



## Ved Banggård

- et haveboligområde i landsbymiljø

26. februar 2007

## **Indhold**

### Indledning 4

Lokalplanområdets beliggenhed 4

Baggrund og formål 5

### Bestemmelser 6

§ 1 Formål 6

§ 2 Område (og zonestatus) 6

§ 3 Områdets anvendelse 7

§ 4 Udstykninger 8

§ 5 Veje, stier og parkering 9

§ 6 Ledningsanlæg 11

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering 12

§ 8 Bebyggelsens ydre fremtræden 13

§ 9 Ubebyggede arealer 14

§ 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse 17

§ 11 Bevaring af bebyggelse 17

§ 12 Ophævelse af lokalplan 17

§ 13 Grundejerforening 18

§ 14 Servitutter 19

§ 15 Påtaleret 19

### Vedtagelsespåtegning 20

Retsvirkninger 22

### Redegørelse 23

Eksisterende forhold 23

Lokalplanens indhold 24

Områdets disponering 25

Anvendelse 26

Udstykning 26

Trafik 27

Bebyggelsens omfang 27

Bebyggelsens fremtræden 27

Grønne områder 27

Beskyttelse af beplantning 27

Forudsætninger for ibrugtagen 28

Grundejerforening 28

Affaldshåndtering 28

Miljøforhold 28

Økologi i planlægning og byggeri 28

Agenda 21 – naturmiljøvurdering 28

Forhold til øvrig planlægning for området	29
Regionplan 2005	29
Kystnærhed	29
Grundvand	29
Trafik	29
Miljøforhold	29
Kommuneplan 2001-2009	30
Hovedstruktur	30
Rammedel	30
Forudsætningsdel (- rekreativ politik)	31
Zonestatus	31
Spildevandsplan	31
Vandforsyning	31
Naturforhold	31
Varmeplan 2002	31
Tilladelser m.v. fra andre myndigheder	32
Ophævelse af landbrugspligt	32
Vejanlæg m.m.	32
Øvrige forhold	32
Ledningsanlæg	32
Byggeriets omfang og placering	32
Arkæologiske og fossile fund	32



## Indledning

### Lokalplanområdets beliggenhed



Lokalplanens område er umiddelbart øst for landsbyen Nr. Bjert ved Rytterskolevej og Drejensvej. Området omfatter i alt cirka 2,3 ha og ligger i landzone.

Området er et mindre byudviklingsområde, der er omfattet af funktionsområde 05 Fynsvej – Nr. Bjert – Strandhuse i rammedelen i Kommuneplan 2001-2009. Det er en sydøstlig del af enkeltområde 0531 Nr. Bjert og udlagt til haveboligområde.

## **Baggrund og formål**

Baggrunden for at udarbejde lokalplanen er et ønske om at opføre nye boliger i tilknytning til Nr. Bjert.

Som grundlag for opstart af lokalplanlægningen er udarbejdet forslag til helhedsplan, der analyserer hvordan byudviklingsområdet kan indgå i større sammenhæng i Nr. Bjert samt forslag til bebyggelsesplan.

Formålet med lokalplanen er at sikre mulighed for opførelse af åben-lav haveboligbebyggelse, og sikre et grønt område i tilknytning hertil. Bebyggelsesplanen skal sikre en overordnet helhed, således at landsbyens åbne karakter og kontakt til landskabet bevares. Samtidig er det hensigten at sikre den fremtidige anvendelse til boliger mod støj ved at tillade etablering af støjafskærmende foranstaltninger samt at fastholde den grønne karakter og udstrækningen af den eksisterende boligejendom i lokalplanens område.

Områdets levende hegn sikres mulighed for fortsat vækst ved sædvanlig pleje. Beplantningernes drypkantzone og vækstzone sikres også mod indtrængen under anlægs- og byggeaktivitet i området.

Den vestlige del af lokalplanområdet får vejadgang til Rytterskolevej. Den østlige del får vejadgang fra Drejensvej mod nord. Der skal sikres stiforbindelse mellem Rytterskolevej i vest og Drejensvej i øst.

## Bestemmelser

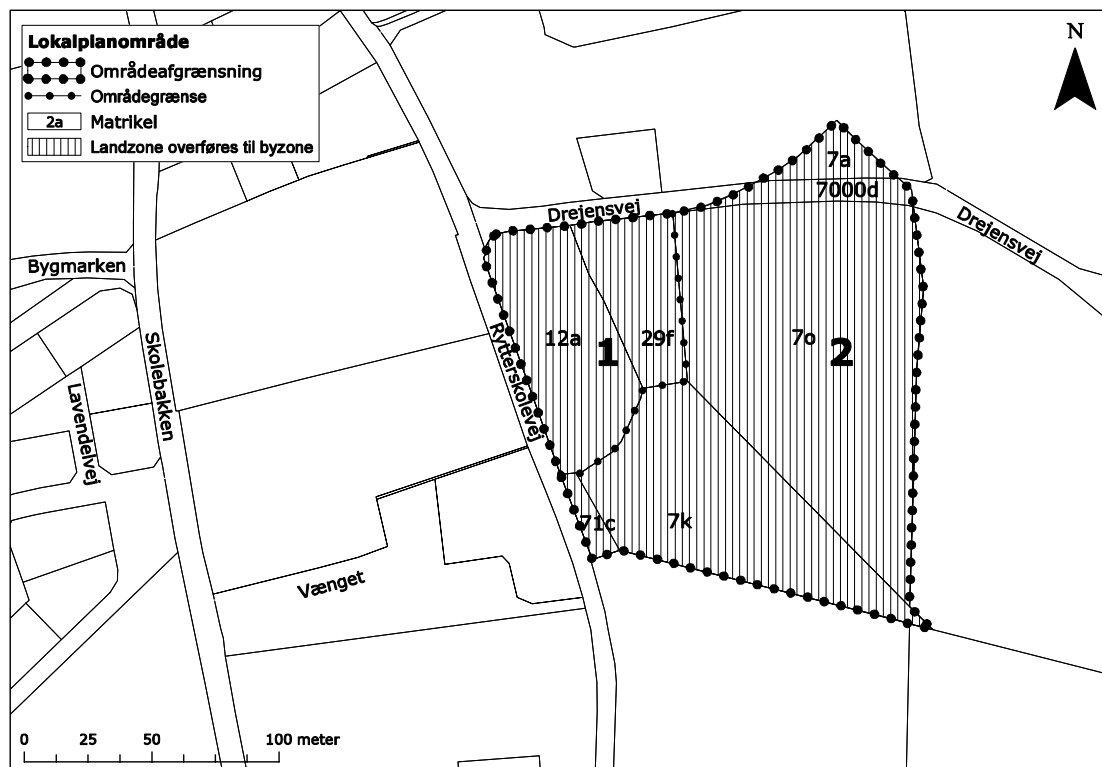
I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det område, der er nævnt i § 2:

### § 1 Formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge området til haveboligformål med åben-lav boligbebyggelse
- at sikre en samlet bebyggelsesplan for område 2, således at landsbyens åbne karakter og kontakt til landskabet bevares
- at udlægge fælles grønne friarealer i et bånd fra Rytterskolevej til Drejensvej, samt en grøn landsbykant mod øst i område 2
- at fastholde matrikel nr. 29f Nr. Bjert By, Nr. Bjert i sin nuværende udstrækning, bebyggelses- og beplantningsstruktur for at sikre landsbymiljøet
- at området bliver udformet, så der ved placering af bebyggelse og udformning af friarealer bliver sikre trafikforhold og gode opholdsmuligheder udendørs
- at bevare værdifulde, levende hegn ved sædvanlig pleje og fornyelse, og at sikre at hegn om ejendomme kun er levende hegn
- at sikre at ekstern støj ikke overstiger de vejledende grænseværdier for boligbebyggelsen.

### § 2 Område (og zonestatus)



Kortbilag 1: Matrikelkort med afgrænsning af lokalplanens område, opdeling af lokalplanens område i område 1 og 2, samt areal der overføres fra landzone til byzone

## 2.1

Lokalplanområdet afgrænses mod vest af Rytterskolevej, mod nord og øst af Drejensvej og Drejensvejs forlægning samt mod syd af ejendommen Banggård.

Lokalplanområdets afgrænsning er vist på kortbilag 1 og omfatter ejendommene med følgende matrikelnumre: 7k, 7o, 12a, 29f, 71c og del af 7a Nr. Bjert By, Nr. Bjert samt del af umatrikuleret vejareal 7000d og alle parceller, der efter den 19. juni 2006 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

## 2.2

Lokalplanens område opdeles i områderne 1 og 2 som vist på kortbilag 1.

## 2.3

Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det under § 2.1 nævnte område, som på kortbilag 1 er vist med en lodret, tæt skravering, fra landzone til byzone.

# § 3 Områdets anvendelse

## 3.1

### Område 1

### 3.1.1

Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav haveboligbebyggelse med maksimalt 5 boliger inklusive den eksisterende bolig.

## 3.2

### Område 2

### 3.2.1

Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav haveboligbebyggelse med maksimalt 12 boliger med tilhørende fællesfaciliteter og grønne arealer.

### 3.2.2

Det grønne område der udlægges i område 2, som vist på kortbilag 3, skal friholdes for bebyggelse udover de i § 9.1.7 nævnte støjafskærmende foranstaltninger, og området må kun anvendes til grønt område.

## 3.3

### Generelt

### 3.3.1

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse.

### 3.3.2

På hver ejendom må kun opføres eller indrettes én bolig.

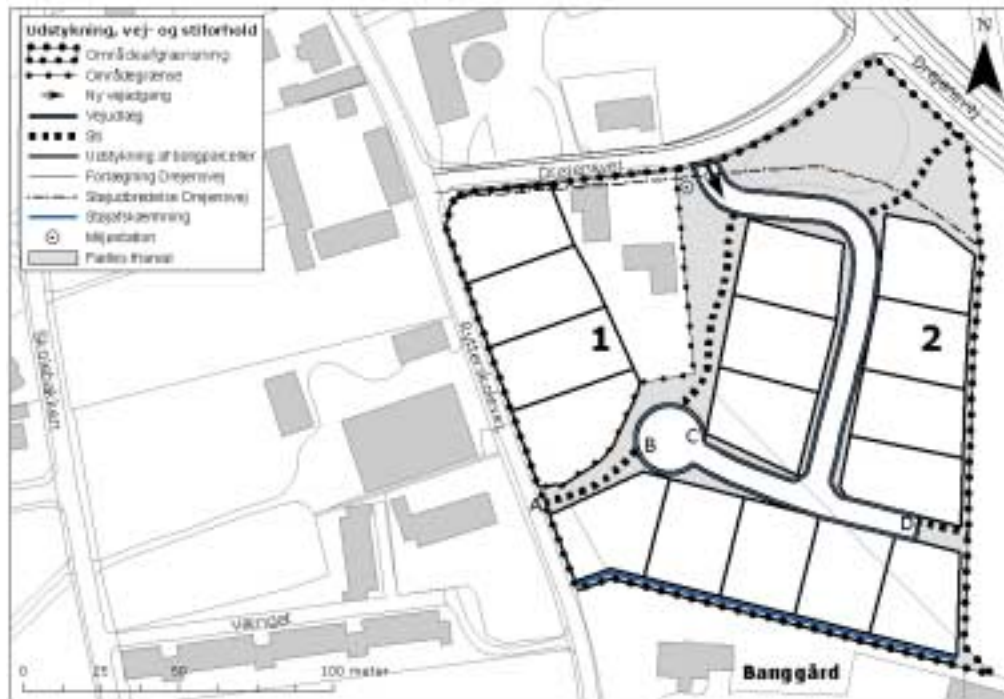


### 3.4

Inden for området kan tillades opført transformerstation til områdets forsyning. Ligeledes tillades anlæg af regnvandsbassin, opførelse af kloakpumpestationer og andre teknikbygninger til områdets forsyning.

Der kan tillades opstilling af en varmecentral, men kun midlertidigt, indtil området får permanent tilslutning til kollektiv varmforsyning.

## § 4 Udstykninger



Kortbilag 2: Udstykningsplan samt vej- og stifterhold

### 4.1

Grunde i lokalplanens område må kun udstykkes med en størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og højst 1.000 m<sup>2</sup> og i overensstemmelse med udstykningsplanen vist på kortbilag 2.

### 4.2

Uanset bestemmelserne i § 4.1 skal matrikel nr. 29f Nr. Bjert By, Nr. Bjert, fastholdes som eksisterende. Yderligere udstykning af ejendommen må ikke finde sted.

### 4.3

Uanset bestemmelserne i §§ 4.1 og 4.2 tillades udstykning til bygninger og anlæg nævnt i § 3.4.



*Illustrationsplan: Eksempel på ny bebyggelse i lokalplanens område samt eksisterende bebyggelse i og omkring området*

## § 5 Veje, stier og parkering

### 5.1

#### Område 1

##### 5.1.1

Overkørsler til nye parceller må kun etableres fra Rytterskolevej.

##### 5.1.2

Overkørsel til eksisterende boligejendom skal fastholdes som eksisterende.

### 5.2

#### Område 2

##### 5.2.1

Vejadgang må kun etableres til Drejensvej som angivet på kortbilag 2.

#### 5.2.2

Ved vejtilslutning til Drejensvej pålægges oversigtsareal svarende til 2,5 meter x 100 meter.

Ved T-kryds fra Drejensvejs tilslutning til Drejensvejs forlægning pålægges oversigtsareal ved cykelsti svarende til 2,5 meter x 25 meter.

#### 5.2.3

Areal til boligvej udlægges med beliggenhed som vist på kortbilag 2.

Boligvejen udlægges som privat fællesvej i en bredde af mindst 8 meter mellem modstående vejskel. Vejen befæstes i 5,5-6 meters bredde, og anlægges som adgangsvej i meget lav hastighedsklasse eller som opholds- og legeområde i medfør af færdselslovens § 40.

#### 5.2.4

Areal til stier udlægges med beliggenhed som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges som kombinerede gang- og cykelstier i en bredde af 5 meter, og befæstes i 2-3 meters bredde. Stierne skal anlægges med fast belægning af stenmel og være velegnet for kørestolsbrugere og gangbesværede.

Stien på strækning A til B udlægges som boligsti, øvrige stier udlægges som naturstier. En natursti fra vejafslutning D tillades etableret via opholds- og legearealet gennem beplantningsbæltet under forudsætning af, at stien indgår i et sammenhængende rekreativt stisystem i det åbne land.

#### 5.2.5

På boligvejen skal strækning C til D vist på kortbilag 2 være uden overkørsler til de tilgrænsende parceller mod nord.

### 5.3

#### Generelt

#### 5.3.1

Til den enkelte ejendom må kun anlægges én overkørsel i en bredde af højst 5 meter.

#### 5.3.2

På den enkelte ejendom skal udlægges minimum 2 parkeringspladser som personbilkøretøj. Garage og carport kan udgøre én af de 2 parkeringspladser.

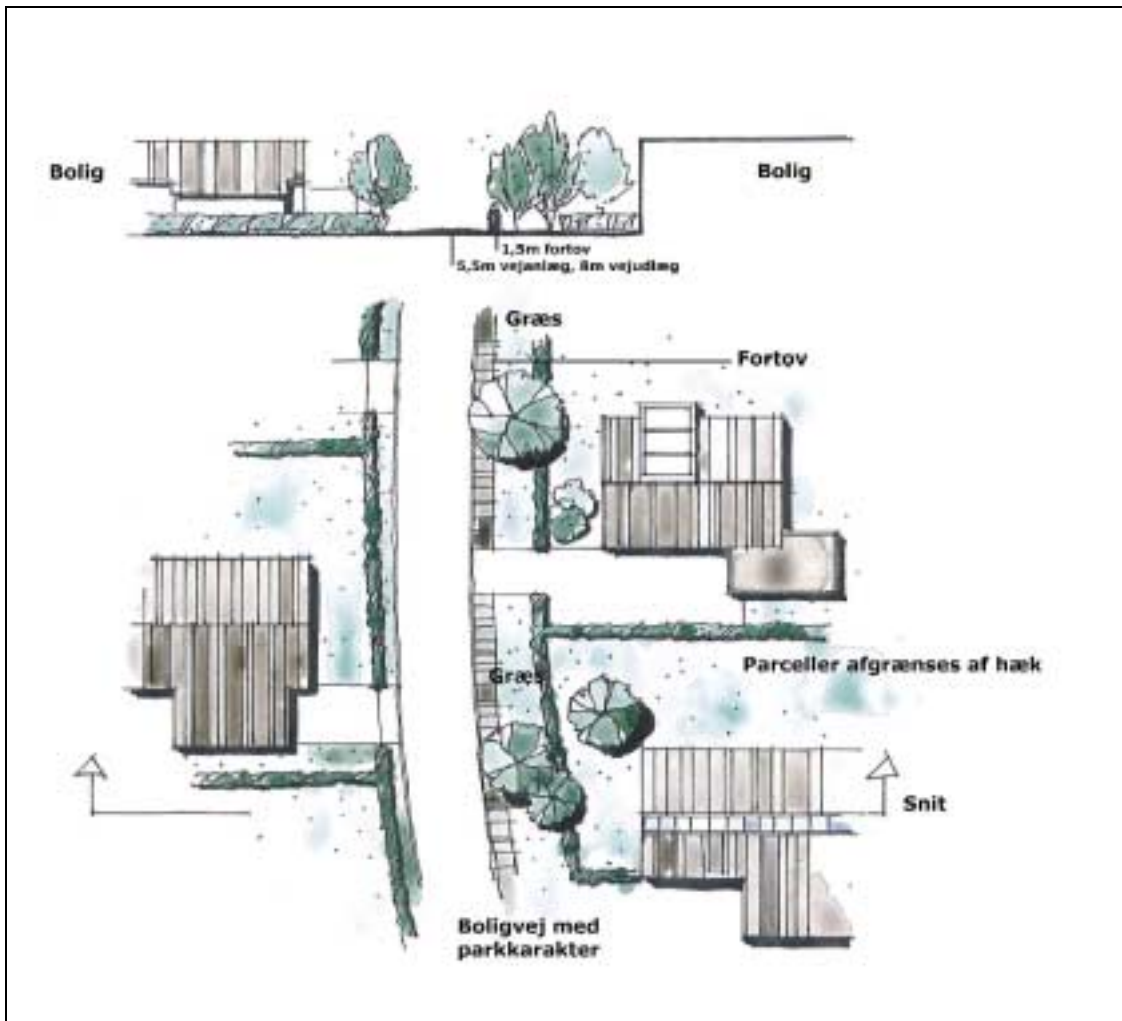


Illustration: Eksempel på planudsnit og snit af boligvej set mod syd

## § 6 Ledningsanlæg

### 6.1

El-ledninger må kun fremføres som jordkabler.

### 6.2

Der skal afgives plads til nødvendige transformerstationer til lokalplanområdets forsyning.

### 6.3

Der skal være etableret fælles TV- og radioantenneanlæg for området, eller området skal tilknyttes eksisterende fællesantenneanlæg eller et dertil svarende ledningsnet. Der skal være etableret tilslutningsmulighed fra fællesantenneanlæg eller ledningsnet til den enkelte bebyggelse.

### 6.4

Ved offentlige kloakker og private, fælles kloakker skal bebyggelse opføres i en afstand af mindst 2 meter fra den enkelte kloaklednings midtlinie.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering



*Illustration: Eksempel på bebyggelsen set fra Drejensvej og mod sydvest*

### 7.1

Bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom må højst være 25 %, og bygningshøjden må højst være 1½ etage og 8,5 meter.

### 7.2

Uanset bestemmelserne i § 7.1 må bebyggelsesprocenten på den eksisterende bebyggede grund, matrikel nr. 29f Nr. Bjert By, Nr. Bjert højst være 18 %, og bygningshøjden må højst være 1½ etage og 8,5 meter.

### 7.3

Al bebyggelse, herunder garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende bygninger, skal holdes i en afstand af mindst 5 meter fra eget skel mod vej.

### 7.4

Tage skal være symmetriske sadeltage uden valm. Sømmeskæringer mellem ydervæg og tagflade må højst være 3 meter over stuegulv, og tagets vinkel med det vandrette plan skal være mellem 25 og 50 grader.

### 7.5

Tagkviste må udføres med en bredde på højst 2 meter. Gavlkviste må udføres med en bredde på højst en tredjedel af længden på den enkelte tagflade. Sammenlagt må kviste højst udgøre halvdelen af længden på den enkelte tagflade.

### 7.6

Tage på garager, carporte, drivhuse, udhuse og lignende mindre bygninger skal have ensidig taghældning eller være symmetriske sadeltage uden valm. Taghældningen skal være samme eller lavere end på bebyggelse til beboelse.

### 7.7

Miljøstation til opsamling og opbevaring af genbrugsmaterialer skal placeres som vist på kortbilag 2.

## § 8 Bebyggelsens ydre fremtræden



Illustration: Eksempel på boligvej med parkkarakter set mod syd

### 8.1

På al bebyggelse skal til udvendige bygningsider og tagflader anvendes uglaseret tegl og/eller træ. Vandskuret eller glatpudset mur er tilladt.

Udseende som bjælkehus med udvendigt synlige hjørnesamlinger, såkaldt laftebygget, må ikke anvendes.

Andre materialer kan tillades på op til en femtedel af de udvendige bygningsider, når brugen af materialet underordner sig bygningens helhed.

Andet tagmateriale som beton, fibercement, zink med stående fals og tagpap med listedækning kan tillades, når anvendelsen i form og farve stemmer overens med traditionelle tagmaterialer.

### 8.2

Garager, carporte, udhuse og lignende småbygninger skal gives en udformning og et udseende i overensstemmelse med den øvrige bebyggelse på ejendommen.

### 8.3

Tagmateriale må højst have en glans, der svarer til malebehandlet overflade med glansttrin 10 (mat). Ovenlysvinduer, solfangere og solceller er undtaget.

### 8.4

Ovenlysvinduer må kun udgøre en tiendedel af en tagflades areal og sammenlagt kun en tredjedel af en tagflades længde.

### 8.5

Ejendommene skal i almindelighed friholdes for skiltning og reklamering, bortset fra de ejendomme, hvor det i medfør af § 3.4 er tilladt at udøve erhvervsvirksomhed. I de tilfælde må skiltning og reklamering finde sted i form af ét henvisningsskilt opsat ved dør eller port i størrelse maksimalt 21 x 30 cm.

## 8.6

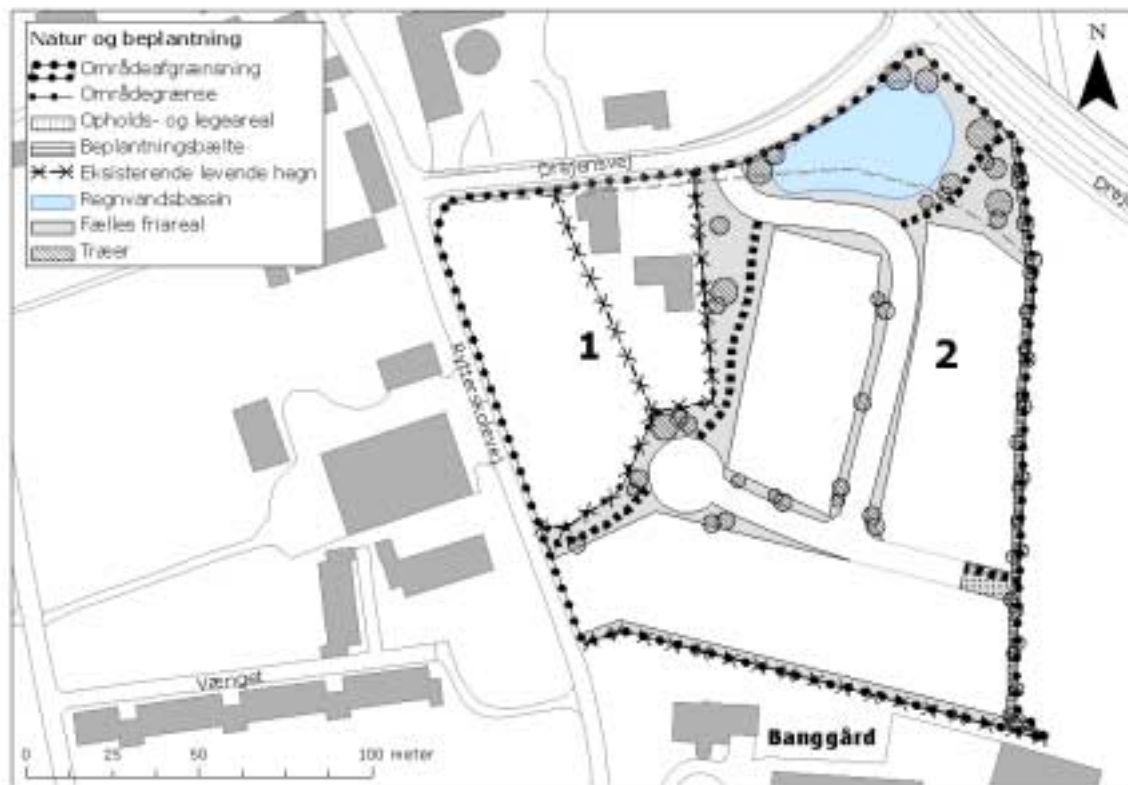
Inden for området eller på de enkelte parceller må der ikke etableres synlige sender- og modtagerantennener.

## 8.7

Karakteren af den eksisterende bebyggelse på matrikel 29f nr. Bjert By, Nr. Bjert som landsbyhus skal fastholdes, således at istandsættelse og vedligeholdelse sker med respekt for oprindelig byggeskik.

Eventuel ombygning skal ske med respekt for arkitekturen, herunder farve- og materialevalg samt proportionering af døre og vinduer.

## § 9 Ubebyggede arealer



Kortbilag 3: Natur og beplantning

### 9.1

#### Område 2

##### 9.1.1

Mindst 15 procent af området skal udlægges som større samlede friarealer uden for arealet med støjudbredelse fra Drejensvej, som vist på kortbilag 2.

##### 9.1.2

Areal markeret med lys grå farve på kortbilag 3 skal udlægges til fælles friarealer. Arealerne skal friholdes for bygge- og anlægsaktivitet, dog tillades legepladser, boldbaner, bålpladser og lignende samt støjafskærmende foranstaltninger ifølge § 9.1.7.

### 9.1.3

Arealet vist med priksignatur på kortbilag 3 skal udlægges til fælles opholds- og legeareal i en størrelse på mindst 100 m<sup>2</sup> og i en bredde af mindst 8 meter.

### 9.1.4

Beplantning af fælles friarealer skal udføres efter beplantningsprincippet vist på kortbilag 3:

- langs boligvej plantes grupper af træer med 10-25 meters afstand. Der plantes 1 - 5 planter af samme art i hver gruppe, der kan bestå af paradisæble, hanesporetjørn og fyldt fuglekirsebær
- det åbne grønne område beplantes som fælled med naturpræg, som til årligt høslæt med spredte grupper af træer. Træerne plantes 1 - 5 planter af samme art i hver gruppe, der kan bestå af hvidtjørn, fuglekirsebær, eg og mirabel samt andre frugttræer
- beplantningsbæltet mod lokalplanområdets afgrænsning mod øst udlægges i mindst 2,5 meters bredde og beplantes med lave buske i 1-1,5 meters højde med overstandere af spredte grupper af træer. Beplantning i bæltet skal bestå af samme sammensætning af plantearter gennem hele bæltets længde og skal være beplantet med surbær (*Aronia melanocarpa* 'Aron' eller *Aronia prunifolia* 'Kolorit'), fjeldribs (*Ribes alpinum* 'Hemus') eller arter af lave buskroser uden rodskudsdannelse. Med 6-10 meters afstand plantes grupper af træer, og der plantes 1 - 5 planter af samme art i hver gruppe, der kan bestå af hvidtjørn, fuglekirsebær, eg og mirabel
- grønt område mod lokalplanområdets afgrænsning mod syd udlægges i mindst 3 meters bredde. I området skal eksisterende levende hegn i skel mod syd bevares og vækstvilkårene være sikret. Derudover må området kun tilplantes med græs og skal have karakter som fælled med naturpræg, som til årligt høslæt.

### 9.1.5

Der reserveres areal til regnvandsbassin, som vist på kortbilag 3. Hvis bassinet etableres, udformes det i muligt omfang som et naturpræget bassin.

### 9.1.6

Belysningen på veje og stier må inden for lokalplanområdets afgrænsning kun udføres som følgende:

- boligvej og boligsti skal have armaturer som Albertslund Mini Lygte på master med lyspunkthøjde ind til 3 meter
- naturstier skal friholdes for belysning.

### 9.1.7

Der tillades etableret ensartede støjbeskyttelsesforanstaltninger i form af støjskærm i det grønne område mod syd og nær skel til boligejendomme, som vist på kortbilag 2. Støjskærmen skal tilplantes eller begrønnes.



## 9.2

### Generelt

#### 9.2.1

Opholdsarealet på den enkelte matrikel skal mindst svare til 100 procent af ejendommens etageareal.

#### 9.2.2

Ubebyggede arealer må kun anvendes som parkeringsplads, gårdsplads, terrasse, fælles opholdsareal og miljøstation. Arealerne skal beplantes eller befæstes.

Ved opstilling af kabelskabe på fælles friarealer, skal placering af skabene samordnes.

Areal til miljøstation skal være befæstet, og miljøstationen skal være indhegnet med bøgepur.

#### 9.2.3

På den enkelte matrikel må i naboskel plantes levende hegn som hæk eller naturpræget beplantning. Mod vej, sti og fællesarealer skal plantes mindst 30 cm inden for eget skel. Faste hegn i og ved skel er ikke tilladt.

#### 9.2.4

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål.

#### 9.2.5

Skråninger mod skel skal have hældningen 1:3 (1 meter lodret for hver 3 meter vandret) eller mindre hældning. Der skal være afrunding ved skel og facader.

Afrundingen skal være mindst 30 cm ind på grunden målt fra skel og mindst 30 cm målt fra facade.

#### 9.2.6

Eksisterende levende hegn, markeret på kortbilag 3, skal bevares som fritvoksende og naturprægede hegn. Vækstvilkårene skal være sikret.

#### 9.2.7

Der tillades ikke parkering af lastbiler, campingvogne og anhængere. Lystbåd og anhænger med op til 1,8 meters højde tillades opstillet på egen grund i baghave.

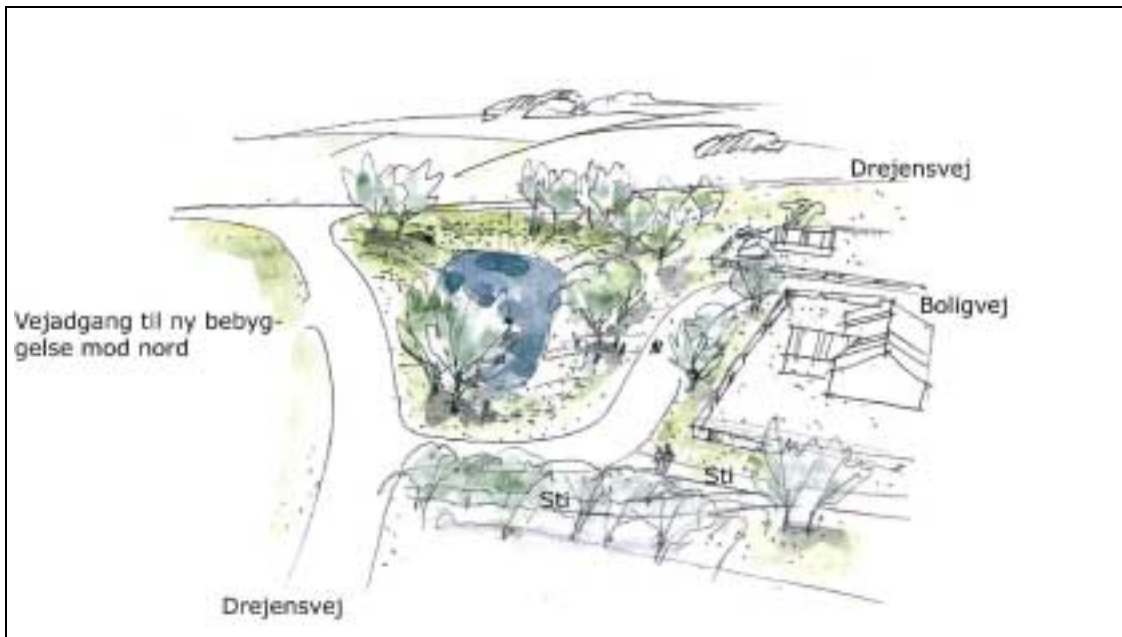


Illustration: Eksempel på ankomst fra ny vejføring af Drejensvej til boligerne i område 2

## § 10 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse

### 10.1

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

- fælles sti- og vejanlæg
- fælles fri- og opholdsarealer med beplantning
- fællesantenneanlæg eller et dertil svarende ledningsnet, og/eller tilslutning dertil
- miljøstation til opbevaring af genbrugsmaterialer
- de i § 9.1.7 nævnte afskærmningsforanstaltninger mod støj i område 2, således at de vejledende støjgrænser på 45/40/35 dB(A) (grænser for dag, aften og nat) overholdes i forhold til naboejendommen syd for eller der er 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 Bevaring af bebyggelse

Ingen bestemmelser.

## § 12 Ophævelse af lokalplan

Ingen bestemmelser.

## § 13 Grundejerforening

### 13.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område, medmindre der kun findes én ejendom.

Ejere af den eksisterende ejendom i område 1 i lokalplanens område skal tilbydes medlemskab af grundejerforeningen på samme vilkår som øvrige medlemmer. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet optage medlemmer fra tilgrænsende områder. Grundejerforeningen skal efter krav fra Byrådet slutte sig med én eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

### 13.2

Indkaldelse til et orienterende møde om grundejerforening skal ske på udstykkens 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.

### 13.3

Grundejerforeningen har pligt til at udarbejde og vedtage de vedtægter, der er nødvendige. Udgangspunktet er en standardvedtægt, der er udarbejdet af Kolding Kommune. Foreningens vedtægt skal godkendes af Byrådet. Senere ændringer og tilføjelser skal også godkendes af Byrådet.

### 13.4

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.

### 13.5

Grundejerforeningen har ret og pligt til at tage skøde på og drive og vedligeholde de fællesarealer og fællesanlæg, der er nævnt i §§ 9.1.1-9.1.3. Grundejerforeningen har også ret og 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. Der kan eventuelt være etaper. 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.

### 13.6

Grundejerforeningen må ikke være afhængig af partipolitiske interesser.

## **§ 14 Servitutter**

Ingen bestemmelser.

## **§ 15 Påtaleret**

Kolding Byråd er påtaleberettiget om overholdelse af lokalplanen.

## Vedtagelsespåtegning

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentliggørelse.

(SAG NR.: 06.109.7)

KOLDING BYRÅD, den 9. oktober 2006



Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i

Kolding Ugeavis den 18. oktober 2006.

Lokalplanforslaget er vedtaget endeligt.

(SAG NR.: 07.5.32)

KOLDING BYRÅD, den 26. februar 2007



Per Bødker Andersen

Offentligt bekendtgjort, jf. planlovens § 30, i

Kolding Ugeavis den 7. marts 2007.

Ovenstående lokalplan begæres i henhold til § 2 tinglyst på matr. nr. 7a, 7k, 7o, 12a, 29f, og 71c Nr. Bjert By, Nr. Bjert.

Kolding, den 28.03.2007.

Jens Kr. Petersen

Landinspektør.

Retten i Kolding  
Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:  
B 637

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 7 A m.fl., Nr. Bjert By, Nr. Bjert  
Ejendomsejer: Kolding Kommune m.fl.

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8026

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8026

Lyst fsv. Matr. 7 a og 7 o Nr. Bjert by, Nr. Bjert

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 405 FM m.fl., Kolding Markjorder 4. afd.

Ejendomsejer: Peter Johansen

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8026

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8027

Lyst fsv. 7 k og 71 c Nr. Bjert by, Nr. Bjert

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 12 A m.fl., Nr. Bjert By, Nr. Bjert

Ejendomsejer: Dorte Mølund

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8026

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8028

Lyst fsv. 12 a Nr. Bjert by, Nr. Bjert

Påtegning på byrde

Vedrørende matr. nr. 29 F m.fl., Nr. Bjert By, Nr. Bjert

Ejendomsejer: Ole Kjær Petersen

Lyst første gang den: 30.03.2007 under nr. 8026

Senest ændret den: 30.03.2007 under nr. 8029

Retten i Kolding den 02.04.2007

Jette Enemark

## 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 lokalsamfund.

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

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

Alle har mulighed for at fremsætte bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, og Byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt. Hvor 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, ifølge planlovens § 18 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 give dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis det ikke strider mod principperne i planen. Større afvigelser kræver ny lokalplan. Byrådet skal dispensere fra lokalplanens § 10.2 om tilslutning til kollektiv varmforsyning, når bebyggelsen opføres som lavenergihus i henhold til klassifikationskravene i afsnit 5.3 i Tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998.

Byrådet kan ekspropriere privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når det har væsentlig betydning for at sikre gennemførelsen af en byudvikling i overensstemmelse med kommuneplanen eller for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtægt. (Planlovens § 47).

Lokalplanen indeholder i § 2.3 bestemmelser om, at lokalplanens område overføres til byzone.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jf. ovenfor.

## Redegørelse

### Eksisterende forhold



*Rytterskolevej mod Nr. Bjert Kirke i nord og lokalplanens område til højre*



*Bevaringsværdig bebyggelse Rytterskolevej 12 og lokalplanens område til venstre*

Landsbyen Nr. Bjert blev oprindeligt dannet af gårde langs Rytterskolevej og Sletteskovvej, og er en landsby, der som mange andre, har fået "hægtet" en del boligområder til den historiske landsbykerne.

Trods denne fortætning er kontakten til landskabet i den sydøstlige del generelt meget nærværende både fysisk og visuelt. Kontakten er bevaret ved bevidst placering af boligområder og selve udformningen af disse, samt ved at sikre en grøn kile i den sydvestlige del af Nr. Bjert. Den grønne kile afsluttes i dag af en vold langs Skolebakken.

Et andet markant landskabstræk er slugten, der fra Eltang Vig når helt ind til den planlagte forlægning af Drejensvej.

Størrelsen af Nr. Bjert er således stadig overskuelig og grænsen mod det åbne land markant, især mod øst, hvor landskabet ved Eltang Vig danner modspil.

Nord for lokalplanens område omfatter et nyt forslag til lokalplan 0531-41 Ved Rytterskolevej og Drejensvej – boliger og lokalt centerområde et område fra Drejensvej til Nr. Bjertvej. I området foreslås udlagt et nyt tæt-lav boligområde med tilhørende kollektive anlæg.

Rytterskolevej har på strækningen fra Nr. Bjertvej til denne lokalplans område karakter af landsbygade med boligbebyggelse placeret tæt på vejen i op til to etager, og med direkte vejadgang fra Rytterskolevej.

Umiddelbart syd for lokalplanens område er landsbrugsejendommen Banggård, der ligger i landzone. Ved Banggård sker der et skift i bebyggelsesstrukturen, der opløser landsbyens tætte struktur.





*Bebyggelse langs Rytterskolevej mod nord*



*Lokalplanens område set fra Drejensvej mod Banggård mod syd*



*Lokalplanens område set mod ejendommen Drejensvej 2 mod nord*



*En del af lokalplanens område afgræsses i dag af heste*

Denne lokalplans område rummer en eksisterende ejendom og nogle markarealer, og området udgør den fremtidige og endelige afgrænsning af Nr. Bjert mod øst. Områdets terræn er jævnt faldende fra sydøst mod T-krydset mellem Rytterskolevej og Drejensvej.

Et læhegn fra Rytterskolevej til hjørnet af den eksisterende ejendoms sydvestlige hjørne, tæt randbeplantning i ejendommens skel samt et læhegn i skel ved områdets afgrænsning mod syd er karakterfulde grønne træk i området.

I dag afgræsses en del af lokalplanens område af heste.

2 ældre bygninger på den eksisterende ejendom Drejensvej 2, matrikel nr. 29f Nr. Bjert By, Nr. Bjert er registeret i Kommuneatlas Kolding som markante i en bevaringsmæssig sammenhæng.

På markarealet, matrikel nr. 7o Nr. Bjert By, Nr. Bjert, er tinglyst en deklaration, som lokalplanen respekterer. Ifølge deklarationen må bebyggelse øst for den eksisterende boligs stråtag på matrikel nr. 29f Nr. Bjert By, Nr. Bjert kun foretages således, at afstanden fra bebyggelsen til stråtaget er mindst 10 meter.

## **Lokalplanens indhold**

Lokalplanens illustrationer viser, hvordan bybilledet i området kan blive ud fra lokalplanens bestemmelser.



Illustration: Diagram over lokalplanområdets sammenhæng med den øvrige landsby

### Områdets disponering

En mindre del af bebyggelsen, område 1, placeres med overkørsel til de enkelte parceller direkte fra Rytterskolevej, som en fortsættelse af den eksisterende bebyggelsesstruktur langs vejen. Størstedelen af bebyggelsen, område 2, placeres med vejadgang fra Drejensvej i nord. Denne bebyggelse skal udgøre den endelige afgrænsning af landsbyen mod øst, og derfor etableres en grøn kant af beplantning mod det åbne land.

Inden for området udlægges et større grønt område i et bånd fra Rytterskolevej til Drejensvej og med stiforbindelse mellem de 2 veje. Arealet er hermed også tilgængeligt for andre beboere i Nr. Bjert.

Som styrkelse af den eksisterende landsbystruktur udlægges lokalplanens område til åben-lav boligbebyggelse med op til 4 nye boliger i område 1 ved Rytterskolevej og op til 12 nye boliger i område 2. Den eksisterende boligejendom i område 1 ved Drejensvej bevares.

Bebyggelse kan opføres i op til 1½ etage/8,5 meter.

Områdets levende hegn fastholdes, fordi de er veletablerede levesteder for dyr og planter og refererer til de gamle markskel. Hegnene omkring den eksisterende boligejendom bevares også som skærm mod indblik.

Boligparcellerne i område 2 placeres omkring en boligvej, der gives en let parkkarakter med mindre grupper af træer. Arter af træer kan være paradisæble, hanesporetjørn og fyldt fuglekirsebær. Mod øst, som afgrænsning af lokalplanens område, etableres et nyt beplantningsbælte, hvor der ligeledes plantes grupper af træer, dog med bundbeplantning af lave buske.

Beplantningsbæltet bevarer udsigten til landskabet samtidig med, at det afgrænser landsbyen mod landskabet, og tænkes derfor som alternativ til traditionelle hække på de private grunde.

Arter af træer i beplantningsbæltet kan være hvidtjørn, fuglekirsebær, eg og mirabel og arter af buske kan være surbær (*Aronia melanocarpa* 'Aron' eller *Aronia prunifolia* 'Kolorit'), fjeldribs (*Ribes alpinum* 'Hemus') eller arter af lave buskroser uden rodskudsdannelse.

Det primære fælles friareal mod nordvest udformes som fælled med naturpræg, som til årligt høslæt, og med grupper af træer, bålplads, legeredskaber m.m. Arter af træer kan være hvidtjørn, fuglekirsebær, eg og mirabel.

Tæt på boligerne reserveres mod øst plads til et opholds- og legeareal.

Der udlægges areal til et regnvandsbassin på cirka 1.200 m<sup>2</sup> mod nordøst ved Drejensvej. Bassinet vil blive anlagt, så det kommer til at fremstå som et naturligt vandhul.

### Anvendelse

Området skal kunne blive et boligområde med åben-lav boligbebyggelse med maksimalt 17 boliger inklusive den eksisterende bolig.

Et areal, der strækker sig fra Rytterskolevej i vest til Drejensvej i nordøst, skal være grønt område i harmonisk forbindelse med landskabet øst for området.

### Udstykning

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af op til 16 nye grunde, og disse grunde må kun udstykkes med en størrelse på mindst 700 m<sup>2</sup> og højst 1.000 m<sup>2</sup>.

Yderligere udstykning af den eksisterende ejendom må ikke finde sted.

## Trafik

Drejensvej er udlagt som sekundær trafikvej i Trafikplan 2005-2013.  
Det forventes, at Rytterskolevej lukkes for gennemkørende trafik.

Området for denne lokalplan afgrænses mod nord og øst af de fremtidige vejskel af Drejensvejs tilslutning til Drejensvejs forlægning og af selve Drejensvejs forlægning.

Ved tilslutning af boligvejen til Drejensvej kræves oversigtsareal på 2,5 meter ned af boligvejen og 100 meter til hver side af Drejensvej.

Ved det fremtidige T-kryds mellem Drejensvejs tilslutning og forlægning kræves oversigtsareal over cykelsti på 2,5 meter ned af Drejensvejs tilslutning og 25 meter til hver side af Drejensvejs forlægning.

Boligvejen i område 2 udlægges som privat fællesvej.

Der udlægges boligsti fra Rytterskolevej i sydvest til vendepladsen i område 2 og natursti fra vendepladsen gennem det grønne område til Drejensvej i nordøst. Der sikres mulighed for en fremtidig naturstiforbindelse via opholds- og legearealet gennem beplantningsbæltet mod øst til et eventuelt fremtidigt sammenhængende rekreativt stisystem i det åbne land.

Lokalplanområdet har i gåafstand kontakt til kollektiv trafik i form af bybus med stop på Skolebakken, og regional busrute med stop på Nr Bjertvej.

## Bebyggelsens omfang

Ny bebyggelse skal være fritliggende og tillades frit udformet, under indtryk af anvendelsen som boligbebyggelse. Eksisterende bebyggelse må ligge som hidtil.

Lokalplanen rummer bestemmelser, der skal sikre bevaring af levende hegn og sikre, at der plantes træer på fælles friarealer og sidearealer til veje og stier for at give bybilledet en grøn helhed. Der er også krav om tilpasning til terræn. Sammen med bestemmelser om placering af bygninger i forhold til eget skel mod vej er det med til at sikre hensigtsmæssige bebyggelses- og adgangsforhold.

## Bebyggelsens fremtræden

Områdets bebyggelse skal hovedsagelig være opført i tegl og træ, der vil stemme overens med den eksisterende omgivende bebyggelse.

Ombygning og vedligeholdelse af eksisterende bebyggelse skal ske med respekt for oprindelig byggeskik.

## Grønne områder

Lokalplanen udlægger areal til større samlede friarealer som grønt område på tværs af området fra Rytterskolevej i vest til Drejensvej i nordøst.

## Beskyttelse af beplantning

De eksisterende levende hegn fra Rytterskolevej til hjørnet af den eksisterende boligejendoms sydvestlige hjørne, hegnet i lokalplanområdets afgrænsning mod

syd og hegnene omkring den eksisterende boligejendom skal bevares, og vækstvilkårene være sikret.

I byggemodningsfasen skal træerne sikres ved passende afskærmning, det vil sige, at der som minimum skal opsættes hegn ført i krones drypkant indtil byggemodning og byggeri er afsluttet.

#### **Forudsætninger for ibrugtagning**

Som en særlig betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse i boligområdet skal støjafskærmende foranstaltninger være etableret.

#### **Grundejerforening**

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye bebyggede og ibrugtagne ejendomme inden for lokalplanens område. Medlemspligten af grundejerforeningen omfatter således ikke nuværende eller nye ejere af den eksisterende ejendom. Ejere af den eksisterende ejendom skal tilbydes medlemskab af grundejerforeningen.

#### **Affaldshåndtering**

Lokalplanen anviser mulighed for placering af miljøstation til genbrugsmaterialer. Det påhviler udstykker at vedligeholde og administrere miljøstationen, indtil en grundejerforening eller en anden beboerorganisation er etableret.

#### **Miljøforhold**

Lokalplanen angiver, at området skal søges indrettet så belastningen af miljøet bliver minimal. Den detaljerede udformning af byggeri og anlæg og det økologiske indhold fastlægges ved projektering og gennemførelse af det enkelte bygge- og anlægsarbejde.

#### **Økologi i planlægning og byggeri**

Lokalplanen fastlægger kun 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 det enkelte bygge- og anlægsarbejde, herunder ved projektering og byggesagsbehandling. Retningslinier fremgår af publikationen "Økologi i planlægning og byggeri", Kolding Kommune 1999.

#### **Agenda 21 – naturmiljøvurdering**

Der er foretaget screening af lokalplanens område, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer (lov nr. 316 af 5. maj 2004) § 3, stk. 1, nr. 3 og § 4, stk. 2. Det er vurderet, at planen ikke har en væsentlig indvirkning på miljøet, og lokalplanen skal derfor ikke miljøvurderes.

Screeningen har været sendt i høring hos Vejle Amt som anden myndighed, hvis område er berørt, jf. miljøvurderingslovens § 4, stk. 3.

Vejle Amt vurderer ligeledes, at lokalplanen ikke kræver miljøvurdering.

Naturmiljøvurderingen viser, at denne plan kan gennemføres under hensyntagen til områdets natur- og miljøinteresser.

Natur- og miljøhensynene er søgt tilgodeset i denne plan ved, at

- der etableres et naturpræget regnvandsbassin i det grønne område
- boligvejen etableres med græsrabatter med små grupper af træer
- eksisterende levende hegn fastholdes og bevares
- parceller afgrænses af hæk
- der etableres et nyt beplantningsbælte mod øst

Naturmiljøvurderingen viser således, at området samlet set tilføres mere natur. Derved vurderes det, at lokalplanen forholder sig fremmede til Kolding Kommunes Agenda 21 mål på naturområdet, såsom at lokalplanlægning skal sikre forbedring af planters og dyrs livsvilkår.

## **Forhold til øvrig planlægning for området**

### **Regionplan 2005**

#### **Kystnærhed**

Området ligger inden for en afstand af 3 km fra kysten. Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse med haveboliger, åben-lav som det omkringliggende i landsbyen. Kystlandskabets karakter skønnes derfor visuelt upåvirket af lokalplanen.

#### **Grundvand**

Lokalplanens område ligger i Regionplan 2005 for Vejle Amt i område med drikkevandsinteresse, uden for Strandhuse – Nr. Bjert Vandværks indvindingsopland og inden for indsatsområde 2.

#### **Trafik**

Muligheden af forlægning af Drejensvej er i overensstemmelse med Regionplan 2005.

#### **Miljøforhold**

Det er skønnet, at opførelse af ny bebyggelse kan ske med overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Ifølge rapporten VVM Drejenshalvøen - Nørre Bjert fra 2003, en miljøvurdering af trafikbetjening af Drejens Boligby, vil den beregnede støjbelastning fra Drejensvej være over 55 dB (A) på et mindre areal umiddelbart sydvest for forlægningen af Drejensvej. Ny bebyggelse i området respekterer den forventede støjbelastning, idet der kun udlægges boligparceller syd for det støjbelastede område.

Området er uden registreret jordforurening med kemikalieaffald. Virksomheder og landbrugsejendomme, som støder op til boligområder, kan blive pålagt begrænsninger/vilkår for støj, støv, lugt, fluegener eller andre miljøforhold.

En lokalplan må ifølge § 15 a, stk. 1 i Planloven kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af

afskærmningsforanstaltninger m.v. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

Miljøministeriets vejledende grænseværdier for ekstern støj i områdetype 5, boligområder for åben-lav boligbebyggelse, er 45/40/35 dB(A) (grænserne for dag, aften og nat).

Ejendommen Banggård umiddelbart syd for lokalplanens område har støjvilkår svarende til Miljøministeriets vejledende grænseværdier for ekstern støj i områdetype 3, områder for blandet bolig og erhverv, på 55/45/40 dB(A) (grænserne for dag, aften og nat).

I henhold til udarbejdet støjrapport vil en støjskærm med en længde på mindst 55 meter og en højde på mindst 2 meter over terræn dæmpe støjen med 10 dB(A). Der er her taget udgangspunkt i, at skærmen placeres i det grønne areal syd for de 2 grunde længst mod sydøst.

Der er taget udgangspunkt i, at naboejendommen ikke skal pålægges skærpede støjkrav i forhold til ovennævnte støjvilkår.

## Kommuneplan 2001-2009

### Hovedstruktur

Lokalplanens område er en del af landsbyen Nr. Bjert i den nordøstlige del af Kolding Kommune. Området danner den fremtidige endelige afgrænsning af Nr. Bjert mod øst, mod det åbne land mellem Nr. Bjert og Drejens Boligby. I området udlægges haveboliger i grønne omgivelser med nærhed til naturen. Lokalplanen er derfor i overensstemmelse med hovedstrukturens intentioner om Kolding Kommunes udvikling frem til år 2009.

### Rammedel

Området er del af rammedelens funktionsområde 0531. Her er lokalplanområdet udlagt som haveboligområde med bestemmelserne

- anvendes til boligformål, åben-lav eller tæt-lav, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Offentlig og privat service kun som allerede tilladt eller i lokaler oprindeligt opført til formålet
- bebyggelsesprocent højst 25 for en ejendom eller for et område under ét,
- bygningshøjde indtil 1½ etage/8,5 meter
- opholdsareal mindst som hele etagearealet
- grundens størrelse og facadelængde ved åben-lav bebyggelse mindst 700 m<sup>2</sup>/20 meter eller som eksisterende

Dagligvarebutikker til forsyning af lokalområde kan etableres efter nærmere vurdering af placering, indpasning og med maksimale butiksstørrelser på 1000 m<sup>2</sup> for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> for udvalgvarebutikker. Der må ikke udlægges arealer, der kan rumme så mange mindre butikker, at de samlet vil betjene et større område end det lokale område, de er en del af.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinierne for lokalplanlægningen.

Særlige bestemmelser i rammedelen for det enkeltområde, som lokalplanområdet er en del af - (0531 Nr. Bjert) - rummer bestemmelserne:

Mindst 15 % af nyt boligområdes areal udlægges som større samlede friarealer af forskellig karakter.

Terrænregulering må kun udføres i et mindstemål, så hensyntagen til bestående forhold kan gå forud.

Karakteren af områdets bebyggelse skal fastholdes. Ny bebyggelse skal have en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med omgivelserne opnås en god hedsvirkning.

Skiltning, lysinstallationer og lignende må ikke være til ulempe eller virke skæmmende i forhold til omgivelserne og må kun ske med tilladelse i henhold til Skiltevejledning uden for Kolding bykerne.

Kommuneatlas Kolding side 43 og 52.

Haveboligområde udlægges med fælles opholds- og legearealer. Grønt område udlægges som naturområde, med ekstensiv pleje og faunapassage.

Lokalplanen er i overensstemmelse med disse særlige bestemmelser.

#### **Forudsætningsdel (- rekreativ politik)**

Lokalplanen åbner mulighed for, at et større grønt friareal sikres i det nye boligområde som en grøn kile mellem Rytterskolevej og Drejensvej. Det grønne areal giver både stiforbindelse, opholdsmuligheder samt visuel sammenhæng mellem land og by og sikrer dermed naturværdier i bybilledet.

#### **Zonestatus**

Lokalplanens område overføres til byzone.

#### **Spildevandsplan**

Lokalplanområdet er udlagt til separat kloakering. Ny bebyggelse skal tilsluttes det offentlige kloaksystem. Regnvandsbassin kan placeres i det grønne område, der udlægges ved Drejensvej mod nordøst. Regnvandsbassinet etableres, såfremt det viser sig hydraulisk nødvendigt.

#### **Vandforsyning**

Lokalplanområdet hører under Strandhuse – Nr. Bjert Vandværks vandforsyning.

#### **Naturforhold**

Lokalplanen udlægger sti mellem Rytterskolevej og Drejensvej. Stien giver, den korte strækning til trods, varierede oplevelser med levende hegn som gammelt kulturbærende element, åbent areal med karakter af fælled samt regnvandsbassin som del af et grønt område i overgangen til det åbne land.

#### **Varmeplan 2002**

Lokalplanområdet er i planen udlagt til kollektiv varmforsyning.



## Tilladelser m.v. fra andre myndigheder

### Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanens område er omfattet af landbrugspligt. Forud for realisering af lokalplanen skal Jordbrugskommissionen for Vejle Amt derfor ophæve landbrugspligten inden for lokalplanens område.

### Vejanlæg m.m.

Tilladelse til etablering af vejanlæg, vejadgang m.m. kan forudsætte politiets godkendelse.

## Øvrige forhold

### Ledningsanlæg

Ved godkendelse af ledningsarbejder kan det blive krævet, at ledningsanlæg overalt skal registreres i den udstrækning, de er til brug for mere end én forbruger. På ejendomme med flere selvstændige forbrugere skal der registreres frem til sokkel af bygning. Registrering omfattende tracepunkter 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. Hvis det af tekniske/økonomiske grunde viser sig nødvendigt at etablere ledninger til kloak, vand, fjernvarme, el, gas, telefon, fællesantenne over parcellerne, er parcellerne efter anden lovgivning 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.

### 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.

### Arkæologiske og fossile fund

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) og geologiske genstande og genstande af fossil karakter (botaniske eller zoologiske, som knogler af dyr og lignende) er omfattet af museumslovens kapitel 8 om sikring af kultur- og naturarven. Kolding Kommune skal anmelde bygge- og anlægstilladelser til Museet på Koldinghus. Samtidig skal byggherren oplyses om museumslovens §§ 25-27 om forhåndsvurdering, eventuel forundersøgelse m.v. og afholdelse af udgifter hertil.

Bygherrer skal være opmærksomme på arkæologiske og fossile fund. Hvis der under anlægsarbejde træffes på fortidsminder, andre kulturhistoriske anlæg eller findes usædvanlige naturhistoriske genstande, skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet, og Museet på Koldinghus skal underrettes.

Haderslev Museum har for Museet på Koldinghus foretaget en arkivalisk kontrol af lokalplanens område. Museet vurderer, at der i det af projektet berørte område

vil være en stor risiko for at støde på væsentlige fortidsminder, og at der vil skulle tages hensyn hertil i forbindelse med anlægsarbejder indenfor området.

Lokalplanområdet befinder sig indenfor rammerne af den middelalderlige landsby, hvor en af de største gårde – Nedergård – har befundet sig umiddelbart nord for lokalplanområdet. Landsbyen har dog strakt sig længere mod syd end denne gård, og en eller flere gårde har derfor befundet sig indenfor lokalplanområdet.

Der vil derfor i forbindelse med anlægsarbejderne være stor risiko for at støde på jordfaste fortidsminder i form af fundamenter, kulturlag, brønde etc. med forbindelse til gårdsanlæg fra middelalder/nyere tid.

Jordfaste fortidsminder er omfattet af museumslovens § 27. I det omfang de berøres af anlægsarbejde, skal arbejdet indstilles, indtil en arkæologisk undersøgelse er gennemført.

For at undgå en sådan uheldig situation for en byggherre, vil museet anbefale, at der foretages en prøvegravning på arealet forud for anlægsarbejdernes opstart med henblik på at konstatere, om der findes fortidsminder, og om de i så fald har en karakter, der nødvendiggør en udgravning heraf.

Museet udarbejder gerne budget for en sådan prøvegravning.



Kolding Kommune

ISBN: 978-87-91860-17-1