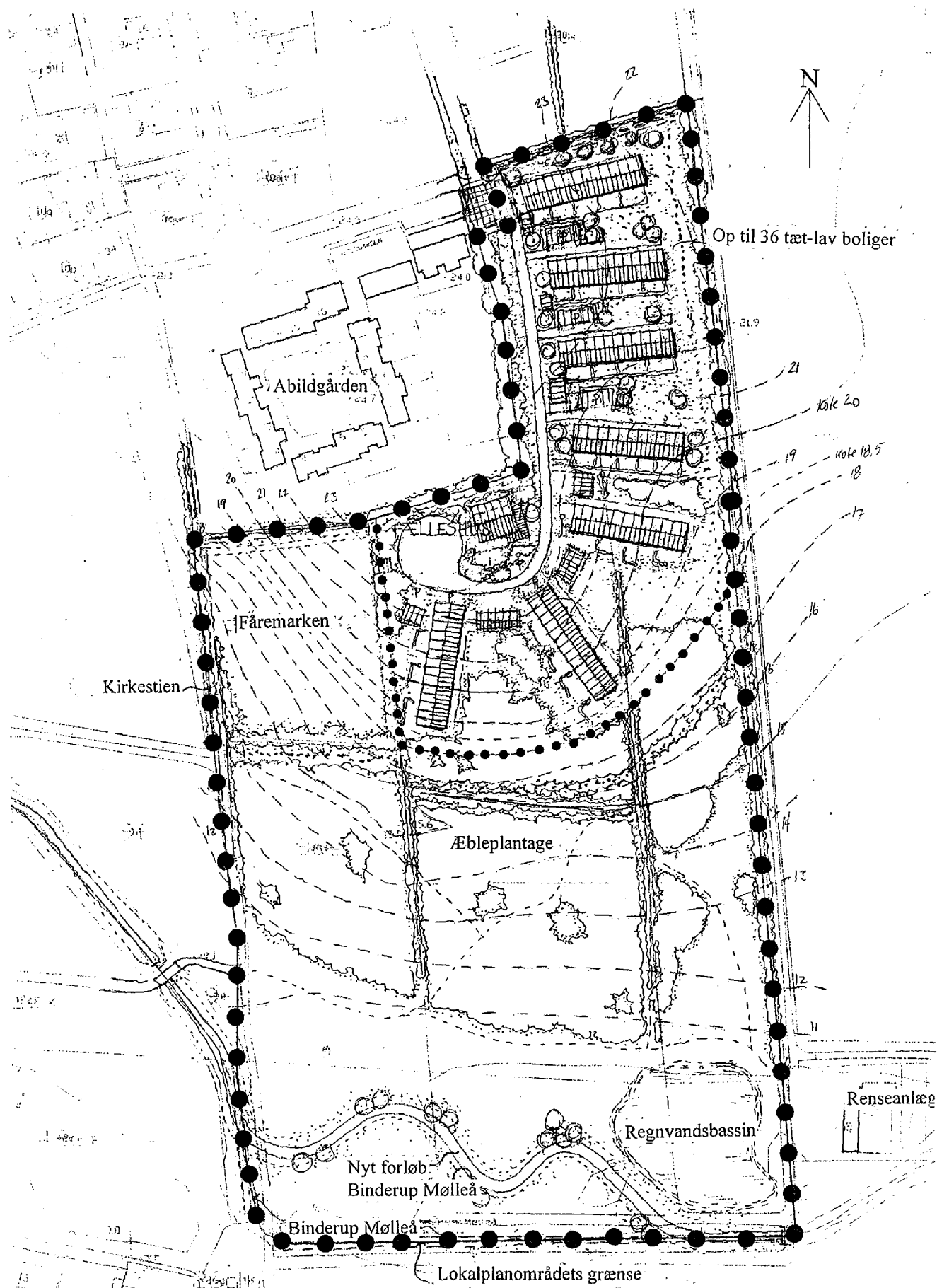
- ● Områdegrænse
- ● ● ● Grænse for delområde
- ||| Byggefelt, op til 36 boliger
- - - - - Muligt skel
- Grønt område med karakter af frugtplantage og eng



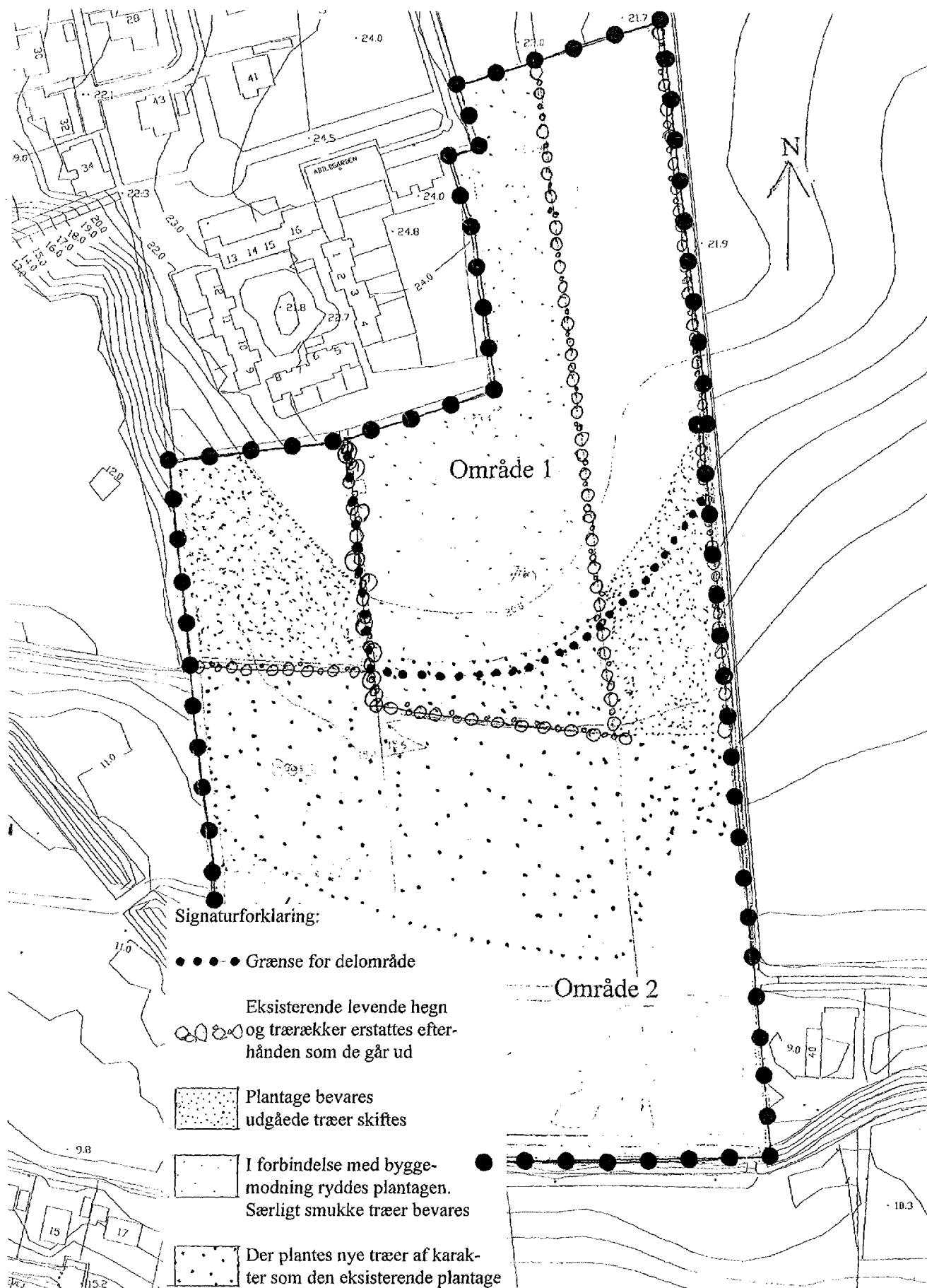
Kortbilag 1 i mål ca. 1:2000 Kortbilaget er bindende for områdeinddeling, byggefelt for boliger, udstykningsprincip i område 2 og grønt område med karakter af frugtplantage og eng



Kortbilag 2 i mål ca. 1:2000 Kortbilaget er bindende for planens hovedprincip. Skitsen kan kun fraviges, hvis der er tale om mindre betydende fravigelser, der ikke berører planens hovedprincip



Kortbilag 3 i ca. mål 1:2000 Illustrationsplan - et eksempel på en mulig bebyggelse inden for rammerne af kortbilag 1 og 2 med tilhørende bestemmelser



Kortbilag 4 i ca. mål 1:2000 Bindende principskitse for beplantningsforhold. Skitsen kan kun fraviges, hvis der er tale om mindre betydende fravigelser, der ikke berører planens hovedprincip

## Bestemmelser

Med hjemmel i Lov om planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er beskrevet i §2:

### §1 Formål

Lokalplanens formål er

- at skabe mulighed for opførelse af en tæt-lav boligbebyggelse i den nordlige del af lokalplanområdet
- at bebyggelsen opføres med op til 36 boliger fordelt på 7 ens længer tilpasset terrænet, med vandret tagryg og i en højde ikke over 2½ etage/8,5 m
- at friholde lokalplanområdet mod vest og syd for bebyggelse
- at området bliver udformet således, at der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer bliver sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs
- at områdets karakter af vild natur og plantage fastholdes
- at fælles friarealer fremstår naturpræget, for derved at mindske behov for energiforbrugende eller giftig vedligeholdelse.

### §2 Område

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende ejendomme: Del af matr. nr. 7h og del af matr. nr. 8as, Agtrup by, Sdr. Bjert. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 7. maj 1999 udstykkes fra den nævnte ejendom.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i område 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

### §3 Områdets anvendelse

- 3.1 **Område 1** må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse, tæt-lav boligbebyggelse, og bebyggelsen må kun bestå af op til 36 haveboliger og tilhørende fælleshus.
- 3.2 **Område 2** må kun anvendes til grønt område, som fælles friareal, plantage, eng, græsning og anden jordbrugsaktivitet samt til økologisk spredningskorridor. Arealet reserveres samtidig til redningsberedskabsformål.
- 3.3 Der kan tillades opstilling af varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til den kollektive varmforsyning.

### §4 Udstykninger

- 4.1 Inden for område 1 må grunde ikke udstykkes med mindre størrelse end 150 m<sup>2</sup> og mindre facadelængde end 8 m.
- 4.2 Inden for område 2 kan udstykning af fælles friareal til bebyggelsen i område 1 ske i princippet som vist på kortbilag 1.

### §5 Veje og stier

- 5.1 Areal til ny vej, stier og vendeplads udlægges i princippet som vist på kortbilag 2, uden knæk men med kurvet forløb. Vej, stier og vendeplads må ikke anlægges nærmere eksisterende, levende hegn end 5 m.
- 5.2 Adgangsvejen A-A udlægges fra den østlige afgrænsning af Abildvej i en bredde af 8 m. Vejen anlægges i en bredde af højst 5 m, som en adgangsvej til lav kørehastighed, med største afstande mellem fartdæmpere på 25/50 m svarende til referencehastighed 10-20 km/timen.
- 5.3 Hovedstierne a-b og c-d udlægges i 5 m's bredde - som dobbeltrettede fællesstier til kombineret gang- og cykeltrafik. Hovedstier befæstes i 2,5 m's bredde. Stier anlægges i øvrigt med belægning velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede og udføres med ledelinier velegnede for blinde og svagtsende.

- 5.4 Landskabsstierne e-f, d-h og g-h udlægges i en bredde af 3 m.
- 5.5 Der udlægges areal til en ven-deplads V.
- 5.6 Parkering udlægges som per-sonbilparkering på samlede arealer, i princippet som vist på kortbilag 2. Parkering udlægges med 1½ p-plads pr. bolig. Til fælleshuset udlægges 10 parke-ringspladser.
- 5.7 Anhængere og lystbåde med op til 1,80 m højde kan tillades op-stillet på dertil indrettede plad-ser, men bag visuelt lukket hegn.

## §6 Ledningsanlæg

- 6.1 Elledninger til forsyning må alene fremføres som jordkabler.
- 6.2 Der skal afgives plads til nød-vendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.
- 6.3 Der skal etableres et fælles TV-og radioantenneanlæg for om-rådet - eller området skal til-knyttes et eksisterende fælles-antenneanlæg
- 6.4 Fra nyetableret eller eksisteren-de fællesantenneanlæg skal der etableres ledninger til den en-kelte bolig. På området eller på de enkelte parceller må ikke etableres synlige sende- eller modtagerantennen.
- 6.5 Ny bebyggelse skal indrettes med et varmeanlæg (vandbærende anlæg, lav tem-peratur), der er forberedt for til-slutning til det kollektive for-syningsnet.
- 6.6 Afledning af overfladevand skal ske til naturpræget regn-vandsbassin i område 2, med en placering i princippet som vist på kortbilag 3.
- 6.7 Bebyggelse skal respektere fælleskloakker. Bebyggelse skal opføres i en afstand af mindst 2 m fra den enkelte led-nings midtlinie.

## §7 Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1 Område 1

- 7.1.1 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for området som helhed.
- 7.1.2 Bebyggelse må kun opføres efter projekt til samlet opførelse af indtil 7 længehuse med med op til i alt 36 boliger og fælles-hus i overensstemmelse med den på kortbilag 2 bindende principskitse.
- 7.1.3 Beboelsesbygninger må kun opføres inden for det på kort-bilag 1 viste byggefelt. Bygnin-gerne skal opføres i princippet vinkelret på terrænkoterne, med gavlen parallelt med vejen og med en indbyrdes afstand på mindst 20 m mellem modståen-de facader.
- 7.1.4 Mod vej skal alle beboelses-bygninger opføres med samme tværprofil, men etagehøjden vil kunne afviges.
- 7.1.5 Beboelsesbygningers byg-ningshøjde må mod vejen A-A må ikke overstige 1½ etage/8,5 m, eventuelt udført med trem-pel. Bygningshøjden mod vej skal være den samme for hele boligbebyggelsen. De 4 nord-ligste boligbebyggelser skal ha-ve samme bygningshøjde. For de 3 sydligste boligbebyggelser gælder, at bygningshøjden intet sted må overstige 2½ etage/8,5 m over eksisterende terræn.
- 7.1.6 Fælleshus må kun opføres mellem adgangsvej og Abild-gården, matr. nr. 8f, Agtrup by, Sdr. Bjert, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3.

7.1.7 Sokkelhøjden på bygninger må højst være 0,5 m over nuværende terræn.

7.1.8 Garager, carporte og udhuse må ikke opføres nærmere lokalplanområdets grænse end 4 m.

7.1.9 Tage på beboelsesbygninger skal være symmetriske sadeltage uden valm. Taghældning skal være mellem 30° og 40°. Tagryg skal være uden forsætning på den enkelte bygning.

7.1.10 Tage på garager og carporte skal enten være symmetriske sadeltage med en hældning ikke over 30°, have en krum form eller have ensidig taghældning ikke over 30°.

## 7.2 Område 2

7.2.1 Der kan i området tillades opført op til 2 bygninger til opbevaring af redskaber og til ly for dyr. Bygningsstørrelse må ikke overstige 15 m<sup>2</sup> og bygningshøjde må ikke overstige 3,5 m. Bygningerne skal placeres nord for kote 14 i en afstand af højst 4 m fra eksisterende, levende hegn vist på kortbilag 4, principiel beplantningsplan.

## §8 Bebyggelsens ydre fremtræden

### 8.1 Område 1

8.1.1 Tage og facader i lokalplanområdet skal fremstå i ensartet materiale- og farvesammensætning. Et allerede etableret, ensartet præg af materialer i det enkelte område skal respekteres af hensyn til helheden.

8.1.2 Til udvendige bygningssider skal anvendes umalet tegl, der eventuelt ufarvet vandskuret eller pudset, zink eller træ. Facadepartier kan udføres i glas. Udvendige, mindre bygningsdele, herunder udhængsbrædder og vindskeder må kun fremtræde i farver dannet af hvidt, gråt eller sort. Til døre, vinduesrammer, skodder, og lignende mindre bygningsdele kan dog også andre farver anvendes.

8.1.3 Som tagmateriale skal anvendes grå plan eternit, grå bølgeeternit, røde uglaserede traditionelle tegl eller listedækket tagpap, grå eller sort. Plastplader må ikke anvendes.

8.1.4 På tagflader må blanke reflekterende tagmaterialer kun anvendes til tagvinduer, solfangere og solceller og disse anlæg skal indgå som en del af tagfladen.

8.1.5 Garager, carporte og udhuse kan eventuelt udføres i træ og skal i øvrigt gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse.

### 8.2 Område 2

8.2.1 Bygninger skal opføres af træ med beklædning udført som klinkbeklædning. Træværket må farvesættes i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarverne (okker, terra di siena, umbra, engelsk- rødt, dodenkop) eller disse sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

## §9 Ubebyggede arealer

### 9.1 Område 1

- 9.1.1 Opholdsarealet skal mindst svare til 100 procent af boligarealet.
- 9.1.2 Ubebyggede arealer må kun anvendes som kørevej, stier, parkeringsplads, terrasse, fælles eller privat opholdsareal og affaldsø. Arealerne skal beplantes eller befæstes. Henlæggelse af materiale eller materiel må kun finde sted på visuelt tæt heggede arealer.
- 9.1.3 Arealer vist med priksignatur på kortbilag 2 skal udlægges til fælles opholds- og legearealer og anlægges således, at de kan vedligeholdes uden anvendelse af kunstgødning og pesticider. Arealerne mod grænsen til område 2 skal have karakter af frugtplantage eller overdrev. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet og etableres i takt med byggeriet og vedligeholdes af grundejerforening.
- 9.1.4 Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål. Eksisterende terræn skal lades ureguleret i en afstand af mindst 1 m fra skel mod fællesareal. Terrænregulering skal begynde og slutte jævnt afrundet, med radius mindst 7 m.
- 9.1.5 Til den enkelte bolig må indrettes hegnet underum på højst 100 m<sup>2</sup>. Den øvrige grund må ikke indhegnes, men skal henligge med græs og solitære træer og buske.
- 9.1.6 Hegn om private underum skal plantes af grundejeren - som hæk af bøg mod vej, sti og fællesarealer - og mindst 30 cm bag skel. Hegn skal vedligeholdes ensartet.

- 9.1.7 Affaldsøer skal indrettes i forbindelse med vejareal, i princippet som vist på kortbilag 2.

### 9.2 Område 2

- 9.2.1 Området skal henligge som overdrev og frugtplantage og anlægges således, at det kan vedligeholdes uden anvendelse af kunstgødning og pesticider.
- 9.2.2 Der kan tillades etableret et naturpræget regnvandsbassin med tilhørende tekniske anlæg nord for Binderup Mølleå, med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.

### 9.3 Område 1 og 2

- 9.3.1 Eksisterende beplantning og beplantningsforhold - herunder levende hegn, træer og urtevekst, der er markeret med særlig signatur på kortbilag 4 - skal bevares urørt på sin jordoverflade og skal beskyttes ved indhegning ført i krones drypkant, indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.
- 9.3.2 På adgangsvejen skal belysning fremstå med armaturer som Københavnerarmaturer på master indtil 5 m høje.
- 9.3.3 Der skal opsættes belysning langs hovedstierne a-b og c-d, som Albertslund mini på master indtil 3 m høje eller som lav, afskærmet belysning, ikke over 1 m's højde.
- 9.3.4 På landskabsstierne e-f, d-h og g-h kan tillades opsat lav, afskærmet belysning, ikke over 1 m's højde.

## §10 Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er
- etableret vejtilslutning til Abildvej, i princippet som vist på kortbilag 2 og 3 og efter nærmere godkendt projekt
  - fælles opholds- og parkeringsarealer
  - fællesantenneanlæg eller tilslutning til fællesantenneanlæg for den pågældende bebyggelse
  - anlæg til opbevaring for renovation og genanvendeligt materiale

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

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

## §11 Eksisterende bebyggelse

*Ingen bestemmelser.*

## §12 Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 0911-2B ophæves for ejendommene: Del af matr. nr. 7h og del af matr. nr. 8as, Agtrup by, Sdr. Bjert, der er nævnt i §2.1. Lokalplan 0911-2B blev vedtaget af Kolding Byråd den 17.9.1984.



### §13 Eventuelle tilladelser og dispensationer fra andre myndigheder

- 13.1 Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse at Vejle Amt godkender udledning af overfladevand fra bebyggelsens regnvandsbassin til Binderup Mølleå.
- 13.2 Det er en forudsætning for gennemførelse af byggearbejdet, at Haderslev Stift skal godkender udformningen af bebyggelsens gavle mod Sdr. Bjert Kirke.

### §14 Grundejerforening

- 14.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område 1. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilstødende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet tilslutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.2 Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkerens foranstaltning, senest når en tredjedel af grundene er bebyggede. På mødet vælges en arbejdsgruppe, som skal forestå udarbejdelse af forslag til vedtægter samt afholdelse af stiftende generalforsamling senest 3 måneder efter.

- 14.3 Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Byrådet. Foreningens vedtægt skal godkendes af Byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af Byrådet.
- 14.4 Enhver grundejer er forpligtet til selv, eller ved repræsentation af et familiemedlem over myndighedsalderen, at modtage valg til arbejdsgruppen og/eller bestyrelsen. Ved det forberedende møde kan udstykkeren, eller kommunen, om nødvendigt selv udpege medlemmerne til arbejdsgruppen.
- 14.5 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelse af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 14.6 Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på samt drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i § 5, 6 og 9. Tilskødnings skal ske, når grundejerforening er dannet og for dennes regning. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 14.7 Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

### §15 Servitutter

*Ingen bestemmelser*

### §16 Påtaleret

Kolding Byråd har påtaleret om overholdelse af lokalplanen.

### VEDTAGELSESPÅTEGNIG

Lokalplanforslaget vedtoges endeligt.  
(SAG NR.: 00.70.14)

KOLDING BYRÅD,  
den 27. november 2000  
Per B. Andersen

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til §2 tinglyst på matr. nr. 7h og 8as Agtrup By, Sdr. Bjert.

Lokalplan 0911-2B tinglyst den 2. oktober 1984 begæres afløst på matr. nr. 8as og delvis afløst på matr. nr. 7h (fjernes ikke) Agtrup By, Sdr. Bjert.

Kolding, den 7. december 2000  
Jens Kr. Petersen  
Landinspektør

Retten i Kolding  
Tinglysningsafdelingen  
Akt. nr.: I 766  
Påtegning på byrde  
Vedrørende matr. nr. 7h m.fl., Agtrup By, Sdr. Bjert  
Ejendomsejer: Kolding Kommune m.fl.  
Lyst første gang den: 08.12.2000 under nr. 24649  
Senest ændret den: 08.12.2000 under nr. 24649  
Retten i Kolding den 11.12.2000  
Marianne Ravn

Retten i Kolding  
Tinglysningsafdelingen  
Akt. nr.: TI 209  
Påtegning på byrde  
Vedrørende matr. nr. 42cx m.fl., Sdr.  
Bjert By, Sdr. Bjert  
Ejendomsejer: Kolding Kommune  
Lyst første gang den: 02.10.1984  
under nr. 22175  
Senest ændret den: 08.12.2000 under  
nr. 24648  
Aflyst i Tingbogen den 08.12.2000  
Retten i Kolding den 11.12.2000  
Marianne Ravn

Retten i Kolding  
Tinglysningsafdelingen  
Akt. nr.: I 766  
Påtegning på byrde  
Vedrørende matr. nr. 7h m.fl., Agtrup  
By, Sdr. Bjert  
Ejendomsejer: Kolding Kommune  
m.fl.  
Lyst første gang den: 08.12.2000  
under nr. 24769  
Senest ændret den: 08.12.2000 under  
nr. 24769  
Retten i Kolding den 11.12.2000  
Marianne Ravn

Retten i Kolding  
Tinglysningsafdelingen  
Akt. nr.: TI 209  
Påtegning på byrde  
Vedrørende matr. nr. 42cx m.fl., Sdr.  
Bjert By, Sdr. Bjert  
Ejendomsejer: Kolding Kommune  
Lyst første gang den: 08.12.2000  
under nr. 24769  
Senest ændret den: 08.12.2000 under  
nr. 24770  
Retten i Kolding den 11.12.2000  
Marianne Ravn

## Retsvirkninger

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

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

*Alle har mulighed for at fremsætte , bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.*

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

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

*Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.*

*Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, jf. Planlovens §31, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.*

*Den eksisterende, lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg der er indeholdt i planen.*

*Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved en ny lokalplan.*